

Projectgroep herontwikkeling
Bernhardstraat/Julianastraat,
Burgh-Haamstede

Datum : 12 mei 2022
Tijd : 15:30 tot 16:30 uur
Locatie : TEAMS
Kopie naar :
Opgesteld door : Sylvia Zenden

Aanwezig : Namens gemeente Schouwen-Duiveland:
Ricardo de Winter
Harm Post
Erwin Schaalje

Namens dorpsraad:
Maarten van Strien

Inwoner(s):
Arjan Boot
Dirk Eisenga

Afwezig : Martijn den Boer (inwoner)
Marleen van Koppen (gemeente SD)
Kimo van den Berg (gemeente SD)
Kees Paauwe (gemeente SD)
Anne Groenendijk (ondernemersvereniging)

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. 22 maart 2022	Aanwezigen hebben geen aanvullingen/wijzigingen op het concept verslag. Het verslag van 22 maart 2022 wordt definitief vastgesteld.	
4.	Stand van zaken algemeen	<p><i>a. Aanpassingen uitvraagdocumenten (ruimtelijke randvoorwaarden)</i></p> <p>De besproken punten zijn aangepast in het uitvraagdocument. Toegevoegd aan het document:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Minimaal aantal woningen 6, maximaal 10. - Waarvan minimaal 40% levensloopgeschikt. - Minimaal gebruiksoppervlak van 85 m², maximaal 100 m². <p>In het goedkoop/middelduur segment.</p> <p>Arjan: Wellicht moet er meer flexibiliteit opgenomen worden voor wat betreft het gebruiksoppervlak, om de diversiteit te waarborgen. Daarmee wordt voorkomen dat er 10 woningen met 100 m²</p>	

		<p>gebruiksoppervlak ontworpen worden. Het is nu wellicht te vrijblijvend opgenomen. We willen hier juist de diversiteit behouden.</p> <p>Afgesproken wordt te kijken hoe we dit in de spelregels kunnen vastleggen.</p> <p>Maarten geeft aan dat de werkgroep de suggestie heeft gedaan om te kijken naar 2-onder-1 kap woningen. Dit past ook beter bij de woningen aan de overzijde.</p> <p>Ricardo merkt op dat dit een prijsvraag c.q. aanbesteding is en hiermee willen we de markt niet opdringen welke woningen zij moeten ontwikkelen. We begrijpen de behoefte om dit te regelen vanuit de werkgroep, maar dit is hier bewust niet gedaan.</p> <p>Arjan geeft de kanttekening dat we het niet helemaal aan de markt willen overlaten, maar wel een bepaalde flexibiliteit meegeven om een haalbaar plan te kunnen maken.</p> <p style="text-align: center;"><i>b. Procedure aanbesteding</i></p> <p>Erwin legt uit dat in verband met interne capaciteitsproblemen de procedure nog niet gereed is.</p> <p>Ricardo vult aan dat het Didam-arrest de zaken ook extra bemoeilijkt en daarmee vertraagd. De procesomschrijving duurt derhalve wat langer.</p>	
5.	Woningbouw-locaties Zeeuwendland	<p>Zeeuwendland heeft een verkavelingsstudie opgeleverd. De aangepaste versie zal volgende week worden besproken met Zeeuwendland.</p> <p>Daarnaast zal gemeente intern kijken naar de ruimtelijke procedures in relatie tot stikstof.</p> <p>Voor alle locaties van Zeeuwendland, maar ook de locatie Bernhardstraat/Julianastraat, geldt dat de stikstofdepositie hoger is dan de norm. Voor alle locaties zullen we een bron moeten vinden om dit te salderen. Gemeente denkt de salderingsbron gevonden te hebben. Dit zal op korte termijn met Zeeuwendland besproken worden.</p> <p style="text-align: center;"><i>a. Irenestraat</i></p> <p>Basisopzet van 6 woningen inclusief tuin, met parkeren aan de voorzijde.</p> <p>Ricardo geeft aan dat flexwoningen of Tiny Houses niet aan de orde zijn voor deze (kleine) locatie.</p> <p>Maarten geeft het signaal dat we in de toekomst wel oog moeten houden voor deze specifieke woonvorm.</p> <p>Ricardo merkt op dat wanneer bijvoorbeeld de scholen weg zouden gaan, omdat deze op een andere plek gerealiseerd worden, we de situatie kunnen heroverwegen. Dan kunnen we kijken of flexwoningen/Tiny Houses daar gerealiseerd kunnen worden. In deze tijd zijn de investeringen in tijdelijke woningen moeilijk terug te verdienen in een korte periode (15 jaar). Dat is de reden dat uitbreiding van Tiny Houses in Renesse ook niet aan de orde is op dit moment.</p>	

		<p><i>b. Sluispad</i></p> <p>Basisopzet van 7 woningen, bereikbaar via een toegangsweg, met een tuin en ontsluiting aan de achterzijde. Parkeren aan de voorzijde van de woningen.</p> <p>Het bestaande groen moet bij deze ontwikkeling zoveel mogelijk behouden blijven.</p> <p>De bestaande speelplek kan eventueel opgeschoven worden naar de groenstrook aan het einde van het Sluispad. Maarten zal vanuit de dorpsraad navragen of deze speelplek momenteel veel gebruikt wordt.</p> <p><i>c. Platboslaan</i></p> <p>Basisopzet van 8 woningen met ruime tuin, gespiegeld gesitueerd met groen in de middenstrook. Parkeren in de straat.</p> <p>De erfafscheidingen, grenzend aan de Platboslaan, moeten een gewenst beeld krijgen en behouden. Hierover worden nadere afspraken gemaakt tussen Zeeuwlant en gemeente.</p>	
6.	Stikstof in relatie tot woningbouw projecten	<p>Zie hetgeen vermeld onder punt 5, tweede alinea.</p> <p>Dirk vraagt of het bekend is dat Bidfood uit Haamstede zal vertrekken, zij stoten ook nogal wat stikstof uit.</p> <p>Ricardo geeft aan dat dit een bedrijfsbestemming zal blijven en er vermoedelijk een ander bedrijf voor in de plaats zal komen, die ook weer stikstof zal willen uitstoten. Daarnaast zijn we afhankelijk wanneer zij vertrekken, terwijl een planologische procedure altijd gekoppeld moet worden aan de externe salderingsbron. Die in dit geval ook wat verder van de beoogde locaties ligt.</p> <p>Dirk geeft aan dat Bidfood per 1 december 2022 zal verhuizen. De eigenaar zal het gebouw opsplitsen in kleine eenheden voor kleine bedrijven.</p> <p>Ricardo merkt op dat alleen wanneer het gehele gebouw van het gas afgaat, het zal helpen in de stikstof. Anders komt de stikstofruimte niet vrij. Maar de gemeente zal deze mogelijkheid wel in het achterhoofd houden.</p>	
7.	Procesafspraken / acties	<p><u>Uitvraagdocument</u>: de gemeente zal bekijken hoe de flexibiliteit in het aantal m2 gebruiksoppervlak beter opgenomen kan worden in het document, zodat de diversiteit gewaarborgd blijft.</p> <p><u>Woningbouwlocaties Zeeuwlant</u>: gemeente bespreekt de openstaande punten met Zeeuwlant (stikstofsaldering, aanpassingen in de verkavelingsstudie, communicatie naar omgeving). Maarten zal naar het gebruik van de speelplek aan het Sluispad informeren.</p>	
8.	w.v.t.t.k.	-	
9.	Volgende vergadering	De volgende projectgroep vergadering is gepland op 16 juni a.s., 15.30 tot 17.00 uur, via Teams.	
10.	Sluiting	Harm Post dankt alle aanwezigen en sluit de vergadering.	