

Participatieproces verplaatsing Market Plaza Burgh-Haamstede (1^e kwartaal 2022)

De afgelopen maanden hebben we in het kader van de verplaatsing van Market Plaza van Burgh naar Haamstede een intensief participatieproces doorlopen met de directe omgeving van het zoekgebied rondom de Kop van Haamstede. In deze memo schetsen wij de achtergronden van het project en de wijze waarop het participatieproces is doorlopen, inclusief een beeld van de input en opmerkingen die wij hebben opgehaald tijdens de sessies met 'de omgeving'. Tevens trekken we conclusies en geven we richting voor het vervolg.

Achtergronden

De afgelopen jaren is in diverse documenten betreffende de ontwikkeling van Burgh-Haamstede expliciet aandacht besteed aan de mogelijke verplaatsing van Market Plaza.

Dorpsvisie

De gemeenteraad heeft begin 2020, na een lang participatieproces, de dorpsvisie vastgesteld. Daarin wordt al voorgesorteerd op een mogelijke verplaatsing van Market Plaza van Burgh naar Haamstede. In de dorpsvisie staat in paragraaf 5.4.3:

“Aanvullend aan deze verbeteringen in het centrum gaan we actief op zoek naar een publiekstrekker voor het centrum van Haamstede, die een aanzuigende werking heeft op bezoekers van in en buiten Haamstede. De meest logische locatie is op de locatie van de Kriekemeet, direct achter de bestaande boerderij. Zoals aangegeven is het verplaatsen van de Albert Heijn vanuit Burgh een mogelijkheid die met de eigenaar onderzocht wordt. In de komende twee jaar moet daar duidelijkheid over komen. Parallel houden we natuurlijk ook de ogen open voor andere opties.”

De termijn van de genoemde twee jaar is niet haalbaar gebleken, nu we met planvorming voor de verplaatsing hebben gewacht op onder meer de aanvullende kaders van de gemeenteraad (zie verderop).

Procesvoorstel uitvoering Dorpsvisie Burgh-Haamstede

In september 2021 heeft het college het 'Procesvoorstel uitvoering Dorpsvisie Burgh-Haamstede' vastgesteld, waarin een organisatiestructuur is opgenomen voor participatie bij projecten die worden uitgevoerd in het kader van die dorpsvisie. De raad heeft door middel van een raadsbrief kennis genomen van het procesvoorstel.

Kaders gemeenteraad

In de vergadering van 21 oktober 2021 heeft de raad de (vooral inhoudelijke) kaders voor diverse projecten en/of beleidsthema's betreffende de dorpsvisie vastgesteld. Twee van die kaders (van het onderdeel 'Strategisch programma') zien specifiek op de (participatie rondom de) verplaatsing van Market Plaza. Dit zijn:

- C 2: 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. Een locatie *nét* buiten deze begrenzing wordt niet op voorhand uitgesloten, indien dat een betere inpassing mogelijk maakt en op breed draagvlak kan rekenen. Bij de herontwikkeling van de supermarkt(en) worden de belangen van de omgeving integraal meegewogen, inclusief de verkeerskundige aspecten die hier uit voortvloeien;



- C 3: Er wordt door de gemeente een omgevingsmanager aangesteld die samen met de initiatiefnemer en de omgeving varianten gaat uitwerken. Er kan op voorhand nog geen voorkeursvariant zijn, iedere variant zal positieve en minder positieve punten hebben. Uit dit proces komt een voorkeursvariant, die middels een raadsvoorstel in procedure gebracht zal worden. Pas nadat de gemeenteraad dit raadsvoorstel heeft vastgesteld kan het college verder met het proces.

Externe projectmanager

De rol van omgevingsmanager is ingevuld door Harm Post, die veel kennis heeft van dit project, zowel qua proces als inhoudelijk. Bovendien is Harm de externe projectmanager, die op enige afstand van het gemeentelijk apparaat zijn adviserende taken uitvoert. Gedurende het proces is hij bijgestaan door de interne projectmanager (Ricardo de Winter).

Participatieproces

Om invulling te kunnen geven aan de door de gemeenteraad gestelde kaders zijn we gestart met het bedenken van een participatieproces met diverse stappen. Deze stappen hebben we vooraf kortgesloten met de (adviseurs van de) initiatiefnemer voor de verplaatsing van Market Plaza. Uiteindelijk hebben we drie sessies georganiseerd met 'de omgeving', waarvan een digitaal en twee fysiek in het dorps huis te Burgh-Haamstede.

We hebben de omgeving van tevoren gedefinieerd en zijn tot een gebied met uit te nodigen inwoners, ondernemers en instellingen gekomen (zie bijlage 1). Het betreft in totaal 90 adressen. De betreffende mensen hebben half december 2021 een uitnodiging ontvangen om deel te nemen aan de eerste participatiesessie (zie bijlage 2).

Sessie 25 januari 2022

Tijdens de digitale sessie op 25 januari waren er circa 20 inwoners, ondernemers en vertegenwoordigers van instellingen (zoals de katholieke kerk) aanwezig. Tijdens de eerste sessie hebben we mensen meegenomen in de achtergronden, zoals die hierboven ook deels zijn geschetst. Vervolgens hebben we kenbaar gemaakt op welke wijze we het participatieproces wilden doorlopen en aangekondigd dat we graag met de aanwezigen aan de slag wilden om op het gebied van verkeer, stedenbouw, groenstructuren en beeldkwaliteit te achterhalen wat de sterke/zwakke punten van het zoekgebied zijn en wat de kansen en bedreigingen. Dit alles met als doel om in overzichtelijke stappen te komen tot een voorkeursvariant. De presentatie van deze avond is als bijlage 3 bijgesloten.

De sessie kwam moeizaam op gang, omdat de aanwezigen vooral kenbaar maakten helemaal niet te willen meedenken over een verplaatsing en inpassing van Market Plaza op de Kop van Haamstede. Er werd de nodige onvrede uitgesproken over de door de raad opgestelde kaders en de wijze waarop deze tot stand zijn gekomen. Bovendien werden er vraagtekens gezet bij de nut en noodzaak van de verplaatsing en de gevolgen voor de omgeving.

In de eerste sessie hebben we geprobeerd om het proces zo open mogelijk in te gaan en nog geen inhoud in de vorm van analyses, programma's, mogelijke concepten of planideeën te tonen. Voor de deelnemers bood dit onvoldoende houvast. De deelnemers hadden behoefte aan meer inhoudelijke informatie (kaarten, referenties) om op te kunnen reageren.

Uiteindelijk hebben we het laatste deel van de sessie benut op 'input' op te halen om de analyse invulling te kunnen geven. De samenvatting van hetgeen de mensen hebben meegegeven tijdens de sessie van 25 januari is als bijlage 4 bijgesloten.

Aangezien er sprake was van een digitale sessie hebben mensen ook massaal gebruik gemaakt van de chatfunctie. Wij hebben een deel van de vragen tijdens de sessie kunnen beantwoorden, maar voor de volledigheid hebben we alle vragen nadien ook aan het 'papier' toevertrouwd en naar alle aanwezigen van de betreffende avond gestuurd. De resultaten daarvan vindt u in bijlage 5. Het betrof uiteenlopende soorten vragen, die deels ook zagen op de huidige situatie rondom de Kriekemeet.

Bijlage 3, 4 en 5 vormen in feite het verslag van deze sessie.

Sessie 22 februari 2022

Ten behoeve van de sessie op 22 februari 2022 hebben we besloten wederom alle geadresseerden in het gebied een brief toe te zenden. Deze brief is als bijlage 6 bijgesloten. Er was voor het eerst sprake van een fysieke bijeenkomst, waar een kleine 20 belangstellenden aanwezig waren. Het opnieuw uitnodigen van alle geadresseerden heeft niet geleid tot een grotere belangstelling voor de bijeenkomst.

Mede naar aanleiding van de sessie van 25 januari 2022, waarin de aanwezigen aangaven meer houvast te willen hebben over oppervlakten en ruimtegebruik van c.q. door Market Plaza in de nieuwe situatie, hebben we deze sessie vooral praktisch ingestoken. Deze praktische insteek werd voorafgegaan door een inleidende presentatie van de heer Van der Sman (SUM architecten, adviseur van de initiatiefnemer). Daarin hebben we de resultaten uit de eerste sessie van 25 januari 2022 (ofwel bijlage 4) gepresenteerd, zijn enkele goede en minder goede voorbeelden van centrumgebieden in relatie tot supermarkt ontwikkelingen benoemd en heeft de architect enkele mogelijke invullingen van het plangebied laten zien.

Vervolgens hebben we de aanwezigen in groepjes van 4 à 5 personen verdeeld en mocht men aan de hand van grote A0-tekeningen van het plangebied, en aan de hand van diverse op schaal gemaakte '(bouw)blokken' eigenhandig een zo goed mogelijke invulling van het plangebied realiseren. Verder konden mensen aan de hand van diverse referenties ('moodboards') ook aangeven welke materialisatie en uitstraling acceptabel en minder acceptabel zijn voor de realisatie van bebouwing en openbare ruimte. Al snel bleek dat aanwezigen bij 2 van de 4 tafels niet voornemens waren wat in te tekenen en heeft een 3^e tafel vlak voor het einde van de 'invuloefening' alsnog besloten alle gewisselde informatie van tafel te halen. Dit alles om te voorkomen dat meedenken wordt gezien als instemmen met de keuze voor deze locatie. Aan de 4^e tafel is nog wel de nodige informatie uitgewisseld, maar ook deze aanwezigen gaven aan dat het meedenken over een invulling absoluut niet betekent dat men de ontwikkeling op deze locatie steunt. Om een beeld te geven van deze avond hebben we zowel de presentatie (bijlage 7) als een korte samenvatting van de opgehaalde informatie (bijlage 8) bijgesloten. Deze fungeren als verslag van die avond.

Tussentijdse documenten

In de periode tussen de tweede en derde sessie hebben we van circa 15 omwonenden een identieke brief ontvangen, die overigens ook aan de gemeenteraad zijn gezonden. Zie bijlage 9 voor een voorbeeldbrief. Daarin verzoeken omwonenden om het besluit om Market Plaza te verhuizen naar de omgeving Kriekemeet te herzien. Wij hebben deze brieven, vooruitlopend op behandeling door de gemeenteraad, beantwoord. Zie daarvoor bijlage 10. De gemeenteraad heeft uiteindelijk de brieven ter afdoening in handen van het college gesteld.

Verder hebben wij twee werkdagen voor aanvang van de derde sessie nog diverse vragen van omwonenden ontvangen. Deze vragen hebben wij allemaal voor aanvang van de sessie van 29 maart beantwoord. Zie daarvoor bijlage 11.

Sessie 29 maart 2022

De belangstellenden, waarvan we in de eerste twee sessies een e-mailadres van hadden genoteerd, zijn uiteindelijk voor de derde (en voorlopig laatste) participatiebijeenkomst uitgenodigd. Er waren wederom circa 20 mensen aanwezig. Aangezien in de eerste twee sessies duidelijk het signaal was afgegeven, dat meedenken over een voorkeursvariant niet aan de orde is voor vrijwel alle aanwezigen, hebben we de vooraf bedachte procesgang gewijzigd. Tijdens deze sessie konden aanwezigen reflecteren op het verloop van de eerste twee sessies en nog eenmaal aangeven wat zij aan de gemeenteraad willen meegeven. In tegenstelling tot de eerste twee sessies waren er uitgezonderd Harm en Ricardo, ook geen vertegenwoordigers van Market Plaza of gemeentelijke collega's aanwezig.

Uiteindelijk zijn tijdens de sessie, onder aanvoering van een van de bewoners, toch nog enkele inhoudelijke punten aan de orde gesteld, zonder daarover een oordeel te vormen. Tegelijk hebben we geconcludeerd dat een volgende sessie niet nodig is, maar eerst de gemeenteraad op de hoogte gebracht moet worden van de 'output' van de drie participatiesessies.

Conclusie

De aanwezigen tijdens de participatiebijeenkomsten waren tegen een verplaatsing van Market Plaza naar de locatie Kriekemeet (zoekgebied gemeenteraad). Ten eerste zien de betreffende inwoners, ondernemers of vertegenwoordigers van instellingen de nut en noodzaak van een verplaatsing niet. Ten tweede is men van mening dat er over de door de raad vastgestelde kaders onvoldoende actief is gecommuniceerd naar de omgeving. Ze gaven ook aan dat de gemeenteraad zich onvoldoende rekenschap heeft gegeven van het protest tegen de verplaatsing voorafgaande aan het vaststellen van de ontwerp-kaders, terwijl die toch

breed gedeeld waren middels petitie's, handtekeningen en het indienen van zienswijzen in reactie op de ontwerp-kaders.

Daarnaast hebben mensen angst voor extra hinder en overlast door de komst van een supermarkt en heeft men twijfels bij de massa's van de bebouwing, mede in relatie tot de beschikbare ruimte. Dit totale plaatje heeft ervoor gezorgd dat 'de omgeving' niet voornemens was om mee te denken in een voorkeursvariant voor de verplaatsing van Market Plaza naar de omgeving Kriekemeet en zich tegen het idee van verplaatsing verzet. Dit participatietraject is daarmee afgerond.

Vervolg

Naast het beschreven participatietraject rondom de verplaatsing van Market Plaza zijn een (substantieel) aantal projecten in voorbereiding, die voortkomen uit de uitvoering van de Dorpsvisie. Deze projecten worden nu door werk- en projectgroepen verder uitgewerkt.

In relatie tot het participatietraject voor de positionering van de Market Plaza binnen het zoekgebied zijn met name de uitwerking van het beeldkwaliteitsplan en het stedenbouwkundig plan relevant. Het bepalen van de beoogde (nieuwe) locatie van de Market Plaza (en van de Regioschool) zijn de belangrijkste variabelen bij deze projecten.

Er is dus geen (breed gedragen) voorkeursvariant voortgekomen uit het participatieproces. De ontwikkelaar kan een dergelijke voorkeursvariant op korte termijn overigens wel uitwerken, mede op basis van de (geringe) input uit de omgeving. Gelet op de vastgestelde kaders van de raad van oktober 2021 gaan we (nog steeds) uit van verplaatsing van Market Plaza naar de Kop van Haamstede. Indien de raad deze keuze in twijfel trekt of zelfs wil wijzigen, dan is duidelijkheid spoedig gewenst. De locatiekeuze voor Market Plaza is een belangrijke variabele voor de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan.

Indien de verschillende opties open blijven, dan kan in het stedenbouwkundig plan alleen worden gewerkt met twee scenario's. Eén waarbij de Market Plaza op de huidige locatie wordt gehandhaafd en een scenario waarbij de Market Plaza wel wordt verplaatst naar de Kriekemeet en omgeving. Voor de voortgang van de uitwerking van het beeldkwaliteitsplan en het stedenbouwkundig plan is dit geen gewenste situatie. Daarvoor is het verschil tussen de twee scenario's te groot. Het is ook evident dat het scenario waarbij de Market Plaza wordt verplaatst op weerstand uit de omgeving kan rekenen. Een (definitieve) keuze voor de locatie Market Plaza is randvoorwaardelijk voor het vervolg van de uitwerking van het beeldkwaliteitsplan en het stedenbouwkundig plan.