

Conceptverslag van de informatieavond voor de directe omgeving en de werkgroep verzorgd door de gemeente en de initiatiefnemer over de verplaatsing van de Market Plaza van Burgh naar Haamstede

Datum: 28 februari 2024 (19.00 – 20.30 uur)
Locatie: Dorpshuis De Schutse (Burgh – Haamstede)
Aanwezig:

In de zaal

Direct omwonenden van de beoogde locatie voor nieuwvestiging van de Market Plaza en de leden van de werkgroep (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 geeft aan dat het vanavond gaat over de plannen van de initiatiefnemer voor de ontwikkeling van de Market Plaza en de doorontwikkeling van de Aldi op de 'Kop van Haamstede'. Dat plan zal worden besproken. De verplaatsing op zich is geen punt van discussie. We werken binnen de kaders van de raad. De raad heeft een zoekgebied aangegeven, waarbinnen de ontwikkeling moet worden onderzocht. De plannen die worden gepresenteerd geven invulling aan de vraag van de raad die hun basis vinden in de Dorpsvisie Burgh-Haamstede en nadien genomen besluiten.

De plannen worden gepresenteerd door de architect van de initiatiefnemer (Jan Willem van der Sman). De plannen worden pas openbaar als ook de informatieavond voor de omgeving is georganiseerd. Deze is gepland op dinsdag 19 maart in het Dorpshuis. Daarna zullen de plannen ook op de gemeentelijke website (www.dorpsvisieburghhaamstede.nl) worden geplaatst. De plannen worden in dit verslag dan ook niet samengevat.

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 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. Het is nu alleen nog maar een schetsontwerp.

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 al aangegeven, nog nadrukkelijk een schetsontwerp. 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 gering 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 voorruimte bij de Market Plaza in Burgh is nu te klein. Voorkomen moet worden dat dat hier ook een probleem wordt.
Jan Willem van de Sman geeft aan de voorruimte in de schets ongeveer 10 meter diep is tussen de 20 en 22 meter breed. Dit lijkt genoeg, maar zal in het vervolg nog verder moeten worden uitgewerkt. Er zal goed worden gekeken naar de ruimte die nodig is.
- Er wordt gepleit voor het ontwikkelen van een ondergrondse parkeergarage. Dat is beter dan de parkeeroplossingen die nu worden geboden. Dat spaart veel ruimte. Op die manier kunnen bijvoorbeeld ook de volkstuinten op de huidige plek behouden blijven.
Een ondergrondse parkeergarage past niet in een dorpse setting. Uit de praktijk blijkt dat bezoekers een sterke voorkeur hebben voor parkeren op maaiveldniveau en de parkeergarage links zullen laten liggen. Dat geldt overal, maar zeker ook in een dorp. De ontwikkeling van een ondergrondse parkeergarage zal ook leiden tot aantasting van de bestaande openbare ruimte, zoals de Kriekemeet waar het groen juist behouden moet blijven. Bij ondergronds parkeren moet de parkeergarage ook zeker (deels) onder de huidige Kriekemeet gerealiseerd worden. Tot slot is een ondergrondse parkeergarage te duur om te realiseren, zeker als daar geen opbrengsten tegenover staan.
- De suggestie wordt gewekt dat er in de gepresenteerde planopzet te weinig parkeerplaatsen worden gerealiseerd voor de vraag naar parkeerplaatsen, die uiteindelijk bestaat uit een opsomming van de huidige vraag, van de vraag die voortkomt uit het verwijderen van parkeerplaatsen uit het centrum en van de vraag die wordt gegenereerd door de Market Plaza. In totaal zou de vraag 400 tot 500 plaatsen betreffen.
*Bij de ontwikkeling van de plannen is rekening gehouden met CROW-richtlijnen die landelijk worden gehanteerd. Van belang is daarbij om ook rekening te houden met dubbelgebruik (combinatiebezoek). Het dubbelgebruik maakt dat het totaal aantal parkeerplaatsen kleiner kan zijn, dan in het geval de parkeerbehoefte van alle functies bij elkaar wordt opgeteld. Voor de commerciële ontwikkeling zijn circa 250 parkeerplaatsen benodigd en die zijn ook te realiseren in het plangebied. De 'publieke' parkeerplaatsen op de huidige Kriekenmeet moeten gecompenseerd worden op de ruimte achter de brandweerkazerne.
*Als de huisartsenpost nieuwbouw ontwikkelt op de huidige locatie, dan zal eerst worden gekeken of parkeren op eigen terrein mogelijk is. Pas als blijkt dat dit niet mogelijk is, zal naar andere oplossingen worden gezocht. Voorlopig hoeft de parkeerbehoefte van de huisartsenpost in het totaal nog niet te worden meegerekend.**

- Is het Didam-arrest nog van toepassing op dit project?
Indien de gemeenten een perceel of pand verkoopt aan een derde partij, dan dient een Didam-publicatie gedaan te worden. Als de gemeente 1 op 1 wil vervreemden, moet hier een onderbouwing aan ten grondslag liggen, maar kunnen andere serieuze gegadigden zich ook melden voor aankoop.
- Wordt de katholieke kerk gesloopt en hoe wordt omgegaan met bollenschuur en de woning aan de Noordstraat?
*De katholieke kerk zal, zoals het zich laat aanzien, moeten worden gesloopt. Op de plek van de huidige kerk zal ruimte worden gemaakt voor parkeren. Voor nu is in de plannen opgenomen dat de bollenschuur en woning zullen worden geïntegreerd in het plan en daarin een functie zullen krijgen. Beide gebouwen zullen nog wel nader moeten worden onderzocht om te bekijken wat hun bouwkundig staat is. De gebouwen kunnen als ze worden geïntegreerd in de plannen, bijvoorbeeld dienstdoen als personeelsruimte, maar ook andere aan de supermarkt gerelateerde functies zijn denkbaar.
Door de raad is indertijd aangegeven dat ook moet worden gezocht naar de mogelijkheden om de gebouwen te gebruiken voor een horecafunctie in combinatie met culturele functies. Als de gebouwen niet kunnen worden geïntegreerd blijft dit een mogelijkheid. Voor nu is het perceel Noordstraat 34-36 onderdeel van de planvorming Kop van Haamstede.*
- Op een relatief klein gebied worden veel functies toegevoegd. Het is nu al druk in de omgeving. Er is overlast van hangjongeren en er wordt bijvoorbeeld ook vuurwerk afgestoken. In de nieuwe situatie moet deze overlast worden voorkomen.
Onderkend wordt dat dit een probleem kan zijn. Als het schetsontwerp wordt uitgewerkt, zal dit punt zeker worden meegenomen.
- De parkeerplaats in nu op drukke momenten al overvol. Dit heeft tot gevolg dat er ook in de buurt in straten en voor uitritten wordt geparkeerd en het zal in de nieuwe situatie niet veranderen waarschijnlijk.
Dit is een relevante opmerking die in de volgende fase ook zal worden meegenomen en waarbij geldt dat minimaal hetzelfde aantal openbare parkeerplaatsen gecompenseerd moet worden als nu op de Kriekemeet verdwijnen ten behoeve van parkeren voor de commerciële activiteiten.
- Een vraag is of het parkeerterrein wordt verdeeld of, met andere woorden, Market Plaza een claim heeft op bijvoorbeeld de parkeerplaatsen voor de winkel en/ of er parkeerplaatsen in eigendom komen van Market Plaza.
De suggestie wordt gedaan om het parkeren voor vergunninghouder zo dicht mogelijk bij het centrum te leggen. Een punt van aandacht is het geluid van winkelkarretjes. De route van de winkel naar de auto moet zo kort mogelijk zijn om overlast van het geluid van winkelkarretjes te vermijden.
Het parkeren en wijze waarop met een verdeling van de parkeerplaatsen wordt omgegaan is ook een punt voor nadere uitwerking. Parkeren zal in ieder geval gratis blijven.
- Opgemerkt wordt dat de plannen aantonen dat er geen ruimte is voor een dergelijke grootschalige ontwikkeling. Er wordt gepleit voor behoud van de huidige situatie.
Dat is echter nu niet aan de orde. Vanuit de dorpsvisie is aangegeven dat er gezocht moet worden naar een trekker op 'Kop van Haamstede' en deze ontwikkeling geeft daar invulling aan.

- Gevraagd wordt of de hub een plek krijgt in de nieuwe situatie.
Dit is niet het geval. De hub bij de Kriekemeet functioneert als tijdelijke hub die onderdeel is van een pilot, die verlengd is, nu de huidige OV-concessie ook is verlengd. Het is waarschijnlijk dat er ergens langs de N57 een hub zal worden gerealiseerd.
- Een bewoners ziet zijn woning niet terug op de plankkaart (wel op de kaart van de bestaande situatie).
Dit zal worden aangepast.
- Een bewoner pleit voor het uitbouwen van de groene afscherming van de wal aan de zijde van de bewoners, door de wal te verhogen en daar extra beplanting op te zetten.
Dit wordt in deze fase van de planvorming voor kennisgeving aangenomen. Een goede afscherming blijft belangrijk, niet alleen voor geluid, maar ook voor de afscherming van lichtuitstraling van auto's.
- Gevraagd wordt of er vanaf de nieuwe parkeerplaats op de locatie van de volkstuinten een doorsteek komt voor auto's naar de Dapperstraat.
Dit is nog niet onderzocht en wordt in een later stadium beoordeeld. Het is echter waarschijnlijk dat dit ongewenst is, omdat dit ook sluipverkeer in de hand werkt.
- De eigenaar van de woning Noordstraat 32 vraagt of er bij hen ook kan worden gezorgd voor een groene afscherming, zodat de hinder wordt verminderd en de privacy beter wordt geborgd.
Hierover zal op termijn met de eigenaren in gesprek worden gegaan.
- Gevraagd wordt naar de wijze waarop de Aldi wordt uitgebreid en daarnaast wordt de vraag gesteld of de Aldi niet vanaf de voorkant (Noordstraat) kan worden bevoorraadt.
Over de uitbreiding van de Aldi kunnen nog geen uitspraken worden gedaan. Dat is nog in onderzoek. Bevoorrading vanaf de voorkant is ongewenst. Bevoorrading vanuit het toekomstig voetgangersgebied in de Noordstraat moet zoveel mogelijk worden vermeden. Bevoorrading zou het moeilijker maken om aan de zijde van de Noordstraat op termijn een dagwinkel (gekoppeld aan de Aldi) te openen.

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 het voorlopig ontwerp, het definitief ontwerp, het uitvoeringsontwerp en het technisch ontwerp. Het uiteindelijke doel is om in 2028 de winkels te kunnen openen.