

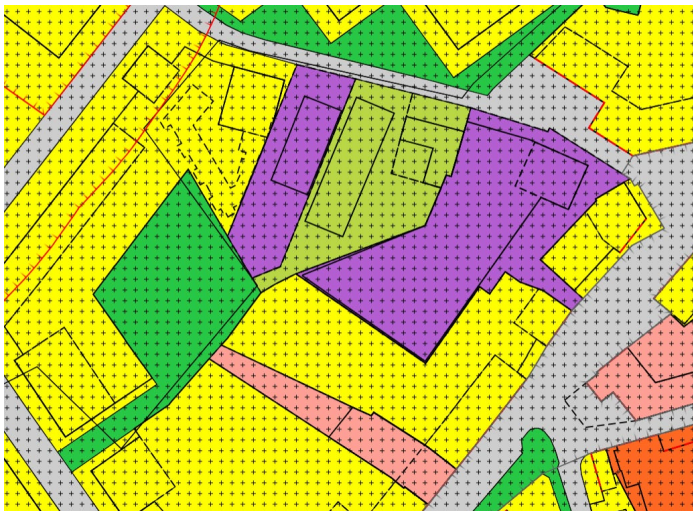
## Standaard projectfiche Burgh-Haamstede

Naam project: Verplaatsing en herontwikkeling terrein Bouwbedrijf Bijkerk en Koebel

Initiatiefnemer: Bouwbedrijf Bijkerk B.V. en/of Esselink Beheer B.V.

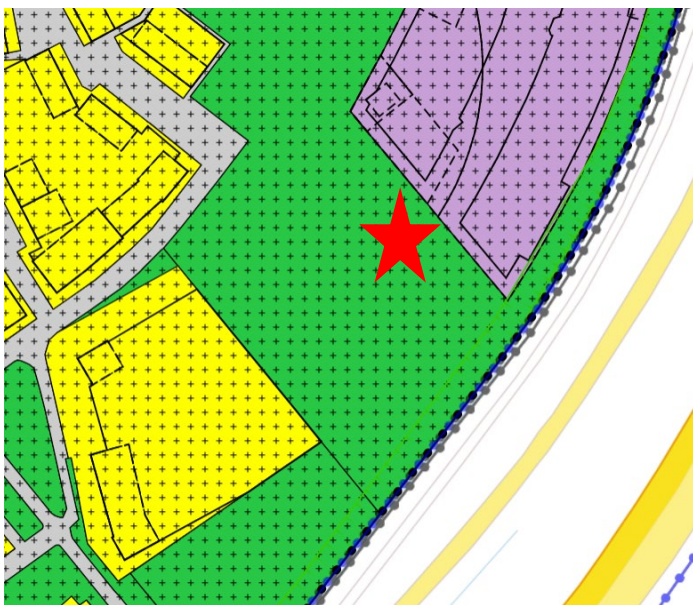
Omschrijving en afbakening plan(gebied): De herontwikkeling betreft in principe drie percelen:

1. Het huidige Bouwbedrijf Bijkerk, gevestigd aan de Zandstraat 1 te Burgh-Haamstede en kadastraal bekend als WTS C1881 (2.005 m<sup>2</sup>), WTS C2783 (80 m<sup>2</sup>) en WTS C1844 (785 m<sup>2</sup>). In eigendom van Esselink Beheer B.V.;
2. Groepsaccommodatie de Koebel, gevestigd aan de Zandstraat 5 te Burgh-Haamstede en kadastraal bekend als WTS C1845 (2.780 m<sup>2</sup>). In eigendom van de Protestantse gemeente Schouwen aan Zee;



*Afbeelding 1: Uitsnede verbeelding Bestemmingsplan Burgh-Haamstede. De paarse kleur (enkelbestemming Bedrijf) is de locatie van Bouwbedrijf Bijkerk. De lichtgroene kleur (enkelbestemming Recreatie – Verblifsrecreatie) is de locatie van de Koebel. De donkergroene kleur (enkelbestemming Groen) is ook onderdeel van de planlocatie.*

3. Locatie aansluitend op bedrijventerrein de Roterij, nader te bepalen deel van het perceel kadastraal bekend als WTS C3157 voor nieuwbouw bedrijfslocatie Bouwbedrijf Bijkerk B.V. met voorkeur voor grond aan zijde N57 tussen huidige bedrijventerrein en woningen aan de Zandstraat;



*Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding Bestemmingsplan Burgh – Haamstede. De beoogde nieuwe locatie (rode ster) ligt in het groen aansluitend op de bedrijventerrein Roterij. Op de Roterij is momenteel geen plaats. Het bedrijventerrein zal dus moeten worden uitgebreid.*



Locatie: Zandstraat Burgh-Haamstede (Bijkerk en Koebel)  
Formaat: A3 1:1000  
Omvang: ± 5600 m<sup>2</sup>

**Probleemstelling:** Bouwbedrijf Bijkerk is al jaren gevestigd aan de rand van het centrum van Burgh. De aanwezigheid van het bouwbedrijf veroorzaakt hinder (geluid, vervoer et cetera) voor de omgeving en bovendien is het bouwbedrijf beperkt in zijn (groei)mogelijkheden. Verder is de groepsaccommodatie van de Koebel dus ook gelegen tussen woningbouw en bedrijvigheid, hetgeen niet de meest ideale plaats is voor een verblijfsrecreatieve functie. De functie woningbouw past veel beter bij de huidige locatie van het bouwbedrijf en de groepsaccommodatie. Daarmee sluit de locatie beter aan op aansluitende woonbebouwing en op de functies in het centrum van Burgh.

**Doelstelling:** De ontwikkelaar wil de locaties van Bijkerk en de Koebel herontwikkelen tot een woningbouwlocatie met een nader te bepalen aantal woningen, rekening houdend met doelgroepen en inpassing in de omgeving. Het kernprofiel voor Burgh-Haamstede wordt gebruikt om invulling te geven aan de woningbouwlocatie.

De bedrijfsactiviteiten van het bouwbedrijf worden idealiter voortgezet aan de rand van het huidige bedrijventerrein de Roterij.

**Beoogd resultaat:** Verplaatsing van Bouwbedrijf Bijkerk naar de rand van de Roterij en herontwikkeling van de huidige locatie van Bijkerk en de Koebel naar woningbouw.

#### **Planning:**

De planning is grofweg als volgt:

- Opstellen intentieovereenkomst: 3<sup>e</sup> kwartaal 2021
- Afsluiten intentieovereenkomst: 4<sup>e</sup> kwartaal 2021
- Opstellen einddocument: 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> kwartaal 2022
- Besluitvorming college over einddocument en concept exploitatieovereenkomst: 3<sup>e</sup> kwartaal 2022
- Voorbereiding planologische procedure(s): 4<sup>e</sup> kwartaal 2022
- Starten planologische procedure(s): 1<sup>e</sup> kwartaal 2023
- Afronding planologische procedure(s): 4<sup>e</sup> kwartaal 2023 (bij geen beroep)
- Start werkzaamheden: 1<sup>e</sup> kwartaal 2024 (bedrijfsverplaatsing)
- Start werkzaamheden: 1<sup>e</sup> kwartaal 2025 (woningbouw)

**Beschikbare budgetten:** Er is sprake van een private ontwikkeling, waarbij geen budgetten van de gemeente noodzakelijk c.q. beschikbaar zijn. Ambtelijke kosten en kosten voor procedures worden verhaald via intentie- en exploitatieovereenkomst.

#### Stakeholders en rolverdeling:

- Bouwbedrijf Bijkerk B.V./Esselink Beheer B.V.: ontwikkelende partij
- Gemeente: toetsende partij in de intentie- en exploitatiefase
- Bewoners en ondernemers: participeren en informeren

#### Relatie met andere projecten:

- Herinrichting Burghseweg/Burghsering en Kerkstraat: het ontwerp en materialenboek dat voor dit plangebied wordt opgesteld, moet worden 'afgestemd' met deze ontwikkeling. Dat geldt evenzeer voor de mogelijke uitvoeringsperiode van beide projecten.
- Beeldkwaliteitsplan- en stedenbouwkundig plan: de basis voor het ontwerp en materialenboek wordt gevormd door het opstellen van een beeldkwaliteitsplan en stedenbouwkundig plan voor de totale dorpsas met tussenliggende centra. De locaties van Bouwbedrijf Bijkerk en de Koebel maken deel uit van het plangebied.
- Haalbaarheidsonderzoek verkeersontsluiting/'inprikkers' Burgh: voor de ontsluiting van Burgh (inprikkers N57) wordt een afzonderlijk haalbaarheidsonderzoek (onder meer ruimtelijk, civiel en financieel) uitgevoerd, waarbij diverse varianten worden onderzocht. Voor zover er een relatie is met het plangebied, moet daar afstemming plaatsvinden.
- Gebiedsontwikkeling Burgh: in 2023 starten we met de gebiedsontwikkeling van Burgh, meer in het bijzonder de ontsluiting, Karolingische Burght, FC de Westhoek, parkeerterrein en huidige locatie Market Plaza. Voor zover noodzakelijk moet er afstemming plaatsvinden.

Verder is er nog een relatie met het opstellen van kernprofielen in het kader van woningbouw. Onze gemeente brengt per kern in beeld wat de noodzakelijke ingrepen zijn in de bestaande woningvoorraad en welke aanvullende nieuwbouw mogelijk is. Dit zien wij als een verdiepingsslag voor de woningbouw op de stads- en dorpsvisies en willen dit vooral samen doen met de stakeholders van die kern (gemeente, Zeeuwsland, dorpsraden, ondernemingsverenigingen enz.). Voor Burgh-Haamstede wordt in het 2<sup>e</sup> deel van 2021 ook een kernprofiel opgesteld. Dit kan gevolgen hebben voor de woningbouwplannen.