

Standaard projectfiche Burgh-Haamstede

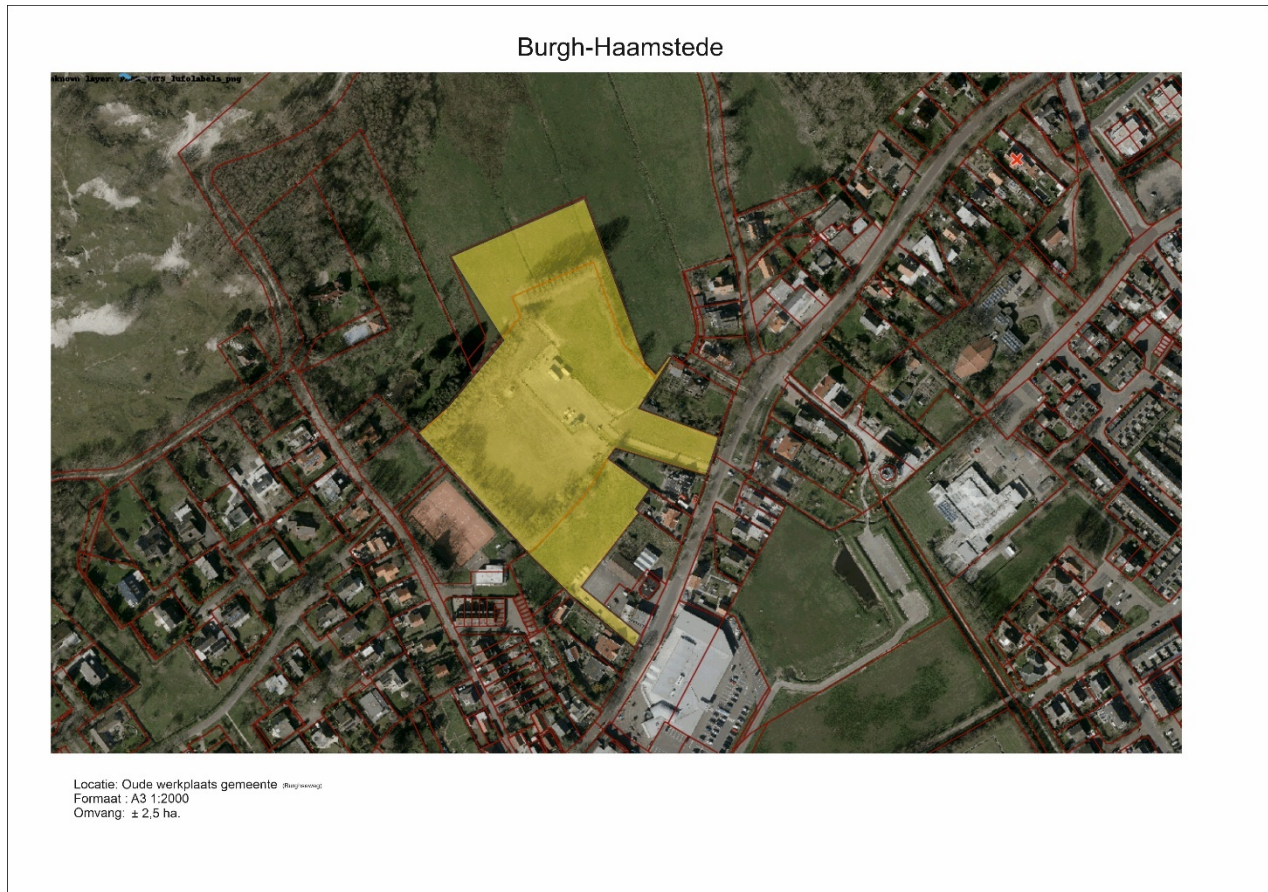
Naam project: Herontwikkeling voormalige gemeentewerkplaats en omgeving

Initiatiefnemer: Gemeente Schouwen-Duiveland

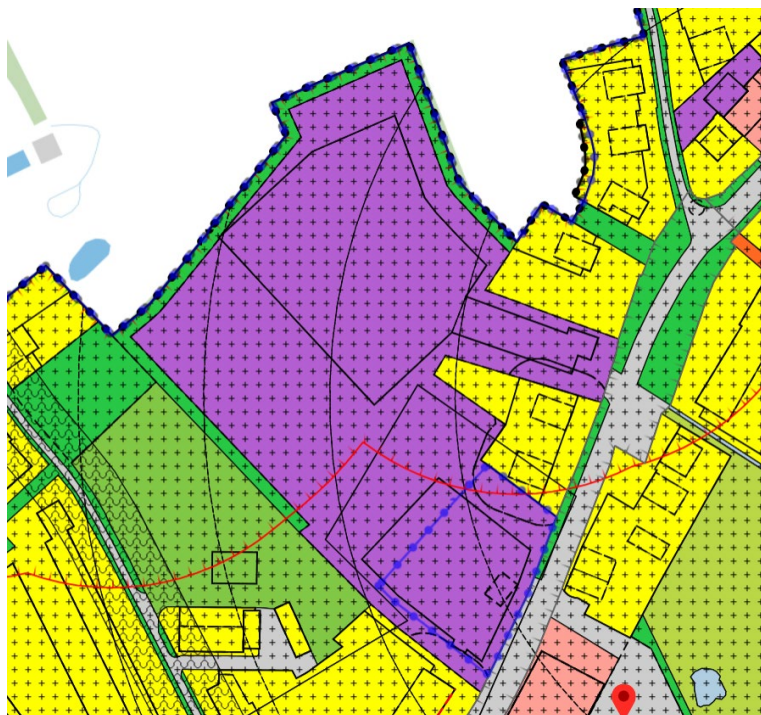
Omschrijving en afbakening plan(gebied): De herontwikkeling betreft de voormalige gemeentewerkplaats en omgeving aan de Burghseweg. De gemeente is eigenaar van diverse percelen, kadastraal bekend als:

- WTS E2953 (circa 5.979 m²)
- WTS E1544 (circa 17.581 m²)
- WTS E2977 (circa 3.662 m²)

Hieronder zijn de percelen in een kaartje weergegeven.



Voor de planlocatie vigeert het bestemmingplan 'Burgh-Haamstede' (vastgesteld 2016-04-28). De locatie heeft de enkelbestemming 'Bedrijf'. Op de locatie is bedrijvigheid toegestaan tot en met categorie 2. Een bijzondere aanduiding is de aanduiding 'Maatvoering bouwhoogte molenbiotoop'. De maximum bouwhoogte loopt van 6 meter in de meest oostelijke rand tot 9 meter in de westelijke punt van de locatie. Relevant is verder de directe ligging aan de bestemming 'Natuur'. Deze bestemming sluit aan de oostzijde direct aan op het plangebied. De bestemming is vastgelegd in het bestemmingsplan Kop van Schouwen (vastgesteld 2013-06-27). In het vigerend plan voor de planlocatie wordt hierop geanticipeerd met de Gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – natuurgebied'.



Probleemstelling: De voormalige gemeentewerkplaats aan de Burghseweg jaren geleden al gesloten en in beginsel geschikt voor woningbouw. Op dit moment vinden er geen activiteiten plaats op de percelen. Een woningbouwontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan.

Doelstelling: De gemeente wil, indien bestaand beleid en wet- en regelgeving (waaronder stikstof), dit mogelijk maakt, een integraal plan voor woningbouw ontwikkelen op deze percelen of een deel ervan.

Beoogd resultaat: Verkavelen van de percelen en ontwikkelen van een aantal woningen voor een nader te bepalen doelgroep.

Planning:

De planning is grofweg als volgt:

- Opstellen schetsontwerp: 1^e kwartaal 2022
- Uitvoeren quick scan/haalbaarheidsonderzoek locatie (inclusief stikstof): 1^e kwartaal 2022
- Besluitvorming college over quick scan/haalbaarheidsonderzoek: 2^e kwartaal 2022
- Opstellen Voorlopig Ontwerp: 3^e kwartaal 2022
- Opstellen Definitief Ontwerp: 4^e kwartaal 2022
- Besluitvorming college over Definitief Ontwerp: 1^e kwartaal 2023
- Start planologische procedure: 2^e kwartaal 2023
- Afronding planologische procedure(s): 4^e kwartaal 2023 (bij geen beroep)
- Start werkzaamheden: 1^e kwartaal 2024

Beschikbare budgetten: Ten behoeve van dit project stellen we vermoedelijk een grondexploitatie op. Op de gronden binnen het plangebied rust een grondwaarde van circa € 770.000.

Stakeholders en rolverdeling:

- Gemeente: ontwikkelende partij
- Dorpsraad: meedenken over doelgroepen en 'soort' woningen
- Ondernemersvereniging: meedenken over doelgroepen en 'soort' woningen

Relatie met andere projecten:

- Herinrichting Burghseweg/Weststraat: 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 locatie van de voormalige gemeentewerkplaats en omgeving maakt deel uit van het plangebied.

- Haalbaarheidsonderzoek verkeersontsluiting/'inprikker' Burgh: voor de ontsluiting van Burgh (inprikker 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 Burcht, 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^e deel van 2021 ook een kernprofiel opgesteld. Dit kan gevolgen hebben voor de woningbouwplannen.

Verder is er medio 2021 een omgevingsvergunning verstrekt voor de locatie Burghseweg 74. De omgevingsvergunning maakt de bouw van 4 woningen mogelijk op de locatie van het huidige pompstation. De bouw van deze woningen beïnvloedt mogelijk de toekomstige planvorming voor de locatie. De verkoop van de woningen is inmiddels gestart (project Noordhoek).