

# 2<sup>e</sup> leven voor de Napoleonschuur

---

## Plandocument

(t.b.v. beoordeling gemeente Schouwen-Duiveland)

Ria Geluk  
Louike Duran  
Siemco Louwerse  
Helle van der Roest

1 DECEMBER 2019

---

**Dorpsraad Scharendijke**  
Initiatiefgroep Napoleonschuur



---

# 2<sup>e</sup> leven voor de Napoleonschuur

## Inleiding

Op 8 mei j.l. heeft de dorpsraad Scharendijke de gemeente Schouwen-Duiveland een schriftelijk verzoek gedaan om een laatste poging te ondernemen om de Napoleonschuur aan de Inlaag 8 te Scharendijke te behouden en te restaureren. Op 2 juli 2019 heeft de gemeente Schouwen-Duiveland schriftelijk te kennen gegeven dit verzoek in te willigen. Als voorwaarde heeft zij aangegeven om binnen een termijn van zes maanden een conceptueel plan te willen ontvangen, waarin wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van de restauratie, alsmede de daadwerkelijke exploitatie van de schuur. Het initiatief tot het vinden van mogelijkheden tot restauratie en herbestemming van de Napoleonschuur past binnen de in november 2019 door de gemeenteraad vastgestelde dorpsvisie Scharendijke. Daarin wordt gesproken over de Napoleonschuur als “belangrijke schakel aan de route langs het waterfront van Scharendijke”, met de oproep om te “blijven zoeken naar een nieuwe functie”.

Uit naam van de dorpsraad heeft de initiatiefgroep bestaande uit Ria Geluk, Louike Duran, Siemco Louwerse en Helle van der Roest de door de gemeente gegeven kans opgepakt. Er zijn de afgelopen periode lokale en landelijke partijen benaderd, die vanuit hun professie verantwoordelijkheid dragen voor het behoud van cultuurhistorisch erfgoed. Op 21 augustus heeft de initiatiefgroep met een groot aantal cultuurhistorische en natuurorganisaties in aanwezigheid van lokale betrokkenen een brainstorm gehouden om gezamenlijk de meest gewenste ontwikkelingsrichting t.a.v. het hergebruik van de schuur vast te stellen, alsmede om de belangrijke uitgangspunten en randvoorwaarden te benoemen. Ook heeft de initiatiefgroep uitgebreid gesproken met meerdere lokale ondernemers die hun interesse in de exploitatie van de Napoleonschuur kenbaar hadden gemaakt. Twee van deze ondernemers hebben in samenspraak met de initiatiefgroep hun conceptuele ideeën op hoofdlijnen verder uitgewerkt.

Afgelopen periode is conform de gemaakte afspraken diverse malen overleg gevoerd met de Gemeente. Op 11 juli j.l. is door de initiatiefgroep een eerste gesprek met wethouder Jacqueline van Burg gevoerd. Mede naar aanleiding van dat gesprek heeft op 26 augustus een uitvoerig overleg plaatsgevonden over randvoorwaarden en uitgangspunten met mevrouw Miranda van der Neut en de heer Kees Paauwe. Op basis van dat gesprek is door de gemeente een geactualiseerd document m.b.t. de ruimtelijke uitgangspunten opgesteld, dat vervolgens aan de initiatiefgroep ter beschikking is gesteld.

---

Op 7 november 2019 heeft de initiatiefgroep een tweede gesprek met wethouder Jacqueline van Burg gevoerd. Hierin is de stand van zaken uiteengezet en aangegeven dat de initiatiefgroep samen met twee lokale ondernemers in gesprek is voor een verdere uitwerking van hun conceptuele ideeën. Tijdens dit gesprek zijn tevens de procesmatige stappen ter tafel gebracht om de verder uitgewerkte voorstellen concreet vorm te kunnen geven.

In voorliggende memo presenteert de initiatiefgroep namens de dorpsraad Scharendijke het plandocument waarin op hoofdlijnen wordt aangegeven op welke wijze de restauratie en herbestemming van de Napoleonschuur vorm wordt gegeven. De initiatiefgroep heeft er bewust voor gekozen om de plannen van beide ondernemers te presenteren en het standpunt ingenomen om geen keuze te maken voor een van deze plannen. De belangrijke randvoorwaarde dat de schuur een duidelijk maatschappelijke meerwaarde dient te krijgen, maakt de initiatiefgroep niet tot het gremium dat deze keuze zou moeten maken. De in deze memo getoonde conceptuele plannen dienen naar de mening van de initiatiefgroep door B&W en de gemeenteraad op hun merites te worden getoetst. Daarbij vindt zij het van groot belang dat beide ondernemers op basis van hun beider inspanningen mogen rekenen op een gelijke behandeling en gelijke kansen. Hierbij staat de inhoud van hun plannen en de uitvoerbaarheid ervan op de eerste plaats. Vanzelfsprekend is de initiatiefgroep bereid om de gemeente bij een keuze te adviseren.

Tenslotte is de initiatiefgroep de mening toegedaan dat haar initiatief niet alleen meer gaat om de restauratie en herbestemming van de Napoleonschuur. De schuur staat inmiddels symbool voor het behoud van cultureel historisch erfgoed op Schouwen-Duiveland in zijn algemeenheid, waarbij sloop van deze schuur de kandidaatstelling van de gemeente voor de Erfgoedprijs 2020 in een wel heel bijzonder daglicht zou stellen.

Er is echter een ander element dat nog van groter belang zou kunnen zijn. De initiatiefgroep is namelijk ontstaan vanuit de overtuiging van individuele burgers om de schuur te behouden. Daar waar door burgers vaak richting gemeente wordt gewezen om zaken aan te pakken en op te lossen, is het in dit geval de initiatiefgroep zelf die de kar trekt. Een dergelijke proactieve houding is volgens de initiatiefgroep noodzakelijk om de toekomst van Schouwen-Duiveland in breder perspectief verder vorm te geven. Juist in samenspraak tussen burgers en gemeente kunnen waardevolle projecten tot stand worden gebracht. De Napoleonschuur kan daarom dienen als een voorbeeldproject dat richting burgers en gemeente laat zien waar een goede samenwerking toe kan leiden. De initiatiefgroep zegt namens de dorpsraad Scharendijke haar verdere medewerking dan ook toe om dit voorbeeldproject tot een succes te maken en om het resultaat over enige tijd met trots aan alle burgers en bezoekers van Schouwen-Duiveland te kunnen laten zien.

---

## Cultuurhistorie



In tegenstelling tot andere berichtgeving uit lokale media blijkt de Napoleonschuur ouder te zijn dan eerder werd gesuggereerd. Uit recent uitgevoerd onderzoek in gemeentelijke documenten blijkt dat de schuur in het jaar 1750 kan worden gedateerd. Uit de gesprekken die de initiatiefgroep gevoerd heeft met ondermeer BOEI, Erfgoed Zeeland, Stichting Monumenten Schouwen-Duiveland, Erfgoedvereniging Heemschut en Het Zeeuws Landschap blijkt aan de schuur een grote cultuurhistorische waarde te worden toegekend. Dit moge ook blijken uit het feit dat BOEI de gemeente per brief van 2 juli 2019 in kennis heeft gesteld van de bereidheid de schuur in eigendom over te nemen en deze te restaureren.

## Uitgangspunten en randvoorwaarden

Het leidt geen twijfel dat de Napoleonschuur op een unieke locatie ligt, die kan worden gekenschetst als een “toegangspoort” voor Scharendijke en het eiland Schouwen-Duiveland. Met het oog op het behoud van de schuur en een toekomstbestendige c.q. “volhoudbare” herbestemming zijn en worden door de initiatiefgroep twee uitgangspunten gehanteerd, te weten *maatschappelijke meerwaarde* en *uniciteit*. Deze dienen door de toekomstige exploitant te worden geïntegreerd in een conceptueel plan en te worden ondersteund door een gezonde exploitatiebegroting.

Vanuit de genoemde uitgangspunten, geldende randvoorwaarden en kenmerken van de locatie is op 21 augustus j.l. in een brainstormoverleg met natuur- en cultuurhistorische belangenorganisaties alsmede een aantal lokaal betrokken architecten, een aantal bestemmingsmogelijkheden geformuleerd. Daarbij is na selectie een voorkeur uitgesproken voor een invulling met een educatieve functie rondom natuur- en waterbeheer in combinatie met een pleisterplaats voor wandelaars en fietsers. Ondersteunende of lichte (exclusieve) horeca zal de aantrekkelijkheid vergroten en financieel ondersteunend kunnen zijn. Verder is opgemerkt dat de omgeving van de schuur een eenheid zal moeten vormen met de genoemde functies en de karakteristieke schuur zelf. Woon- en enkelvoudige horecafuncties zijn daarom niet gehonoreerd, ook vanwege onvoldoende maatschappelijke meerwaarde richting burgers en recreanten. Op grond van de resultaten van de brainstormsessie is door de initiatiefgroep een memo opgesteld, die ter beschikking is gesteld aan geïnteresseerde mogelijke exploitanten. Vervolgens heeft de initiatiefgroep een aantal van deze exploitanten gesproken en liggen er thans twee concepten ter tafel.

---

## Planconcepten

**Concept 1** is afkomstig van Rob Rameau, een (ei)landelijk bekende lokale horeca ondernemer uit Renesse en onder meer eigenaar van strandrestaurant Our Seaside. Rob Rameau ziet de restauratie en herbestemming van de Napoleonschuur als een potentieel drijvende kracht achter een breder initiatief, waarin ook de directe omgeving van de schuur wordt gerevitaliseerd. De “toegangspoort van Schouwen-Duiveland” is in zijn visie meer dan alleen de Napoleonschuur. Rob Rameau heeft dus een planconcept opgesteld dat aanmerkelijk verder gaat dan de restauratie en herbestemming van de Napoleonschuur. Voor een goede exploitatiebasis is hij van mening dat de schuur aanzienlijk moet worden vergroot en dat een gerichte gebiedsontwikkeling in samenspraak met de gemeente en andere partijen vereist is. Dit gaat in principe verder dan de taak die de initiatiefgroep in eerste instantie ter hand heeft genomen en waarover vanzelfsprekend met de dorpsvisie Scharendijke in het achterhoofd met partijen verder over zal moeten worden gesproken.

In bijlage 1 is het concept op hoofdlijnen door de ondernemer zelf weergegeven en op deze plaats wordt daarnaar gemakshalve verwezen. Na de presentatie van Our Seaside wordt de relatie met de Napoleonschuur beschreven en ingegaan op de diverse aspecten van het concept. Ook wordt kort aangegeven op welke wijze de restauratie / herbouw van de schuur gaat plaatsvinden en hoe e.e.a. past binnen het streven naar verdergaande duurzaamheid. Vervolgens wordt de belangrijke relatie tussen de Napoleonschuur en de omgeving in kaart gebracht en wordt bijlage 1 besloten met enkele aandachtspunten, uitgangspunten voor het plan en een eerste indicatie van een planning. De ondernemer heeft aangegeven in staat en bereid te zijn om naast de exploitatie ook de renovatie van de schuur voor zijn rekening te willen nemen.



---

**Concept 2** is afkomstig van Jean-Paul van der Weele, ondernemer uit Scharendijke en werkzaam in de schoonmaaksector. Dit familiebedrijf is met name geïnteresseerd in de exploitatie van de schuur. Het gepresenteerde exploitatie-concept gaat uit van een centrale functie van de schuur als (sociale) ontmoetingsplaats voor burgers, recreanten en lokaal bedrijfsleven. Door specifieke doelgroepen naar de Napoleonschuur te trekken, ontstaan er mogelijkheden hen te voorzien van interessante informatie over hetgeen Schouwen-Duiveland te bieden heeft.

Daarnaast wordt de bezoeker verrast door een “healthy” streeklunchroom, waar onderscheidend van de lokale horeca, alleen wordt gewerkt met lokale gezonde streekproducten. Door versterking van zijn huidige business concept wordt naar verwachting een zodanig exploitatieresultaat bereikt, dat hiermee een aantal initiatieven met maatschappelijke meerwaarde kunnen worden ondersteund.

In bijlage 2 is het concept op hoofdlijnen door de ondernemer zelf weergegeven en ook hier wordt gemakshalve naar verwezen. Na een persoonlijke introductie en presentatie van Weekra wordt het plan in de verschillende aspecten toegelicht en wordt de relatie met de huidige werkzaamheden verduidelijkt. Vervolgens wordt het plan door de ondernemer getoetst aan de randvoorwaarden die de initiatiefgroep heeft vastgelegd. Kort wordt daarna ingegaan op de uitgangspunten en resultaten van de exploitatiebegroting, alsmede een indruk gegeven van de voorziene planning. Tenslotte zijn de uitgangspunten van de ondernemer bij het opstellen van zijn plan weergegeven.

De ondernemer heeft na overleg met de Stichting Monumenten Schouwen-Duiveland aangegeven een contract voor een lange huurperiode van de gerestaureerde en herbouwde schuur aan te willen gaan. Hiermee krijgt de ondernemer voldoende tijd geboden om het gepresenteerde plan op te zetten en uit te bouwen, en verkrijgt de Stichting Monumenten Schouwen-Duiveland zekerheid omtrent een toekomstbestendige rentabiliteit van het door haar geïnvesteerde geld.



De initiatiefgroep is enthousiast over de beide concepten die de genoemde ondernemers op tafel hebben gelegd. De invulling is duidelijk verschillend, maar beide geven concreet invulling aan het behoud en de herbestemming van de Napoleonschuur. Vanzelfsprekend zijn het concepten op hoofdlijnen, maar belangrijk is dat beide ondernemers serieuze belangstelling hebben en bereid zijn om dit persoonlijk kenbaar te maken aan de gemeente Schouwen-Duiveland.

---

In dit stadium staat er voor beide ondernemers echter nog een aantal vragen open, waarbij vooral de opstelling van de gemeente van groot belang zal zijn voor een eventuele succesvolle opzet en uitvoering van hun plannen. Zoals eerder besproken zijn hierbij onder meer de financiële voorwaarden bij eigendomsoverdracht van groot belang. Beide ondernemers geven aan (op termijn) een sluitende begroting te kunnen realiseren, indien de overdracht voor het eerder met de dorpsraad Scharendijke symbolische bedrag van € 1,-- gestand kan worden gedaan.

## Vervolg

De initiatiefgroep komt namens de dorpsraad Scharendijke met de overhandiging van deze memo haar afspraak richting gemeente na om de mogelijkheden te bezien de Napoleonschuur alsnog te redden van de voorziene sloop. Daarbij is door de gemeente als randvoorwaarde gesteld dat niet alleen moet worden gekeken naar de restauratie van de schuur, maar een conceptueel plan ook een reëel perspectief op een toekomstbestendige exploitatie van de schuur dient te bevatten.

De initiatiefgroep heeft de afgelopen zes maanden diverse cultuurhistorische partijen gesproken, die de cultuurhistorische waarde van de schuur hebben vastgesteld en op grond daarvan de bereidheid hebben getoond zich in te zetten voor het behoud en de restauratie van de schuur. Met name met BOEI en de Stichting Monumenten Schouwen-Duiveland zijn meerdere gesprekken gevoerd, waarbij laatstgenoemde partij ook de plannen van beide ondernemers gepresenteerd heeft gekregen. De procestechische mogelijkheden om tussen genoemde partijen tot een overeenkomst te komen, zijn in bijlage 3 schematisch weergegeven en dienen goed met elkaar te worden afgewogen, vanzelfsprekend eerst nadat de gemeente de voorliggende plannen heeft getoetst.



Deze plannen zijn op hoofdlijnen in deze memo opgenomen en voldoen aan de randvoorwaarden die de initiatiefgroep zich bij de uitvoering van haar opdracht heeft gesteld. Beide ondernemers zijn uitermate serieus en kunnen vanuit een gezonde begroting een toekomstbestendige exploitatie realiseren. In beide plannen zit op verschillende manieren een duidelijk toegevoegde maatschappelijke meerwaarde, die door de initiatiefgroep als significant wordt beschouwd.

---

Het behoud en de herbestemming van de Napoleonschuur mag als burgerinitiatief ook tot voorbeeld dienen voor toekomstige projecten, waarbij sprake is van een samenwerking tussen burgers, bedrijfsleven en overheid.

Zoals aangegeven in de inleiding stelt de initiatiefgroep zich op het standpunt niet het gremium te zijn om een keuze maken tussen de beide plannen. Gezien de maatschappelijke meerwaarde is hiervoor de gemeente de aangewezen partij. Vanzelfsprekend zal de gemeente eerst moeten besluiten of de voorliggende memo aanleiding vormt om de ingeslagen weg voor behoud en herbestemming verder te gaan bewandelen. Indien hier door de gemeente een positieve grondhouding kan worden aangenomen, stelt de initiatiefgroep voor om eerst beide ondernemers de kans te geven om begin volgend jaar hun plannen aan de gemeenteraad te presenteren. Op basis hiervan wordt van de gemeente verwacht dat zij op een afzienbare tijd daarna aangeeft of de beide plannen, één van de plannen of wellicht zelfs een combinatie van beide plannen verder dient te worden uitgewerkt.

Dit kan echter eerst plaatsvinden nadat de gemeente haar randvoorwaarden helder heeft geformuleerd. Beide ondernemers en de initiatiefgroep zijn tot op heden uitgegaan van de destijds door de gemeente aan de dorpsraad geformuleerde uitgangspunten. Andere uitgangspunten zijn niet voorhanden.

Zoals eerder aangegeven vindt de initiatiefgroep het project van een breder belang dan alleen het behoud van de schuur zelf. Zij heeft op grond daarvan dan ook besloten om haar kennis en kunde ter beschikking te stellen om betrokken partijen te blijven ondersteunen bij de verdere opzet en uitvoering van de plannen.

Zij hoopt met de overhandiging van deze memo dat de gemeente in staat is het project tot een 2<sup>e</sup> leven voor de Napoleonschuur op waarde te kunnen schatten, alsmede op een toekomstige samenwerking die de gemeenschap van Schouwen-Duiveland ten goede komt.





---

## BIJLAGE 1 - Rob Rameau van Our Seaside

### Revitalisering van de Koepel-driehoek met de Napoleonschuur als drijvende kracht

#### Inleiding



Schouwen-Duiveland wordt aan de noordzijde ontsloten door de Brouwersdam middels verkeersweg N57. Komende vanuit de noordelijke richting over de N57 ligt bij het betreden van Schouwen-Duiveland aan oostelijke zijde de kern Scharendijke. Direct in de hoek daarvan ligt aan de Grevelingen een gebied in de vorm van een driehoek met als uniek markeringspunt 't Koepeltje op de dijk met uitzicht over het water. Het gebied vertoont een wat verwaarloosd onsamenhangend geheel, met vanuit het dorp gezien de Napoleonschuur in meest desolate staat van dienst. Amovatie van het gebouw is het vooruitzicht indien

niet op korte termijn herstelwerkzaamheden worden getroffen.

De verkenning welke in beschouwing wordt genomen, beoogt de Napoleonschuur te restaureren en dit monumentale gebouw een functie te laten vervullen, maatschappelijk verantwoord, waarbij tevens een boost wordt gegeven aan het gebied als geheel. Juist die intentie als resultaat, is een voorwaarde voor een succesvolle ontwikkeling van de Napoleonschuur samen met haar omgeving.

#### Strandrestaurant our Seaside

Strandrestaurant our Seaside is een horecagelegenheid waar in circa 15 jaar een succesvolle exploitatie op het strand van Renesse is ontwikkeld. Naast de functie als strandpaviljoen, heeft het bedrijf zich gevestigd als restaurant en daarnaast ook als feestlocatie; in het bijzonder voor bruiloften met groepen uit heel Nederland en daarbuiten vanuit België en uit de gehele Duitse regio. Verder beschikt het complex over een separate zaal welke als vergaderlocatie uniek is in z'n soort. Juist deze werkwijze, waarbij diverse productsegmenten worden getoucheerd, heeft geresulteerd in een gezonde solide bedrijfsvoering met werkgelegenheid voor ruim 25 fte's jaarrond. Niet in de laatste plaats is het complex uniek vanwege de bouwwijze en materialen welke zijn toegepast. Circa 80% van de volledige bouwmassa is reeds eerder elders gebruikt.

In dit opzicht voldoet de infrastructuur volledig aan het circulaire bouwregiem welke momenteel wordt nagestreefd. Het object is overigens in eigen beheer gebouwd. Juist vanwege dit concept is een zeer sfeervolle atmosfeer, passend in haar omgeving gerealiseerd, t.w. Natura 2000 gebieden “de Kop van Schouwen-Duiveland” en “Voordelta”.



Our Seaside gelooft in het promoten van de unieke regionale aspecten.

- Bij het bepalen van de menukaarten wordt aandacht geschonken aan het toepassen van streekproducten met een Zeeuws-DNA;
- Zo is het bedrijf ook aangesloten bij de Kring van de Oosterschelde kreeft;
- In samenwerking met het Nederlands Consulaat te Antwerpen en de Provincie, wordt de regie gevoerd van een tweejaarlijkse Zeeland-promotie tijdens Water-Ant; een nautisch driedaags evenement. De focus hierbij ligt op de toeristische en culinaire kwaliteiten van de Zeeuwse delta;
- In opdracht van het Mosselbureau wordt al twee seizoenen met groot succes de langste Mosseltafel in België georganiseerd.

Our Seaside zoekt samenwerking met anderen en geeft mede vorm aan beleidsthema's op gemeentelijk niveau.

- Een belangrijke trekkersrol wordt vervuld rond de belangenbehartiging m.b.t. strandpaviljoenhouders S-D (VSSK);
- Ter ondersteuning aan de nieuwe BIZ Renesse is een bestuursfunctie aangegaan. Een eerste resultaat hiervan is de Banenmarkt Groot Renesse, met als doel (aspirant) werkzoekenden in contact te brengen met werkgevers in Renesse;
- Inzake gemeentelijk vastgesteld beleid “Agenda Toerisme”, wordt geparticipeerd in een breed pakket van aspecten in dit werkveld.

Our Seaside organiseert evenementen en projecten

- Als exploitant op een locatie aan de zee in Renesse met het mooiste strand van Nederland heeft men de verantwoordelijkheid een promotionele presentatie te ontwikkelen, waarmee de Schouwse kust, en de kern Renesse in het bijzonder op de kaart wordt gezet, interregionaal en ver daarbuiten. Het Internationaal Vliegerfestival Renesse, zal volgend jaar tijdens het Pinksterweekend, voor de vijfde keer op rij worden georganiseerd met een groeiend deelnemersveld van inmiddels circa 110 vliegeraars uit meerdere EU-landen. Het project heeft zich inmiddels bewezen als grootste vliegerevenement van Nederland, waar tevens ook de meeste bezoekers op af komen.

Van jong tot oud, drie dagen lang, is er veel te doen en vooral te kijken voor iedereen naar een spektakel dat door de natuurlijke kracht van de wind wordt aangedreven.



- Het project “Dineren in een monument” heeft tot doel het publiek op een bijzondere wijze in contact te brengen met het cultureel erfgoed dat ons eiland rijk is. De wijze waarop dit vorm wordt gegeven is met een diner op locatie in een monument met een rijke historie. Ook hierbij is veel aandacht voor het gebruik van lokale producten. Reeds meerdere jaren wordt dit project uitgevoerd in afstemming met het OpenMonumentendag comité. In 2019 heeft de nationale opening van OpenMonumentendag plaatsgevonden in Zierikzee. Om die redenen heeft “Dineren in een Monument” gebruik gemaakt van de prachtige ambiance van de Nieuwe Kerk. Voor het eerst heeft het project een samenwerking betracht met M!PoweredbyKeet, waarmee een waardevolle artistieke omlijsting wordt toegevoegd aan een culinaire ervaring.



## Strandrestaurant Our Seaside en de Napoleonschuur

Zoals het Our Seaside is vergaan kan ook met de Napoleonschuur gebeuren. Op het strandpaviljoen zijn nieuwe concepten succesvol ontwikkeld, welke eerder niet voor mogelijk werden gehouden. Wel is het zo dat het kader van de zee en een schoon strand als belangrijke basisconditie op orde is. Voor de Napoleonschuur liggen er kansen, maar de directe omgeving ligt er, zoals in de inleiding is aangegeven nogal verwaarloosd bij. In veel opzichten zijn de mogelijkheden van de omgeving nauwelijks ontwikkeld; er is min of meer niets.

Voor our Seaside bestaat een toenemende behoefte met streekproducten te werken. Het verbouwen van eigen groenten wordt hierbij steeds meer een issue. Voor de productie hiervan is de locatie van de Napoleonschuur te klein. Wel kan echter met succes een sfeervolle kruidentuin worden ontwikkeld, waarvan de productie ondermeer in de keuken van het restaurant kan worden gebruikt. De kruidentuin kan een attractief en educatief doel dienen. Gedacht wordt de educatieve betekenis te versterken door het integreren van een kruiden-lab waar ook workshops worden verzorgd.

Our Seaside is bekend met het doen van nevenverkoop, maar deze activiteit belemmert het primaire proces. De Napoleonschuur is in aanvulling hierop het verkooppunt met een breder assortiment, en doet meer met streekgebonden producten. Naast verkoop van producten is het wenselijk een theetuin concept te concretiseren met een horecavoorziening voor een lichte lunch en kleine avondkaart. De bedrijfsvoering wordt mede verricht door stagiaires en medewerkers met een beperking en om die redenen, een achterstand hebben op de arbeidsmarkt. Beoogd wordt een werkwijze te realiseren, vergelijkbaar met de Mekkerstee te Ouddorp.

## Beoogd bouwvolume en duurzaamheid



De Napoleonschuur is nu zo ver in verval dat herbouw noodzakelijk zal zijn, en daarbij een aanbouw nodig is om de nieuwe functies in onder te brengen. Het oppervlak van de oorspronkelijke schuur wordt weer naar 160 m<sup>2</sup> gebracht (wit omljnd). De herbouw wordt uitgevoerd volgens circulaire bouwprincipes, d.w.z. hergebruik van authentieke delen waar mogelijk, aangevuld met eerder gebruikte materialen en in de laatste plaats, nieuwe materialen met een duurzaam- en circulair karakter. Dit geldt ook voor de nieuwe aanbouw (rood omljnd, 140 m<sup>2</sup>) waarbij behoud van de karakteristieke en historische uitstraling

van het oorspronkelijke object vanzelfsprekend is. De aanbouw dient als invulling van nieuwe functies, zoals toiletten en opslag, keuken en zitgelegenheid. Op deze wijze blijft de Napoleonschuur ook van binnen zo veel mogelijk te aanschouwen vanuit zijn oorspronkelijk kracht. Hiermee blijft de ruimte flexibel en vrij in te delen naar de behoefte gerelateerd aan de diverse thema's per seizoen.

Het duurzaam en circulair principe geldt ook voor de exploitatie; te denken valt aan:

- Een grijswater / regenwater systeem;
- Toepassing van hoogwaardige isolatie maatregelen;
- Helofytenfilter voor afvalwaterzuivering;
- Energie / warmteterugwinning, waar haalbaar;
- Zonneboiler en P.V. zonnepanelen voor energieopwekking.

Deze voorzieningen komen naast de algemene nutsaansluitingen, zodat deze algemene voorzieningen zo spaarzaam mogelijk ingezet kunnen worden. Het afvalbeheer van de nieuwe exploitatie zal volledige recyclebaarheid nastreven, behoudens indien wettelijke voorschriften dit verhinderen.

## Napoleonschuur in relatie met de omgeving

Zoals eerder aangegeven is de omgeving van de schuur verwaarloosd en saai. Desalniettemin is in potentie een aantal verschillende functies aanwezig, welke ieder voor zich attractieve waarde hebben en elkaar bovendien kunnen versterken. De Napoleonschuur kan daarbij een belangrijke rol spelen wanneer een functie met grote aantrekkingskracht wordt ingericht. Bijvoorbeeld: Maak eens een tochtje met de RTM-tram uit vroegere jaren door de duinen van Goeree, over de Brouwersdam naar Scharendijke, en bezoek de historische Napoleonschuur met haar fantastische Schouwse kruidentuin.



De volgende functies zijn in het gebied voorzien:

1. Napoleonschuur met maatschappelijk verantwoorde functie;
2. Dit gebied zal worden ingericht als kruidentuin;
3. Onthaalplaats met snackbar;
4. Toegang tot waterrecreatie gebied;
5. Watersportspeeltuin en invalide bad-plek / duiksport locatie;
6. Uitzichtlocatie 't Koepeltje en Muraldijk;
7. Haventje met parking langs Brouwersdam en eindhalte RTM tramlijn.

De kaart op de volgende pagina laat zien hoe compact het gebied is, waardoor een verband met diverse functies te maken valt. De blauwe stippellijn geeft een looproute rond het gebied weer, welke in circa 16 minuten kan worden afgelegd. Men kan eenvoudig gebruik maken van twee bestaande parkeerterreinen om in minder dan 10 minuten bij de Napoleonschuur te komen. Dit biedt als voordeel dat juist bij de schuur geen grote parkeervoorziening nodig is, maar juist veel aandacht kan worden geschonken aan fiets-opstelplaatsen.

Voorwaarde is dat een gebiedsvisie nodig zal zijn om aan te geven welke maatregelen er moeten worden getroffen om het gebied te revitaliseren met wellicht eenvoudige maatregelen. Our Seaside stelt voor een convenant over deze ontwikkeling aan te gaan met Gemeente en Initiatiefgroep / dorpsraad.



---

## Aandachtspunten

- Het perceel heeft volgens het vigerende bestemmingsplan een woonbestemming. Eventuele bezwaren van derden kunnen de projectvoortgang ernstig vertragen of zelfs doen stranden. Welke bescherming tegen een dergelijk risico kan worden voorzien of worden getroffen.
- Het terrein waar de kruidentuin is gedacht, is eigendom van het Waterschap. Is deze instantie bereid dit terrein over te dragen, dan wel ter beschikking te stellen voor het inrichten van de kruidentuin als essentieel onderdeel van het totale concept.
- Geconstateerd is dat het gebied waar de Napoleonschuur is gelokaliseerd, gerevitaliseerd dient te worden. Voorgesteld wordt over dit thema een convenant overeen te komen met meerdere partijen, waar ook de Gemeente verantwoordelijkheid voor neemt.
- Dit document gaat uit van het revitaliseren van gebiedsdelen met een openbaar karakter. Andere gebieden worden niet genoemd, maar ook hierover bestaat zorg; met name het perceel van de Coöperatieve Vereniging Marco Polo springt daarbij in het oog.
- Het verkrijgen van de juiste subsidies voor de renovatie van de historische Napoleonschuur. De expertise van de initiatiefgroep hierbij is gewenst.

## Uitgangspunten

- De Dorpsraad Scharendijke draagt het recht van eigendom over aan Our Seaside. Het recht van eigendom wordt verworven tegen betaling van € 1 (door de Gemeente reeds eerder aangeboden).
- Our Seaside verplicht zich tot het zorgdragen voor de renovatie van de Napoleonschuur. Na renovatie spant Our Seaside zich in om de bedrijfsvoering zoals beschreven zo goed mogelijk vorm te geven.
- Op grond van deze uitgangspunten is een rendabele exploitatie voorzien wanneer een omzet wordt gegenereerd van 450k Euro. In eerste instantie is dit beperkt mogelijk, maar naar verwachting zal in vier jaar na aanvang deze doelstelling wel zijn bereikt.
- Een convenant inzake een gebiedsvisie, zoals hierboven beschreven wordt aangegaan met betrokken partijen.
- De initiatiefgroep vormt een raad van advies en blijft zo dus betrokken.

## Planning

- Verdere verdieping van de case en afronding overeenkomsten, gereed juli 2020
- Bouwaanvraag en start werkzaamheden, september 2020
- Bouwwerkzaamheden afgerond en opening Napoleonschuur augustus 2021

---

## BIJLAGE 2 - Jean Paul van der Weele van Weekra

### Napoleonschuur: de Poort van Scharendijke

#### Inleiding

Waarom toch altijd op het laatste moment? Dat is de vraag die al weken lang in mijn hoofd rond dwaalt. Als 28 jarige bewoner en ondernemer uit Scharendijke ben ik wellicht al duizenden keren voorbij de Napoleonschuur gereden of gewandeld. En vaak met de gedachte, 'goh' waar zou deze schuur nou voor dienen? De laatste tijd vroeg ik mij eerder af, 'goh' waarom bekommert niemand zich om het ingestorte dak en de vervallen staat?

Ik vul de vraag dan al snel in met: "ik zou het wel weten, als ik iets kon doen met een schuur met zoveel historie en op zo'n locatie. Ik ben echter net een aantal jaren actief in het bedrijf van mijn ouders en had genoeg om handen. Ik zie vaak veel kansen liggen maar voordat daar veel tijd in kan worden gestoken, moet het wel in de agenda passen. Bovendien moet het ook als ondernemer in je straatje passen.



Enfin, om terug te komen op die vraag 'waarom toch altijd op het laatste moment? Het is wel typerend voor Scharendijke. Het dorp staat misschien al 20 - 30 jaar stil in haar ontwikkeling. Zo ook de Napoleonschuur, het gaat zoals het gaat maar het is wel een gemiste kans. Op één uitzondering na kan ik mij niet heugen dat er iemand is geweest met een idee hier iets moois van te maken.

Ik ben dan ook blij dat de gemeente Schouwen-Duiveland partijen alsnog een kans geeft voor een goede herbestemming van de schuur. Dit in samenwerking met de Dorpsraad van Scharendijke, de initiatiefgroep Napoleonschuur en plaatselijke ondernemer. Wellicht op een laat moment maar voorheen was ik nog niet zover om deze kans te benutten. Laten we gezamenlijk iets moois creëren waar wij als dorp en gemeente trots op kunnen zijn.



---

## Weekra Schoonmaak & Wasserij

Mijn naam is Jean-Paul van der Weele en ben in 1991 geboren te Scharendijke. Met uitzondering van mijn studiejaren in Breda heb ik altijd in dit prachtige dorp gewoond. Tegenwoordig woon ik samen met mijn vrouw Anne en onze kinderen Amy en Siem op het bedrijventerrein De Lelie. In het dagelijks leven ben ik werkzaam als ondernemer in de facilitaire sector bij Weekra Schoonmaak en Wasserij. Weekra is in 1995 opgericht door mijn ouders en sinds 2019 bestaat de directie van Weekra uit mijn ouders Maarten en Betty, mijn zus Mandy en ik. Samen met gemiddeld 100 werknemers zijn wij actief in de schoonmaaksector (kantoren, scholen, recreatie en particulieren), hebben wij een aparte glas-en gevelreinigingstak en hebben wij een eigen wasserij die bedrijven en particulieren ontzorgt in het wassen, drogen en strijken van linnen en kleding. Met name in het seizoen richten wij ons op de recreatie die hier in Zeeland talrijk is. Naast mijn werk ben ik actief bij de plaatselijke voetbalvereniging en ben ik 24/7 oproepbaar voor de vrijwillige brandweer van Scharendijke. Al met al een trotse bewoner van Scharendijke, waar werken en wonen perfect te combineren is in alle rust en vrijheid.

Ik zie de Napoleonschuur als een geweldige kans om de entree van Scharendijke te doen opfleuren. Met mijn familie en ons bedrijf als back-up ben ik ervan overtuigd dat we deze kans tot een groot succes kunnen maken.

## Plan op hoofdlijnen

Om de Napoleonschuur te kunnen behouden voor zowel bewoners van Schouwen-Duiveland als de recreanten is een doordacht plan nodig. Naast de maatschappelijke functies die de Napoleonschuur kan vervullen, is het van essentieel belang dat er een sterke commerciële functie aan verbonden is die het totaal plan succesvol en “volhoudbaar” maakt, zodat de exploitatie voor lange tijd kan worden gedragen. Het plan van Weekra voor de herbestemming van de schuur gaat uit van de volgende onderdelen.

### Overdracht van kennis

Een gedeelte van de Napoleonschuur zal fungeren als kenniscentrum rondom historie, natuur en activiteiten in de buurt. Zo kunnen bewoners en met name jeugd leren over natuurlijke aspecten van de Noordzee, Grevelingen, Duinen en Stranden. Tevens komen hierbij historische aspecten van het dorp Scharendijke en de Napoleonschuur zelf aan de orde. Naast voorlichting aan bewoners richt deze kennisoverdracht zich met name ook naar toeristen. In combinatie met het presenteren van de lokale activiteiten is de Napoleonschuur een ideaal beginpunt van hun vakantie.

---

### Gezonde lunchroom

Door de unieke locatie passeren veel bewoners en toeristen bij hun fietstocht of wandeling de Napoleonschuur. Het is daarmee letterlijk een ideaal oplaadpunt voor hun duurzame vervoermiddel als ook voor de interne mens. Zo kunnen passanten van een gezond vruchtensapje of een bakje (echte) koffie worden voorzien, danwel genieten van lokale (eenvoudige en eerlijke) streekproducten, terwijl hun elektrische fiets wordt opgeladen. Deze lunchroom met klein terras is tevens geschikt als meetingpoint voor bewoners en met name ouderen. Een lekker stukje wandelen om vervolgens gezellig wat te tafelen. Uiteraard blijft het organiseren van dorpsactiviteiten een verantwoording voor het dorpshuis. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling om in elkaars “vaarwater” te zitten.

### Weekra Huishoudelijke hulp

Een belangrijk onderdeel van Weekra is het verzorgen van diensten rondom het huishouden bij bewoners thuis. Deze commerciële activiteit zal in de Napoleonschuur een klein kantoor vestigen, zodat bewoners met vragen hieromtrent terecht kunnen. Deze activiteit wordt mede ondersteund door het WMO van de gemeente.



Graag combineert Weekra dit met het dorpsinitiatief waarbij bewoners elkaar op een vrije ochtend willen helpen. Een voorbeeld hiervan kan zijn het op zaterdagochtend helpen van een oudere buurman of buurvrouw met klusjes in de tuin. Het uitgangspunt hierbij is dat Weekra deze sociaal activiteiten wil ondersteunen met ondermeer het beschikbaar stellen van benodigde materialen en gereedschappen.

Daarnaast kunnen helpers en hulpbehoevenden elkaar ontmoeten in de Napoleonschuur. Tegelijkertijd kunnen bewoners hun vuile wasgoed afgeven en de volgende dag weer schoon ophalen.

### Weekra Recreatiebeheer

Een ander onderdeel van Weekra is het beheren en onderhouden van particuliere recreatiewoningen. Met een receptie in de Napoleonschuur beginnen vele toeristen hun vakantie met een schitterende beleving van de Napoleonschuur, waar zij hun sleutel en benodigde informatie ophalen. Tevens kunnen recreanten hier hun vuile wasgoed afgeven en de volgende dag weer schoon ophalen.

---

Voor de activiteiten van zowel Weekra Huishoudelijke hulp als Weekra Recreatiebeheer geldt het volgende:

- Het aantrekken van bewoners en toeristen naar de Napoleonschuur;
- Beide activiteiten hebben een commerciële achtergrond wat voor een belangrijk gedeelte de exploitatiekosten van de Napoleonschuur draagt;
- Beide activiteiten worden ondersteund vanuit de vestiging van Weekra op het bedrijventerrein in Scharendijke. Zo houden wij de Napoleonschuur zo exclusief mogelijk, omdat alle opslag en de diensten van de wasserij op het bedrijventerrein plaatsvinden.

### Ideale beleving Napoleonschuur

Voor passanten willen wij de beleving van de Napoleonschuur concreter maken. Met twee kleine tweepersoonskamers bovenin de Napoleonschuur kunnen wij op basis van kort verblijf iets speciaals toevoegen. Met name mensen die een fietsroute afleggen kunnen met 1 of 2 overnachtingen hun weg weer vervolgen. De gezonde lunchroom faciliteert het ontbijt en eventueel lunch en Weekra faciliteert de schoonmaak en schoon linnengoed.

Als gevolg van deze opzet is er vrijwel altijd iemand in de Napoleonschuur aanwezig en zal dit mogelijke inbrekers afschrikken. Daarnaast zal de verhuur van de twee kamers een gedeelte van de exploitatiekosten dekken.

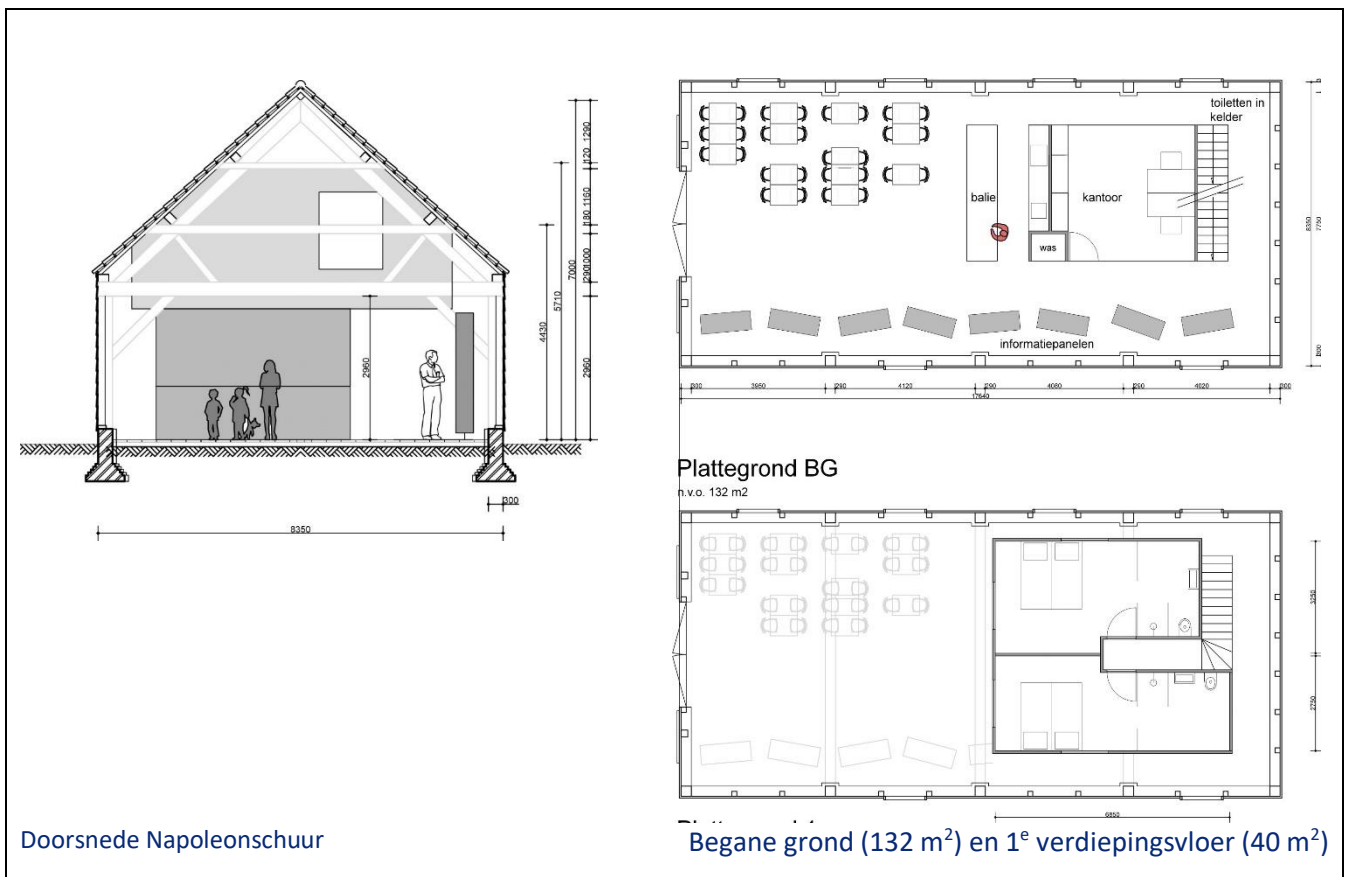
### De jeugd heeft de toekomst

Weekra is een echt familiebedrijf waar sociaal, maatschappelijk en menselijk als kernwoorden werkelijke inhoud hebben. De hiervoor genoemde initiatieven zullen worden ingevuld met medewerkers, stagiaires en vrijwilligers uit de omgeving. Zo wordt tijdens de restauratie en herbouw van de schuur een samenwerking voorzien met leerlingen van de Hanse Staalbouw academie. Met leerlingen van de Saman groep academie zal worden gewerkt aan het energiezuinig maken van de Napoleonschuur. Ook zal actief een samenwerking worden gezocht met opleidingen in het toerisme, vitaliteitsmanagement en horeca. De Napoleonschuur leent zich met de genoemde initiatieven bij uitstek om studenten van de diverse opleidingen een stageplaats te bieden. Hierbij wordt ook gedacht aan de Pontes Pieter Zeeman, Scalda en de Hogeschool Zeeland.

### Rond de Napoleonschuur

Naast een drietal parkeerplekken met een laadpaal en een parkeerplek voor (elektrische) fietsen met oplaadmogelijkheden is het de bedoeling om de grond rond de Napoleonschuur zo natuurlijk mogelijk in te richten.

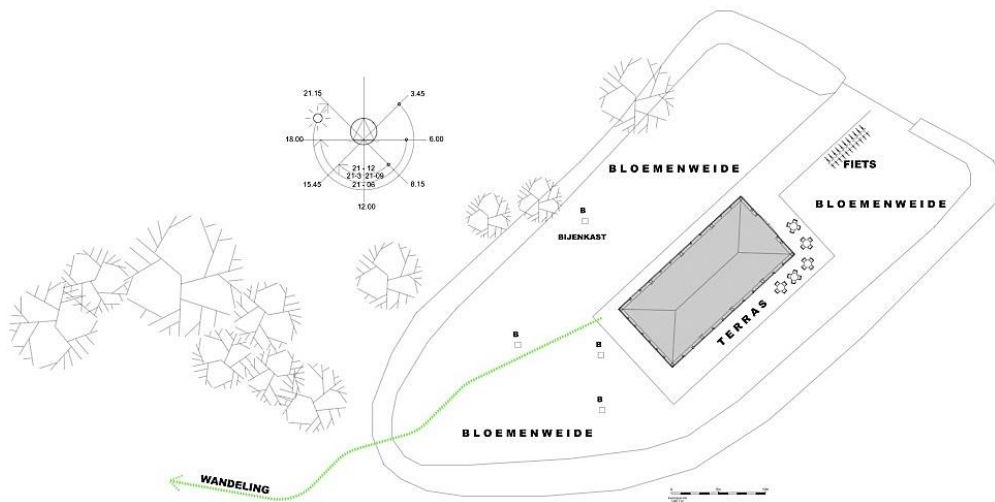
Met een schitterende bijvriendelijke bloemenrand en een wei voor schapen kunnen we tevens het belang van onze flora en fauna promoten. In samenwerking met de plaatselijke imkersvereniging en schaapherder zijn er bovendien leuke activiteiten te organiseren. Om de lunchroom compleet te maken zal er een klein terras met een speeltuintje voor kinderen worden ontwikkeld.



### Bijzonderheden

- Verdere samenwerking met de Bende van het Strand (die Weekra reeds heeft). Wellicht is de Napoleonschuur een mooie locatie voor hen om zich te vestigen en hun kennis over te dragen;
- De Napoleonschuur wordt energieneutraal, waarbij de zonnepanelen niet op de schuur worden geïnstalleerd, maar op het dak van de Weekra vestiging op het bedrijventerrein in Scharendijke. Zo blijft de Napoleonschuur zijn oorspronkelijke uitstraling behouden;
- Eventueel geluidshinder naar burens toe zal worden voorkomen met een kunstwerk annex geluidscherm. Hoewel wij verwachten weinig geluid te produceren, zijn er plaatselijke kunstenaars die leuke ideeën hebben aangedragen;

- Graag zou Weekra in relatie voorliggend plan ook een ouder initiatief opnieuw leven willen inblazen. De elektrische taxi waar ouderen voor een minimaal bedrag gebruik van kunnen maken om zich te laten verplaatsen. Denk hierbij aan ritten naar Zierikzee voor inkopen of bezoeken aan het ziekenhuis, fysiotherapeut of verzorgingstehuizen. De standplaats van deze elektrische taxi zou dan de Napoleonschuur zijn.



R.O.O. ZUMM

## Relatie plan en uitgangspunten

De initiatiefgroep Napoleonschuur heeft een drietal uitgangspunten opgesteld, waaraan het hiervoor gepresenteerde plan hierna wordt getoetst. Deze uitgangspunten zijn:

1. Behoud en restauratie van de Napoleonschuur als monument voor Scharendijke
2. Toekomstbestendige herbestemming met een gezonde exploitatiebegroting
3. Aantoonbare maatschappelijke meerwaarde en uniciteit voor Schouwen-Duiveland

De Napoleonschuur krijgt met het voorgestelde plan een volledig nieuwe herbestemming. De achterliggende gedachte is dat de Napoleonschuur door de gemeente wordt overgedragen aan de Stichting Monumenten Schouwen-Duiveland, die deze vervolgens zal restaureren en zal onderhouden. De Stichting Monumenten Schouwen-Duiveland blijft eigenaar van de Napoleonschuur waarmee het voortbestaan van het monument is gegarandeerd. In afstemming en nader overleg met de Stichting zal een huurprijs worden overeengekomen.

---

In het plan zijn meerdere maatschappelijke functies opgenomen, die ten goede komen aan de burgers en hun omgeving. In dat kader kan worden gesproken van een uniek project dat Scharendijke en haar omgeving nog niet kent. Er is daarbij aan verschillende maatschappelijke doelgroepen gedacht: jeugd, gezinnen, ouderen, toeristen, sportievelingen en natuurliefhebbers.

Uiteraard hebben we bij de opzet van het concept naar vergelijkbare initiatieven gekeken. Deze bleken vaak in korte tijd van een paar jaar financieel failliet, vooral omdat daarbij een sterke afhankelijkheid bestond tussen overheid en instellingen/stichtingen. Met de steun van Weekra als partner alsmede de voorziene commerciële activiteiten die in het plan zijn vervat, is het onderhavige project voor lange tijd gedekt. Door de opzet van unieke samenwerkingen kan deze basis alleen maar worden versterkt. Weekra heeft bij de opzet van dit plan daarom ook een tijdshorizon van minimaal 10 jaar voor ogen.

## Exploitatiebegroting

Het wordt door Weekra van essentieel belang gevonden dat het hele plan financieel onafhankelijk is van structurele subsidies en donaties. Een door Weekra opgesteld beknopt financieel plan laat zien dat de exploitatie kan worden gedragen door de verwachte inkomsten. Opstartkosten, personeel, inkoop en verkoop en overige huisvestingskosten zijn hierin volledig meegenomen. Ofschoon nog geen huur prijs is afgesproken die zal moeten worden betaald aan Stichting Monumenten Schouwen-Duiveland voor de door hen gedane **investeren**, verwacht Weekra deze uit de exploitatie op te kunnen brengen. Daarbij kan Weekra bovendien de Stichting zekerheid bieden door voor de hiervoor aangegeven periode een contract aan te gaan. Verder wordt op grond van de opgestelde begroting en het financieel resultaat verwacht een aantal van de genoemde maatschappelijke initiatieven te kunnen ondersteunen. Tevens is er voldoende ruimte gecalculeerd om onvoorziene kosten op te vangen in bijvoorbeeld huuropbrengsten of overige huisvestingskosten. In de begroting is de hiervoor genoemde kennisoverdracht niet meegenomen, omdat momenteel de opbrengsten hiervan niet zijn in te schatten. Tenslotte wordt ervan uitgegaan dat het planinitiatief van Weekra ruimte biedt aan 4 tot 5 FTE's aan werkgelegenheid.

Bovenstaande gecalculeerde resultaten zijn wel opgesteld in de veronderstelling dat de Napoleonschuur voor de spreekwoordelijke € 1,- door de Stichting Monumenten Schouwen-Duiveland kan worden overgenomen van de Gemeente Schouwen-Duiveland. Er is daarbij vooralsnog vanuit gegaan dat het restaureren en het exploitatie gereed maken van de Napoleonschuur circa k€ 650,- gaat kosten. De voorziene exploitatie gaat uit van een jaarlijkse omzet van ruim k€ 450,-

## Planning

Onderstaand is de voorziene planning schematisch opgenomen.



## Randvoorwaarden

Weekra wil met genoeg een handtekening onder dit project zetten, maar is bij het opzetten van dit concept uitgegaan van de volgende randvoorwaarden c.q. uitgangspunten:

- Stichting Monumenten Schouwen-Duiveland is bereid om aan dit plan mee te werken. Zij neemt de Napoleonschuur over en draagt de kosten van restauratie en bouwwinrichting. Tevens is zij bereid de Napoleonschuur voor een periode van 10 jaar aan Weekra te verhuren;
- De gemeente Schouwen-Duiveland is bereid om de Napoleonschuur voor € 1,- over te dragen aan Stichting Monumenten Schouwen-Duiveland;
- De gemeente Schouwen-Duiveland geeft haar volledige medewerking aan het verlenen van de benodigde vergunningen, welke binnen een jaar worden afgegeven. Uiteraard wordt er in de planning rekening gehouden met het wijzigen van bestemmingsplan en eventuele bezwaren.



## BIJLAGE 3 - Mogelijkheden voor eigendomsoverdracht

