

Standaard projectfiche Burgh-Haamstede

Naam project: Woningbouw hoek Bernhardstraat/Julianastraat

Initiatiefnemer: Gemeente Schouwen-Duiveland en de initiatiefnemer

Omschrijving en afbakening plan(gebied): De herontwikkeling betreft de locatie op de hoek van de Bernhardstraat/Julianastraat. De gemeente is eigenaar van het perceel, kadastraal bekend als WTS C3142 (circa 2.273 m²), grenzend aan de straatzijde. De initiatiefnemer is eigenaar van de percelen, kadastraal bekend WTS C660 (circa 1.070 m²) en WTS C3135 (circa 132 m²). Hieronder zijn de drie percelen in een kaartje weergegeven.



Het vigerend bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Burgh-Haamstede' (vastgesteld 28 april 2016). De planlocatie heeft de enkelbestemmingen 'Bedrijf' en 'Maatschappelijk'. Van belang zijn daarnaast de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – natuurgebied' en de aanduiding Maatvoering bouwhoogtemolenbiotoop 7 meter (vrijwaringszone Molenbiotoop). De gebiedsaanduiding geeft aan dat het gemeentebestuur moet aantonen dat er geen onevenredige aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het aangrenzende natuurgebied plaatsvindt. De ligging binnen de molenbiotoop begrenst de maximale bouwhoogte tot 7 meter, tenzij kan worden aangetoond dat de nieuwbouw geen invloed heeft op de molenbiotoop.



Vigerend bestemmingsplan 'Burgh-Haamstede' (vastgesteld 28 april 2016)

Probleemstelling: Op het perceel van de initiatiefnemer staan vier garageboxen. De initiatiefnemer heeft onlangs een aanvraag ingediend voor het (terug)plaatsen van een schuur. Die aanvraag is niet gehonoreerd. De initiatiefnemer wil op het perceel nu graag een woning bouwen, zijn garageboxen behouden en bij voorkeur een ontsluiting via de Julianastraat realiseren. Op de naastgelegen gemeentelijke grond is eveneens ruimte voor een beperkt aantal woningen. Beide percelen zijn echter op een 'onhandige' manier verkaveld. De beoogde ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan.

Doelstelling: De gemeente wil in overleg en (indien mogelijk) in nauwe samenwerking met de initiatiefnemer een integraal plan voor woningbouw ontwikkelen op de hoek Bernhardstraat/Julianstraat.

Beoogd resultaat: Herverkavelen van de percelen en ontwikkelen van een aantal woningen voor een nader te bepalen doelgroep.

Planning:

De planning is grofweg als volgt:

- Opstellen schetsontwerp (verkaveling): 4^e kwartaal 2021
- Uitvoeren quick scan/haalbaarheidsonderzoek locatie (inclusief stikstof): 1^e kwartaal 2022
- Besluitvorming college over quick scan/haalbaarheidsonderzoek: 1^e kwartaal 2022
- Opstellen Voorlopig Ontwerp: 2^e kwartaal 2022
- Opstellen Definitief Ontwerp: 3^e kwartaal 2022
- Besluitvorming college over Definitief Ontwerp: 4^e kwartaal 2022
- Start planologische procedure: 1^e kwartaal 2023
- Afronding planologische procedure(s): 3^e kwartaal 2023 (bij geen beroep)
- Start werkzaamheden: 4^e kwartaal 2023

Beschikbare budgetten: Ten behoeve van dit project stellen we vermoedelijk een grondexploitatie op. Het perceel heeft geen boekwaarde.

Stakeholders en rolverdeling:

- Gemeente: ontwikkelende partij
- De initiatiefnemer: ontwikkelende partij
- Dorpsraad: meedenken over doelgroepen en 'soort' woningen
- Ondernemersvereniging: meedenken over doelgroepen en 'soort' woningen

Relatie met andere projecten:

- Beeldkwaliteitsplan- en stedenbouwkundig plan: de basis voor het ontwerp en materialenboek wordt gevormd door het opstellen van een beeldkwaliteitsplan en stedenbouwkundig plan voor de totale dorpsas met tussenliggende centra. Deze locatie is weliswaar geen direct onderdeel van het plangebied, maar indien aan de orde toetsen we aan het beeldkwaliteitsplan.

Verder is er nog een relatie met het opstellen van kernprofielen in het kader van woningbouw. Onze gemeente brengt per kern in beeld wat de noodzakelijke ingrepen zijn in de bestaande woningvoorraad en welke aanvullende nieuwbouw mogelijk is. Dit zien wij als een verdiepingsslag voor de woningbouw op de stads- en dorpsvisies en willen dit vooral samen doen met de stakeholders van die kern (gemeente, Zeeuwsland, dorpsraden, ondernemingsverenigingen enz.). Voor Burgh-Haamstede wordt in het 2^e deel van 2021 ook een kernprofiel opgesteld. Dit kan gevolgen hebben voor de woningbouwplannen.