

VITAE *vitaal leven*

Zierikzee - t' SAS Noorderpolder



ZERO PEOPLE
STADSONTWIKKELAARS

JURY!
architecture . urbanism . design

INHOUDSOPGAVE

3	Inleiding
	Noodzaak van waterberging
4	Proactief antwoord op klimaatverandering
	Noodzakelijk zoetwater
	Duurzame zoetwatervoorziening voor land- en tuinbouw
5	Waar staat de gemeente?
	Gebiedsontwikkeling Noorderpolder
6	Zeeuwse Velden (Veld 1) is gerealiseerd
	Scandinavische Velden (Veld 2) is gerealiseerd
	Huidige Veld 3 en Veld 4
7	Plannen voor Veld 5 't Sas
	Ligging en plangrenzen
	Vigerend bestemmingsplan
8	Locatie analyse
	Ruimtelijk concept en stedenbouwkundige uitgangspunten
9	Doelgroep analyse
	Kernwaarden
10	Belangstelling buiten de regio
	Populariteit van Zierikzee
	Doelgroep
11	De leefstijlen van actieve ouderen
12	Toenemende vitaliteit
13	Demografische ontwikkeling 55 – 75 jaar
14	Waar vind je de grote gezinnen in Zeeland?
	Woningbouw strategie senioren
	Een bijzonder woonconcept VITAE – Zierikzee
15	Kleine woongemeenschappen in een landelijke omgeving
	Vervolg

INLEIDING

Het gaat om akkergronden in de Noorderpolder te Zierikzee. Deze eigendomsgrond (veld 5 & 6) heeft momenteel geen woonbestemming. De gronden worden gebruikt voor akkerbouw. De akkergrond aan de woonwijk Noorderpolder ligt strategisch voor toekomstige woningbouw. Daarbij past de realisatie van woningen niet in het geldende bestemmingsplan. Om wel een gewenste ontwikkeling mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden gewijzigd of moet een uitgebreide procedure omgevingsvergunning worden doorlopen. De verdere verstedelijking van de Noorderpolder in Zierikzee brengt wateroverlast met zich mee als gevolg van de steeds meer hevige regen en onvoldoende ruimte voor wateropslag als gevolg van deze neerslag. Het plan 't Sas maakt een combinatie van duurzame gebiedsontwikkeling door water de ruimte te geven, in plaats van 8% maar liefst 50% watercompensatie te realiseren, daarnaast wordt 50.000m² openbare ruimte aan de gemeente Zierikzee toegevoegd. In dit landschap creëert Zero People in samenwerking met Jury Architecten op een duurzame wijze een bijzondere gebiedsontwikkeling Vitae Zierikzee met woontype(n) voor een brede doelgroep. Veel aandacht is besteed aan de doelgroep actieve ouderen d.m.v. voorzieningen en activiteiten.



Situatie Noorderpolder 2022

Noodzaak van waterberging

Een Hollandse polder ontpolderen en er honderden woningen realiseren, ontkomt niet aan wateroverlast. Door voldoende waterberging te creëren ontstaat een ecologische zone en ruimte voor uitbreiding. Tijdens het ontwerpen van de wateropgave voor 't Sas, ontstond ruimte om een waterplas en een bijzonder woonproject te realiseren. Het Plan 't Sas, als overgang tussen Polder en

aangrenzende woonbuurten, is in de directe invloedssfeer gebracht van de aanwezige watergangen; een stuk polder dat wordt ‘teruggegeven aan de natuur’. Het water bepaalt in belangrijke mate de beleving van de woonomgeving. De sfeer in dit gebied wordt gekenmerkt door Rietlanden, griendachtige houtopstanden, struwelen. De benadering vanuit het landschap blijkt succesvol in een optimale integratie tussen wonen en landschap, als ook in een aantrekkelijk en duurzaam woonmilieu. Bewoners wanen zich strak als op vakantie in hun eigen woon- en leefomgeving.

Proactief antwoord op klimaatverandering

Het project wordt ontwikkeld in de Noorderpolder. In deze omgeving vindt een verstedelijking plaats en kan het regenwater nauwelijks meer de grond in trekken. Door de naastgelegen poldergrond gedeeltelijk te ontpolderen ontstaat een permanent wateroppervlak van circa 6 ha dat in open verbinding staat met het omringende boezemwater. Hierdoor kan 23.000 m3 extra boezemwater worden geborgen. Zo krijgt ‘Het Nieuwe Water’ naast een woonbestemming ook een functie als waterberging. In Zeeland zijn boeren voor hun watervoorziening vooral aangewezen op regenwater. Overtollig regenwater wordt tot nu toe echter doorgaans snel afgevoerd “Sassen” naar zee. Bij een toenemende vraag naar zoet water is het slimmer om dit zoete water in de ondergrond op te slaan en het eruit te halen als het nodig is. ‘t Sas een is een woningbouwproject te midden van waterberging. Het ontpolderen van de bestaande polder en deze weer onder invloed van het zoetwater te brengen creëert de voorwaarden voor het ontstaan van nieuwe natuur. Dit systeem is bedacht voor het water in de omliggende wijk: een waterberging die bij hevige regen extra water kan opvangen en droogte beter kan bestrijden door regenwater vast te houden. Watervriendelijke wijk voorkomt overlast, dit is steeds belangrijker, omdat het klimaat verandert. Hevige regenbuien, laten zien dat de omgeving mee moet groeien met de steeds groter wordende weersextremen om overlast te voorkomen.

Noodzakelijk zoetwater

Al het zoete water op Schouwen-Duiveland, zit in de grond of is met neerslag uit de lucht komen vallen. Schouwen-Duiveland heeft geen andere natuurlijke wijze van de aanvoer van zoet water. Dat betekent dat de landbouw erg afhankelijk is van de neerslag die er valt. In grote gedeelten van Schouwen-Duiveland zit er namelijk ook geen zoet water in de ondergrond en is enkel de bovenste laag van de bodem zoet.

Vandaar de noodzaak om op Schouwen-Duiveland het zoete water wat er is, zo goed mogelijk te gebruiken. Zoveel mogelijk hemelwater proberen we vast te houden, ook bij hevige buien. En niet zoals vroeger zo snel mogelijk afvoeren om de akker weer van het overbodige water te verlossen

 - Potentieel waterbergingsgebied



Duurzame zoetwatervoorziening voor land- en tuinbouw

Schouwen-Duiveland is voor zoet water voor de landbouw geheel afhankelijk van regenwater en het beschikbare zoet water in de ondergrond. Het diepe grondwater is zout. Omdat Schouwen-Duiveland vrijwel geheel is omgeven door zout water en niet verbonden is met het zoetwaterhoofdsysteem is het

niet mogelijk om in droge perioden zoet water aan te voeren en sloten door te spoelen. Hierdoor dreigt verzilting van het ondiepe grond- en oppervlaktewater.

De extreem droge zomer van 2018 heeft laten zien dat Schouwen-Duiveland al kwetsbaar is voor droogte en klimaatverandering. De uitdaging voor Schouwen-Duiveland, het waterschap Scheldestromen, de landbouworganisaties en individuele ondernemers en kennispartijen is een lange termijn aanpak te ontwikkelen voor een duurzame en vitale landbouw onder een veranderend klimaat.



Schouwen-Duiveland heeft een regenwateroverschot in de winterperiode. Een groot deel van het overtollig regenwater wordt echter nog te weinig benut om de zoetwatervoorraad aan te vullen en wordt afgevoerd naar zee. De uitdaging is dan ook om de zoetwaterbeschikbaarheid te vergroten door overtollig regenwater langer vast te houden op het eiland en het beschikbare water slimmer te benutten. We zetten via deze lijnen in op een 'lange termijn adaptieve strategie' voor de zoetwatervoorziening:

Het thema duurzame zoetwatervoorziening van het Living Lab is in 2019 als Broedplaats Zoetwater Schouwen-Duiveland onderdeel geworden van het Gebiedsplan Vitaal Platteland Zuidwestelijke Delta van het [Interbestuurlijk Programma](#) en wordt financieel gesteund door het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedsel, provincie Zeeland, Waterschap Scheldestromen en Gemeente Schouwen-Duiveland.

Waar staat de gemeente anno 2022?

De gemeente beschikt over een aantrekkelijk woonmilieu en merkt dit ook aan de mensen die op het eiland wonen of zich graag op Schouwen-Duiveland willen vestigen. Bovendien kan er nog relatief ruim worden gewoond, zowel qua woon- als kaveloppervlak.

Maar voor de mensen die een woning zoeken, is het aanbod van de gemeente op dit moment beperkt. De komende jaren tot 2030 is nog ruimte om woningen aan de voorraad toe te voegen de Gemeente mag van provincie 235 woningen extra bouwen, 235 stuks extra in een periode van tien jaar. Die komen bovenop de 460 waarvoor al toestemming was. Per saldo mogen er de komende jaren dus 695 woningen bijkomen. „Het is nu aan de markt om met plannen te komen”, aldus de wethouder.

Gebiedsontwikkeling Noorderpolder

Aan de noordzijde van Zierikzee verrijst Noorderpolder. Deze nieuwe gebiedsontwikkeling in Zierikzee bestaat uit twee deelgebieden, namelijk De Velden en De Lanen. De meest recente ontwikkelingen zijn de goedkeuring van de Provincie om meer woningen te bouwen, het saldo medio 2021 staat in totaal op 695 woningen en appartementen. AM en AVV ontwikkelen momenteel het deelgebied 3&4. Van de Velden in totaal vier fases werden de afgelopen 10 jaar 300 woningen gerealiseerd. Het plan voor de Velden 3&4 met in totaal 250 woningen kenmerkt zich door veel openbaar groen en water, een ruime landelijke opzet en ligt op een steenworp afstand van het centrum van Zierikzee. Het saldo in de

Noorderpolder komt hiermee uit op circa 550 woningen, een saldo van circa 145 woningen is nog te besteden.

Zeeuwse Velden (Veld 1) is gerealiseerd

Zeeuwse Velden veld 1 is opgeleverd. Hiermee is de totale eerste fase van Noorderpolder, bestaande uit 203 woningen, volledig gerealiseerd en bewoond.

Scandinavische Velden (Veld 2) is gerealiseerd

In 2017 is de verkoop van de tweede fase, bestaande uit ruim 100 woningen en appartementen, boven verwachting verlopen. Dit heeft geresulteerd tot een versnelde realisatie van enkele deelfases. Het woningaanbod bestaat uit bungalows, twee-onder-een-kapwoningen, twee verschillende typen rijwoningen en vrijstaande woningen.

Huidige fase Veld 3 en Veld 4

De gemeente en AM zijn na de verwikkelingen over de harde woningaantallen voor de Noorderpolder in gesprek over de vervolgfase. Deze fase die die voorheen gepland was met vooral dezelfde opzet van Veld 1 met rijtjeshuizen heeft een drastische aanpassing ondergaan. Veld 3&4 met een totaal van 251 woningen zal voornamelijk bestaan uit appartementen, vrijstaand en geclusterde (patio) woningen. Er zal veel meer groen en water in de plannen worden verwerkt. In de visie van dit document is een projectie van circa 130 woningen opgenomen op de gronden van Veld 5. De verkoop en realisatie van Veld 3&4 start in 2021-2022. Gezien de vraag naar woningen is de verwachting dat in 2025 alles is gerealiseerd. De doorkijk voor de realisatie van Veld 5 is korte termijn 2025 - 2030.

Gezien de cijfers en trends van de Zeeuwse eilanden Goeree en Schouwen is het zeer aannemelijk dat de groei bewoners op de eilanden zal toenemen door toestroming vanuit de Randstad. Het ruimer wonen, de bereikbaarheid, de leefomgeving en het thuiswerken maakt het voor Zeeland zeer aantrekkelijk voor toekomstige woningbouw.



Velden 1 t/m 4

Plannen voor Veld 5 't Sas

De gewenste compactheid versus de grote openheid langs de oevers is voorzien in een vijftal landtongen waarop gewoond wordt. In de tussenliggende ruimte vormen water en wadi's een waterberging van circa 6 Ha. Op de landtongen zelf vindt eveneens een geleidelijke verdichting plaats. Van tweezijdig langs het water en aan de steigers en ééNZijdig ter weerszijden van de polder ontwikkelt de bebouwing zich naar een genuanceerde verdichting in de zone ten Noorden van 't Sas. Het unieke karakter van de landschappelijke omgeving en de grote verscheidenheid in ruimtelijke karakteristieken levert een breed scala aan woningtypen. Wonen op palen, langs steigerconstructies, op de landtongen en aan de rand van de akkers vormen een grote rijkdom aan woonsferen. De rijke verzameling woningtypes bestaat uit polderwoningen, waterwoningen en geclusterde woningen en appartementen. Door de Waterberging in het landschap te vergroten, zullen maatschappelijke kosten van wateroverlast en watertekort worden beperkt.

Piekafvoeren zijn af te vlakken door meer ruimte te geven aan het water. Het water dat in waterberging wordt opgevangen, kan na piekbuiten langzaam geloosd worden of, beter nog, worden vastgehouden als voorraad voor drogere perioden. Een andere maatregel is met aangepast bodembeheer de opslagcapaciteit van de bodem beter te benutten en zo meer water vast te houden.



Ligging en plangrenzen

De projectlocatie ligt in de woonwijk Noorderpolder, ten noordoosten van de binnenstad van Zierikzee. In de bijlage is de locatie met een rode cirkel aangegeven. De huidige agrarische grond grenst aan het gebied van de woonwijk Noorderpolder, Korte Blokweg - Blokweg. Het plangebied kent een grootte van 167.125 m². De percelen zijn kadastraal bekend als Zierikzee, sectie N, nummers 428, 13, 19 en 20.

Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan “Ontwerpbestemmingsplan 1e herziening Noorderpolder II. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 28 oktober 2009. De gronden waarop de onderhavige herziening betrekking hebben, zijn bestemd in het bestemmingsplan ‘Noorderpolder II’. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 20 december 2007 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 1 juli 2008.

Locatie analyse

Met de ontwikkeling van Noorderpolder II wordt aan de noordzijde van Zierikzee, in aansluiting op de eerste 3 fasen van Noorderpolder, een vervoluitbreiding ontwikkeld.



Dit plangebied (zie figuur 1 – groene donut) is gelegen ten noorden van de historische binnenstad en de centrumschil. Het beoogde plangebied wordt globaal begrensd door de Korte Blokweg in het zuiden, de Schouwse Dijk in het oosten, de Lange Blokweg in het noorden en de percelen van de bestaande lintbebouwing langs de Lange Blokweg in het westen.

Het overgrote deel van het plangebied is momenteel in gebruik als agrarisch buitengebied en met name als akkerbouwgebied. Aan de Korte Blokweg 3 en aan de Kadeweg 16 zijn net buiten het plangebied agrarische bedrijven gevestigd.

Het plangebied wordt aan de westzijde ontsloten door de Lange Blokweg. De Lange Blokweg is de uitvalsweg in noordelijke richting. Er geldt een maximumsnelheid van 50 km/uur. De Korte Blokweg sluit aan op deze weg en ligt in een oost-west richting. De Lange Blokweg ontsluit het agrarisch buitengebied en ligt centraal in het plangebied in een noord-zuid richting.

Ruimtelijk concept en stedenbouwkundige uitgangspunten

Het stedenbouwkundig plan 't Sas', dat met een wijziging van de huidige bestemming moet worden mogelijk gemaakt, borduurt voort op de slagenverkaveling die eigen is aan het polderlandschap. De slagen in het plan worden gecreëerd door enerzijds de landtongen, als lange zichtlijnen over het water of ontsluitingswegen. Ze zijn herkenbaar vanuit de oevers en rietkragen. In het midden is een grote waterberging gesitueerd die onbebouwd zal blijven: 't Sas is een waterbuffer en waterrijk. Het veld heeft aan één zijde groene en gedeeltelijke openbare oevers met verblijfsmogelijkheden. In het woonomgevingsconcept worden deze twee elementen opgevat als het logo van de buurt. Het landschappelijke karakter van de openbare oever(s) wordt versterkt door de toepassing van stijgers die in het water liggen.

Het gebied kan in fasen worden gerealiseerd, de landtongstructuur leent zich hier uitstekend voor. Elke landtong heeft een palet aan woningtypes. Dit benadrukt het diverse karakter, waarbij ook iedereen door elkaar woont. En zo wordt in elke fase voor ieder wat wils iets op de markt gezet.

Lange lijnen zijn een belangrijk onderdeel van het Stedenbouwkundig Concept. In de groenstructuur krijgen deze lijnen een 'groene onderstreping' door de rietkragen die gesitueerd worden in de groene

oevers. Het beschikbare straatprofiel heeft voldoende mogelijkheid om bomen met een flinke kruin toe te passen, waardoor de straat een lommerrijk karakter zal krijgen.

In het plan bevindt zich een reeks van bijzondere en blauwe en groene plekken. De plekken die gelegen zijn aan het water geven aanleiding om door middel van een vlonder en/of steiger op een bijzondere wijze de relatie met het water te versterken. De parkeerkooffers worden in groen ingebed, bijvoorbeeld door hagen, of (aan het water) een groen talud. Een deel van de plekken is bestemd voor speelactiviteiten van de jongere bewoners van 't Sas. De plekken zijn onderling verbonden met een langzaam verkeersnetwerk waardoor 't Sas een transparant en toegankelijke karakter krijgt.

In de verkeersstructuur wordt onderscheid gemaakt tussen de bewoners en de bezoekers. Dit geeft aanleiding om ook in de uitwerking van de woonomgeving dit onderscheid te benadrukken. In de woonstraten wordt een shared space (gedeelde ruimte) profiel toegepast. Dit betekent dat de rijloper en het voetpad op gelijk niveau komen te liggen. In de bezoekersstraat (veld 6) worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd.

Doelgroep analyse

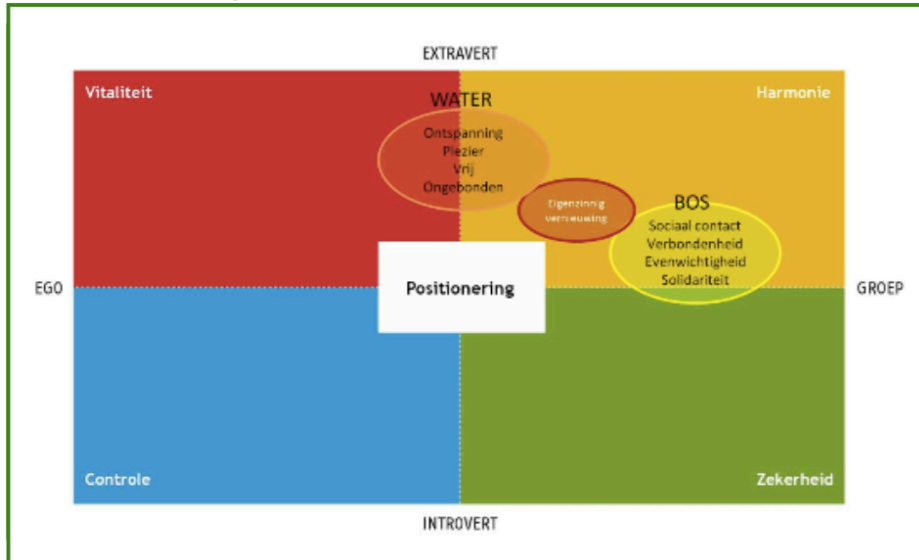
In Zierikzee woont een kleine groep mensen met een rode leefstijl (8%). De groepsgeoriënteerde leefstijlen (geel en groen) zijn veruit het grootst, ca. 70%. Bijna een kwart van de bewoners heeft een blauwe leefstijl.

- Mensen met een blauwe leefstijl vinden recreatief, ruim wonen op geringe afstand tot voorzieningen aantrekkelijk.
- Mensen met een groene leefstijl zijn gericht op bescherming, geborgenheid, veiligheid en privacy. Ze voelen zich van alle leefstijlen het snelst onveilig of bedreigd.
- Rood staat open voor het wonen met burens maar ze leven meer naast elkaar dan met elkaar.
- Mensen met een gele leefstijl zijn van alle leefstijlen het meest hulpvaardig, solidair en sociaal en staan klaar voor anderen. Ze zijn minder gehecht aan privacy en meer op andere mensen gericht. Het zijn mensen die werken in verzorgende en sociale beroepen. Of ze doen vrijwilligerswerk. Ze zijn gericht op ontmoeting en sociale contacten.

Kernwaarden

In de verkenning van de kernwaarden werd door de uit de gesprekken met AM en Makelaar bevestigd dat aan het wonen aan het water en het wonen in het bos voorkeur wordt gegeven. Hieronder is deze positionering in het leefstijlenmodel weergegeven. De kern bevindt zich in het gele kwadrant. Wonen in het bos neigt iets meer naar groen met evenwichtigheid en solidariteit. Wonen aan het water is iets losser en vrijer en heeft gele en rode kernwaarden in zich. Door het bijzondere van de locatie, dichtbij Noordgouwe, het imago en het idee van aantrekken van niche doelgroepen is het van belang iets anders te ontwikkelen dan anders, ofwel wat meer buiten de gebaande wegen. Het moet zich duidelijk onderscheiden van de andere nieuwbouw en daarom ook geen historiserend karakter hebben.

Positionering van wonen in het bos en aan het water in het leefstijlenmodel



Belangstelling van buiten de regio

De interesse van de appartementen voor de Velden oversteeft het aanbod met 300% circa 180 belangstellenden. Bijna twee derde van de geïnteresseerden in de Velden 3 & 4 is afkomstig uit Zeeland, het merendeel komt uit Zierikzee (ruim 70%) en een kleiner deel uit de omliggende kernen (40). Opvallend is dat een derde (bijna 60) van de belangstellenden woonachtig is buiten Zeeland, zoals Rotterdam, Dordrecht en West-Brabant. De aanwezige voorzieningen in Zierikzee spelen hierin een belangrijke rol, toch zeker bij de doelgroep van 65+. Ook kiezen grootouders ervoor om dichterbij de (klein)kinderen te gaan wonen.

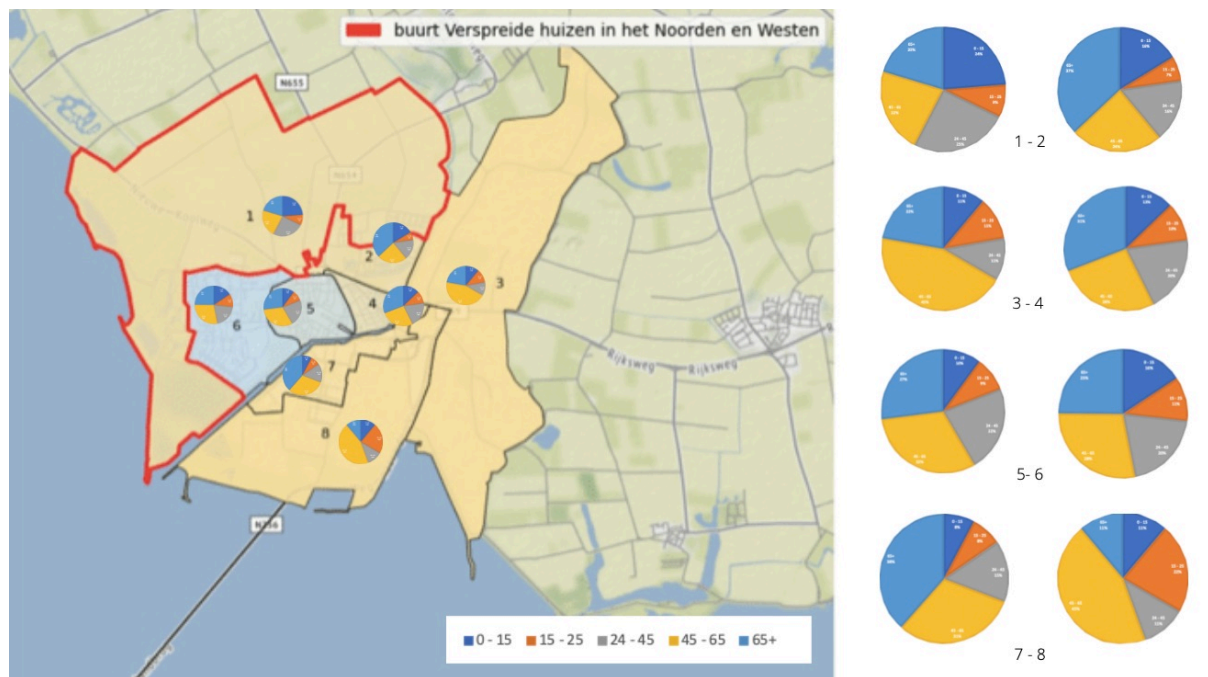
Populariteit van Zierikzee

De vraag vanuit de markt is groot en divers en zo dus ook het plan van AM Zeeland. "Zierikzee heeft veel voorzieningen en is daardoor populair bij veel doelgroepen. Jong en oud. Afkomstig van Schouwen-Duiveland en Zuid-Holland, vaak met een hart voor het eiland. De belangstelling van buiten de regio zien we toenemen. Ook het thuiswerken speelt hier een belangrijke rol in, maar ook steeds vaker keren mensen terug naar Zierikzee om te genieten van hun 'oude dag'.

Doelgroep

Deze diverse vormen van gemeenschappelijk wonen zijn voor verschillende doelgroepen interessant. Voor de nieuwbouw spelen de eigenschappen van de bestaande functies voor de transitie van dit buitengebieden een belangrijke rol. In deze akkers grenzend aan de nieuwbouw in de Noorderpolder is ruimte aanwezig voor een nieuwe woongemeenschap. Deze nieuwe woongemeenschap met gemengde woonvormen is bedoeld voor de lokale als regionale doelgroep. En met gemengd bedoelen we de doelgroep jonge gezinnen, actieve ouderen. De focus ligt hierbij op de leeftijd 55+ en ouder. De actieve ouderen zijn tussen de 55 en 75 jaar oud. Het spreekt voor zich dat deze leeftijdsgroep niet met een schaarjte te knippen is. Wanneer deze levensfase begint of hoelang deze duurt, verschilt per persoon. In deze fase vinden over het algemeen twee veranderende leefomstandigheden plaats die de wooncarrière bepalen: een daarvan is het uit huis gaan van de kinderen en de ander is de pensionering.

De ondergrens van 55 jaar is gekozen omdat veel mensen rond die tijd de zogenaamde ‘empty nester’ worden en de pensioengerechtigde leeftijd voor een deel van hen in zicht komt. De bovengrens is gekozen omdat vanaf het 75ste jaar de verhuisbereidheid afneemt en men eerder kiest voor een huurwoning dan een koopwoning.



In bovenstaand overzicht is de verdeling van leeftijdsgroepen in Zierikzee zichtbaar gemaakt. De leeftijdsgroep (geel 45 – 65 en lichtblauw 65+) vormen in de verschillende wijken het grootste aandeel. Hieruit blijkt ook dat deze leeftijdsgroep de huidige woning aanhoudt omdat er geen alternatieve aantrekkelijke alternatieven zijn en de doorstroming op de markt blokkeert.

De leefstijlen van actieve ouderen

Om de groep actieve ouderen te beschrijven, is het niet afdoende om louter naar aantallen en woonplaatsen te kijken. Juist ook het begrip ‘leefstijl’ is van essentieel belang: hoe staan deze ouderen in het leven? Wat vinden zij belangrijk, waar geven zij hun geld aan uit en hoe kijken zij tegen hun woonsituatie aan? En willen ze eigenlijk wel verhuizen?



JURY!
architecture, urbanism, design



Feiten op een rij

In dit onderzoek staan actieve en vitale ouderen in de leeftijdscategorie 55 tot 75 jaar centraal. Voordat we het onderzoek aftrappen is het goed om de doelgroep alvast wat beter te leren kennen. Op deze pagina zijn enkele feiten op een rij gezet.

Nederland telt in 2019 **4.234.830** actieve ouderen, dat is een kwart van de totale bevolking

 = 1 miljoen



Ruim de helft van de 55-plussers zegt te genieten van het ouder worden



75% van de actieve ouderen wil het liefst een levensloopbestendige woning



Actieve ouderen leven gemiddeld nog **21 jaar**

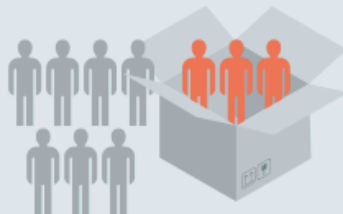


46% van de actieve ouderen is werkzaam



 **71%** 55-65 jarigen is werkzaam
 **14%** 65-75 jarigen is werkzaam

27% van de actieve ouderen wil (eventueel) verhuizen ten opzichte van 47% van alle Nederlanders



Actieve ouderen hebben een relatief hoog doorsnee vermogen



Van de actieve ouderen die willen verhuizen geeft **41%** als reden dat de woning te groot is



Toenemende vitaliteit

Oud worden is steeds minder gekoppeld aan een vaste leeftijd. Door verbeterde gezondheidszorg worden we ouder en blijven we bovendien langer gezond. Dit draagt bij aan een positievere beleving van 'ouder worden'. Er is meer oog voor de kansen en mogelijkheden die deze (langere) levensfase met zich meebrengt. Meer dan de helft van de 55-plussers in Nederland geniet ervan om ouder te worden. Ze staan midden in de samenleving en zoals ze zich nu voelen, willen ze graag nog lang leven. Veel actieve ouderen willen dan ook geen woning die specifiek bestemd is voor ouderen.

Vroeger verkeerde men na de pensionering vaak in minder goede gezondheid en was er veel behoefte aan rust. Voor veel van de gepensioneerden van nu geldt dit zeker niet. Ze willen, kunnen en doen van alles. De ouderen van nu zijn niet alleen langer actiever en vitaler, ze zijn gemiddeld ook hoger opgeleid en vermogender dan de ouderen van vroeger. Door de verregerende individualisering is men vaker kinderloos. Ook is men digitaal behendig en mobiel.

Demografische ontwikkeling 55 – 75 jaar

Al decennialang neemt het aandeel 65-plussers in Nederland toe. Deze toename zet de komende jaren nog verder door. Naar verwachting is in 2040 26 procent van de bevolking 65 jaar of ouder. Daarbij neemt ook het aantal ouderen 'op leeftijd' van 80 jaar en ouder toe. Er is daarbij wel een bijzondere ontwikkeling gaande. De ouderen van nu zijn anders dan de ouderen in de wederopbouwperiode van Nederland, mede door de welvaartsgroei en de vooruitgang op het gebied van gezondheidszorg.

Moderne ouderen hebben dan ook een andere levensstandaard en andere ambities dan vroeger en ook zijn de onderlinge verschillen groter. Vreemd genoeg worden "dé senioren" in veel onderzoeken toch nog als een uniforme groep behandeld.

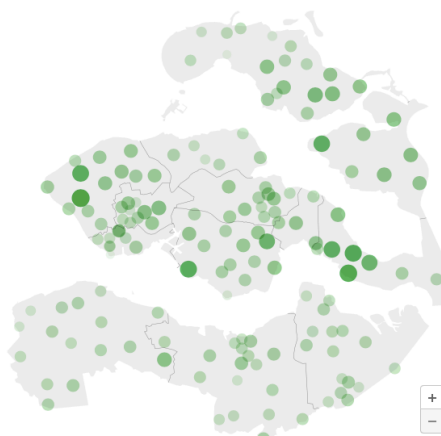
Onderzoek naar de verhuis- en woonwensen van de 55+ en ouder groep is nog nauwelijks verricht. Dat is opvallend omdat het toch om een markante en onderscheidende levensfase gaat die ook van belang is in relatie tot het wonen. Het is een fase om een verhuizing te overwegen, omdat de woonwensen mogelijk veranderen. Deze verhuizingen hebben ook betekenis op de woningmarkt: ze brengen de doorstroming op de markt op gang. Daar kunnen onder meer gezinnen van profiteren die een woning in de bestaande voorraad zoeken.

De vraag waar het ons om gaat is: Welke actieve ouderen hebben een verhuiswens? En voor diegene: Welke groep inwoners uit de omgeving en regio spreekt het "Vitae wonen & leven" aan?

Voor de actieve ouderen > 55+ is de ontwikkeling van VITAE – Zierikzee zo'n kans. Deze leeftijdsgroep beslaat bijna 50% van de inwoners van Zierikzee. In de leeftijdscategorie 45 tot 65 jaar zijn dit al circa 3.000 personen en boven de 65 jaar is dit circa 2.000 personen in de directe omgeving van VITAE. Uit de analyse van het CBS uit 2021 blijkt dat de gemiddelde gezinsgrootte uit 3-4 personen bestaat en dat er 1.585 gezinnen zijn met kinderen. Een enorme groep die momenteel maar moeizaam kan doorstromen. De leeftijdsgroep 55+ houdt de grote woning te lang aan door het ontbreken van aantrekkelijke alternatieven wat de beschikbaarheid tegenhoudt voor de jonge gezinnen.



Waar vind je de grote gezinnen in Zeeland?



Woningbouwstrategie Senioren

De vergrijzing is in Zierikzee relatief groot en zorgt de komende jaren voor een forse vraag naar voor O treden woningen senioren geschikte woningen. Deze groep, van 55 jaar en ouder, bestaat uit verschillende woonconsumenten. Het jongste deel van de groep senioren, is de groep zogenaamde emptynesters. Doordat de kinderen het huis uit zijn, hebben zij veel ruimte over in hun woningen. Wanneer zij op enig moment verlangen naar een woning met minder onderhoud, bijvoorbeeld door minder verdiepingen of een kleinere tuin, komt voor hen de tijd dat zij het opgebouwde kapitaal uit overwaarde van hun woning kunnen verzilveren. Hiermee komt kapitaal vrij voor de aanschaf van een luxe appartement of gelijkvloerse woning, waar zij kunnen blijven wonen tot ze gebonden raken aan in pandige zorg en genoodzaakt zijn het zelfstandig wonen op te geven.

De tweede groep senioren zoekt een echte senioren (zorg) woning. Dit zijn senioren die zo lang mogelijk in de eigen eengezinswoning blijven wonen, geen 'tussenstap' maken en direct naar een zorgwoning verhuizen. Deze groep maakt de 'seniorenstap' pas na ca. 70^e levensjaar. Een ander deel van de senioren verhuist omdat zij hun 'emptynestwoning' noodgedwongen moeten verlaten vanwege ouderdom.

Een bijzonder woonconcept VITAE – Zierikzee

Ofwel leven tussen stadslandbouw op akkergronden ten noorden van Zierikzee, op deze akkergronden is ruimte om gronden om te vormen naar bijzondere woonconcepten. t' Sas met woningen voor actieve ouderen en senioren, maar ook voor jonge gezinnen. De akkergrond zal worden omgevormd tot een gloednieuw leefgebied, dat maar liefst 50.000 vierkante meter openbare ruimte aan Zierikzee zal toevoegen. Geïnspireerd door de principes van biofiel ontwerp, ontwerpen vanuit de affiniteit die mensen hebben met natuur. Dit leidt tot omgevingen waar mensen zich thuis en prettig voelen. Het totale landbouwgebied is 167.125m², wat voor de toekomst van Zierikzee de mogelijkheid biedt verder te groeien vanuit VITEA.

Kleine woongemeenschappen in een landelijke omgeving

Het herinrichten van buitengebieden waardoor het woningtekort kan worden teruggedrongen is actueel, zowel landelijk als provinciaal en regionaal, dit vraagstuk geldt ook voor Zierikzee. De projectlocatie in de Noorderpolder sluit wat ons betreft hierbij aan en vraagt om een initiatief en proactieve aanpak, op basis hiervan is een gebiedsvisie 't Sas gemaakt met de focus voor doorstroming op de lokale woningmarkt. Voor de doelgroep 55+ en ouder wordt een actieve leefomgeving vormgegeven. Daarnaast is het zo dat er behoefte is aan wonen op het platteland met een sociale en maatschappelijke component: wonen in kleine, overzichtelijke gemeenschappen met oog voor elkaar. Dat kan gemengd zijn, maar ook gericht op verschillende doelgroepen. Hierdoor heeft dit ook een aantrekkende werking voor bewoners vanuit de regio.

Voor de actieve ouderen 50+ > staat wonen en leven in 't Sas aan gezond en actief ouder worden. De taken als in opvoeden en zorgen worden vervangen in meer tijd voor jezelf en elkaar. Een gemeenschap die houdt van opgeruimd in het eigen domein en voorzieningen die individueel maar ook gemeenschappelijk kunnen worden gedaan. Deelnemen aan activiteiten in het gemeenschappelijke gebouw "de Farm" Of je nu kiest voor kweken van groenten of verkopen van landproducten, of je bent onderdeel van het team in de Farm. Je doet het samen!. De veelzijdigheid rond de Farm is enorm; Denk ook aan redactie, schrijven van kookboeken, website en social media. Al met al projecten waar je nu tijd voor vrij kunt en wilt maken.

VITAE vertaalt zich als "leven": Een leefomgeving in het groen, autovrije paden, eigen biologische gewassen, een buurtgebouw met een versmarkt en een biologisch restaurant. Hier vindt u de allerlekkerste groente uit eigen akker en kassen. Bijzondere verse streekgerechten dat is dé missie van Restaurant Vitae! De gerechten van het land zijn een ode aan de natuur. Groenten op het perfecte moment geoogst door zowel de eigen tuinders / bewoners, als door bevriende boeren uit Zierikzee. Farm-to-table, biologisch, duurzaam, koken met de seizoenen, plant-based, no-waste, lokaal zijn de thema's voor het vitae concept die voor bewoners en bezoekers een aantrekkelijke activiteit biedt in deze groene omgeving. Samenkomen letterlijk in de gemeenschappelijke tuin en de Farm voor stadslandbouw en hydrocultuur.

Wonen in Vitae Zierikzee betekend te worden ontzorgd van het onderhoud aan de buitenruimte. Hier worden deze taken collectief uitbesteedt. Gezonder leven door beweging en voeding in de directe omgeving. Hiking, running, biking, suppen en voor de kinderen lekker buiten spelen in de wadi's

Vervolg

De ontwikkeling van Vitae is een kans voor Zierikzee om de urgentie vanuit de voornoemde doelgroep te onderzoeken. Wij willen deze behoefte enquêteren en vertalen in een advies en voorstel aan het college van B&W van de gemeente Zierikzee. Verder hebben we een ontwikkelingsconcept bedacht waarin de collectiviteit tot uitdrukking komt in woonvormen en activiteiten die de vitale doelgroepen zal aanspreken. Vanuit een participatieproces zal duidelijk worden of en wat de vraag zal zijn voor het Vitae initiatief en hoe het concept verder uit kan worden gewerkt tot een concreet woon- en leef product voor de toekomstige bewoners.