



CHECKLIST AFWEGINGSKADER WONINGBOUW

kenmerk: P3975
betreft: Aan de Kreek te Sint-Philipsland
datum: 20 januari 2022
Opgesteld door: ■

WONINGBOUWPLAN

AAN DE KREEK

TE SINT-PHILIPSLAND



CHECKLIST AFWEGINGSKADER WONINGBOUW

kenmerk: P3975
betreft: Aan de Kreek te Sint-Philipsland
datum: 20 januari 2022
Opgesteld door: ■

INHOUDSOPGAVE

1. GEGEVENS.....	3
1.1 Algemeen / uitgangspunten.....	3
1.2 Opdrachtgever.....	3
1.3 Adviseur.....	3
1.4 Uitgangspunten.....	3
2. CHECKLIST.....	4
2.1 Stap 1: Basisprincipes.....	4
2.2 Stap 2: Kwalitatieve toets.....	4
Criterium 1: invulling kwalitatieve behoefte.....	4
Aanvullende voorwaarden criterium 1.....	5
Criterium 2: Verduurzaming bebouwde omgeving.....	6
Criterium 3: Herbestemming of onttrekken leegstaand vastgoed.....	7
2.3 Stap 3: Advies.....	8



CHECKLIST AFWEGINGSKADER WONINGBOUW

kenmerk: P3975
betreft: Aan de Kreek te Sint-Philipsland
datum: 20 januari 2022
Opgesteld door: [REDACTED]

1. GEGEVENS

1.1 Algemeen / uitgangspunten

De woningbouwontwikkeling Aan de Kreek te Sint-Philipsland is getoetst aan de onderdelen welke van toepassing zijn op het bij de woonvisie 2021-2026 vastgestelde Afwegingskader woningbouw gemeente Tholen.

Bij de betreffende stappen en onderdelen is aangegeven of deze van toepassing zijn en voldoen.

1.2 Opdrachtgever

Naam: [REDACTED]

Adres: [REDACTED]

1.3 Adviseur

Naam: [REDACTED]

Adres: [REDACTED]

Tel.: [REDACTED]

Contactpersoon: [REDACTED]

1.4 Uitgangspunten

Documenten:

Woonvisie gemeente Tholen 2021-2026

Woonvisie 2021-2026 – Bijlage 2_Afwegingskader woningbouw gemeente Tholen

220114 Sint Philipsland verkenning presentatie gemeente_LQ

220117 Sint Philipsland uitwerking model wonen aan het park



CHECKLIST AFWEGINGSKADER WONINGBOUW

kenmerk: P3975
 betreft: Aan de Kreek te Sint-Philipsland
 datum: 20 januari 2022
 Opgesteld door: ■

2. CHECKLIST

2.1 Stap 1: Basisprincipes

Aantal wooneenheden

Het plan bestaat uit meer dan 11 wooneenheden, het afwegingskader is voor dit plan dus van toepassing inclusief de laddertoets.

2.2 Stap 2: Kwalitatieve toets

Criterium 1: invulling kwalitatieve behoefte

1.Invulling kwalitatieve woonbehoefte		Sterk (2 punten)	Gemiddeld (1 punt)	Zwak (0 punten)
a. Plan draagt door een gevarieerd programma bij aan een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad. Onder gevarieerd verstaan we dat het plan een evenredige verdeling aan appartementen, rijwoningen, 2 onder 1 kappers en vrijstaande woningen in de koop en huursector bevat.	Plannen van 12 tot 30 woningen	• Evenredige verdeling van tenminste 2 van de 4 benoemde woningtypologieën <i>en</i>; • Plan bevat woningen in zowel de koop als huursector	• Evenredige verdeling van tenminste 2 van de 4 benoemde woningtypologieën <i>en</i>; • Plan bevat alleen woningen in de koop of huursector	• Alleen woningen van 1 typologie <i>en/of</i>; • Plan bevat alleen woningen in de koop of huursector
	Plannen van 30-50 woningen	• Evenredige verdeling van tenminste 3 van de 4 woningtypologieën <i>en</i>; • Plan bevat woningen in zowel de koop als huursector	• Evenredige verdeling van tenminste 3 van de 4 benoemde woningtypologieën <i>en</i>; • Plan bevat alleen woningen in de koop of huursector	• 2 of minder van de 4 benoemde woningtypologieën <i>en/of</i>; • Plan bevat alleen woningen in de koop of huursector
	Plannen vanaf 50 woningen	• Evenredige verdeling van alle benoemde woningtypologieën <i>en</i>; • Plan bevat woningen in zowel de koop als huursector	• Evenredige verdeling van 3 van de 4 woningtypologieën <i>en</i>; • Woningen in zowel de koop als huursector	• 2 of minder van de benoemde woningtypologieën <i>en/of</i>; • Plan bevat alleen woningen in de koop of huursector.
b. Plan voorziet in levensloopbestendige woningen		Aandeel van $\geq 60\%$	Aandeel van $\geq 40\%$	Aandeel van $< 40\%$
c. Bij plannen vanaf 30 woningen wordt een aandeel woningen in de middenhuur ontwikkeld (€750-€900)		Aandeel van $\geq 20\%$	Aandeel van $\geq 10\%$	Aandeel van $< 10\%$

Onderdeel a

Aantal punten

Toelichting

2

In het plan is een zo goed als mogelijke evenredige verdeling opgenomen van alle benoemde woningtypologieën. Zie voor de onderbouwing hiervan ook het document, 'uitwerking model wonen aan het park'. Daarnaast bevat het plan woningen in zowel de koop als huursector.



CHECKLIST AFWEGINGSKADER WONINGBOUW

kenmerk: P3975
betreft: Aan de Kreek te Sint-Philipsland
datum: 20 januari 2022
Opgesteld door: 

Onderdeel b

Aantal punten

2

Toelichting

In het plan zijn in ieder geval 64 van de 99 woningen levensloopbestendig woning of eenvoudig levensloopbestendig te maken in de toekomst. Van de resterende 33 rijwoningen verwachten we dat ook ca. 14 woningen levensloopbestendig zullen worden. Dit brengt het percentage levensloopbestendige woningen in dit plan op 64 – 85 %.

Onderdeel c

Aantal punten

2

Toelichting

Stadlander heeft aangegeven dat zij ca. 10 woningen willen afnemen in het plan. Dit is ca. 10%. Op dit moment worden gesprekken gevoerd om dit verder vorm te geven. Daarnaast hebben wij als ontwikkelaar het streven om nog ca. 10 woningen te verhuren in de middenhuur. Op dit moment wordt gewerkt aan een nadere uitwerking hiervoor. Dit geeft een totaal aandeel van ca. 20% verhuurbaar.

Aanvullende voorwaarden criterium 1

Bij plannen vanaf 30 woningen wordt de woningcorporatie Stadlander vroegtijdig benaderd met de vraag of zij een rol willen spelen in de ontwikkeling. Initiatiefnemers dienen de reactie van Stadlander mee te nemen in hun verzoek;

Toelichting

Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
Met Stadlander zijn er voor dit project vanaf het eerste uur gesprekken gevoerd. Nu het plan verder is uitgewerkt zullen er concrete afspraken worden gemaakt. Stadlander heeft op d.d. 9-12-21 per mail bevestigd dat zij ca. 10 wooneenheden willen afnemen.

Appartementen en beneden-bovenwoningen worden altijd levensloopbestendig gebouwd;

Toelichting

Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Bij het realiseren van appartementencomplexen wordt rekening gehouden met ruimte voor het plaatsen van scootmobielen en wordt gewerkt met een elektronisch deuropeningssysteem;

Toelichting

Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Totaal aantal punten en conclusie criterium 1

Met een totaal van 6 punten kan geconcludeerd worden dat met het plan Aan de Kreek een goede invulling wordt gegeven aan de kwalitatieve behoefte en het minimum benodigde aantal van 4 punten wordt behaald.



CHECKLIST AFWEGINGSKADER WONINGBOUW

kenmerk: P3975
 betreft: Aan de Kreek te Sint-Philipsland
 datum: 20 januari 2022
 Opgesteld door: ■■■

Criterium 2: Verduurzaming bebouwde omgeving

2. Verduurzaming bebouwde omgeving	Ja	Nee
a. De energiezuinigheid van de woningen ligt boven de normen van het vigerende Bouwbesluit: woningen zijn volledig energieneutraal.	1 punt	0 punten
b. Er wordt gebruik gemaakt van een collectief warmtesysteem.	2 punten	0 punten
c. In het ontwerp van de woningen worden klimaatadaptieve maatregelen toegepast die bijdragen aan minder hittestress, minder droogte, meer biodiversiteit, minder wateroverlast, denk aan: • Groene daken • Groene gevels • Stimuleringsmaatregelen minder verharding op kavels • Extra waterberging op kavels • Etc.	1 punt	0 punten
d. Bij sloop-nieuwbouw en renovatie worden bestaande gebouwelementen, producten en materialen hergebruikt.	1 punt	0 punten

Onderdeel a

Aantal punten

Toelichting

0

We streven ernaar om alle woningen zo energieneutraal mogelijk te maken. Echter zal er ook sociale woningbouw opgenomen worden in het plan, waarbij betaalbaarheid een belangrijk onderdeel is. Voor deze woningen is het niet mogelijk om deze zowel betaalbaar als energieneutraal te krijgen. Alle woningen voldoen minimaal aan de huidige BENG norm.

Daarnaast worden een aantal vrije kavels uitgegeven. Hierbij is het besluit aan de koper welke energiezuinigheid uiteindelijk wordt toegepast bovenop de reeds geldende BENG norm.

Onderdeel b

Aantal punten

Toelichting

2

Gezien er nog geen collectief warmtesysteem is in Sint-Philipsland, is dit een nieuwe ontwikkeling. We streven ernaar om dit voor dit project te realiseren. De uitvoerbaarheid en haalbaarheid wordt echter op dit moment nog onderzocht.

Onderdeel c

Aantal punten

Toelichting

1

In het plan zijn vele klimaatadaptieve maatregelen opgenomen. Zie o.a. document '220114 Sint Philipsland verkenning presentatie gemeente_LQ'. Voorbeelden van maatregelen die in het plan meegenomen zijn, wadi's, minimaal 20% groenbestemming, groene daken, zonnepanelen op daken, openingen in gevels of erfafscheidingen voor dieren, groene erfafscheidingen, % maximaal verhard oppervlak opnemen in het bestemmingsplan, ed.



CHECKLIST AFWEGINGSKADER WONINGBOUW

kenmerk: P3975
betreft: Aan de Kreek te Sint-Philipsland
datum: 20 januari 2022
Opgesteld door: ■

Onderdeel d

Aantal punten

1

Toelichting

De gronden die vrijkomen bij het ontgraven van het Cunet of bij het Bouwrijp maken van het gebied, zullen deels worden hergebruikt in het plan voor de aanleg van het park. Overtollige gronden zullen hergebruikt worden als nieuwe landbouwgrond voor het naastgelegen agrarisch bedrijf. Hierover zijn contractuele afspraken gemaakt met de boer.

Totaal aantal punten en conclusie criterium 2

Met het behalen van 4 van de totaal 5 punten kan geconcludeerd worden dat het plan Aan de Kreek voldoet aan het criterium van verduurzaming bebouwde omgeving.

Criterium 3: Herbestemming of onttrekken leegstaand vastgoed

3. Herbestemming of onttrekken leegstaand vastgoed	Sterk (2 punten)	Gemiddeld (1 punt)	Zwak (0 punten)
	Leegstaand historische/cultureel erfgoed dat voorzien wordt van een woonfunctie waardoor het pand behouden blijft	Leegstaande panden waarbij het behoud van het vastgoed geen nadrukkelijk wens is of zelfs onwenselijk is, maar waarbij wel een behoefte is aan een nieuwe invulling van de locatie door bijvoorbeeld wonen	Geen herbestemming/onttrekken van leegstaand vastgoed

Aantal punten:

0

Toelichting:

Gezien er sprake is van een uitbreidingsplan wordt er geen bestaand vastgoed onttrokken of herontwikkeld.

Totaal aantal punten en conclusie criterium 3

Gezien de aard van het plan een uitbreiding is, worden er geen punten behaald voor dit criterium.



CHECKLIST AFWEGINGSKADER WONINGBOUW

kenmerk: P3975
betreft: Aan de Kreek te Sint-Philipsland
datum: 20 januari 2022
Opgesteld door: ■

2.3 Stap 3: Advies

Totaal aantal punten criterium 1 t/m 3

10

Conclusie beoordeling op volkshuisvestelijke kwaliteit

Geconcludeerd kan worden dat het plan Aan de Kreek ruim voldoet aan het minimaal te behalen aantal punten. De punten worden behaald in de aspecten kwalitatieve behoefte en verduurzaming bebouwde omgeving. Gezien hier geen sprake is van bestaand vastgoed of herontwikkeling, scoort het plan daar geen punten.