

Projectgroep herontwikkeling
Bernhardstraat/Julianastraat,
Burgh-Haamstede

Datum : 18 januari 2022
Tijd : 18:30 tot 20:00 uur
Locatie : TEAMS
Kopie naar :
Opgesteld door : Sylvia Zenden

Aanwezig : Namens gemeente Schouwen-Duiveland:
Ricardo de Winter
Harm Post
Erwin Schaalje
Marleen van Koppen
Kimo van den Berg

Namens dorpsraad:
Ton Hanse

Namens ondernemersvereniging:
Anne Groenendijk

Inwoners:
Arjan Boot
Dirk Eisenga

Afwezig : Kees Paauwe (gemeente Schouwen-Duiveland)
Martijn den Boer (inwoner)

Nr.	Onderwerp	Behandeling / Afspraken	Aktie door:
1.	Opening / Inleiding	Harm Post heet alle aanwezigen van harte welkom en opent de vergadering. In deze eerste projectgroep vergadering zal vooral veel informatie gegeven worden om alle projectgroep leden op hetzelfde kennisniveau te brengen.	
2.	Presentatie opzet project- en werkgroepen dorpsvisie Burgh-Haamstede	Ricardo de Winter geeft aan de hand van een presentatie een uitleg over de organisatiestructuur, met daarin de verhouding tussen de project- en werkgroepen. De presentatie is als bijlage bij dit verslag gevoegd. In aanvulling op de presentatie verduidelijkt Ricardo dat er een werkgroep woningbouw is, onder regie en voorzitterschap van de dorpsraad, waarin over alle mogelijke woningbouwprojecten wordt gesproken. In deze projectgroep wordt alleen gesproken over de woningbouwlocatie Bernhardstraat/Julianastraat.	

		<p>Op dit moment zijn er nog vier andere woningbouwprojecten concreet, een daarvan is de herontwikkeling van de locatie Bijkerk/Koebel. Dit is een apart project en deze projectgroep zal in het 2^e/3^e kwartaal 2022 opgestart worden.</p> <p>De overige drie locaties, die momenteel in beeld zijn voor spoedige realisatie, worden in overleg met Zeeuwsland eerst nader uitgewerkt.</p> <p>De werkgroepen starten binnenkort. Grotendeels overlappen deze qua projecten met de projectgroepen, met uitzondering van het project woningbouw en de herontwikkeling Kop van Haamstede.</p>	
3.	Presentatie woningbouw Bernhardstraat / Julianastraat	<p>Erwin Schaalje geeft een presentatie over de scope en inhoud van het plan tot dusverre.</p> <p>Woningbouwplan Bernhardstraat/Julianastraat is een van de elf mogelijke woningbouwlocaties in Burgh-Haamstede. Door middel van een grondruil (met herverkaveling) met de particuliere eigenaar van het naastgelegen perceel, is het mogelijk voor de gemeente om woningbouw te realiseren.</p> <p>Normaal gesproken kiest de gemeente een aantal partijen uit, die gevraagd worden om via een prijsvraag, een plan te maken voor de ontwikkeling. Middels die prijsvraag, waaraan een divers aantal randvoorwaarden meegegeven wordt, maakt de gemeente een selectie. Hieruit komt de partij die op de meegegeven randvoorwaarden het beste scoort, deze partij mag het plan realiseren.</p> <p>Echter, door een uitspraak van de Hoge Raad van eind november 2021, over de verkoop van onroerende zaken van overheden aan derden, moeten we de vorm van de prijsvraag nader juridisch beschouwen. Het lijkt erop dat we meer toe gaan naar een aanbesteding, waarbij we een ieder de mogelijkheid bieden om zich aan te melden als gegadigde voor de ontwikkeling.</p> <p>Binnenkort hebben wij overleg met een aanbestedingsspecialist om het verdere proces te bepalen.</p> <p>Woningbouwbeleid (toelichting door Kimo van den Berg)</p> <p>We hebben op dit moment te maken met de Woonvisie, vastgesteld in 2018. Deze is leidend. De Woonvisie gaat uit van prioritering van woningbouw op structuurversterkende locaties. Dit zijn locaties die een ruimtelijk knelpunt oplossen. Bijvoorbeeld een oude bedrijfsloods of bedrijfsbestemming die op dit moment niet meer gewenst is. Op deze locatie ligt dat anders, maar alsnog vinden wij dit een structuurversterkende locatie. Dit is ook met de dorpsraad en ondernemersvereniging zo besproken. De Woonvisie is gebaseerd op de woningmarktanalyse die om de drie jaar wordt herijkt.</p> <p>De woningbouwcapaciteit was tot voor kort erg beperkt. Gelukkig hebben wij met de Provincie nieuwe woningmarkafspraken kunnen maken. Deze zijn in juli 2021 vastgesteld. Hierdoor kunnen we 235 woningen bijbouwen op Schouwen-Duiveland de komende 10 jaar, boven op het aantal woningen dat al gebouwd mag worden. Over een jaar wordt de woningmarktanalyse opnieuw geactualiseerd. Het genoemde aantal van 235 is inderdaad voor heel Schouwen-Duiveland, maar komt bovenop het al bekende aantal van 460 woningen, totaal is er dus een behoefte van 695 woningen.</p>	

		<p>Er wordt altijd gekeken naar het aantal huishoudens per kern om de behoefte te berekenen. Voor Burgh-Haamstede komt dat neer op ongeveer 70 tot 80 woningen.</p> <p>De afspraken hebben ook geleid tot een ander toetsingskader. De focus ligt nu meer op de kwaliteit. Er wordt meer gekeken naar welk woningtype er gewenst is en welke doelgroep we willen bedienen. Er wordt ook naar locatie en omgeving gekeken. Tevens is het draagvlak belangrijk. Wat vindt de buurt, dorpsraad, stadsraad et cetera.</p> <p>De dorpsraad geeft aan dat het vooral gaat om goedkope woningen (mensen die daarop zijn aangewezen, hebben momenteel in de huidige woningvoorraad geen kans ten opzichte van de randstedelingen die hier naar toe komen) en om éénpersoonshuishoudens.</p> <p>De druk op de woningmarkt is hoog. In mei 2021 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen. De raad wil meer inzicht krijgen in de beleidsinstrumenten die zij kunnen inzetten om meer te kunnen sturen op de woningmarkt. Enkele beleidsinstrumenten worden op dit moment nader onderzocht op toepasbaarheid binnen onze gemeente:</p> <ul style="list-style-type: none">- Doelgroepenverordening (vastleggen van doelgroepen voor bepaalde woningen, bijvoorbeeld een starter)- Zelfbewoningsplicht (geen verhuur)- Anti-speculatiebeding (niet zomaar doorverkopen van een woning binnen een aantal jaren)- Opkoopbescherming (niet zomaar opkopen door beleggers); <p>Dit laatste instrument geldt ook voor bestaande bouw. We onderzoeken momenteel of en zo ja, welke instrumenten toepasbaar zijn c.q. we kunnen implementeren. We nemen dit al wel vast mee in het uitvraagdocument. De inschrijvers moeten er rekening mee houden dat we in een verkoopovereenkomst dan wel realisatieovereenkomst een of meer van deze instrumenten willen opnemen.</p> <p>Stedenbouw (toelichting door Marleen van Koppen)</p> <p>In de paragraaf 'stedenbouw' willen we een aantal randvoorwaarden meegeven aan de ontwikkelende partijen, waarvan wij denken dat deze belangrijk zijn. De gehele presentatie wordt als bijlage bij dit verslag gevoegd.</p> <p><i>Noot: De beide projectmanagers (Harm en Ricardo) hebben in samenspraak met de projectleider (Erwin) besloten om de presentatie die tijdens de projectgroep is gegeven, als bijlage bij dit concept verslag te verstrekken. De presentatie bevat diverse elementen, die in de selectie- en/of gunningleidraad opgenomen zullen worden. Nu deze procedure in zowel voorbereiding als uitvoering grote zorgvuldigheid en vertrouwelijkheid vergt, willen we jullie met klem verzoeken de presentatie NIET AAN DERDEN TE VERSTREKKEN. Dat geldt zowel voor de individuele burgers als de vertegenwoordigers van de dorpsraad en ondernemersvereniging richting hun besturen. Indien dit wel gebeurt, kan dit ertoe leiden dat de ontwikkeling van de locatie vertraging oploopt, terwijl de gemeente zo snel als mogelijk tot woningbouw wil (laten) overgaan.</i></p>	
--	--	---	--

4.	Vragen / opmerkingen	<p><i>Eerste reacties/opmerkingen van projectgroepleden</i></p> <p>Arjan Boot: Ik heb de presentaties goed kunnen volgen. Ik zal me verdiepen in de stedelijke randvoorwaarden, alsmede de procedures.</p> <p>Dirk Eisenga: Redelijk kunnen volgen. Ik heb dezelfde insteek als Arjan. Moet mezelf er verder in verdiepen.</p> <p>Anne Groenendijk: Het is inderdaad veel informatie. Ik vraag me af of 10 woningen met 2 eigen parkeerplaatsen, niet te veel is op dit stuk grond. Ik ben benieuwd naar het soort woningen.</p> <p>Ton Hanse: Waarom is er gekozen voor het perceel aan de westkant en niet aan de noordkant? Daar ligt de meeste grond.</p> <p>Binnen de dorpsraad is een keer naar voren gebracht of het niet verstandig is om de weg, stuk Bernhardstraat, af te sluiten. Als de inprikker er straks komt, dan zal de Bernhardstraat enorm ontlast worden, dan kan de weg bij de bouwkael komen. Dat is een alternatief.</p> <p>Er ligt een parkeerterrein aan de overzijde van dit terrein, blijft deze gehandhaafd?</p> <p>Erwin legt uit dat er met dhr. Stigter gesproken is over de verkaveling. Deze verkaveling was zijn wens. Bovendien blijft zo voor de gemeente ook een efficiënt stuk grond over. Wij denken op deze manier voldoende mogelijkheden te hebben om de woningbouw te ontsluiten. Wellicht met parkeren aan de achterzijde, in een soort hofjes structuur.</p> <p>Marleen verduidelijkt dat parkeren op eigen terrein een randvoorwaarde is. De ontwikkelaar moet op zoek naar mogelijkheden voor het parkeren op eigen terrein. Het aantal aangegeven woningen van 10 is een maximaal aantal, het mogen er ook minder zijn.</p> <p>Ricardo merkt op dat het eventueel afsluiten van de Bernhardstraat een relatie kan hebben met de inprikker. Deze is er voorlopig nog niet en de afsluiting is daarom geen onderwerp van gesprek in deze projectgroep.</p> <p>Ton Hanse informeert hoe de opkoopbescherming vastgelegd zal worden. Kimo legt uit dat dit, indien aan de orde, in de notariële akte opgenomen zal worden. Gemeente heeft hier nog geen ervaring mee, de juridische borging wordt op dit moment onderzocht door een extern adviesbureau.</p> <p><i>Zijn er nog vragen zijn over de doelgroep die wordt beoogd? Wat is de bandbreedte van de ontwikkeling?</i></p> <p>Kimo verduidelijkt dat daar intern al veel over gesproken is. Wat willen we nu op deze plek. We willen ook niet alles vastleggen, waardoor een ontwikkelaar geen creativiteit meer over heeft. Hierdoor hebben wij aangegeven dat een maximum aantal woningen van 10 redelijk is, minder mag uiteraard ook.</p> <p>Vanuit de regionale woningmarktafspraken is de kwaliteit steeds belangrijker, hier zal strikt op getoetst worden. Als er bijvoorbeeld een</p>	
----	----------------------	--	--

	<p>plan is voor 5 tot 8 woningen die kwalitatief beter zijn dan een ander plan van 10, dan gaat de voorkeur uit naar het eerste plan.</p> <p>Daarnaast is er gekeken naar het vastleggen van bepaalde doelgroepen, of een maximum verkoopprijs opnemen. Voor een maximum verkoopprijs is tot dusverre niet gekozen, maar wel is aangegeven dat we het goedkope en middel dure segment willen aantrekken. Dit om de doorstroming op gang te brengen en de starter te helpen aan een woning. De starter kan bovendien ook bediend worden doordat iemand een starterswoning verlaat voor een woning in een duurder segment.</p> <p>Ricardo vult aan dat we tot nu toe niet kiezen voor een bandbreedte of een maximum bedrag. Dit willen we nog met de aanbestedingsspecialist bespreken. Wellicht moeten we dit toch opnemen. We willen voorkomen dat er weinig woningen met een hoge verkoopprijs gebouwd gaan worden.</p> <p>Anne Groenendijk merkt op dat het Domineesbosje hier een voorbeeld van is.</p> <p>Arjan Boot sluit zich aan bij Anne en merkt op dat de discussie voor starters al jaren loopt. Veel jongeren trekken weg uit Burgh-Haamstede, omdat er geen aanbod is en zij de middelen niet hebben.</p> <p>Anne wil toevoegen dat het verstandig is om mee te nemen dat er in dezelfde wijk sociale huurwoningen liggen. We moeten de balans zoeken in doelgroepen en soorten woningen.</p> <p>Erwin verduidelijkt dat er meerdere locaties in beeld zijn voor woningbouw. We moeten nadenken wat willen we realiseren op welke locatie, om het totale woningbouwprogramma zo goed mogelijk op de vraag af te stemmen. Dan zou het zo kunnen zijn dat we op deze locatie wellicht de iets duurdere woning moeten realiseren en op een andere locatie de iets goedkopere woning.</p> <p>Ricardo vult aan dat op de plaatsen waar we met Zeeuwsland naar kijken, we zeker weten dat het sociale huurwoningen zijn, met de verplichting voor Zeeuwsland om voor elke nieuwe sociale huurwoning een bestaande huurwoning te verkopen uit hun voorraad.</p> <p>Ton Hanse informeert of de ontwikkelaar ook vrij is om mee te denken/bepalen over de verkaveling tussen de eigendommen van de heer Stigter en het deel van de gemeente.</p> <p>Erwin geeft aan dat we te maken hebben met een buurman, we moeten gezamenlijk tot een oplossing komen. Dit gaat alleen over de gemeentelijke locatie. En niet over de locatie van dhr. Stigter. Dit is geen onderdeel van discussie, de verkaveling staat vast.</p> <p>Dirk Eisenga merkt op dat er vanuit bewoners zijde veel naar voren komt dat men het zwaar betreurt dat de jeugd wegtrekt. Het oppakken van het middeldure segment werkt dan niet. Hier is de grootste nood niet.</p> <p>Kimo legt uit dat deze opmerking begrijpelijk is. De gemeente wil ook graag genoeg ruimte voor starters. In deze tijd is het echter moeilijk om betaalbare starterswoningen te bouwen, in verband met de hoge</p>	
--	---	--

		<p>bouwkosten en aannemerskosten. Daarom focussen we als gemeente steeds meer op doorstroming.</p> <p><i>De opzet van het plan, maximaal 10 woningen, in een bepaalde kwaliteit. Hebben jullie ideeën over de invulling? Welke uitstraling/sfeer zoeken jullie? Groen? Architectuur?</i></p> <p>Arjan Boot vraagt zich af of 10 woningen op deze kavel echt mogelijk is. De bouwprijzen zijn inderdaad erg hoog. Dat zal drukken op hetgeen we kunnen realiseren. Wellicht is het beter om 8 middelgrote woningen te realiseren. Of rijtjeswoningen. Deze keuzes zijn allemaal van invloed op de doelgroep. Qua sfeer moet het passend in de omgeving zijn.</p> <p>Marleen legt uit dat voor dit project de sfeer van de woningen goed moet passen in de omgeving. Er komen bijvoorbeeld diverse dwars- en langskappen, niet een geheel, maar meer speling.</p> <p>Tien woningen op deze kavel is wel mogelijk, indien er gekozen wordt voor diverse bouwtypes. Er moet een bouwtype(s) gekozen worden welke verwant is aan de omgeving.</p> <p>Ton Hanse pleit voor permanente bewoning. Er worden teveel woningen bezet door 2^e woning bezitters. Harm verduidelijkt dat dat hier niet aan de orde is. We bouwen voor een bepaalde doelgroep (vaste bewoning) en niet voor recreanten. Het probleem van de leegstand is, indien aan de orde, een opgave voor de werkgroep Wonen.</p> <p>Marleen heeft een schets van een mogelijke indeling van de kavel gemaakt. Hierin zijn diverse bouwtypes opgenomen. Dit geeft een goed beeld hoe de indeling op de kavel zou kunnen zijn. En dat 10 woningen eventueel inpasbaar zijn.</p> <p>Ricardo vult aan dat de molenbiotop ook een randvoorwaarde is. Een adviseur beschouwd altijd de situatie ten opzichte van de volgende molen. De adviseur bepaald de uiteindelijke bouwhoogte. Het uitgangspunt is 7 meter. Inmiddels is duidelijk dat er wat meer speling is in de maximale bouwhoogte, indien we dat onderbouwen.</p> <p>Harm geeft aan dat we gezamenlijk kunnen beslissen welke bouwtypes/stijlen we in de randvoorwaarden meegeven. Op die manier kunnen we een goede verkaveling afdwingen.</p> <p>Arjan Boot vult aan dat dit alleen kan als we in de randvoorwaarden ook de doelgroep en budget meegeven. Als we het gemêleerd willen, moeten we dat goed vastleggen. En goed naar het totaal plan van het woningaanbod kijken. Als er verderop ook starterswoningen gerealiseerd worden, kan er op deze locatie iets anders.</p> <p>Harm geeft aan dat wij gezamenlijk moeten bepalen welke zaken we mee kunnen geven om binnen de doelgroep (die we voor ogen hebben) te blijven.</p> <p>Conclusie In de randvoorwaarden nemen we de diversiteit van woningen mee.</p>	
--	--	--	--

5.	Rondvraag	<p>Anne: Het is allemaal duidelijk. Ik wil graag benadrukken dat we moeten streven naar meer diversiteit. Niet meer van hetzelfde bouwen.</p> <p>Dirk: Ik ben verbaasd dat er voor dit project twee parkeerplaatsen per woningen worden geteld, terwijl er tegenover een groot parkeerterrein ligt. Zijn hier regels voor? Marleen legt uit de een woning aan de CROW regelgeving moet voldoen. Indien het parkeerterrein altijd leeg staat, moeten we daar naar kijken, maar in principe is dat niet de bedoeling. We gaan dit wel nader bekijken, want het kan de ruimte voor bebouwing van de kavel iets verruimen als er ook op het algemene parkeerterrein geparkeerd kan worden.</p> <p>Kimo: Het koppelen van een maximum verkoopprijs moeten we bespreken. Dit is een aandachtspunt.</p>	
6.	Vervolgstappen	<p>Ricardo geeft aan dat we aan de hand van de materie goede zaken hebben besproken die we kunnen meenemen in de verdere uitwerking van dit plan.</p> <p>In week 4 hebben wij een afspraak met de aanbestedingsspecialist. Wij gaan de uitvraagprocedure eerst goed uitwerken.</p>	
7.	Volgende vergadering	<p>De volgende projectgroep vergadering is gepland op 8 maart a.s. van 18.30 tot 20.00 uur.</p>	
8.	Sluiting	<p>Harm Post dankt alle aanwezigen en sluit de vergadering.</p>	