

VERSLAG INFORMATIE-INLOOPAVOND D.D. 10 SEPTEMBER 2026 ONTWIKKELING 'LOCATIE STURM' SINT LAURENS

Introductie

Ontwikkelcombinatie TEAMforREAL, BGP Ontwikkeling en Bouwgroep Peters zal op de huidige locatie van Autobedrijf Sturm, gelegen aan de Noordweg 467 in Sint Laurens, een nieuw en duurzaam woongebouw met 30 betaalbare koopappartementen voor permanente bewoning ontwikkelen.

De Ontwikkeling

De vestiging van Autobedrijf Sturm in Sint Laurens zal worden samengevoegd met een andere vestiging in Middelburg. Het bedrijfspand is aangekocht door de ontwikkelcombinatie met het voornemen om op de locatie 30 betaalbare koopappartementen te ontwikkelen.

De gemeente Middelburg heeft dit voornemen toegejuicht omdat zij een autobedrijf met tankstation op deze locatie niet meer passend vindt. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn door de gemeente Middelburg de kaders vastgesteld en is een gebouw bestaande uit drie woonlagen (twee bouwlagen plus een kapverdieping) op de locatie wenselijk.

Het College van Burgemeester & Wethouders heeft middels een principebesluit bevestigd medewerking te zullen verlenen aan de ontwikkeling van het plan voor 30 betaalbare koopappartementen.

Het Ontwerp

Architectenbureau Sjaak Goud is verantwoordelijk voor het ontwerp van het appartementengebouw. Het ontwerp past binnen de kaders die door de gemeente Middelburg gesteld zijn: twee bouwlagen plus een kapverdieping binnen de aangegeven bebouwingscontour. Het ontwerp heeft een vriendelijk en dorps karakter.

Vergunning

De ontwikkeling past niet binnen het omgevingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, heeft het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Middelburg middels een principebesluit aangegeven dat van het omgevingsplan kan worden afgeweken met een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Participatie

Als onderdeel van de procedure voor de aanvraag omgevingsvergunning vindt participatie met de omgeving plaats. Daarvoor is eerst uitvoerig overleg geweest met de gemeente Middelburg en het bestuur van de dorpsvereniging om een participatiebijeenkomst voor omwonenden en belangstellenden goed voor te bereiden.

Omwonenden en belangstellenden zijn uitgenodigd voor de informatiebijeenkomst die plaatsvond op donderdag 10 september 2026 in het Van Cittershof in Sint Laurens. Hierbij was er de mogelijkheid om reacties te geven op de beoogde ontwikkeling.

Aanwezig namens Ontwikkelcombinatie

Namens TEAMforREAL waren aanwezig de heer Paul Huges, de heer Joeri Beekman en de heer Danny Boer.

Namens BGP Ontwikkeling en Bouwgroep Peters was aanwezig de heer Gert-Jan Dronkers.

Namens Architectenbureau Sjaak Goud was aanwezig de heer Sjaak Goud.

Informatiebijeenkomst

Op donderdag 10 september 2026 is er een informatiebijeenkomst gehouden in het Van Cittershof in Sint Laurens. De direct omwonenden zijn hier per brief voor uitgenodigd (zie bijlage). Deze brieven zijn persoonlijk huis-aan-huis bezorgd - in overleg met de dorpsvereniging en in afstemming met de gemeente Middelburg - op de volgende adressen: Noordweg 455 t/m 475, Noordweg 480-488a, Van Cittersstraat 2 t/m 4, Van Cittersstraat 1 t/m 3, Godinstraat 2 t/m 4, Van Serooskerkelaan 2 t/m 4. Totaal circa 30 adressen.

Via alle kanalen van de dorpsvereniging zijn kennisgevingen verspreid om overige inwoners van Sint Laurens (niet zijnde de direct omwonenden) uit te nodigen voor de informatiebijeenkomst.

Om 19:00 uur is door de heer Paul Huges een presentatie gegeven voor de direct omwonenden. Om 20.00 uur heeft Paul Huges dezelfde presentatie gegeven aan overige belangstellenden. Deze presentatie is als bijlage bij dit participatieverslag bijgevoegd.

Benadrukt werd dat wij als ontwikkelaars blij zijn met de vragen en suggesties van omwonenden, om dat wij deze zaken kunnen meenemen in de planvorming en zo het plan nóg beter kunnen maken.

De overwegingen en achtergronden van de ontwikkeling, het ontwerp en de vooruitblik op de nog te volgen stappen en de planning zijn tijdens de presentatie gepresenteerd. Het ontwerp was ook al zichtbaar tijdens de inloop op grote tafels en op presentatiepanelen in de naastgelegen zaal. In de presentatie zijn de getoonde afbeeldingen eveneens ingevoegd.

Na afloop van de presentatie was er de mogelijkheid om het ontwerp nader te bekijken, vragen te stellen, tips te geven, zorgen te uiten en ook om in gesprek te gaan met de ontwikkelaars, het uitvoerende bouwbedrijf en de architect in de aparte met presentatiepanelen ingerichte ruimte. De aanwezigen maakten daar dankbaar gebruik van, waarbij het ontwikkel- en bouwteam vele prettige gesprekken gevoerd heeft.

Aanwezigen is gevraagd hun e-mail adres achter te laten zodat de presentatie en dit participatieverslag toegezonden kunnen worden.

Reacties

Op de bijeenkomst waren circa vijfenveertig aanwezigen, bestaande uit direct omwonenden, inwoners van Sint Laurens en andere geïnteresseerden. De algehele sfeer van de avond was positief. Tijdens de informatiebijeenkomst zijn diverse reacties en aandachtspunten benoemd door de aanwezigen. Ook was er de mogelijkheid om een reactieformulier in te vullen, waarvan 19 aanwezigen gebruik hebben gemaakt. De reacties – zowel mondeling als per reactieformulier – zijn gebundeld en per thema verwerkt in onderstaand overzicht.

Algemeen

Aandachtspunt	Reactie
Waarom woningbouw op deze locatie?	Auto Sturm stopt met de activiteiten op deze locatie. Voor de gemeente Middelburg is voortzetten van de functie bedrijvigheid én een tankstation niet wenselijk. Gezien de landelijke en lokale woningopgave is woningbouw op deze locatie wenselijk.
Waarom bestaat het gebouw uit 3 woonlagen?	De gemeente Middelburg heeft de stedenbouwkundige kaders vastgesteld en daarbij een maximale goothoogte van 7,5 meter en bouwhoogte van 10,5 meter aangegeven en de contour waarbinnen bebouwing mag plaatsvinden. Deze bebouwingscontour is aanzienlijk kleiner dan de huidige bebouwing, hetgeen ruimte biedt voor parkeren op eigen terrein en veel groen rondom het appartementengebouw.
Kan het gebouw lager? Bijvoorbeeld 2 bouwlagen?	De gemeente Middelburg heeft de stedenbouwkundige kaders vastgesteld en daar houden wij ons als ontwikkelaars aan. Het gebouw komt op behoorlijke afstand van bestaande bebouwing en wordt omgeven door veel groen waardoor het een aantrekkelijke nieuwbouw wordt. Het volume van 3 woonlagen is bovendien nodig om deze woningontwikkeling mogelijk te maken en te voldoen aan de eis van de gemeente Middelburg om betaalbare koopwoningen te realiseren, inwoners van Sint Laurens woonkansen te bieden, doorstroming op de woningmarkt te creëren en de leefbaarheid in Sint Laurens voor verschillende doelgroepen te vergroten.

Het gebouw is best fors. Is dat nodig?	Zie ook hiervoor. Het volume van 3 woonlagen is nodig om deze woningontwikkeling mogelijk te maken, inwoners van Sint Laurens woonkansen te bieden en daarmee de leefbaarheid in Sint Laurens voor verschillende doelgroepen te vergroten. De eerste schetsen die gepresenteerd zijn waren puur bedoeld om de ontwerprichting van het gebouw te duiden en geven nog geen beeld van de toekomstige situatie in relatie tot de omgeving. De architect zal in het vervolgtraject 3D tekeningen maken die een goed beeld geven van de toekomstige situatie.
Het plan bestaat uit 30 appartementen. Hoe is dat aantal bepaald?	Binnen de door de gemeente gestelde stedenbouwkundige kaders heeft de architect een volume getekend en dat resulteert in 30 appartementen van een gangbare oppervlakte waar vraag naar is, verdeeld over 3 bouwlagen. Het resultaat van deze studie is dus het aantal van 30, het aantal van 30 is niet het doel geweest. Dit aantal is ook hard nodig om de ontwikkeling financieel haalbaar te maken en te voldoen aan de eis van de gemeente om 50% van de woningen betaalbaar te maken. Overigens hebben we ervoor gezorgd dat 100% van de woningen vallen binnen de categorie 'betaalbaar wonen'.
Zijn de appartementen gericht op verschillende doelgroepen?	Ja, de appartementen zijn gericht op kopers van jong tot oud. Wij hebben er bovendien voor gezorgd dat alle 30 appartementen vallen binnen het segment 'betaalbaar', wat de kansen voor starters op de woningmarkt enorm vergroot. Veel aanwezigen zijn zeer positief over de betaalbaarheid en het feit dat verschillende doelgroepen bediend worden. Sint Laurens kent op dit moment nog geen appartementenontwikkeling, waardoor met dit project de doorstroming in de bestaande woningmarkt wordt gestimuleerd omdat de verwachting is dat ook oudere inwoners naar het appartementencomplex zullen verhuizen en een bestaande woning achterlaten.

Is er sprake van een wijziging van de bestemming en hoe werkt dat?	Ja, er is sprake van én wijziging van de bestemming bedrijf naar wonen. De gemeente Middelburg heeft aangegeven dat dit wenselijk is en dat zij zich daarvoor hard zal maken. Dit gaat middels én zogenaamde BOPA procedure; een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit. Omwonenden hebben tijdens deze procedure inspraak, de participatie van 10-09-2026 is daar ook al een onderdeel van. Het college van Burgemeester & Wethouders heeft middels een principebesluit medewerking aan het ontwikkelplan bevestigd.
--	--

Mobiliteit

Aandachtspunt	Reactie
We zien een in- / uitrit in de Van Serooskerkelaan. Deze straat is druk en staat vol met geparkeerde auto's. Een in-/uitrit kost bovendien parkeerplaatsen, welke al hard nodig zijn. Dit past niet.	Wij zullen hier goed naar kijken en met deze zorgen rekening houden in de verdere uitwerking. Wij stellen bovendien voor om met enkele direct omwonenden terplekke te kijken en rond te lopen om een goed beeld van de situatie te krijgen. Ook de beoogde uitrit aan de Noordweg zullen we nogmaals goed bekijken.
Zijn er voldoende parkeerplaatsen voor de appartementen?	Wij dienen ons te houden aan de geldende parkeernorm die de gemeente Middelburg hanteert (CROW norm). Het aantal parkeerplaatsen is daarop gebaseerd en voldoet aan de norm.
Het is al zo druk met parkeren, met de komst van 30 appartementen wordt dat nog meer.	Het plan voorziet in parkeerplaatsen op het eigen terrein conform de parkeernorm. Dankzij ons ontwikkelplan zal het tankstation verwijderd worden, hetgeen de gemeente Middelburg ruimte biedt om extra parkeerplaatsen te realiseren. Auto Sturm gebruikt de omliggende ruimte voor het parkeren van auto's. Deze ruimte zal, als het bedrijfspand en het tankstation weg zijn en het appartementengebouw gerealiseerd wordt, worden ingericht met o.a. parkeerplaatsen.
Hoe ziet het plan voor de herinrichting van het gebied rondom de ontwikkellocatie eruit?	Dit is nog in behandeling bij de gemeente Middelburg.

Wat wordt gedaan aan de drukte en verkeers(on)veiligheid op de Noordweg?	Wij hebben begrepen dat er sprake is van veel overlast van verkeer op de Noordweg. Rijden met hoge snelheid, onoverzichtelijke verkeerssituaties, geparkeerde voertuigen etc. Daarnaast is de bocht vanuit de Van Cittersstraat onoverzichtelijk en druk, zo begrepen wij. Wij zien de ontwikkeling van deze 30 appartementen als de kans bij uitstek om de voornoemde problematieken aan te pakken.
--	--

Ontwerp

Aandachtspunt	Reactie
Wij vinden het ontwerp mooi, maar niet dorps en passend bij het karakter van Sint Laurens.	De architect heeft de stedenbouwkundige uitgangspunten van de gemeente Middelburg als basis genomen en een eerste schetsontwerp uitgewerkt dat qua architectuur en materiaalgebruik refereert aan een dorps karakter.
Het gebouw oogt heel hoog. Het dak / de kap is erg groot	Dat komt in het schetsontwerp nog niet goed tot uiting. Onder de kap bevindt zich de derde woonlaag. De kap loopt wat door om de installaties die op het dak komen uit het zicht te nemen. Dit wordt in de verdere uitwerking van het ontwerp duidelijk.
Dit wordt het hoogste gebouw van Sint Laurens	Dat is niet het geval. Er zijn meerdere hoge gebouwen in Sint Laurens, hetgeen door meerdere aanwezigen werd bevestigd. De 2 lagen plus een kapverdieping (3 woonlagen) zijn door de gemeente Middelburg stedenbouwkundig bepaald en gebaseerd op woningen in de omgeving die ook bestaan uit 2 bouwlagen plus een kapverdieping waar 'gewoond' wordt.
Kan het gebouw ook een andere vorm krijgen? Bijvoorbeeld een U-vorm	De architect heeft rekening gehouden met de bebouwingscontour die door de gemeente Middelburg bepaald is. Deze vorm is L-vormig en biedt daardoor ruimschoots plaats aan parkeren en groen op het eigen terrein.

Wordt het gebouw rolstoeltoegankelijk	Ja, het gebouw wordt voorzien van een lift waardoor alle woningen (gelijkvloerse appartementen) toegankelijk zijn. Daarnaast is in de indeling van de appartementen rekening gehouden met de normen voor rolstoeltoegankelijkheid, denk aan breedte van deuren en gangen etc.
Kan er een ontmoetingsruimte in het plan worden meegenomen?	Goede suggestie die we zullen overwegen. Iemand opperde ook een paviljoen in de tuin als ontmoetingsplek.
Is gedacht aan raamopeningen in de blinde zijgevels?	Daar is aangedacht en wordt ook naar gekeken. Daglichttoetreding is niet alleen prettig, maar ook noodzakelijk voor bijvoorbeeld de positie van een slaapkamer. Daarbij zullen we wel rekening moeten houden met zicht op naastgelegen percelen, waarover een opmerking door een direct omwonende geplaatst werd.

Omgeving

Aandachtspunt	Reactie
Er is sprake van een molenbiotoop, is daar rekening mee gehouden?	Er is geen molenbiotoop opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Het dossier rondom de molen is ons bekend. Wij hebben dienaangaande contact met de gemeente Middelburg en het bestuur van de Dorpsvereniging, waarin ook een afvaardiging van het 'molencomité' zit. Wij realiseren ons dat dit onderwerp leeft.
Er is sprake van een spuitzone bij naastgelegen percelen	Deze spuitzone dateert van vroeger tijden en spuiten is thans niet meer aan de orde. Wij hebben contact met de eigenaars hieromtrent. Dit onderwerp is ook benoemd richting de gemeente Middelburg.
Is de bodem onderzocht? Is er milieuschade door het autobedrijf?	Ja, er is bodemonderzoek gedaan en de bodem is schoon. Na het verwijderen van het tankstation zal de bodem gesaneerd worden en zal opnieuw bodemonderzoek gedaan worden.

Wordt er geheid?	De aannemer heeft veel ervaring met bouw in vergelijkbare situaties en bekijkt in samenspraak met de constructeur naar diverse alternatieven. De constructeur zal dit t.z.t. bepalen en op basis van het grondonderzoek (sonderingen) wordt ook het bijpassende paalsysteem gekozen. Daarbij wordt met de grootst mogelijke zorg naar de omgeving gekeken.
Wat gebeurt er als er schade is aan mijn woning door de sloop en bouw	De aannemer zal binnen een bepaalde afstand van de bouwlocatie een zogenaamde nulmeting uitvoeren waarbij de staat van de woning voor aanvang van de sloop- en bouwwerkzaamheden wordt opgenomen. Als er sprake is van eventuele schade na de sloop- en bouwwerkzaamheden is zodoende aantoonbaar dat dit door deze werkzaamheden veroorzaakt werd. Het herstel van eventuele schade is verzekerd door de aannemer en wordt door de aannemer opgelost.
Wat zijn de werktijden tijdens de bouw?	Normaal gesproken ma-vr van 07.00 – 17.00 uur, incidenteel op zaterdag.
Hoe zit het met verkeersstromen tijdens de bouw en de verkeersveiligheid?	De aannemer zal dit afstemmen met de verkeerskundige van Gemeente Middelburg. Er dient een plan voor te worden opgesteld. Uitgangspunt is laad-los zones aan de zijde van de Noordweg, geen vrachtverkeer in Van Citterstraat en Van Serooskerkelaan.

Conclusie

De participatie is uitgevoerd conform de afspraken gemaakt met de gemeente Middelburg. Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld om in het participatieproces kennis te nemen van het plan en daarop te reageren. Waar mogelijk wordt rekening gehouden met wensen en eisen uit de omgeving.

Als er verdere vragen zijn of behoefte is aan een persoonlijk gesprek, dan kan met TEAMforREAL Create contact worden opgenomen. De betrokkenen die een e-mailadres hebben achtergelaten krijgen dit participatieverslag en de presentatie toegestuurd. Richting de verdere planvorming en uitvoering worden zij nader geïnformeerd.