



Modulaire woonconcepten

Scharendijke

Locatie: Dorpshuis de Putmeet
Datum: 22 januari 2024

Agenda (1)

- Algemene presentatie (30 min)
 - Focus op ontwerpwijzigingen
- Vier thematafels (45 min)
 - Tafel 'Voor wie bouwen we':
Danniëlla Daamen en Jasper Maaskant (gemeente)
 - Tafel 'Hoe zien de woningen eruit':
Hans van der Zwet (Zeeuwsland) en Kees de Regt (Hive)
 - Tafel 'Hoe ziet de omgeving eruit':
Marjan van Capelle en John van Zwieten (Kuiper Compagnons)
 - Tafel 'Wat zijn de volgende stappen':
Janneke de Jonge en Ricardo de Winter (gemeente)

Agenda (2)

- Vragen stellen ook mogelijk aan de thematafels
- Mogelijkheid tot achterlaten van vragen/opmerkingen op formulieren bij thematafels
- Reactie op vragen/opmerkingen volgen binnen enkele weken per e-mail via een antwoordnotitie

Let op!

- Uiteindelijk besluit de gemeenteraad in april 2024 over woningbouw op deze locatie op basis van de financiële en ruimtelijke haalbaarheid
- Ook de Raad van Commissarissen van Zeeuwendland moet een besluit nemen over de financiële haalbaarheid van het woonconcept

Voor wie bouwen we?

Hoofddoelstelling:

Realiseren van een of meer woonconcepten, gericht op het bieden van een (meer) duurzame vorm van opvang of huisvesting van woningzoekenden:

- Starters, doorstromers, senioren, spoedzoekers en enkele statushouders
- Oekraïense vluchtelingen
- Nu ca. 350 op S-D (Cornelia, Kabbelaar en particulier)
- Een groot deel wil blijven, onbekend hoe lang oorlog nog duurt en wat de instroom is de komende periode

Resultaat:

Modulaire woningen met een permanente woonbestemming die een fraaie uitstraling hebben, die flexibel zijn, duurzaam zijn en snel te realiseren.

Korte doorkijk locaties

Scharendijke (Elkerzeeseweg)

- 60 eenheden
- Grondgebonden
- Sociale huur
- 2/3 voor Oekraïners en 1/3 voor lokale woningzoekenden
- Mogelijkheid tot aanvullende woningbouw in vrije markt

Zierikzee (Voormalig verpleeghuis Cornelia)

- 90 eenheden
- Grondgebonden en 2-/3-laags
- Sociale huur
- 2/3 voor Oekraïners en 1/3 voor lokale woningzoekenden
- Geen mogelijkheid tot aanvullende woningbouw in vrije markt
- Gefaseerde uitvoering

Wie doet wat?

Rolverdeling gemeente en Zeeuwsland

Zeeuwsland:

- Investeert in de aanschaf en plaatsing van de wooneenheden
- Exploitatie (verhuur) van de wooneenheden
- Onderhoud en beheer van de wooneenheden

Gemeente:

- Bouw- en woonrijp maken
- Beheer en onderhoud openbare ruimte

Wat is er onlangs gedaan?

In het 4^e kwartaal van 2023 hebben we het volgende gedaan:

- Opstellen antwoordnotities naar aanleiding van informatiebijeenkomst 2 oktober 2023
- Inrichten speciale website: <https://www.schouwen-duiveland.nl/modulairwonen>
- Afronden Voorlopig Ontwerp
- Opstellen ruimtelijke onderbouwing voor procedure onder Omgevingswet
- Opstellen concept koopovereenkomst met Zeeuwland
- Indienen aanvragen bij het Rijk:
 1. Stimuleringsregeling Flexwoningen
 2. Bijdrage Transitievergoeding

Antwoordnotitie (1)

- Financiële bijdrage (miljoenen euro's) van het Rijk maakt onderdeel uit van de haalbaarheid van de modulaire woonconcepten. En geeft ons direct ook de mogelijkheid om voor andere woningzoekenden op ons eiland te bouwen.
- Als gemeente moeten we te allen tijde waarborgen dat de Oekraïense vluchtelingen die nu in de (gemeentelijke en particuliere) opvang verblijven, passende huisvesting hebben en houden.
- Veranderde markt en opstelling provincie maakt plannen woningbouw mogelijk.
- Gebiedsvisie Scharendijke wordt in eerste half jaar 2024 opnieuw gestart.
- Momenteel maken de Oekraïense vluchtelingen op ons eiland al gebruik van de (lokale) gezondheidszorg. De kinderen gaan naar school op of in de buurt van Schouwen-Duiveland. Dat heeft zeker invloed op de druk op scholen en gezondheidszorg, maar dit leidt (vooralsnog) niet tot onoverkomelijke problemen.

Antwoordnotitie (2)

- Er is geen sprake van opvang asielzoekers en we bouwen niet voor statushouders (wellicht vrijkomende woning in kern)
- Aantal van 40 woningen Oekraïners bepaald op basis van 'vraag' en taak gemeente om deze doelgroep op te vangen.
- Doel is om de beide opvanglocaties op een gegeven moment te sluiten (Kabbelaar en Cornelia).
- Toewijzingsprocedure voor 20 woningen lokale woningzoekenden nog niet bekend.
- Op termijn is spreiding van Oekraïense vluchtelingen over meerdere kernen het doel (schuiven binnen de woningvoorraad van Zeeuwendland).
- De 2^e fase van de ontwikkeling wordt in principe volledig koop met wellicht huur in vrije sector.

Wat gaan we doen?

Welke stappen gaan we zetten in 2024?

- Opstellen Definitief Ontwerp: 1^e kwartaal 2024
- Besluitvorming raad over totale ontwikkeling locaties (ruimtelijk/financieel): april 2024
- Uitvoeringsontwerp: 2^e kwartaal 2024
- Aanbesteding buitenruimte: 3^e kwartaal 2024
- Doorlopen ruimtelijke procedure: 2^e en 3^e kwartaal 2024
- Voorbereidingen uitvoering: 4^e kwartaal 2024
- Start realisatie: 1^e kwartaal 2025

Specifieke aandachtspunten

Scharedijke:

- Nader onderzoek ontsluiting en parkeren sportvelden (1^e kwartaal 2024)
- Starten met ontwikkeling 2^e fase – koop (2^e kwartaal 2024)

Algemeen:

- Alles onder voorwaarde van bestuurlijke goedkeuring (gemeente en Zeeuwland)
- Planningen afhankelijk van de ruimtelijke procedure

Modulaire woonconcepten Schouwen-Duiveland

Locatie Scharendijke



WOONTUIN VOOR DE TOEKOMST

LOCATIE SCHARENDIJKE

DE GROENE KAMERS SCHARENDIJKE






- 2 groene kamers:
 - dorpstuin met compacte woonclusters
 - groen dorps erf met erfensemble (hoofdhuis en schuurwoningen)
- Dorpsboomgaard als groene buffer
- Groene ruimte tussen de kamers voor ontmoeting en routes tussen dorp en landschap
- Landschap inzetten als een prachtig uitloopgebied voor bestaande, nieuwe bewoners en bezoekers
- Zicht op de polder en de boerderijkavel Boterhoek behouden
- Landschappelijke diversiteit en biodiversiteit versterken



LOCATIE SCHARENDIJKE

SCHETSONTWERP DE GROENE KAMERS SCHARENDIJKE

Oktober 2023



type	aantal
 Hive enkel 3,80x9,80m	26
 Hive dubbel 7,60x9,80m	28
 Hive 3-voudig 11,40x9,80m	6
totaal 60	

	Hoogte accent
	Veranda
Benodigd aantal parkeerplaatsen 60xHive x1,2 = 72	
Gerealiseerde parkeerplaatsen Parkeerterrein = 73	

LOCATIE SCHARENDIJKE

VOORLOPIG ONTWERP DE GROENE KAMERS SCHARENDIJKE



- Groene buffer tussen de bestaande woningen en de planlocatie
- Openbare dorpsboomgaard
- Alle vrije markt woningen op het dorpserv
- Verdeling HIVE-woningtypen is aangepast
- Alle woningen in één laag, te gast in de dorpsstuin
- Ruimtereservering voor toekomstige mantelzorgwoningen
- Meer ruimte voor water en groen voor biodiversiteit en waterberging

type	aantal	type	aantal
Hive enkel 3,80x9,80m	18	Seniorenwoning 6,80x11m	18
Hive clubbel 7,60x9,80m	38	Appartement 8x12m	12
Hive 3-voudig 11,40x9,80m	4	2_1 kap woning 10x6m	8
	totaal 60	Vrijstaand 6,50x10m	5
			totaal 43

TYPE	NORM	AANTAL	p
2_1 kap vrijstaand senioren koop appartement	2	8	16
	2	5	10
	1,2	18	22
	1,2	12	15
		63	
bezoekers	0,3	43	13
		76	76

Benodigd aantal parkeerplaatsen 60xHive x1,2 =72
Gerealiseerde parkeerplaatsen Parkeerterrein =80

LOCATIE SCHARENDIJKE

ONTSluitING EN PARKEREN

Verkeerstromen verdelen

naar zee

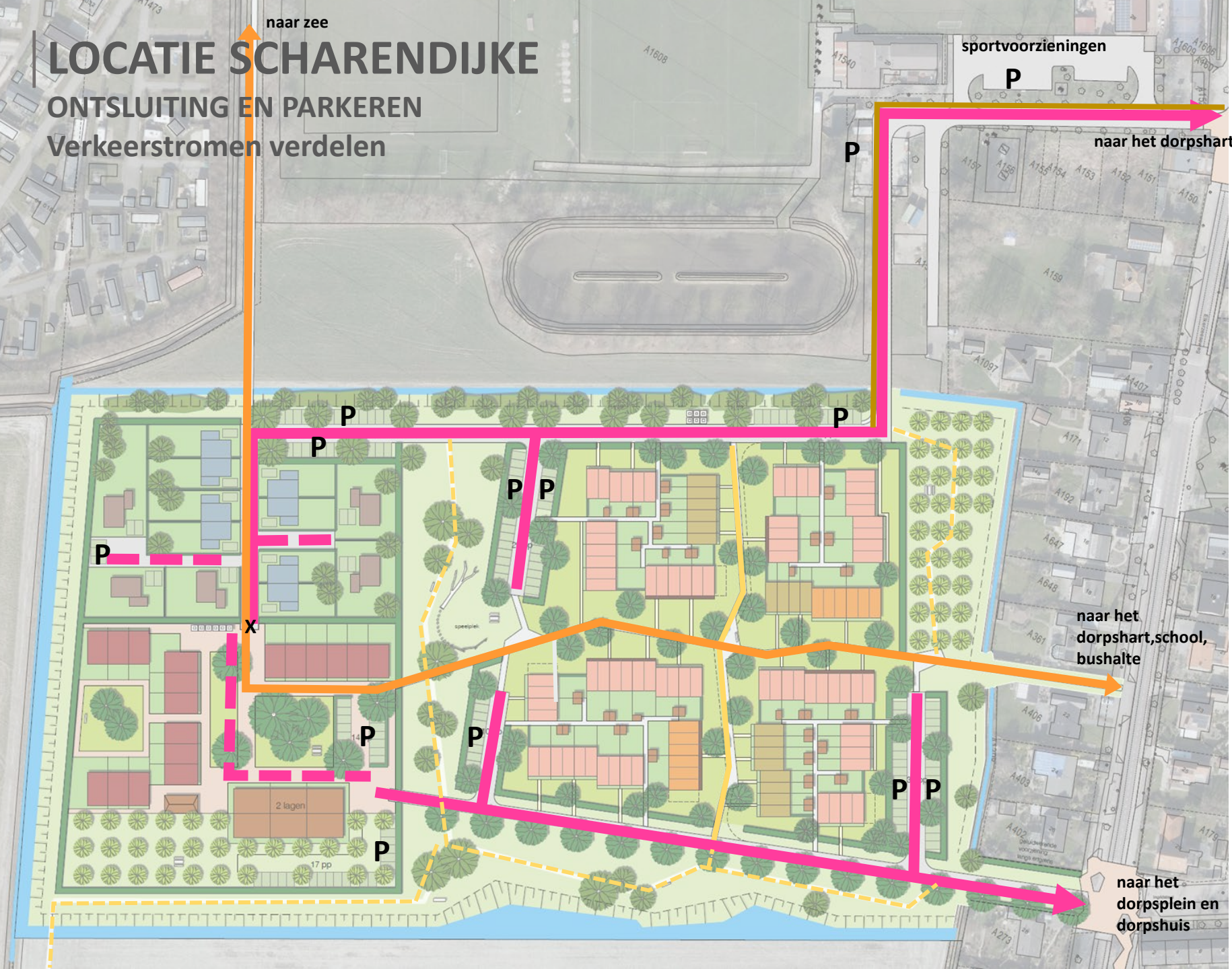
sportvoorzieningen

naar het dorpshart

naar het dorpshart, school, bushalte

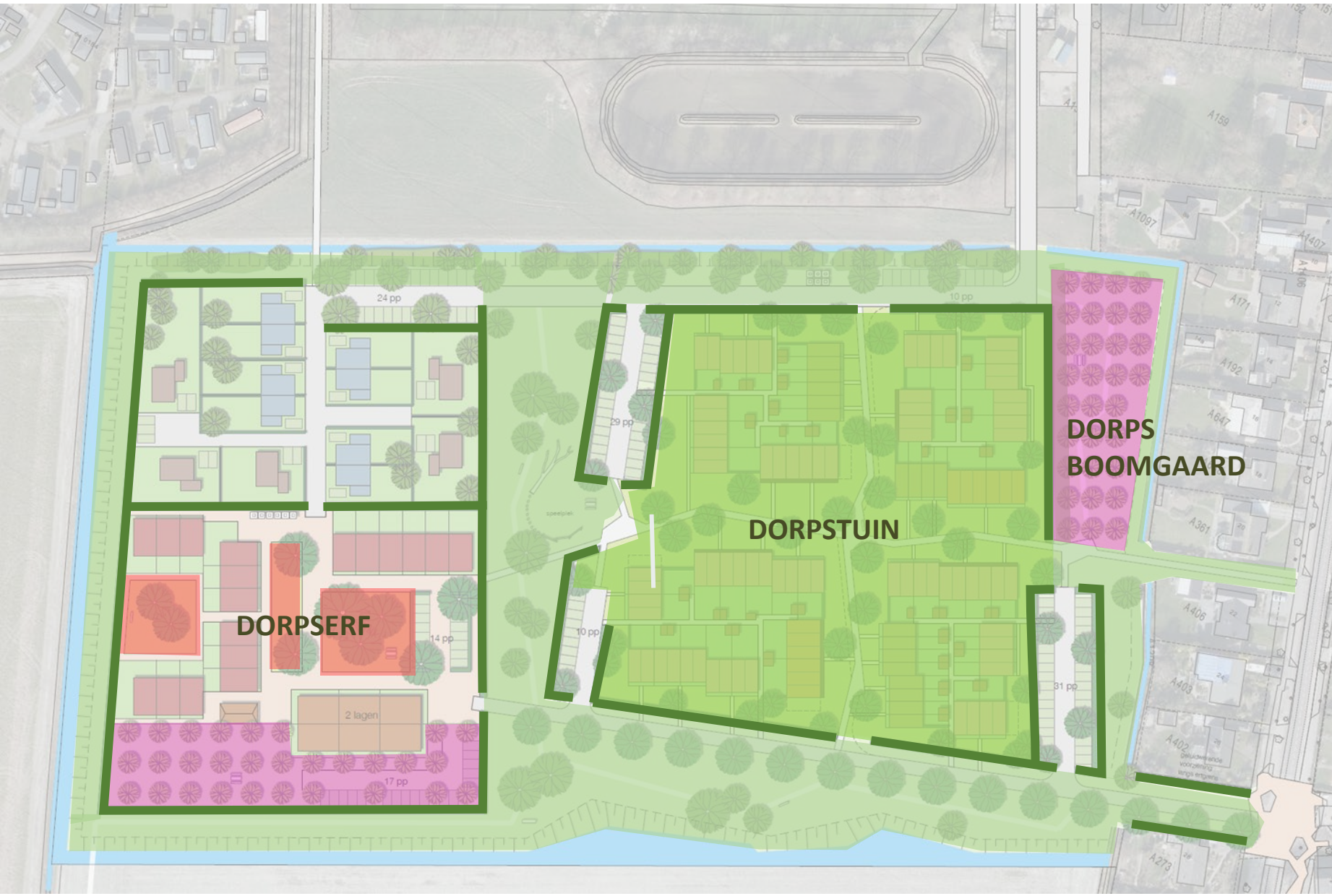
naar het dorpsplein en dorps huis

- Twee ontsluitingen vanaf de Elkerzeeseweg
- Apart voetpad vanaf Elkerzeeseweg
- Vier parkeerclusters in de dorps tuin
- Centraal tuinpad voor langzaam verkeer verbindt het dorp en buitengebied
- Buitenpaden voor dorpsommetjes in de groene randen
- Calamiteitenroute over het dorps erf



LOCATIE SCHARENDIJK

GROENSTRUCTUUR



-  Dorpstuin, gemaaid gras met diversiteit aan bomen
-  Dorpsboomgaard, bijenmengsel, gemaaid pad en fruitbomen
-  Dorps erf, reeks van nuts en siertuinen
-  Groene tussenruimte, kruiden- en faunarijk grasmengsel voor kleigrond
-  Zeeuwse haag als landschappelijke omzoming

LOCATIE SCHARENDIJK

OPENBAAR- PRIVE

DORPSTUIN ALS EERSTE FASE



LOCATIE SCHARENDIJK

SAMEN LEVEN IN DE DORPSTUIN



compacte woonclusters in groene kamer



Landschappelijke omzoming groene kamers



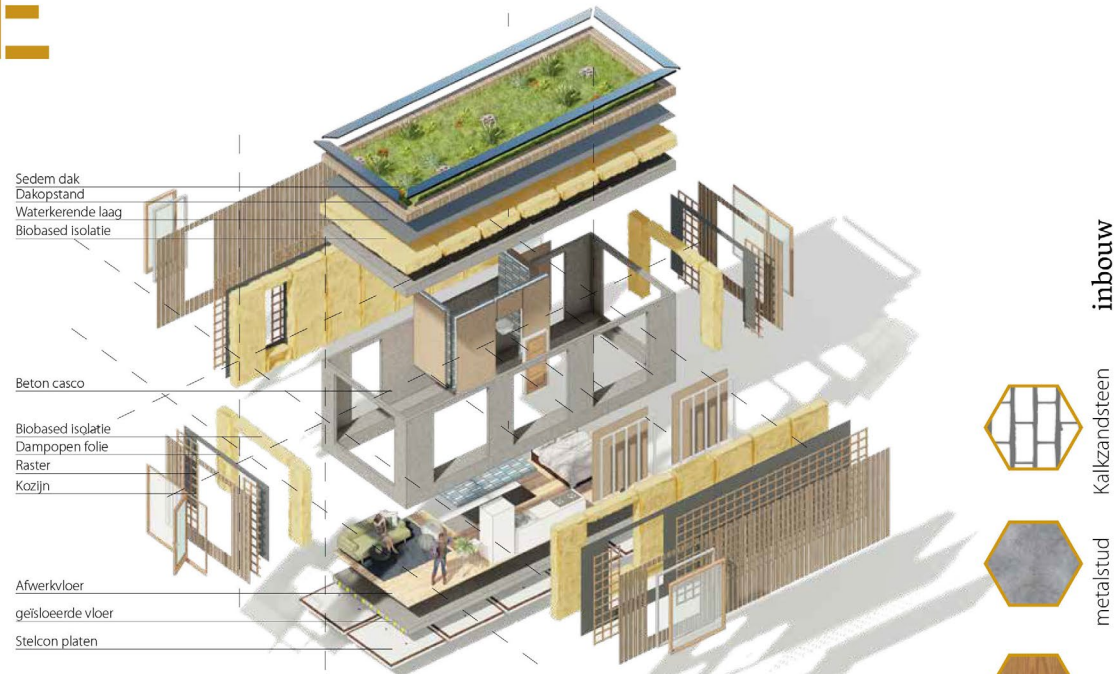
dorpsboomgaard als ontmoetingsplek



parkeren in het groen onder de bomen

MODULAIR SYSTEEM HIVE

HIVE[®]



GROENE KAMERS SCHARENDIJK

BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE – DORPSTUIN, DORPSBOOMGAARD, GROENE TUSSENRUIMTES



Dorpstuin met haag, gemaaid gras, diversiteit aan bomen



Tuinpad



Natuurlijk spelen



Natuurlijke oevers



Dorpsboomgaard



Familie van zitmeubilair



Groene natuurlijke tussenruimte



Buitenpad

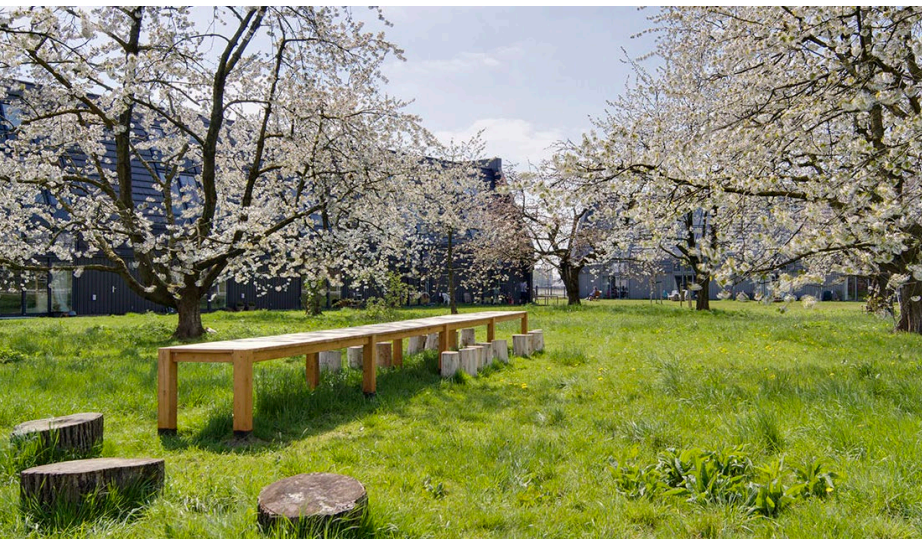
LOCATIE SCHARENDIJK

DORPSERF FASE 2



LOCATIE SCHARENDIJK

SAMENLEVEN IN OP HET ERF



GROENE KAMERS SCHARENDIJK

BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE – DORPSERF DUURZAME ERFINRICHTING



Boomgaard met haag



Erfuinen tot nut en genoegen



Erfverharding: gebakken klinkers (hergebruik)



Groene parkeervoorzieningen



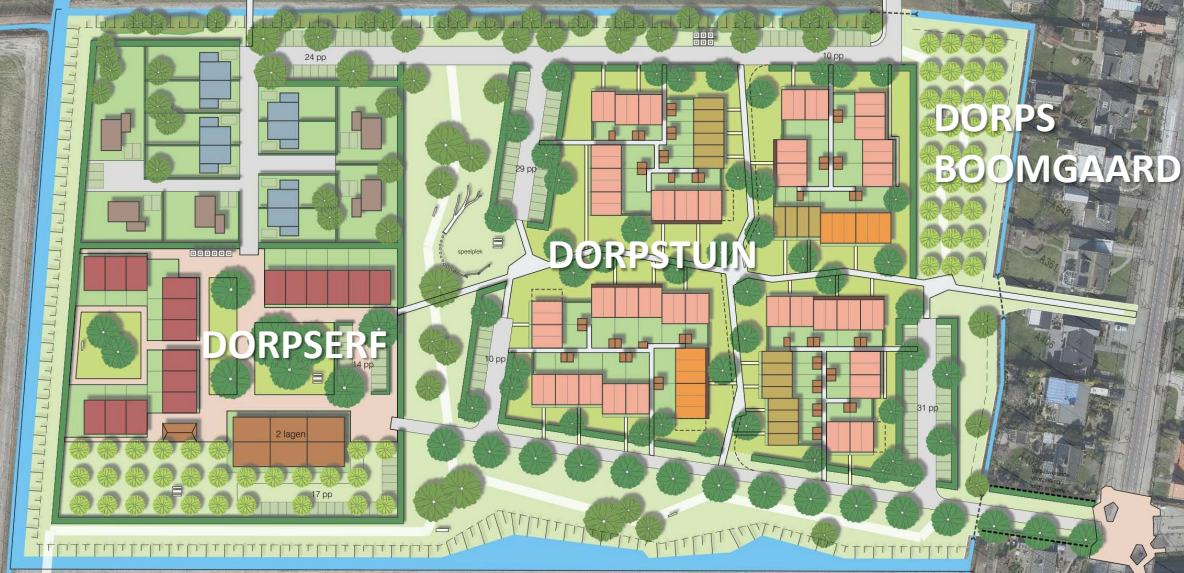
Streekeigen landhek als knip



buitenpad

LOCATIE SCHARENDIJK

VOORLOPIG ONTWERP DE GROENE KAMERS SCHARENDIJK



Carlstraat

Ingridstraat

Pulmeetweg

Akerbeemweg