

**Datum** : 8 november 2022

**Tijd** : 16.00 uur

**Locatie** : TEAMS

**Kopie naar** :

**Opgesteld door** : Sylvia Zenden

**Aanwezig** : Namens gemeente Schouwen-Duiveland:

Ricardo de Winter

Kees Paauwe

Marleen van Koppen

Namens dorpsraad:

Maarten van Strien

Namens ondernemersvereniging:

Anne Groenendijk

Inwoner(s):

Arjan Boot

Dirk Eisenga

**Afwezig** : Martijn den Boer (inwoner)

Erwin Schaalje (gemeente SD)

Kimo van den Berg (gemeente SD)

Harm Post (gemeente SD)

Nr.	Onderwerp	Behandeling / Afspraken	Aktie door:
1.	Opening	Ricardo de Winter heet alle aanwezigen van harte welkom en opent de vergadering.  De onder afwezig vermelde personen zijn allen afwezig met berichtgeving.	
2.	Vaststellen agenda	Er worden geen wijzigingen of aanvullingen doorgevoerd. De agenda is hiermee vastgesteld.	
3.	Verslag vorige vergadering d.d. 15 september 2022	Aanwezigen hebben geen aanvullingen/wijzigingen op het concept verslag. Het verslag van 15 september 2022 wordt definitief vastgesteld.	
4.	Stand van zaken Julianastraat/ Bernhardstraat	Het uitgangspuntendocument is voorafgaand, in vertrouwelijkheid, gemaïld aan de projectgroepleden.  Genoteerde vragen c.q. opmerkingen aan de hand van het doorgenomen document:  <i>Verkaveling</i> Maarten: Is de beoogde woning van de andere eigenaar integraal onderdeel van de selectie?	

		<p>Ricardo: Nee. Wij beslissen voor het eind van dit jaar, in overleg met eigenaar, of hij meegaat in de ruimtelijke procedure. Of dat hij van start gaat met een eigen procedure. Hoe dan ook valt hij niet binnen de gemeentelijke kaders voor de selectie van een ontwikkelaar of aannemer.</p> <p>Maarten: De notitie gaat uit van 6 tot 10 woningen. Dat is lastig haalbaar op dit oppervlakte, lijkt me?          Ricardo: Marleen heeft dit al een aantal keren schetsmatig inzichtelijke gemaakt, hier is ruimte voor.</p> <p>Maarten: De naastgelegen eigenaar (na verkaveling) is niet verplicht om met dezelfde aannemer in zee te gaan?          Ricardo: Nee zeker niet, dat kunnen wij niet bepalen. Het bouwplan zal wel getoetst worden door welstand en aan alle geldende wet- en regelgeving.          Marleen vult aan dat er hij wel (ruimtelijke) randvoorwaarden meekrijgt, zodat zijn ontwikkeling aansluit op de gemeentelijke ontwikkeling.</p> <p><i>Actuele (beleids)ontwikkelingen wonen</i>          Maarten: Er zijn een goede aantal zaken opgenomen, ik mis echter nog de toewijzing van de woningen aan bewoners van Burgh-Haamstede. Volgens de Huisvestingswet zijn hier zeker mogelijkheden voor.          Ricardo: Ik twijfel of we dit kunnen opleggen en of dit al voldoende in gemeentelijk beleid is verankerd. Wij kunnen wellicht niet opleggen dat er alleen mensen uit Burgh-Haamstede in aanmerking komen voor deze woningen. Dat zou de marktwerking ook behoorlijk verstoren.          Maarten: Volgens de regels zou het 50% mogen zijn.</p> <p><b>Conclusie:</b> Ricardo zal dit bespreken met Kimo van den Berg. Het beleid van de gemeente is nog niet zover uitgewerkt dat wij dit hier al kunnen toepassen. Als het een wens is van de projectgroep moeten we het zorgvuldig afwegen.</p> <p>Anne: Is er al vastgesteld hoeveel jaar het anti speculatiebeding vast staat? Tien jaar is heel lang.          Ricardo: Dat moeten wij nog nader specificeren. Tien jaar is inderdaad lang, hoeveel jaar is redelijk?          Arjan: Wellicht kunnen we een afbouwregeling opnemen? Hoewel dat lastig is bij koopwoningen. Wie betaalt wie bij overwaarde.          Anne: Zeker. Starters willen ook iets opbouwen. Vijf jaar is ook lang.          Arjan: De vraag is dus hoe zet je het in de markt.          Marleen: Als de prijs marktconform is, is het vreemd om er een speculatiebeding aan hangt. Je moet ook iets terugkopen in die prijsklasse.          Ricardo: Klopt. Partijen moeten ook met een goed grondbod komen.</p> <p><b>Conclusie:</b> in principe <u>geen</u> speculatiebeding toepassen. Kopers betalen een marktconforme prijs voor de grond en de woning die erop staat. Ricardo bespreek dit punt nog wel met Kimo van den Berg.</p> <p><i>Aanvullend bodemonderzoek</i>          Het aanvullend bodemonderzoek is inmiddels uitgezet.</p>	<p>Ricardo</p> <p>Ricardo</p>
--	--	--	-------------------------------

		<p><i>Stikstof</i>                  De uitspraak van Raad van State (2 november 2022) heeft bepaald dat ook de bouwfase een onderbouwing behoeft van stikstofdepositie (en deze per saldo op 0 moet uitkomen).</p> <p>Dit heeft gevolgen voor de drie woningbouwlocaties van Zeeuwend, en voor de bouw aan de Bernhardstraat/Julianastraat. Zeeuwend zal eerst bekijken hoe zij de woningbouw op de drie locaties met verduurzaming van hun eigen woningvoorraad kunnen onderbouwen. Daarna zal er gekeken worden wat de mogelijkheden voor de gemeentelijke locatie. Zeeuwend heeft direct actie ondernomen, Bureau Juust maakt momenteel de aanvullende berekeningen voor de bouwfase. De kans is aanmerkelijk dat deze uitspraak voor vertraging zal zorgen.</p>	
5.	Woningbouw locaties Zeeuwend	<p><i>Stikstof</i>                  De exploitatiefase was door verduurzaming van een deeltje van de bestaande woningvoorraad te onderbouwen. Zeeuwend heeft een lijst met locaties aangeleverd welke zij willen inbrengen om de bouwfase te kunnen onderbouwen.</p> <p><i>Irenestraat</i>                  De gemeente zal binnen twee weken de concept ruimtelijke onderbouwing beoordelen.</p> <p><i>Sluispad / Platboslaan</i>                  Wachten op ruimtelijke onderbouwing.</p> <p>Zeeuwend, Bureau Juust en gemeente werken hard aan de ruimtelijke procedure.</p> <p>Zeeuwend zal voor het eind van het jaar meer duidelijkheid geven in de bouwplannen.</p> <p><i>Molenbotoop</i>                  Deze geeft een maximale bouwhoogte aan van 6 meter. Komende week zal intern overleg plaatsvinden om dit te bespreken.</p> <p>Dirk merkt op dat de molen ten opzichte van deze locatie eigenlijk veronderstelt dat er vaak noordoosten storm is? Alleen dan zou de molen enige last kunnen hebben.</p> <p>Ricardo verduidelijkt dat het hier gaat om de locaties Sluispad en Irenestraat. Het klopt dat de overheersende windrichting meespeelt. Daarnaast speelt de bestaande bebouwing en beplanting rondom die locaties een rol. Wanneer alle omliggende bebouwing ook hoger is dan de 7,2 meter die Zeeuwend aanhoudt, is het de vraag in hoeverre de bebouwing inderdaad van invloed is. Op korte termijn zullen wij de Vereniging Molenbotoop en de eigenaar van de molen uitnodigen om te bespreken hoe we een en ander kunnen oplossen.</p> <p><i>Natuuronderzoeken</i>                  Deze lopen nog voor alle drie de locaties.</p>	
6.	Bijkerk/ de Koebel	<p>De intentieovereenkomst is beoordeeld door de ontwikkelaar en wordt nog op een klein aantal punten aangepast. Het bijbehorende randvoorwaarden document is bijna gereed.</p>	

		<p><i>Stikstof</i>                  Bijkerk kan wellicht de bouwfase van het project ook onderbouwen. Hij laat een locatie achter waar momenteel veel stikstof wordt geproduceerd. In de exploitatiefase speelt de verkeer aantrekkende werking. Het zware verkeer dat hij aantrekt op zijn locatie verplaatst een aantal kilometer verder van het Natura 2000 gebied. Daarnaast zal hij op beide locaties van het gas af gaan.</p> <p><i>Beoogde planning</i>                  Volgend jaar zal het ontwikkelproces worden opgestart.</p> <p>Maarten geeft aan dat zijn standpunt bekend is. Dit is ook het standpunt vanuit de werkgroep. Er is vorig jaar een cultuurhistorische en landschappelijke analyse opgesteld, deze is leidend voor de ontwikkelplannen. Er wordt hier gesproken over de corridors vanuit het buitengebied.</p> <p>Ricardo legt uit dat er destijds ook is aangegeven dat (woningbouw) ontwikkelingen ook nodig zijn en mogelijk moeten blijven. Er worden hiermee ca. 20 tot 30 woningen gerealiseerd en er wordt een bouwbedrijf uit de kern geplaatst. Dit zijn belangenafwegingen die een rol spelen.                  Daarnaast zal het bouwbedrijf aan de rand van het bedrijventerrein worden gerealiseerd.                  Het klopt dat doorzichten een rol spelen, maar zullen wel afgewogen moeten worden in het totaal plaatje.</p> <p>Maarten geeft aan bij zijn standpunt te blijven. Het is een lastig dilemma. Als er echt geen alternatieven zijn, moeten wij ons erbij neerleggen.</p> <p>Ricardo legt verder uit dat initiatiefnemer in zijn ruimtelijke onderbouwing / haalbaarheid aan zal moeten tonen dat het plan past in de natuurlijke omgeving en cultuurhistorische analyse. Echter de belangenafweging in dit soort dossiers blijft. Voor de initiatiefnemer is er geen alternatief voor zijn bouwbedrijf.</p> <p>Maarten informeert of de projectgroep inzicht krijgt in zijn bouwplannen voordat de intentieverklaring getekend wordt.</p> <p>Ricardo legt uit dat dit niet het geval is. Eerst moet de intentieverklaring getekend zijn. Vanaf dat moment zal initiatiefnemer verder ontwerpen en aangeven wat hij wil gaan bouwen, aan de hand van de randvoorwaarden die vooraf meegegeven zijn.                  Het randvoorwaarden document zal, na het ondertekenen van de intentieovereenkomst, ter kennisname en in vertrouwelijkheid met de projectgroep gedeeld worden.</p>	
7.	w.v.t.t.k.	-	
8.	Volgende vergadering	De volgende projectgroep vergadering is gepland op 19 december a.s., 15.00 uur, via Teams.	
9.	Sluiting	Ricardo de Winter dankt alle aanwezigen en sluit de vergadering.	