

Notulen 31 januari 2022 werkgroep WG5

Aanwezig: Maarten van Strien (vz), Jan Harman van den Hamer, John van Veenhuizen, Kees Veerhoek, Barend Geskus, Suus Hubregste, Theo de Gelder, Hanneke Vijfvinkel, Ricardo de Winter (gemeente), John Bijl, Maria Bal, Harm Post, Kimo van den Berg, Jan Loonen, Patrick Rovers, Jan Duin

1. Opening en welkom

Maarten opent de vergadering en heet iedereen welkom. Vraagt de werkgroep bij de discussies vooral in het algemeen belang van Burgh-Haamstede te denken. We zijn toch min of meer de spreekbuis van ca. 2200 huishoudens. Dus één van de belangrijke taken van elk individueel werkgroep lid is: “een luisterend oor zijn en draagvlak creëren in de eigen leefomgeving”

2. Vaststellen agenda

De agenda wordt vastgesteld. Geen aanmerkingen.

3. Mededelingen en vergaderorde

Er wordt gevraagd om tijdens de presentaties alleen vragen te stellen die om verduidelijking vragen en de inhoudelijke discussie op een later moment te voeren. Tevens het verzoek om de chatfunctie niet te gebruiken.

Maarten: Sander de Feiter heeft een brief ingestuurd. (Hij kon niet bij de vergadering zijn) Hij doet een pleidooi voor starterswoningen, maar verwacht dat de plannen voor Juliana-/Bernardstraat hier geen invulling aan zullen geven. Ook pleit hij dat bij doorstroom rekening moet worden gehouden met behoud voor de initiële doelgroep.

4. Introductie deelnemers werkgroep

Iedereen stelt zich even kort voor en geeft zoals gevraagd naast personalia in enkele zinnen weer waarom ze juist voor de werkgroep woningbouw hebben gekozen. Veelal werd hierbij aangegeven dat naast de brede belangstelling voor de uitvoering van de dorpsvisie men graag actief wil meedenken hoe het wonen in Burgh-Haamstede bereikbaar kan worden voor jonge gezinnen van ons eiland. Leefbaarheid en wonen moeten voorrang krijgen op toeristische activiteiten. Ook Hanneke Vijfvinkel geeft aan dit aan, ondanks dat zij zelf actief is in de toeristische sector.

5. Woningbouwlocaties

Maarten leidt het onderwerp kort in door aan te geven dat woningbouw al van meet af aan hoog op de agenda van de dorpsraad staat en is opgenomen in de dorpsvisie. Vorig jaar heeft de dorpsraad eigen onderzoek gedaan naar potentiële bouwlocaties. Dit heeft geleid tot gesprekken met wethouder Joppe en Zeeuwsland en zijn er concretere plannen ontwikkeld. Ricardo en Kimo geven een presentatie.

Er is een inventarisatie gedaan door gemeente i.s.m. Zeeuwsland naar welke van de

aangedragen locaties in beginsel haalbaar zijn. Met andere woorden: wat kan en wat mag ?
Beleidsmatige achtergronden worden door Kimo toegelicht. Verder belangrijkste punten:

- Beleid van gemeente
- Woonvisie gebaseerd op WMA (woonmarktanalyse)
- Meer plancapaciteit gekregen
- Focus op kwaliteit i.p.v. kwantiteit
- Hoge druk op woningmarkt
- Motie verdringing woningmarkt. Onderzoek naar sturingselementen om druk te verlagen
- Rekening houden met deze instrumenten bij het plannen en opstellen van de stukken

Ricardo licht toe hoe de locaties verkocht kunnen/moeten worden en geeft aan dat de gemeente zich ook moet houden aan de diverse regelingen voor verkoop.

1. Gat van de Noordstraat. Niet te lang bij stil staan, de raad besluit in feb over verklaring van geen bedenkingen. Bouwbedrijf Boogert heeft echt gekeken naar mogelijkheden voor woningbouw, maar komt financieel daarmee niet uit.
2. Scholen aan de Julianastraat. Mogelijk geschikt voor woningbouw indien scholen verplaatst worden. 2a. Irenestraat. Zullen ongeveer 6 sociale huurwoningen van Zeeuwsland gerealiseerd worden. Februari eerste schetsen.
3. Hoek Bernardstraat/Julianastraat. Voor korte termijn. Kavel geruild met de heer Stigter. Hier komen max 10 woningen. Gekoppeld aan een prijsvraag.
4. Aan N57. Geen woningbouw. 4a mogelijk wel. Afhankelijk van inprikkers plannen
5. Big S locatie. Grenzend aan Zeeuwsland kavels. Sociale huurwoning. 5 plekken. Februari eerste schetsen.
6. Lijnzaad/Vlasakkers. Gelegen aan Roterij. Zuidelijk deel mogelijk voor locatie Bijkerk.
7. Zandstraat. Bijkerk/Koebel. Relatief grote oppervlakte. Onhandig verkaveld. Verleden week 2e overleg met o.a. aannemer. Positief gestemd. 6 en 7 hangen samen.
8. Gemeentewerf. Natura 2000. College heeft besloten om dit project door te schuiven, in 2022 geen uitsluitel. Vanaf 2023 gaat men verder kijken.
9. Huidige Market Plaza. Als die verhuist blijft locatie over: mogelijk woningen, scholen of gezondheidscentrum.
10. Platboslaan. Korte termijn mogelijk. Nabij verzorgingshuis. Sociale huurwoningen. Zorglocatie?? Half februari eerste schetsen.
11. Chinees restaurant Noordstraat. Woningen voor starters boven winkel en horecadeel.

Vragen:

Maria Bal: Wat opviel is dat de meeste locaties lange termijn planningen zijn. Is dit zo?

Ricardo de Winter: Waar er afhankelijkheden zijn, moet rekening gehouden worden met een lange termijn (> 3-5 jaar). De gele locaties zijn korte termijn.

Hanneke Vijfvinkel: Vraag over Bijkerk, die staat op middellange termijn.

Ricardo de Winter: Voortgang is ook afhankelijk van de inwoners zelf. Bezwaar geeft vertraging. Bijkerk (dhr. van Moort) is in gesprek met de gemeente over verplaatsing naar een terrein grenzend aan de Roterij

Hanneke Vijfvinkel: Wat mij betreft verplaatsing Bijkerk liever vandaag dan morgen !
Er zijn meer stukken bos waar huizen gebouwd kunnen worden.

Jan-Harman: Dit is privéterrein en is verkocht. (Oude voetbalveld, Duinwegje)

Theo de Gelder: Er is een ruime hoeveelheid locaties bedacht. Vraag me wel af of er ook rekening wordt gehouden met speelruimte. Alles wordt wel heel compact.

Maarten: Vraagt zeker aandacht. Als je jonge gezinnen wilt huisvesten moet je ook speelruimte hebben.

John Bijl: Mooie opsomming, blij mee. Sociale woningbouw. In hoeverre is hier al iets voor ingevuld? Is er ook nagedacht over bouw voor jongeren.

Ricardo de Winter: er moet aangevuld worden. Zeeuwland moet voor iedere sociale huurwoning er 1 te koop aan te bieden, zodat er doorstroming ontstaat.

John Bijl: Flexwoning geeft mogelijk meer ruimte om te kunnen bouwen.

Ricardo de Winter: Dit is niet zo. Heeft te maken met stikstof (aanlegfase en exploitatiefase). Wordt geen onderscheid meer. Althans niet in grote mate.

Theo de Gelder: Groot bouwproject in Zierikzee. Watertoets. In hoeverre maakt dit ook deel uit van deze projecten?

Ricardo de Winter: De watertoets is standaard, alsmede andere verplichte toetsen zoals groen etc.

Jan Duin: Als Market Plaza verhuist kunnen daar huizen komen. Maar ik dacht dat het de bedoeling was dat er een school kwam.

Ricardo de Winter: Indien er geen school of gezondheidscentrum komt, is er ruimte voor woningen.

John Bijl: Ook bij de Molenberg is plek voor flexwoningen. Kan dit ook bekeken worden samen met de eigenaresse?

Er is een potje voor flexwoningen. Geen weg af snijden. Zeker met John naar kijken.

Maarten van Strien: zelf erg benieuwd naar het doorstroommechanisme.

Huiswerk mee aan werkgroep om doorstroomscenario's te bezien. Ruimte voor starters etc.

Vraag aan Kimo hoe zie je nultredenwoningen zoals genoemd in de "memo woonvisie" in het kader van doorstroming naar starterswoningen.

Ricardo de Winter vult aan: levensloopbestendige woningen.

Kimo van den Berg: levensloop betekent dat dit geldt voor iedere fase in je leven. Dus ook invalide. Dit wordt uitgewerkt in regelingen vanuit de gemeente. Doorstroom is dat oudere mensen verhuizen naar seniorenwoningen (levensloopbestendig) en vrijgekomen woning moet ten goede komen aan andere doelgroepen waaronder starters en jonge gezinnen. Volledige sturing op dit proces zal niet mogelijk zijn.

6. Toelichting projectfiche Bernhardstraat/Julianastraat

Ricardo wijst nogmaals op de prijsvraag op Juliana-/Bernardstraat. Maarten geeft aan dat hij heeft gewezen op wat zaken zoals verdeling etc. Ricardo legt uit dat molenbiotoop een rol speelt, alsmede parkeren op eigen terrein. Wellicht valt hier nog wat te schipperen. Vooral aan de markt om een leuke aanbieding te schrijven. Nog niet rijp om naar buiten te gaan.

7. Discussie en vragen

Vraag aan Ricardo: Is de presentatie beschikbaar voor verspreiding? Antwoord is positief, mits de presentaties binnen de werkgroep blijven.

Jan Harman van den Hamer: In aansluiting op de werkgroep. Hoe verhoudt een en ander zich met beeldkwaliteitsplan? Deze werkgroep moet zich voornamelijk bezighouden met typologie. Welk type woningen moet waar komen: ouderen, levensloopbestendig, senioren, starters. Ricardo stemt hier mee in. Locaties en doelgroepen moeten in deze sessies besproken worden.

Maarten van Strien: John Bijl krijgt ruimte om zijn ideeën te presenteren betreft flexwoningen. John Bijl geeft aan dat hij bij RVO terecht kwam. Flexwoningen routekaart. Gaat over woningen die in een fabriek worden gemaakt en vervolgens voor 10-15 jaar op een locatie worden geplaatst. RVO geeft een leidraad hoe je moet denken: doelgroepen, soorten woningen, aantallen, demografisch overzicht van de doelgroepen. Vervolgens plannen maken op basis van deze kennis. Doelgroepen, locaties en vervolgens plan trekken. De routekaart RVO is zeer verhelderend. Wat John hier mee wil, is dat iedereen kijkt op RVO en geeft aan dat als wij verder in het proces zijn eens te gaan kijken op een locatie. Wij zijn niet de enige gemeente in Nederland die dit probleem kennen.

Ricardo de Winter: Een aantal mensen binnen de gemeente heeft de opdracht gekregen om het fenomeen flexwonen nader te beschouwen. Het probleem is dus gevoegelijk bekend.

Kimo van den Berg: In het kader van de doelgroepenverordening zijn zij bezig met de doelgroep starters. Ook vanuit de provincie wordt aandacht besteed aan flex wonen. Er is daar ook reeds onderzoek gepleegd. Dat wat openbaar is vanuit de provincie wordt gedeeld. In pdf zal dit gedeeld worden samen met de beide presentaties.

8. Sluiting

Maarten rondt af. Hij zal de informatie rondsturen. Zowel de presentatie vanuit de gemeente (Ricardo en Kimo), maar ook de informatie van John Bijl. Volgende vergadering is over ongeveer 4 weken. Maarten doet z.s.m. de vooraankondiging. Mailadres komt bij velen in spam terecht. Vragen of de mensen ook de spambox willen controleren. We gaan proberen dit op te lossen. Hij bedankt de deelnemers en sluit de vergadering.