



# **REACTIES OP VRAGEN EN OPMERKINGEN OVER MODULAIRE WONINGEN**

**Scharendijke**





# Inhoud

1. Algemeen	4
2. Voor wie bouwen we?	9
3. Hoe zien de woningen eruit?	15
4. Hoe ziet de omgeving eruit?	17
5. Wat zijn de volgende stappen?	21

Vraag/opmerking	Reactie
Waarom worden er geen oudere panden gesloopt en in plaats daarvan nieuwbouw gerealiseerd?	<p>Tijdens de presentatie hebben wij aangegeven dat we een aantal voorwaarden stellen aan een locatie voor het modulaire woonconcept. Het uitgangspunt is dat de locaties in gemeentelijk eigendom zijn.</p> <p>Als er oudere panden worden gesloopt en daarvoor nieuwbouw in de plaats komt, wordt de woningvoorraad per saldo nauwelijks groter. Dit is nodig om zowel Oekraïense vluchtelingen als andere woningzoekenden (zoals starters, spoedzoekers en ouderen) te huisvesten.</p>
Hoeveel woningen moet Schouwen-Duiveland van de landelijke overheid leveren voor statushouders?	<p>In dit plan ligt de nadruk op huisvesting van Oekraïense vluchtelingen en wellicht een enkele statushouder. Statushouders zijn mensen die een verblijfsvergunning voor Nederland hebben. De gemeente is verplicht om elk jaar een bepaald aantal statushouders een woning aan te bieden. Voor Schouwen-Duiveland is dat in 2023 een aantal van 94, waarvan we er medio oktober 2023 in totaal 45 gehuisvest hebben. Daar komen binnenkort nog 5 personen bij door gezinshereniging. Dit doen we bij voorkeur in bestaande woningen verspreid over de kernen binnen de gemeente.</p>

Vraag/opmerking	Reactie
<p>Hoeveel financiën krijgt Schouwen-Duiveland voor dit project en het project in Zierikzee?</p>	<p>Op dit moment zijn we bezig met een haalbaarheidsonderzoek. Een van de belangrijkste pijlers binnen dit onderzoek is de financiële haalbaarheid van deze twee modulaire woonconcepten. Exacte bedragen kunnen we nog niet noemen. Naar verwachting betreft de bijdrage enkele miljoenen euro's. Dit is gebaseerd op de nu beschikbare stimuleringsregeling voor flexwoningen en transitiekosten voor het realiseren van een duurzame opvang van Oekraïense vluchtelingen. Onder deze transactiekosten vallen de volgende onderdelen: bouw- en woonrijp maken van de locatie, het aanleggen van de fundering en het plaatsen van de modulaire woningen.</p> <p>Tot slot gaan we in overleg met het Rijk over hoe lang de gemeente de normvergoeding per Oekraïense vluchteling per dag ontvangt. Afhankelijk van de termijn zal ook dit om miljoenen euro's gaan.</p> <p>Deze financiële bijdragen zijn onder voorbehoud van definitieve besluiten van het Rijk.</p>
<p>Heeft de gemeente plannen om het gebied in de nabije toekomst nog verder uit te breiden met woningen?</p>	<p>Ongeveer 60 modulaire sociale huurwoningen en 42 koopwoningen is wat maximaal gebouwd kan worden op de locatie aan de Elkerzeeseweg.</p>
<p>Tip: koop gelijk de grond ten zuiden van de grond van de gemeente, zodat hier in de toekomst verder op gebouwd/uitgebreid kan worden.</p>	<p>De gemeente heeft geen verdere plannen om Scharendijke aan deze zijde uit te breiden met woningbouw. De huidige eigenaar wil dit perceel in de toekomst wellicht inzetten voor andere (recreatieve) ontwikkelingen.</p>
<p>Was de gehele dorpsraad op de hoogte van de op 2 oktober gepresenteerde plannen? Of was de dorpsraad ook verrast/verbijsterd? Was de dorpsraad het unaniem eens met de plannen? Zo nee, hoe lagen de verhoudingen?</p>	<p>Deze vragen zijn gericht aan de dorpsraad en dienen door de dorpsraad beantwoord te worden.</p> <p>Wel kunnen wij melden dat wij medio september 2023, na besluitvorming door het college over de verdere uitwerking van het modulaire woonconcept (in Scharendijke en Zierikzee), een bestuurder van de dorpsraad op de hoogte hebben gesteld van de ontwikkeling.</p>
<p>Op welke wijze heeft de dorpsraad nog invloed c.q. inspraak op de plannen?</p>	<p>Onze gemeente overlegt structureel met alle dorpsraden op Schouwen-Duiveland, ook met die van Scharendijke. In november 2023 gaan wij in overleg met de dorpsraad Scharendijke om hun vragen, opmerkingen en tips te bespreken en waar mogelijk te verwerken in de planvorming.</p>

Vraag/opmerking	Reactie
<p>Realiseert de dorpsraad zich wel wat het betekent voor de gemeenschap in Scharendijke? Met een inwonertal van 1250 + 250 asielzoekers (dit is inclusief de 50 vluchtelingen die momenteel in De Kabelaar verblijven)? Dit is een verhouding van 1:6 (oftewel circa 17 %).</p>	<p>Deze vraag is gericht aan de dorpsraad en dient door de dorpsraad beantwoord te worden.</p> <p>Onze gemeente realiseert zich dat er met toevoeging van eerst de modulaire woningen en daarna de koopwoningen een paar honderd extra inwoners gehuisvest kunnen worden in Scharendijke. De Oekraïense vluchtelingen zijn echter geen asielzoekers. Asielzoekers verblijven in speciaal daarvoor ingerichte centra.</p> <p>Bovendien gaat het om ongeveer 40 woningen voor Oekraïners, hetgeen neerkomt op circa 100 mensen uit die doelgroep.</p> <p>Voor de Oekraïense vluchtelingen geldt in elk geval tot 4 maart 2025 de Richtlijn Tijdelijke Bescherming (RTB), waardoor zij in Nederland recht hebben op opvang, onderwijs en medische zorg.</p>
<p>Jaren is er al bij de gemeente op aangedrongen bij de ijsbaan woningen voor starters en ouderen te bouwen.</p> <p>Nu kan het echter wel. Dit voelt als zoethoudertje om de voorgestelde plannen in z'n totaliteit te realiseren!</p> <p>Het blijkt echter dat er bij de gemeente, door een architect/aannemer, een idee is geopperd voor het bouwen van woningen, zowel voor starters als ouderen. Locatie: de ijsbaan nabij het sportveld!</p> <p>Is uw dorpsraad daarvan door de gemeente in kennis gesteld ?</p> <p>Hoe komt het dat er plotseling wel woningbouw mogelijk is?</p>	<p>Deze vraag is gericht aan de dorpsraad en dient door de dorpsraad beantwoord te worden.</p> <p>Onze gemeente is niet bekend met een concreet verzoek om op de ijsbaan woningen te bouwen voor starters en ouderen.</p> <p>Door de veranderde woningmarkt hebben wij de taak om de komende 10 jaar 1.600 woningen toe te voegen in de gemeente. Afgelopen jaar zijn we gestart met de initiatieffase voor het realiseren van woningbouw op locaties in gemeentelijk eigendom. Daarmee houden we zelf de regie op het bouwtempo en de invulling van de locaties. Door de (financiële) regelingen die het Rijk beschikbaar stelt voor met name de opvang van Oekraïense vluchtelingen, hebben wij de mogelijkheid om versneld woningen toe te voegen. Door het bouwen van modulaire woningen voor onder andere starters, doorstromers, ouderen, spoedzoekers, statushouders en Oekraïense vluchtelingen wordt hier een impuls aan gegeven en de doorstroming op de woningmarkt bevorderd.</p>

Vraag/opmerking	Reactie
<p>Het vorige plan (lees: gebiedsvisie) met zichtlijnen en incidentele bebouwing, waar is dat gebleven?</p>	<p>De Gebiedsvisie Scharendijke is een aantal jaren geleden opgestart, onder meer vanwege plannen die een aantal recreatieve ondernemers voor dit gebied had. De Kustvisie biedt mogelijkheden om in dit gebied rond Scharendijke nog enige verblijfsrecreatie te ontwikkelen. De visievorming is medio 2021 gestopt. Omdat dit perceel in onze eigendom is, is het mogelijk om hier nu woningen op bouwen. Of en zo ja, wanneer de Gebiedsvisie Scharendijke weer op de agenda komt is onbekend. Het gemeentelijke perceel zal niet langer onderdeel zijn van deze visie.</p> <p>Bij de inrichting van het gebied houden we wel rekening met het groene karakter en het uitzicht en zichtlijnen.</p>
<p>Waarom zijn de plannen niet eerder openbaar/toegankelijk gemaakt?</p>	<p>Het college van burgemeester en wethouders heeft pas op 12 september voorbereidingskrediet vrijgemaakt voor het project in Scharendijke. Dit is gebeurd nadat eerst in samenspraak met enkele adviseurs een schetsontwerp en vervolgens een voorlopig ontwerp was opgesteld. Een dergelijk ontwerp is nodig om aan belanghebbenden en belangstellenden een plan te kunnen presenteren en meningen te krijgen, zoals is gebeurd op 2 oktober. We hebben bewust gekozen het concept voorlopig ontwerp pas te laten zien tijdens de bijeenkomst, omdat we graag de achtergronden en doelstellingen van het plan willen meegeven. Die zijn duidelijk gemaakt tijdens de informatieavond.</p>
<p>Kan de school in Scharendijke ook worden opgeknapt?</p>	<p>Het al dan niet opknappen van de Helcherseeschool heeft geen directe relatie met de ontwikkeling van de modulaire woningen in Scharendijke. Wij beseffen wel dat een toename van het aantal inwoners, waaronder ook kinderen, invloed kan hebben op de noodzaak om de school op te knappen of uit te breiden. Vanwege de constructie en staat van onderhoud van het gebouw moet er minimaal een grootschalige renovatie komen om duurzaam onderwijs in Scharendijke te kunnen garanderen.</p>
<p>Is er nagedacht over voldoende handhaving voor de overlast? De Plus heeft nu al veel te maken met overlast en diefstal door vluchtelingen.</p>	<p>Nee, want we gaan ervan uit dat er geen overlast komt en/of die niet verder toeneemt dan nu het geval is. Ons is niets bekend van overlast en diefstal door vluchtelingen.</p>

Vraag/opmerking	Reactie
Is er goed gekeken naar de resultaten van eerdere soortgelijke projecten? Ook buiten Zeeland?	Voor aanvang van dit project hebben we onder meer contact gehad met de gemeenten Goeree-Overflakkee en Reimerswaal. We hebben zo meer inzicht gekregen in het proces en de financiering door het Rijk van de 2/3e woningen voor Oekraïners.
Is de locatie achter de Plus supermarkt ook in overweging genomen?	De locatie achter de Plus supermarkt is momenteel niet in beeld voor woningbouw.
Zijn er op termijn meer bouwactiviteiten te verwachten rond/in Scharendijke?	Het 'kerkje' en omgeving aan de Dijkstraat is nog een mogelijke locatie voor (woning)bouw. Dat is in de Dorpsvisie ook als zodanig benoemd. Als deze ontwikkeling kansrijk is, dan is de verwachting dat er koopwoningen worden aangeboden. Dit betreft een particulier initiatief.
Hoelang blijven deze mensen (Oekraïners)?	Het is niet bekend hoe lang de Oekraïense vluchtelingen hier blijven en of zij op termijn een 'status' krijgen, waardoor sprake is van huisvesting in plaats van opvang. Voor de Oekraïense vluchtelingen geldt in elk geval tot 4 maart 2025 de Richtlijn Tijdelijke Bescherming (RTB), waardoor zij in Nederland recht hebben op opvang, onderwijs en medische zorg. Bovendien is onbekend of de instroom in Nederland, en daarmee wellicht ook op Schouwen-Duiveland, nog toeneemt.



## Voor wie bouwen we?

# 2

Vraag/opmerking	Reactie
Waarom wordt 2/3e van de modulaire woningen gebouwd voor Oekraïense vluchtelingen? Staat deze verdeling vast?	<p>Sinds april 2022 vangen wij in onze gemeente Oekraïense vluchtelingen op. Voor hen geldt tot 4 maart 2025 de Richtlijn Tijdelijke Bescherming (RTB), waardoor zij in Nederland recht hebben op opvang, onderwijs en medische zorg. Als de RTB vervalt, willen en kunnen zij hier mogelijk blijven. Daar moeten wij als gemeente rekening mee houden. Het Rijk stelt daarom geld beschikbaar om voor goede, duurzame passende opvang en in de toekomst voor huisvesting van Oekraïense vluchtelingen te zorgen. Dit geldt zetten wij breder in, en daarom bouwen we ook modulaire woningen voor andere woningzoekenden op ons eiland.</p> <p>Ongeveer 40 woningen (2/3e deel) worden toegewezen aan Oekraïense vluchtelingen die hier nu al verblijven. Dit aantal is gebaseerd op een vragenlijst die in maart 2023 is afgenomen onder de Oekraïense vluchtelingen op Schouwen-Duiveland. Op basis van de uitkomsten van deze vragenlijst houden we rekening met ongeveer 100 woningen voor deze doelgroep. Het andere deel (ongeveer 60) wordt in Zierikzee gerealiseerd. Omdat de situatie nog onzeker is en we niet in de toekomst kunnen kijken, houden we voorlopig vast aan deze verdeling. Als er meer mensen terugkeren naar Oekraïne, komen er vanzelfsprekend meer woningen vrij voor andere doelgroepen.</p> <p>Hoe dan ook moeten we als gemeente te allen tijde waarborgen dat de Oekraïense vluchtelingen die nu in de (gemeentelijke en particuliere) opvang verblijven, passende huisvesting hebben en houden.</p> <p>Daarnaast bekijken we of het mogelijk is om ook op andere locaties in Zierikzee of op Schouwen-Duiveland modulaire sociale huurwoningen te realiseren. Op termijn kunnen we dan bekijken of spreiding van Oekraïense vluchtelingen naar andere locaties mogelijk is, zonder het benodigde aantal woningen voor deze doelgroep in te perken.</p>

Vraag/opmerking	Reactie
Hoe worden de 20 modulaire woningen op een eerlijke wijze verdeeld onder de overige doelgroepen (niet-Oekraïners)?	We kunnen helaas nog niets zeggen over de toewijzingsprocedure. Zodra hier meer over bekend is, hoort u dat van ons.
Krijgen mensen uit Scharendijke voorrang bij toewijzing van de modulaire woningen?	We kunnen helaas nog niets zeggen over de toewijzingsprocedure. Zodra hier meer over bekend is, hoort u dat van ons.
Krijgen starters voorrang in de plannen?	We kunnen helaas nog niets zeggen over de toewijzingsprocedure. Zodra hier meer over bekend is, hoort u dat van ons.
<p>Voor wie zijn de woningen als Oekraïense vluchtelingen daar weggaan?</p> <p>Worden de woningen dan ingenomen door andere asielzoekers of statushouders?</p> <p>Hoe wordt de balans tussen eigen inwoners en statushouders gewaarborgd?</p>	<p>Als het Rijk bijdragen ter beschikking stelt voor woningen voor Oekraïense vluchtelingen, dan gaan wij ervan uit dat we deze een aantal jaren voor hen beschikbaar moeten houden. Vervolgens is de vraag of Oekraïense vluchtelingen een status krijgen en definitief in Nederland mogen blijven.</p> <p>Als er niet voldoende Oekraïense vluchtelingen zijn op Schouwen-Duiveland, zij niet in Nederland mogen blijven of niet langer op Schouwen-Duiveland willen wonen, dan kan woningcorporatie Zeeuwend de woningen op een gegeven moment aan andere woningzoekenden toewijzen. Die andere woningzoekenden betreft dan vooral starters, ouderen, spoedzoekers en een enkele statushouder. Geen asielzoekers.</p> <p>Gemeente en woningcorporatie Zeeuwend bewaken gezamenlijk de balans tussen 'eigen' inwoners en statushouders, door deze doelgroep ook zoveel mogelijk te spreiden over diverse kernen en/of wijken.</p>

Vraag/opmerking	Reactie
<p>Is er nagedacht over de taalbarrières, aangezien Oekraïense kinderen waarschijnlijk alleen Oekraïens praten?</p>	<p>Veel van de Oekraïense vluchtelingen die op Schouwen-Duiveland verblijven, worden hier al langer dan een jaar opgevangen. Veel volwassenen gaan overdag naar het werk en de kinderen gaan naar school. In het eerste jaar komen zij in de taalklas van het Taal Expertise Centrum (TEC) in Zierikzee. Naast veel aandacht voor Nederlandse woordenschat, zinsbouw en taalgebruik, wordt er ook gewerkt aan rekenen, lezen en spelling. Na het eerste jaar stromen zij door naar het reguliere onderwijs. Het Rijk heeft ook geld beschikbaar gesteld om (volwassen) Oekraïense vluchtelingen de Nederlandse taal te laten leren. Wij gaan dit inzetten voor taallessen, ondanks dat er al vrijwilligers zijn die op ons eiland Nederlandse taallessen geven. Op dit moment is er nog geen verplichting voor Oekraïense vluchtelingen om Nederlands te leren. Dit kan met de komst van de Tijdelijke wet opvang ontheemden Oekraïne veranderen.</p>
<p>Wordt er niet alleen gebouwd voor vluchtelingen/statushouders, maar ook daadwerkelijk voor starters en andere doelgroepen?</p>	<p>Ja, wij houden vast aan het bouwen van een deel van de woningen voor andere doelgroepen (ongeveer 1/3e van de modulaire woningen).</p>
<p>Krijgen mensen uit Scharendijke voorrang bij toewijzing van de koopwoningen?</p> <p>Komt er voorrang bij verkoop kavels voor mensen van het dorp?</p>	<p>We kunnen helaas nog niets zeggen over de toewijzingsprocedure. Zodra hier meer over bekend is, hoort u dat van ons.</p> <p>Datzelfde geldt voor verkoop van kavels/koopwoningen.</p>

Vraag/opmerking	Reactie
<p>De landelijke overheid heeft een politiek van spreiding van statushouders ingezet, waarom kiest de gemeentelijke overheid dan voor het tegendeel en concentreert zij de statushouders in onder andere een klein dorp?</p> <p>Waarom geen betere verdeling van de vluchtelingen over meerdere dorpen?</p> <p>Dit bevordert de integratie en voorkomt het ontstaan van overlast- en achterstandswijken.</p>	<p>Onze gemeente en woningcorporatie Zeeuwendonk spreiden statushouders al zoveel mogelijk over Schouwen-Duiveland in iedere kern, in lijn met de Spreidingswet. Voor Oekraïense vluchtelingen geldt deze wet niet.</p> <p>De aanleiding voor de ontwikkeling van de locatie aan de Elkerzeeseweg is het feit dat er bij het Rijk nu (financiële) middelen beschikbaar zijn om te bouwen voor Oekraïense vluchtelingen, waardoor we ook voor andere doelgroepen kunnen bouwen.</p> <p>Bij de toewijzing van de woningen is het niet de doelstelling om 'clusters' van Oekraïense mensen te vormen, maar doelgroepen te mengen.</p> <p>Daarnaast bekijken we of het mogelijk is om ook op andere locaties in Zierikzee of op Schouwen-Duiveland modulaire sociale huurwoningen te realiseren. Op termijn kunnen we dan bekijken of spreiding van Oekraïense vluchtelingen naar andere locaties mogelijk is, zonder het benodigde aantal woningen voor deze doelgroep in te perken.</p>
<p>Een toewijzing van 2/3e van 60 woningen is te veel. Waarom niet meer woningen voor eigen bevolking?</p> <p>Hoe serieus wordt er gekeken naar de eigen inwoners en hun belangen?</p>	<p>Ongeveer 40 woningen (2/3e deel) worden toegewezen aan Oekraïense vluchtelingen die hier nu al verblijven. Dit aantal is gebaseerd op een vragenlijst die in maart 2023 is afgenomen onder de Oekraïense vluchtelingen op Schouwen-Duiveland. Op basis van de uitkomsten van deze vragenlijst houden we rekening met ongeveer 100 woningen voor deze doelgroep. Het andere deel (ongeveer 60) wordt in Zierikzee gerealiseerd. Omdat de situatie nog onzeker is en we niet in de toekomst kunnen kijken, houden we voorlopig vast aan deze verdeling. Als er meer mensen terugkeren naar Oekraïne, komen er vanzelfsprekend meer woningen vrij voor andere doelgroepen.</p> <p>Hoe dan ook moeten we als gemeente te allen tijde waarborgen dat de Oekraïense vluchtelingen die nu in de (gemeentelijke en particuliere) opvang verblijven, passende huisvesting hebben en houden.</p>

Vraag/opmerking	Reactie
<p>Waarom wordt fase 2 niet als fase 1 gehanteerd en dus als eerste voor de eigen inwoners gebouwd? Kunnen beide fases anders tegelijkertijd worden gebouwd?</p>	<p>Voor fase 1 (modulaire woningen) zijn er momenteel (financiële) middelen vanuit het Rijk beschikbaar en ligt er een opgave voor duurzame opvang van Oekraïense vluchtelingen.</p> <p>Het tegelijk bouwen van beide fases is niet aan de orde, aangezien we eerst een ruimtelijke procedure doorlopen voor de modulaire woningen en daarna voor de koopwoningen.</p>
<p>Hoe groot is de daadwerkelijke kans op de vrije kavels, waar hangt dit vanaf? Kan er al meer informatie gegeven worden over de vrije sector woningen? Inclusief prijzen?</p>	<p>De realisatie van koopwoningen, en ook de termijn waarbinnen dit lukt, is grotendeels afhankelijk van de doorlooptijd van de ruimtelijke procedure en mogelijke inzet van rechtsmiddelen (bezwaar en beroep). De intentie van de gemeente is om deze kavels/koopwoningen daadwerkelijk te ontwikkelen, volgend op fase 1.</p> <p>Er is nog geen nadere informatie over prijzen, maar wel is duidelijk dat we een mix willen maken van rijtjes-, twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen.</p>
<p>Betaalbare woningen zijn ook nodig voor jongeren die starten en ouderen die kleiner en betaalbaarder moeten kunnen wonen. Zelfde geldt ook voor de koopwoningen, dit dient ook betaalbaarder te zijn voor mensen die een lager budget hebben. Alles wordt enorm duur en het is belangrijk om ook jonge mensen hier te behouden. Is het mogelijk koopwoningen in het lagere segment te bouwen, zodat ook koopwoningen voor mensen met een kleinere beurs bereikbaar worden?</p>	<p>Binnen het concept van de modulaire woningen komen ook (betaalbare) sociale huurwoningen voor starters beschikbaar.</p> <p>De prijs van een koopwoning is afhankelijk van diverse factoren, waaronder de kavelprijs, de bouwkosten en de hypotheekrente. In combinatie met oppervlakte perceel en oppervlakte/inhoud woning. Of een woning 'betaalbaar' is, is bovendien afhankelijk van het inkomen of vermogen van belangstellenden.</p>
<p>Kan er ook op gelet worden dat geïnteresseerden die economisch gebonden zijn voorrang krijgen, bijvoorbeeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kind in de zorg is vertrokken naar Rotterdam</li> <li>• voorrangswoning</li> <li>• kind in onderwijs (SD) wil zich graag hier vestigen</li> </ul>	<p>We kunnen helaas nog niets zeggen over de toewijzingsprocedure. Zodra hier meer over bekend is, hoort u dat van ons.</p>

Vraag/opmerking	Reactie
<p>Wordt er ook nagedacht over seniorenwoningen/flats in de particuliere huursector (of koop)?</p> <p>Daar is in Scharendijke ook veel vraag naar en dan komen er weer gezinswoningen vrij voor starters en doorstromers.</p>	<p>In het plan voor de modulaire woningen zijn (vrijwel) alle woningen grondgebonden (1-laags), waardoor deze levensloopbestendig zijn en geschikt voor senioren.</p> <p>In het plan is er geen sprake van particuliere huur, omdat we de overige woningen in de koopsector willen ontwikkelen. Het is wel de bedoeling om ook levensloopbestendige koopwoningen te ontwikkelen.</p> <p>Dit alles kan ervoor zorgen dat de doorstroming in het dorp op gang komt.</p>
<p>Is er een maximum aan statushouders? Dit in verband met de leefbaarheid.</p>	<p>Er kan een enkele statushouder worden gevestigd, maar statushouders worden bij voorkeur in bestaande huurwoningen van woningcorporatie Zeeuwendland gehuisvest. Zo is er spreiding over alle kernen binnen de gemeente.</p>
<p>Er blijven 20 woningen over voor de resterende doelgroepen. Mijn indruk is dat er veel meer behoefte is aan sociale huur. Waarom niet de commerciële koopwoning schrappen ten behoeve van huursector c.q. bereikbare starterswoningen?</p>	<p>Graag willen wij een 'mix' van sociale huurwoningen en koopwoningen maken. Wellicht is er behoefte aan meer dan 20 sociale huurwoningen. Op basis van de eerder in beeld gebrachte behoefte aan nieuwbouwwoningen voor Scharendijke is dat niet naar voren gekomen.</p>
<p>De jeugd kan geen woning kopen, waarom komen er daar ook geen starterswoningen?</p>	<p>Doordat we woningen voor Oekraïense vluchtelingen willen bouwen, ontstaat er ook de mogelijkheid om op hetzelfde perceel te bouwen voor andere woningzoekenden, waaronder starters. Wij kunnen de woningnood voor starters echter niet alleen met deze locatie oplossen en bovendien spelen de hoge bouwkosten (en bij koop ook de hypotheekrente) ook een rol in de ontwikkeling van dergelijke (koop) woningen in Scharendijke en op andere locaties op Schouwen-Duiveland.</p>
<p>Ik ben het niet eens met de verdeling 2/3e. Er zijn in Scharendijke al Oekraïners gehuisvest. Waarom niet bijvoorbeeld in Bruinisse, Nieuwerkerk, Renesse?</p> <p>Hier zijn ook alle noodzakelijke voorzieningen: scholen, winkels en sport.</p>	<p>Het uitgangspunt is dat de locaties in gemeentelijke eigendom zijn of op korte termijn komen (zoals in het geval van de Cornelia). Belangrijk is ook de beschikbare oppervlakte per perceel. We willen namelijk graag een grote hoeveelheid woningen tegelijk realiseren, zodat het plan financieel haalbaar is. Ook hebben we gekeken of er voldoende voorzieningen in de omgeving zijn, zoals openbaar vervoer, school, sport en medische voorzieningen. We hebben daarnaast op hoofdlijnen beoordeeld of de locatie ruimtelijk haalbaar is (bodem, geluid, natuur enzovoort).</p>

# Hoe zien de woningen eruit?

# 3

Vraag/opmerking	Reactie
Worden de woningen verdeeld op basis van gezinssamenstelling?	<p>Bij de bouw van de modulaire woningen wordt rekening gehouden met verschillende gezinssamenstellingen. Er zijn woningen met 1 slaapkamer, 2 slaapkamers of 3 of 4 slaapkamers. In de verdeling voor de woningen voor Oekraïense vluchtelingen hebben we rekening gehouden met de door hen ingevulde vragenlijsten en opgegeven gezinssamenstellingen.</p> <p>We kunnen echter helaas nog niets zeggen over de toewijzingsprocedure. Zodra hier meer over bekend is, hoort u dat van ons.</p>
Kunnen jullie garanderen dat de koopwoningen ook worden gerealiseerd?	<p>De realisatie van woningen in de koopsector, en ook de termijn waarbinnen dit lukt, is grotendeels afhankelijk van de doorlooptijd van de ruimtelijke procedure en mogelijke inzet van rechtsmiddelen (bezwaar en beroep). De intentie van de gemeente is om deze kavels daadwerkelijk te ontwikkelen, volgend op fase 1.</p> <p>Garanties kunnen wij nooit geven.</p>
Binnen welke termijn start de bouw van de koopwoningen?	<p>Een startdatum voor de bouw kunnen wij niet geven en is (mede) afhankelijk van de voortgang van het project modulaire woningen en de doorlooptijd van de ruimtelijke procedure voor dit deel van het plangebied en mogelijke inzet van rechtsmiddelen (bezwaar en beroep).</p>
Ik heb interesse in een koopwoning. Waar kan ik me aanmelden?	<p>Dat is nog niet mogelijk, want er is nog geen kavelindeling beschikbaar met vierkante meters en daarbij behorende prijzen.</p>
Kan er gebouwd worden in 1 fase, in verband met stikstof en financiering?	<p>Of er sprake is van 0,00 mol in zowel de aanlegfase als gebruiksfase wordt momenteel onderzocht in het kader van de ruimtelijke procedure (uitgebreide omgevingsvergunning). We gaan in ieder geval 'intern salderen', ofwel de stikstofdepositie die er nu is vanwege gebruik als landbouwgrond inzetten voor de nieuwe ontwikkeling.</p> <p>Voor wat betreft de financiering hopen we in de loop van 2023, begin 2024 meer duidelijkheid te hebben. De overleggen met het Rijk over diverse bijdragen zijn gestart.</p>

Vraag/opmerking	Reactie
Waarom worden de koopwoningen niet direct gerealiseerd?	De realisatie van de modulaire sociale huurwoningen hebben prioriteit vanwege de duurzame opvang van Oekraïense vluchtelingen en de daarvoor beschikbare financieringsmogelijkheden. Voor de koopwoningen is nader onderzoek nodig naar behoefte en exacte invulling.
Waarom wordt er niet gekozen voor kwaliteitsbouw?	Het modulaire woonconcept HIVE voldoet aan het bouwbesluit voor nieuwbouw en daarmee aan gestelde kwalitatieve wooneisen. De installaties worden gasloos uitgevoerd. Vanwege de combinatie van de basis in beton en houten gevelmaterialen ontstaat er een duurzame circulaire woning met een lange levensduur.
Kunnen de vrije sector woningen verplaatst worden naar de westkant, zodat de tuin op de zonkant komt?	Die mogelijkheid onderzoeken we momenteel in het ontwerpproces. Daarbij klopt het dat de tuin in dat geval op het zuiden komt te liggen.
Kunnen er meer levensloopbestendige koopwoningen gebouwd worden?	Een deel van de koopwoningen zal in lijn met het gemeentelijke woonbeleid levensloopbestendig worden uitgevoerd.
Waarom direct achter de bestaande woningen de woningen met 2 bouwlagen en niet de laagbouw?	We onderzoeken de mogelijkheid de vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen te verplaatsen naar een andere plek op de locatie.
Is het al bekend hoe groot de kavels zullen worden en wat de vierkante meter prijs zal zijn?	Nee, er is nog geen kavelindeling beschikbaar met vierkante meters en daarbij behorende prijzen. Dat kan pas als we exact weten wat we gaan bouwen.



# Hoe ziet de omgeving eruit?

# 4

Vraag/opmerking	Reactie
De Elkerzeeseweg is een tijdje geleden autoluw gemaakt. Hoe voorkomen jullie dat het kruispunt nog drukker en gevaarlijker wordt?	<p>Tijdens de noodzakelijke ruimtelijke procedure brengen we de toename van het aantal verkeersbewegingen in beeld. Er wordt beoordeeld of dit past binnen geldende wet- en regelgeving en daarmee ook of de Elkerzeeseweg het aantal extra verkeersbewegingen kan dragen.</p> <p>Het kruispunt bij de sportvelden wordt drukker en misschien is hier een (fysieke) aanpassing noodzakelijk. Dat geldt zeker voor de verdere toegang tussen dit kruispunt en de locatie.</p>
Wordt de rondweg ook benut (rotonde)?	<p>Als wordt gedoeld op de vraag of er een ontsluiting via de Recreatieverdeelweg wordt onderzocht (achterzijde locatie), dan is het antwoord 'nee'. Ontsluiting via de Recreatieverdeelweg aan de polderzijde van het plangebied is wat ons betreft geen optie. Hiermee blokkeren we een mogelijke ontwikkeling van het gebied 'De Boterhoek' en komen we met de ontsluiting vlak langs Camping de Strandloper. Deze gronden zijn bovendien niet in ons eigendom.</p>
Kan er een toegang gemaakt worden in het verlengde van de Ingridstraat? Ontsluiting via de voetbal/tennis is te druk en onveilig.	<p>We bekijken in het verdere ontwerpproces of dit nodig en mogelijk is. En zo ja, of dit dan 1- of 2-richtingsverkeer wordt.</p> <p>Het kruispunt bij de sportvelden wordt drukker en misschien is hier een (fysieke) aanpassing noodzakelijk. Dat geldt zeker voor de verdere toegang tussen dit kruispunt en het plangebied.</p>

Vraag/opmerking	Reactie
<p>Komt er definitief een school op Scharendijke? En wordt dit een nieuw gebouw?</p>	<p>De afgelopen jaren is één regioschool voor Noord-West een belangrijk onderwerp van gesprek geweest in de betrokken kernen, op de scholen en in de politiek. De schoolbesturen Obase en Lithora hebben geconcludeerd dat het realiseren van één regioschool in Renesse, Scharendijke of Burgh-Haamstede geen optie is. De enige mogelijkheid is een regioschool te realiseren op een centrale locatie buiten de drie kernen.</p> <p>Er wordt daarom ingezet op een twee-locatiemodel, hoewel dat in principe niet binnen de door de gemeenteraad gestelde kaders valt. We verwachten, gezien de huidige stand van zaken en de voorgeschiedenis, uiteindelijk toch draagvlak te krijgen voor het twee-locatiemodel bij de gemeenteraad, medezeggenschapsraden en schoolbesturen. Deze optie is namelijk ook aangedragen vanuit ouders en leerkrachten. De schoolbesturen zijn nu aan zet om de haalbaarheid te onderzoeken. Deze haalbaarheidsonderzoeken vormen de basis voor een herijkt Integraal Huisvestingsplan (IHP). Hieruit wordt een meerjaren uitvoeringsprogramma opgesteld. Daarin wordt ook de keuze gemaakt of er een school op Scharendijke blijft en of dat een nieuw of gerenoveerd schoolgebouw wordt.</p>
<p>Kan er een voorziening gebouwd worden met een brede school (met Kibeo) waar ook artsen, fysiotherapeuten, bibliotheek onderdeel van kunnen worden? De grond van de oude school is dan beschikbaar voor woningbouw.</p>	<p>Een dergelijke grootschalige integrale ontwikkeling van zorg- en onderwijsvoorzieningen en maatschappelijke organisaties is momenteel niet aan de orde.</p>
<p>Komt er meer blauw op straat vanwege de verwachte stijging van de criminaliteit?</p>	<p>Nee, want we gaan ervan uit dat er geen (extra) overlast ontstaat.</p>
<p>Zijn de parkeerplaatsen van de sportverenigingen nog toegankelijk als de toegang via die kant gaat?</p>	<p>We doen in het ontwerpproces nog nader onderzoek naar de passage tussen het kruispunt met de Elkerzeeseweg en de locatie, waarbij de eventuele gevolgen voor parkeren bij de sportverenigingen worden beoordeeld. Wij zullen zo nodig aanvullende maatregelen nemen om parkeren bij de sport zoveel mogelijk te garanderen.</p>
<p>Is er rekening gehouden met de medische capaciteit?</p>	<p>Er is in de planvorming geen rekening gehouden met extra medische capaciteit. Wachlijsten in de gezondheidszorg zijn een bekend (landelijk) probleem. Momenteel maken de Oekraïense vluchtelingen op ons eiland al gebruik van de (lokale) gezondheidszorg.</p>

Vraag/opmerking	Reactie
Hoe past dit plan binnen de Kustvisie?	<p>In de Zeeuwse Kustvisie worden door betrokken Zeeuwse partners uitgangspunten geformuleerd voor recreatieve ontwikkelingen aan de Noordzeekust. Met dit plan worden geen verblijfsrecreatieve ontwikkelingen voorzien. Daarom is de Zeeuwse Kustvisie niet van toepassing op de geplande woningbouw. Wel zoeken we zoveel mogelijk aansluiting bij de in de Kustvisie genoemde ruimtelijke kwaliteiten en uitgangspunten voor deze omgeving. In het ontwerp is sprake van een dorpskern met compacte woonclusters. Deze zorgen voor afwisseling tussen openheid en verdichting in het gebied. De groene ruimte tussen de kamers/woonclusters zorgt voor ontmoeting en verbindende routes tussen dorp en landschap. Ook wordt nadrukkelijk ingezet op behoud van doorzichten en openingen naar de omgeving, zoals de achterliggende polder.</p>
Hoe wordt de veiligheid op de Elkerzeeseweg gewaarborgd? Met name ter hoogte van de tennis en voetbal?	<p>In het kader van de noodzakelijke ruimtelijke procedure brengen we de toename van het aantal verkeersbewegingen in beeld en wordt beoordeeld of dit past binnen geldende wet- en regelgeving en daarmee ook of de Elkerzeeseweg het aantal extra verkeersbewegingen kan dragen.</p> <p>Het kruispunt bij de sportvelden wordt drukker en wellicht is hier een (fysieke) aanpassing noodzakelijk. Dat geldt zeker voor de verdere toegang tussen dit kruispunt en het plangebied.</p>
Er is veel tijd en aandacht aan de ontsluiting van de Elkerzeeseweg besteed, waarom ontsluiting via de Elkerzeeseweg en niet Recreatieverdeelweg?	<p>Ontsluiting via de Recreatieverdeelweg aan de polderzijde van het plangebied is wat ons betreft geen optie. Hiermee blokkeren we een mogelijke ontwikkeling van het gebied 'De Boterhoek' en komen we met de ontsluiting vlak langs Camping de Strandloper. Deze gronden zijn bovendien niet in ons eigendom.</p>
Wordt parkeren geen probleem (boodschappen uitladen)?	<p>Er is in het huidige ontwerp gekozen om parkeren op een aantal centrale plaatsen mogelijk te maken, waarbij de afstand tussen parkeren en de woningen maximaal 150 meter is. Dat vinden wij acceptabel. In het ontwerpproces wordt gezien of we wellicht deze afstand nog wat korter moeten maken.</p>

Vraag/opmerking	Reactie
Ik zie niet wat alle inwoners van Scharendijke hieraan hebben. Ik zie geen speeltuin, kinderboerderij of iets dergelijks. Op het deel vrije sectorwoningen moeten geen woningen komen, maar groen.	<p>In het vervolg van het ontwerpproces wordt bekeken of er nog speelvoorzieningen geplaatst moeten worden.</p> <p>Het gehele plangebied, ook het deel met de koopwoningen, heeft een zeer groene uitstraling en we proberen bovendien de dorpsboomgaard in het plan mee te nemen.</p>
Ijsbaan verdiepen en regenwater daarin afvoeren, is dat een optie?	De waterhuishouding is onderwerp van onderzoek, waaronder de afvoer van hemelwater via sloten.
Kan er tussen de woningen aan de Elkerzeeseweg en het nieuwe project een brede strook plantsoen komen?	We onderzoeken de mogelijkheid de vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen te verplaatsen naar een andere plek op de locatie. Als dat het geval is, bekijken we hoe we deze vrijkomende strook invullen. Een (gedeeltelijke) invulling met groenelementen is een mogelijkheid.
Hebben jullie nagedacht over de toevoeging van het concept 2e regioschool op de ijsbaan? In combinatie met huisarts, fysio, sport en gymzalen is dat een mooi sociaal concept voor ouderen, starters en Oekraïners!	<p>Een dergelijke grootschalige integrale ontwikkeling van zorg- en onderwijsvoorzieningen en maatschappelijke organisaties is momenteel niet aan de orde.</p> <p>De ijsbaan is ook altijd nog in beeld om parkeren voor het centrumgebied zo nodig op te vangen.</p>

# Wat zijn de volgende stappen?

# 5

Vraag/opmerking	Reactie
Hebben omwonenden nog inspraak op de plannen?	Begin 2024 organiseren we een inloopavond om het verder uitgewerkte en aangepaste plan te toetsen.  Op onze website ( <a href="http://www.schouwen-duiveland.nl/modulairwonen">www.schouwen-duiveland.nl/modulairwonen</a> ) kunt u meer informatie terugvinden over de modulaire woningen. Hierop worden ook alle belangrijke updates geplaatst.
Komt er nog een gezamenlijke discussie of brainstorm voor bewoners met de gemeente?	Begin 2024 wordt er een inloopmoment georganiseerd voor bewoners. Hier kunt u terecht met al uw vragen en opmerkingen.
Is er een mogelijkheid om de presentatie toegestuurd te krijgen?	De presentatie is op vrijdag 6 oktober naar alle aanwezigen gestuurd en terug te vinden op onze website ( <a href="http://www.schouwen-duiveland.nl/modulairwonen">www.schouwen-duiveland.nl/modulairwonen</a> ).
Kan er nog bezwaar aangetekend worden?	Dat is op dit moment nog niet mogelijk. Na het raadsbesluit (februari/maart 2024) over het ontwerp en de financiële haalbaarheid starten we een ruimtelijke procedure voor beide locaties. Het is dan voor belanghebbenden mogelijk om bezwaar te maken. Deze procedure start naar verwachting in het voorjaar van 2024.
Worden bewoners aan de Elkerzeeseweg persoonlijk ingelicht over de procedure?	De start van de procedure kondigen we zoals gebruikelijk aan via de Wereldregio en onze website.



Laan van St. Hilaire 2  
4301 SH Zierikzee

Postadres:  
Postbus 5555  
4300 JA Zierikzee

T (0111) 452 000

E [gemeente@schouwen-duiveland.nl](mailto:gemeente@schouwen-duiveland.nl)

W [www.schouwen-duiveland.nl](http://www.schouwen-duiveland.nl)