

Datum : 9 januari 2023
Tijd : 15.00 uur
Locatie : TEAMS
Kopie naar :
Opgesteld door : Sylvia Zenden

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

Namens dorpsraad:
 Maarten van Strien
 Ron van der Deijl

Namens ondernemersvereniging:
 Anne Groenendijk

Inwoner(s):
 Dirk Eisenga

Afwezig : Martijn den Boer (inwoner)
 Arjan Boot (inwoner)
 Marleen van Koppen (gemeente SD)

Nr.	Onderwerp	Behandeling / Afspraken	Aktie door:
1.	Opening	<p>Ricardo de Winter heet alle aanwezigen van harte welkom en opent de vergadering.</p> <p>De onder afwezig vermelde personen zijn allen afwezig met berichtgeving.</p> <p>Ron van der Deijl zal vanaf heden namens de dorpsraad deelnemen aan deze projectgroep. Maarten van Strien zal daarom vandaag voor de laatste keer bij deze projectgroep vergadering aanwezig zijn.</p>	
2.	Vaststellen agenda	Er worden geen wijzigingen of aanvullingen doorgevoerd. De agenda is hiermee vastgesteld.	
3.	Verslag vorige vergadering d.d. 8 november 2022	<p>Aanwezigen hebben geen aanvullingen/wijzigingen op het concept verslag. Het verslag van 8 november 2022 wordt definitief vastgesteld.</p> <p>Naar aanleiding van het verslag heeft Maarten vragen over het speculatiebeding en de molenbintoop. De molenbintoop komt bij agendapunt 4 aan de orde. Het al dan niet toepassen van een speculatiebeding en met name de duur daarvan is nog niet helemaal duidelijk.</p>	

	<p>Erwin legt uit dat in het vorige verslag is opgenomen en besloten dat er voor de ontwikkeling aan de Bernhardstraat/Julianastraat geen speculatiebeding wordt toegepast, omdat hier voor de marktconforme prijs wordt verkocht. Voor de Zeeuwend locaties zal dat waarschijnlijk anders zijn, maar dat moet nog verder uitgewerkt.</p> <p>Ricardo beaamt dat voor de locatie Bernhardstraat/Julianastraat de kopers inderdaad een marktconforme prijs betalen. Bij een eventuele verkoop na één of twee jaar, moet een eigenaar de vrijheid hebben om een woning tegen de dan geldende marktprijs te verkopen.</p> <p>Ron informeert of dit een specifieke reden heeft. Heeft dit te maken met de ontwikkelaar?</p> <p>Ricardo legt uit dat wanneer er een ontwikkeling op deze manier in de markt wordt gezet, een ontwikkelaar zeker een marktconforme prijs zal vragen aan een koper. Wanneer je een anti-speculatiebeding oplegt, kan een koper in de problemen komen bij verkoop. Wij willen de vrije markt hiermee niet te veel beïnvloeden.</p> <p>Ron stelt dat dit los staat van de discussie over het aanbieden aan alleen eigen inwoners. Dit is lastig, maar is dit deels wel mogelijk? Zit hier ook een stukje speculatiebeding aan vast?</p> <p>Kimo legt uit dat dit wel onderzocht is, naar wens van de gemeenteraad. Om te bezien wat we nog kunnen doen om de woningmarkt te beïnvloeden. Hier zijn een aantal beleidsdocumenten voor, denk hierbij bijvoorbeeld aan een doelgroepenverordening of een huisvestingsverordening. De mogelijkheden voor lokale binding zijn uitgezocht. Gebleken is dat je dit niet kunt vastleggen. Er komt een wijziging in de Huisvestingswet, hierin wordt mogelijk een percentage opgenomen van het aantal woningen dat je mag toebedelen aan eigen inwoners. Maar dit is nog niet rond. Omdat het nu nog niet mogelijk is, is het advies vooral te kijken naar de lokale communicatie (via makelaars en ontwikkelaars).</p> <p>Sociale huur is een ander aspect, daar zijn meer mogelijkheden om lokale binding toe te passen.</p> <p>Maarten geeft aan dat er nog steeds zorg is dat we in het systeem blijven zitten dat gegadigden van buiten het eiland makkelijk kunnen overbieden en dat we er toch niet in slagen om starters en jonge gezinnen uit Burgh-Haamstede voldoende kansen te geven. Dat is geen goede ontwikkeling. De zorg is dat we toch weer alleen mensen van buitenaf aantrekken.</p> <p>Ricardo merkt op dat we dat inderdaad niet voor 100% kunnen uitsluiten. We kunnen met de beschikbare instrumenten niet eenvoudig de hele markt beïnvloeden/aansturen.</p> <p>Kimo vult aan dat vanuit de gemeente vooral gekeken wordt naar geschikte locaties voor starterswoningen.</p> <p>Erwin legt verder uit dat het college de uitgangspunten voor de ontwikkeling aan de Bernhardstraat/Julianastraat heeft vastgesteld. Hier is onder andere gekozen voor een deel levensloopgeschikt.</p>	
--	--	--

		<p>Volgens de Huisvestingswet is het niet toegestaan dat we alleen voor eigen inwoners bouwen. Een corporatie heeft wel wat meer mogelijkheden, maar deze zijn niet van toepassing op Bernhardstraat/Julianastraat.</p>	
4.	Stand van zaken Julianastraat/ Bernhardstraat	<p>Erwin licht toe dat het college op 20 december 2022 een besluit heeft genomen. Zij nemen ook een positieve grondhouding aan voor de bouw van een woning voor de particulier die aansluitend aan de gemeentelijke locatie een stuk grond in eigendom heeft. De ruimtelijke procedures voor de twee ontwikkelingen zullen los van elkaar doorlopen worden. Momenteel is er overleg met de genoemde particulier over het sluiten van een exploitatieovereenkomst en een ruilovereenkomst voor de grond. Als de overeenkomst gesloten is, kan de eigenaar de ruimtelijke procedure opstarten.</p> <p>Aandachtspunt is het bodemonderzoek. Er is enige verontreiniging aangetroffen op een deel van het perceel. Er moet nog uitgezocht worden wat de consequenties zijn en of sanering op een klein deel van het perceel noodzakelijk is.</p> <p>Daarnaast gaan we ook aan de slag met de voorselectie voor de gemeentelijke locatie. Planning: Q1 > voorselectie houden Q2 > selectie houden Q3/Q4 > bepalen winnaar van de selectie, sluiten van de overeenkomst en het opstarten van de RO-procedure.</p> <p>Ricardo vult aan dat voor de Bernhardstraat/Julianastraat nog een tweetal hoofdzaken spelen, voordat we kunnen starten.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Alles moet gedigitaliseerd, zodat inschrijvers alles digitaal kunnen aanleveren. Hiervoor moet een aparte zaak in het Zaaksysteem gebouwd. - Er moet een standaard koop- en exploitatieovereenkomst opgesteld worden, die voor alle selecties op Schouwen-Duiveland ingezet kan worden. Uiteraard wordt deze per casus aangepast. <p><i>Stikstof</i> Ook speelt nog het stikstof vraagstuk. Een oplossing hiervoor zullen we overlaten aan de marktpartij/inschrijver over laten. Zij moeten een oplossing aandragen voor de aanleg- en gebruiksfase.</p> <p><i>Molenbiotoop</i> Dit speelt ook bij de Zeeuwend locaties. Hiervoor is de gemeente in overleg met fam. Landegent, met het verzoek om mee te denken in een oplossing voor het verhogen van de bouwmogelijkheden op de locaties van Zeeuwend en locatie Bernhardstraat/Julianastraat. Terugkoppeling hierover volgt.</p> <p>Maarten informeert of er een bouwplicht is opgenomen voor de particuliere initiatiefnemer.</p> <p>Erwin legt u dat de gemeente dit niet kan opleggen. Bij het doorlopen van de procedure, Wabo-procedure, heeft de gemeente wel de mogelijkheid de omgevingsvergunning in te trekken wanneer er niet binnen één jaar gestart wordt met de bouw.</p>	

		Ricardo vult aan dat er in een exploitatieovereenkomst ook altijd wordt opgenomen dat na het verlenen van de vergunning binnen een aantal maanden bouwrijp gemaakt moet worden. En daarna binnen een aantal maanden moet starten met de bouw. Deze termijnen nemen we altijd op in een exploitatieovereenkomst.	
5.	Woningbouw locaties Zeeuwend	<p>Voor alle drie de locaties is de ruimtelijke onderbouwing beoordeeld. Bureau Juust voert momenteel nog een aantal aanpassingen door. Binnen de ruimtelijke onderbouwingen spelen een aantal zaken:</p> <p><i>Waterberging</i> Deze week wordt overleg gevoerd met het Waterschap.</p> <p><i>Stikstof</i> Voor de gebruiksfase lijkt de berekening in orde. Echter op 26 januari 2023 komt er een nieuwe Aerius versie uit, alle gegevens moeten dan voor de gebruiksfase opnieuw ingevoerd. Voor de aanlegfase volgt nog een doorrekening na de nieuwe Aerius release. Hiervoor zijn alle gegevens al verzameld.</p> <p><i>Molenbiotoop</i> Zie onder punt 4.</p> <p><i>Exploitatieovereenkomst</i> Er zal met Zeeuwend een overeenkomst gesloten worden.</p>	
6.	Bijkerk/ de Koebel	<p>De intentieovereenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer is getekend.</p> <p>Komende week zal de planning voor de komende periode besproken worden. Initiatiefnemer zal de ruimtelijke en financiële haalbaarheid voor het plan gaan onderbouwen. Daarnaast moeten de schetsontwerpen verder verfijnd. Hierna zal er pas een exploitatieovereenkomst gesloten worden.</p> <p><i>Stikstof</i> De stikstofberekening toont aan dat deze voldoet voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase op basis van de huidige Aerius versie en nu bekende plannen.</p>	
7.	Overige ontwikkelingen	<p>a. Gemeente werkplaats Deze ontwikkeling staat niet op de planning voor 2023. De locatie blijft wel als potentiële locatie bestaan.</p> <p>b. Particuliere initiatieven Ron geeft aan dat er vanuit het sportcentrum een verzoek ligt voor het inplannen van een overleg over de ontwikkeling van de naastgelegen grond.</p>	
8.	w.v.t.t.k.	-	
9.	Volgende vergadering	De volgende projectgroep vergadering is gepland op 20 februari a.s., 15.00 uur, via Teams.	
10.	Sluiting	Ricardo de Winter dankt Maarten van Strien voor zijn inzet in deze projectgroep.	