

EVALUATIERAPPORT

Supermarktontwikkeling in Scharendijke

De aanloop

Reeds vanaf 2009(!) zijn de huidige eigenaren van de supermarkt in de Dorpsstraat in Scharendijke, Michel en Richard Fennet, met de Gemeente Schouwen-Duiveland in gesprek over verbouwing en uitbreiding van hun winkel, die voor een gezonde exploitatie hoogst noodzakelijk is.

In 2011 wordt de Gemeente verzocht medewerking te verlenen aan een planologische procedure die moet leiden tot een bouwvergunning voor de bestaande locatie aan de Dorpsstraat. In dat proces is van proactieve medewerking van de Gemeente geen sprake, al wordt medewerking uiteindelijk wel toegezegd.

Een verbouwing en uitbreiding op de bestaande locatie biedt echter geen oplossing voor de nodige logistieke problemen, zowel binnen als buiten de supermarkt. Bovendien gaat een dergelijke ingreep gepaard met aanzienlijke investeringen. Daarom wordt begin 2012 een heroverweging gemaakt.

Voorjaar 2012

Op initiatief van de eigenaren van de supermarkt vindt een verkennend gesprek plaats met Fortress, projectontwikkelaar en eigenaar van het voormalig kerkje en enkele percelen grond aan de Dijkstraat.

Duidelijk wordt dat de door Fortress ontwikkelde woningbouwplannen voor die locatie door de malaise op de woningmarkt zeker op korte termijn niet meer worden gerealiseerd. Verondersteld wordt dat dat mogelijk zal leiden tot matiging van de verwervingskosten.

Uit verkennende planstudies door RDH architecten en stedenbouwkundigen uit Middelburg blijkt dat voor de nieuwbouw van de supermarkt de locatie van Fortress alleen niet voldoende is. Voor de nieuwbouw moeten ook een particuliere woning en het terrein van de voormalige Gemeentewerf worden verworven. Tevens moet voor de logistiek van de verkeersbewegingen en de uitstraling van de nieuwbouw het aanwezige trafohuisje worden ingepast en verplaatst.

Pieter van der Hulle, adviseur ontwikkelingsprocessen, stelt namens de eigenaren van de supermarkt de voor deze plannen benodigde opstal- en grondexploitaties op, zodat vastgesteld kan worden welke investeringen noodzakelijk zijn. Tevens kan daaruit worden gedestilleerd welke verwervingskosten verantwoord zijn.

Voor een verantwoorde financiering van de nieuwbouw is een integrale en minimaal budgettaire neutrale herinvulling van de locatie op de Dorpsstraat noodzakelijk. Bovendien vinden de supermarkteigenaren het van wezenlijk belang om via die herinvulling ook de leefbaarheid van het dorp een nieuwe impuls te geven.

Met die gedachte doet het inmiddels gevormde projectteam Super Scharendijke een schetsmatige verkenning naar een mogelijke herinvulling van de Dorpsstraat. Gedacht wordt aan een recreatieve voorziening, vooral gericht op watersporters (vooral surfers en duikers). Deze kan worden aangevuld met een toeristisch steunpunt en mogelijk in het seizoen met een croissanterie/kiosk o.i.d.

Pas als duidelijk is of de Gemeente aan die herinvulling optimale medewerking wil verlenen, zullen verdere initiatieven worden ontplooid om deze ideeën financieel haalbaar te maken.

Overleg Gemeente april 2012

Op initiatief van het projectteam vindt in april 2012 ambtelijk overleg plaats, met als doel de initiatieven van het projectteam met de Gemeente te delen en medewerking te verkrijgen voor de noodzakelijke planologische procedures.

In dat gesprek wordt duidelijk dat ook de Gemeente voorkeur heeft voor nieuwbouw op een andere locatie dan uitbreiding aan de Dorpsstraat, waarvoor de procedures inmiddels wel zijn gestart. Het enthousiasme van het projectteam wordt echter behoorlijk getemperd door de mededeling dat voor medewerking aan een nieuwe locatie er meerdere mogelijkheden in Scharendijke moeten worden onderzocht dan de Dijkstraat alleen.

Ook wordt opgemerkt dat door beperkte capaciteit binnen de ambtelijke organisatie en de complexiteit van de te doorlopen procedures de planning aanzienlijk meer tijd in beslag zal nemen dan het jaar dat het projectteam voor ogen heeft.

Ondanks de teleurstelling over deze reactie wordt afgesproken dat de initiatiefnemers enthousiast op zoek zullen gaan naar meerdere locaties/mogelijkheden. Op verzoek van de Gemeente stellen de initiatiefnemers ook alle opstal- en grondexploitaties transparant ter beschikking, zodat deze kunnen worden getoetst op 'marktconformiteit'.

Op basis van de voor de Dijkstraat gemaakte studies zijn het benodigde ruimtebeslag en de logistieke randvoorwaarden voor nieuwbouw van de supermarkt inmiddels bekend. Alle 'beschikbare gaten' in het dorp blijken hier niet aan te voldoen, zodat contact wordt gelegd met de eigenaar van de gronden naast de nieuwe brandweerkazerne aan de Boutlaan. Al snel wordt overeenstemming bereikt over de voorwaarden voor een mogelijke verwerving van de locatie en er wordt een koopoptie getekend.

Bestuurlijk overleg september 2012

Voordat het projectteam kan besluiten over verdere planuitwerking wordt verzocht om bestuurlijk overleg met de verantwoordelijke wethouder Ad Verseput. Dat vindt plaats in september 2012.

In dat overleg worden schetsmatige verkenningen gepresenteerd voor zowel de Dorpsstraat, Dijkstraat en Boutlaan, inclusief een daarbij behorende afwegingsmatrix van de mogelijkheden per locatie.

De substantiële verschillen in de verwerving tussen Dijkstraat en Boutlaan en de (toekomstige) ruimtelijke mogelijkheden onderbouwen de voorkeur van het projectteam voor nieuwbouw aan de Boutlaan. De wethouder begrijpt die keuze, maar geeft aan dat niet alleen economische argumenten voor de Gemeente een doorslaggevende rol mogen spelen. Hierbij zullen ook andere argumenten, zoals ruimtelijke, worden meegenomen.

Wel wordt positief gereageerd op de door het projectteam voorgestelde herinvulling van de huidige locatie aan de Dorpsstraat.

Afgesproken wordt een ambtelijk overleg te starten voor verdere uitwerking van de locaties, zodat een advies aan het College kan worden uitgebracht.

Detailhandelsstructuurvisie Schouwen-Duiveland

Parallel aan het in oktober 2012 opgestarte ambtelijk overleg wordt de concept Detailhandelsstructuurvisie (DSV) voor Schouwen-Duiveland behandeld. Het projectteam benut alle informatie- en inspreekmomenten om waar mogelijk meer duidelijkheid te krijgen over de toekomstmogelijkheden voor de supermarkt in Scharendijke.

In grote lijnen is het projectteam erg gelukkig met de concepttekst van de DSV, behoudens de locatieomschrijving die voor de supermarkt Scharendijke wordt genoemd, namelijk 'in de kern'. Voor vrijwel iedereen, zowel leek als stedenbouwkundige, is het helaas onmogelijk in Scharendijke een 'kern' aan te duiden.

Het ruimtelijk beleid van de laatste decennia en het ontbreken van een (structuur)visie heeft de toch al niet zo sterke structuur nog verder onzichtbaar gemaakt. De komst van grote aantallen recreatiewoningen in en direct aan het dorp heeft daar in belangrijke mate aan bijgedragen.

De meeste (ingeschreven) bewoners van het dorp wonen rond de Bethlehem-kerk. Dit gebied zou dus als 'kern' kunnen worden aangeduid. De Dorpsstraat daarentegen, kan met haar horeca, haarsalon en supermarkt als meest 'levendig' worden omschreven.

Deze argumenten bewegen het projectteam ertoe een zienswijze in te brengen om de locatie van de (nieuwe) supermarkt ruimer in de DSV op te nemen. Binnen de Gemeenteraad wordt unaniem besloten in de definitieve versie van de DSV de omschrijving 'in de kern' te vervangen door 'binnen de bebouwde kom'. Het projectteam is erg gelukkig met die wijziging. Uit diverse ambtelijke uitspraken blijkt echter dat dat niet voor iedereen geldt...

Principe-verzoeken voor Dorpsstraat, Dijkstraat en Boutlaan

Op verzoek van de Gemeente wordt begin november 2012 het, volgens de procedures formele, principe-verzoek gedaan voor medewerking aan planologische procedures voor de huidige en de nieuwe locatie(s) van de supermarkt.

Ook de behandeling van deze aanvragen kenmerkt zich niet door een proactieve en efficiënte houding van de Gemeente Schouwen-Duiveland. Pas na twee maanden wordt, na enig aandringen, een afspraak gemaakt voor locatiebezoeken in Scharendijke. Vervolgens duurt het, in verband met interne mutatie van de stedenbouwkundige, nog tot 19 april 2013 (ruim 5 maanden na de indiening van het principe-verzoek en ruim een jaar na de start van het initiatief!) voordat een 'principe-uitspraak' wordt gedaan over het standpunt van het College.

Deze uitspraak luidt dat de Gemeente in principe wel wil meewerken aan de door het projectteam voorgestelde invulling aan de Dorpsstraat. Voor wat betreft de realisatie van de nieuwbouw wil de Gemeente alleen meewerken aan de locatie Dijkstraat, maar niet aan locatie Boutlaan.

In reactie op deze principe-uitspraak vraagt het projectteam per omgaande een bestuurlijk overleg aan, dat plaatsvindt op 2 mei 2013. In dit gesprek onderschrijft wethouder Verseput de ambtelijke adviezen, waarin Boutlaan vooralsnog niet in aanmerking komt als nieuwbouwlocatie. Hij geeft aan dat de Gemeente zich zal inspannen om de economische verschillen (waaronder de verwervingskosten) zoveel mogelijk te compenseren met Gemeentelijke en andere subsidies.

Het projectteam merkt op dat het verschil (ca. € 1.000.000,- !) daarvoor veel te groot en, zeker in deze tijd, ook niet realistisch is. Voor nieuwbouw aan de Boutlaan is immers geen enkele subsidie noodzakelijk! Het projectteam is van mening dat, als er al middelen bestaan, deze beter ingezet kunnen worden voor projecten die de leefbaarheid van Scharendijke voor een breder publiek toegankelijk maken. Bovendien past het weigeren van medewerking aan vestiging aan de Boutlaan niet bij het net geformuleerde beleid in de vastgestelde DSV. Maar ook dit argument wordt door de wethouder terzijde geschoven.

Afgesproken wordt binnen het ambtelijk en bestuurlijk apparaat nader te overleggen over de ingenomen standpunten, al is direct duidelijk dat hiervan niet zal worden afgeweken.

Openbare avond Dorpsraad mei 2013

Op uitnodiging van de Dorpsraad worden tijdens de openbare en drukbezochte Dorpsraadvergadering van 21 mei 2013 alle ideeën voor de verschillende locaties (Dorpsstraat, Dijkstraat en Boutlaan) door het projectteam gepresenteerd.

Ondanks enkele individuele bedenkingen op een aantal punten, zijn de aanwezigen overwegend enthousiast en positief over de initiatieven. Temeer omdat deze gebaseerd zijn op realistische overwegingen en ontegenzeggelijk nieuwe impulsen voor Scharendijke betekenen.

Het is voor alle aanwezigen duidelijk dat behoud van de supermarkt op de Dorpsstraat voor de lange termijn geen optie is. Natuurlijk vindt men het jammer dat met het verdwijnen van de supermarkt uit de Dorpsstraat ook de daarbij behorende 'levendigheid' verloren gaat. Maar met de voorgestelde herinvulling ziet men vooral ook veel nieuwe kansen.

Ook wordt beaamd dat de Dijkstraat minder geschikt is als nieuwbouwlocatie. Enerzijds vanwege de complexiteit van deze locatie, anderzijds gezien de impact die dit op de directe omgeving (omwonenden) zou hebben. Het idee, daarentegen, om het bestaande kerkje aan de Dijkstraat te handhaven en op te nemen in een herstructurering van het gebied (inclusief het Zwarte Plein), wordt erg positief beoordeeld.

Bovenal is men enthousiast over de mogelijkheden die verplaatsing van de supermarkt naar de Boutlaan met zich meebrengen. Dit biedt niet alleen toekomstperspectieven voor de supermarkt zelf, maar ook voor andere voorzieningen, zoals het bloemen- en plantencentrum dat nu aan de Elkerzeeseweg is gevestigd. Ook onderschrijft men het argument van het projectteam dat voor de leefbaarheid van Scharendijke een levensvatbare supermarkt cruciaal is.

Stand van zaken augustus 2013

Ondanks al deze ontwikkelingen wordt zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau tot nog toe vastgehouden aan het ingenomen standpunt geen medewerking te willen verlenen aan verplaatsing van de supermarkt naar de Boutlaan.

Om de daardoor ontstane impasse te doorbreken, heeft het projectteam besloten in gesprek te gaan met verschillende fracties in de Gemeenteraad. Dat heeft er onder meer toe geleid dat vragen aan het College zijn gesteld. Uit de antwoorden daarop blijkt echter dat er weinig beweging is te bespeuren in de stellingname van het College.

Aangezien er op korte termijn investeringsbeslissingen moeten worden genomen om de supermarkt in Scharendijke te kunnen behouden, is duidelijkheid omtrent de mogelijkheden noodzakelijk. Op verzoek van enkele raadsleden is ook de Dorpsraad van Scharendijke om haar mening gevraagd. Zij heeft hierop een genuanceerde reactie geschreven. Ook de brancheorganisatie van PLUS onderschrijft de noodzaak voor duidelijkheid op korte termijn (zie bijlagen).

Op basis van bovenstaande heeft het projectteam besloten alle fracties in de Gemeenteraad te verzoeken het College opdracht te geven terug te komen op haar ingenomen standpunt en alles in het werk te stellen medewerking te verlenen aan de benodigde planologische procedures om realisatie van de supermarkt aan de Boutlaan mogelijk te maken.

Projectteam Super Scharendijke, augustus 2013

Bijlagen:

- brief Dorpsraad Scharendijke
- brief PLUS-organisatie