

Ontwikkelvisie en participatieplan

Herontwikkeling Noordstraat 1a-1b

Kamperland

Opdrachtgever Sandee Vastgoed B.V.
Status Definitief

Datum 3 december 2024



Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Huidige situatie	4
3. Toekomstige situatie	5
3.1 Ruimtelijke uitgangspunten	5
3.2 Uitkomsten omgevingstafel.....	6
3.3 Toekomstige situatie en programma	7
4. Haalbaarheidsanalyse	8
4.1 Analyse woningmarkt	8
4.2 Financiële haalbaarheid.....	9
5. Planning en fasering	11
6. Participatieplan vervolgtraject	12

Bijlagen

1. Onderzoek woningmarkt (Delta Makelaardij)

1. Inleiding

Sandee Vastgoed B.V. is voornemens de locatie van de voormalige Rabobank – tot voor kort in gebruik als kantoor van o.a. Sandee Groen – te herontwikkelen tot woningbouw. Het initiatief is reeds verschillende keren met de gemeente besproken en in de vorm van een presentatie toegelicht. Tevens is begin 2023 een principeverzoek aan de gemeente voorgelegd, waar wij voor de inhoud korthedshalve naar verwijzen.

Conform het “Protocol ten behoeve van ruimtelijke initiatieven” (26 april 2023) is de initiatieffase inmiddels doorlopen. Gedurende de initiatieffase is uitvoerig geparticipeerd; voor een weergave hiervan verwijzen wij naar het “Participatieverslag initiatieffase”. Momenteel staan we aan de start van de verdere uitwerking en concretisering van het initiatief, alsook het opstarten van de planologische procedure. Voorliggende “Ontwikkelvisie en participatieplan” vormen hiervoor de basis.

2. Huidige situatie

De ontwikkellocatie betreft het perceel gelegen tussen de Noordstraat en Nieuwstraat te Kamperland, kadastraal bekend als gemeente Wissenkerke, sectie C, nummer 2350. Op het perceel bevindt zich een bedrijfspand met bijbehorende parkeer- en groenvoorzieningen. Het bestaande pand is in 1986 gebouwd als kantoor van de Rabobank. Nadat de Rabobank het pand heeft verlaten, is het object door Sandee Groen aangekocht en in gebruik genomen als kantoor. Inmiddels heeft Sandee Groen een nieuw kantoor gebouwd en in gebruik genomen aan de Nieuweweg te Kamperland. Het kantoor is daarmee leeg komen te staan.

Onderstaande afbeelding geeft de huidige situatie weer, met in rood de perceelsgrens.



Het perceel wordt aan de west- en oostzijde begrensd door woonpercelen. Aan de noord- en zuidwestzijde grenst het perceel aan de Noordstraat en Nieuwstraat. Aan de zuidzijde bevinden zich garageboxen.

3. Toekomstige situatie

3.1 Ruimtelijke uitgangspunten

In ruimtelijke / stedenbouwkundige zin worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het afronden van het dorpsweefsel tussen de Noordstraat en Nieuwstraat aan de westzijde van de locatie. Op onderstaande afbeelding aangegeven met een geblokte arcering;
- Een afwijkende structuur met teruggiggende gevellijn aan de oostzijde van de locatie. Op onderstaande afbeelding aangegeven met een bolletjesarcering;
- Tussen beide plandelen komt een verbinding voor langzaam verkeer tussen de Nieuwstraat en Noordstraat. Voor gemotoriseerd verkeer vormt dit geen (doorgaande) verbinding; de aansluiting op de Noordstraat is uitsluitend bedoeld om het plangebied te kunnen bereiken. In geval van calamiteiten kan de koppeling met de Nieuwstraat wel worden gebruikt door gemotoriseerd verkeer;
- Aan de Noordstraat en Nieuwstraat wordt qua bouwhoogte aangesloten op het bebouwingsbeeld van de omgeving (maximaal 2 bouwlagen met een kap). Binnen in het plangebied kan daarvan worden afgeweken;
- Er wordt een gevarieerd woonprogramma voor verschillende doelgroepen aangeboden.



3.2 Uitkomsten omgevingstafel

Op 13 mei 2024 is de toen actuele versie van het stedenbouwkundig plan aan de “omgevingstafel” besproken met de gemeente, provincie Zeeland, waterschap Scheldestromen, Veiligheidsregio Zeeland (VRZ), RUD, Stedin en GGD. Onderstaand een beknopt overzicht van de daar benoemde aandachtspunten en – waar mogelijk – een reactie hierop. Overige punten zullen in de verdere uitwerking ter hand worden genomen.

Provincie Zeeland:

- Het initiatief draagt bij aan de kwantitatieve uitdaging op gebied van woningbouw;
- Aandacht voor hitte in het plan;
- Aandacht voor verkeer: *dit aspect zal in de verdere planvorming en in overleg met de gemeente worden opgepakt;*
- Flora en fauna is een te verwachten onderzoek, start hier op tijd mee: *dit onderzoek loopt inmiddels.*

Waterschap:

- Afvalwater is een aandachtspunt;
- Er ligt een afvalwatertransportleiding bij kadastrale grens rechterzijde: *tussen het te ontwikkelen perceel en de afvalwatertransportleiding ligt nog een woonperceel. Hiermee is er voldoende afstand;*
- Vrij veel woningen, weinig groen, meer blauw. Watercompensatieplan verder uitwerken. Oppervlaktewater en afvalwateraansluitingen op riool moeten gecompenseerd worden: *dit aspect zal in de verdere planvorming worden opgepakt.*

VRZ:

- Er zijn geen risicobronnen, geen transportroutes of gevaarlijke bedrijven, geen buisleidingen. Regenval is hier een uitdaging en afvoer neerslag goed opnemen. Brandkraan op 100 m, een extra kraan in het plan is wenselijk.

RUD:

- Er is een B&B aan de overkant van de weg. Hou hier voldoende afstand vanaf deze vergunninghouder.

Stedin:

- Neem in een vroeg stadium contact op met Stedin om kabels en leidingwerk af te stemmen, knelpunten voorkomen: *plan is inmiddels aangemeld bij Stedin, afstemming vindt plaats.*

GGD:

- Heb aandacht voor groen, verstening voorkomen waar mogelijk;
- Heb ook aandacht voor bereikbaarheid voorzieningen, onder andere voor ouderen;
- Geluidshinder door warmtepompen is een belangrijk aandachtspunt.

3.3 Toekomstige situatie en programma

Het stedenbouwkundig plan is verschillende malen aangepast naar aanleiding van reacties die zijn binnengekomen tijdens het doorlopen participatietraject. Voor een volledige weergave hiervan, verwijzen wij naar het "Participatieverslag initiatieffase". Het nu voorliggende stedenbouwkundig plan bestaat uit 38 woningen, waarvan:

- 19 starterswoningen (2 verschillende types);
- 5 gezinswoningen;
- 14 (senioren)appartementen.

Het stedenbouwkundig plan is weergegeven in onderstaande afbeelding.

Op basis van de gemiddelde parkeernormen (2,0 voor grondgebonden woningen en 2,1 voor seniorenappartementen) leidt bovenstaand programma tot een parkeervraag van 77 parkeerplaatsen. Het stedenbouwkundig plan voorziet in 78 parkeerplaatsen, waarvan:

- 5 parkeerplaatsen op eigen terrein aan de Noordstraat;
- 23 parkeerplaatsen achter de appartementen;
- 50 parkeerplaatsen op het pleintje en langs het nieuwe straatje.



4. Haalbaarheidsanalyse

4.1 Analyse woningmarkt

Delta Makelaardij heeft onderzoek gedaan naar de woningmarkt van Kamperland en de mogelijkheden voor woningbouw op voorliggende locatie.

De herontwikkeling van Noordstraat 1a / de oude Rabobank locatie biedt Kamperland en de gemeente Noord-Beveland een kans om structureel bij te dragen aan de oplossing van de woningnood in de regio. Dit project, met 38 wooneenheden, speelt direct in op de groeiende vraag naar betaalbare en duurzame woningen, zowel lokaal als regionaal. Het voorziet in woningen voor een breed scala aan doelgroepen, van starters tot oudere doorstromers, en biedt daarmee een toekomstbestendig antwoord op de huidige uitdagingen in de woningmarkt.

Vraag en behoefte vanuit de markt

In Zeeland is de woningmarkt bijzonder krap, met een groeiende vraag naar betaalbare koopwoningen. Vooral starters en gezinnen hebben moeite om geschikte woningen te vinden. Ook in Kamperland is de situatie nijpend: een tekort aan betaalbare opties drijft prijzen omhoog en dwingt starters vaak om naar andere regio's uit te wijken. Tegelijkertijd zien we een duidelijke behoefte aan gelijkvloerse woningen en appartementen voor oudere doorstromers, mede door de vergrijzing in de regio. In Kamperland (2.183 inwoners per januari 2024) groeit deze groep gestaag, waardoor het belangrijk is om doorstroming te stimuleren en zo de woningketen weer in beweging te brengen.

De vergrijzing in Kamperland vraagt om passende woonoplossingen. Door appartementen en gelijkvloerse woningen te realiseren, kunnen ouderen verhuizen naar een woning die beter aansluit bij hun behoeften. Dit stimuleert doorstroming, waardoor bestaande gezinswoningen vrijkomen en ruimte ontstaat voor jonge gezinnen. Het plan voorziet hiermee in een essentieel mechanisme om de lokale woningmarkt weer in beweging te krijgen.

Beschikbare woningen, prijsklassen en specificaties

De voorgestelde ontwikkeling biedt een divers aanbod aan woningen, zorgvuldig afgestemd op de vraag uit de markt:

Starterswoningen en betaalbare opties:

19 grondgebonden woningen met een woonoppervlakte van 60-80 m², geprijsd tussen €235.000 en €295.000 (incl. BTW). Deze woningen zijn gericht op jonge huishoudens en mensen met een kleinere beurs. Duurzaamheid en lage onderhoudskosten staan hierbij centraal.

Gezinswoningen voor doorstromers:

5 eengezinswoningen met een woonoppervlakte van circa 125 m², gemiddeld geprijsd tussen €340.000 en 400.000 (incl. BTW). Deze woningen bieden meer ruimte en zijn aantrekkelijk voor gezinnen die binnen Kamperland willen blijven wonen.

Appartementen voor oudere doorstromers:

14 appartementen van 100-120 m², met een gemiddelde prijs vanaf 385.000 tot €525.000 (incl. BTW). Deze woningen zijn gelijkvloers, duurzaam en voorzien van lage energiekosten en beheersbare VvE-kosten, ideaal voor senioren die een volgende stap willen.

Een toekomstbestendig plan

Dit project is een antwoord op de urgente vraag naar woningen, biedt kansen voor zowel starters als doorstromers en ondersteunt de leefbaarheid van Kamperland op lange termijn.

Voor het complete verslag wat uitgebreid is door Delta Makelaardij verwijzen wij u naar het bijgevoegde verslag van Delta Makelaardij.

Voor de volledige rapportage van Delta Makelaardij verwijzen we naar bijlage 1.

4.2 Financiële haalbaarheid

Haalbaarheidsanalyse Ontwikkelvisie Gemeente Noord-Beveland: Kostenoverzicht

De ontwikkelvisie voor Gemeente Noord-Beveland is financieel doorgerekend en gebaseerd op actuele offertes en ramingen. Het project omvat zowel de honoraria, grond-, bouw- als infrastructurele kosten en bouwkosten.

Overzicht Plan-Specifieke Kosten

1. Honoraria

Voor de succesvolle realisatie van het project is een totaalbedrag aan honoraria geraamd op 7.43% van de totale kosten. Deze kosten zijn zorgvuldig verdeeld over de verschillende disciplines en specialisten die betrokken zijn bij de ontwikkeling:

- Architect:
- Constructeur
- Adviseur installatie
- Bouwfysica/Duurzaamheid
- Projectmanagement
- Kostenmanagement
- Toezicht op bouw en infra
- Planvormingskosten

De buitenlandse omgevingsplanactiviteit (BOPA) traject is opgenomen in de planvormingskosten.

2. Bouwrijp maken, inclusief sloop

- Omvat voorbereidende werkzaamheden zoals uitvoeringstekeningen, terreinvereffening, verkeersmaatregelen, en de sloopwerkzaamheden van het huidige pand. Tevens al het grondwerk en aanleg hoofdrioleringen en kolken. Is geraamd op 4,52% van de totale kosten

3. Woonrijp maken, inclusief infrastructuur en verhardingen

- Bevat de aanleg van wegen, trottoirs, verhardingen en groenvoorzieningen, inclusief nutsvoorzieningen. Is geraamd op 2.16% van de totale kosten

4. Grondkosten (inbrengwaarde)

- Dit bedrag vertegenwoordigt de verwerving en inbrengwaarde van de benodigde grond bij aankoop van het pand.

5. Totale Projectkosten

- Inclusief bouwkosten, honorariakosten, financiering en overige uitgaven bedragen de totale kosten voor dit plan.

Woningtypen en Verkoopwaarden

Het woningaanbod is afgestemd op een brede doelgroep, met prijzen die aansluiten bij de regionale markt:

1. **Starterswoningen en betaalbare opties**
 - **19 woningen** van 60-80 m².
2. **Gezinswoningen voor doorstromers**
 - **5 woningen** van circa 125 m².
3. **Appartementen voor oudere doorstromers**
 - **14 appartementen** van 100-120 m².

Totaalpost van de bouwkosten; € 7.111.299,- , wat ongeveer **70,54%** van de totale investering vertegenwoordigt

Financiële Haalbaarheid

De **totale kosten incl. btw** van **€ € 12.210.802** zijn zorgvuldig afgestemd op de verwachte verkoopopbrengsten die naar verwachting totaal **€ 12.590.000** zijn. Wat resulteert in een projectresultaat van **2.4%**.

Dit geeft een helder beeld van de financiële onderbouwing van het project en benadrukt de haalbaarheid van de ontwikkeling binnen het vastgestelde budget.

Deze aanpak maakt de ontwikkelvisie realistisch en uitvoerbaar, met een duurzame bijdrage aan de groei en leefbaarheid van Gemeente Noord-Beveland.

5. Planning en fasering

Om de voorgestelde ontwikkeling tot uitvoering te brengen, dienen – nadat het College en de Gemeenteraad hebben ingestemd met het planvoornemen – de volgende stappen te worden doorlopen:

1. Verdere uitwerking en detaillering van het plan: vanaf eerste kwartaal 2025;
2. Opstellen onderbouwing van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) van in het kader van de BOPA (buitenplanse omgevingsplanactiviteit), inclusief locatie gebonden onderzoeken (reeds gestart): vanaf eerste kwartaal 2025;
3. Vervolg van het participatietraject (informatiebijeenkomst): eerste of tweede kwartaal 2025;
4. Doorlopen ruimtelijke procedure (buitenplanse omgevingsplanactiviteit): tweede en derde kwartaal 2025;
5. Voorbereiding bouw: derde en vierde kwartaal 2025.

De al dan niet gefaseerde uitvoering van het plan is nader te bepalen.

6. Participatieplan vervolgtraject

Zoals te lezen is in het “Participatieverslag initiatieffase” hebben er meerdere bijeenkomsten en gesprekken met (direct) belanghebbenden plaatsgevonden. Op basis van de uitkomsten hiervan is het plan diverse malen en op meerdere punten aangepast. Dit heeft geleid tot een stedenbouwkundig plan waarin ook de meest direct belanghebbenden zich in kunnen vinden.

Na instemming door het College en de Gemeenteraad zal het plan verder worden uitgewerkt en gedetailleerd, in nauw overleg met de gemeente en in afstemming met onder andere het waterschap. Zodra hiervan de resultaten beschikbaar zijn, zal een informerende bijeenkomst worden georganiseerd voor alle belanghebbenden. Indien noodzakelijk, zal nadere afstemming met direct belanghebbenden plaatsvinden. Tevens zal er dan een anterieure overeenkomst worden opgemaakt.

Bijlagen

1. Onderzoek woningmarkt (Delta Makelaardij)

ROTHUIZEN

ARCHITECTEN EN ADVISEURS

Rothuizen Architecten en Adviseurs

Kleverskerkseweg 49

4338 PB Middelburg

Postbus 29

4330 AA Middelburg

0118 – 65 37 37

Ceresstraat 15e

4811 CA Breda

Postbus 2128

4800 CC Breda

076 – 53 17 444

rdh@rothuizen.eu

www.rothuizen.eu