



TOELICHTING WONINGBOUWPROGRAMMA

kenmerk: P3975
betreft: Aan de Kreek te Sint-Philipsland
datum: 17 februari 2022
Opgesteld door: ■

WONINGBOUWPROGRAMMA

AAN DE KREEK

TE SINT-PHILIPSLAND



TOELICHTING WONINGBOUWPROGRAMMA

kenmerk: P3975
betreft: Aan de Kreek te Sint-Philipsland
datum: 17 februari 2022
Opgesteld door: ■

INHOUDSOPGAVE

1. GEGEVENS	3
1.1 Algemeen.....	3
1.2 Opdrachtgever.....	3
1.3 Adviseur.....	3
1.4 Bijlagen	3
2. INITIATIEF	4
2.1 Aanleiding en doel.....	4
2.2 Gegadigden en marktvraag	4
3. UITGANGSPUNTEN EN PROGRAMMA.....	5
3.1 Uitgangspunt en aantal woningen	5
3.2 Typologieën	5
3.3 Levensloopbestendigheid.....	6
3.4 Fasering	6
3.4 Minimale kaveloppervlakte	6



TOELICHTING WONINGBOUWPROGRAMMA

kenmerk: P3975
betreft: Aan de Kreek te Sint-Philipsland
datum: 17 februari 2022
Opgesteld door: [REDACTED]

1. GEGEVENS

1.1 Algemeen

Het woningbouwprogramma van woningbouwontwikkeling Aan de Kreek te Sint-Philipsland is zorgvuldig samengesteld, daarbij rekening houdend met de lokale marktvraag en de door de gemeente Tholen vastgestelde woonvisie 2021-2026.

In dit document wordt toegelicht wat de marktvraag is, hoe het woningbouwprogramma is opgebouwd en hoe het programma aansluit op de vastgestelde woonvisie en de door de gemeente gestelde uitgangspunten voor de samenwerkingsovereenkomst.

1.2 Opdrachtgever

Naam: [REDACTED]

Adres: [REDACTED]

1.3 Adviseur

Naam: [REDACTED]

Adres: [REDACTED]

Tel.: [REDACTED]

Contactpersoon: [REDACTED]

1.4 Bijlagen

Documenten:

- Woonvisie gemeente Tholen 2021-2026
- 220114 Sint Philipsland verkenning presentatie gemeente_LQ
- 220117 Sint Philipsland uitwerking model wonen aan het park
- Opzet uitgangspunten samenwerkingsovereenkomst



TOELICHTING WONINGBOUWPROGRAMMA

kenmerk: P3975
betreft: Aan de Kreek te Sint-Philipsland
datum: 17 februari 2022
Opgesteld door: ■

2. INITIATIEF

2.1 Aanleiding en doel

Sinds 2017 zijn lokale ondernemers in gesprek geweest met de grondeigenaar om een uitbreiding te realiseren voor het dorp Sint-Philipsland.

Gezien het voorzieningenniveau in het dorp onder druk staat en er veel signalen kwamen voor vraag naar betaalbare woningen vanuit de lokale bevolking, hebben zij het initiatief genomen om een woonwijk te ontwikkelen 'van en voor het dorp'. Het doel is om een kwalitatief hoogwaardige wijk te realiseren met woningen die betaalbaar zijn voor mensen die graag op het dorp willen blijven wonen en daarnaast woningen te realiseren die zorgen voor nieuwe aanwas/inwoners of doorstroming zoals levensloopbestendige woningen en woningen in de vrije sector.

In 2018 hebben de heren Geluk en Kot een principeverzoek gestuurd aan de gemeente Tholen om te officieel medewerking te vragen aan het college voor een bestemmingsplanwijziging.

In 2021 is de koopovereenkomst gesloten tussen de initiatiefnemers en de grondeigenaar en de ontwikkeling gestart.

2.2 Gegadigden en marktvraag

Het afgelopen maanden zijn initiatiefnemers gestart met het opstellen van een wachtlijst voor lokale inwoners voor een koopwoning in het plan.

Zonder dat er officieel media aandacht aan het plan is gegeven, bestaat de lijst op dit moment uit 55 aanmeldingen voor een koopwoning. Bij deze aanmeldingen zijn o.a. aangegeven, leeftijd, woningtype en specifieke wensen.

De lijst geeft een goed en duidelijk en actueel beeld van de lokale marktvraag en is daarom, naast de uitgangspunten van de gemeente, meegenomen in het opstellen van het stedenbouwkundig plan.



TOELICHTING WONINGBOUWPROGRAMMA

kenmerk: P3975
betreft: Aan de Kreek te Sint-Philipsland
datum: 17 februari 2022
Opgesteld door: ■

3. UITGANGSPUNTEN EN PROGRAMMA

3.1 Uitgangspunt en aantal woningen

Gezien de vraag uit de lokale markt en de torenhoge bouwkosten op dit moment is er gekeken met welke voor invulling het doel van het project bereikt kan worden.

Belangrijk is dat er een kwalitatief hoogwaardige woonwijk wordt ontwikkelt, met een goede variatie aan woningtypes en met inachtneming van duurzame en klimaat adaptieve aspecten.

Het plan heeft daarom maar ca. 52% uitgeefbare gronden, om zoveel mogelijk openbaar groen/water te kunnen realiseren.

Om de betaalbaarheid van de woningen te kunnen garanderen, en te zorgen dat het grondaandeel onder een woning niet te groot wordt, zijn er ca. 100 woningen nodig binnen deze 52%.

3.2 Typologieën

Vanuit de markt en het doel van het project vinden initiatiefnemers het belangrijk om een zo gedifferentieerd mogelijk aanbod aan woningen op te nemen in het plan.

Door de gemeente is hiervoor het volgende voorstel gedaan:

- 25% appartementen
- 25% rijwoningen
- 15% vrije kavels
- 15% tweekap
- 20% overig
- 5% afwijking per categorie

Vanuit de markt zien wij iets minder vraag naar appartementen in het dorp Sint-Philipsland, dan de gemeente heeft voorgesteld en iets meer vraag naar betaalbare grondgebonden woningen met een tuinmogelijkheid. In het stedenbouwkundig plan is daarom nu het volgende opgenomen:

- 18% appartementen
- 29% rijwoningen
- 17% vrije kavels
- 17% tweekap
- 20% overig

Met een kleine afwijking in het % appartementen, wordt met het huidige plan aan de randvoorwaarden voldaan.

Zie bijlage uitwerking model wonen aan het park voor de facetkaarten.



TOELICHTING WONINGBOUWPROGRAMMA

kenmerk: P3975
betreft: Aan de Kreek te Sint-Philipsland
datum: 17 februari 2022
Opgesteld door: ■

3.3 Levensloopbestendigheid

Zowel vanuit de gemeentelijke woonvisie als vanuit initiatiefnemers is er de wens om zoveel mogelijk woningen in het plan in de basis levensloopbestendig te maken of voor te bereiden om later levensloopbestendig te maken.

Vanuit de woonvisie zijn daar percentages aan voorgesteld:

- Minimaal 60% van alle woningen is levensloopbestendig te maken
- Minimaal 30% van alle woningen is direct levensloopbestendig

In het plan Aan de Kreek is hier bij het opstellen van het stedenbouwkundig ontwerp rekening mee gehouden en wordt daar volledig aan voldaan.

3.4 Fasering

Bij een woonwijk van deze schaalgrootte wil je natuurlijk voorkomen dat er gebouwd wordt voor leegstand. Ondanks dat de vraag in de huidige markt groot is, kan dat over enkele jaren anders zijn. Het is daarom belangrijk om een zorgvuldige fasering voor te bereiden.

Vanuit de gemeente is de volgende fasering voorgesteld:

- Fase 1 = 57%
- Fase 2 = 43%

Vanuit het plan vinden we het belangrijk dat iedere fase een gedifferentieerd aanbod heeft en dat er ook een logische eerste fase is vanuit de bestaande woonwijk en dat de ontsluiting van de wijk werkt. Vanuit het stedenbouwkundig plan is het dan ook het meest logisch om de woonwijk in twee fases te ontwikkelen vanuit de zuidzijde. Om tot een gezonde differentiatie en logische ontsluiting te komen, zullen de fases als volgt zijn opgebouwd:

- Fase 1 = 55% grondgebonden woningen
- Fase 1 = 18% appartementen
- Fase 2 = 26% grondgebonden woningen

3.5 Minimale kaveloppervlakte

Om aan het projectdoel te kunnen voldoen is het belangrijk dat er een goede variatie bestaat tussen grote en kleine percelen, luxe en betaalbare woningen. Gekozen is voor een ruime opzet van de groenzones in het plan. Hierdoor wordt er meer woonkwaliteit toegevoegd.

Vanuit de gemeente is er een voorstel gedaan voor minimale kavelgroottes:

- Minimale kaveloppervlakte vrije kavels = 500 m²
- Minimale kaveloppervlakte tweekap = 300 m²
- Minimale kaveloppervlakte rijwoningen = 150 m²



TOELICHTING WONINGBOUWPROGRAMMA

kenmerk: P3975
betreft: Aan de Kreek te Sint-Philipsland
datum: 17 februari 2022
Opgesteld door: ■

Initiatiefnemers vinden dit niet verstandig, omdat hiermee aan het beoogde doel voorbij wordt gegaan.

60% van alle woningen in het plan dienen levensloopbestendig te zijn of worden. Kenmerkend voor levensloopbestendige woningen is dat deze doelgroep bij voorkeur zo min mogelijk (tuin) onderhoud heeft.

Naast deze doelgroep is er vandaag de dag steeds meer behoefte aan kleinere percelen door het huidige bouwkostenniveau. Een groot perceel in combinatie met de huidige bouwkosten, zorgt ervoor dat woningen niet meer betaalbaar zijn voor lokale inwoners.

Om deze redenen vinden initiatiefnemers om de voorgestelde maximale perceelgroottes te laten vallen en te kijken naar het stedenbouwkundig ontwerp en de kwaliteit van de woningen en woonomgeving. In het stedenbouwkundig plan is goed te zien dat met name de kleinere percelen, gepositioneerd zijn aan de groene as door het plangebied. Hierdoor heeft men straks een betaalbare woning, met 'het vrij wonen in de natuur' gevoel.

Natuurlijk is het goed bepaalde waarden als streven te benoemen, maar het vastleggen van bepaalde minimale waarden gaat het doel voorbij.

Zie ook bijlage uitwerking model wonen aan het park voor extra toelichting.