

Notulen: Klankbordgroep Sint Laurens Noord

6 februari 2025

Aanwezige klankbordleden:

Dhr. S.
Dhr. P
Dhr. M
Dhr. M
Mevr. De P
Dhr. S.
Mevr. L
Mevr. S
Dhr. S
Dhr. S
Dhr. De W.
Dhr. Van ter W.
Dhr. Van I.
Mvr. S.

Afgemeld: Dhr. A

Aanwezigen projectgroep:

Patrick Fransen/Francesca Guarneri – NOAHH | Network Oriented Architecture
Floris Horstink – Heijmans Vastgoed
Tony Loogman – Gemeente Middelburg

Floris Horstink heet allen welkom en geeft aan dat er nieuwe ontwikkelingen zijn die van invloed zijn op het stedenbouwkundig plan dat NOAH zal toelichten.

Eerst volgt een voorstelrondje, aangezien er nieuwe gezichten aan tafel zitten.

Patrick Fransen geeft aan dat er veel is gebeurd in de afgelopen maanden. Door verwerving van gronden M. en gronden R. is het plan hierop aangepast. De tweede ontsluiting is nu meer naar het dorp verschoven (gronden R). De verkaveling is nu compacter geworden in het centrum met efficiëntere verharding en parkeren aan een parkeerlaan. Aan de randen is de verkaveling juist verdund met minder woningen (vrijstaand en enkele tweekappers). Er zijn twee verkavelingen die min of meer rekening houden met de spuitzone aan zuidwestzijde. Afhankelijk wat de uitkomst is van de gesprekken met Maatschappij van Welzijn wordt bepaald welke variant het wordt. Het aantal woningen neemt door de spuizone iets af. Het plan wordt ook iets groener. Extensiever groen in oost-west richting en intensiever groen in noord-zuid richting. In het groen zit nog veel flexibiliteit, de plaatjes laten zien hoe toekomstige bewoners het groen zouden kunnen benutten. De exacte plek van de woningen binnen de uitgeefbare velden ligt ook nog niet vast.

Vraag: kan een tweekapper ook een vrijstaande woning worden? → De verkaveling ligt nog niet helemaal vast. Wel zijn er afspraken over aandeel sociale huur, betaalbaar, duurdere segment, waaronder ook de vrije kavels. Dus antwoord is ja, die flexibiliteit zit nog in het plan.

Vraag: hoeveel woningen worden er per jaar gebouwd/wanneer is de plan klaar? → Floris denkt ca. 40 per jaar (veilige aanname), maar bij veel vraag wordt er mogelijk opgeschaald. Geschat wordt dat het plan in ongeveer 5 jaar wordt gerealiseerd.

Vraag: hoeveel parkeerplaatsen per woning? → dat varieert waarschijnlijk van 0,9 tot 2,2 afhankelijk van de prijscategorie en sociale huur.

Er wordt een doorkijkje gegeven naar het beeldkwaliteitsplan in wording. Uit de analyse blijkt dat een mix van bouwhoogtes invloed heeft op dorpse karakter. Hoe zorg je ervoor dat de nieuwbouw dorps wordt. Uit de analyse komt ook naar voren, weinig hout, veel langskappen en af en toe als onderbreking een dwarskap. Uit analyse komt ook een kleurenpalet dat als oefening over de velden met woningen is gelegd als percentages.

Er wordt een voorbeeld van Ouddorp getoond, wat aansluit op het dorp. Daar is sprake van een dorpse uitstraling door traditioneel en modern te mixen. De rommeligheid maakt het dorps. In Sint Laurens Noord zal met name gestuurd worden met de contramal, het groen, de adressering van de woningen (de binnen buiten relatie) en minimalisering verharding.

Vraag: wat wordt de hoogte van de woningen? → een deel zal twee lagen met kap zijn en een deel één laag met kap. Bij twee lagen wordt gedacht aan een flauwe kap (37 graden).

Wordt het terrein hoger dan zijn omgeving? → er wordt gestreefd naar een gesloten grondbalans, wat meestal inhoudt dat het wel iets hoger wordt.

Na de presentatie wordt nog met bewoners gesproken over de effecten van de nieuwe ontsluiting over gronden R.. Ook wordt gekeken naar de effecten van de verkaveling op uitzicht vanuit omwonenden.

De site voor dit plan: www.nieuwbouwsintlarens.nl

Bijlage: Klankbordpresentatie 06-02-25