

# Gemeente Vlissingen en l'escaut woonservice

onderwerp: Aanvraag Regio Gelden Provincie Zeeland voor ontwikkeling 80 sociale huurappartementen en aanleg en inrichting stadspark

opgesteld door: Gemeente Vlissingen:  
Jeffrey Beenhouwer (projectleider A ruimtelijke ontwikkeling )

l'escaut woonservice:  
Olaf Cornelius (projectmanager vastgoed)  
Maaïke Tamboer-van Drimmelen (beleidsmedewerker wonen & projectleider portefeuillestrategie)

datum: April 2022

Aan: Provincie Zeeland

Van: Gemeente Vlissingen en l'escaut woonservice

<b>1. Beschrijving van activiteiten in het pilotproject .....</b>	<b>2</b>
I. Ontwikkellocatie De Dempo: nieuwbouw 80 sociale levensloopbestendige huurappartementen	3
II. Aanleg en inrichting Stumphiuspark .....	7
<b>2. Bijdrage aan de 100% match Zeeuwse woningmarkt.....</b>	<b>9</b>
Woningmarktonderzoek en Zeeuwse woonagenda .....	9
Inclusieve gebiedsontwikkeling .....	10
Bijdrage aan de 100% match Zeeuwse woningmarkt .....	10
<b>3. Duur van de pilot en afbakening geografische locatie .....</b>	<b>11</b>
Planning ontwikkeling De Dempo .....	11
Planning aanleg en inrichting Stumphiuspark.....	11
Afbakening geografische locatie .....	11
<b>4. Concrete beschrijving verwacht resultaat en kwaliteit.....</b>	<b>13</b>
SMART-resultaat project .....	13
SMART prestatie-eisen.....	13
Prestatiebewijs .....	13
<b>5. Begroting van de pilot en gevraagde financiële bijdrage.....</b>	<b>14</b>
Begroting ontwikkeling De Dempo en aanleg en (her)inrichting binnen-/achterterrein.....	14
Begroting Stumphiuspark.....	14
<b>Bijlagen.....</b>	<b>15</b>
1. Massastudie De Dempo ('Locatiepaspoort') .....	15
2. Planning inrichting Stumphiuspark en planning nieuwbouw De Dempo .....	15
3. Verklaring eigendom gronden l'escaut – gemeente ('Brief eigendom percelen De Dempo')	15
4. Kadastrale kaart, Kadastrale eigendomsinformatie, Akte levering grond De Dempo .....	15
5. Stichtingskostenraming De Dempo ('investering De Dempo Subsidie model Provincie Zeeland) .....	15
6. Kostenramingen Stumphiuspark (variantstudie) / ('Begroting Stumphiuspark gemeente Vlissingen – park versie B')	15
7. Verklaring betrokken bestuurders ('Brief gezamenlijke aanvraag gemeente – l'escaut Regiodeal')	15
8. Toelichting uitwerking geoorloofde staatssteun ('Brief geoorloofde staatssteun')	15

## 1. Beschrijving van activiteiten in het pilotproject

### Scheldekwartier: maritiem stadsdeel in ontwikkeling

Het Scheldekwartier: een maritiem stadsdeel in ontwikkeling in de binnenstad van Vlissingen. Vlissingen is een stad aan zee, een echte maritieme stad. Vlissingen en het water: ze zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. In het Scheldekwartier is dit goed zichtbaar: het is centraal gelegen, vlakbij alle voorzieningen van de stad en omringd door het water. Een groot gebied met een maritieme historie én toekomst. Oud en nieuw gaan hier hand in hand en versterken elkaar.

Het Scheldekwartier biedt woningen voor alle doelgroepen, in verschillende prijsklassen en op aansprekende locaties. Het Scheldekwartier is opgedeeld in drie verschillende urbane gebieden (zie afbeelding hiernaast). Allereerst de Scheldestad, het gebied rondom het Dok van Perry en direct grenzend aan de binnenstad. Daarnaast de Scheldewerf, het stedelijke gebied waar de Machinefabriek en de Timmerfabriek staan. Als laatste de Scheldewijk, het gebied tussen De Willem Ruysstraat en de Paul Krugerstraat.

De Scheldewijk, aan de noordzijde van het Scheldekwartier, richt zich op een stedelijke groen woonmilieu met zowel grondgebonden als gestapelde woningtypes en ruime groene openbare ruimtes. In karakter en typologie wordt aangesloten aan de ten westen gelegen Scheldebuurt. De Scheldewijk vormt de overgang naar het noordelijke deel van Vlissingen en de entree van de (binnen)stad.



### Ontwikkeling sociale huurwoningen in Scheldewijk

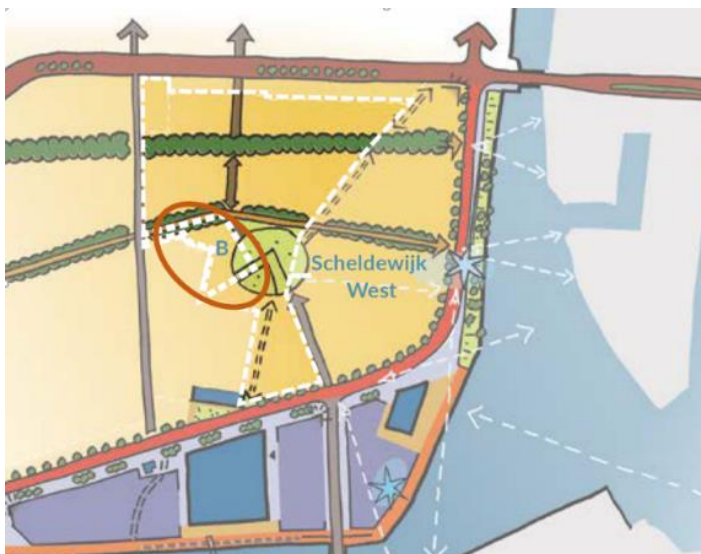
De gemeente Vlissingen en l'escaut woonservice hebben een raamovereenkomst afgesloten voor de ontwikkeling van 200 sociale huurwoningen in Scheldewijk. Beide partijen vinden het namelijk belangrijk dat sociale huurwoningen in elke wijk van Vlissingen aanwezig moeten zijn.

Scheldewijk is vanwege haar geografische ligging (nabij het water en nabij het centrum) een plan met hoge ambities. De gemeente Vlissingen zet in op een kwalitatief hoogwaardige wijk. Dit staat in financieel opzicht op gespannen voet met het maatschappelijk belang om sociale huurwoningen betaalbaar te houden.

### Ontwikkeling deellocatie De Dempo en Stumphiuspark in Scheldewijk

De 200 sociale huurwoningen die l'escaut gaat ontwikkelen zijn verdeeld over verschillende deellocaties binnen Scheldewijk. De eerste deellocatie is in juni 2021 opgeleverd en omvat 24 grondgebonden huurwoningen. De tweede deellocatie is de plot van project De Dempo.

De locatie van De Dempo is gelegen in het westelijk deel van Scheldewijk en grenst aan het nieuw aan te leggen – centraal gelegen – Stumphiuspark. Het gebouw krijgt dan ook een prominente plaats binnen Scheldewijk. Op de figuur hiernaast is de locatie van De Dempo aangeduid met de letter "B". De ontwikkellocatie ligt tussen de Van Dishoekstraat, De Dempostraat en De Kungsholmstraat en het Stumphiuspark.



### Stumphiuspark als groen historisch baken

Centraal in de Scheldewijk komt het Stumphiuspark te liggen. Dit park, vernoemt naar de voormalig bedrijfsarts van De Schelde, vormt de ontmoetingsplek van de wijk en een groen baken in de stedelijke omgeving. Met oog voor de verschillende historische lagen van de plek wordt er ingezet op een groene openbare ruimte die ruimte biedt voor spel, plezier, ontmoeten, groen/klimaat en ecologie. Bijzondere aandacht is er voor een inclusieve en gebiedseigen openbare ruimte die aansluit op de

plek en hier haar karakter aan ontleent. Aan de westzijde van het park staan De Dempo en de nieuw te realiseren (brede) school als markante bouwwerken aan het park, waarbij de toekomstige school ook gebruik zal gaan maken van (een deel van) het park.

#### Activiteiten in het pilot-project

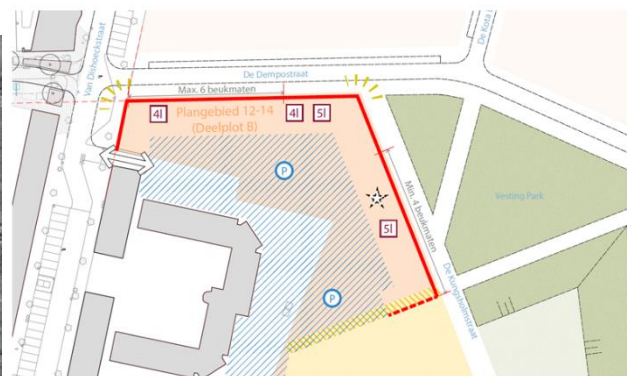
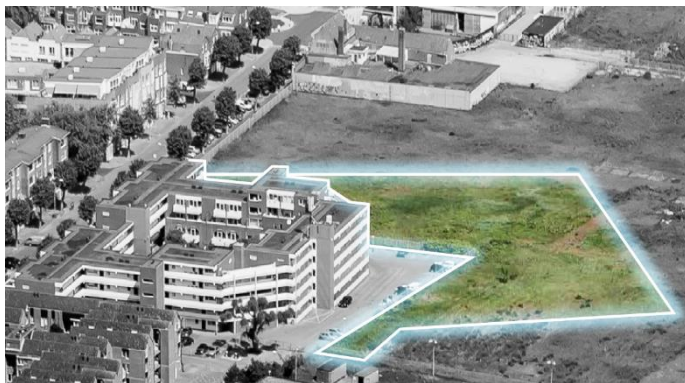
Deze aanvraag betreft dan ook de volgende activiteiten:

- I. het ontwikkelen van de deelloot De Dempo d.m.v. de bouw van 80 sociale "nultrede" huurappartementen, inclusief de aanpak en herinrichting van het achterterrein tussen De Dempo en Van Dishoeckstraat 172-384 door l'escaut woonservice;
- II. de aanleg en inrichting van het aangrenzende Stumphiuspark door de gemeente Vlissingen.

### **I. Ontwikkellocatie De Dempo: nieuwbouw 80 sociale levensloopbestendige huurappartementen**

Op de ontwikkellocatie De Dempo is ruimte voor de ontwikkeling van 80 duurzame, levensloopbestendige sociale huurappartementen. Voor de locatie is door het stedenbouwkundig bureau Buro MAAN een locatiepaspoort opgesteld en een massastudie uitgevoerd. De architectuurambities voor de locatie liggen hoog vanwege de prominente plek die het gebouw krijgt aan het Stumphiuspark. Hieronder wordt de ontwikkellocatie De Dempo weergegeven.

*Ontwikkellocatie De Dempo + achterterrein (blauwe arcering)*



*Aanpak achterterrein De Dempo – Van*

#### *Dishoeckstraat 172-384*

De ontwikkellocatie grenst aan het bestaande complex van l'escaut aan de Van Dishoeckstraat 172-384 (op de foto hierboven links van de ontwikkellocatie te zien). De realisatie van complex De Dempo is een ideale kans om 'de achterzijde' van het complex aan de Van Dishoeckstraat 'weg te werken' en het enigszins armoedige parkeerterrein te vervangen voor een integrale parkeeroplossing voor beide complexen, met ruimte voor kwalitatief groen. Met de groene invulling van het achterterrein komen hier ook de urbane (groene) kwaliteiten van de Scheldewijk naar voren. l'escaut woonservice heeft daarom besloten om het achterterrein van het bestaande complex gelijktijdig met de nieuwbouw van De Dempo aan te pakken.

#### *Leefbare 'inclusieve' Scheldewijk*

Uitgangspunt is dat we in de Scheldewijk sociaal woningaanbod willen realiseren voor een brede doelgroep, dus ook voor ouderen. De variatie in woningtypen (koop-huur, grondgebonden-appartementen, particulier-sociaal), maakt de Scheldewijk een diverse gemengde wijk. Daarnaast is het sociale aspect bij de inrichting van de Scheldewijk meegenomen; het park voor de deur van De Dempo biedt ouderen een openbare ontmoetingsruimte en komt ten goede aan de leefbaarheid van de wijk. De nabijheid van openbaar vervoer, de binnenstad en supermarkten is hierbij ook van belang.

#### *Doelgroep De Dempo*

De 80 appartementen van De Dempo zijn bedoeld voor 1-2 persoonshuishoudens in de leeftijd van 55 jaar en ouder. De woningen hebben een huur in de sociale huurprijsklasse, waarbij de navolgende onderverdeling is gemaakt qua huurprijsniveaus (prijspeil 2022):

- 60 appartementen passend onder de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens (huur t/m € 633)
- 19 appartementen passend onder de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens (huur t/m € 678)
- 01 appartement passend onder de liberalisatiegrens (huur t/m € 763)

Als basiskwaliteit hanteren we 3-kamer appartementen (woonkamer + twee slaapkamers). Het verschil in huurprijs wordt gerechtvaardigd door verschil in oppervlakte (totaal oppervlakte en verschil in oppervlakte van woon-/slaapkamers). Differentiatie is er niet op basis van aantal kamers, wel op basis van oppervlakte hiervan.



De appartementen zijn primair bedoeld voor senioren. Daarnaast is er – in lijn met het beleid van l'escaut – binnen het totaal van 80 woningen maximaal 5% toewijzingsruimte voor minder-validen met een lagere leeftijd. Nieuwbouw is de ideale kans om appartementen te ontwikkelen die qua toegankelijkheid en doorgankelijk optimaal zijn en daarmee levensloopbestendig zijn. Hierdoor is het mogelijk dat mensen die (op termijn) wat minder mobiel zijn toch goed kunnen functioneren binnen het appartement en het complex. De appartementen laten we zoveel mogelijk aansluiten op de eisen van Woonkeur. Met name de toe- en doorgankelijkheid van de badkamer, slaapkamer, woonkamer en hal zijn belangrijke eisen.

Toevoeging van goede toe- en doorgankelijke (levensloopbestendige) woningen aan het bestaande bezit, biedt l'escaut de mogelijkheid om binnen haar bestaande bezit een deel van haar specifiek voor de oudere doelgroep (55+) gelabelde woningen, te gaan bestemmen voor de bredere doelgroep (regulier woningzoekenden). Dit omdat bestaande – vaak wat oudere – woningen qua toe- en doorgankelijkheid in veel mindere mate voldoen aan de eisen van deze tijd. Nieuwbouw biedt ons de mogelijkheid om volledige toe- en doorgankelijke woningen te realiseren voor de oudere doelgroep.

#### *Massastudie De Dempo*

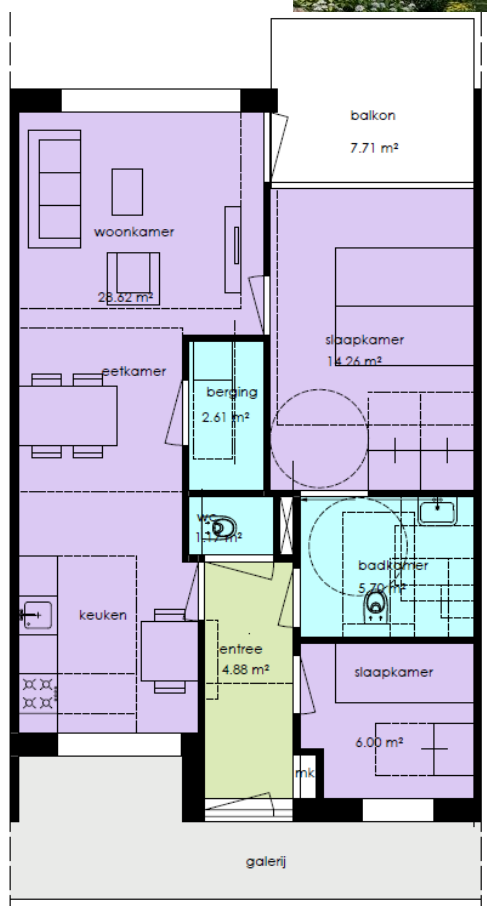
Hieronder twee impressies van de massastudie van het gebouw. De volledige massastudie is als bijlage toegevoegd (bijlage 1, 'Locatiepaspoort').



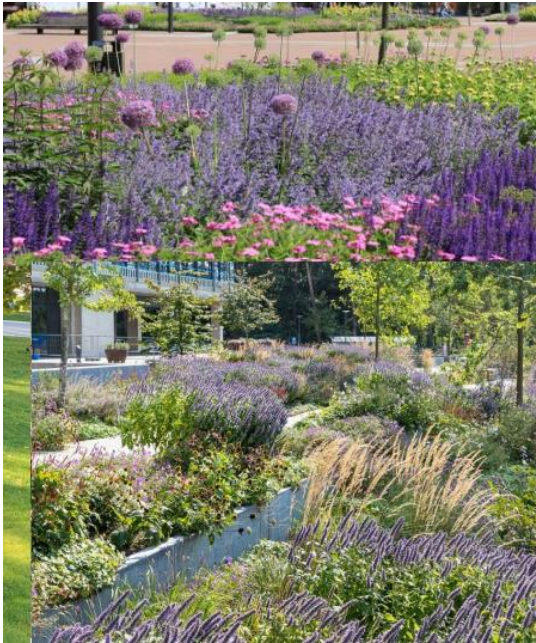
Vanwege de locatie en de oriëntatie van het gebouw is er bewust gekozen om de appartementen te voorzien van twee buitenruimten. Eén aan de straat/parkzijde, zodat de bewoners uitzicht hebben op de levendigheid van de Scheldewijk en het Stumphiuspark. De tweede buitenruimte is juist aan de galerijzijde gesitueerd aangezien dit de zonzijde is en juist in de luwte. Vanwege deze tweede buitenruimte is het wenselijk om het gezamenlijke binnenterrein niet alleen maar te voorzien van parkeerplaatsen maar ook van kwalitatief (kijk)groen. Hierbij zetten we in op zowel een mix van bloemrijk groen ter bevordering van de biodiversiteit als groter groen in de vorm van bomen. Dit laatste om ook toch enigszins de noodzakelijke parkeeropgave te camoufleren. Om toch een zo groen mogelijke buitenruimte te creëren passen we ook gevelgroen toe. Dit doen we in de vorm van klimplanten die langs de galerij omhoog kunnen klimmen, door het toepassen van een groen sedumdak op het uitstekende bergingenblok en het laten begroeien van het bergingenblok met gevelgroen. We willen daarbij inzetten dat er jaarrond groenbeleving plaatsvindt. We maken hierbij een enorme kwaliteitsslag qua groen t.o.v. het bestaande parkeerterrein. Het aanbrengen van dit extra groen van deze buitenruimte is niet alleen goed voor de bewoners (belevingswaarde) maar ook het beperken van de hittestress op het binnenterrein en voor het stimuleren van de biodiversiteit. Voor dit laatste onderdeel willen we ook extra inzetten op het toepassen van nestlocaties voor gierzwaluwen (ingebouwde gevelkasten) en ingebouwde vleermuiskasten. In overleg met onze ecooloog gaan we nog bepalen waar en hoeveel we van welke voorzieningen we het beste kunnen toepassen. Deze voorzieningen zijn niet vereist vanuit wetgeving maar aanvullend. In totaal willen we circa 40-50 voorzieningen aanbrengen. Het toepassen van het sedumdak van de berging en de groene gevelbegroeiing (berging en langs galerij) is voornamelijk bedoeld voor de groene beleving maar draagt zeker bij aan de beperking van hittestress.

Kijken we naar het sociale aspect op complex-niveau, dan biedt de tweede buitenruimte aan de galerijzijde – naast de mogelijkheid om lekker in de zon te zitten – tevens de mogelijkheid om op een eenvoudige manier met andere bewoners in contact te komen en te blijven. Dit zal ten goede komen aan de (toekomstige) sociale cohesie binnen het complex, een aspect dat zeker voor ouderen in de samenleving steeds belangrijker wordt met het toenemen van de leeftijd en het afnemen van de mobiliteit. Op het binnenterrein worden ook zitelementen toegevoegd om de ontmoeting te bevorderen maar willen we ook een jeu de boules baan voorzien voor beweging, spel en ontmoeting.

Hieronder een aantal impressies van de nieuwbouw, de basisplattegrond van de appartementen en impressies van het gezamenlijke binnenterrein.







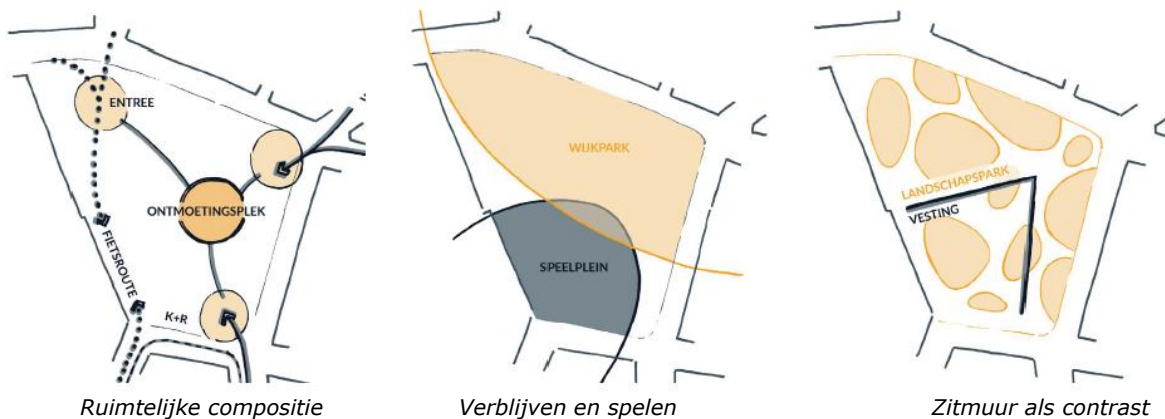
## II. Aanleg en inrichting Stumphiuspark

### Vesting Vlissingen

De lagen in de geschiedenis van de stad zijn een inspiratiebron voor de ontwikkeling van de Scheldekwardijk; van Vesting tot Scheepswerf tot Stadswijk. Ooit lagen er ter plaatse van het Scheldekwardijk imposante grondlichamen van de Vesting Vlissingen. Ongeveer waar nu het Stumphiuspark is geprojecteerd, lag vroeger een lunet, een klein vestingwerk. De Vesting Vlissingen werd opgeheven in 1867, daarna begon het tijdperk van de scheepsbouw; de Scheldewerf. Robuuste gebouwen, werkplaatsen, straten, kades en havenspoorlijnen vervingen de groene glooiingen van het glacis van de Vesting Vlissingen. Met het Stumphiuspark wordt ingezet om ook de tijdlijn vóór de scheepswerf een plek te geven in het Scheldekwardijk.

### Ruimtelijke compositie Stumphiuspark

Het hart van Scheldekwardijk wordt gevormd door een centrale groene ruimte: het park. Het park is gericht op verblijven en spelen. In de zuidwest hoek van het park wordt waarschijnlijk een brede school gevestigd, voor de Scheldebuurt, Scheldekwardijk en binnenstad. Het Stumphiuspark kent een tweedeling; een rustig verblijfsgebied aan de noordzijde, en een speelplein aan de zuidzijde. Als de school in het park wordt gesitueerd is het speelplein tevens schoolplein. De bloeiperiode van de Vesting Vlissingen valt samen met de periode van de late Engelse landschapstijl (1800-1870). Beide kunnen op een moderne wijze vertaald worden in het concept voor het park.



De ambitie is om de ruimtelijke compositie van het park een moderne vertaling te laten zijn van de Engelse landschapstijl. Dit is een gevarieerde ruimtelijke opbouw, sterke contrasten tussen open en dicht, licht en donker, verharding en groen en actief en rustig. De groene eilanden zijn zo gesitueerd dat er steeds wisselende perspectieven en spannende doorkijkjes ontstaan en je niet in één keer alles kunt overzien. De paden worden gevormd door de ruimte die overblijft tussen de groene eilanden, waardoor ze onderdeel worden van de parkstructuur.

Het park loopt door tot aan de rijbaan, de randen zijn afwisselend hoog en laag, kleurrijk en groen, waardoor er een afwisselend beeld ontstaat en je blik vanzelf het park wordt ingetrokken. De lage zitmuur die verwijst naar de Vesting Vlissingen doorsnijdt de groene eilanden. De strakke lijn vormt een mooi contrast met de vloeiende lijnen van het groen en de paden. De muur begrenst, samen met de groene terp aan de zuidzijde, op een natuurlijke wijze het speelplein.

### Gebied overstijgend karakter

In De Dempo – aan de zijde van De Kungsholmstraat – kan een onderdoorgang gerealiseerd worden. Deze onderdoorgang maakt het mogelijk om (op termijn) een integrale parkeeroplossing voor de brede school een plek te geven. Ook zorgt het voor een extra looproute tussen Scheldebuurt en Stumphiuspark, wat het gebied overstijgende karakter van deze plek ten goede komt.

### Klimaatadaptieve openbare ruimte

In het Stumphiuspark wordt ingezet op een veelheid aan plantsoorten, die bij moeten dragen aan een ecologische en klimaatadaptieve openbare ruimte. Hierbij is aandacht voor langdurige periode van neerslag en hitte. Een dicht bladerdak vormt een schaduwrijke en besloten plek die de bezoeker in het noordwesten van het park verwelkomt. Solitaire bomen met transparante kronen en mooie bloesem of herfstkleur markeren de overige entrees. De amberbomen die als laan de Verkuijl Quakkelaarstraat en De Dempostraat omzomen, lopen aan de noordzijde van de straat door, maar waaieren aan de zuidzijde als het ware het park in als verspreid staande solitaires. Strategisch



geplaatste heestergroepen versterken het spel tussen open en gesloten ruimte en licht en donker, waardoor interessante doorkijkjes en een aangename wandelroute ontstaan. Een haag op het speelplein omkaderd en begrensd een speelplek voor de kleinere kinderen. Grasvelden centraal in het Vestingpark in het verlengde van het speelplein, creëren plekken om in de zon te zitten en liggen of te picknicken. De grasvelden worden omzoomd door heester-en plantenborders die de ruimte begrenzen en zorgen voor een aantrekkelijk beeld. Concreet wordt in de variant 'Vestingpark' het volgende voorzien:

- 50 bomen
- 1378 m2 heesters en vaste planten
- 3118 m2 grassen
- 2.708m2 halfverharding
- Onderdoorgang Stumphiuspark – Van Dishoekstraat (door De Dempo)
- 100m1 vestingmuur (zitbank) als ontmoetingsplek

Dit alles tezamen moet resulteren in woningen waar het prettig wonen is, in een fijne wijk die bewoners stimuleert mee te doen in de samenleving.



*Artist impressie van De Dempo (zijde De Kungsholmstraat) vanuit het Stumphiuspark*



## 2. Bijdrage aan de 100% match Zeeuwse woningmarkt

### Woningmarktonderzoek en Zeeuwse woonagenda

Met het 'Woningkwaliteit- en woningmarktonderzoek Zeeland 2019'<sup>1</sup>, het 'Locatieonderzoek Walcheren'<sup>2</sup> en de Zeeuwse woonagenda<sup>3</sup> wordt richting gegeven aan de woonopgaven die op ons (in de gemeente Vlissingen) afkomen, de potentie van ontwikkellocaties en daarmee het hebben van een toekomstbestendige woningvoorraad die in kwantiteit en kwaliteit 100% aansluit bij de vraag.

#### Ontwikkeling Scheldewijk Vlissingen

Met de ontwikkeling en invulling van de Scheldewijk zoeken we aansluiting bij deze opgave. De twee hiervoor genoemde activiteiten zijn onderdeel van de ontwikkeling van de Scheldewijk. Het woningbouwproject De Dempo maakt onderdeel uit van het vigerend woonbeleid van de gemeente Vlissingen. Voor de ontwikkeling van sociale huurwoningen in de Scheldewijk ligt de basis vast (raamovereenkomst tussen l'escaut woonservice en de gemeente), namelijk de realisatie van 100 grondgebonden woningen in de sociale verhuur en 100 appartementen voor de sociale verhuur. Ontwikkeling van De Dempo maakt hier onderdeel van uit. Voor locatie de Dempo ligt vanuit het locatiepaspoort vast dat daar appartementen ontwikkeld worden.

#### Grote opgave in levensloopbestendige nultredenwoningen

Als gevolg van de aanhoudende vergrijzing in Zeeland is er een sterke verschuiving gesignaleerd in de behoefte van reguliere grondgebonden woningen naar levensloopbestendige nultredenwoningen (KWOZ, Stec groep, januari 2020). De opgave in nultredenwoningen is in alle regio's in Zeeland relatief groot. Ook op Walcheren ligt – i.v.m. de beperkte geschiktheid van woningen waar senioren nu vaak wonen – de opgave primair in toevoeging van levensloopbestendige nultredenwoningen. Dat is dan ook de reden dat met de Zeeuwse woonagenda de bouw en realisatie van duurzame levensloopgeschikte woningen in de sociale huursector door middel van nieuwbouw stimuleert. Met De Dempo worden 80 levensloopbestendige woningen gerealiseerd.

#### Urbane woonbehoefte

Daarnaast is het van belang om de urbane behoefte optimaal te kunnen bedienen door te voorzien in een voldoende ruim opgezette en kwalitatief hoogwaardige invulling van de Scheldewijk. Het Locatieonderzoek Walcheren wijst een primaire woonbehoefte in stedelijke woonmilieus uit. Het Scheldekwardier is primair kansrijk om te voorzien in de brede behoefte van stedelijk wonen in Vlissingen tot stedelijk wonen op Walcheren.

Het noordelijke deel van het Scheldekwardier – de Scheldewijk - waar het nieuwbouwproject De Dempo is gepland, wordt kansrijk geacht voor invulling van de urbane woonbehoefte in Vlissingen. De Scheldewijk is vanwege de ligging in het centrum en nabij de voorzieningen sterker dan suburbane ontwikkellocaties aan de randen van Vlissingen.

#### Toekomstbestendige woningvoorraad

In het kader van de Zeeuwse woonagenda 'Samen op weg naar een toekomstbestendige woningvoorraad', vormt de aanvullende nieuwbouw van duurzame en levensloopgeschikte woningen op de juiste locatie één van de speerpunten. Hiermee wil de provincie en de gemeente Vlissingen inzetten op een woningsegment dat nog te weinig wordt bediend.

Een woning die voldoet aan de eisen van Woonkeur – en daarmee aan de eisen van een levensloopgeschikte woning – is een type woning waar steeds meer behoefte aan is. Door aanvullende nieuwbouw van 80 levensloopgeschikte woningen die voldoen aan de eisen van Woonkeur, wordt tevens geïnvesteerd in het verhogen van de gebruikswaarde van de woningvoorraad in Vlissingen, het verruimen van de keuzeopties op de woningmarkt en de toekomstwaarde van woningen worden versterkt. Dit past prima binnen de visie van de gemeente Vlissingen en de Provincie op woongebied op basis van 'Samen op weg naar een toekomstbestendige woningvoorraad'.

#### Behoefte aan en focus op goedkope en betaalbare sociale huurwoningen

Met de voorgenomen huurprijsstelling van de 80 sociale woningen in De Dempo – met een verdeling van 60 appartementen in de huurprijsklasse t/m de eerste aftoppingsgrens (€ 633), 19 appartementen met een huurprijs t/m de tweede aftoppingsgrens (€ 678) en 1 woning t/m de liberalisatiegrens (€ 763) – worden 60 appartementen bereikbaar voor de primaire doelgroep (huishoudens met recht op huurtoeslag) en de overige 20 woningen zijn bereikbaar voor de secundaire doelgroep van beleid en hogere inkomens. Dit sluit aan bij de vastgestelde

<sup>1</sup> Woningkwaliteit- en woningmarktonderzoek Zeeland (KWOZ)', Stec groep, januari 2020

<sup>2</sup> Locatieonderzoek Walcheren, Stec groep, januari 2020

<sup>3</sup> Zeeuwse woonagenda. Samen op weg naar een toekomstbestendige woningvoorraad, Zeeuwse gemeenten en Provincie Zeeland, 2020

ideaalportefeuille van l'escaut, waarbij een deel van de opgave ligt in realisatie van kwalitatief goede, goedkope en betaalbare woningen (huur t/m de tweede aftoppingsgrens van € 678,66). Per saldo wordt er nauwelijks meer een uitbreidingsbehoefte in het sociale huursegment verwacht, maar wel een verschuiving in kwalitatieve vraag naar meer nultredenwoningen als gevolg van de vergrijzing. Als onderlegger voor deze ideaalportefeuille is gebruik gemaakt van het voor l'escaut in 2018 uitgevoerde woningmarktonderzoek<sup>4</sup> en maken we tevens al een doorkijk naar de resultaten van het woning- en woonbehoefteonderzoek dat door de Stec groep voor Vlissingen is uitgevoerd (Stec groep, 'Woning- en woonbehoefteonderzoek l'escaut', mei 2021).

#### *Positief effect op doorstroming (van senioren op de woningmarkt)*

Bijkomend effect is dat wanneer senioren doorstromen naar een geschikte woning, verhuisketens worden verlengd. Het verlengen van verhuisketens kan een (zeer) gunstig effect hebben op de woningmarkt, met name wanneer senioren verhuizen van een grotere (eengezins)woning naar een kleinere woning. De (eengezins)woning die zij achterlaten, komt hierdoor beschikbaar voor anderen, zoals starters en (aanstaande) gezinnen. Dit lost de huidige schaarste niet op, maar draagt wel bij aan een evenwichtigere verdeling.

#### **Inclusieve gebiedsontwikkeling**

De Scheldewijk moet een wijk worden voor iedereen. De variatie in woningtypen (koop-huur, grondgebonden-appartementen, particulier-sociaal), maakt de Scheldewijk een diverse gemengde wijk. De gemeente Vlissingen, l'escaut woonservice en projectontwikkelaars geven samen vorm en bouwen samen aan de lokale samenleving in al haar facetten. Toegankelijke woningen, de mogelijkheid om andere mensen te ontmoeten in de openbare ruimte, (toekomstige) voorzieningen en een sociaal veilige omgeving maken een wijk 'inclusief'.

Door parallel aan de ontwikkeling De Dempo de openbare ruimte in de Scheldewijk in te richten met o.a. een openbaar park en tevens het 'achterterrein' van De Dempo met het 'achterterrein' van het bestaande wooncomplex aan de Van Dishoekstraat her in te richten, resulteert dit in een gewenste veilige en gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Door de doorgang in het gebouw ontstaan korte verbindingen voor bewoners en voetgangers, wat gebruik van de openbare ruimte stimuleert.

In het Stumphiuspark komt volop aandacht voor het ontmoeten en actief laten gebruik van de openbare ruimte door verschillende doelgroepen. Door verschillende type groen (dicht, open, hoog, laag, wintergroen) toe te passen ontstaat in de stad een ecologische biotoop met een meerwaarde voor gebruikers, omwonenden, mens en dier.



#### **Bijdrage aan de 100% match Zeeuwse woningmarkt**

Door middel van het toevoegen van 80 nultredenwoningen in de Scheldewijk met het project De Dempo en de aanleg van het park, menen wij invulling te geven c.q. een bijdrage te leveren aan:

- de grote opgave en behoefte in (de realisatie van) nultredenwoningen, voor (oudere) één- en tweepersoonshuishoudens;
- de urbane woonbehoefte in Vlissingen;
- de behoefte van een kwalitatief hoogwaardige invulling van de Scheldewijk;
- aanvullende nieuwbouw van de juiste woningen op de juiste locatie;
- een 100% toekomstbestendige woningvoorraad;
- de behoefte aan en de focus op kwalitatief goede, betaalbare en toegankelijke sociale huurwoningen, bereikbaar voor huishoudens met recht op huurtoeslag;
- een inclusieve gebiedsontwikkeling met volop aandacht voor 'ontmoeting'.

<sup>4</sup> Rigo, "Woningbehoefteonderzoek in de gemeente Vlissingen. Zicht op de toekomst in Vlissingen en haar wijken", december 2018



### 3. Duur van de pilot en afbakening geografische locatie

#### Planning ontwikkeling De Dempo

De volgende stappen m.b.t. de ontwikkeling van De Dempo zijn reeds gezet:

- In 2018 is de raamovereenkomst getekend voor de nieuwbouw van 200 sociale huurwoningen in Scheldewijk.
- Eind 2020 heeft l'escaut woonservice het investeringsbesluit genomen voor de ontwikkeling van de 80 sociale huurappartementen in complex De Dempo inclusief de herinrichting van het achterterrein van het bestaande complex aan de Van Dishoeckstraat.
- Op 1 april 2021 is de koop- en ontwikkelovereenkomst voor De Dempo gesloten tussen de gemeente en l'escaut woonservice.
- Juli 2021 heeft l'escaut woonservice een ontwikkelende aannemer gecontracteerd
- Eind 2021 heeft de overdracht van de grond van de gemeente aan l'escaut plaatsgevonden.
- Q1 2022 is het bestemmingsplan vastgesteld en is inmiddels ook onherroepelijk
- Q1 2022 is de omgevingsvergunning voor de nieuwbouw aangevraagd

Voor de vervolgstappen geldt de navolgende planning:

FASE	AANVANG	GEREED
Vergunningverlening		Mei 2022
Realisatie van de nieuwbouw	Juni 2022	December 2023
Verhuur appartementen	Mei / juni 2023	November 2023
<b>Sleuteluitgifte aan bewoners en start verhuur</b>	<b>December 2023</b>	
Fase nazorg/onderhoudstermijn & nacalculatie*	December 2023	Mei 2024

\* In deze fase is het gebouw gereed en zijn de appartementen bewoond. Het is echter een periode waarin de laatste opleverpunten/garantiepunten worden afgewikkeld en we het project ook officieel afsluiten met een nacalculatie

#### Planning aanleg en inrichting Stumphiuspark

FASE	AANVANG	GEREED
Uitwerking ontwerp Stumphiuspark	Januari 2021	Juni 2021
Bestekgereed maken Stumphiuspark	Juni 2021	September 2021
Aanbesteding en gunning realisatie Stumphiuspark	Oktober 2021	November 2021
Realisatie Stumphiuspark plandeel 'park'	December 2021	April 2022
Realisatie Stumphiuspark plandeel 'speelplein'	November 2022	Juni 2023

Zie voor de uitgebreide plannings bijlage 2 'Planning Stumphiuspark' / 'Planning nieuwbouw De Dempo'

#### Afbakening geografische locatie

Voor de realisatie van De Dempo wordt een combinatie gemaakt met het aanliggende achterterrein van het bestaande complex aan de Van Dishoeckstraat. Er wordt een integrale parkeeroplossing voor beide complexen gerealiseerd (obv CROW parkeerkencijfers) en een aantrekkelijke verblijfsruimte voor de bewoners van beide complexen.

Zie voor het eigendom van de percelen de bijlage 3 & 4:

- Bijlage 3. Verklaring eigendom gronden l'escaut – gemeente ('Brief eigendom percelen De Dempo')
- Bijlage 4. Kadastrale kaart, Kadastrale eigendomsinformatie, Akte levering grond De Dempo



Kaartbeeld: afbakening bouwperceel De Dempo (geel) en bestaand terrein (groen) voor integrale aanpak.



Kaartbeeld: afbakening Stumphiuspark



#### **4. Concrete beschrijving verwacht resultaat en kwaliteit**

##### **SMART-resultaat project**

De realisatie van een appartementengebouw met in totaal 80 appartementen inclusief de aanleg van het bijbehorende binnenterrein/achterterrein en de aanleg van het aangrenzende Stumphiuspark door de gemeente Vlissingen. Het appartementengebouw voldoet aan de ruimtelijke en architectonische kaders van het vastgestelde locatiepaspoort van de gemeente Vlissingen.

De 80 appartementen:

- zijn allemaal bestemd voor de sociale verhuur en vallen qua huurprijsklasse allemaal onder de liberalisatiegrens. De differentiatie in appartementen gaat plaatsvinden in het oppervlakte in relatie tot het huurprijsniveau;
- zijn bestemd voor 1- en 2-persoons huishoudens in de leeftijdscategorie 55+;
- voldoen (zoveel mogelijk) aan de eisen van woonkeur en zijn daarmee levensloopbestendig;

De realisatie van de 80 appartementen start juni 2022 en de appartementen zijn uiterlijk eind 2023 gereed voor verhuur en ingebruikname.

##### **SMART prestatie-eisen**

Een nieuwbouwcomplex aan de Dempostraat & het Stumphiuspark te Vlissingen met in totaal 80 appartementen inclusief de inrichting van bijbehorend binnenterrein.

##### **Prestatiebewijs**

Een verleende omgevingsvergunning van de gemeente Vlissingen voor de bouw van 80 appartementen.

Een huisnummerbesluit van de gemeente Vlissingen met daarop 80 zelfstandige woonadressen.  
Een fotorapportage van het gerealiseerde gebouw en aangrenzend binnenterrein

## 5. Begroting van de pilot en gevraagde financiële bijdrage

### Begroting ontwikkeling De Dempo en aanleg en (her)inrichting binnen-/achterterrein

Voor de ontwikkeling en realisatie van appartementengebouw De Dempo, inclusief aanleg en (her)inrichting van het bijbehorende binnen-/achterterrein, is een stichtingskostenraming opgesteld.

De begroting is als bijlage toegevoegd (bijlage 5 'investering De Dempo Subsidie en model Provincie Zeeland). De begroting voor de nieuwbouw is gebaseerd op de contractuele verplichtingen die zijn aangegaan met de ontwikkelende aannemer.

Hieronder is op hoofdlijnen de kostenopzet weergegeven:

<b>Kostenopzet nieuwbouw De Dempo (incl. (her)inrichting binnen-/achterterrein)</b>	
Grondkosten	€ 1.748.972
Ontwerpkosten	€ 56.025
Ontwikkelkosten	€ 481.637
Bouwkosten (Design&Build)	€ 15.275.040
<b>Totale Stichtingskosten (incl. BTW)</b>	<b>€ 17.561.674</b>

<b>Totale Stichtingskosten (incl. BTW)</b>	<b>€ 17.561.674</b>
Opbrengst op basis van beleidswaarde (prijspeil 09-2021)	<b>€ 7.450.605</b>
<b>Onrendabele top op basis van beleidswaarde (prijspeil 09-2021)</b>	<b>€ 10.111.069</b>

<b>Totale Stichtingskosten (incl. BTW)</b>	<b>€ 17.561.674</b>
Opbrengst op basis van marktwaarde (prijspeil 09-2021)	<b>€ 14.031.250</b>
<b>Onrendabele top op basis van marktwaarde (prijspeil 09-2021)</b>	<b>€ 3.530.424</b>

Middels deze subsidie aanvraag verzoeken wij de Provincie Zeeland om een subsidiebijdrage van € 534.000,- voor de realisatie van De Dempo ter verlaging van de investering.

Hiermee kunnen we een deel van het tekort wat ontstaat dekken en toch zorgen dat:

- er 80 betaalbare sociale huurwoningen voor 1-2 persoonshuishoudens gerealiseerd worden in Scheldewijk;
- we de woningen goed toegankelijk en doorgankelijk kunnen maken voor de oudere doelgroep en daarmee maken we tevens het complex toekomstbestendig;
- we het gewenste ambitieniveau voor Scheldewijk kunnen waarmaken;
- we een integrale oplossing kunnen realiseren voor het gezamenlijke binnen-/achterterrein tussen de nieuwbouw en het bestaande complex aan de Van Dishoeckstraat 172-384;
- extra voorzieningen aanbrengen t.b.v. de verbetering van de biodiversiteit op het binnenterrein.

De subsidie kan daarmee worden gebruikt ter financiering van een deel van het onrendabele deel van de investeringen voor het appartementengebouw.

### Begroting Stumphiuspark

De gemeente Vlissingen legt de lat voor het Stumphiuspark hoog. Klimaatadaptieve, inclusieve en toegankelijke openbare ruimtes vragen investeringen in de openbare ruimte. De investering die hiervoor gedaan moet worden stijgt uit boven hetgeen normaal gedaan wordt.

Voor de begroting zie bijlage 6 'Begroting Stumphiuspark gemeente Vlissingen – park versie B'

Om de ambities van de gemeente Vlissingen waar te maken, in te spelen op de behoefte van gebruikers en omwonenden én aan te sluiten bij de kwaliteit van de omliggende woningen, verzoekt de gemeente Vlissingen een bijdrage van € 216.000,- voor de inrichting van het Stumphiuspark in de 'vestingpark'-variant.

Met de bijdrage wordt het volgende gerealiseerd:

- Gebouw (De Dempo) en openbare ruimte (Stumphiuspark) in harmonie met elkaar ontworpen en gerealiseerd;
- 8.900m<sup>2</sup> klimaat adaptieve, inclusieve openbare ruimte;



- Een eigentijdse openbare ruimte met oog voor de historische context;
- Aanplant van 50 bomen (diverse soorten) en ca. 1.400m<sup>2</sup> heesters en planten;
- Realisatie van 90m<sup>1</sup> betonnen zitbank als ontmoetingsplek en tevens als referentie aan lunet (vesting);
- Toepassing halfverharding i.p.v. betonstraatstenen als verharding in het park;
- Onderdoorgang in de Dempo voor verbeterde verbindingen langzaam verkeersdeelnemers;
- Kunstuiting Stumphiuspark (nader uit te werken met betrokkenen);
- Versnelde realisatie eerste plandeel (2021 / 2022) Stumphiuspark.

### **Gezamenlijke aanvraag 'Scheldewijk; levendig en leefbaar voor iedereen!'**

De Gemeente Vlissingen en l'escaut woonservice zetten zich om met de Dempo en de aanliggende openbare ruimte een inclusieve, duurzame en prettige leefomgeving te realiseren. Een leefomgeving die voldoet aan de eisen van nu én straks en met oog voor kwaliteit. Een gezamenlijk project wat in bredere zin inspeelt op de Zeeuwse woonagenda en kwalitatieve ruimtelijke en sociale ambities.

Partijen doen een verzoek tot een gezamenlijke bijdrage aan de Provincie Zeeland van € 750.000 (excl. btw).

Een lagere subsidiebijdrage zal zich voornamelijk vertalen in een mindere architectonische kwaliteit, zowel voor De Dempo als voor het stadspark. Het zou betekenen dat we de lat voor de architectuur iets minder hoog moeten leggen. Datzelfde geldt ook voor de kwalitatieve inrichting van het achterterrein. Dus in beide gevallen betekent een verschraling van het plan.

## **Bijlagen**

- 1. Massastudie De Dempo ('Locatiepaspoort')**
- 2. Planning inrichting Stumphiuspark en planning nieuwbouw De Dempo**
- 3. Verklaring eigendom gronden l'escaut – gemeente ('Brief eigendom percelen De Dempo')**
- 4. Kadastrale kaart, Kadastrale eigendomsinformatie, Akte levering grond De Dempo**
- 5. Stichtingkostenraming De Dempo ('investering De Dempo Subsidie model Provincie Zeeland')**
- 6. Kostenramingen Stumphiuspark (variantstudie) / ('Begroting Stumphiuspark gemeente Vlissingen – park versie B')**
- 7. Verklaring betrokken bestuurders ('Brief gezamenlijke aanvraag gemeente – l'escaut Regiodeal')**
- 8. Toelichting uitwerking geoorloofde staatssteun ('Brief geoorloofde staatssteun')**