

Notitie beantwoording zienswijzen

Ten behoeve van het ontwerp bestemmingsplan 'Uitbreiding Sint-Laurens Fase 1'

Inhoud

1. Inleiding.....p. 2
2. Beantwoording zienswijzen.....p. 4
3. Conclusie.....p.8

1. Inleiding

In de kern Sint Laurens zijn diverse uitbreidingsplannen voorzien, hoofdzakelijk gelegen aan de westzijde van de door het dorp lopende Noordweg. Om de uitbreiding mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan te worden aangepast.

Het nieuwe bestemmingsplan maakt een eerste fase met uitbreiding van woningen mogelijk. Aan de noordzijde van Sint-Laurens aan de Wilgenhoekweg, zijn acht vrijstaande woningen voorzien. Aan de zuidwestzijde zijn circa 40-50 woningen in diverse woningtypen voorzien. De woningen worden ontsloten via de Leliëndaalseweg en de Noordweg. Ook is in het plan de uitbreiding van de begraafplaats mee genomen en worden tot slot aan de Noordweg enkele tuinen passend bestemd.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Uitbreiding Sint Laurens Fase 1' en de daarop betrekking hebbende stukken hebben van 26 november 2020 tot en met 6 januari 2021 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging is een ieder de mogelijkheid geboden een zienswijze naar voren te brengen. Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan zijn vijf zienswijzen ontvangen.

Tijdig ingediend

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn van ter inzagelegging ontvangen, waarvan één pro forma. Deze is in de gelegenheid gesteld de zienswijze aan te vullen.

Indeling van deze nota

De zienswijzen worden in hoofdstuk 2 van dit verslag samengevat en beantwoord. Tenslotte staat in hoofdstuk 3 de conclusie.

2. Beantwoording zienswijzen

Reclamant	Naam	Adres	Postcode	Woonplaats	Datum ontvangst
1	Naam	Adres	Postcode	Woonplaats	05-01-21
2	Naam	Adres	Postcode	Woonplaats	05-01-21
3	Naam	Adres	Postcode	Woonplaats	05-01-21
4	Naam	Adres	Postcode	Woonplaats	06-01-21
5	Van Leeuwen, namens reclamant 5	Postbus 7	4353 ZG	Serooskerke	21-01-21 (pro forma)

Reclamant 1 heeft de volgende zienswijze:

1. Reclamant geeft aan dat het zuidelijk deel van de uitbreiding aantrekkelijk wordt vorm gegeven, maar in het noordelijk deel is hier geen sprake van. Tevens wordt in het noordelijk deel de open ruimte tussen Sint Laurens en Serooskerke opgevuld.

Beantwoording

Met genoeg wordt kennis genomen over de opmerking over het stedenbouwkundig ontwerp voor het zuidelijk deel.

Het noordelijk deel (met uitzondering van de grote kavels aan de Wilgenhoekweg) valt niet binnen de werking van het bestemmingsplan 'Uitbreiding Sint-Laurens fase 1'. Het stedenbouwkundig ontwerp voor dit deel is nog niet definitief. Mogelijk is er aanleiding voor het aanpassen van het ontwerp, omdat er de mogelijkheid is dat de transportwaterleiding die in het noordelijk deel ligt, zal blijven liggen. Wanneer dat het geval is, zal het ontwerp nog worden aangepast.

Er is geen sprake van dat de gehele open ruimte tussen Sint Laurens en Serooskerke wordt opgevuld. Sint Laurens wordt alleen uitgebreid tot aan de Noorddorpsweg. Er blijft nog een grote open ruimte over tot het dorp Serooskerke, met een afstand van een kleine kilometer.

Voor de kavels aan de Wilgenhoekweg geldt dat er sprake is van doortrekking van het bestaande bebouwingslint, waardoor dit organisch past in het gebied.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Geen aanpassing

2. Het toevoegen van woningen aan de Wilgenhoekweg, heeft als consequentie, dat dit deel ook als 30 km/u weg zal moeten worden ingericht.

Beantwoording

Het huidige 50 km/u traject tussen de komgrens en de aansluiting met de Van 't Hoffweg is verkeerskundig noodzakelijk om de overgang tussen het 80 km/u regime buiten de kom en het 30 km/u regime binnen de kom mogelijk te maken: een 80 km/u regime kan niet zonder overgangsdeel overgaan in een 30 km/u regime.

Afwaardering van het 50 km/u gedeelte van de Wilgenhoekweg naar 30 km/u kan pas in overweging worden genomen als het Waterschap Scheldestromen zou besluiten haar gedeelte van de Wilgenhoekweg af te waarden van de huidige 80 km/u naar 60 km/u.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Geen aanpassing

3. Het is voor reclamant onduidelijk hoe de groenstrook tussen westzijde van de Van Borsselelaan en het Hof Popkensburg wordt ingericht. Reclamant geeft aan dat het zijn voorkeur heeft om een zo groot mogelijke afstand tot de bestaande bebouwing aan te houden.

Beantwoording

De genoemde groenstrook heeft een breedte van circa 45 meter. In dit concept-ontwerp ligt het voetpad op circa 20 meter van de achtertuinen van de woningen aan de Van Borsselelaan. Het fietspad ligt op circa 26 meter afstand en de sloot op circa 40 meter afstand tot de achtertuinen.

De bedoelde groenstrook valt echter niet binnen de werking van het bestemmingsplan 'Uitbreiding Sint-Laurens fase 1'. In een bestemmingsplan wordt ook de concrete inrichting van een groenstrook niet vastgelegd. De groenstrook zal in fase 2 worden gerealiseerd. Er is dan ook nog niet gekeken naar een concrete invulling van deze groenstrook. De invulling van de groenstrook zal op een later moment worden uitgewerkt.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Geen aanpassing

4. Reclamant geeft tevens aan dat het gevaar bestaat dat de weg in het gebied onder 3 als sluiproute wordt gebruikt. Door het autoverkeer op deze weg te verbieden, kan dit worden voorkomen.

Beantwoording

De verbinding die te zien is tussen de noordelijke uitbreiding en de Kasteelstraat (en daarna de Singelweg) is alleen een fiets-/voetverbinding. Er zal hiervandaan dus geen extra sluiptverkeer komen naar Buttinge via de Singelweg.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Geen aanpassing

Reclamant 2 heeft de volgende zienswijze:

1. Doordat er verschil is in de redactie tussen de toegezonden nieuwsbrief en de officiële publicatie is het voor reclamanten onduidelijk wie er precies bezwaar mag maken, wat er exact is gepubliceerd en bij wie men bezwaar moet maken.

Beantwoording

Alle ingediende zienswijzen worden voorgelegd aan de gemeenteraad, waarna zij met inachtneming van deze zienswijzen een besluit nemen over vaststelling van het bestemmingsplan.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Geen aanpassingen

2. Op de eerder in juli ingediende inspraakreactie is door de gemeente Middelburg geen reactie gegeven.

Beantwoording

Dit is correct, waarvoor onze welgemeende excuses. De inhoud van de inspraakreactie is in ieder geval gelijk aan voorliggende zienswijze, waardoor deze alsnog wordt behandeld.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Geen aanpassingen

3. Ook de bewoners van de Noordweg en de Van Serooskerkelaan hebben geen reactie op hun inspraakreactie ontvangen.

Beantwoording

Dit is niet correct. Op deze inspraakreactie is wel een beantwoording verzonden.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Geen aanpassingen

4. De bewoner van de Noordweg 439 heeft naar aanleiding van een gesprek op het gemeentehuis met de portefeuillehouder en de projectleidster geen reactie gekregen op een aantal vragen die bij hem leven.

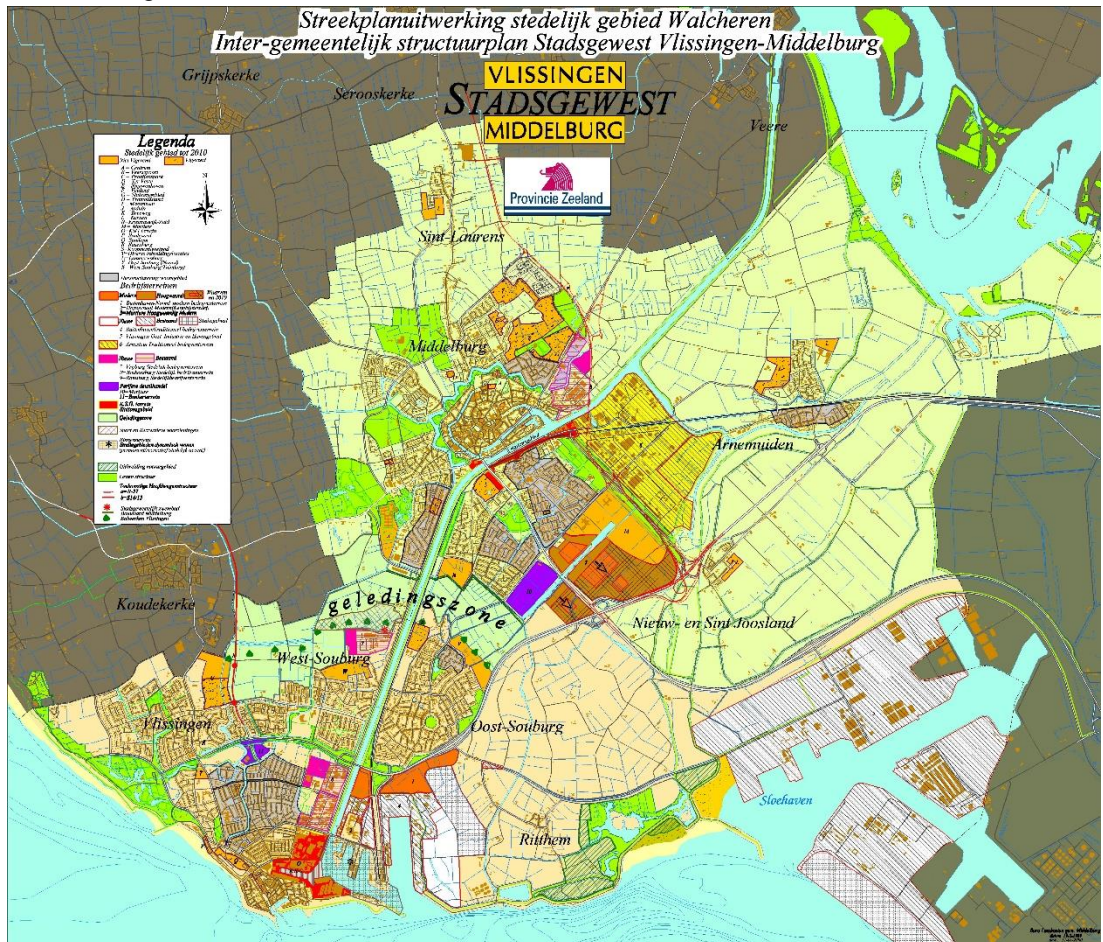
- a. Waarom wordt niet aan de oostzijde van het dorp gestart met woningbouw;
- b. Waarom wordt geen rekening gehouden met de wens dat zijn kavel grenst aan de waterpartij;
- c. Het aanbod om een strook grond bij te kopen is onpraktisch, omdat dit stuk grond van het perceel Noordweg 439 wordt gescheiden door een sloot.

Beantwoording

Inderdaad is met de bewoner van Noordweg 439 gesproken. Gepoogd is tegemoet te komen aan het bezwaar dat aansluitend aan zijn perceel een stuk openbaar gebied wordt gerealiseerd. Het is niet gelukt om hierover op één lijn te komen.

- a. Een groot deel van de planvorming aan de zuidwestzijde van het dorp kan gezien worden als inbreiding. Inbreiding geniet altijd de voorkeur boven uitbreiding, zodat er

met de inbreiding wordt gestart. Aansluitend aan de inbreiding wordt in dit bestemmingsplan ook beperkt uitbreiding voorzien, maar dit sluit zoveel mogelijk aan op de bestaande bebouwing en de voorgenomen inbreiding. Een uitbreiding van het dorp aan de oostzijde van de Noordweg heeft een grotere ingreep op het landschap, zodat dit pas in beeld komt als plannen aan de westzijde van de Noordweg zijn gerealiseerd. Ook in het Intergemeentelijk structuurplan Stadsgebied Vlissingen-Middelburg (vastgesteld in het jaar 2000 als onderdeel van het 'Ruimtelijk Plan stedelijk gebied Walcheren 2010'), was er al sprake van dat er aan de zuidwestkant van Sint Laurens gebouwd zou worden.



- b. Voor de geplande waterpartij is ten behoeve van baggerwerkzaamheden een onderhoudsstrook noodzakelijk. Het plan is zo ontworpen dat er aan de westzijde van de waterpartij circa zestien woningen met achtertuinen tot aan het water worden gerealiseerd; aan de oostzijde komt dan op gemeentelijk eigendom tussen de daargelegen woning plus sportvelden en de nieuwe waterpartij een onderhoudsstrook te liggen. Aan de eigenaar van Noordweg 439 is op zijn verzoek in oktober 2019 een aanbod gedaan om aansluitend aan het bestaande kavel grond aan te kopen tot aan de nieuwe waterpartij, waarbij eens in de zeven jaar vanaf deze strook de baggerwerkzaamheden uitgevoerd zouden moeten worden. De geplande gemeentelijke onderhoudsstrook wordt door de voorgenomen verkoop dan immers onderbroken met een stuk particulier terrein, wat enkel mogelijk is als deze onderbreking wel beschikbaar blijft voor baggerwerkzaamheden. Voor het aanbod, zie ook bijlage 9 van de zienswijze, het aanbod is dus bij de indiener van de zienswijze bekend. Het is niet reëel te verwachten dat ten behoeve van één bewoner die zijn bestaande perceel kan vergroten de onderhoudsstrook wordt verplaatst, zodat deze achter zestien andere woningen komt te liggen.
- c. Op de tekening die bij het aanbod hoort, is te zien dat de nu nog bestaande sloot tussen het bestaande perceel Noordweg 439 en de aangeboden groenstrook in het geval van uitbreiding van de tuin is gedempt. Door het aanleggen van de nieuwe waterpartij is deze sloot voor de waterhuishouding ook niet meer nodig. In het aanbod is geformuleerd

dat de grond woonrijp wordt opgeleverd. Het dempen van de sloot zou in dat geval gebeuren voorafgaand aan de levering, op kosten van de gemeente.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Geen aanpassingen

5. Gelet op bovenstaande is er sprake van een onzorgvuldig plan, waarbij geen sprake is van participatie.

Beantwoording

Het participatietraject voor de uitbreiding van Sint Laurens loopt al sinds medio 2016. In de tussentijd zijn er meerdere bijeenkomsten geweest waarbij de plannen voor de uitbreiding zijn gepresenteerd. Diverse bewoners hebben ook één op één gesprekken gehad met ambtenaren en bestuurders. Wij herkennen ons niet in het beeld dat er geen sprake zou zijn geweest van participatie. Integendeel, er is zelfs sprake van een uitgebreid traject van participatie. Diverse reacties van omwonenden hebben geleid tot een aangepast stedenbouwkundig plan.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Geen aanpassingen

6. Op basis van de gegevens die gebruikt zijn voor de onderbouwing van de behoefte van de nieuwbouwwijk Essenvelt en op basis van de recente woningmarkt afspraken blijkt dat de gemeente reeds het maximaal aantal woningen ontwikkelt. Tevens vindt er vrijwel geen sloop plaats. Hierdoor worden er meer woningen in de gemeente gebouwd dan dat er op basis van behoefte en woningmarkt afspraken benodigd is. Dit leidt tot leegstand.

Beantwoording

De onderbouwing voor het bestemmingsplan Essenvelt waaraan wordt gerefereerd, was gebaseerd op de destijds beschikbare bevolkings- en huishoudensprognose, daterend uit 2015. Ook betrof dit een onderbouwing voor de periode 2018-2028. Voor de onderbouwing van onderhavig bestemmingsplan is gebruik gemaakt van een recentere bevolking- en huishoudensprognose uit 2019. Ook hebben we het over een andere periode: 2020-2029. Tenslotte is het zo dat de door reclamant genoemde 935 woningen niet het door de Raad van State gemaximaliseerde aantal betrof, maar een stellingname van een appellant in de beroepszaak tegen Essenvelt.

De aantallen die nu zijn voorzien voor Sint Laurens (56 woningen in fase 1) passen binnen de aantallen zoals opgenomen in de woningmarkt afspraken. In de woningmarkt afspraken is in tegenstelling tot wat reclamant inbrengt ook rekening gehouden met (1+20+194=) 215 te slopen woningen. In de behoefte raming voor het bestemmingsplan is hier voorzichtigheidshalve niet mee gerekend, zodat het achterblijven op de sloop opgave geen gevolgen heeft voor de onderbouwing van de woningbehoefte.

Ter onderbouwing van onderhavig bestemmingsplan is op basis van de meest recente en meest op de regio toegespitste onderzoeksgegevens (Stec Groep 2020, mede gebaseerd op de bevolkings- en huishoudensprognose van de provincie Zeeland 2019) een behoefte raming opgesteld. De door de reclamant genoemde plannen Veerseweg en Veersepoort fase 5 zijn hierin meegenomen (zoals overigens in het citaat in de zienswijze ook wordt aangehaald). Om die reden wordt niet ingezien waarom het aantal geplande woningen buiten proportie is en zal leiden tot leegstand.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Geen aanpassingen

7. De gegevens uit de behoefte raming bij het bestemmingsplan en die op de website www.nieuwbouwmiddelburg.nl komen niet overeen.

Beantwoording

Het klopt dat de aantallen in de behoefte raming niet altijd overeenkomen met de woningaantallen zoals genoemd op de vooral voor woningzoekenden bestemde website [nieuwbouwmiddelburg.nl](http://www.nieuwbouwmiddelburg.nl). Op deze website wordt bij een aantal plannen de totale plan capaciteit genoemd, dus inclusief al gerealiseerde woningen. Voor plannen waarvoor nog geen bestemmingsplan in procedure is gebracht is dit soms een globaal aantal. In de behoefte raming bij het bestemmingsplan wordt voor 'harde' plannen de rest capaciteit per eind 2018 weergegeven en voor de plannen in voorbereiding de op het moment van opstellen van de behoefte bekende aantallen. Die cijfers kunnen inderdaad niet één op één met elkaar vergeleken worden.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Geen aanpassingen

8. Daarnaast worden er plannen gemaakt voor nog extra woningen en studentenhuisvesting. Op basis van artikelen uit de krant komen reclamanten tot ten minste 355 extra woningen. Reclamanten kunnen zich voorstellen dat het invullen van grote lege panden in de binnenstad met woningen prioriteit hebben. Gelet op de punten 5, 6, 7 wordt geconcludeerd dat er momenteel plannen zijn voor 1.900 woningen.

Beantwoording

Voor de door reclamant genoemde locaties Rotterdamsekaai, bouwput en Achter de Houttuinen geldt dat deze zijn meegenomen in de onderbouwing van de behoefte voor het bestemmingsplan (respectievelijk onder de noemer 'kleine plannen, Zuidsingel en Achter de Houttuinen'). De locaties bedoeld voor studentenwoningen zijn hierin inderdaad niet meegenomen, omdat dit een aparte doelgroep betreft die ook in de berekening van de huishoudensgroei niet is meegenomen. Verder wordt melding gemaakt van diverse in de toekomst al dan niet leegkomende panden. Het is de vraag of dit allemaal woonlocaties zullen worden. De ervaring van de afgelopen jaren leert dat een invulling met intramurale zorg, hotels en kantoren ook een optie is. Het laatste is bijvoorbeeld het geval bij het volgens reclamant leegstaande pand aan de Herengracht, wat al weer enkele tijd een nieuwe kantoorfunctie heeft gekregen (Zeeuwse Gronden). Voor de locatie Braakmanstraat wordt sinds kort inderdaad een plan gemaakt voor woningbouw, maar dit is nog in een vroeg stadium. Het gaat om een bouwplan van 50 woningen, hiervoor biedt de bestaande restcapaciteit nog voldoende ruimte. Ook met deze ontwikkeling aan de Braakmanstraat is er nog altijd voldoende behoefte aan de nieuwbouwplannen van Sint-Laurens. Dit plan zal uiteindelijk ook weer worden meegenomen in de regionale woningmarktafspraken. Voor de locatie Goudend is van concrete planvorming nog geen sprake. Voor (eventuele) nieuwe plannen is ook rekening gehouden met de opgenomen restcapaciteit, in dit geval 57 woningen waarvan nog niet bekend is of ze er komen en waar dat het geval zal zijn, maar waar in de onderbouwing van de behoefte wel mee gerekend is.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Geen aanpassingen

9. Op basis van gegevens van het PBL en het CBS is er voor Zeeland een bescheiden groei voorzien en vanaf 2035 zelfs een bevolkingskrimp. De behoefte aan extra woningen is op basis van deze gegevens minder groot, dan het aantal woningen dat de gemeente Middelburg wenst te ontwikkelen. Ook zou uit cijfers van het CBS over de eerste vier maanden van 2020 blijken dat er in Middelburg sprake is van bevolkingskrimp.

Beantwoording

Door de Stec Groep is bij het opstellen van haar rapporten bewust uitgegaan van de meest recente bevolkings- en huishoudensprognose van de provincie Zeeland en niet van landelijke cijfers van bijvoorbeeld het CBS en PBL. De provinciale prognose wordt betrouwbaarder geacht dan diverse landelijke uitgevoerde onderzoeken *'omdat met een regionale bril een betere benadering van de toekomstige demografische werkelijkheid van een gebied mogelijk wordt'* en *'omdat met een eigen prognose methodieken kunnen worden gebruikt die beter passen bij de regionale omstandigheden dan een landelijk toegepaste methodiek'*.¹ Oftewel: men kent het verhaal achter de data, zodat voor Zeeland specifieke elementen in de prognose kunnen worden verwerkt. Uit eind 2020 gepubliceerde cijfers (zie <https://www.pzc.nl/zeeuws-nieuws/zeeland-is-zeer-in-trek-aantal-inwoners-groeit-explosief~a2092bfe2/>) blijkt overigens dat Middelburg in 2020 met 174 inwoners is gegroeid, dus van krimp is geen sprake.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Geen aanpassingen

10. Op basis van het STEC rapport blijkt dat er sprake zal zijn van een sterke vergrijzing. De behoefte aan gezinswoningen neemt hierdoor af, ten gunste van de vraag naar appartementen en andere gelijkvloerse huizen. Het ontwikkelingsplan in Sint Laurens zorgt voor een mismatch tussen vraag en aanbod.

Beantwoording

Enkel op basis van het bestemmingsplan valt niet te beoordelen of de daarin opgenomen

¹ Citaten uit Provinciale bevolkings- en huishoudensprognose 2019, p. 6.

grondgebonden woningen wel of niet levensloopbestendig zijn. Bij de verdere planvorming zal ingezet worden op de realisatie van een groot aandeel nulredenwoningen, vooral bedoeld voor de doorstroming van nu in het dorp wonende ouderen. De ervaring leert dat op vrije bouwkvelds in een groot aantal gevallen ook levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Geen aanpassingen

11. In de provincie Zeeland waren er op 1 januari 2020 2799 huizen in aanbouw, of in voorbereiding. In Goes en Vlissingen worden de meeste woningen voorbereid.

Beantwoording

Kennis wordt genomen van de opmerking van reclamanten. Cijfers over heel Zeeland zeggen niets over (de regio) Middelburg.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Geen aanpassingen

12. In een advies van de Universiteit van Utrecht wordt geadviseerd om niet te bouwen in kernen als Sint Laurens en Arnemuiden om de aantrekkelijkheid van deze dorpen te behouden. Dit advies wordt zonder onderbouwing naast zich neer gelegd.

Beantwoording

De door reclamant gevraagde onderbouwing van het intrekken van het provinciaal afwegingskader is in de vorm van een brief van GS aan de gemeente als bijlage bij dit zienswijzer rapport gevoegd. Overigens werden in het rapport vanuit de Universiteit Utrecht uitspraken gedaan met daarbij een sterk voorbehoud: *'In het kader van de noodzakelijke prioritering zullen de regionale woningbouwafspraken zich niet alleen moeten richten op de omvang van te ontwikkelen locaties, maar nadrukkelijk ook op fasering en invulling van die locaties. Basis is een regionaal woningmarktonderzoek dat inzicht geeft in omvang en samenstelling van de vraag, in de afzetbaarheid van potentiële ontwikkelingslocaties en in de gevolgen van nieuwbouw voor de bestaande voorraad. (...) Vooruitlopend op het onderzoek zijn de consequenties voor individuele locaties slechts indicatief te duiden.'*² Dit nadere onderzoek, met andere conclusies, is inmiddels door de Stec Groep uitgevoerd. Op dit nadere onderzoek is de onderbouwing van de woningbehoefte gebaseerd.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Geen aanpassingen

13. Uit een onderzoek van Arcadis blijkt dat er vraag is naar nieuwbouw, ondanks dat dit leidt tot leegstand.

Beantwoording

Het rapport van Arcadis (2015) is verouderd en is daarom ook niet bij de totstandkoming van dit plan betrokken.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Geen aanpassingen

14. Op basis van een onderzoek van de provincie Zeeland, moeten de gemeenten in Zeeland minder inzetten op nieuwbouw en meer op het verbeteren van de bestaande woningvoorraad.

Beantwoording

Het klopt dat er meer aandacht nodig is voor het verbeteren van de bestaande woningvoorraad, maar door de huishoudensgroei zal voorlopig ook nog nieuw gebouwd moeten worden om iedere woningzoekende een woning te kunnen geven. Oftewel, aandacht voor bestaande bouw sluit nieuwbouw niet uit. Doorstroom vanuit een verouderde woning naar nieuwbouw zorgt er vaak ook voor dat de woning die achterblijft door een nieuwe koper wordt opgeknapt.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Geen aanpassingen

15. In de bevolkingsprognoses zijn de gevolgen van corona nog niet mee genomen. Een afnemende economische groei en een oplopende werkloosheid zal leiden tot minder woningtransacties. De coronacrisis zal een sterk negatief effect hebben op de woningmarkt.

Beantwoording

De gevolgen van 'corona' zijn inderdaad niet meegenomen. Vooralsnog is van 'corona' op de

² ESD², 'Advies regionale woningmarktafspraken Walcheren', pp. 8-9.

huizenmarkt echter nog niets te merken. De woningbehoefte blijft onverminderd groot en de prijzen stijgen nog steeds behoorlijk. Ook is er een voorzichtige trend waar te nemen dat woningen in 'de periferie' (lees: onder andere Zeeland) meer in trek zijn dan voor de coronacrisis. Maar ook al zal 'corona' leiden tot een dip in de woningmarkt, dan zal dit naar alle waarschijnlijkheid tijdelijk zijn, omdat het aantal huishoudens zal blijven groeien. Ook na de dip als gevolg van de kredietcrisis was er sprake van een sterke inhaalvraag op de woningmarkt. Een bestemmingsplan en een uitbreidingsplan wordt niet gemaakt voor de korte termijn, maar juist voor een duurzamere, langere periode.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Geen aanpassingen

16. De coronacrisis zal ook leiden tot een sterke afname van het winkelvloeroppervlakte in met name de binnensteden. Geadviseerd wordt om het winkelgebied te verkleinen ten gunste van woningbouw.

Beantwoording

Als de leegstand volgens de cijfers van het PBL met 4,6 procentpunt toeneemt, dan gaat dat niet om een dusdanig aantal panden dat dit de behoefte aan woningbouw in Sint Laurens kan vervangen. Ook zijn niet alle leegstaande panden zonder meer geschikt om te transformeren naar woningen. Daarnaast is er in en om het kernwinkelgebied van Middelburg sprake van een ander type woonmilieu dan in Sint Laurens.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Geen aanpassingen

17. Naar aanleiding van de beantwoording op eerdere inspraakreacties worden enkele opmerkingen gemaakt:

- a. Bij de beantwoording van de inspraakreacties is de vraag waarom niet aan de oostzijde van Sint Laurens gebouwd, maar aan de westzijde, onvoldoende gemotiveerd.
- b. Bij de beantwoording van de inspraakreactie waarom niet aan de oostzijde van Sint Laurens wordt gebouwd, is geen rekening gehouden met het woongenot van de bewoners aan de westzijde van Sint Laurens.
- c. Bij de beantwoording van de inspraakreactie hoe er rekening wordt gehouden met de belangen van omwonenden bij de aanleg van de wijk, is geen rekening gehouden met de belangen en het vrije uitzicht van de bewoners aan de westzijde van Sint Laurens.
- d. Met de beantwoording van de inspraakreactie over de behoefte aan extra woningen wordt volledig gesteund op het STEC rapport, maar worden de prognoses van het PBL en CBS niet betrokken.
- e. Uit de beantwoording van de inspraakreacties blijkt dat in de woningbouwprogrammering geen rekening is gehouden met diverse locaties waar binnenstedelijk wonen kan en zal worden gerealiseerd.

Beantwoording

a. Een groot deel van de planvorming aan de zuidwestzijde van het dorp kan gezien worden als inbreiding. Inbreiding geniet altijd de voorkeur boven uitbreiding, zodat er met de inbreiding wordt gestart. Aansluitend aan de inbreiding wordt in dit bestemmingsplan ook beperkt uitbreiding voorzien, maar dit sluit zoveel mogelijk aan op de bestaande bebouwing en de voorgenomen inbreiding. Een uitbreiding van het dorp aan de oostzijde van de Noordweg heeft een grotere ingreep op het landschap, zodat dit pas in beeld komt als plannen aan de westzijde van de Noordweg zijn gerealiseerd. Ook in het Intergemeentelijk structuurplan Stadsgewest Vlissingen-Middelburg (vastgesteld in het jaar 2000 als onderdeel van het 'Ruimtelijk Plan stedelijk gebied Walcheren 2010'), was er al sprake van dat er aan de zuidwestkant van Sint Laurens zou worden gebouwd.

- b. Er zijn meerdere factoren om te kiezen voor bouwen aan de westzijde, zoals al eerder in de beantwoording op deze zienswijze is verwoord. Bij het stedenbouwkundig plan is wel degelijk rekening gehouden met de belangen van omwonenden. De afstanden tot de toekomstige woningen en de bestaande woningen zijn relatief ruim.
- c. Opgemerkt wordt dat de toekomstige huizen waar mogelijk relatief ver zijn geprojecteerd van de bestaande woningen. Dat neemt niet weg dat de toekomstige bebouwing invloed kan hebben op het uitzicht van omwonenden. Verwezen wordt naar vaste jurisprudentie hierover, waaronder uitspraak 201702004/1/R6 van de ABRvS. Uit

de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat de ontwikkeling niet zal leiden tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat voor omwonenden.

- d. Ter onderbouwing van onderhavig bestemmingsplan is op basis van de meest recente en meest op de regio toegespitste onderzoeksgegevens (Stec Groep 2020, mede gebaseerd op de bevolkings- en huishoudensprognose van de provincie Zeeland 2019) een behoefteaming opgesteld. Niet wordt ingezien waarom landelijke cijfers relevanter zouden zijn dan specifiek op de regio toegespitste onderzoeksgegevens.
- e. In het bestemmingsplan (bijlage 1 van de toelichting) is rekening gehouden met alle harde plancapaciteit en daarnaast met concrete plannen in voorbereiding.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Geen aanpassingen

18. Insprekers verzoeken:

- a. de procedure ongeldig te verklaren;
- b. het gehele ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen;
- c. en/of alleen woningbouw aan de oostzijde van de Noordweg toe te staan;
- d. eerst alle in ontwikkeling zijnde woningbouwlocaties te bebouwen;
- e. te bevestigen dat de gemeente reeds voldoende woningbouwlocaties heeft om aan de behoefte te voldoen.

Beantwoording

- a. Er is geen aanleiding om de procedure ongeldig te verklaren;
- b. Er is geen aanleiding om het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen;
- c. Er is geen aanleiding om woningbouw uitsluitend aan de oostzijde van de Noordweg toe te staan.
- d. De ontwikkeling van Sint Laurens Fase 1 heeft geen invloed op de ontwikkeling van alle overige bouwplannen binnen de gemeente Middelburg. Er is geen aanleiding om eerst alle overige woningbouwlocaties te bebouwen. In het bestemmingsplan is de behoefte aan dit plan afdoende onderbouwd.
- e. Er is geen aanleiding om te bevestigen dat de gemeente reeds voldoende woningbouwlocaties heeft die nu reeds voldoen aan de behoefte. Het voldoen aan een behoefte is zelfs een continu proces.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Geen aanpassingen

Reclamant 3 heeft de volgende zienswijze:

- 1. Doordat er verschil is in de redactie tussen de toegezonden nieuwsbrief en de officiële publicatie is het voor reclamanten onduidelijk wie er precies bezwaar mag maken, wat er exact is gepubliceerd en bij wie men bezwaar moet maken.

Beantwoording

Alle ingediende zienswijzen worden voorgelegd aan de gemeenteraad, waarna zij met inachtneming van deze zienswijzen een besluit nemen over vaststelling van het bestemmingsplan.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Geen aanpassingen

- 2. Op de eerder in juli ingediende inspraakreactie is door de gemeente Middelburg geen reactie op gegeven.

Beantwoording

Dit is niet correct. Reclamanten hebben wel een antwoord op de ingediende inspraakreactie ontvangen. Deze reactie is niet chronologisch verzonden met de aangehaalde nieuwsbrief.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Geen aanpassingen

- 3. Ook de bewoners van de Bourgondiëlaan en de Van Serooskerkelaan hebben geen reactie op hun inspraakreactie ontvangen.

Beantwoording

Dit is niet correct, zie reactie onder 2.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Geen aanpassingen

4. De bewoners van de Van Serooskerkelaan oneven hebben naar aanleiding van een gesprek op het gemeentehuis met de portefeuillehouder en de projectleidster geen reactie gekregen op een aantal vragen die bij hen leven.
 - a. Waarom wordt niet aan de oostzijde van het dorp gestart met woningbouw;
 - b. Er is geen aanvaardbare oplossing voor het mandelig pad aan de achterzijde van de woningen;
 - c. Het aanbod om extra grond aan te kopen was niet voor iedere bewoner haalbaar. De verhoudingsgewijs hoge bijkomende kosten maakten het nog onaantrekkelijk. Afgevraagd wordt of bij dit aanbod wel naar de belangen van de bewoners is gekeken.
 - d. Aan de wens om lage en levensloopbestendige woningen te bouwen op het perceel direct grenzend aan dat van het mandelig pad is geen gehoor geven;
 - e. Reclamanten zijn nog niet overtuigd dat het bouwvlak voor de woningen grenzend aan het mandelig pad ook daadwerkelijk zuidwaarts wordt verplaatst;
 - f. De parkeervakken welke in het laatste ontwerp zijn opgenomen, verhogen de verkeersonveiligheid voor reclamanten;
 - g. Uit de kadastrale kaart blijkt het verschil in erfgrans van omwonenden en er wordt voorbij gegaan aan het mandelig pad.

Beantwoording

- a. Een groot deel van de planvorming aan de zuidwestzijde van het dorp, en zeker het gedeelte achter de Van Serooskerkelaan, kan gezien worden als inbreiding. Inbreiding geniet altijd de voorkeur boven uitbreiding, zodat er met de inbreiding wordt gestart. Aansluitend aan de inbreiding wordt in dit bestemmingsplan ook beperkt uitbreiding voorzien, maar dit sluit zoveel mogelijk aan op de bestaande bebouwing en de voorgenomen inbreiding. Een uitbreiding van het dorp aan de oostzijde van de Noordweg heeft een grotere ingreep op het landschap, zodat dit pas in beeld komt als plannen aan de westzijde van de Noordweg zijn gerealiseerd. Ook in het Intergemeentelijk structuurplan Stadsgebied Vlissingen-Middelburg (vastgesteld in het jaar 2000 als onderdeel van het 'Ruimtelijk Plan stedelijk gebied Walcheren 2010'), was er al sprake van dat er aan de zuidwestkant van Sint Laurens gebouwd zou worden.
- b. Aan de bewoners van de Van Serooskerkelaan is een aanbod gedaan om grond bij te kopen, zodat tuinen kunnen worden verlengd. Zowel bij dit aanbod als bij de planvorming van de achter de woningen voorziene nieuwbouw is de ligging van het in mandelig eigendom zijnde achterpad een gegeven geweest. In het geval tuinen zouden worden uitgebreid, zou het pad moeten worden verlegd en zou de mandeligheid moeten worden opgeheven en een nieuwe mandeligheid moeten worden gevestigd, al dan niet samen met eigenaren van achter de Van Serooskerkelaan te realiseren woningen. In het nu voorliggende bestemmingsplan blijft dit achterpad in stand.
- c. Juist omdat achter de woningen een mandelig achterpad is gelegen, is uitbreiding van de tuinen enkel een mogelijkheid als alle eigenaren hieraan medewerking zouden verlenen (of men moet de mogelijkheid van een pad in zigzagvorm voor lief nemen). Het uitbreiden van de tuin verhoogt de waarde van de bestaande percelen, zodat het logisch is dat hiervoor wordt betaald. Door de mogelijkheid te geven een stuk grond bij te kopen is de gemeente tegemoet gekomen aan wensen en belangen van aanwonenden; dit aanbod had ook niet gedaan kunnen worden.
- d. Uit een eerdere inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan is duidelijk geworden dat nieuwe woningen direct grenzend aan de bestaande woningen niet de voorkeur had. De gemeente is in het ontwerp bestemmingsplan daaraan tegemoet te komen door de woningen verder naar het zuiden te verplaatsen, zodat de afstand tussen bestaande woningen en nieuwe woningen groter wordt. Met de beoogde ontwikkelaar voor de woningen in deze strook zijn inmiddels afspraken gemaakt over de bouw van lage levensloopbestendige woningen op deze plek.
- e. Zowel de verschuiving in zuidelijke richting als de verlaging van de bouwhoogte wordt als een tegemoetkoming gezien. Deze liggen ook vast in het ontwerp bestemmingsplan. Wat binnen deze kaders in het voorlopige plan van Woongoed nog niet definitief is, is de precieze situering op de kavel, de architectuur en het gegeven of wel of niet deels voor een opbouw wordt gekozen.
- f. Op de impressie zijn parkeerplaatsen ingetekend aan de achterzijde van de woningen aan de Van Serooskerkelaan. In het bestemmingsplan heeft het hele gebied tussen de bestaande en de nieuwe woningen de bestemming "Verkeer", het omliggende openbaar gebied heeft de

bestemming 'Groen'. Binnen deze bestemmingen kunnen parkeerplaatsen worden gerealiseerd, afhankelijk van de definitieve inrichting van het gebied, zal de locatie van de parkeerplaatsen nog worden bepaald.

g. Op de kadastrale kaart is het mandelig pad duidelijk aangegeven. Dat zal in de toekomst gerespecteerd worden.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Geen aanpassingen

5. Gelet op bovenstaande is er sprake van een onzorgvuldig plan, waarbij geen sprake is van participatie.

Beantwoording

Het participatietraject voor de uitbreiding van Sint Laurens loopt al sinds medio 2016. In de tussentijd zijn er meerdere bijeenkomsten geweest waarbij de plannen voor de uitbreiding zijn gepresenteerd. Diverse bewoners hebben ook één op één gesprekken gehad met ambtenaren en bestuurders. Wij herkennen ons niet in het beeld dat er geen sprake zou zijn geweest van participatie. Integendeel, er is zelfs sprake van een uitgebreid traject van participatie. Diverse reacties van omwonenden hebben geleid tot een aangepast stedenbouwkundig plan.

6. Op basis van de gegevens die gebruikt zijn voor de onderbouwing van de behoefte van de nieuwbouwwijk Essenvelt en op basis van de recente woningmarktafspraken blijkt dat de gemeente reeds het maximaal aantal woningen ontwikkeld. Tevens vindt er vrijwel geen sloop plaats. Hierdoor worden er meer woningen in de gemeente gebouwd dan dat er op basis van behoefte en woningmarktafspraken benodigd is. Dit leidt tot leegstand.

Beantwoording

De onderbouwing voor het bestemmingsplan Essenvelt waaraan wordt gerefereerd, was gebaseerd op de destijds beschikbare bevolkings- en huishoudensprognose, daterend uit 2015. Ook betrof dit een onderbouwing voor de periode 2018-2028. Voor de onderbouwing van onderhavig bestemmingsplan is gebruik gemaakt van een recentere bevolking- en huishoudensprognose uit 2019. Ook hebben we het over een andere periode: 2020-2029. Tenslotte is het zo dat de door reclamant genoemde 935 woningen niet het door de Raad van State gemaximaliseerde aantal betrof, maar een stellingname van een appellant in de beroepszaak tegen Essenvelt.

De aantallen die nu zijn voorzien voor Sint Laurens (56 woningen in fase 1) passen binnen de aantallen zoals opgenomen in de woningmarktafspraken. In de woningmarktafspraken is in tegenstelling tot wat reclamant inbrengt ook rekening gehouden met (1+20+194=) 215 te slopen woningen. In de behoefteeraming voor het bestemmingsplan is hier voorzichtigheidshalve niet mee gerekend, zodat het achterblijven op de sloopopgave geen gevolgen heeft voor de onderbouwing van de woningbehoefte.

Ter onderbouwing van onderhavig bestemmingsplan is op basis van de meest recente en meest op de regio toegespitste onderzoeksgegevens (Stec Groep 2020, mede gebaseerd op de bevolkings- en huishoudensprognose van de provincie Zeeland 2019) een behoefteeraming opgesteld. De door de reclamant genoemde plannen Veerseweg en Veersepoort fase 5 zijn hierin meegenomen (zoals overigens in het citaat in de zienswijze ook wordt aangehaald). Om die reden wordt niet ingezien waarom het aantal geplande woningen buiten proportie is en zal leiden tot leegstand.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Geen aanpassingen

7. De gegevens uit de woningmarktafspraken en de website www.nieuwbouwmiddelburg.nl komen niet overeen.

Beantwoording

Het klopt dat de aantallen in de behoefteeraming niet altijd overeenkomen met de woningaantallen zoals genoemd op de vooral voor woningzoekenden bestemde website [nieuwbouwmiddelburg.nl](http://www.nieuwbouwmiddelburg.nl). Op deze website wordt bij een aantal plannen de totale plancapaciteit genoemd, dus inclusief al gerealiseerde woningen. Voor plannen waarvoor nog geen bestemmingsplan in procedure is gebracht is dit soms een globaal aantal. In de behoefteeraming bij het bestemmingsplan wordt voor 'harde' plannen de restcapaciteit per eind 2018 weergegeven en voor de plannen in voorbereiding de op het moment van opstellen van de

behoefte bekende aantallen. Die cijfers kunnen inderdaad niet één op één met elkaar vergeleken worden.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Geen aanpassingen

8. Daarnaast worden er plannen gemaakt voor nog extra woningen en studenhuisvesting. Op basis van artikelen uit de krant komen reclamanten tot ten minste 355 extra woningen. Reclamanten kunnen zich voorstellen dat het invullen van grote lege panden in de binnenstad met woningen prioriteit hebben. Gelet op de punten 5, 6, 7 wordt geconcludeerd dat er momenteel plannen zijn voor 1.900 woningen.

Beantwoording

Voor de door reclamant genoemde locaties Rotterdamsekaai, bouwput en Achter de Houttuinen geldt dat deze zijn meegenomen in de onderbouwing van de behoefte voor het bestemmingsplan (respectievelijk onder de noemer 'kleine plannen, Zuidsingel en Achter de Houttuinen). De locaties bedoeld voor studentenwoningen zijn hierin inderdaad niet meegenomen, omdat dit een aparte doelgroep betreft die ook in de berekening van de huishoudensgroei niet is meegenomen. Verder wordt melding gemaakt van diverse in de toekomst al dan niet leegkomende panden. Het is de vraag of dit allemaal woonlocaties zullen worden. De ervaring van de afgelopen jaren leert dat een invulling met intramurale zorg, hotels en kantoren ook een optie is. Het laatste is bijvoorbeeld het geval bij het volgens reclamant leegstaande pand aan de Herengracht, wat al weer enkele tijd een nieuwe kantoorfunctie heeft gekregen (Zeeuwse Gronden). Voor de locatie Braakmanstraat wordt sinds kort inderdaad een plan gemaakt voor woningbouw, maar dit is nog in een vroeg stadium. Het gaat om een bouwplan van 50 woningen, hiervoor biedt de bestaande restcapaciteit nog voldoende ruimte. Ook met deze ontwikkeling aan de Braakmanstraat is er nog altijd voldoende behoefte aan de nieuwbouwplannen van Sint-Laurens. Voor de locatie Goudend is van concrete planvorming nog geen sprake. Voor (eventuele) nieuwe plannen is ook rekening gehouden met de opgenomen restcapaciteit, in dit geval 57 woningen waarvan nog niet bekend is of ze er komen en waar dat het geval zal zijn, maar waar in de onderbouwing van de behoefte wel mee gerekend is.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Geen aanpassingen

9. Op basis van gegevens van het PBL en het CBS is er voor Zeeland een bescheiden groei voorzien en vanaf 2035 zelfs een bevolkingskrimp. De behoefte aan extra woningen is op basis van deze gegevens minder groot, dan het aantal woningen dat de gemeente Middelburg wenst te ontwikkelen.

Beantwoording

Door de Stec Groep is bij het opstellen van haar rapporten bewust uitgegaan van de meest recente bevolkings- en huishoudensprognose van de provincie Zeeland en niet van landelijke cijfers van bijvoorbeeld het CBS en PBL. De provinciale prognose wordt betrouwbaarder geacht dan diverse landelijke uitgevoerde onderzoeken *'omdat met een regionale bril een betere benadering van de toekomstige demografische werkelijkheid van een gebied mogelijk wordt'* en *'omdat met een eigen prognose methodieken kunnen worden gebruikt die beter passen bij de regionale omstandigheden dan een landelijk toegepaste methodiek'*.³ Oftewel: men kent het verhaal achter de data, zodat voor Zeeland specifieke elementen in de prognose kunnen worden verwerkt. Uit eind 2020 gepubliceerde cijfers (zie <https://www.pzc.nl/zeeuws-nieuws/zeeland-is-zeer-in-trek-aantal-inwoners-groeit-explosief~a2092bfe2/>) blijkt overigens dat Middelburg in 2020 met 174 inwoners is gegroeid, dus van krimp is geen sprake.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Geen aanpassingen

10. Op basis van het STEC rapport blijkt dat er sprake zal zijn van een sterke vergrijzing. De behoefte aan gezinswoningen neemt hierdoor af, ten gunste van de vraag naar appartementen en andere gelijkvloerse huizen. Het ontwikkelingsplan in Sint Laurens zorgt voor een mismatch tussen vraag en aanbod.

Beantwoording

Enkel op basis van het bestemmingsplan valt niet te beoordelen of de daarin opgenomen

³ Citaten uit Provinciale bevolkings- en huishoudensprognose 2019, p. 6.

grondgebonden woningen wel of niet levensloopbestendig zijn. Bij de verdere planvorming zal ingezet worden de realisatie van een groot aandeel nulredenwoningen, vooral bedoeld voor de doorstroming van nu in het dorp wonende ouderen. De ervaring leert dat op vrije bouwkavels in een groot aantal gevallen ook levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Geen aanpassingen

11. In de provincie Zeeland waren er op 1 januari 2020 2799 huizen in aanbouw, of in voorbereiding. In Goes en Vlissingen worden de meeste woningen voorbereid.

Beantwoording

Kennis wordt genomen van de opmerking van reclamanten. Cijfers over heel Zeeland zeggen niets over (de regio) Middelburg.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Geen aanpassingen

12. In een advies van de Universiteit van Utrecht wordt geadviseerd om niet te bouwen in kernen als Sint Laurens en Arnemuiden om de aantrekkelijkheid van deze dorpen te behouden. Dit advies wordt zonder onderbouwing naast zich neer gelegd.

Beantwoording

De door reclamant gevraagde onderbouwing van het intrekken van het provinciaal afwegingskader is in de vorm van een brief van GS aan de gemeente als bijlage bij dit zienswijzer rapport gevoegd. Overigens werden in het rapport vanuit de Universiteit Utrecht uitspraken gedaan met daarbij een sterk voorbehoud: *'In het kader van de noodzakelijke prioritering zullen de regionale woningbouwafspraken zich niet alleen moeten richten op de omvang van te ontwikkelen locaties, maar nadrukkelijk ook op fasering en invulling van die locaties. Basis is een regionaal woningmarktonderzoek dat inzicht geeft in omvang en samenstelling van de vraag, in de afzetbaarheid van potentiële ontwikkelingslocaties en in de gevolgen van nieuwbouw voor de bestaande voorraad. (...) Vooruitlopend op het onderzoek zijn de consequenties voor individuele locaties slechts indicatief te duiden.'*⁴ Dit nadere onderzoek, met andere conclusies, is inmiddels door de Stec Groep uitgevoerd. Op dit nadere onderzoek is de onderbouwing van de woningbehoefte gebaseerd.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Geen aanpassingen

13. Uit een onderzoek van Arcadis blijkt dat er vraag is naar nieuwbouw, ondanks dat dit leidt tot leegstand.

Beantwoording

Het rapport van Arcadis (2015) is verouderd en is daarom ook niet bij de totstandkoming van dit plan betrokken.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Geen aanpassingen

14. Op basis van een onderzoek van de provincie Zeeland, moeten de gemeenten in Zeeland minder inzetten op nieuwbouw en meer op het verbeteren van de bestaande woningvoorraad.

Beantwoording

Het klopt dat er meer aandacht nodig is voor het verbeteren van de bestaande woningvoorraad, maar door de huishoudensgroei zal voorlopig ook nog nieuw gebouwd moeten worden om iedere woningzoekende een woning te kunnen geven. Oftewel, aandacht voor bestaande bouw sluit nieuwbouw niet uit. Doorstroom vanuit een verouderde woning naar nieuwbouw zorgt er vaak ook voor dat de woning die achterblijft door een nieuwe koper wordt opgeknapt.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Geen aanpassingen

15. In de bevolkingsprognoses zijn de gevolgen van corona nog niet mee genomen. Een afnemende economische groei en een olopemde werkloosheid zal leiden tot minder woningtransacties. De coronacrisis zal een sterk negatief effect hebben op de woningmarkt.

Beantwoording

De gevolgen van 'corona' zijn inderdaad niet meegenomen. Vooralsnog is van 'corona' op de

⁴ ESD², 'Advies regionale woningmarktafspraken Walcheren', pp. 8-9.

huizenmarkt echter nog niets te merken. De woningbehoefte blijft onverminderd groot en de prijzen stijgen nog steeds behoorlijk. Ook is er een voorzichtige trend waar te nemen dat woningen in 'de periferie' (lees: onder andere Zeeland) meer in trek zijn dan voor de coronacrisis. Maar ook al zal corona leiden tot een dip in de woningmarkt, dan zal dit naar alle waarschijnlijkheid tijdelijk zijn, omdat het aantal huishoudens zal blijven groeien. Ook na de dip als gevolg van de kredietcrisis was er sprake van een sterke inhaalvraag op de woningmarkt. Een bestemmingsplan en een uitbreidingsplan wordt niet gemaakt voor de korte termijn, maar juist voor een duurzame, langere periode.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Geen aanpassingen

16. De coronacrisis zal ook leiden tot een sterke afname van het winkelvloeroppervlakte in met name de binnensteden. Geadviseerd wordt om het winkelgebied te verkleinen ten gunste van woningbouw.

Beantwoording

Als de leegstand volgens de cijfers van het PBL met 4,6 procentpunt toeneemt, dan gaat dat niet om een dusdanig aantal panden dat dit de behoefte aan woningbouw in Sint Laurens kan vervangen. Ook zijn niet alle leegstaande panden zonder meer geschikt om te transformeren naar woningen. Daarnaast is er in en om het kernwinkelgebied van Middelburg sprake van een ander type woonmilieu, dan in Sint Laurens.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Geen aanpassingen

17. Naar aanleiding van de beantwoording op eerdere inspraakreacties worden enkele opmerkingen gemaakt:

a. Er wordt ter onderbouwing van de woningbehoefte enkel uitgegaan van rapportages van de Stec Groep. Omdat de gemeente hiervoor opdrachtgever is geweest zou dit niet objectief zijn. Tevens wordt op andere prognoses (CBS, PBL) niet ingegaan. Ook worden herontwikkelingen niet meegenomen.

b. Met locaties voor zorgwoningen en studentenwoningen wordt in de behoefteaming geen rekening gehouden.

c. Ondanks dat bewoners van de Van Serooskerkelaan andere gedachten hebben bij realisatie van woningen direct grenzend aan hun eigendom, heeft dit niet geleid tot grote aanpassingen, wat als teleurstellend wordt ervaren.

Beantwoording

a. Aan de Stec Groep is opdracht verleend door de provincie, waarbij de gemeenten die onderwerp van onderzoek waren ook zijn betrokken. Van een gerenommeerd onderzoeksbureau mag worden verwacht dat onafhankelijk wordt gewerkt. Zie verder de beantwoording onder 9.

b. Intramurale zorgwoningen en studentenhuisvesting zijn andere doelgroepen, die ook in het bepalen van de totale behoefte buiten beschouwing zijn gelaten. Om geen appels met peren te vergelijken, komen ze dus ook niet terug in het overzicht met projecten die in voorbereiding zijn.

c. Er zijn wel degelijk grote aanpassingen doorgevoerd: de afstand tot de nieuwe woningen is fors vergroot en de toegestane bouwhoogte is verlaagd. Daarnaast zijn de achtertuinen niet meer 'rug aan rug' gesitueerd.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Geen aanpassingen

18. Insprekers verzoeken:

a. de procedure ongeldig te verklaren,

b. het gehele ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen,

c. en/of alleen woningbouw aan de oostzijde van de Noordweg toe te staan,

d. eerst alle in ontwikkeling zijnde woningbouwlocaties te bebouwen,

e. te bevestigen dat de gemeente reeds voldoende woningbouwlocaties heeft om aan de behoefte te voldoen,

f. het belang van kwetsbare natuurgebieden te bevestigen.

Beantwoording

a. Er is geen aanleiding om de procedure ongeldig te verklaren;

b. Er is geen aanleiding om het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen;

- c. Er is geen aanleiding om woningbouw uitsluitend aan de oostzijde van de Noordweg toe te staan.
- d. De ontwikkeling van Sint Laurens Fase 1 heeft geen invloed op de ontwikkeling van alle overige bouwplannen binnen de gemeente Middelburg. Er is geen aanleiding om eerst alle overige woningbouwlocaties te bebouwen.
- e. Er is geen aanleiding om te bevestigen dat de gemeente reeds voldoende woningbouwlocaties heeft die nu reeds voldoen aan de behoefte. Het voldoen aan een behoefte is zelfs een continu proces.
- f. het belang van kwetsbare natuurgebieden wordt altijd erkend. Echter uit de toelichting behorende bij onderhavig bestemmingsplan blijkt dat de ontwikkeling geen invloed heeft op omliggende natuurgebieden. Daarnaast wordt de woningbouwontwikkeling stevig gecompenseerd met een landschappelijke inpassing in de vorm van de aanleg van een ruime hoeveelheid groen en water.

Aanpassing van het bestemmingsplan

Geen aanpassingen

Reclamant 4 heeft de volgende zienswijze:

1. Insprekers verzoeken:
 - a. de procedure ongeldig te verklaren,
 - b. het gehele ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen,
 - c. en/of alleen woningbouw aan de oostzijde van de Noordweg toe te staan,
 - d. eerst alle in ontwikkeling zijnde woningbouwlocaties te bebouwen,
 - e. te bevestigen dat de gemeente reeds voldoende woningbouwlocaties heeft om aan de behoefte te voldoen,
 - f. het belang van kwetsbare natuurgebieden te bevestigen;
 - g. aandacht te hebben voor het exploitatieplan, in relatie tot verwachte claims tot planschade.

Beantwoording

- a. Er is geen aanleiding om de procedure ongeldig te verklaren;
- b. Er is geen aanleiding om het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen;
- c. Er is geen aanleiding om woningbouw uitsluitend aan de oostzijde van de Noordweg toe te staan.
- d. De ontwikkeling van Sint Laurens Fase 1 heeft geen invloed op de ontwikkeling van alle overige bouwplannen binnen de gemeente Middelburg. Er is geen aanleiding om eerst alle overige woningbouwlocaties te bebouwen.
- e. Er is geen aanleiding om te bevestigen dat de gemeente reeds voldoende woningbouwlocaties heeft die nu reeds voldoen aan de behoefte. Het voldoen aan een behoefte is zelfs een continu proces.
- f. het belang van kwetsbare natuurgebieden wordt altijd erkend. Echter uit de toelichting behorende bij onderhavig bestemmingsplan blijkt dat de ontwikkeling geen invloed heeft op omliggende natuurgebieden. Daarnaast wordt de woningbouwontwikkeling stevig gecompenseerd met een landschappelijke inpassing in de vorm van de aanleg van een ruime hoeveelheid groen en water.
- g. Met de mogelijkheden tot het vergoeden van planschade is in het exploitatieplan rekening gehouden. Indien reclamanten menen recht te hebben op planschade, dan kan hierop op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een beroep op worden gedaan.

Aanpassing van het bestemmingsplan

Geen aanpassingen

2. Op basis van de gegevens die gebruikt zijn voor de onderbouwing van de behoefte van de nieuwbouwwijk Essenvelt en op basis van de recente woningmarktafspraken blijkt dat de gemeente reeds het maximaal aantal woningen ontwikkeld. Tevens vindt er vrijwel geen sloop plaats. Hierdoor worden er meer woningen in de gemeente gebouwd dan dat er op basis van behoefte en woningmarktafspraken benodigd is. Dit leidt tot leegstand.

Beantwoording

De onderbouwing voor het bestemmingsplan Essenvelt waaraan wordt gerefereerd, was gebaseerd op de destijds beschikbare bevolkings- en huishoudensprognose uit 2015. Ook betrof dit een onderbouwing voor de periode 2018-2028. Voor de onderbouwing van onderhavig bestemmingsplan is gebruik gemaakt van een recentere bevolking- en huishoudensprognose

uit 2019. Ook hebben we het over een andere periode: 2020-2029. Tenslotte is het zo dat de door reclamant genoemde 935 woningen niet het door de Raad van State gemaximaliseerde aantal betrof, maar een stellingname van een appellant in de beroepszaak tegen Essenvelt. De aantallen die nu zijn voorzien voor Sint Laurens (56 woningen in fase 1) passen binnen de aantallen zoals opgenomen in de woningmarktafspraken. In de woningmarktafspraken is in tegenstelling tot wat reclamant inbrengt ook rekening gehouden met (1+20+194=) 215 te slopen woningen. In de behoefteeraming voor het bestemmingsplan is hier voorzichtigheidshalve niet mee gerekend, zodat het achterblijven op de sloopopgave geen gevolgen heeft voor de onderbouwing van de woningbehoefte.

Ter onderbouwing van onderhavig bestemmingsplan is op basis van de meest recente en meest op de regio toegespitste onderzoeksgegevens (Stec Groep 2020, mede gebaseerd op de bevolkings- en huishoudensprognose van de provincie Zeeland 2019) een behoefteeraming opgesteld. De door de reclamant genoemde plannen Veerseweg en Veersepoort fase 5 zijn hierin meegenomen (zoals overigens in het citaat in de zienswijze ook wordt aangehaald). Om die reden wordt niet ingezien waarom het aantal geplande woningen buiten proportie is en zal leiden tot leegstand.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Geen aanpassingen

3. De gegevens uit de woningmarktafspraken en de website www.nieuwbouwmiddelburg.nl komen niet overeen.

Beantwoording

Het klopt dat de aantallen in de behoefteeraming niet altijd overeenkomen met de woningaantallen zoals genoemd op de vooral voor woningzoekenden bestemde website nieuwbouwmiddelburg.nl. Op deze website wordt bij een aantal plannen de totale plancapaciteit genoemd, dus inclusief al gerealiseerde woningen. Voor plannen waarvoor nog geen bestemmingsplan in procedure is gebracht is dit soms een globaal aantal. In de behoefteeraming bij het bestemmingsplan wordt voor 'harde' plannen de restcapaciteit per eind 2018 weergegeven en voor de plannen in voorbereiding de op het moment van opstellen van de behoefte bekende aantallen. Die cijfers kunnen inderdaad niet één op één met elkaar vergeleken worden.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Geen aanpassingen

4. Daarnaast worden er plannen gemaakt voor nog extra woningen en studentenhuisvesting. Op basis van artikelen uit de krant komen reclamanten tot ten minste 355 extra woningen. Reclamanten kunnen zich voorstellen dat het invullen van grote lege panden in de binnenstad met woningen prioriteit hebben. Gelet op de punten 5, 6, 7 wordt geconcludeerd dat er momenteel plannen zijn voor 1.900 woningen.

Beantwoording

Voor de door reclamant genoemde locaties Rotterdamsekaai, bouwput en Achter de Houttuinen geldt dat deze zijn meegenomen in de onderbouwing van de behoefte voor het bestemmingsplan (respectievelijk onder de noemer 'kleine plannen, Zuidsingel en Achter de Houttuinen'). De locaties bedoeld voor studentenwoningen zijn hierin inderdaad niet meegenomen, omdat dit een aparte doelgroep betreft die ook in de berekening van de huishoudensgroei niet is meegenomen. Verder wordt melding gemaakt van diverse in de toekomst al dan niet leegkomende panden. Het is de vraag of dit allemaal woonlocaties zullen worden. De ervaring van de afgelopen jaren leert dat een invulling met intramurale zorg, hotels en kantoren ook een optie is. Het laatste is bijvoorbeeld het geval bij het volgens reclamant leegstaande pand aan de Herengracht, wat al weer enkele tijd een nieuwe kantoorfunctie heeft gekregen (Zeeuwse Gronden). Voor de locatie Braakmanstraat wordt sinds kort inderdaad een plan gemaakt voor woningbouw, maar dit is nog in een vroeg stadium. Het gaat om een bouwplan van 50 woningen, hiervoor biedt de bestaande restcapaciteit nog voldoende ruimte. Ook met deze ontwikkeling aan de Braakmanstraat is er nog altijd voldoende behoefte aan de nieuwbouwplannen van Sint-Laurens. Voor de locatie Goudend is van concrete planvorming nog geen sprake. Voor (eventuele) nieuwe plannen is ook rekening gehouden met de opgenomen restcapaciteit, in dit geval 57 woningen waarvan nog niet bekend is of ze er komen

en waar dat het geval zal zijn, maar waar in de onderbouwing van de behoefte wel mee gerekend is.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Geen aanpassingen

5. Op basis van gegevens van het PBL en het CBS is er voor Zeeland een bescheiden groei voorzien en vanaf 2035 zelfs een bevolkingskrimp. De behoefte aan extra woningen is op basis van deze gegevens minder groot, dan het aantal woningen dat de gemeente Middelburg wenst te ontwikkelen.

Beantwoording

Door de Stec Groep is bij het opstellen van haar rapporten bewust uitgegaan van de meest recente bevolkings- en huishoudensprognose van de provincie Zeeland en niet van landelijke cijfers van bijvoorbeeld het CBS en PBL. De provinciale prognose wordt betrouwbaarder geacht dan diverse landelijke uitgevoerde onderzoeken *'omdat met een regionale bril een betere benadering van de toekomstige demografische werkelijkheid van een gebied mogelijk wordt'* en *'omdat met een eigen prognose methodieken kunnen worden gebruikt die beter passen bij de regionale omstandigheden dan een landelijk toegepaste methodiek'*.⁵ Oftewel: men kent het verhaal achter de data, zodat voor Zeeland specifieke elementen in de prognose kunnen worden verwerkt. Uit eind 2020 gepubliceerde cijfers (zie <https://www.pzc.nl/zeeuws-nieuws/zeeland-is-zeer-in-trek-aantal-inwoners-groeit-explosief-a2092bfe2/>) blijkt overigens dat Middelburg in 2020 met 174 inwoners is gegroeid, dus van krimp is geen sprake.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Geen aanpassingen

6. Op basis van het STEC rapport blijkt dat er sprake zal zijn van een sterke vergrijzing. De behoefte aan gezinswoningen neemt hierdoor af, ten gunste van de vraag naar appartementen en andere gelijkvloerse huizen. Het ontwikkelingsplan in Sint Laurens zorgt voor een mismatch tussen vraag en aanbod.

Beantwoording

Enkel op basis van het bestemmingsplan valt niet te beoordelen of de daarin opgenomen grondgebonden woningen wel of niet levensloopbestendig zijn. Bij de verdere planvorming zal ingezet worden de realisatie van een groot aandeel nultredenwoningen, vooral bedoeld voor de doorstroming van nu in het dorp wonende ouderen. De ervaring leert dat op vrije bouwkvavels in een groot aantal gevallen ook levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Geen aanpassingen

7. In de provincie Zeeland waren er op 1 januari 2020 2799 huizen in aanbouw, of in voorbereiding. In Goes en Vlissingen worden de meeste woningen voorbereid.

Beantwoording

Kennis wordt genomen van de opmerking van reclamanten. Cijfers over heel Zeeland zeggen niets over (de regio) Middelburg.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Geen aanpassingen

8. In een advies van de Universiteit van Utrecht wordt geadviseerd om niet te bouwen in kernen als Sint Laurens en Arnemuiden om de aantrekkelijkheid van deze dorpen te behouden. Dit advies wordt zonder onderbouwing naast zich neer gelegd.

Beantwoording

De door reclamant gevraagde onderbouwing van het intrekken van het provinciaal afwegingskader is in de vorm van een brief van GS aan de gemeente als bijlage bij dit zienswijzer rapport gevoegd. Overigens werden in het rapport vanuit de Universiteit Utrecht uitspraken gedaan met daarbij een sterk voorbehoud: *'In het kader van de noodzakelijke prioritering zullen de regionale woningbouwafspraken zich niet alleen moeten richten op de omvang van te ontwikkelen locaties, maar nadrukkelijk ook op fasering en invulling van die locaties. Basis is een regionaal woningmarktonderzoek dat inzicht geeft in omvang en samenstelling van de vraag, in de afzetbaarheid van potentiële ontwikkelingslocaties en in de gevolgen van nieuwbouw voor de bestaande voorraad. (...) Vooruitlopend op het onderzoek*

⁵ Citaten uit Provinciale bevolkings- en huishoudensprognose 2019, p. 6.

*zijn de consequenties voor individuele locaties slechts indicatief te duiden.*⁶ Dit nadere onderzoek, met andere conclusies, is inmiddels door de Stec Groep uitgevoerd. Op dit nadere onderzoek is de onderbouwing van de woningbehoefte gebaseerd.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Geen aanpassingen

9. Uit een onderzoek van Arcadis blijkt dat er vraag is naar nieuwbouw, ondanks dat dit leidt tot leegstand.

Beantwoording

Het rapport van Arcadis (2015) is verouderd en is daarom ook niet bij de totstandkoming van dit plan betrokken.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Geen aanpassingen

10. Op basis van een onderzoek van de provincie Zeeland, moeten de gemeenten in Zeeland minder inzetten op nieuwbouw en meer op het verbeteren van de bestaande woningvoorraad.

Beantwoording

Het klopt dat er meer aandacht nodig is voor het verbeteren van de bestaande woningvoorraad, maar door de huishoudensgroei zal voorlopig ook nog nieuw gebouwd moeten worden om iedere woningzoekende een woning te kunnen geven. Oftewel, aandacht voor bestaande bouw sluit nieuwbouw niet uit. Doorstroom vanuit een verouderde woning naar nieuwbouw zorgt er vaak ook voor dat de woning die achterblijft door een nieuwe koper wordt opgeknapt.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Geen aanpassingen

11. In de bevolkingsprognoses zijn de gevolgen van corona nog niet mee genomen. Een afnemende economische groei en een oplopende werkloosheid zal leiden tot minder woningtransacties. De coronacrisis zal een sterk negatief effect hebben op de woningmarkt en de waarde van de woningen.

Beantwoording

De gevolgen van 'corona' zijn inderdaad niet meegenomen. Vooralsnog is van 'corona' op de huizenmarkt echter nog niets te merken. De woningbehoefte blijft onverminderd groot en de prijzen stijgen nog steeds behoorlijk. Ook is er een voorzichtige trend waar te nemen dat woningen in 'de periferie' (lees: onder andere Zeeland) meer in trek zijn dan voor de coronacrisis. Maar ook al zal corona leiden tot een dip in de woningmarkt, dan zal dit naar alle waarschijnlijkheid tijdelijk zijn, omdat het aantal huishoudens zal blijven groeien. Ook na de dip als gevolg van de kredietcrisis was er sprake van een sterke inhaalvraag op de woningmarkt. Een bestemmingsplan en een uitbreidingsplan wordt niet gemaakt voor de korte termijn, maar juist voor een duurzamere, langere periode.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Geen aanpassingen

12. De coronacrisis zal ook leiden tot een sterke afname van het winkelvloeroppervlakte in met name de binnensteden. Geadviseerd wordt om het winkelgebied te verkleinen ten gunste van woningbouw.

Beantwoording

Als de leegstand volgens de cijfers van het PBL met 4,6 procentpunt toeneemt, dan gaat dat niet om een dusdanig aantal panden dat dit de behoefte aan woningbouw in Sint Laurens kan vervangen. Ook zijn niet alle leegstaande panden zonder meer geschikt om te transformeren naar woningen. Daarnaast is er in en om het kernwinkelgebied van Middelburg sprake van een ander type woonmilieu dan in Sint Laurens.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Geen aanpassingen

Reclamanten reageren in de volgende punten op het eerder toegezonden inspraakverslag:

13. Reclamanten vinden dat de uitbreidingsplannen voor Sint Laurens in zijn geheel moeten worden gezien en inspraakreacties, of zienswijzen die over volgende fasen gaan ook moeten worden beantwoordt.

⁶ ESD², 'Advies regionale woningmarktafspraken Walcheren', pp. 8-9.

Beantwoording

Hoewel het stedenbouwkundig plan wel degelijk een richting geeft over hoe de inrichting van fase 2 en fase 3 er uit kunnen komen te zien, is dit nog geen vaststaand gegeven. Afhankelijk van de behoefte zal worden gekeken of, wanneer en met welke woningtypologie deze fasen worden ontwikkeld.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Geen aanpassingen

14. Reclamanten vragen zich af wat de waarde is van inspraak, wanneer er steeds veranderingen aan het stedenbouwkundig ontwerp plaats vinden.

Beantwoording

Veranderingen aan een stedenbouwkundig ontwerp zijn onderdeel van een proces. De gemeente Middelburg heeft er voor gekozen om reeds in een vroeg stadium een participatieproces in te zetten voor de uitbreiding van Sint Laurens. De ontwerpen die reeds in een vroeg stadium zijn gedeeld, hebben nooit een formele status gehad. In principe is het stedenbouwkundig ontwerp voor fase 1 definitief. Voor alle volgende fasen is er nog ruimte om het stedenbouwkundig ontwerp aan te passen, enerzijds vanuit de gemeente zelf, anderzijds vanuit participatie. Veranderingen vinden vaak ook plaats als gevolg van inspraak, waarmee wordt aangetoond dat inspraak zeker een waarde heeft.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Geen aanpassingen

15. De gemeente onderbouwt onvoldoende waarom de oostzijde niet een logischere plek is om te bouwen. Reclamanten vragen zich af of de reservering voor de toekomst overeenkomt met de veranderde ingenomen grondwaardering

Beantwoording:

Er zijn meerdere factoren om te kiezen voor bouwen aan de westzijde. Allereerst is er in fase 1 sprake van een deel inbreiding. Omdat inbreiding voor uitbreiding gaat, is het logisch dat dit deel als eerste opgepakt wordt. Het meest zuidwestelijke deel van fase 1, kan als uitbreiding worden gezien, maar sluit wel direct aan op de nieuwe inbreidingslocatie.

Tevens is het aan de westzijde iets vanzelfsprekender om de uitbreiding te faseren, waarbij er in volgende fasen kan worden geanticipeerd op behoefte.

Als gevolg van deze prioritering (eerst west, dan oost) heeft conform de financiële voorschriften van de gemeente (BBV) voor de gronden aan de oostzijde van het dorp een afwaardering naar landbouwwaarde plaatsgevonden.

16. Reclamanten merken op dat bouwen op het laagste punt van Walcheren de nodige overlast met zich mee kan brengen met betrekking tot wateroverlast en verzakkingen.

Beantwoording:

Hiertoe worden de nodige voorzieningen getroffen.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Geen aanpassingen

17. Reclamanten zijn van mening dat:

- a. Het onlogisch is om te kiezen voor uitbreiding in of tegen het Nationaal Landschap, terwijl er geen behoefte is aan nieuwe woningen;
- b. Ontwikkeling aan de oostzijde kent dit probleem niet;
- c. Er onvoldoende onderzoeken zijn gedaan naar de effecten op het Nationaal Landschap.

Beantwoording:

- a. Het feit dat Walcheren Nationaal Landschap is, betekent niet dat er geen uitbreiding van kernen plaats mogen vinden als daar behoefte aan is. Overigens behoort een groot deel van de gronden rondom Sint Laurens niet tot het nationaal landschap, ook aan de westzijde van het dorp.



Over de opmerking over de behoefte wordt verwezen naar de beantwoording op de zienswijze 2 t/m 12.

- b. De afweging die gemaakt is om toch niet aan de oostzijde te bouwen, is omdat ondanks het feit van de begrenzing van de westzijde aan het Nationaal Landschap het toch zwaarder weegt om eerst het dorp uit te breiden middels de inbreiding in zuid en daarop verder te borduren met uitbreiding aan deze zijde. Het dorp ligt aan de westzijde van de Noordweg en het is het meest logisch om het dorp aan deze zijde verder uit te breiden. Er is samen met het Zeeuws Landschap gekeken hoe we het beste aan kunnen sluiten op het weidegebied, zodat de woningbouw geen of nauwelijks negatieve impact op het weidegebied zal hebben.
- c. Voor de uitbreiding van Sint Laurens is een structuurschets opgesteld. In deze structuurschets is rekening gehouden met de effecten van de plannen op het omliggende landschap. De uitbreiding van Sint Laurens aan de westzijde, met de bijbehorende compenserende maatregelen zorgen voor een stedenbouwkundige afronding van de kern aan de westzijde, hetgeen juist landschappelijk voor een verbetering zorgt.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Geen aanpassingen

18. Reclamanten zijn allen lid van de dorpsvereniging en vanuit deze vereniging bestaat de wens om het dorp aan de oostzijde uit te breiden. Het lijkt alsof er eenzijdig voor de ontwikkeling aan de westzijde is gekozen.

Beantwoording

Voor de keuze aan de westzijde wordt verwezen naar de beantwoording onder 15. Voor het standpunt van de dorpsvereniging wordt opgemerkt dat deze uitvoerig bij de totstandkoming van de plannen zijn betrokken en dat hierbij niet de indruk is gewekt dat zij tegen de plannen aan de zuidwest zijde zijn, ten gunste van uitbreidingsplannen aan de oostzijde van de kern.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Geen aanpassingen

19. Afgevraagd wordt in hoeverre in de verwachte exploitatie het moeten toekennen van planschade is meegenomen en wat de gevolgen hier van zijn.

Beantwoording

Met de mogelijkheden tot het vergoeden van planschade is in de planvorming rekening gehouden.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Geen aanpassingen

Van Leeuwen Advies, namens cliënt reclamant 5, heeft de volgende zienswijze:

1. Reclamant merkt op dat op de website het bestemmingsplan is aangekondigd als een voorontwerp bestemmingsplan.

Beantwoording

De website van de gemeente Middelburg is geen formeel publicatiemiddel op grond van afdeling 3:4 Awb. Het publiceren op deze website is een extra service naar bewoners. Het is correct dat hier een redactionele fout stond. Opgemerkt wordt dat de mogelijkheid hoe een zienswijze in te dienen wel correct was vermeld.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Geen aanpassingen

2. Het bestemmingsplan heet Sint Laurens fase 1. Zoals de naam al aangeeft, is het onderdeel van een meer omvattend uitbreidingsplan. Het vaststellen van fase 1, betekent automatisch ook dat de volgende fasen dienen te worden gerealiseerd.

Beantwoording

Niet ontkend wordt dat er aan de westzijde van Sint Laurens in drie fasen uitbreidingen zijn voorzien. Hoewel er vanuit wordt gegaan dat alle fasen uiteindelijk worden ontwikkeld, is het in juridische zin, maar zeker ook in stedenbouwkundige zin mogelijk om fase 1 te ontwikkelen, zonder fasen 2 en 3 te ontwikkelen. De gemeenteraad kan autonoom beslissen om zich te beperken tot bijvoorbeeld deze eerste fase.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Geen aanpassingen

3. Door de verkoop van het pand Wilgenhoekweg 42 blijft slechts een smalle strook over om de ontsluiting aan te leggen voor de toekomstige fasen van de uitbreiding van Sint Laurens.

Beantwoording

Hoewel deze strook niet is gelegen binnen de werking van het bestemmingsplan 'Uitbreiding Sint Laurens Fase 1' wordt hierover opgemerkt dat de strook met een breedte van ongeveer 15 meter ruim genoeg is om hier een ontsluiting in te realiseren. Met de cliënt van reclamant hebben inmiddels gesprekken plaats gevonden over een toekomstige inrichting, en voorgesteld om waar mogelijk rekening houdend met de wensen van de cliënt.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Geen aanpassingen

4. Door het bouwblok van Wilgenhoekweg 42 te vergroten is het onontkoombaar dat de toekomstige ontsluiting naast de woning van cliënt op 1,5 meter van zijn gevel komt te liggen. Terwijl de afstand tot de woning Wilgenhoekweg 42 en deze ontsluiting 16,5 meter zal bedragen.

Beantwoording

Er zijn diverse inrichtingen mogelijk voor de toekomstige ontsluiting die allen op een ruimere afstand komen te liggen van de woning Wilgenhoekweg 44. Toegezegd wordt dat de toekomstige inrichting met de cliënt van reclamant wordt besproken. De toekomstige ontsluiting valt wel buiten de plangrenzen van voorliggend bestemmingsplan.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Geen aanpassingen

5. Vanwege diverse geotechnische oorzaken, zal de aanleg van de toekomstige ontsluiting gevolgen hebben voor de woning van cliënt van reclamant. De woning is gebouwd in de jaren '20 van de vorige eeuw en heeft hierdoor een fundering die gevoelig is aan trillingen veroorzaakt door de aanleg van de weg en het bouwverkeer voor de bouw van de woningen.

Beantwoording

Er zal voor aanvang van de werkzaamheden een nulmeting aan de omliggende woningen plaats vinden en na afloop een eindmeting. Dit wordt door de gemeente opgelegd aan de aannemer(s), maar is ook doorgaans een eis van de verzekering van de aannemer.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Geen aanpassingen

6. Niet alleen vanwege de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg, maar ook vanwege de toekomstige bebouwing aan de achterzijde van het perceel van cliënt van reclamant zal de uitbreiding van Sint Laurens grote gevolgen hebben voor zijn woongenot. Doordat de tweede fase van de uitbreiding van Sint Laurens het gevolg is van de eerste fase, meent cliënt nu reeds te moeten reageren op voorliggend bestemmingsplan van Fase 1.

Beantwoording

Kennis wordt genomen van dit standpunt. Niet ontkend wordt dat de eventuele ontwikkeling van een volgende fase invloed zal hebben op de omgeving van het perceel van cliënt van reclamant. Wel wordt opgemerkt dat fase 1 autonoom kan worden ontwikkeld.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Geen aanpassingen

3. Conclusie

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Er zijn twee ambtshalve aanpassingen:

Plankaart: Voorgevelrooilijn woningen aan de zuidwestzijde aanpassen aan bestemmingsgrens.

Paragraaf 4.5: Het GR-plafond is bepaald op 730 meter vanuit de as van de weg.

Paragraaf 4.6: Redactionele aanpassing paragraaf 4.6.