

CENTRUMVISIE ZEELAND

1^{ste} concept

Januari 2015

1 Inleiding

1.1 Centrumvisie Zeeland

De combinatie detailhandel, horeca, sociaal-maatschappelijke voorzieningen en wonen zorgen voor een levendig dorpshart van Zeeland. Om een dergelijk dorpshart ook voor de toekomst te behouden en te versterken is de Centrumvisie Zeeland opgesteld. Het algemene uitgangspunt daarbij is dat inwoners en bezoekers in een dorpsse, gezellige en functionele sfeer boodschappen kunnen doen, toegang en beschikking hebben tot voorzieningen, de horeca kunnen bezoeken, elkaar kunnen ontmoeten en er ruimte is voor sociaal-culturele activiteiten.

In de afgelopen jaren hebben zich in het centrum van Zeeland de nodige ontwikkelingen voorgedaan. Diverse ondernemers hebben geïnvesteerd, is voorzien in (tijdelijke) extra openbare parkeerruimte en eind 2014 heeft Kindcentrum De Morgenzon de deuren geopend. Er zijn echter nog diverse opgaven die er in de nabije toekomst aan kunnen bijdragen dat het centrum zijn aantrekkelijkheid, gezelligheid en levendigheid kan blijven behouden. Deze visie is daarvoor het raamwerk.

De Centrumvisie Zeeland beschrijft de gewenste ontwikkeling van het centrum van Zeeland voor de periode van de komende 10 jaar tot en met 2025. De visie omschrijft op hoofdlijnen de ontwikkelingsrichting voor het centrum van Zeeland en is bedoeld als kader, waarbinnen gemeente, ondernemers, inwoners, instellingen en verenigingen aan de slag gaan om tot de uitvoering van de in de visie omschreven onderdelen te komen. Het gaat daarbij over:

- De ontwikkelingsmogelijkheden voor de detailhandel;
- De toekomst van horeca, wonen en sociaal-maatschappelijke en culturele voorzieningen;
- Het verbeteren van de parkeersituatie;
- De verblijfskwaliteit van de openbare ruimte in de Kerkstraat en aanliggende pleinen;
- De invullingmogelijkheden van diverse (vrijkomende) locaties.

De visie kijkt vooruit, benoemt kansen en vormt een richtsnoer en uitnodigingskader voor initiatieven. Het daagt publieke en private partijen uit om bij te dragen aan de ontwikkeling van het centrum van Zeeland in een verantwoorde samenhang. Veel zaken zijn echter nog onzeker en ontwikkeling van initiatieven is afhankelijk van externe factoren, zoals bijvoorbeeld de investeringskracht vanuit de markt en de mogelijkheden die verenigingen, instellingen, ondernemers en gemeente zien om het voorzieningenaanbod op peil te houden. De visie legt dan ook bewust nog geen volledig uitgewerkt en programmatische, stedenbouwkundige en/of architectonische invulling vast. Binnen de kaders van de visie is ruimte om deze onderdelen uit te werken en te ontwerpen.

1.2 Plangebied

De deel van de Kerkstraat tussen de Schoolstraat en de Oude Molenstraat vormt de kern van het plangebied waarop deze visie betrekking heeft. Aansluitend is het gebied ten westen van dit deel van de Kerkstraat (globaal begrensd door de Schoolstraat, Molenstraat en Oude Molenstraat) en het gebied ten oosten daarvan (globaal begrensd door de Kloosterstraat, Vlasroot en Brouwerspad) onderdeel van het gebied waarvoor deze visie is opgesteld.

1.3 Totstandkoming

Voor het opstellen van de visie is input gevraagd en geleverd via een brede dialoog: via drie gesprekstafels, individuele overleggen en een podiumavond.

De gesprekstafels zijn gevormd voor verschillende doelgroepen. Ondernemers van de Kerkstraat, de bewoners van de Kerkstraat, en verenigingen en instellingen. In de gesprekstafels is besproken wat de sterke punten zijn van het centrum van Zeeland, welke verbeterpunten er zijn en welke oplossingsrichtingen bestaan voor de verbeterpunten, steeds gezien vanuit de specifieke doelgroep. Naast deze gesprekstafels zijn met diverse partijen individuele overleggen gevoerd om in beeld te krijgen welke plannen, behoeftes en ideeën er bestaan. Het betreft grond- en/of vastgoedeigenaren, ondernemers maar ook belangstellende partijen. Hieruit is een breed palet aan ideeën en voorstellen ontstaan, die voor zover het detailniveau van de visie dat toelaat, hebben gediend als bouwstenen voor de inhoud van deze centrumvisie.

In december 2014 is tijdens een podiumavond een eerste concept van de visie toegelicht en besproken. Tijdens de avond zijn verschillende op- en aanmerkingen gemaakt en zijn aanvullende suggesties gedaan. De toelichtende tekst bij de visiekaart is daarop afgestemd.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een bondige omschrijving van de bestaande situatie opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt de functionele toekomst van het centrum van Zeeland uiteengezet. De Visiekaart wordt in hoofdstuk 4 toegelicht en op diverse onderdelen nader onderbouwd en omschreven. In hoofdstuk 5 zijn de uitvoeringsaspecten toegelicht.

2 Kenmerken van het centrum

De Kerkstraat vormt de ruggengraat van het centrum van Zeeland. Hierlangs en aan zijn een groot aantal en een belangrijk deel van de (centrum)voorzieningen in Zeeland gesitueerd. Omdat Zeeland zich vanuit een lintstructuur (De Kerkstraat) heeft ontwikkeld ligt dit aanbod verspreid over een groot gebied.

2.1 Detailhandel

In het bijzonder in de detailhandel en dienstverlening is er sprake van een grote spreiding in de Kerkstraat, maar ook daarbuiten, zoals aan de Puttelaar en op enkele solitaire locaties in overige straten rondom de Kerkstraat. Dit zorgt voor een uitgestrektheid van het centrum, zonder onderlinge samenhang en eenheid. De winkels (en andere voorzieningen) kunnen hierdoor niet profiteren van gemeenschappelijke faciliteiten, elkaars nabijheid en aantrekkingskracht. De verspreide ligging zorgt bovendien voor meer verkeersbewegingen.

2.2 Horeca en sociaal, maatschappelijke en culturele voorzieningen

Voor wat betreft de horeca en de sociaal, maatschappelijke en culturele voorzieningen is de spreiding beperkter dan bij de detailhandel. Feitelijk concentreert zich dit in het gedeelte van de Kerkstraat tussen het Brouwerspad en de Kloosterstraat. De functiewijziging van De Pastorie naar restaurant/B&B heeft gezorgd voor een verbreding van het horeca aanbod in Zeeland en rondom het kerkplein in het bijzonder. Met de realisatie van Kindcentrum De Morgenzon is bovendien een belangrijke sociaal maatschappelijke dorpsvoorziening toegevoegd aan de Kerkstraat nabij ditzelfde Kerkplein. De sporthal ligt als grote en bijzondere voorziening niet aan de Kerkstraat.

2.3 Wonen

Van oudsher is wonen een veel voorkomende functie in het centrum van Zeeland en verknoopt met de overige centrumfuncties. Wonen in het centrum draagt bij aan de levendigheid en (sociale) veiligheid van het centrum en zorgt voor een variatie in de beeldkwaliteit en kan infrastructuur (zoals openbare parkeerplaatsen) optimaal worden gebruikt. Naast de grondgeboden woningen, betreft het woningen boven commerciële en maatschappelijke ruimten. Compostella is als woon- en zorginstelling een prominente voorziening in het centrum van Zeeland.

2.4 Verkeer en parkeren

De afwikkeling van het verkeer en de opvang van parkeren vindt hoofdzakelijk plaats in de openbare ruimte. In de huidige openbare ruimte ontbreekt het aan duidelijkheid en herkenbaarheid. De verspreide ligging van centrumfuncties maakt het ook lastig om hiervoor in de openbare ruimte een duidelijke structuur en routing aan te brengen.

Het centrum van Zeeland is goed en direct bereikbaar en parkeren is verspreid en op allerlei locaties voorzien en ontsloten op de Kerkstraat. De Kerkstraat vormt voor autoverkeer de belangrijkste toegang tot de centrumvoorzieningen. Voor langzaam verkeer zijn er diverse andere verbindingen met het omliggende gebied. De twee belangrijkste (parkeer)pleinen liggen bij/voor de supermarkten, maar ook bij veel andere winkels liggen in diverse vormen ook kleinschalige parkeervoorzieningen voor de deur. De grote variatie in en verspreide

ligging van de parkeermogelijkheden zorgt voor optimale bereikbaarheid, maar niet tot een optimale benutting. Achter De Garf is tot medio 2015 een tijdelijk parkeerterrein beschikbaar.

3 Functionele toekomst

Voor een toekomstbestendig, functioneel en gezellig centrum is het van belang dat er keuzes worden gemaakt over de functionele indeling en structuur in het centrum. Op dit moment zijn, gegroeid vanuit de historie, allerhande centrumfuncties verspreid over een groot gebied. Dat geldt in het bijzonder voor de detailhandel en komt de levensvatbaarheid op termijn niet ten goede.

3.1 Kerngebieden

Met het oog op de toekomst is het van belang uit te spreken waar de potentie van verschillende centrumfuncties het grootst is. Kernpunt daarbij is dat aansluiting wordt gezocht bij situaties waar de omstandigheden al goed zijn en/of daarvoor het meest geschikt zijn. Een concentratie en clustering van soorten voorzieningen kan daaraan ook bijdragen. Enerzijds omdat van elkaars nabijheid wordt geprofiteerd, anderzijds omdat concentratie er aan bijdraagt dat de openbare ruimte optimaal kan worden afgestemd op de functionele indeling en daarmee een goede gelegenheid ontstaat om via de openbare ruimte de functies en het sociale leven met elkaar te verbinden.

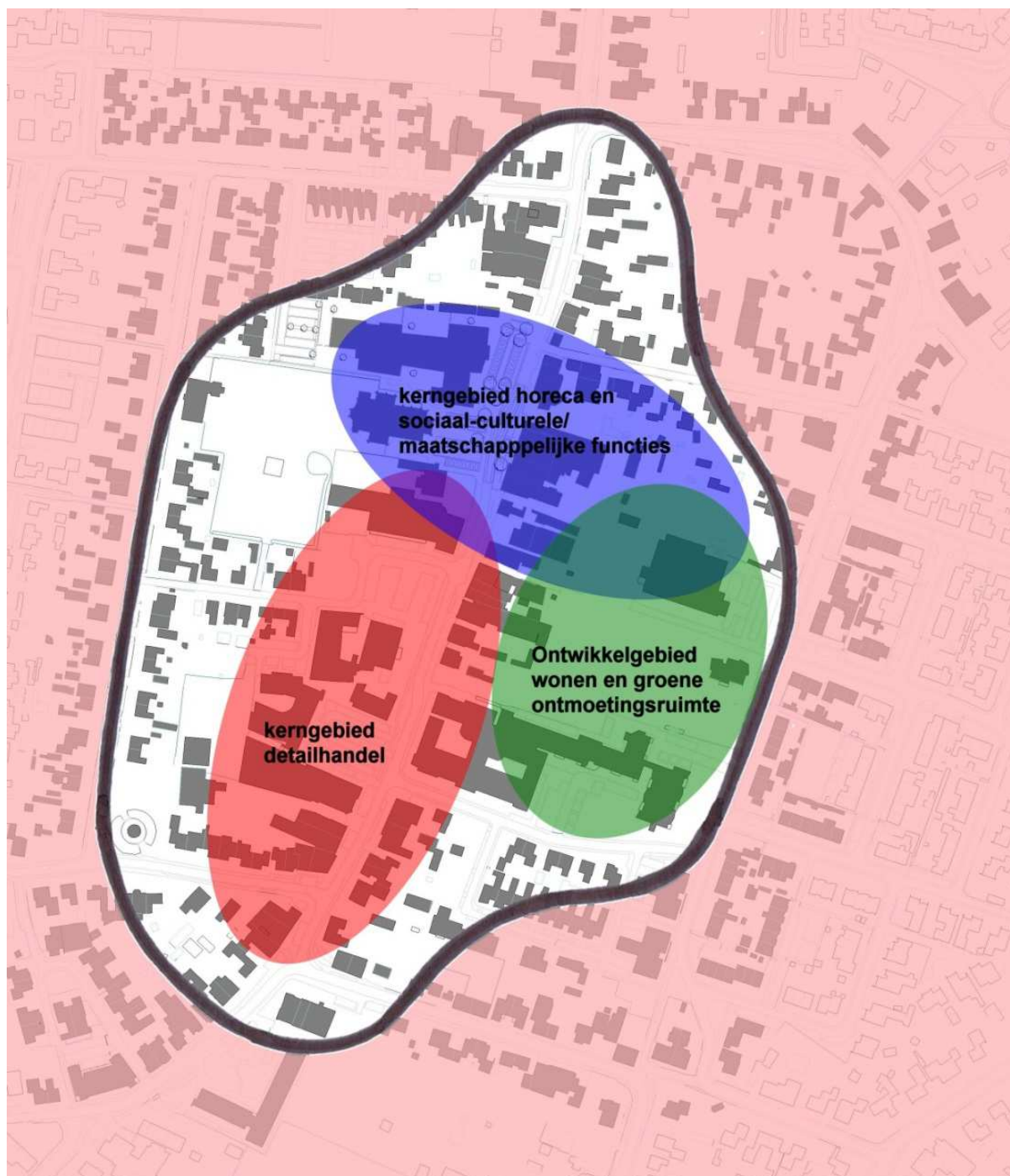
Met het benoemen van functionele kerngebieden wordt vastgelegd welke ontwikkelingsrichting wordt gehanteerd bij nieuwe initiatieven in de betreffende kerngebieden. Bestaande functies die afwijken van de benoemde kerngebieden kunnen zonder meer blijven voortbestaan. Uitsluitend in het geval van (her)ontwikkeling of functiewijziging in een bestaand gebouw dient functioneel aansluiting te worden gezocht bij de benoemde kerngebieden.

3.2 Kerngebied detailhandel

Door de verspreide ligging van de detailhandel in en rond het centrum van Zeeland wordt onvoldoende gebruik gemaakt van elkaars aanwezigheid en de trekkracht van de supermarkten in het bijzonder. Voor de detailhandel is een betere concentratie gewenst om voor de toekomst een goed functionerend boodschappencentrum te behouden. De belangrijkste publiekstrekkingen zijn de supermarkten, die hierin een centrale rol vervullen. Supermarkten zijn, door de omvang en de breedte van het assortiment, belangrijke publiekstrekkingen voor het centrum. Andere detailhandel en dienstverlening kan profiteren van die aantrekkingskracht en daaruit volgend combinatiebezoek.

Het *Kerngebied detailhandel* is vormgegeven rondom de bestaande supermarkten. De kern wordt gevormd door de twee supermarkten in het centrum. De Zeelandse combinatie van discount en full-service supermarkt zorgt ervoor dat de consument optimaal kan worden bediend. Het behoud van beide formules is dan ook van belang. Naast de (eventuele) uitbreidingbehoefte van de beide supermarkten is van belang dat andere detailhandel zich in de nabije omgeving kan vestigen als de gelegenheid zich aandient. De detailhandel kan dan optimaal van elkaars aanwezigheid profiteren.

De detailhandel en supermarkten in het bijzonder zijn afhankelijk van bereikbaarheid en parkeergelegenheid. Deze kwaliteiten zijn in de bestaande structuur rondom beide supermarkten voor 'de deur' aanwezig en dienen als zodanig in stand te worden gelaten.



Afbeelding 1 *Situering van de kerngebieden en het ontwikkelgebied*

3.2 Kerngebied horeca en sociaal-culturele / maatschappelijke voorzieningen

In het deel van de Kerkstraat rondom het plein voor de kerk is, mede door recente ontwikkelingen, een concentratie van functies ontstaan van zowel horeca als sociaal-culturele en maatschappelijke voorzieningen.

Het *Kerngebied horeca en sociaal- culturele/maatschappelijke voorzieningen* is vormgegeven rondom de bestaande concentratie van deze voorzieningen aan de Kerkstraat. De sporthal, maakt als maatschappelijke voorziening onderdeel uit van het kerngebied. De onderlinge nabijheid van de bestaande functies biedt kansen op uitwisseling, profiteren van

elkaars aanwezigheid en optimaal gebruik van alle voorzieningen. Daarbij is een wisselwerking denkbaar tussen de horeca enerzijds en de maatschappelijke functies anderzijds.

De centrale buitenruimte, het kerkplein en het betreffende deel van de Kerkstraat kan bij gelegenheid functioneren als ontmoetingsplein / dorpsplein / evenementenlocatie, zonder dat daarmee de parkeerruimte voor de detailhandel op de andere pleinen in de Kerkstraat onbruikbaar worden.

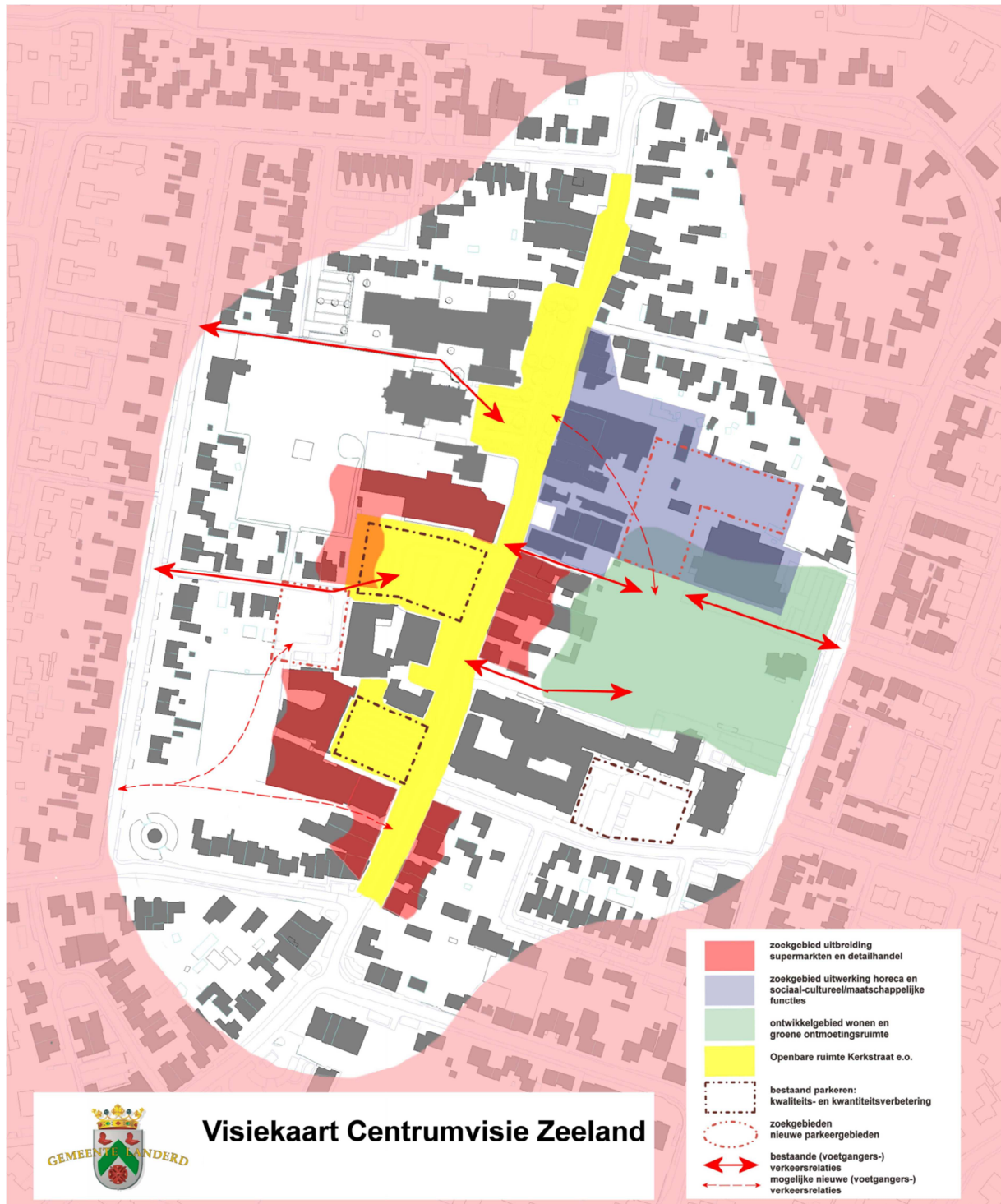
3.3 Vrijkomende schoollocaties

Met de realisatie van Kindcentrum De Morgenzon hangt samen dat een grote locatie in het centrumgebied ('Kerkstraat Oost') vrij komt voor herontwikkeling. In functioneel opzicht dient zich de vraag aan welke functies ter plaats gewenst zijn, gezien in samenhang met de kerngebieden en de structuur van het centrum. Een ontwikkeling ten behoeve van specifieke centrumfuncties, zoals detailhandel, is hier niet gewenst. Daarmee zou juist een verdere verspreiding van centrumfuncties wordt gerealiseerd die niet is gewenst. Een ontwikkeling die een kwalitatieve bijdrage levert aan het centrum en het dorp Zeeland wel.

Uit de dialoog is de wens naar voren gekomen voor een groene ontmoetingsruimte en zijn ideeën en plannen geuit voor woningbouw. Daarvoor is een *Ontwikkelgebied wonen en groene ontmoetingsruimte* benoemd waarbinnen onder nader te bepalen voorwaarden, programma en uitgangspunten een herontwikkeling kan plaatsvinden. Daarbij is een afstemming en inpassing met de omgeving, zoals de sporthal, de achterzijden van de percelen aan de Kerkstraat, de Vlasroot en met het woon- en zorgcomplex Compostella / Franciscushof een opgave en kans.

4 De Visiekaart

Deze centrumvisie legt de basis voor een integrale kwaliteitsimpuls van het centrum. Het doel daarvan is een sterk en gevarieerd, aantrekkelijk en leefbaar dorpshart, waar het prettig is om te ondernemen, boodschappen te doen, te ontmoeten en te wonen. In aanvulling op de kaart met kerngebieden en het ontwikkelingsgebied is de Visiekaart leidend als kader voor toekomstige initiatieven. De Visiekaart omschrijft verbeeld door symbolen en kleuren de ontwikkelrichting, kansen en mogelijkheden in het centrumgebied van Zeeland.



Afbeelding 2 Visiekaart

4.1 Kerkstraat als centrale as

De Kerkstraat vormt een belangrijke ontsluitingsroute voor het centrum van Zeeland. Bezoekers, bewoners en gebruikers kunnen hierdoor direct het centrum benaderen. Deze functie behoudt de Kerkstraat. Die goede bereikbaarheid is van essentieel belang voor de ondernemers in het centrum. De keuze zorgt ook voor een duidelijke structuur, passend bij het lintdorp dat Zeeland van oorsprong is. De aanliggende centrumfuncties worden primair ontsloten vanaf de Kerkstraat en ook de bijbehorende parkeervoorzieningen worden zoveel als mogelijk direct ontsloten via de Kerkstraat. Dit voorkomt onduidelijkheid en zoekverkeer in straten rondom de Kerkstraat.

De bereikbaarheid en verbodenheid van die centrale as met de omliggende delen van Zeeland is daarnaast via een aantal bestaande routes vormgegeven. Dit bevordert de bereikbaarheid van het centrum te voet en/of per fiets en geeft daarnaast aanleiding tot of gelegenheid voor een 'ommetje'. Deze routes worden behouden, waarbij er bijzondere aandacht dient er te zijn voor de verkeersveilige aansluiting van die routes op de Kerkstraat.

Met het oog op de toekomstige ontwikkeling van het gebied 'Kerkstraat Oost' dient de verbonden tussen deze locatie en de Kerkstraat te worden gezien. Instandhouding van de bestaande verbindingen is gewenst en kan eventueel aangevuld worden met een nieuwe noordelijke verbinding/relatie. Het realiseren van een verbinding van de Coppensmolen met de Kerkstraat kan een bijdrage vormen om de toegankelijkheid van het centrum te vergroten, de molen meer te betrekken bij het centrum en bovendien dienen als alternatief voor de aan- en/of afvoer van laad- en losverkeer van met name de supermarkten.

4.2 Zoekgebied uitbereiding supermarkten en detailhandel

De detailhandel concentreert zich in de toekomst in het *Kerngebied Detailhandel* en is gelegen rondom het zuidelijke deel van de Kerkstraat. Belangrijke pijlers binnen dit kerngebied zijn de twee bestaande supermarkten en de twee pleinen met de grootste geclusterde parkeervoorzieningen. Het zoekgebied uitbreiding supermarkten en detailhandel is vormgegeven rondom de twee zuidelijke pleinen. De wekelijkse (mini)markt voor het gemeentehuis is een aanvulling op het vaste aanbod aan winkelvoorzieningen in Zeeland. De huidige locatie van de markt blijft daarvoor beschikbaar. Hierdoor blijft de markt een aanvulling op de detailhandel binnen het Kerngebied Detailhandel. Bovendien kan de ambulante handel profiteren van de nabijheid van bestaande detailhandel en andersom.

4.2.1 Nieuwe initiatieven

Gelet op de huidige tendensen valt niet te verwachten dat er sprake zal zijn van een structurele groei van de vraag naar winkel en/of commerciële ruimte in Zeeland. Concreet is op dit moment de wens van Aldi om uit te breiden. De verwachting is wel dat door de herinrichting van de openbare ruimte de aantrekkingskracht van het centrum wordt vergroot. Dat kan er aan bijdragen dat de belangstelling voor vestiging in het *Kerngebied Detailhandel* toeneemt. Ook de aanwezigheid van de supermarkten kan stimulerend werken. Die belangstelling kan komen van 'verplaatsters', maar ook de vestiging van nieuwkomers is mogelijk.

Nieuwe initiatieven of uitbreiding voor detailhandel kunnen in het zoekgebied worden gefaciliteerd, waarbij het hergebruik/herontwikkeling van bestaande bebouwing voorop staat.

De bestaande bestemming van het merendeel van de panden/percelen maakt het gebruik ten behoeve van detailhandel reeds mogelijk. Ook uitbreiding van bestaande bebouwing buiten het aangegeven zoekgebied is mogelijk voor zover de detailhandelsruimte / entree ervan maar blijft liggen in het zoekgebied en georiënteerd blijft of wordt op de Kerkstraat en/of de pleinen. Voorkomen moet worden dat aan de straatzijden achterkantsituaties ontstaan.

Op de Visiekaart is de globale mogelijkheid opgenomen voor een nieuwe ontwikkeling langs de noordwest- en westrand van het plein tussen het gemeentehuis en supermarkt Jumbo. Dit ten behoeve van een toekomstige uitbreiding van de daar gelegen supermarkt en/of nieuwe winkelruimte. Daarboven is wonen mogelijk. Op dit moment zijn daarvoor geen concrete initiatieven, maar met een invulling van deze plek kan (op termijn) een gebouwde en volwaardige pleinwand worden vormgegeven.

De exacte situering en positionering zijn afhankelijk van het te realiseren programma. Belangrijke ontwerpogave voor deze locatie is de aansluiting op het plein, de afstemming en oplossing voor het laden en lossen van de bestaande supermarkt en de ontwikkeling van een volume in dorpse contouren die de maat en schaal van de overige bebouwing op het plein niet overstijgt.

4.3 Zoekgebied horeca en sociaal-cultureel/maatschappelijke voorzieningen

Binnen het *Kerngebied horeca en sociaal- culturele/maatschappelijke voorzieningen* ligt er met name aan de oostzijde van de Kerkstraat een herinrichtingsopgave. Voor de percelen Kerkstraat 56a en 58 (Locatie Salt & Pepper) is een vervangende invulling gewenst om daarmee kwaliteit toe te voegen aan de oostwand van het kerkplein. Een eventuele aanpassing van de sporthal De Hekel, een alternatieve of aanvullende invulling voor het Parochiehuis zijn evenals een parkeerterrein tussen het Parochiehuis en de sporthal hier kansen/mogelijkheden. Binnen het zoekgebied uitbreiding horeca en sociaal-cultureel/maatschappelijke zijn dergelijke ontwikkelingen gewenst mogelijk. Dat kan zelfstandig, maar ook in combinatie en samenhang met elkaar.

4.4 Wonen in de Kerkstraat

Wonen in het centrum draagt bij aan de levendigheid en veiligheid van het centrum, zorgt voor een variatie in de beeldkwaliteit en hierdoor kan infrastructuur (zoals openbare parkeerplaatsen) optimaal worden gebruikt. Daarnaast draagt de instandhouding en toevoeging van de juiste woningen bij aan het behouden van en huisvesten van doelgroepen/huishoudens, met als resultaat dat het inwoneraantal niet afneemt en daarmee het draagvlak voor de (winkel)voorzieningen in het dorp op peil blijft.

De functie Wonen is op de visiekaart niet expliciet genoemd, maar is een logische en gewenste functie in het centrumgebied. Bij nieuwe ontwikkelingen, herontwikkeling en vervangend nieuwbouw is het behouden en/of toevoegen van woonfuncties gewenst en mogelijk. Van belang is dat op basis van behoefte (Woonvisie) wordt gerealiseerd. In de twee kerngebieden dient de woonfunctie in die gevallen wel zodanig te worden ingepast dat de begane grond geschikt en beschikbaar is voor commerciële en/of publieksfuncties passend bij het betreffende kerngebied.

4.5 Compostella

Woon- en zorgcomplex Compostella vormt aan de zijde van de Kerkstraat een opvallend en kenmerkend gebouw, maar is vanaf die zijde niet toegankelijk. Compostella heeft naast de woon- en zorgfunctie ook een belangrijke ontmoetingsfunctie en voor het publiek toegankelijke voorzieningen. Een verbetering en/of openstelling aan de zijde van de Kerkstraat is een goede mogelijkheid en kans om de ontmoetingsfunctie nog beter tot zijn recht te laten komen en dat Compostella als centrumvoorziening kan worden beleefd.

4.6 Gemeentehuis

Het gemeentehuis ligt centraal in het centrum van Zeeland. In de huidige functie draagt het bij aan de levendigheid in het centrum. Dit door de publieksfunctie, maar ook door werknemers die gebruik (kunnen) maken van de andere centrumvoorzieningen, zoals de detailhandel en horeca.

Bij een eventuele herindeling van Landerd verliest het gemeentehuis mogelijk haar functie. Deels of volledig. De centrale ligging van het gemeentehuis in het centrum maakt het enerzijds een aantrekkelijke locatie voor nieuwe functies. Dat kan door het behoud van de (bestaande) kantoorfunctie, maar ook voor detailhandel, dienstverlening en/of wonen. Anderzijds is de huidige bebouwing in belangrijke mate bepalend voor de (her)gebruiksmogelijkheden. Die zijn voor de 'oudbouw' weer anders dan voor de 'nieuwbouw'. De (gedeeltelijke) sloop en vervangende nieuwbouw is, gelet op de ouderdom van het gebouw(en), slechts haalbaar indien de herontwikkelingsmogelijkheden voldoende zijn. Bovendien dient in dat geval rekening te worden gehouden met de grote nutsvoorziening die in de 'nieuwbouw' is ondergebracht.

Het exacte potentieel zal vanuit en door de markt herkent en erkend moeten worden. Een exact toekomstbeeld voor een mogelijk vrijkomend gemeentehuis past daar niet bij en daarom niet specifiek benoemd op de Visiekaart. In dit stadium is het van belang er zorg voor te dragen dat de omgeving van de locatie van het gemeentehuis zodanig is ingericht dat deze aantrekkelijk en geschikt is om de toekomstige gebruiksvorm van (de locatie van) het gemeentehuis te kunnen faciliteren. De aanpak van de openbare ruimte een het verbeteren van de parkeersituatie zijn daarbij kernpunten.

4.7 Herinrichting Kerkstraat (openbare ruimte)

De openbare ruimte is van groot belang en vormt letterlijk de verbindende factor tussen de verschillende functies in het centrumgebied van Zeeland. De kwaliteit van die openbare ruimte draagt in belangrijke mate bij aan de centrumbeleving en vormt het visitekaartje voor het centrum. Die centrumbeleving is optimaal als de bruikbaarheid en de uitstraling aansluit bij de behoefte van de verschillende doelgroepen. Daarmee moet er dus en balans worden gevonden tussen verkeerstromen, parkeren, beleven en ontmoeten.

In de huidige openbare ruimte ontbreekt het aan structuur, duidelijkheid en herkenbaarheid. Daarnaast is er relatief weinig groen, is de ruimte voor voetgangers op diverse plekken beperkt en is nauwelijks ruimte om ergens te zitten. Een herinrichting van de openbare ruimte kan dit oplossen.

De noodzaak om de openbare ruimte herin te richten is niet in alle delen van de Kerkstraat in het centrum even groot. Recentelijk zijn delen van de Kerkstraat en het kerkplein al heringericht volgens actuele inzichten. Op andere delen is een volledige herinrichting wel noodzakelijk en gewenst, zoals bijvoorbeeld het plein tussen het gemeentehuis en supermarkt Jumbo. Dat maakt dat niet op alle locaties de Kerkstraat opnieuw volledig op de schop hoeft.

Voor de centrumbeleving is het van belang dat bij de herinrichting een uniform en herkenbaar staartbeeld ontstaat, waarbij het duidelijk is dat het, het centrumdeel van de Kerkstraat betreft. Dat uniforme straatbeeld dient over de volledige lengte van het centrumdeel van de Kerkstraat te worden toegepast. Dat is mogelijk door de uniforme toepassing van straatmeubilair en bijvoorbeeld groenelementen. Maatregelen die ook in de recent heringerichte delen relatief eenvoudig zijn in te passen, zonder dat ter plaatse en volledige herinrichting nodig is.

Specifiek aandacht gaat daarnaast uit naar de (wel volledige) herinrichting van het gedeelte van de Kerkstraat tussen de drie pleinen en de herinrichting van het plein voor De Garf en het plein tussen het gemeentehuis en supermarkt Jumbo.

Dit centrale deel van de Kerkstraat vormt het verbindende element tussen de drie pleinen aan de Kerkstraat. Met instandhouding van de bestaande profielbreedte voor het autoverkeer zijn er in dit deel van de Kerkstraat voldoende mogelijkheden om bij een herinrichting meer ruimte voor voetgangers, groen en plekken voor ontmoeten te creëren. Bijvoorbeeld door in de langparkeerplaatsen in dit deel van de Kerkstraat te laten vervallen en/of kleine verspringingen in de weg aan te passen. Daarmee kan worden bereikt dat de buitenruimte aantrekkelijker wordt en meer wordt ervaren als verblijfsgebied dan als verkeersgebied.

De twee parkeerterreinen behouden gelet op de ligging in het *Kerngebied detailhandel* een parkeerfunctie. Daartoe wordt de bestaande situatie opnieuw ingericht. Deze herinrichting moet leiden tot optimalisatie voor parkeergebruik en stallingsmogelijkheden voor fietsen, maar ook tot een goede beeldkwaliteit, gebruiks- en belevingswaarde. Specifiek voor het plein tussen het gemeentehuis en supermarkt Jumbo is de opgave om het laden en lossen van de supermarkt adequaat en veilig in te passen, het ondergrondse brengen van de inzamelcontainers en een verkeersveilige aansluiting van het plein op de Kerkstraat.

4.8 Parkeren

Voor het goed functioneren van de functies in het centrum van Zeeland is parkeren een belangrijke voorwaarde. Ook voor de toekomst is het van belang dat er voldoende gratis parkeerruimte in het openbaar gebied beschikbaar is. Voor de detailhandel en de supermarkten in het bijzonder is het van wezenlijk belang dat parkeerruimte op korte afstand wordt gefaciliteerd. Dit vanwege de boodschappenfunctie. Voor de overige centrumfuncties is voldoende parkeerruimte eveneens van belang, maar is het afstandscriterium minder relevant.

4.8.1 Parkeren in de bestaande openbare ruimte

De beschikbare parkeerruimte ligt verspreid over de lengte van de Kerkstraat. Dit vindt plaats direct aan de straat met langs- en haaksparkeerplaatsen. Op en rond de drie aanliggende pleinen aan de Kerkstraat zijn de grootste concentraties aan parkeerplaatsen aanwezig. Uitgangspunt is dat bij de herinrichting van de openbare ruimte per saldo geen parkeerplaatsen verloren gaan. Het verplaatsen van parkeerplaatsen kan als gevolg van de herinrichting van de openbare ruimte kan wel aan de orde zijn.

Met de functionele keuze om rondom de twee zuidelijke pleinen de detailhandel centraal te stellen hangt samen dat daar wordt uitgegaan van een optimalisatie, die moet leiden meer doelmatig parkeergebruik op die pleinen. Een goede kwalitatieve inrichting is daarvoor essentieel. Een duidelijk, overzichtelijk en gestructureerde inrichting vergroot het gebruiksgemak en een nette groene aankleding zorgen voor een prettige pleinbeleving. De optimalisatie leidt niet zonder meer tot een toename van het aantal parkeerplaatsen op die pleinen. Zo kan een betere scheiding van kort- en langparkeerders leiden tot een meer beschikbare parkeerruimte op de bestaande pleinen/capaciteit. Van belang is dat er voor langparkeerders dan aanvaardbare alternatieven zijn. Dat houdt in op korte afstand, eenvoudig bereikbaar en sociaal veilig. Met de realisatie daarvan kan die gelegenheid tot gescheiden parkeren worden geboden. Het invoeren van een parkeermaatregel (zoals een blauwe zone) kan vervolgens een dwingend instrument zijn als de scheiding op vrijwillige basis niet of onvoldoende tot stand komt.

Het kerkplein is recentelijk heringericht. Het plein is bij de herinrichting voorzien van parkeervakken en een kiss&ride strook. De om het plein liggende horeca en sociaal-culturele en maatschappelijke voorzieningen maken het een geschikte locatie voor evenementen. Het plein is daar na de herinrichting ook beter geschikt voor. Het plein kan in voorkomende gevallen voor dit doel worden gebruikt, waarbij de parkeerplaatsen niet kunnen worden gebruikt.

4.8.2 Zoekgebieden voor parkeren

Op de Visiekaart zijn twee locaties aangewezen als zoekgebied voor parkeren, waarmee een structurele toevoeging van parkeercapaciteit mogelijk is. De locaties liggen op korte afstand van (de centrumfuncties aan) de Kerkstraat en zijn in die omstandigheid geschikt als primaire parkeerruimte voor langparkeerders, toeristisch parkeren en als overloopparkerruimte voor kortparkeerders. Ten behoeve van de functionaliteit, vindbaarheid en bruikbaarheid is het noodzakelijk dat de parkeerterreinen eenvoudig en vanaf de Kerkstraat bereikbaar zijn.

Het zoekgebied achter het gemeentehuis bestaat deels uit bestaande parkeerplaatsen, maar de capaciteit kan door uitbreiding toenemen met tussen de 20 en 30 parkeerplaatsen. Daarmee kan het parkeeraanbod aan de westzijde van de Kerkstraat verder worden verruimd. In het verleden heeft de gemeente voor dat doel al twee daar gesitueerde woningen aangekocht.

Het zoekgebied tussen het Parochiehuis en de sporthal heeft een ruimere capaciteit, waarbij afhankelijk van de inrichtingskeuze de capaciteit tussen de 25 en 80 parkeerplaatsen kan bedragen. Hier liggen tevens mogelijkheden voor dubbelgebruik. Bijvoorbeeld door hier ook de parkeerruimte voor de sporthal te concentreren, de parkeerbehoefte van de horeca op te

vangen en in het geval dat het kerkplein voor een evenement in gebruik is als alternatieve parkeerlocatie.

4.9 Kerkstraat Oost

Op de locatie van de voormalige basisscholen De Vlasgaard en Wizzert is een ontwikkellocatie voor wonen en een groene ontmoetingsruimte. Beiden wensen die vanuit de brede dialoog naar voren kwamen. Voorzien is een ontwikkeling waarbij in een groene setting ruimte komt voor enige woningbouw. De groene ruimte wordt zodanig ontwikkeld / aangelegd dat er ruimte en voorzieningen komen om elkaar buiten te ontmoeten. Daarnaast dient de te realiseren groene setting ruimte te bieden voor kleinschalige (sport)evenementen waarvoor een zacht ondergrond gewenst is.

4.9.1 Woningbouw

Woningbouw op de locatie kan bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de te realiseren groene ruimte, bijvoorbeeld ter plaatse van de achterkantsituaties van de panden/percelen aan de Kerkstraat 40-52. Bovendien kunnen de woningen bijdragen aan de sociale veiligheid van die groene ruimte.

Een beperkte invulling met woningbouw op de locatie zal zonder meer in een juiste samenhang en verhouding met de te realiseren groene ruimte moeten worden ontworpen, waarbij de groene ruimte leidend is. De te realiseren woningbouw dient een kwalitatieve toevoeging op het bestaande woningaanbod in en rond het centrum te zijn en wordt afgestemd op de (lokale) behoefte die zal blijken uit de Woonvisie.

De uiterlijke verschijningsvorm van de woningbouw wordt afgestemd op het dorpse karakter van Zeeland. Voor de woningbouw wordt op de locatie de opvang van de eigen parkeerbehoefte ingepast.

4.9.2 Compostella/Franciscushof

In of bij de bebouwing van Compostella / Franciscushof kan aan de noordzijde een (her)ontwikkeling plaatsvinden waardoor de dit zich mede ontwikkeld als voorkant, met een nieuwe (secundaire) entree die aansluit op de nieuw te realiseren groene structuur van de vrijkomende schoollocatie.

De bestaande parkeerruimte op eigen terrein is gelegen aan de Kloosterstraat en aan de Vlasroot. Met name het terrein aan de Kloosterstraat, bij de hoofdingang is drukbezet en leidt met enige regelmaat tot parkeerdruk in Kloosterstaat. Een uitbreiding van bestaande parkeerruimte aan de zijde van de Kloosterstraat heeft de voorkeur boven de realisatie van een derde (nieuw) parkeerterrein aan de noordkant van Compostella/Franciscushof.

4.9.3 Sporthal en omgeving

Aan de noordrand van het gebied staat Sporthal De Hekel. De sporthal blijft op de huidige locatie gehandhaafd. Op korte termijn wordt geïnvesteerd in noodzakelijke vernieuwingen van diverse voorzieningen bij de sporthal. In dat verband wordt onderzocht of de entree van de sporthal verplaatst zou kunnen worden naar de zuidwestzijde. De sporthal wordt daarmee ruimtelijk meer betrokken bij de overige centrumvoorzieningen en.

In samenhang daarmee ontstaat in dat geval in het gebied tussen de sporthal en de (achterzijde van) het parochiehuus (locatie De Wizzert) een mogelijkheid parkeerruimte te realiseren met een dubbelfunctie. Parkeren voor de sporthal en (overloop/lang) parkeren

voor de functies aan de Kerkstraat. Een nieuwe verbinding, zoals indicatief aangegeven op de Visiekaart vanaf de Kerkstraat is in dat geval gewenst. Het bestaande parkeerterrein van de sporthal aan de zijde van de Vlasroot kan dan vervallen.

4.9.4 Verbindingen

Het gebied ligt op korte afstand van de Kerkstraat en vormt bovendien een verbinding tussen de Kerkstraat en de Vlasroot. Het is van belang voor de locatie en de bereikbaarheid van het centrum dat het gebied bij de nieuwe invulling toegankelijk blijft vanaf diverse punten vanaf de Kerkstraat en de Vlasroot. Vanaf de Kerkstraat betreft het in ieder geval de bestaande ontsluitingen tussen Compostella en Kerkstraat 42 en tussen Kerkstraat 50 en 52. De wijze van ontsluiting (langzaam verkeer, autoverkeer e.d.) is onderwerp van nadere studie en houdt verband met een uitgewerkt plan voor de definitieve invulling van de vrijkomende schoollocatie.

Aansluitend liggen er kansen om vanuit Compostella/Franciscushof een relatie met het gebied te realiseren. In het noordelijk deel vormt een nieuwe verbinding vanaf het Kerkplein / Kindcentrum De Morgenzon een meerwaarde in het geval de sporthal entree wordt verplaatst en de ruimte tussen het Parochiehuus en de sporthal voor parkeren wordt ingericht.

5 Uitvoeringsaspecten

De Centrumvisie Zeeland vormt een ontwikkelingskader voor de komende jaren. Het gaat daarbij om de aanpak van de openbare ruimte, locaties die in aanmerking komen voor herontwikkeling of herbestemming en de invulling van lege plekken. Deze visie omvat daarmee een breed scala aan ingrepen. Het uitvoeringstempo daarvan is divers en realisatie van onderdelen is deels afhankelijk van initiatieven uit de markt. Dat vraagt om een specifieke aanpak.

Nadat de centrumvisie is vastgesteld zullen betrokken partijen daarom moeten samenwerken om te komen tot realisatie. De programmatische, stedenbouwkundige en/of architectonische (voor)waarden zijn daarom nog niet tot in detail vastgelegd. Dat geeft ruimte voor flexibiliteit in de uitvoering en exacte invulling op het moment dat een initiatief zich aandient of concreet wordt. Belangrijke voorwaarde is dat de visie steeds als uitgangspunt en toetsingskader wordt gehanteerd.

5.1 Sleutelprojecten

De uitvoering van de visie is een doorlopend proces met een aantal sleutelprojecten. Dit betreft projecten waarbij de gemeente een belangrijke regierol heeft. Het gaat daarbij om de volgende projecten:

- Ontwerp en uitvoering herinrichting openbare ruimte en parkeren;
- Herontwikkeling Kerkstraat Oost;
- Accommodatiebeleid Zeeland.

5.1.1 Herinrichting openbare ruimte en parkeren

De gemeente is primair verantwoordelijk voor de openbare ruimte. Investerings in die openbare ruimte resulteren er in dat het centrum aantrekkelijker wordt en kan er toe leiden dat ook 'de markt' durft te investeren. De verbetering van de openbare ruimte en het parkeren dient dan ook voortvarend te worden opgepakt en niet volgend te zijn op mogelijke toekomstige ontwikkelingen in het centrum. De verbetering van de openbare ruimte is juist voorwaardenscheppend voor diverse andere ontwikkelingen.

In het 1^e kwartaal van 2015 wordt daartoe een algemeen schetsontwerp voor de openbare ruimte opgesteld. Dit om het integrale kwaliteitsbeeld vast te leggen. Op basis daarvan worden detailuitwerkingen opgesteld voor de herin te richten deelgebieden en een uitvoeringsfasering opgesteld.

5.1.2 Herontwikkeling Kerkstraat Oost

De herontwikkeling van Kerkstraat Oost dient als één geheel te worden aangepakt. De gemeente is als grondeigenaar zowel in het private als publiekrechtelijke spoor betrokken en zal de regie voeren over de herontwikkeling. De gemeente zal met betrokkenen en geïnteresseerde (ontwikkel)partijen in overleg treden om te bekijken of het mogelijk is om een plan uit te werken binnen de kaders van de visie. Het proces zal in 2015 de nodige tijd in beslag nemen.

5.1.3 Accommodatiebeleid

Geconstateerd is dat de verenigingen en instellingen in Zeeland gezamenlijk de beschikking hebben over een ruim areaal aan gebouwen. Het merendeel daarvan is gelegen in het centrumgebied van Zeeland.

Een slimmere inzet van bebouwing door verenigingen en instellingen kan leiden tot een besparing in exploitatiekosten en efficiëntere inzet van het resterende vastgoed. Concrete afspraken met de markt kunnen er voor zorgen dat specifieke activiteiten of voorzieningen door hen worden aangeboden. Tot slot kunnen locaties die overblijven op een andere manier worden ingezet/ontwikkeld.

De aanpak van het accommodatiebeleid is er op gericht om aan het einde van het 1^e kwartaal van 2015 een definitief, zo mogelijk door alle betrokkenen gedragen toekomstbeeld te hebben van het gebruik van de accommodaties, de verplaatsingen die dan gewenst en/of noodzakelijk zijn en de eventueel daarvoor noodzakelijke aanpassingen aan gebouwen dienen plaats te vinden.

5.2 Overige projecten en aandachtspunten

De Visie dient daarnaast als uitnodigingskader voor initiatieven uit de markt. Deze kunnen zich direct na vaststelling van de Centrumvisie aandienen, maar ook op een later moment. De gemeente treedt in die situaties faciliterend en constructief op en bekijkt en beoordeelt deze initiatieven op inpasbaarheid en aanvaardbaarheid. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om de uitbreidingswens van supermarkt Aldi, de herontwikkeling van de locatie Kerkstraat 56a/58 en de ontwikkelingsmogelijkheid langs de noordwestrand van het plein tussen het gemeentehuis en de supermarkt Jumbo.

In de centrumvisie is uitgesproken waar de detailhandel geconcentreerd dient te worden. Voor bestaande (feitelijk en/of planologisch) detailhandelslocaties buiten het aangeduide *Kerngebied detailhandel* denkt de gemeente actief mee over alternatieve invullingen zonder detailhandel (bestemming) indien op deze locaties de detailhandel verdwijnt door verplaatsing of beëindiging. Dat komt de uitvoerbaarheid van de concentratiegedachte te goede en draagt bij aan een toekomstbestendig centrum.

In het verleden zijn ten behoeve van de centrumontwikkeling strategische aankopen gedaan. Niet is uit te sluiten dat met het oog op het uitvoeren van onderdelen van de visie nog (strategische) aankopen nodig kunnen zijn.

5.3 Financiële verkenning

De visie omschrijft een breed palet aan ontwikkelingsmogelijkheden en kansen op diverse locaties in het centrum van Zeeland. Daarnaast zullen de uitwerkingen van de sleutelprojecten inzicht verschaffen in de kosten (en baten) die daarmee samenhangen. Die verscheidenheid brengt met zich mee dat van de Centrumvisie Zeeland als geheel geen financiële verkenning is op te stellen.

Voor de herinrichting van de openbare ruimte is al wel een eerste globale verkenning uitgevoerd naar de kosten hiervoor. Die kosten bedragen € 1.200.000. Daarbij is uitgegaan van een volledige herinrichting van delen van de Kerkstraat en de twee zuidelijke pleinen en een beperkte herinrichting van de recent aangepakte delen. In de begroting is voor de periode 2015-2017 € 970.000 opgenomen. Een verdiepingsslag (sleutelproject) voor de specifieke herinrichtingsopgave moet een nauwkeuriger beeld geven van de te verwachten kosten.