



WONINGBOUW HANEWEG

**Reacties op vragen en opmerkingen over woningbouw
Haneweg, Ouwerkerk**

Bijeenkomst 20 maart 2024

Reacties op vragen en opmerkingen over woningbouw Haneweg, Ouwerkerk

Vraag / opmerking	Reactie
Waarom starterswoningen naast bestaande dure woningen, contrast wordt te groot.	Ondanks dat deze woningen sociale huurwoningen zijn, worden het niet zozeer starterswoningen. De woningen worden levensloopbestendig uitgevoerd. Ze zijn daarom geschikt voor verschillende doelgroepen, van starters tot senioren. De woningen worden dus niet toegewezen aan enkel starters. Er wordt altijd geprobeerd om sociale en particuliere huurwoningen en koopwoningen te mengen. Daarnaast hebben wij vanuit provinciale en landelijke afspraken de opgave betaalbare/sociale huurwoningen te realiseren. Zoals vastgelegd in de Zeeuwse Woondeal.
Beter sociale woningbouw op voormalig sportterrein. Knarrenhof op plaats van de school, aansluitend gebouwd in de vormtentaal.	Het gemeentelijk woonbeleid (Woonvisie 2018-2027 en Structuurvisie 2023-2032) geeft prioriteit aan woningbouw op inbreidingslocaties op structuurversterkende locaties. Dit zijn locaties waar woningbouw een ruimtelijk knelpunt op kan lossen, zoals een leegstaand gebouw. Voor Ouwerkerk is de locatie van de voormalige basisschool aangewezen als structuurversterkende plek. De voormalige voetbalvelden zijn niet aangewezen als structuurversterkende locatie. Op de locatie voormalige voetbalvelden 't Eultje is een inrichtingsplan voorzien ten behoeve van het vergroten van de biodiversiteit.
C.q. bouw passend bij bestaande dure woningen	Er wordt altijd geprobeerd om sociale en particuliere huurwoningen en koopwoningen te mengen om te zorgen voor een gevarieerd aanbod. Daarnaast hebben wij vanuit provinciale en landelijke afspraken de opgave betaalbare/sociale huurwoningen te realiseren. Zoals vastgelegd in de Zeeuwse Woondeal.
De aanwezige bomen rondom het perceel van het voormalig schoolgebouw zijn populieren. Wat is de kwaliteit en toekomstverwachting van deze bomen?	Er wordt een Bomen Effect Analyse uitgevoerd. Door dit onderzoek krijgen we inzicht in de gezondheid, kwaliteit en toekomstverwachting van de aanwezige bomen in het plangebied.
Wordt het perceel voorzien van een afrastering, dan wel erfafscheiding?	Dit is afhankelijk van de definitieve oriëntatie van de woningen. In een erfafscheiding rond de woonkavels wordt voorzien door Zeeuwsland.

Vraag / opmerking	Reactie
Aanvoerroute modulaire woningen?	De aanvoerroute moet nog worden uitgewerkt. En is onder andere afhankelijk van de bouwmethode en uitvoeringsfasering.
Ontsluiting?	De ontsluiting van het plangebied wordt later verkeerskundig uitgewerkt. Dit doen we in het Voorlopig Ontwerp.
Bouwverkeer?	De transportroute (bouwverkeer) moet nog worden uitgewerkt. En is onder andere afhankelijk van de bouwmethode en uitvoeringsfasering.
Vormtaal architectuur sluit niet aan bij omgeving.	Het Voorlopig Ontwerp en het Definitieve Ontwerp moeten nog uitgewerkt worden. Daarna leggen wij deze voor aan de onafhankelijke commissie Ruimtelijke Kwaliteit.
Materialisatie sluit niet aan bij omgeving.	Het Voorlopig Ontwerp en het Definitieve Ontwerp moeten nog uitgewerkt worden. Daarna leggen wij deze voor aan de onafhankelijke commissie Ruimtelijke Kwaliteit.
Doelgroep bewoners sluit niet aan bij de omgeving	<p>Uit het opgestelde kernprofiel voor Ouwerkerk waar het onderzoek van de dorpsraad naar de woningbehoefte onderdeel van was bleek dat er behoefte is aan zowel huur als koopwoningen in Ouwerkerk. In overleg met de dorpsraad is de keuze gemaakt voor het toevoegen van sociale huurwoningen. Daarnaast worden bestaande huurwoningen te koop aangeboden. In de koopsector komen zo ook woningen vrij. Dit zorgt voor doorstroming op de woningmarkt.</p> <p>Er wordt altijd geprobeerd om sociale en particuliere huurwoningen en koopwoningen te mengen. Zo zorgen we voor een gevarieerd aanbod van woningen voor verschillende doelgroepen. Daarnaast hebben wij vanuit provinciale en landelijke afspraken de opgave betaalbare/sociale huurwoningen te realiseren. Zoals vastgelegd in de Zeeuwse Woondeal.</p>
Prijsklasse woningen sluit niet aan bij de omgeving	Er wordt altijd geprobeerd om een mix van sociale en particuliere huurwoningen en koopwoningen aan te bieden. Daarnaast hebben wij vanuit provinciale en landelijke afspraken de opgave betaalbare/sociale huurwoningen te realiseren. Zoals vastgelegd in de Zeeuwse Woondeal.

Vraag / opmerking	Reactie
Oorspronkelijk stedenbouwkundigplan wordt niet meegenomen in het concept ontwerp.	Het Voorlopig Ontwerp en het Definitieve Ontwerp moeten nog uitgewerkt worden. Daarna leggen wij deze voor aan de onafhankelijke commissie Ruimtelijke Kwaliteit.
Conclusie is dat het plan op geen enkele wijze aansluiting vind bij de bestaande omgeving.	Het Voorlopig Ontwerp en het Definitieve Ontwerp moeten nog uitgewerkt worden. Daarna leggen wij deze voor aan de onafhankelijke commissie Ruimtelijke Kwaliteit.
Advies: 16 landelijke woningen op het sportveld en passende woningen aan de Haneweg.	Op de locatie voormalige voetbalvelden 't Eultje is een inrichtingsplan voorzien ten behoeve van het vergroten van de biodiversiteit. Prioriteit voor woningbouw ligt op de locatie van de voormalige basisschool. Deze is aangewezen als structuurversterkende locatie.
Sociale huur is bedoeld voor mensen met een 'laag' inkomen. Vermoedelijk komt de doorstroming zeker op gang, maar de woningen die zij achterlaten zijn wellicht te duur voor de starters die willen kopen. Starters met een inkomen boven de sociale huurgrens lijken een beetje buiten de boot te vallen hierdoor.	Het beleid van Zeeuwsland richt zich op het stimuleren van doorstroming op de woningmarkt. Mensen die naar een nieuwbouwwoning verhuizen laten veelal een eengezinswoning achter. Dit kan ervoor zorgen dat er een reeks van verhuizingen ontstaat. Uiteindelijk zorgen we dat er zo woningen voor starters (huur of koop) op de markt komen. Met de regeling Kopen naar Wens ontstaat er een betaalbaar aanbod voor starters in het koopsegment.
De levensloopbestendige woning heeft 2 slaapkamers, terwijl ze waarschijnlijk maar 1 slaapkamer gebruiken. De hoekwoning heeft maar 1 slaapkamer, waardoor 1 slaapkamer ervoor zorgt dat je niet uit kan breiden naar een evt. gezin. Wellicht is minimaal 2 slaapkamers gewenst voor starters.	De levensloopgeschikte woning is een woning geschikt voor alle doelgroepen en leeftijdscategorieën. Om een zo flexibel mogelijke woning te realiseren voor de diverse doelgroepen heeft een woning minimaal 2 slaapkamers
Stedenbouwkundig concept oorspronkelijke kernuitbreiding is niet meegenomen in het ontwerp.	<p>Het gemeentelijk woonbeleid (Woonvisie 2018-2027 en Structuurvisie 2023-2032) geeft prioriteit aan woningbouw op inbreidingslocaties op structuurversterkende locaties. Dit zijn locaties waar woningbouw een ruimtelijk knelpunt op kan lossen, zoals een leegstaand gebouw. Voor Ouwerkerk is de locatie van de voormalige basisschool aangewezen als structuurversterkende plek.</p> <p>Het Voorlopig Ontwerp en het Definitieve Ontwerp moeten nog uitgewerkt worden. Daarna leggen wij deze voor aan de onafhankelijke commissie Ruimtelijke Kwaliteit.</p>

Vraag / opmerking	Reactie
<p>Opzet straatprofiel concept ontwerp is afwijkend ten opzichte van bestaande bebouwing. Natuur-inclusieve infrastructuur zoals door de gemeente geëist bij de kernuitbreiding komt niet terug in het concept ontwerp.</p>	<p>Het gepresenteerde concept ontwerp is gemaakt op basis van de woningen die nodig zijn voor de mensen in Ouwerkerk en de ruimte die aanwezig is in het gebied waar we willen bouwen.</p> <p>Dit concept ontwerp is bedoeld als zogenaamde 'praatplaat' om de omgeving te informeren en de mogelijkheid te geven om te reageren. Zo dat we daar eventueel rekening mee kunnen houden bij de uitwerking van het Voorlopig Ontwerp.</p> <p>Het Voorlopig Ontwerp en het Definitieve Ontwerp moeten nog uitgewerkt worden. Daarna leggen wij deze voor aan de onafhankelijke commissie Ruimtelijke Kwaliteit.</p>
<p>Schaalgrote van 16 woningen is verhoudingsgewijs afwijkend ten opzichte van de oorspronkelijke kernuitbreiding van 6 woningen.</p>	<p>Het plan past qua grootte bij het dorp Ouwerkerk. Het aantal woningen past bij de woningbehoefte voor Ouwerkerk. Dit is bepaald aan de hand van de Regionale Woningmarkt Afspraken (RWMA), de Woningmarkt Analyse 2023 (WMA), het kernprofiel en het onderzoek van de dorpsraad naar de woningbehoefte.</p>
<p>Materialisering en kleurgebruik concept ontwerp is afwijkend ten opzichte van bestaande bebouwing.</p>	<p>Het Voorlopig Ontwerp en het Definitieve Ontwerp moeten nog uitgewerkt worden. Daarna leggen wij deze voor aan een onafhankelijke commissie Ruimtelijke Kwaliteit.</p>
<p>Nok oriëntatie concept ontwerp is haaks ten opzichte van bestaande bebouwing.</p>	<p>Het Voorlopig Ontwerp en het Definitieve Ontwerp moeten nog uitgewerkt worden. Daarna leggen wij deze voor aan de onafhankelijke commissie Ruimtelijke Kwaliteit.</p>
<p>Rooilijnen concept ontwerp zijn afwijkend ten opzichte van bestaande bebouwing.</p>	<p>Het Voorlopig Ontwerp en het Definitieve Ontwerp moeten nog uitgewerkt worden. Daarna leggen wij deze voor aan de onafhankelijke commissie Ruimtelijke Kwaliteit.</p>
<p>Goedkope modulaire bouwwijze is afwijkend ten opzichte van bestaande niet gestandaardiseerde bouwmethode</p>	<p>Het Voorlopig Ontwerp en het Definitieve Ontwerp moeten nog uitgewerkt worden. Daarna leggen wij deze voor aan de onafhankelijke commissie Ruimtelijke Kwaliteit.</p>

Vraag / opmerking	Reactie
Demografie huidige bewoners sluit niet aan bij doelgroep van het concept ontwerp.	<p>Uit het kernprofiel dat de gemeente voor Ouwerkerk maakte en het uitgevoerde onderzoek naar de woningbehoefte door de dorpsraad Ouwerkerk blijkt dat met name de doelgroep tot 35 jaar (starters) en 50-plussers op zoek zijn naar een woning. De woningen worden levensloopbestendig uitgevoerd. Deze zijn daarom geschikt voor verschillende doelgroepen, zo ook voor de eerdergenoemde doelgroepen.</p> <p>Er wordt altijd geprobeerd om een mix van sociale en particuliere huurwoningen en koopwoningen aan te bieden. Daarnaast hebben wij vanuit provinciale en landelijke afspraken de opgave betaalbare/sociale huurwoningen te realiseren. Zoals vastgelegd in de Zeeuwse Woondeal.</p>
WOZ-waarde huidige bebouwing sluit niet aan bij het concept ontwerp.	<p>Er wordt altijd geprobeerd een mix van sociale en particuliere huurwoningen en koopwoningen aan te bieden. Daarmee bieden we een gevarieerd aanbod van woningen voor verschillende doelgroepen aan. Daarnaast hebben wij vanuit provinciale en landelijke afspraken de opgave betaalbare/sociale huurwoningen te realiseren. Zoals vastgelegd in de Zeeuwse Woondeal.</p>

Vraag / opmerking	Reactie
<p>Concept ontwerp is niet gericht op doorstroming van de bewoners van Schouwen-Duiveland.</p>	<p>Door sociale huurwoningen toe te voegen als bestaande sociale huurwoningen te verkopen, komen er zowel huur- als koopwoningen beschikbaar. Mensen in bestaande koopwoningen, die kleiner of levensloopbestendig willen gaan wonen, kunnen naar een huurwoning verhuizen. Zij laten een koopwoning achter die door anderen kunnen worden gekocht. Op deze manier ontstaan er verschillende verhuisbewegingen. Op deze manier brengen we doorstroming op de woningmarkt op gang.</p> <p>Woningcorporatie Zeeuwend hanteert de volgende werkwijze voor toewijzing van een woning binnen dit project:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Huurders uit Ouwerkerk 2. Overige inwoners uit Ouwerkerk 3. Huurders Zeeuwend 4. Overige inwoners Schouwen-Duiveland 5. Overig <p>Toewijzing is wel afhankelijk van het verzamelen. Dit moet aangetoond worden via een inkomensverklaring van de belastingdienst.</p>
<p>Heipalen, heistelling en prefab kappen kunnen de bouwplaats niet bereiken vanwege de korte draaicirkel aan het begin van de doodlopende straat.</p>	<p>De transportroute (bouwverkeer) moet nog worden uitgewerkt. En is onder andere afhankelijk van de bouwmethode en uitvoeringsfasering.</p>
<p>Ontsluiting Haneweg is niet gedimensioneerd op bouwverkeer en sloopwerk.</p>	<p>De transportroute (bouwverkeer) moet nog worden uitgewerkt. De transportroute is onder andere afhankelijk van de bouwmethode en uitvoeringsfasering.</p>
<p>Ontsluiting Haneweg is niet gedimensioneerd op extra verkeersintensiteit bewoners concept ontwerp.</p>	<p>De transportroute (bouwverkeer) moet nog worden uitgewerkt. En is onder andere afhankelijk van de bouwmethode en uitvoeringsfasering.</p>
<p>Opstelvak lediging rolemmers aan doorgaande weg is niet gedimensioneerd op uitbreiding.</p>	<p>De opstelplaats voor het ophalen van 'rolemmers' wordt uitgewerkt in het Voorlopig Ontwerp.</p>

Vraag / opmerking	Reactie
<p>Geconstateerd wordt dat het concept ontwerp op geen enkele wijze aansluit bij de bestaande omgeving. Bij het maken van een architectonisch of stedenbouwkundig ontwerp is altijd het belangrijkste uitgangspunt dat er aansluiting is bij de omgeving. Wij constateren tevens dat de omgeving op geen enkel punt in acht is genomen in het concept ontwerp en dat het huidige plan onuitvoerbaar is vanwege logistieke beperkingen.</p>	<p>Het gepresenteerde concept ontwerp is gemaakt op basis van de woningbehoefte van Ouwerkerk en de ruimte die aanwezig is in het gebied waar we willen bouwen.</p> <p>Dit concept ontwerp is bedoeld als zogenaamde 'praatplaat' om de omgeving te informeren en de gelegenheid te geven om te reageren. Zo dat, indien mogelijk, hiermee rekening kan worden in de uitwerking van het Voorlopig Ontwerp.</p> <p>Zowel het nader uit te werken Voorlopig Ontwerp als het Definitieve Ontwerp wordt, ter beoordeling, voorgelegd aan de onafhankelijke commissie Ruimtelijke Kwaliteit.</p>
<p>Tijdens de inloopbijeenkomst heeft Zeeuwendland medegedeeld dat de woningen beschikbaar worden gesteld aan alle woningzoekenden die ingeschreven zijn bij Zuidwestwonen. Dit zijn negen deelnemende woningcorporaties uit Zeeland en West-Brabant waardoor het concept ontwerp niet alleen is gericht op starters of doorstromers van Schouwen-Duiveland.</p>	<p>Woningcorporatie Zeeuwendland hanteert de volgende werkwijze voor toewijzing van een woning binnen dit project:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Huurders uit Ouwerkerk 2. Overige inwoners uit Ouwerkerk 3. Huurders Zeeuwendland 4. Overige inwoners Schouwen-Duiveland 5. Overig <p>Toewijzing is wel afhankelijk van het verzamelen, aantonen via inkomensverklaring belastingdienst.</p>

Vraag / opmerking	Reactie																					
<p>Doorstroming van oudere inwoners van Schouwen-Duiveland is niet mogelijk bij een huurprijs met een aftoppingsgrens lager dan €650,43 i.v.m. passend toewijzen en het verzamelinkomen.</p>	<p>Woningcorporatie Zeeuwsland hanteert de volgende werkwijze voor toewijzing van een woning binnen dit project:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Huurders uit Ouwerkerk 2. Overige inwoners uit Ouwerkerk 3. Huurders Zeeuwsland 4. Overige inwoners Schouwen-Duiveland 5. Overig <p>Toewijzing is wel afhankelijk van het verzamelinkomen, aantonen via inkomensverklaring belastingdienst.</p> <p>Inkomenscategorie voor verhuren is 2024</p> <table border="1" data-bbox="841 770 1386 1299"> <thead> <tr> <th data-bbox="841 770 1023 893">Huishouden</th> <th data-bbox="1023 770 1203 893">Minimaal Verzamelinkomen</th> <th data-bbox="1203 770 1386 893">Maximaal Verzamelinkomen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="841 893 1023 943">1 persoon</td> <td data-bbox="1023 893 1203 943">€ 27.726</td> <td data-bbox="1203 893 1386 943">€ 47.699</td> </tr> <tr> <td data-bbox="841 943 1023 1030">1 persoon AOW leeftijd</td> <td data-bbox="1023 943 1203 1030">€ 27.226</td> <td data-bbox="1203 943 1386 1030">€ 47.699</td> </tr> <tr> <td data-bbox="841 1030 1023 1079">2 personen</td> <td data-bbox="1023 1030 1203 1079">€ 37.626</td> <td data-bbox="1203 1030 1386 1079">€ 52.671</td> </tr> <tr> <td data-bbox="841 1079 1023 1167">2 personen AOW* leeftijd</td> <td data-bbox="1023 1079 1203 1167">€ 36.676</td> <td data-bbox="1203 1079 1386 1167">€ 52.671</td> </tr> <tr> <td data-bbox="841 1167 1023 1216">3+ personen</td> <td data-bbox="1023 1167 1203 1216">€ 37.626</td> <td data-bbox="1203 1167 1386 1216">€ 52.671</td> </tr> <tr> <td data-bbox="841 1216 1023 1299">3+ personen AOW* leeftijd</td> <td data-bbox="1023 1216 1203 1299">€ 36.676</td> <td data-bbox="1203 1216 1386 1299">€ 52.671</td> </tr> </tbody> </table>	Huishouden	Minimaal Verzamelinkomen	Maximaal Verzamelinkomen	1 persoon	€ 27.726	€ 47.699	1 persoon AOW leeftijd	€ 27.226	€ 47.699	2 personen	€ 37.626	€ 52.671	2 personen AOW* leeftijd	€ 36.676	€ 52.671	3+ personen	€ 37.626	€ 52.671	3+ personen AOW* leeftijd	€ 36.676	€ 52.671
Huishouden	Minimaal Verzamelinkomen	Maximaal Verzamelinkomen																				
1 persoon	€ 27.726	€ 47.699																				
1 persoon AOW leeftijd	€ 27.226	€ 47.699																				
2 personen	€ 37.626	€ 52.671																				
2 personen AOW* leeftijd	€ 36.676	€ 52.671																				
3+ personen	€ 37.626	€ 52.671																				
3+ personen AOW* leeftijd	€ 36.676	€ 52.671																				

Vraag / opmerking	Reactie
<p>Overwegende dat er consensus is over de meerwaarde van een woonbestemming op de locatie mits er aansluiting is bij de omgeving, dat de ontsluiting van de doodlopende straat beperkt is, dat het huidige plan op geen enkele manier aansluit bij de omgeving en dat de woningen niet zijn gericht op de bewoners van Schouwen-Duiveland de onderstaande aanbeveling. Gebruik de bestaande fundering van de oude basisschool als basis voor levensloopbestendige woningen in een patio opstelling. De levensloopbestendige woningen bestaan dan uit 1 of anderhalve bouwlaag. De woningen blijven sociale huur maar wel met een verhoogde huurprijs van minimaal €650,43 in verband met het passend toewijzen. Hierdoor ontstaat doorstroming van ouderen uit onder andere Den Domp en de Geertruidlaan. De oppervlakte van de voormalige basisschool bedraagt 570 m2 volgens de kadastrale gegevens in afbeelding 1. Dit betekent dat er 6 seniorenwoningen van 95m2 gebouwd kunnen worden. De woningen van het concept ontwerp kunnen dan op het voormalige voetbalveld geplaatst worden.</p>	<p>Het gepresenteerde concept ontwerp is gemaakt op basis van de woningbehoefte van Ouwerkerk en de ruimte die aanwezig is in het gebied waar we willen bouwen. Dit is bepaald aan de hand van de Regionale Woningmarkt Afspraken (RWMA), de Woningmarkt Analyse 2023 (WMA), het kernprofiel en het onderzoek van de dorpsraad naar de woningbehoefte.</p> <p>Dit concept ontwerp is bedoeld als zogenaamde 'praatplaat' om de omgeving te informeren en de gelegenheid te geven om te reageren. Zo dat, indien mogelijk, hiermee rekening kan worden in de uitwerking van het Voorlopig Ontwerp.</p> <p>Op de locatie voormalige voetbalvelden 't Eultje is een inrichtingsplan voorzien ten behoeve van het vergroten van de biodiversiteit. Prioriteit voor woningbouw ligt op de locatie van de voormalige basisschool. Deze is aangewezen als structuurversterkende locatie.</p> <p>Het Voorlopig Ontwerp en het Definitieve Ontwerp moeten nog uitgewerkt worden. Daarna leggen wij deze voor aan de onafhankelijke commissie Ruimtelijke Kwaliteit.</p>
<p>De wanden kunnen licht worden uitgevoerd in HSB zoals dat ook is gedaan bij het project van Zeeuwendland aan de Karnemelksvaart in Zierikzee. Omdat er in dat project prefab HSB elementen toegepast zijn is de bouwtijd daar aanzienlijk verkort. Mocht de oppervlakte van de bestaande fundering te klein zijn omdat er meer oppervlakte voor de 6 levensloopbestendige woningen nodig is, is er een mogelijkheid om middels boorpalen te funderen. Omdat de huidige fundering blijft gehandhaafd worden de sloopwerkzaamheden beperkt, en daarmee ook de overlast. Tevens is het hergebruik van bestaande elementen zoals een fundering duurzaam.</p>	<p>Het gepresenteerde concept ontwerp is gemaakt op basis van de woningbehoefte van Ouwerkerk en de ruimte die aanwezig is in het gebied waar we willen bouwen. Dit is bepaald aan de hand van de Regionale Woningmarkt Afspraken (RWMA), de Woningmarkt Analyse 2023 (WMA), het kernprofiel en het onderzoek van de dorpsraad naar de woningbehoefte.</p> <p>Dit concept ontwerp is bedoeld als zogenaamde 'praatplaat' om de omgeving te informeren en de gelegenheid te geven om te reageren. Zo dat, indien mogelijk, hiermee rekening kan worden in de uitwerking van het Voorlopig Ontwerp.</p>

Vraag / opmerking	Reactie
<p>De architectuur van de levensloopbestendige woningen dient aan te sluiten bij de bestaande kernafsluiting. De stervormige fundering leent zicht uitstekend voor een patio opstelling. Dergelijke woonvormen zorgen voor sociale interactie tussen de bewoners.</p>	<p>Het gepresenteerde concept ontwerp is gemaakt op basis van de woningbehoefte van Ouwerkerk en de ruimte die aanwezig is in het gebied waar we willen bouwen. Dit is bepaald aan de hand van de Regionale Woningmarkt Afspraken (RWMA), de Woningmarkt Analyse 2023 (WMA), het kernprofiel en het onderzoek van de dorpsraad naar de woningbehoefte.</p> <p>Dit concept ontwerp is bedoeld als zogenaamde 'praatplaat' om de omgeving te informeren en de gelegenheid te geven om te reageren. Zo dat, indien mogelijk, hiermee rekening kan worden in de uitwerking van het Voorlopig Ontwerp.</p>
<p>Zeeuwendland kan ten minste 6 levensloopbestendige woningen bouwen aan de Haneweg 13. Op het voormalige voetbalveld is genoeg ruimte waardoor hier de 16 woningen kunnen worden gebouwd en worden geïntegreerd in het plan voor de dorpsboomgaard. Hierdoor worden er in totaal 22 woningen gebouwd in plaats van 16. Aanvoer van grote prefab elementen en casco's is op de locatie van het voormalige voetbalveld wel realiseerbaar. Alle betrokken partijen hebben voordeel bij dit voorstel.</p>	<p>Het gepresenteerde concept ontwerp is gemaakt op basis van de woningbehoefte van Ouwerkerk en de ruimte die aanwezig is in het gebied waar we willen bouwen. Dit is bepaald aan de hand van de Regionale Woningmarkt Afspraken (RWMA), de Woningmarkt Analyse 2023 (WMA), het kernprofiel en het onderzoek van de dorpsraad naar de woningbehoefte.</p> <p>Dit concept ontwerp is bedoeld als zogenaamde 'praatplaat' om de omgeving te informeren en de gelegenheid te geven om te reageren. Zo dat, indien mogelijk, hiermee rekening kan worden in de uitwerking van het Voorlopig Ontwerp.</p> <p>Op de locatie voormalige voetbalvelden 't Eultje is een inrichtingsplan voorzien ten behoeve van het vergroten van de biodiversiteit.</p>

Vraag / opmerking	Reactie
<p>Voordelen van de aanbeveling ten opzichte van huidig concept ontwerp:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het kleinschalige concept past binnen de stedenbouwkundige opzet. De kernuitbreiding is proportioneel. - Architectonisch sluiten de woningen wel aan bij de omgeving. - Beperkte wijzigingen van bestaande infrastructuur. - Demografie van bewoners levensloopbestendige woningen sluit aan bij de demografie van de huidige bewoners. - Doorstroming wordt bevorderd doordat de bewoners lokale mensen zijn. Hierdoor komen andere woningen op Schouwen-Duiveland vrij waardoor het project wel effectief bijdraagt aan het woningtekort binnen de gemeente. - Ontsluiting doodlopende straat Haneweg kan de verhoogde verkeersintensiteit aan. - Het voormalige voetbalveld is een logische locatie vanuit stedenbouwkundige oogpunt. De locatie ligt op een centrale plek binnen het dorp waardoor integratie in het dorp wordt bevorderd. De woningen kunnen in het plan van de herinrichting van het voormalige voetbalveld worden geïntegreerd zodat sociale cohesie bevorderd wordt. - Het braakliggende voormalige voetbalveld krijgt een langdurige invulling. - Materiaal en materieel kunnen op beide locaties wel worden aangevoerd. 	<p>Het gepresenteerde concept ontwerp is gemaakt op basis van de woningbehoefte van Ouwerkerk en de ruimte die aanwezig is in het gebied waar we willen bouwen. Dit is bepaald aan de hand van de Regionale Woningmarkt Afspraken (RWMA), de Woningmarkt Analyse 2023 (WMA), het kernprofiel en het onderzoek van de dorpsraad naar de woningbehoefte.</p> <p>Dit concept ontwerp is bedoeld als zogenaamde 'praatplaat' om de omgeving te informeren en de gelegenheid te geven om te reageren. Zo dat, indien mogelijk, hiermee rekening kan worden in de uitwerking van het Voorlopig Ontwerp.</p> <p>Op de locatie voormalige voetbalvelden 't Eultje is een inrichtingsplan voorzien ten behoeve van het vergroten van de biodiversiteit. Prioriteit voor woningbouw ligt op de locatie van de voormalige basisschool. Deze is aangewezen als structuurversterkende locatie.</p> <p>Het Voorlopig Ontwerp en het Definitieve Ontwerp moeten nog uitgewerkt worden. Daarna leggen wij deze voor aan de onafhankelijke commissie Ruimtelijke Kwaliteit.</p>
<p>Wordt er een bouwkundige nulmeting uitgevoerd in directe omgeving van de nieuwbouw op de kavel van Haneweg 13?</p>	<p>Na toestemming van de eigenaren/bewoners worden de woningen, in de directe omgeving van de nieuwbouw, voor de start van de werkzaamheden door een erkend expertise bureau visueel geïnspecteerd (bouwkundige vooropname).</p>
<p>Hoe wordt omgegaan met eventuele planschade als gevolg van de nieuwbouw op de kavel van Haneweg 13?</p>	<p>Zodra alle stappen in de procedure zijn doorlopen en definitief zijn, kunt u altijd nadeelcompensatie aanvragen. (voorheen bekend als planschade).</p> <p>https://www.schouwen-duiveland.nl/bouwen-verbouwen-en-slopen/bestemmingsplan</p>

Vraag / opmerking	Reactie
<p>Wordt de WOZ-waarde, voor de aangrenzende woningen, opnieuw vastgesteld ten gevolge van de nieuwbouw op de kavel van Haneweg 13?</p>	<p>De nieuwbouw op de kavel van Haneweg 13 zorgt er niet voor dat de WOZ-waarde van omliggende woningen opnieuw wordt vastgesteld. De WOZ-waarde van een pand wordt jaarlijks op vaste momenten bepaald.</p>
<p>Hoe wordt omgegaan met eventuele schade die veroorzaakt wordt aan voertuigen, opritten, onroerend goed en leidingtracé op eigen terrein vanaf de start van de sloop en werkzaamheden ten aanzien van de nieuwbouw?</p>	<p>U kunt bij de gemeente digitaal een aansprakelijkstelling indienen. De aansprakelijkstelling wordt beoordeeld. Dit maakt duidelijk of de schade wordt opgepakt door de CAR-verzekeraar van de gemeente (voor schades veroorzaakt tijdens bouwwerkzaamheden) of door de uitvoerende partij (de aannemer) bij schades door bouwverkeer, etc.</p>
<p>De gemeente Schouwen-Duiveland garandeert bereikbaarheid tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden voor bewoners, bezoek, leveranciers en hulpdiensten voor de gehele Haneweg.</p>	<p>De gemeente, Zeeuwendland en de betrokken bouwpartners zorgen ervoor dat de Haneweg tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden bereikbaar blijft voor bewoners, bezoekers, leveranciers en hulpdiensten.</p>
<p>Volgens artikel 11.46 (eerste lid) van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), onderdeel van de omgevingswet, is het verboden om dieren in hun natuurlijke verspreidingsgebied te verstoren. Er is sprake van de aanwezigheid van een vleermuisverblijfplaats onder de dakpannen in de nok van Haneweg 11. Tevens worden er veel vleermuizen rondom Haneweg 13 gesignaleerd. Voorafgaand aan de sloop van Haneweg 13 dient er een ecologisch onderzoek plaats te vinden in het verband met het verstoren van de leefomgeving en de verblijfplaats van de vleermuizen.</p>	<p>Er wordt een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Doel van het onderzoek is om na te gaan of er sprake is van een zogenaamde 'Flora- en fauna-activiteit' of 'een Natura 2000-activiteit'</p>
<p>Waarom is de omgeving van Haneweg op geen enkele wijze meegenomen in het concept ontwerp?</p>	<p>Prioriteit voor woningbouw ligt op de locatie van de voormalige basisschool. Deze is aangewezen als structuurversterkende locatie.</p> <p>Het gepresenteerde concept ontwerp is bedoeld als zogenaamde 'praatplaat' om de omgeving te informeren en de gelegenheid te geven om te reageren. Zo dat, indien mogelijk, hiermee rekening kan worden in de uitwerking van het Voorlopig Ontwerp.</p>

Vraag / opmerking	Reactie
<p>Op welke wijze is de gemeente Schouwen-Duiveland verzekerd voor de planschade en de eventuele schade aan voertuigen, opritten, onroerend goed en leidingtracé op eigen terrein ten aanzien van bouwverkeer en bouwwerkzaamheden?</p>	<p>Als ondernemers of particulieren financieel nadeel ondervinden als gevolg van door de gemeente uitgevoerde werkzaamheden, een afgegeven omgevingsvergunning, of ander rechtmatig handelen van de gemeente, biedt de gemeente de mogelijkheid om een deel van de schade te vergoeden. Hiervoor zijn spelregels opgesteld in de Verordening nadeelcompensatie.</p> <p>Als er schade ontstaat aan gebouwen tijdens het sloop- of bouwproject, heeft de gemeente daarvoor een verzekering afgesloten. Als er schade is, kunt u dit melden aan de gemeente via een aansprakelijkstelling.</p> <p>Bij eventuele schade aan voertuigen, opritten etc. als gevolg van bouwverkeer meldt de benadeelde partij dit via een aansprakelijkstelling bij de uitvoerende partij.</p>
<p>In de Werkgroep woningbouw van de dorpsraad is besloten dat er gebouwd moet worden voor starters en doorstromers. Aangezien deze groepen bieden niet in aanmerking komen vanwege de regeling passen toewijzen vragen wij ons af waar wel woningen worden gebouwd voor deze groepen in Ouwerkerk?</p>	<p>Het beleid van Zeeuwendland richt zich op het stimuleren van doorstroming op de woningmarkt. Mensen die naar een nieuwbouwwoning verhuizen laten veelal een eengezinswoning achter. Dit kan ervoor zorgen dat er een reeks van verhuizingen ontstaat. Uiteindelijk zorgen we dat er zo woningen voor starters (huur of koop) op de markt komen. Met de regeling Kopen naar Wens ontstaat er een betaalbaar aanbod voor starters in het koopsegment.</p>
<p>Er zijn bedenkingen over de manier waarop er in het concept ontwerp met de ruimtelijke kwaliteit van de Haneweg wordt omgegaan. Omdat het plan ingrijpend is voor de leefomgeving en er mogelijkheden niet benut worden vragen wij om nog een kritisch te kijken naar deze ontwikkeling.</p>	<p>Het gepresenteerde concept ontwerp is gemaakt op basis van de woningbehoefte van Ouwerkerk en de ruimte die aanwezig is in het gebied waar we willen bouwen. Dit is bepaald aan de hand van de Regionale Woningmarkt Afspraken (RWMA), de Woningmarkt Analyse 2023 (WMA), het kernprofiel en het onderzoek van de dorpsraad naar de woningbehoefte.</p> <p>Dit concept ontwerp is bedoeld als zogenaamde 'praatplaat' om de omgeving te informeren en de gelegenheid te geven om te reageren. Zo dat, we daar eventueel, rekening mee kunnen houden bij de uitwerking van het Voorlopig Ontwerp.</p> <p>Zowel het nader uit te werken Voorlopig Ontwerp als het Definitieve Ontwerp wordt, ter beoordeling, voorgelegd aan de onafhankelijke commissie Ruimtelijke Kwaliteit.</p>



Laan van St. Hilaire 2
4301 SH Zierikzee

Postadres:
Postbus 5555
4300 JA Zierikzee

T (0111) 452 000

E gemeente@schouwen-duiveland.nl
W www.schouwen-duiveland.nl