

Projectgroep herontwikkeling
Bernhardstraat/Julianastraat,
Burgh-Haamstede

Datum : 22 maart 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
Kees Paauwe

Namens dorpsraad:
Ton Hanse

Namens ondernemersvereniging:
Anne Groenendijk

Inwoners:
Arjan Boot
Dirk Eisenga

Afwezig : Martijn den Boer (inwoner)

Nr.	Onderwerp	Behandeling / Afspraken	Aktie door:
1.	Opening	Harm Post heet alle aanwezigen van harte welkom en opent de vergadering.	
2.	Vaststellen agenda	Er worden geen wijzigingen of aanvullingen doorgevoerd, de agenda is hiermee vastgesteld.	
3.	Verslag vorige vergadering d.d. 18 januari 2022	<p>Ton Hanse heeft de volgende aanvullingen/wijzigingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Blz. 2: hier worden aantallen woningen genoemd. Hoeveel woningen zijn er daadwerkelijk voor Burgh-Haamstede? <i>Toevoegen:</i> Kimo v.d. Berg legt uit: het genoemde aantal woningen 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. 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. - Blz. 3, 3^e regel: Wat vindt de dorpsraad? <i>Toevoegen:</i> Het gaat vooral 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 éénpersoonshuishoudens. 	

		<p>- Blz. 6.: Wie bepaalt de hoogte van de molenbiotoop? <i>Toevoegen:</i> Ricardo legt uit dat een adviseur in het kader van de molenbiotoop altijd de situatie beschouwd, ten opzichte van de volgende molen. Het uitgangspunt is 7 meter. De adviseur bepaalt de uiteindelijke bouwhoogte.. Dit hebben we in dit geval alvast laten uitzoeken en er blijkt in dit geval wat meer speling te zijn.</p> <p>Op bladzijdes 4 en 5 worden twee tekstuele punten doorgegeven, welke worden aangepast.</p> <p>Aanwezigen hebben verder geen aanvullingen/wijzigingen op het concept verslag. Het verslag van 18 januari 2022 wordt, na het doorvoeren van de aanvullingen/wijzigingen, definitief vastgesteld.</p>	
4.	Stand van zaken algemeen	<p>a. <i>Quickscan ruimtelijke ordening</i></p> <p>Erwin licht toe dat intern gekeken is naar een quickscan, op het gebied van onder meer verkeer, geluid, bodem, water en natuur. Uit de quickscan blijkt dat we ten aanzien van geluid goed moeten motiveren dat er een goed woon- en leefklimaat is. Het aspect bodem moet nog nader worden onderzocht.</p> <p>Voor wat betreft natuur is uit de stikstofberekening gebleken dat er een te hoge stikstofdepositie is, wanneer we woningen toevoegen. Er is een stikstof registratiesysteem voor wonen, we moeten kijken of daar nog ruimte in is, zodat het teveel aan stikstof daarin opgevangen kan worden. De actualisatie van dit systeem vindt plaats in de loop van dit jaar. Mocht er geen ruimte meer zijn, dan moeten we op een andere manier compenseren.</p> <p>Harm informeert of dit een te overkomen probleem is. Erwin legt uit dat er aangetoond moet worden dat er geen extra stikstofdepositie ontstaat. Het plangebied ligt op circa 100 meter van Natura 2000-gebied. Het komt hier vooral voort uit een toename van verkeersbewegingen (los van de stikstof die ontstaat in de aanlegfase). Ricardo vult aan er op twee manieren gesaldeerd kan worden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Intern: gebruikmaken van stikstofdepositie die al op een perceel aanwezig is. Dit is hier echter niet mogelijk, in verband met de gymzaal die al enige tijd geleden is gesloopt. - Extern: op zoek naar een bron, buiten het plangebied maar wel dichtbij, die ook stikstof uitstoot, om te kijken of hier minder stikstofuitstoot mogelijk is. <p>Er wordt nu gekeken naar de laatste optie.</p> <p>Deze locatie zit heel dicht bij het punt waar al een overbelast habitat-type is, elke kleine beweging veroorzaakt hierdoor al een uitdaging.</p> <p>Dirk Eisenga informeert of dit dan een 'showstopper' is voor dit plan.</p> <p>Ricardo legt uit dat dit momenteel niet het geval is, er wordt gekeken naar het stikstofregistratiesysteem en vooral ook extern salderen.</p> <p>Voor de bouwfase geldt een vrijstelling conform de regelgeving. De vraag is of de Raad van State deze regelgeving overeind gaat houden.</p>	

		<p><i>b. Procedure aanbesteding</i></p> <p>Dit vergt iets meer tijd, de verwachting is hier medio april meer duidelijkheid over te kunnen geven. We werken momenteel aan de selectie- en gunningscriteria.</p> <p>Anne informeert naar de regeling die opgenomen zou worden om doorverkopen voor een hogere prijs tegen te gaan. Dit is voor starters ook lastig, op deze manier kunnen zij nooit een stap omhoog maken.</p> <p>Kimo legt uit dat er gewerkt wordt met een bepaalde termijn. Bijvoorbeeld voor vijf jaar vastzetten.</p> <p>Arjan vult aan dat dit bij Zeeuwendland ook gebeurt. Wanneer je een huurwoning koopt, bouwt het af. Het is ter voorkoming van de mogelijkheid dat er binnen één jaar voor een veel hoger bedrag verkocht kan worden.</p>	
5.	Ruimtelijke uitgangspunten	<p>Marleen geeft een toelichting op de stedenbouwkundige uitgangspunten.</p> <p>Ton informeert waarom de lijn naar Kloosterweg, Hogezoom en de Recreatieverdeelweg niet wordt genoemd. Marleen verduidelijkt dat zij is uitgegaan van de ruimte dicht rondom het plangebied en niet van geheel Burgh-Haamstede.</p> <p>Ton geeft aan dat in het document wordt gerept over arbeiderswoningen, maar juist richting Burghseweg en Hogezoom liggen ook woningen in het duurdere segment. Marleen zal dit nog aanpassen.</p> <p>Ricardo informeert of er ook een aantal randvoorwaarden zijn verwijderd. Marleen legt uit dat dit inderdaad het geval is. De afstand tussen de bijgebouwen is er onder meer uitgehaald.</p> <p>Ton informeert of de wal niet beschermd is. Ricardo geeft aan dat dit soort zaken (landschappelijk waardevolle elementen) ook via de quick scan zijn bekeken en dat dit hier niet het geval is.</p> <p>Anne merkt op dat ze het nog lastig vindt om te verbeelden dat er 10 woningen met parkeerplaatsen moeten komen.</p> <p>Erwin merkt op dat het om maximaal 10 woningen gaat, en dat dit inderdaad best lastig zal worden. Belangrijk is vast te stellen voor welke doelgroep we gaan bouwen. Er is aangegeven dat er behoefte is aan starterwoningen. Vanuit Zeeuwendland worden er huurwoningen voor starters op de markt gebracht, daarnaast krijgt Zeeuwendland de verplichting om huurwoningen te verkopen voor starters. De vraag is dus wat we met deze locatie gaan doen. Wellicht is het voor hier beter om te kiezen voor goedkoop/middelduur segment.</p> <p>Arjan beaamt dit. Voor welke doelgroep gaan we bouwen. Als Zeeuwendland inderdaad voor starters gaat bouwen/verkopen, dan kunnen we hier voor een andere doelgroep kiezen.</p>	

	<p>Ricardo geeft aan dat het om ca. 21 woningen vanuit Zeeuwendland gaat op de drie locaties die nu in beeld zijn. Zeeuwendland plaatst altijd sociale huurwoningen. Zeeuwendland is verplicht om voor elke woning die zij ontwikkelen, uit de bestaande voorraad een woning te verkopen. Dit zijn woningen tussen de € 170.000,-- en € 225.000,--. Dus als Zeeuwendland ontwikkelt, komen er altijd starterswoningen vrij.</p> <p>Arjan geeft aan dat dit niet zorgt voor doorstroming wanneer de woningen dan eerst aangeboden worden aan de zittende huurder.</p> <p>Kimo voegt toe dat Zeeuwendland zoveel mogelijk inzet op levensloopbestendige woningen en niet zozeer op starterswoningen. Het doel is senioren te huisvesten en op die manier de doorstroming op gang te brengen. Met de huidige bouwprijzen is het heel moeilijk om te bouwen voor starters.</p> <p>Erwin merkt op dit ook met Zeeuwendland te zullen bespreken.</p> <p>Arjan informeert of de aantallen starters bekend zijn.</p> <p>Kimo verklaart dat er inderdaad een analyse is geweest, maar wel op gemeentelijk niveau en niet specifiek voor Burgh-Haamstede. Het gaat om ca. 250 tot 300 extra eenheden voor starters, eiland breed. Dit is onderzocht door adviesbureau KAW. Zij hebben verschillende onderzoeken voor de gemeente gedaan naar verdringing op de woningmarkt. Op dit moment wordt er ook met de Provincie gesproken om te kijken of we extra aantallen kunnen krijgen op basis van dit onderzoek. En welke concepten er van toepassing zijn om deze doelgroep toch te bedienen.</p> <p>Arjan geeft aan dat er vorige keer ook gesproken is over het realiseren van starterswoningen bij Bijkerk/de Koebel. Dat is natuurlijk particuliere grond. Het gaat hier om gemeentegrond, dus als we aan knoppen kunnen draaien, is dit toch een beoogde locatie.</p> <p>Ricardo geeft aan dat dit juist is. Bij Bijkerk/Koebel kunnen we alleen op hoofdlijnen sturen. We denken wel mee in het beste plan voor de omgeving.</p> <p>Harm merkt op dat we moeten bepalen welke woningen we hier willen realiseren, dit is belangrijk voor het bepalen van de vervolgstappen en kan dan opgenomen worden in de uitgangspuntennotitie.</p> <p>Ricardo geeft aan dat er gedacht wordt aan een verkoopprijs welke gelijk is aan de Nationale Hypotheekgarantie (€ 355.000,--). Hiermee bewaken we dat de woningen totaal buiten de markt wordt geprijsd. Een combinatie van middensegment en starterswoningen kan uiteraard ook.</p> <p>Harm merkt op dat we hiermee een bovengrens hebben bepaald, bepalen we ook een ondergrens?</p> <p>Erwin geeft aan dat Zeeuwendland een prijs hanteert tussen € 170.000,-- en € 225.000,--. Wellicht een bandbreedte aangeven tussen €</p>	
--	--	--

		<p>225.000,- en € 355.000,-, om concurrentie met Zeeuwendland te voorkomen. Er wordt gesproken over het nemen van het maximum bedrag van de Nationale Hypotheekgarantie als gemiddelde, om diversiteit te kunnen bewerkstelligen en eventueel ook net iets duurdere woningen (2 onder 1 kappers) te kunnen laten realiseren.</p> <p>Afspraken</p> <ul style="list-style-type: none"> - Onderzoeken/afstemmen percentages in woningtypologieën, waaronder het percentage levensloopbestendige woningen - De bandbreedte verkoopprijs/profiel onderzoeken <p>Beide punten worden genoteerd voor de volgende vergadering.</p>	
6.	Woningbouw-locatie Zeeuwendland	<p>Op alle locaties wordt gekeken naar 2 varianten qua situering van de woningen.</p> <p>De aantallen per locatie zijn voorlopig als volgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Irenestraat; 6 woningen b. Sluispad; 7 woningen c. Platboslaan; 8 woningen <p>Locaties Irenestraat en Sluispad hebben de bestemming maatschappelijk en de locatie Platboslaan heeft de bestemming groen. Hier is een uitgebreide ruimtelijke procedure of een wijziging van het bestemmingsplan voor nodig. Dit heeft een doorlooptijd van ca. 9 maanden. Inclusief de bouwtijd zal dit ca. 1,5 jaar in beslag nemen. Dit worden drie verschillende procedures.</p> <p>Als we voor 1 januari 2023 een bestemmingsplan ter inzage kunnen leggen, vallen we niet onder de nieuwe omgevingswet. De planning zal nader met Zeeuwendland worden besproken.</p> <p>Marleen merkt op dat de locatie aan de Platboslaan uitermate geschikt is voor senioren (vlakbij Duinoord), de aangegeven tuinen zijn dan wel te diep. Ricardo beaamt dit en zal dit aan Zeeuwendland terugkoppelen.</p> <p>Arjan merkt op dat het aantal wooneenheden waarschijnlijk vastzit aan het woningtype dat Zeeuwendland hanteert. Gaat de gemeente er vanuit dat de parkeervoorzieningen bij deze locaties niet op eigen terrein zijn? Ricardo geeft aan dat de parkeerplaatsen wel ten behoeve van de woningen worden gemaakt. Zeeuwendland maakt nu ook parkeerplaatsen in het openbaar. Dit zal nog wel met Zeeuwendland besproken worden.</p> <p>Erwin merkt op dat aan het Sluispad eventueel ook een parkeerhofje gecreëerd kan worden aan de achterzijde, waar nu groen ingetekend is.</p> <p>Ton constateert dat met realisatie aan de Irenestraat, de regioschool niet op die locatie kan komen (uitbreiding van de huidige school). Die kans is dan weg. Locatie aan het Sluispad was ook bedoeld voor jeugd voorheen, aldus Ton. In de dorpsvisie heeft de jeugd ook de aandacht.</p> <p>Ricardo geeft aan dat er ook aan de jeugd gedacht wordt. Er loopt een initiatief voor een pump track, in de projectgroep geluksmomenten wordt gewerkt aan een initiatief voor de basisschooljeugd. Deze locatie is dringend nodig voor woningbouw.</p>	

		Met de 6 woningen aan de Irenestraat ontnemen we ons niet de kans voor de realisatie van de regioschool op deze plek.	
7.	Procesafspraken	Selectie- en gunningsleidraad: medio april in concept gereed. Ruimtelijke uitgangspunten: <ul style="list-style-type: none">- Onderzoeken/afstemmen percentages in woning typologieën.- De bandbreedte verkoopprijs/profiel onderzoeken Genoemde punten definitief afstemmen in de volgende vergadering.	
8.	w.v.t.t.k.	-	
9.	Volgende vergadering	De volgende projectgroep vergadering is gepland op 21 april a.s. van 15.30 tot 17.00 uur.	
10.	Sluiting	Harm Post dankt alle aanwezigen en sluit de vergadering.	