

Conceptverslag van de informatieavond voor Burgh-Haamstede, verzorgd door de gemeente en de initiatiefnemer, over de verplaatsing van de Market Plaza van Burgh naar Haamstede

Datum: 19 maart 2024 (19.00 – 20.30 uur)
Locatie: Dorpshuis De Schutse (Burgh – Haamstede)

Aanwezig:

In de zaal

Bewoners uit Burgh-Haamstede (Ongeveer 60 aanwezigen, er is geen presentielijst bijgehouden).

Verder

Vertegenwoordiging initiatiefnemer:

- Roberto van Veldhuizen (eigenaar Market Plaza/ initiatiefnemer)
- Gert-Jan Veldkamp (WP Retail Invest/ adviseur initiatiefnemer)
- Jan Willem van der Sman (SUM+architecten/ architect initiatiefnemer)

Vertegenwoordiging gemeente:

- Ricardo de Winter (projectleider Gemeente Schouwen-Duiveland)
- Harm Post (projectleider Gemeente Schouwen-Duiveland/ notulen)

Inleiding

Ricardo de Winter verzorgt de introductie van de avond en zal de discussie leiden. Hij benadrukt drie onderwerpen:

- De presentatie geeft een beeld van de wijze waarop naar een optimale invulling is gezocht voor de nieuwvestiging van de Market Plaza binnen het door de raad vastgelegde zoekgebied. De verplaatsing zelf staat niet ter discussie.
- Het is de presentatie van een schetsontwerp. Dit is de eerste stap in het ontwerpproces. Na het schetsontwerp volgen nog het voorlopig ontwerp (VO), het definitief ontwerp (DO), het uitvoeringsontwerp (UO) en uiteindelijk het technisch ontwerp (TO).
- Met de stakeholders in het gebied, zoals het bestuur van de kerk, de huisartsen, bestuur volkstuinenvereniging en de Veiligheidsregio Zeeland zijn al eerder gesprekken gevoerd. De inhoud van deze gesprekken is vertrouwelijk. Daarover zal vanavond dan ook geen informatie worden verstrekt.

De plannen worden gepresenteerd door de architect van de initiatiefnemer (Jan Willem van der Sman). De plannen (en de presentatie) zijn op de gemeentelijke website (www.dorpsvisieburghhaamstede.nl) geplaatst. De presentatie wordt in dit verslag dan ook niet samengevat. Voor het bekijken van de schetsontwerpen wordt verwezen naar de website.

Na 19 maart zal er nog moeten worden gekeken naar de stikstofdepositie van de ontwikkeling en zal er een financiële doorrekening op hoofdlijnen worden gemaakt. Als de uitkomsten positief zijn, wordt het plan, waarschijnlijk net na de zomer, voorgelegd aan de raad. Indien de raad uitspreekt dat dit plan ook het voorkeursmodel van de raad is, dan zal door het college met de initiatiefnemer een intentieovereenkomst worden gesloten, waarna de verdere uitwerking kan worden opgepakt.

Ricardo vraagt de aanwezigen om Jan Willem van der Sman eerst zijn verhaal af te laten ronden, voordat er vragen worden gesteld.

Presentatie

Jan Willem geeft een doorkijk van het doorlopen proces en een toelichting op het resultaat van de planvorming. Het is, zoals aangegeven, een schetsontwerp. Nog niet alles is uitgezocht. Daarom zal ook nog niet op alle vragen een antwoord kunnen worden gegeven. Belangrijk is om te vermelden dat in 2022 al een participatietraject is doorlopen. Daaruit bleek dat het draagvlak voor de plannen niet groot was. Uit de sessies zijn echter waardevolle ideeën en suggesties voortgekomen, die zo veel als mogelijk in het voorliggende schetsontwerp zijn vertaald.

Vragen

Na de presentatie was er gelegenheid voor het stellen van vragen en het maken van opmerkingen. Daarbij kwamen de volgende punten aan de orde (*antwoorden zijn cursief genoteerd*).

- De panden met aan de Noordstraat met de huisnummers 34/36 zijn nu direct gekoppeld aan de geplande bebouwing. Spreker geeft de voorkeur aan om de panden meer los te koppelen van de geplande bebouwing en vraagt zich bovendien af of het groen wel gewaarborgd kan worden rond de locatie.
De panden (34/36) moeten nog nader worden onderzocht op hun kwaliteit om te bekijken op welke wijze behoudt mogelijk is. Er is nog geen duidelijke functie voor. Gedacht wordt aan een functie als personeelsruimte. Architectonisch moet de locatie nog verder worden onderzocht. De suggestie om de panden architectonische meer los te koppelen wordt meegenomen. Het groen rondom de panden wordt zo veel als mogelijk behouden.
Behoud van het groen langs de Serooskerkseweg als groene buffer is randvoorwaarde. Het groen langs de Serooskerkseweg zal hiervoor goed worden onderzocht en, daar waar zinvol, worden vervangen en/of versterkt.
- Een aantal zaken wordt gemist in de presentatie. Zo is voor de panden Noordstraat 34/36 in de door de raad meegegeven kaders ook aangegeven dat de mogelijkheden voor het ontwikkelen van een culturele functie in combinatie met bijzondere horeca moet worden onderzocht. Dat komt nu niet terug.
Het is juist dat dit door de raad ook is meegegeven De locatie ligt echter ook in het zoekgebied voor het vinden van de locatie voor Market Plaza. Aan de optimalisering daarvan is in dit schetsontwerp prioriteit gegeven, waarbij behoud van de karakteristieke uitstraling van de gevels juist als uitgangspunt is genomen.
- Er wordt maar één optie (één model) getoond.
Dat is juist, maar er zijn wel andere opties overwogen. Die zijn tijdens het participatietraject ook aan de orde geweest. Een optie was de locatie bij of achter de brandweerlocatie. Deze optie is verworpen, omdat de Market Plaza dan te veel alleen komt te staan en niet de trekker voor de kern van Haamstede kan zijn die is beoogd. Een andere optie is een positie op de Kriekemeet. Een belangrijke wens is echter om de Kriekemeet in zijn huidige (groene) vorm zo veel mogelijk te behouden. Daarnaast speelt mee dat Market Plaza op de beoogde locatie zo ver mogelijk van de woningen aan de Boomwei af ligt. Zo wordt mogelijke hinder zo veel mogelijk voorkomen. Andere opties zijn dus wel onderzocht, maar tijdens het ontwerpproces niet als voorkeursmodel naar voren gekomen.

Een voorbeeld van een dorp waar AH goed aansluit op het dorp, zoals hier ook beoogd, en goed werkt als trekker is Den Burg op Texel. Een bezoek aan de AH leidt, door de positie van de AH direct tegen de dorpskern, daar vaak tot combinatiebezoek aan het dorp. Zo'n synergie willen we hier ook bereiken.

- De suggestie wordt gedaan om ieder geval een muur van de kerk (althans de muur van de patio met de torentjes) te laten staan als referentie naar de kerk.
Dit is een goede suggestie waarnaar zal worden gekeken. Het terrein van de kerk is wel belangrijk voor een goede afwikkeling van de bevoorrading. De uitdaging is om te kijken of een muur en de bevoorrading/parkeren met elkaar te combineren zijn.
- Er wordt gepleit voor het mogelijk maken van ondergronds parkeren om de volkstuinen te kunnen sparen. Ondergronds parkeren wordt op tal van andere locaties ook gedaan. Goes wordt genoemd als voorbeeld.
Ondergronds parkeren gaat ten koste van het groen op de Kriekemeet direct rondom de beoogde bebouwing, terwijl we dit juist willen bewaren. De locatie laat zich bovendien moeilijk vergelijken met situaties in binnensteden. De praktijk leert dat ondergronds parkeren in een dorp niet werkt. Pas als de parkeerdruk heel hoog is, wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid van ondergronds parkeren. Als mensen eenmaal ondergronds hebben geparkeerd zijn ze ook niet meer geneigd om naar het dorp te gaan. De functie van Market Plaza als trekker komt daarmee voor het centrum te vervallen. Ondergronds parkeren is bovendien heel duur om te realiseren (nb: gedacht moet worden aan een factor 7 zo hoog als maaiveld parkeerplaatsen), terwijl er geen of nauwelijks parkeerinkomsten tegenover staan (de bezoeker wil gratis kunnen parkeren voor het boodschappen doen). Ondergronds parkeren wordt hier dan ook niet overwogen.
- Kan de nieuwbouw meer naar de kerklocatie opschuiven?
De op de kerklocatie voorziene parkeerplaatsen zijn nodig om het vereiste aantal parkeerplaatsen te kunnen halen en te voldoen aan de norm. Daardoor is opschuiven van de nieuwbouw niet mogelijk.
- Is al duidelijk wat de invulling wordt van de huidige locatie van de Market Plaza bij Burgh?
Dit is nog niet bekend. Er zijn wel eerste studies verricht waarbij wordt gedacht aan een invulling met een sociale functie en/of een passend woningbouwprogramma. De mogelijkheden op de oude locatie zijn beperkt, omdat we rekening moeten houden met het groen, met zichtlijnen en met de molenbiotoop (= randvoorwaarden bedoeld om het gebruik van de molen te borgen).
- Blijft de hub op de Kriekemeet?
De hub is onderdeel van de pilot voor het verkennen van een andere vorm van busvervoer. De pilot is verlengd tot 1 januari 2025, maar de hub keert in deze plannen niet terug op de Kriekemeet. Er loopt binnen de gemeente een onderzoek naar een nieuwe locatie voor een hub. Dat is een apart onderzoek en geen onderdeel van deze studie.
- Door de provincie is aangegeven dat er twee hubs komen in Burgh-Haamstede waarvan er één op de Kriekemeet wordt gesitueerd.
Dit was op het moment van de vergadering bij de mensen van de gemeente niet bekend, maar is de volgende dag nagezocht. Het is inderdaad door de gedeputeerde in een vergadering gezegd. Over deze uitspraak is geen vooroverleg geweest met de gemeente. De achtergronden van de uitspraak zullen nader worden onderzocht en de gemeente gaat hierover in overleg met de provincie.

Indien blijkt dat er wel een hub op (of bij) de Kriekemeet moet worden ontwikkeld dan gaan we kijken naar de inpassing. Dit zal echter pas worden uitgewerkt als hierover meer duidelijkheid komt.

- In het schetsontwerp is een dagwinkel opgenomen aan de Noodstraat, achter de Aldi. Is hier wel behoefte aan? Er is nu al leegstand in het centrum. Zou die locatie ook een plek kunnen zijn voor de Etos?

In het schetsontwerp is een mogelijkheid voor de ontwikkeling van een dagwinkel opgenomen. Indien er geen behoefte is aan een dagwinkel zal deze niet worden gerealiseerd. Het is geen goede locatie voor de Etos. Het concept van de Market Plaza vraagt om een bundeling van de AH, Etos en Gall & Gall om succesvol te zijn. De winkels kunnen niet los van elkaar worden gezien.

- De verplaatsing is niet duurzaam. De huidige locatie functioneert nog goed. Verplaatsing is niet nodig.

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. De verplaatsing past in het beleid dat eerder in de Dorpsvisie door de raad is vastgelegd.

- Tijdens de participatie is gepleit voor behoud van de bestaande functies en vooral voor behoud van de brandweer op de huidige locatie.

In het voorliggend schetsontwerp zal de brandweer worden verplaatst. Er is geen ruimte om de kazerne te behouden. In overleg met de Veiligheidsregio wordt gezocht naar een alternatieve locatie.

- Hoe kunnen de parkeerplaatsen worden bereikt?

De toegang tot de Kriekemeet blijft de huidige toegang (de Scheepswerfstraat). Die blijft ongewijzigd. Vanaf de Kriekemeet kan het Schoolpleintje worden bereikt, zoals dat nu ook al het geval is. Een verschil is wel dat de ruimte tussen entree van de Market Plaza en het centrum wordt ingericht als een gebied waar de auto te gast is. Dat neemt niet weg dat het Schoolpleintje als parkeerplaats behouden blijft en via de Kriekemeet bereikbaar is.

Het parkeren op de toekomstige P+R plaats moet nog nader worden uitgewerkt. Het kan zijn dat hiervoor een aparte entree wordt gerealiseerd. Daarnaast kan dan ook worden bekeken of het gewenst is om vanaf de parkeerplaats een uitrit te maken op de Dapperweg. Dat moeten we nog nader onderzoeken.

Voetgangers kunnen vanaf de parkeerplaats op allerlei manieren naar het centrum lopen. Nieuw is de doorgang langs de Aldi. Deze zal in de toekomst (weer) als doorgang voor voetganger tussen de Kriekemeet en de Noordstraat functioneren.

- Waar in het nieuwe plan kunnen de papiercontainers een plek krijgen?

Het betreft nog een schetsontwerp. In volgende fases van de planvorming bij de nadere detaillering zullen ook dit soort functies worden meegenomen.

- Hoeveel parkeerplaatsen zullen in totaal worden gerealiseerd?

Het aantal parkeerplaatsen zal in totaal uitkomen op minimaal 500 parkeerplaatsen. Met die hoeveelheid kan zowel worden voldaan aan de vraag van Market Plaza, aan de vraag naar parkeerplaatsen voor de bewoners en aan de vraag naar parkeerplaatsen van toeristen.

De plaatsen zijn in dit schetsontwerp nog niet toebedeeld aan de verschillende doelgroepen. Dit is onderwerp van de nadere uitwerking. Het wordt onderkent dat dit goed moet worden geregeld om parkeerproblemen te voorkomen.

- Bij de P+R plaatsen is een blauw vlak op de kaart aangegeven. Dit suggereert een gebouwtje. Welke functie heeft dit gebouwtje?

Dit gebouwtje kan verschillende functies hebben. Een suggestie is een functie voor de verhuur (en reparatie) van fietsen.

- Komen er extra openbare toiletten?

De huidige openbare toiletten blijven behouden. In het schetsontwerp is nu nog geen rekening gehouden met extra openbare toiletten. Dit is echter wel een punt van aandacht en komt daarom bij de verdere uitwerking terug.

- De suggestie wordt gedaan om de praktijk van de artsen te verplaatsen naar de locatie van de panden Noordstraat 34/36. Daarmee komt ruimte vrij om het gebouw van Market Plaza te verschuiven richting bestaande artsenpraktijk.

Ten aanzien van een mogelijke verplaatsing van de artsenpraktijk ligt het initiatief bij de artsen zelf. Dat betekent dat eerst daarop moet worden gewacht, voordat deze optie kan worden beoordeeld.

Slot

Ricardo de Winter sluit na de vragenronde de vergadering. Hij benadrukt nogmaals dat het gepresenteerd plan een schetsontwerp is om te delen met stakeholders en de omgeving. Na het schetsontwerp volgen nog meerdere ontwerpfases. Het uiteindelijk doel is om in 2028 de winkels te kunnen openen.