



2010

ELEVATORPITCH

Experiment Boerenerven Sluisweg 8 te Sint Philipsland

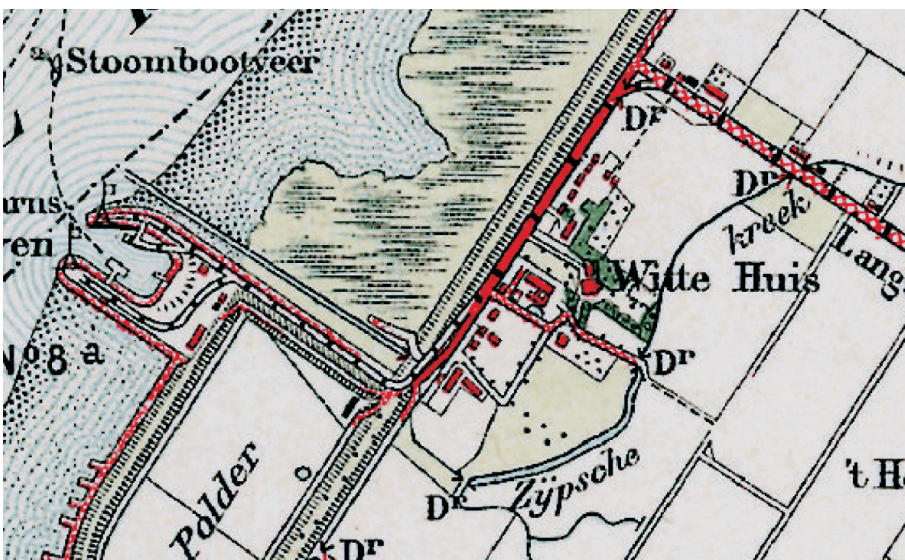
21 oktober 2010

Waarom?

In nauwe samenwerking met eigenaar-initiatiefnemer dhr. Nell en de provincie Zeeland, heeft de gemeente Tholen in april 2010 met de 7e partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied, de ontwikkeling juridisch mogelijk gemaakt om op het perceel aan de Sluisweg 8 te Sint Philipsland de bestaande stallen voor intensieve veehouderij te slopen en te vervangen door woningbouw. Een schetsplan van de Architecten Alliantie heeft hierbij als leidraad gediend.

Qua oplossing en omvang is dit zogenaamde pilotproject "experiment boerenerven" de eerste in zijn soort in Zeeland waarbij de regeling "ruimte voor ruimte" maximaal wordt toegepast en dan vooral om binnen een sluitende projectaanpak die de vervangende woningbouw in principe biedt, te komen tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en een vitaal platteland in dit deel van de Anna Jacobapolder. Daarnaast wil de gemeente Tholen ruimte bieden aan bijzondere projecten die de kwaliteit van wonen en woonomgeving vergroten.

Initiatiefnemer dhr. Nell is dan ook op zoek naar (markt) partijen die in staat zijn de ontwikkelingen voorbeeldig te begeleiden dan wel uit handen te nemen. Op 1 oktober 2010 zijn daartoe verkennende gesprekken gevoerd met ontwikkelend architect Erik Franke en ondergetekende.



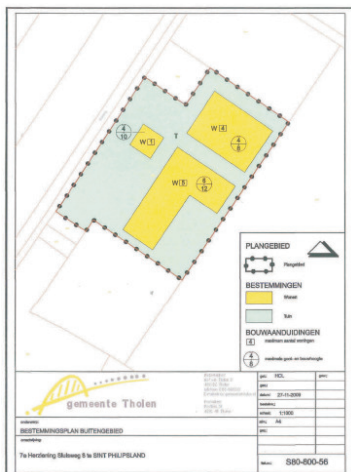
1900



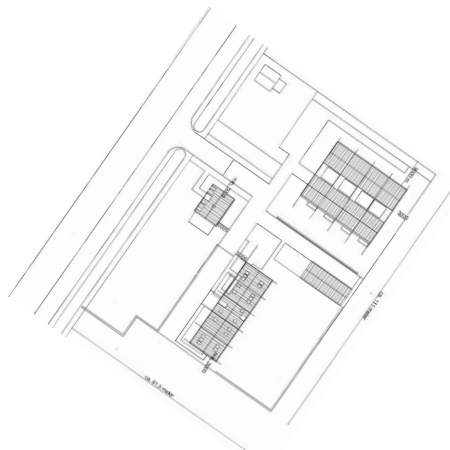
Het grote herenhuis dat Del Campo, de eigenaar van de Anna Jacobapolder, in 1854 liet bouwen was onderdeel van een landgoed-achtige opzet. Men sprak van "Het Witte huis" en stond iets verder in het land, omgeven door een bos. Aan het einde van de Eerste Wereldoorlog (1918) is dit huis afgebroken. Wellicht verdient het aanbeveling voor de langere termijn een landgoedstatus te onderzoeken voor het gebied ingeklemd tussen de Sluisweg en het kreekrestant (De Zijpsche Kreek). Op korte termijn zou het halve hectare aanliggend perceel aangekocht kunnen worden.



Huidige toestand



Bestemmingsplan



Lay out Architecten Alliantie

Voor wie?

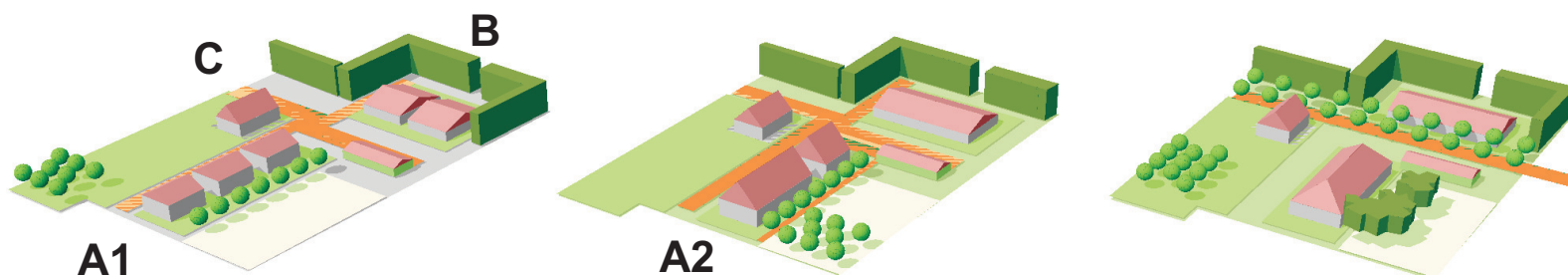
De relatief geïsoleerde ligging van het project aan de rand van de Anna Jacoba polder direct achter de zeedijk aan het Zijpe dat met de slikken van Rumoirt een onderdeel vormt van Nationaal Park de Oosterschelde, maakt de locatie bij uitstek geschikt voor rustzoekers en natuurliefhebbers. Daarnaast voorziet de nabijheid tot de Randstad en de grotere stedelijke centra van Brabant, Zeeland en Vlaanderen in een te verwachten kapitaalkrachtige woningvraag uit die richting, waarschijnlijk de reden dat de gemeente Tholen er in haar Woonvisie voorzichtig vanuit gaat dat 20% van de nieuwe woningen voor mensen van buiten Tholen wordt gebouwd terwijl 80% voor de eigen (vaak minder draagkrachtige) bewoners worden gebouwd. Het plan wordt door de gemeente als financieel haalbaar ingeschat.

Op de lokatie zal dan ook moeten worden voorzien in een differentiatie van woningtypen die qua opzet en kosten mede hierop aansluiten en gericht is op een gezonde mix van inkomens, gezinssamenstellingen en leeftijden. Duurzaam bouwen, werken aan huis en/of in gemeenschappelijke ruimten in een "wagenshuur" in combinatie met een zekere mate van zelfvoorziening in de vorm van een gemeenschappelijke moestuin/natuurtuin sluiten daarnaast goed aan op een groeiend milieubewustzijn en behoefte aan kwaliteit van (samen)leven waarbij het private en het gemeenschappelijke elkaar naar behoefte aanvullen, bijvoorbeeld door het aanbieden van zorg, diensten ter plaatse en/ of voor de directe omgeving en de lokale gemeenschappen op Sint Philipsland en vice versa.

Ook verdient het aanbeveling rekening te houden met de mogelijkheid op het gebied van toerisme en recreatie een bijdrage te leveren aan dit deel van het eiland.

Er zijn voor de toekomstige bewoners dan ook legio mogelijkheden om een inkomen te verwerven.





Wat waar?

De ontwikkeling aan de Sluisweg 8 is naar verwachting dan ook bedoeld voor de lokale of regionale koper en voor die enkeling uit de Randstad of West-Brabant die rust en ruimte zoekt en minder problemen heeft met het feit dat er weinig te beleven valt. Naast een vrij te ontwikkelen solitair woonhuis (**C**) van minimaal 750m³ op ca. 1800m² eigen grond zullen aansluitend op bovenstaande de overige 9 woningen kunnen worden verdeeld over 2 typen (**A en B**) van respectievelijk 350 / 400m³ en ca. 500m³ allen met eigen privé tuin, berging en parkeerplaats al dan niet op eigen terrein zodat met zeer bruikbare en betaalbare woningen aan de marktvrage wordt voldaan.

Teneinde bewoners de vrijheid te bieden eigen indelingen te kiezen en/of kosten te besparen zou een casco-oplossing met (zelf) inbouwpakketten tot de mogelijkheden kunnen behoren. Werken aan huis staat volop in de belangstelling en zou mogelijk gemaakt moeten worden bijvoorbeeld door het voorzien in over-ruimte ter plekke en/of door het aanbieden van werkruimte (kantoor, ambacht, praktijk) elders op het terrein. Ook appartementen zouden onderzocht kunnen worden als onderdeel van de ontwikkeling.

Een goede orientatie, compactheid van bouwen, het voorzien in milieu en klimaatvriendelijke oplossingen met aanvullende passiefhuistechnieken (nulenergie/ energie+) en duurzaam (recycleerbaar) materiaalgebruik sorteren voor op de te verwachten stijging van de energieprijzen en het noodzakelijk terugdringen zo niet opheffen van de milieudruk en zullen van een belangrijke meerwaarde blijken te zijn en daarmee een opvallend kenmerk van het project.



Resume

Ondergetekende is met architect Erik Franke in staat het ontwikkelingstraject duurzaam vorm te geven. Hierbij is het de gedachte om in eerste instantie binnen de geldende randvoorwaarden en tegen een redelijke vergoeding een haalbaarheidsonderzoek met ontwikkelingsvarianten/ verkavelingen op te stellen waaraan gerekend en waarmee gecommuniceerd kan worden met marktpartijen en overheden. Indien er dan meer duidelijkheid komt over de te volgen richting, is het zaak via een voorlopig ontwerp en middels promotie naar buiten te treden en de gebiedskwaliteiten, projectkwaliteiten en woningkwaliteiten onder de aandacht te brengen van potentiële kopers. Afhankelijk van het gewenste percentage dat bij voorbaat en op basis van uitgewerkte tekeningen verkocht wordt, kan dan worden overgegaan tot sloop en realisatie. Start verkoop staat gepland voor april 2011. Op dit moment wordt gedacht aan prijzen (VON) variërend van 2 a 2,5 ton (A) tot 3,2 a 3,5 ton (B) en 8 ton (C).

