

Standaard projectfiche Burgh-Haamstede

Naam project: Herontwikkeling Kop van Haamstede (inclusief verplaatsing Market Plaza)

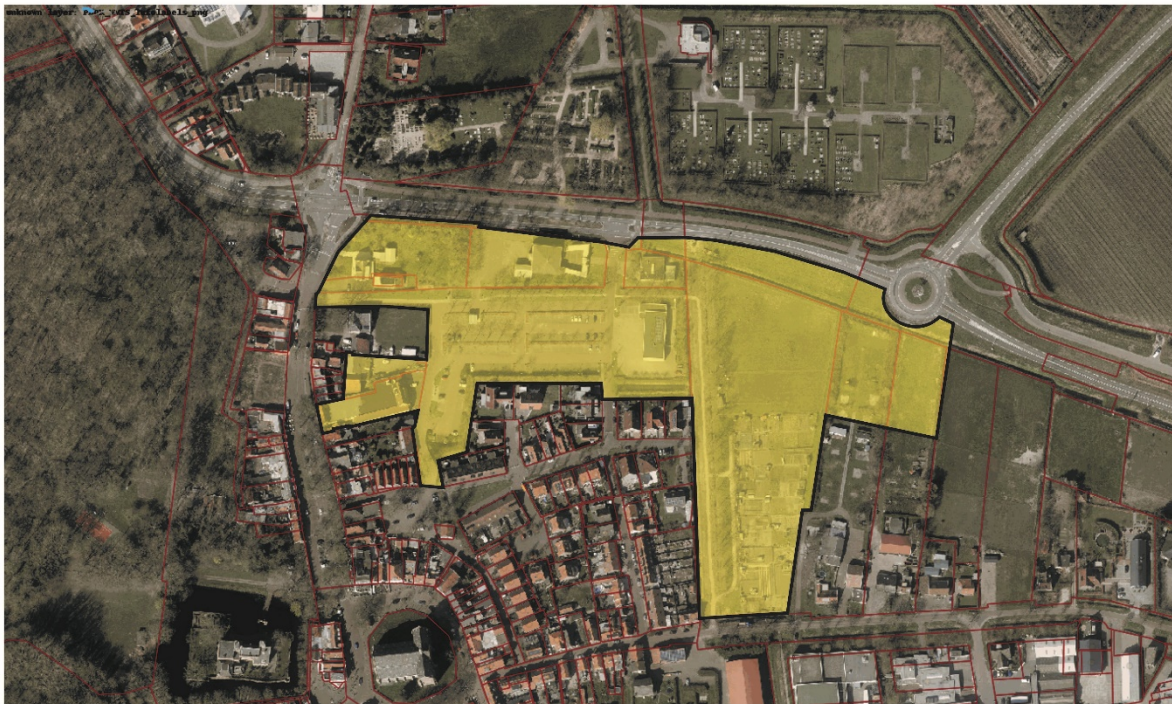
Initiatiefnemers: Gemeente en Project Development Burgh-Haamstede B.V. (Market Plaza).

De gemeente is verantwoordelijk voor en begeleider van de integrale herontwikkeling van het plangebied. Market Plaza is de initiatiefnemer voor de verplaatsing van Market Plaza (AH, Etos en Gall & Gall met bijbehorende parkeerplaatsen). Nader afspraken worden te zijner tijd in een intentieovereenkomst vastgelegd.

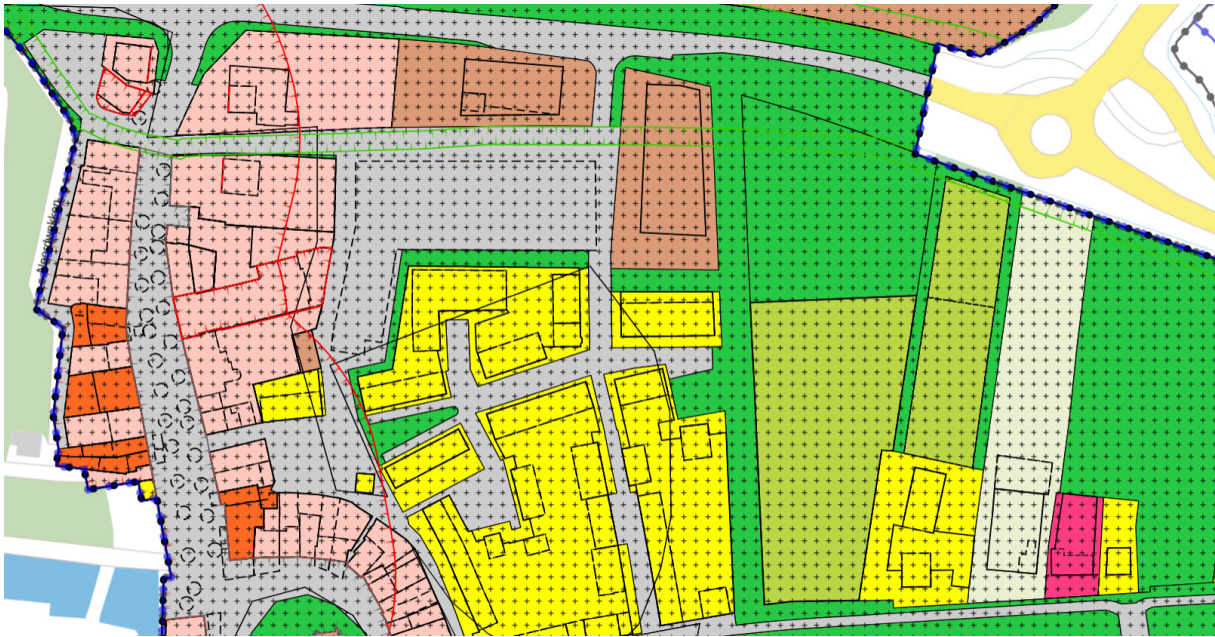
Omschrijving en afbakening plan(gebied): Het plangebied betreft een gebied dat aan de noordzijde wordt begrensd door de Serooskerkeweg (tussen de kruising met de Noordstraat en de rotonde met de N652) en verder bestaat uit:

- De omgeving van de panden aan de Noordstraat 34 (inclusief aanliggend voet/fietspad);
- De 'Onze Lieve Vrouw op Zee'-Kerk;
- De medische praktijk (huisarts en apotheek);
- De brandweerkazerne;
- De huidige Aldi, inclusief de locatie van de aangrenzende aannemerij (Houdhetbijhout);
- De parkeerplaats Kriekemeet;
- De volkstuintenlocatie;
- Het noordelijke deel van perceel van Camping Dapperhof;
- Het perceel ten oosten van het perceel van Camping Dapperhof.

Kop Haamsstede



Formaat : A3
Schaal: 1:2000
Omvang: ±4,5 hectare



Voor het grootste deel van het plangebied vigeert het bestemmingsplan Burgh-Haamstede (28 april 2016). De belangrijkste enkelbestemmingen zijn 'Centrum' (bebouwing aan de Noordstraat, inclusief nummer 34), 'Maatschappelijk' (kerk, medische praktijk en brandweerkazerne), 'Verkeer' (Kriekemeet), 'Recreatie – Dagrecreatie' (volkstuinten, camping Dapperhof), 'Groen' en 'Agrarisch'.

Van belang zijn verder de gebiedsaanduiding: vrijwaringszone – leiding en wetgevingszone – natuurgebied. De leidingenstrook loopt van oost naar west door het plangebied via het tracé van het voet/fietspad naar een zone tussen de medische praktijk en de brandweerkazerne. De wetgevingszone - natuurgebied valt grotendeels samen met de enkelbestemming 'Centrum',

De rotonde valt binnen de werking van het bestemmingplan Kop van Schouwen (27 juni 2013) en heeft de bestemming 'Verkeer'.

Probleemstelling: Eén van de sleutelprojecten uit de Dorpsvisie is het zoeken naar een publiektrekker voor het centrum van Haamstede, die een aanzuigende werking heeft op bezoekers van in en buiten Haamstede. Een mogelijkheid die we hierbij onderzoeken, is de verplaatsing van Market Plaza vanuit Burgh naar een plek op of nabij de Kriekemeet, maar andere opties zijn ook mogelijk. De parkeermogelijkheden in het plangebied moeten worden vergroot en de goede wandelrelaties met de Noordstraat en de Ring moeten worden geborgd. In alle gevallen zal de inpassing van een nieuwe publiekstrekker zorgvuldig moeten plaatsvinden en de uitstraling van de nieuwe gebouwen en de openbare ruimte een bijdrage moeten leveren aan de kleinschaligheid en historische sfeer in Haamstede, zoals ook verwoord in de cultuurhistorische en landschappelijke analyse. Daarbij moet rekening worden gehouden met de belangen van de omgeving.

In het amendement van 24 juni 2021 wordt op een aantal plaatsen specifiek aandacht besteed aan dit project (punt b3, c1 en c2):

'Een nieuwe ontsluiting van de Kop van Haamstede is randvoorwaardelijk voor de verdere ontwikkeling van dit gebied en de functies die daarin landen'. (b3)

'De Detailhandel Structuur Visie (DSV) wordt nog dit jaar algeheel herzien voor wat betreft het onderdeel supermarkten, zodat de marktruimte voor de (re)locatie van de supermarkten in Burgh-Haamstede duidelijk is...'. (c1)

'De zoeklocatie voor (re)locatie van de supermarkt(en) is weergegeven in bijgevoegde figuur. We kiezen daarbij voor een realistisch en ruim zoekgebied, waarbij aandacht is voor versterking van de centrumfuncties, de locatie voor het parkeren voor supermarkten en de locatie voor het parkeren voor centrumgebied. Bij de herontwikkeling van de supermarkt(en) worden de belangen van de omgeving integraal meegewogen.'. (c2)

Doelstelling: Het ontwikkelen van een realistisch, integraal en gedragen (stedenbouwkundig) plan, gebaseerd op een programma dat past bij de locatie. Vervolgens het plan, voor zover het de verplaatsing van Market Plaza betreft, verder ontwerpen en ontwikkelen op basis van een intentie- en exploitatieovereenkomst, leidend tot realisatie van het plan.

Beoogd resultaat: Een integraal (stedenbouwkundig) plan dat leidt tot een realistische, uitvoerbare en bij Haamstede passende gebiedsontwikkeling, met indien mogelijk, de realisatie van een publiekstrekker.

Planning: De planning is grofweg als volgt:

- Opstellen stedenbouwkundige voorstudie (inclusief inpassing Market Plaza): 4^e kwartaal 2021
- Omgevingsdialogoog inzake stedenbouwkundige voorstudie: 1^e kwartaal 2021
- Besluitvorming stedenbouwkundige voorstudie: 1^e kwartaal 2022
- Opstellen intentieovereenkomst inzake Market Plaza: 2^e kwartaal 2022
- Afsluiten intentieovereenkomst inzake Market Plaza: 2^e kwartaal 2022
- Opstellen (integraal en gezamenlijk) einddocument c.q. omgevingsplan: 3^e en 4^e kwartaal 2022 en 1^e kwartaal 2023
- Besluitvorming college over einddocument (met exploitatieovereenkomst) c.q. omgevingsplan: 2^e kwartaal 2023
- Voorbereiding planologische procedure(s): 3^e kwartaal 2023
- Starten planologische procedure(s): 4^e kwartaal 2023
- Afronding planologische procedure(s): 3^e kwartaal 2024 (bij geen beroep)
- Start werkzaamheden: 4^e kwartaal 2024

Beschikbare budgetten: Het is lastig om in deze fase inzicht te geven in de kosten. Ambtelijke kosten en kosten voor procedures worden, voor zover deze betrekking hebben op de ontwikkeling van Market Plaza, verhaald via intentie- en exploitatieovereenkomst.

De kosten voor de gemeente zijn als volgt geraamd:

- 2021: € 15.000
- 2022: € 35.000

De kosten zullen in een later stadium nader worden begroot, afhankelijk van de voortgang en de uitkomsten van tussentijdse studies en onderzoeken.

Stakeholders en rolverdeling:

- Gemeente: ontwikkelende partij en mede-initiatiefnemer
- Market Plaza: ontwikkelende partij en mede-initiatiefnemer
- Bureau B+B: ontwerpende partij voor de gemeente
- SUM+ architecten: ontwerpende partij voor Market Plaza
- Wpri: adviseur Market Plaza
- Bewoners en ondernemers: participeren en informeren

De exacte uitwerking van het participatieproces en daarmee een overzicht van stakeholders en rolverdeling, volgt in een later stadium.

Relatie met andere projecten:

- Herinrichting Noordstraat/Ring/Weststraat: het ontwerp en materialenboek dat voor dit plangebied wordt opgesteld, moet worden 'afgestemd' met deze ontwikkeling. Dat geldt evenzeer voor de mogelijke uitvoeringsperiode van beide 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. De Kop van Haamstede maakt onderdeel uit van het plangebied.
- Haalbaarheidsonderzoek verkeersontsluiting/'inprikker' Burgh: voor de ontsluiting van Burgh (inprikker N57) wordt een afzonderlijk haalbaarheidsonderzoek (onder meer ruimtelijk, civiel

en financieel) uitgevoerd, waarbij diverse varianten worden onderzocht. De situatie rondom een eventuele verplaatsing van Market Plaza moet hierin beschouwd worden.

- Gebiedsontwikkeling Burgh: in 2023 starten we met de gebiedsontwikkeling van Burgh, meer in het bijzonder de ontsluiting, Karolingische Burcht, FC de Westhoek, parkeerterrein en huidige locatie Market Plaza.