



Gebiedsvisie Middelharnis-Sommelsdijk (CONCEPT)

1 Context

1.1 Aanleiding en doel

Eén centrum binnen een uniek tweelingdorp

Middelharnis, van oudsher een Hollands vissersdorp, is in de loop van de jaren vergroeid met Sommelsdijk, van oudsher een Zeeuws en agrarisch dorp. De beide dorpsdelen, met ieder een oude havenkom, monumentale Voorstraat en karakteristieke 'kerkringen', zijn verbonden door één dijk. Hier is het economische hart van het tweelingdorp gelegen, in de vorm van D'n Diek: hét winkelgebied voor het gehele eiland Goeree-Overflakkee.

Het centrum als visitekaartje van het eiland

Anno 2021 staat het centrum onder druk: de bezoekersaantallen van winkelend publiek lopen terug, de leegstand neemt toe, de verkeerscirculatie is een knelpunt en de kwaliteit van de openbare ruimte behoeft versterking. Een actieve centrumaanpak is gewenst: dit moet een visitekaartje van het eiland zijn!

Goeree-Overflakkee is in potentie een krimpgemeente en zal, om de bevolking op peil te houden, aantrekkelijk moeten blijven als woonkern voor jong en oud. Er is dan ook behoefte aan een nieuwe balans tussen rust en levendigheid, om de dorpen op het eiland, ook voor jongere generaties, aantrekkelijk te houden.

Al deze ontwikkelingen maken dat het gemeentebestuur, ook met betrekking tot het centrum van Middelharnis-Sommelsdijk, voor een aantal rigoureuze keuzes staat die op de lange termijn grote impact hebben, bijvoorbeeld aangaande (overlast van) het verkeer, de stedelijke uitbreiding (hoeveel en waar) en het duurzaam inrichten van het openbare gebied.

Gedeelde belangen en gedeelde zorgen

Tegelijkertijd beraden ondernemers zich op de toekomst. Zij moeten meebewegen met de trends, om een onderscheidende beleving te kunnen blijven bieden aan de bewoners en de toeristische gasten op het eiland. Door de coronamaatregelen en door de voortdurende groei van het internetwinkelen staat de omzet van veel winkeliers echter onder druk.

Dit leidt tevens tot zorgen bij vastgoedpartijen; als de winkeldijk minder aantrekkelijk en relevant is voor de bezoekers, loopt ook de (beleggings)waarde terug.

Maatschappelijke organisaties en bewoners vragen ondertussen nadrukkelijk aandacht voor het woon- en leefklimaat in het tweelingdorp. Er is behoefte aan meer groen, meer verblijfskwaliteit en ontmoetingsplekken, maar ook aan meer samenwerking en onderling begrip.

Herijking gebiedsvisie gewenst

De eerste versie van de Gebiedsvisie Middelharnis/Sommelsdijk, in 2017 vastgesteld als samenhangend kader voor nieuwe initiatieven, biedt onvoldoende houvast bij deze uitdagingen. Verschillende projecten uit de gebiedsvisie, met name rond het havenkanaal, zijn inmiddels afgerond of in uitvoering, maar op andere punten is, mede door de veranderende omstandigheden, behoefte aan verduidelijking of herijking van de gebiedsvisie. Met de nu voorliggende (concept-) visie wordt nadere invulling gegeven aan de ambitie om het centrum van Middelharnis-Sommelsdijk weer op de kaart te zetten.

Met een brede blik de toekomst in

Bij deze herijking van de gebiedsvisie is nadrukkelijk gekozen voor een integrale benadering, met aandacht voor een zorgvuldige participatie door belanghebbenden en een goede communicatie met betrokkenen en belangstellenden. De blik wordt verruimd: het economische hart (de winkeldijk) wordt weer in een breder perspectief geplaatst (het dubbele dorpshart).

Ruimtelijke keuzes op enkele aanverwante dossiers (o.a. het verkeerscirculatieplan (VCP), de inrichting van het Spuiplein en toekomstige stedelijke ontwikkelingen, zie hiernaast) worden 'slechts' zijdelings belicht in deze gebiedsvisie. Het doel van dit stuk is om op hoofdlijnen de gezamenlijke koers uit te zetten; de komende jaren zullen ondernemers, eigenaren, inwoners én overheid hier samen invulling aan geven!

Belanghebbenden en belangstellenden betrokken

Bij het opstellen van deze gebiedsvisie is er dan ook geluisterd naar de zorgen en wensen van onder andere ondernemers, vastgoedpartijen en maatschappelijke organisaties. Tijdens het proces zijn de inhoudelijke keuzes regelmatig afgestemd met een 'denktank' van lokale (ervarings)deskundigen en met een ambtelijke werk- en stuurgroep, om zo het integrale karakter van de gebiedsvisie te bewaken.

Ook is er, middels een projectwebsite, ruimte geboden aan bewoners en andere belangstellenden om mee te denken over de toekomst van het dorpscentrum. Via deze weg is een eerste analyse gedeeld en is er, aan de hand van enkele sfeerbeelden, een online peiling gehouden. Ondanks de beperkende coronamaatregelen heeft er zodoende toch een goede uitwisseling van standpunten kunnen plaatsvinden.

Het resultaat: een optimistisch toekomstbeeld

Deze nieuwe gebiedsvisie is dus het resultaat van een integraal en zorgvuldig visietraject. Niet alle wensen hebben hierin een plek gekregen.

In de komende hoofdstukken nemen wij u mee in de denkstappen die geleid hebben tot de gebiedsvisie voor de komende 10 jaar:

- In het vervolg van dit hoofdstuk schetsen we de context waarbinnen de gebiedsvisie zich afspeelt. We doen dit door de belangrijkste feiten en cijfers (§ 1.2) en relevante trends en ontwikkelingen (§ 1.3) samen te vatten;
- In hoofdstuk 2 brengen we de opgave nader in beeld: wat willen we bereiken met de gebiedsvisie? Hierbij kijken we naar de toekomstige positionering van het centrum (§ 2.1) en naar de ruimtelijke kansen en knelpunten (§ 2.2). Tot slot formuleren we de uitgangspunten voor de visie (§ 2.3);
- De visie wordt in hoofdstuk 3 geïntroduceerd aan de hand van één structurele ruimtelijke keuze (§ 3.1). De nieuwe centrumstructuur die hierdoor ontstaat, wordt in paragraaf 3.2 (streefbeeld sleutellocaties) verder ingekleurd, mede aan de hand van (door dorpsgenoten

geselecteerde) sfeerbeelden. Dit is het *wensbeeld* voor de lange termijn! Om tot dit eindbeeld te komen zijn een ontwikkelrichting (§ 3.3) en enkele aandachtspunten voor overige locaties (§ 3.4) toegevoegd;

- We sluiten de gebiedsvisie af (hfst. 4) met enkele adviezen over prioritering en rolverdeling voor de uitvoering.

1.2 Feiten en cijfers

Hét voorzieningencentrum van het eiland

De gemeente Goeree-Overflakkee telt circa 50.050 inwoners. De dubbelkern Middelharnis-Sommelsdijk is met ca. 14.700 inwoners de grootste van het eiland. Het centrum van Middelharnis is, zowel in aantal als in omvang van de publieke voorzieningen, het grootste van het eiland.

Met in totaal circa 130 verkooppunten (vkp) en circa 18.650 m² winkelvloeroppervlak¹ (wvo) is het een belangrijk centrumgebied voor de hele gemeente. Dit is terug te zien in de vestiging van filiaalbedrijven in de detailhandel; veel bekende namen zijn op het eiland alleen hier gevestigd. In de gemeentelijke detailhandelsvisie (2016) is het centrum dan ook aangemerkt als het 'hoofdwinkelcentrum'. De overige kernen op het eiland hebben alleen een lokaalverzorgend (boodschappen)aanbod, met veelal één supermarkt.

Ouddorp kent een meer toeristisch centrum met relatief veel horeca; hier bevinden zich dan ook de meeste overnachtingslocaties. Jaarlijks verwelkomt het eiland veel toeristisch/recreatieve bezoekers (ca. 2,6 miljoen overnachtingen²).

Concurrentie binnen de eigen kern

Binnen de dubbelkern Middelharnis-Sommelsdijk is het grootste deel van de publieksgerichte voorzieningen in het centrum te vinden. Aan D'n Diek zijn supermarkten Albert Heijn (ca. 1.000 m² wvo) en Plus (ca. 950 m² wvo), de Hema (ca. 1.300 m² wvo) en Buijsse Mode (ca. 1.950 m² wvo) de grootste publiekstrekkers. In oppervlak is het grootste deel van het aanbod buiten het centrum gelegen. Dit zijn veelal grootschalige functies, zoals supermarkt, bouwmarkt, meubel-/keukenwinkel en tuincentrum, maar ook het zwembad, de sporthal, het gemeentehuis en diverse school- en kerkgebouwen liggen buiten het centrum. Opvallend is ook de solitaire ligging van Action (ca. 800 m² wvo).

Overige (dorps)functies verspreid gelegen

De detailhandel domineert momenteel het centrum; in circa 65% van de publieksgerichte panden (en zelfs ca. 80% van het vloeroppervlak) is momenteel een winkel gevestigd. Naast detailhandel is horeca de omvangrijkste publieksfunctie in het centrum. Met name aan de Kaai in Middelharnis heeft zich een sterk horecacluster gevormd. De aanwezigheid van de passantenhaven (met circa 10.000 bezoekers per jaar³) draagt bij aan de levendigheid hier. Met de bibliotheek (Kerkepad) en het Diekhuus (Beneden Zandpad) herbergt het oostelijke deel van het centrum ook twee belangrijke culturele trekkers. Aan de Sommelsdijkse zijde van het centrum is het Streekmuseum Goeree-Overflakkee gevestigd. Ook wordt in de Sommelsdijkse Voorstraat de weekmarkt gehouden. In verband met coronamaatregelen is deze (vooralsnog tijdelijk) verhuisd naar de Nieuwstraat in Middelharnis.

¹ Bron: Locatus (peildatum april 2021).

NB: Onder winkelvloeroppervlak wordt het voor de klant toegankelijke deel van een op het publiek gerichte onderneming bedoeld. Deze meters omvatten dus, naast winkels, ook horeca, cultuur & ontspanning en (ambachtelijke) dienstverlening.

² Bron: Kenniscentrum Kusttoerisme (2018).

³ Bron: havenkantoor Middelharnis.

Bereikbaarheid en parkeren

Het centrum van Middelharnis-Sommelsdijk telt twee (regionale) bushaltes en is per auto bereikbaar via de Langeweg (zuidwestzijde), School-straat, Ring en Voorstraat (zuidoostzijde) en via de Anne Frank- en Joost van den Vondellaan (noordzijde). Het Gedempte Kanaal en het Beneden Zandpad verbinden aan respectievelijk de noord- en zuidzijde van de dijk de belangrijkste parkeerlocaties. De totale parkeercapaciteit is nu voldoende; wel behoeft de zonering (bezoekers vs. vergunninghouders) aandacht.

In en om het centrumgebied spelen nog enkele verkeerskundige vraagstukken, die van belang zijn voor het functioneren van het centrum:

- Voor het Spuiplein is een nieuw ontwerp in procedure, waarbij een deel van de parkeerplaatsen (ca. 50 pp.) hier komt te vervallen (t.b.v. woningbouw). Het plan omvat daarom ook de aanleg van een nieuw parkeerterrein (ca. 100 pp.) aan de Sommelsdijkse Havendijk.
- In het gemeentelijke verkeerscirculatieplan (VCP) wordt nader onderzoek gedaan naar de verbetering van de (boven)lokale verkeersafwikkeling. Naast de eventuele aanleg van een oostelijke randweg (met nieuw kanaalkruising) wordt ook het 'knippen' van enkele noord-zuidverbindingen (o.a. ter plaatse van de Kaai in Middelharnis) onderzocht.

Woon- en leefkwaliteit in het centrum

Het centrum is naast een publieksgericht gebied ook een (bijzondere) woonwijk. Op bepaalde locaties en bepaalde momenten is er sprake van (o.a. geluids)overlast van bezoekers. Samen met (horeca)ondernemers en bewoners wordt gewerkt aan het behoud van een goed woon- en leefklimaat in relatie tot de (gewenste) levendigheid in het centrum. Daarnaast vragen bewoners aandacht voor vergroening en voor het tegengaan van (overlast van) verkeer.

1.3 Trends en ontwikkelingen

Toekomstperspectief cruciaal, juist in onzekere tijden

Op het moment van schrijven (zomer '21) gelden in ons land nog altijd beperkende maatregelen in verband met de verspreiding van het coronavirus. Met name voor ondernemers in de horeca- en evenementensector zijn het lastige tijden. Ook in de detailhandel en dienstverlening heerst onzekerheid. Veel ondernemers hebben de afgelopen maanden (ondanks steunmaatregelen) van hun reserves gebruik moeten maken.

Toch is het, om te komen tot een aantrekkelijk en toekomstbestendig centrum voor Middelharnis-Sommelsdijk, juist nu belangrijk om vooruit te kijken en rekening te houden met relevante trends en ontwikkelingen in de toekomst. Aan de hand van acht vragen gaan we nader in op de actuele uitdagingen en kansen.

1. Welke functies (detailhandel, boodschappen, horeca, maatschappelijke organisaties etc.) heeft een centrum nodig om toekomstbestendig te blijven?

In het verleden was 'winkelen' vanzelfsprekend de belangrijkste (economische) activiteit in de Nederlandse centra. Als gevolg van toenemende online bestedingen nam de afgelopen jaren het fysieke winkelbezoek af en nam, mede door het wegvallen van landelijke ketens, de winkelleegstand toe. Door 'corona' is deze trend versterkt. De structurele verandering van het consumentengedrag heeft geleid tot een andere verhouding van centrumfuncties. Horeca, leisure, (ambachtelijke) dienstverlening en sociaal-maatschappelijke of culturele functies worden belangrijker als bezoekdoel, náást de (minder dominante, maar nog steeds cruciale)

winkelfunctie. D'n Diek blijft dus in de toekomst als winkeldijk belangrijk voor centrum en eiland!

2. Wat heeft een winkelgebied nodig anno 2021? Wat brengt een bezoeker naar het centrum?

De hedendaagse consument is zeer goed geïnformeerd, mobiel en kritisch; als het lokale aanbod niet (meer) verrast of verleidt, wijkt men eenvoudig uit naar elders. Alleen dagelijkse en frequentbenodigde niet-dagelijkse artikelen ('de boodschappen') worden nog altijd bij voorkeur zo dicht mogelijk bij huis gekocht. Het bezoek moet dus laagdrempelig zijn, maar ook service en prijs/kwaliteit van producten zijn belangrijk.

In de mode- en overige niet-dagelijkse branches (o.a. lectuur, sport en elektronica) zijn zowel 'bezoekgemak' als 'beleving' sleutelwoorden; wie niet (meer) onderscheidend is, verliest het van het schier eindeloze en goedkopere aanbod op internet. Overigens kan voor zelfstandige ondernemers met een onderscheidend product (duurzaam, eerlijk, lokaal, hoogwaardig, etc.) het internet ook een nieuwe kans bieden om de klantenkring uit te breiden (o.a. acties via social media) of om een deel van de inkomsten direct uit de online verkoop te halen.

3. Welke verbetering van kwaliteit en functio-neren heeft het winkelgebied D'n Diek nodig?

In algemene zin is het belangrijk om een winkelgebied zo compact mogelijk te maken, passend bij de (toekomstige) lokale of regionale verzorgingsfunctie. Het realiseren van een eenvoudige lineaire hoofdstructuur (op en neer) biedt over het algemeen de beste kansen voor behoud van een zo groot mogelijk (toekomstbestendig) voorzieningenniveau. In de basis scoort D'n Diek dus redelijk goed (wandeling over de dijk, heen en terug). Belangrijk is wel om, zoals eerder voorgenomen in de detailhandelsstructuurvisie (2016), zo veel mogelijk publieksfuncties te concentreren óp of aan de dijk en om de negatieve spiraal van toenemende leegstand te voorkomen.

4. In hoeverre zal de leegstand nog verder toenemen? Wat is hier aan te doen?

Op dit moment staat circa 2.800 m² winkelvloeroppervlak (15% van het totaal, ca. 20 vkp) leeg in het centrum van Middelharnis-Sommeldijk⁴. De verwachting is dat de leegstand, zelfs in de meest optimistische scenario's, nog verder zal oplopen. Grofweg houden we tot 2030 rekening met een verdere afname van de (niet-dagelijkse) detailhandel van circa 10% à 20%. Het teveel aan winkelmeters dwingt pandeigenaren tot een afwaardering van het vastgoed; de huurprijzen van vroeger worden in de toekomst echt niet meer gehaald. Inkrimping van de totale hoeveelheid winkelmeters en concentratie van publieksfuncties is het beste medicijn voor alle partijen.

5. In hoeverre dragen groen en kunst bij aan een versterking van de beleving van het centrum?

Als verbetering van de verblijfskwaliteit of als (*instagrammable*) blikvanger kunnen groen en kunst de nodige positieve aandacht genereren. Kijk alleen al naar het positieve effect van het ophangen van bloembakken of gekleurde lampionnetjes. Investerings in kunst- of groen- objecten hebben de grootste meerwaarde (grotere impact en langduriger effect) wanneer wordt aangesloten bij de lokale identiteit en het de authentieke beleving versterkt.

6. Is het toevoegen van nieuwe bedrijvigheid, zoals ateliers of kleinschalige maakindustrie, interessant voor het gebied?

⁴ Bron: Locatus, peildatum april 2021. NB: cijfers exclusief recente mutaties (o.a. Scapino).

Dit is (zonder noemenswaardige milieuoverlast) van meerwaarde voor het centrumgebied (meer activiteit/levendigheid). Inpassing van bijvoorbeeld kunstateliers of (kleinschalige) maakindustrie is echter, vanwege huurwaardes, alleen realistisch aan de rand van het centrumgebied, waarbij het bovendien sterk afhankelijk is van het beschikbare vastgoed.

In Middelharnis-Sommelsdijk zou, vanwege de omvang en ligging van het gebouwencomplex, hiervoor als eerste de voormalige technische school in aanmerking komen. Gezien de (huurprijs)ontwikkeling in detailhandel, horeca, dienstverlening en de huidige krapte op de woningmarkt zal hier dan wel actief op gestuurd moeten worden vanuit de overheid. Dat geldt in principe ook voor overige locaties, bijvoorbeeld aan D'n Diek. Wel kunnen bepaalde vormen van (creatieve) bedrijvigheid interessant zijn als tijdelijk invulling bij leegstand.

7. Welke elementen kunnen aan het centrum toegevoegd worden om de toeristische/recreatieve functie voor gezinnen te versterken?

Het binnenlandse verblijfstoerisme zit in de lift. Dankzij de komst van beoordelings- en vergelijkingssites ontstaat er een betere match tussen vraag en aanbod. Nieuwe of bijzondere (verblijfs)locaties kunnen in korte tijd een grote aantrekkingskracht genereren. Tegelijkertijd neemt de concurrentie in de vrijetijdseconomie toe en kunnen hippe plekken ook net zo snel weer uit zijn.

Net als bij vraag 5 geldt dat het bieden van een authentieke totaalbeleving die aansluit bij de eigen kernkwaliteiten (het 'unieke verhaal' van Middelharnis-Sommelsdijk) belangrijker is dan het bieden van specifieke attracties, producten of diensten.

8. Wat is de toegevoegde waarde van de warenmarkt, voor een centrum als dit?

De warenmarkt is bij uitstek een publieksfunctie die 'sfeer en beleving' kan toevoegen aan een dorpscentrum; hier is wat te doen! De ambulante handel heeft, evenals de detailhandel, wel te maken met concurrerend (online) aanbod en de impact van coronamaatregelen.

Voor een toekomstbestendige warenmarkt (en een vitaal centrum) is het belangrijk dat de omvang van de markt en de samenstelling van het aanbod goed zijn afgestemd op de lokale behoeften én dat de markt qua inpassing goed aansluit op de overige (publieks)functies in het dorpshart. Met verrassend aanbod van (verse) producten en goed advies van de vakman is de markt in potentie een wekelijks terugkerend mini-evenement.

2 Opgave

2.1 Positionering aanpassen

Autonome ontwikkeling niet te stoppen

Als gevolg van landelijke trends en ontwikkelingen in (met name) de detailhandel is het van belang om met de gebiedsvisie nieuwe accenten aan te brengen in de positionering van het centrum van Middelharnis-Sommelsdijk.

Zowel op internet als in het eigen dorp is er sprake van (grote) concurrentie; een (winkel-)bezoek aan het centrum is voor inwoners van het tweelingdorp én voor overige eilanders steeds minder vanzelfsprekend!

Van 'ik moet er zijn' naar 'ik wil er zijn'

Een centrumgebied zal altijd een mengeling van bezoekdoelen zijn. Om relevant te blijven voor inwoners en (regionale of toeristische) bezoekers zal er de komende jaren gewerkt moeten worden aan een andere balans in het centrum van Middelharnis-Sommelsdijk: het doelgerichte bezoek (iets nodig hebben) neemt af en het recreatieve verblijf (besteding van vrije tijd) neemt in belang toe.

Deze verschuiving van bezoekmotief speelt op ieder schaalniveau. Dorpsbewoners, eilanders én gasten van buiten moeten ieder (opnieuw) verleid worden naar het centrum te komen.

Ontmoeten en ontspannen staan voorop

Zo is bijvoorbeeld het supermarktaanbod aan de rand van de kern moderner, ruimer én beter bereikbaar dan dat in het centrum. Inwoners die alleen even snel de boodschappen moeten doen, zullen niet zomaar voor het centrum kiezen.

Het dorpshart kan zich wel onderscheiden als een leuke plek om te zijn; hier ontmoet je dorpsgenoten en kan je even ontspannen. Als het hier prettiger verblijven is, zullen ook bestaande (doelgerichte) functies profiteren; het totaalpakket van gezelligheid plus lokale service, dat maakt dat mensen zich hier thuis voelen!

Uit lokaal koopstromenonderzoek (wie koopt wat, en waar?) blijkt dat niet Rotterdam of Hellevoetsluis, maar 'het internet' de directe concurrent is. In 2018 werd nog ca. 45% van de bestedingen in de niet-dagelijkse sector in fysieke winkels op het eiland gedaan, maar naar verwachting is dit, mede als gevolg van corona (groei online), inmiddels verder afgenomen⁵.

2.2 Ruimtelijk-functionele analyse kansen en knelpunten

Om het centrum beter te kunnen positioneren als een prettige verblijfs- en ontmoetingsplek zijn ruimtelijke keuzes en ingrepen nodig. In een korte 'SWOT-analyse' bekijken we waar nu de kernkwaliteiten, kansen én knelpunten liggen.

⁵ Het koopstromenonderzoek in de Randstad wordt in 2021 opnieuw uitgevoerd; actuele cijfers ontbreken.

Sterk: unieke winkels en charmante hoekjes

- D'n Diek is als 'winkeldijk' een sterk merk; de Westdijk in Middelharnis (sfeervol smal straatprofiel) en het cluster rondom 't Knooppunt (modern en functioneel) hebben beide aantrekkingskracht;
- De Kaai in Middelharnis is met terrassen aan de waterkant een aantrekkelijk en gezellig verblijfsgebied. De passantenhaven zorgt voor extra levendigheid en bezoekers;
- Het historische dorpshart van Sommelsdijk, met het Streekmuseum Goeree-Overflakkee als grootste attractie, is charmant en rustiek. In Middelharnis hebben ook de Voorstraat en Ring monumentale kwaliteiten, maar hier overheerst het verkeer.

Zwak: negatieve impact verkeer en leegstand

- Op diverse plekken is de uitstraling van straat- en gevelbeeld rommelig en gedateerd. Met name het gebied Nieuwstraat, Kerkepad en Westelijke Achterweg is nu niet bepaald een visitekaartje voor Middelharnis;
- De supermarkt aan het Kerkepad is, vanwege de beperkte omvang en complexe (logistieke) bereikbaarheid, niet toekomstbestendig; zeker gezien de ontwikkelingen in de supermarktbranche (o.a. schaalvergroting en verruiming assortiment);
- Een groot knelpunt in het centrum is de nadrukkelijke aanwezigheid van gemotoriseerd verkeer. Dit heeft, zoals ook in de gebiedsvisie van 2017 beschreven, een forse negatieve impact op de *"bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid"*. De kaart op pagina 7 laat het knelpunt goed zien: het dorpscentrum is omgeven door ontsluitingswegen. Met name op de kerkring van Middelharnis, op de beide Kaaien en bij het Diekhuus (juist op de plekken waar je komt om te genieten!) is de auto dominant;
- Het centrum is letterlijk zeer veelzijdig: winkels en andere publieksfuncties zijn in de loop van de jaren niet alleen op, maar ook onder, aan en naast de dijk geplaatst. Nu de vraag naar winkelvastgoed afneemt, is de leegstand ook direct aan alle kanten zichtbaar;
- Op diverse plekken is in de loop van de jaren, ten behoeve van de economische centrumontwikkeling, aan cultuurhistorische waarde ingeboet.

Kans: unieke verhalen en meer verbinding

- Het tweelingdorp bevat veel unieke verhalen die nu voor de 'neutrale' bezoeker van buiten niet direct zichtbaar of beleefbaar zijn. De dorpshearten, de havens, de werf, de molen; genoeg kansen om het mooie verhaal te delen;
- Het groene lint van de winkeldijk biedt, met het oog op zowel klimaatadaptatie als het verbeteren van de verblijfskwaliteit, een mooi startpunt voor verdere vergroening van het centrumgebied;
- Enkele locaties in het centrum komen in aanmerking voor herontwikkeling; dit biedt kansen om in één klap een groot verschil te maken in de uitstraling en het toekomstbestendig functioneren van het dorpsheart;
- Goede inpassing van lokale dorpsfuncties (zoals bibliotheek en warenmarkt) helpt om het centrum lokaal relevant te houden. Met name het Diekhuus en het Diekhuusplein hebben (deels onbenutte) potentie als dorps ontmoetingsplek.

Bedreiging: onvoldoende verbinding en urgentie

- Het centrum heeft te maken met een aantal *externe* bedreigingen, die zorgen voor een driedubbele concurrentie:
 1. elders in de dubbelkern zijn (grotere, modernere en beter bereikbare) voorzieningen voor de eigen inwoners;
 2. online aanbod en online bestedingen blijven stijgen, bezoekersaantallen nemen af. Wie zich niet onderscheidt, verliest;

3. ook andere dorpskernen op het eiland of daaromheen profileren zich om toeristisch/recreatieve bezoekers te trekken.
- De grootste bedreiging ligt echter (intern) verscholen in een gebrek aan verbinding, lokale samenwerking en het uitblijven van structurele (gedragen) keuzes. Het centrum van Middelharnis-Sommelsdijk beschikt over alle middelen (kernkwaliteiten en kansen) om zich aan te passen aan het veranderende speelveld. Toch is er sinds de visie uit 2017, ondanks alle voornemens, nog onvoldoende veranderd. Maar: niets doen is geen optie meer!

2.3 Uitgangspunten voor de visie

Meer (ruimtelijke) verbinding aanbrengen

Hoewel het fysieke winkelbezoek naar verwachting de komende jaren structureel af zal blijven nemen, blijft het 'winkelen op D'n Diek' onverminderd een belangrijke kwaliteit: dit is immers het hoofdcentrum van de gemeente! Voor ondernemers en gemeente ligt er een uitdaging om geleidelijkerwijs voor een verdere functieverbreding en meer 'sfeer en beleving' te zorgen.

Dé opgave voor de komende jaren, en daarmee een belangrijk uitgangspunt voor de visie, is echter om dit 'economische dorpshart' weer te verbinden met de twee historische dorpshearten.

Strategische hoofdlijn ongewijzigd

In de gebiedsvisie uit 2017 zijn hiervoor al drie heldere leidende principes opgesteld. Deze zijn nog altijd relevant en vormen daarmee het vertrekpunt voor de centrumontwikkeling:

Koester de kwaliteit van het historisch centrum

- De kracht van Middelharnis-Sommelsdijk is dat de oude structuren relatief goed bewaard zijn gebleven. D'n Diek, de sleuteldorpen (kerkring-Voorstraat), de havenkommen en de werf zijn unieke kwaliteiten van de dubbelkern.
- Ontwikkelingen moeten zodanig ingezet worden dat zij een bijdrage leveren aan de authentieke dorpsstructuren en de landschappelijke kwaliteiten daartussen en daaromheen.

De unieke wisselwerking van levendigheid met rust, ruimte, water en natuur koesteren

- De verbinding tussen het levendige en het bruisende van de ondernemende eilanders en de rust en de ruimte van het water en het groen kenmerkt het tweelingdorp. Vanaf het centrum is de weidsheid van de polder en, daarbuiten, het open water, nooit ver weg.
- Door de kenmerkende centrumstructuur (dubbel dorpsheart met groene dijk daartussen) ligt er hier een unieke kans om het groen en blauw van het eiland te laten resoneren door het gehele dorpscentrum.

Beleving: verblijfsklimaat voorop

- De verblijfskwaliteit in het centrum, en daarmee de (lokale) ontmoetingsfunctie van het dorpsheart, staat voorop. Voor zowel de bewoners als de toeristen in Middelharnis is het van belang dat zij zich welkom voelen en prettig kunnen verblijven in het centrum.
- Gastvrijheid, evenementen, kwalitatief hoogwaardige buitenruimte, kunst/cultuur, voorzieningenniveau en uitstraling dragen hier direct aan bij en dienen dus verder gestimuleerd te worden.

Structurele ruimtelijke keuzes gewenst

Op basis van de drie 'leidende principes' hierboven zijn in 2017 enkele strategische keuzes geformuleerd en is er een richtinggevend ontwikkelingskader opgesteld (zie kader hiernaast).

Inmiddels is gebleken dat de gebiedsvisie hiermee nog niet op ieder punt even helder was en tot verschillende inzichten leidde. Daarnaast zijn destijds niet alle centrumelementen meegenomen in de visie (o.a. cultuurhistorie Sommelsdijk en Diekhuus).

Aanvullend uitgangspunt voor de hernieuwde gebiedsvisie (hfst. 3) en de bijbehorende uitvoeringsprojecten (hfst. 4) is dan ook om meer duidelijkheid te scheppen voor inwoners en marktpartijen door middel van heldere en structurele ruimtelijke keuzes richting 2030.

Deze keuzes worden uiteraard gemaakt met oog voor de eerdere strategische keuzes en (waar mogelijk) binnen het geldende beleidskader.

Strategische keuzes (uit: Gebiedsvisie 2017)

1. Prioritering: focus op het centrum;
2. Ontsluiting: autoluw centrum (en geen kanaalkruising over het water)⁶;
3. Stedelijke ontwikkelingen⁷: gefaseerd nabij het centrum als onderdeel van het gehele gebied.

Ontwikkelingskader/subdoelen (idem)

- Verbetering van het verblijfskwaliteit;
- Toevoeging van levendigheid;
- Verbetering relatie centrum en water;
- Geen autoverkeer-aanzuigende werking;
- Verbetering uitstraling (cultuurhistorische identiteit);
- Duurzaamheid (energieneutraliteit, klimaatrobuustheid en circulariteit).

⁶ Zie afbakening p. 3: kanaalkruising is geen onderdeel van de herijking van de gebiedsvisie

⁷ Idem

3 Visie

3.1 Rigoureuze ruimtelijke transitie

Cruciale variabele voor centrummodel

De toekomst van de supermarktlocatie aan het Kerkepad, en daarmee van de winkels aan de Westelijke Achterweg, is een belangrijke (economische) factor in de herijking van de gebiedsvisie.

De Plus-supermarkt is op dit moment bepalend voor het economisch functioneren van de oostzijde van het centrum: andere ondernemingen profiteren van de passantenstroom van deze 'publiekstrekker'. Deze afhankelijkheid maakt het gebied kwetsbaar, zeker aangezien de supermarkt hier geen groeirimte meer heeft. Op basis van actuele trends in de supermarktbranche en ontwikkelingen in parallel lopende dossiers (o.a. inrichting Spuiplein, vraagstuk VCP en recent supermarktonderzoek Middelharnis) is het niet ondenkbaar dat de Plus-supermarkt hier op termijn zal komen te vervallen. *Wat dan?*

Voorsorteren op toekomstige realiteit

De impact van het (vroeg of laat) leegkomen van deze supermarktlocatie is zeer groot. Tegelijkertijd biedt structurele herontwikkeling van deze locatie heel veel kansen om hier én verderop langs de dijk een ander, meer recreatief en ontspannen centrumbezoek te stimuleren (zie afbeeldingen en kader hierna). Daarom wordt er met deze gebiedsvisie alvast bewust voorgesorteerd op een (positieve) transitie naar een substantieel andere centrumstructuur. We gaan er vanuit dat het gebied Kerkepad-Nieuwstraat op de langere termijn geen deel meer uitmaakt van de ruimtelijk-economische hoofdstructuur van het centrum.

Structuur verbeteren, waar/wanneer mogelijk

Deze aanname(/strategie) komt ook voort uit het feit dat *afwachten* voor alle partijen de slechtste optie is. Zonder duidelijke visie op dit deel van het centrum zal het eventuele vertrek van de PLUS-supermarkt sowieso een verzwakking van de positie van het centrum betekenen. (Tijdelijke) herinvulling van een leegstaand supermarktpand van deze omvang en op deze locatie is complex en kan gepaard gaan met degradatie van functie en uitstraling van het gebied.

Wanneer het centrum zich echter voorbereidt (in o.a. beleidsregels en businesscases) op een structurele transitie, dan kan dit moment juist aangegrepen worden ter versterking van het dorpscentrum; zeker wanneer het lukt om aansluitend ook een structurele verandering van de algehele verkeersfunctie en parkeerstructuur in het centrumgebied te realiseren (zie kader hiernaast). In de volgende paragraaf wordt dit optimistische streefbeeld, als antwoord op de toekomstige opgaven, nader uitgediept.

Ruimtelijke transitie met grote consequenties

Mocht de supermarktlocatie Kerkepad (op termijn) vrijkomen, dan kan in één klap op meerdere knelpunten een verbetering worden ingezet; mits er tijdig wordt voorgestort op het benutten van deze kans. Op de volgende vier fronten kan een structurele verandering op weg naar een toekomstbestendiger centrum worden ingezet:

- Verdere afbouw van de winkelfunctie van het Kerkepad en de Westelijke Achterweg leidt tot een compactere kern(winkel)gebied, waarbij zo veel mogelijk publieksgerichte functies op of aan D'n Diek worden geconcentreerd;

- Herontwikkeling van het bestaande vastgoed biedt kansen tot verbetering van de recreatieve sfeer en (meer hoogwaardige) uitstraling van dit deel van het centrum. Nu overheerst hier een matige uitstraling van zowel straat- als gevelbeeld;
- Herinrichting van het plangebied biedt ruimte voor verregaande vergroening en ontstening van de openbare ruimte, belangrijk in het kader van klimaatadaptatie én gewenst met het oog op verbetering van de verblijfskwaliteit;
- Dankzij een fors verminderde verkeersaantrekkende werking worden zowel de parkeerdruk als het aantal (logistieke) verkeersbewegingen (en -overlast) hier en elders in het centrum drastisch teruggebracht.

Streefbeeld mobiliteit en parkeren

Een belangrijke bijkomstigheid van een centrummodel zonder publiekstrekker op het Kerkepad is dat het ruimte biedt om ook de verkeersstructuur en parkeercapaciteit in en om het dorpscentrum verregaand te transformeren.

Vanuit de ambitie van een (grotendeels) autoluw dorpscentrum en ter versterking van een meer recreatief centrumbezoek zijn de volgende aandachtspunten en aanbevelingen van belang:

- Zorg voor ruim voldoende langparkeercapaciteit op aantrekkelijke (overloop)locaties, met heldere looproutes richting het centrum;
- Handhaaf een minimale basis van kortparkeercapaciteit bij het publieksgerichte centrum (ook t.b.v. bevoorrading);
- Zorg voor voldoende toezicht en handhaving, m.b.t. verkeersveiligheid en parkeerdruk;
- Upgrade het Beneden Zandpad (deels) tot een parkachtige ruimte met minimale verkeersfunctie (fiets en evt. bus);
- Verbeter fietsvoorzieningen (routes/faciliteiten, e-bikes) voor bezoekers en toeristen;

3.2 Streefbeeld per sleutellocatie

Historie en landschap als basis

In de 'nieuwe' centrumstructuur wordt nadrukkelijker teruggegrepen op de historische en landschappelijke basis van het tweelingdorp, om zo het publieksgerichte/commerciële programma weer te laten 'landen' (zie figuur op p. 16).

Beide Voorstraten, kerkringen en Kaaien, én de dijk daartussen, vormen in de toekomst samen een doorlopend en vanzelfsprekend 'publieksgericht' centrumgebied. Hier staan de meeste deuren open voor het publiek én hier is voldoende variatie te vinden.

Ruimtelijk-functionele accenten sleutellocaties

Om het centrum van Middelharnis-Sommelsdijk in zijn geheel aantrekkelijk te houden voor lokale, regionale en toeristische bezoekers, is het belangrijk dat er in het centrumgebied verschillende *ruimtelijk-functionele accenten* worden aangebracht.

De Westdijk (MH) biedt immers een heel ander centrummilieu (voor zowel bezoeker als ondernemer) dan 't Knooppunt, de Kaai (SD) of het Diekhuusplein. Op de volgende pagina's wordt, ter verduidelijking, voor vijf sleutellocaties een streefbeeld geschetst.

A. Kerkepad/Nieuwstraat

Indien de Plus-supermarkt en het omliggende winkelprogramma (op termijn) verhuist, komt er in één klap veel ruimte vrij aan de oostzijde van het dorpscentrum. Hiermee is deze locatie een belangrijke schakel in het versterken van het recreatieve centrumbezoek en -verblijf. Door hier, indien de kans zich voordoet, voor een radicaal ander gebruik te kiezen, wordt er een structurele verandering op gang gebracht in een groot deel van het dorpscentrum.

Functionele uitgangspunten en ambities

- Afbouw van (grote) publieksgerichte functies aan het Kerkepad en de Westelijke Achter-weg. De publieke 'hoofdroute' loopt via de Westdijk; de achterzijde ligt 'in de luwte';
- Functiemix van commercieel gebruik, wonen en/of werken op begane grond Nieuwstraat. Met name kleinschalige horeca of sociaal-maatschappelijke/-culturele functies zijn kansrijk (speeltuin, galerie, ijssalon, etc.)
- Afbouw parkeer capaciteit naar een passende omvang (naar schatting halvering t.o.v. huidige capaciteit), gericht op kortparkerende bezoekers (parkeerschijfzone);
- Ruimte voor woningbouw aan zuidzijde plangebied, typologie en doelgroep nader afstemmen (bijv. senioren- of startershofje);
- Kunst- en/of speelobjecten toevoegen.

Ruimtelijke uitgangspunten en ambities

- Significante vergroening tussen Nieuwstraat en Kerkepad, bij voorkeur zichtbaar vanaf Voorstraat/Kaai en (Beneden) Zandpad.
- Afhankelijk van toekomstige locatie warenmarkt terrein deels halfverhard (bijv. gravel);
- Groen 'afzomen' (fiets)parkeren en erven;
- Dijkopgangen aantrekkelijker maken.

B. Diekhuus(plein)

De afgelopen jaren is er al veel gezegd en geschreven over het belang van het Diekhuus; aan ambities geen gebrek voor het voormalige schoolgebouw en -plein. De sleutel voor het verder 'activeren' van deze belangrijke locatie, ligt enerzijds in het toevoegen van aanvullende functies (zoals de bibliotheek) en anderzijds in het afbouwen van de verkeersfunctie van dit deel van het Beneden Zandpad. Hiermee worden de ontmoetingsfunctie van het Diekhuus, de verblijfskwaliteit op het plein en de samenhang in het centrum versterkt.

Functionele uitgangspunten en ambities

- Verplaatsing van de bibliotheek naar het Diekhuus versterkt de multifunctionaliteit van het dorpshuis als hét ontmoetingspunt. Ook (ondersteunende) horeca draagt hieraan bij;
- Afbouw verkeersfunctie Beneden Zandpad: minimaal autoluw (shared space), maar bij voorkeur autovrij (harde knip oost-west) met alleen fietspad. Behoud bushalte optioneel;
- Behoud huidige parkeerlocaties met het oog op (mindervalide) bezoekers Diekhuus en dijk (Schoolstraat en Boumanplein).

Ruimtelijke uitgangspunten en ambities

- Speelse pleininrichting voor jong en oud. Wel ruimte voor (kleinschalige) evenementen vrijhouden tussen tribune en muziekoepel;
- Uitstraling Burgemeester Boumanplein en Diekhuusplein als twee-eenheid, bijv. door zelfde (hoogwaardige) inrichtingselementen;
- Groene schooltuin benutten (picknick!).

C. Technische school

Aan de achterzijde grenst het Diekhuus aan het terrein van de voormalige technische school. Hier ligt ruimte voor woningbouw. Daarbij zijn delen van het complex de moeite van het behouden waard, als kenmerkend voorbeeld van het vroegere praktijkonderwijs. Hergebruik van enkele klaslokalen of werkruimtes tot gemengd woon-/werkmilieu heeft daarom (waar mogelijk) de voorkeur. Het gebied krijgt zo op passende wijze een tweede leven, wat weer leidt tot meer activiteit en reuring in het dorpscentrum.

Functionele uitgangspunten en ambities

- Ontwikkeling tot woon(-/werk)milieu met alleen ondergeschikte publieksgerichte activiteiten (bijv. kantinefunctie of verkoop bij werkplaats). Concurrentie van 'volwaardige' horeca- of detailhandelsactiviteiten moet worden voorkomen i.v.m. het tegengaan van leegstand op D'n Diek;
- Koppeling met exploitatie van het Diekhuus is kansrijk; meer kruisbestuiving en betere bezetting overleg ruimten of werkplaatsen;
- (Logistieke) ontsluiting via zuidzijde.

Ruimtelijke uitgangspunten en ambities

- Groene 'schooltuin' achter Diekhuus behouden, bij voorkeur openbaar toegankelijk;
- Aansluiten op lokale 'tuindorp'-elementen bij sloop/nieuwbouw gebouw(del)en.

Referentie: 't Handelshuys (Uden) | 'Voor maken en zaken' is de slogan bij het hergebruik van deze voormalige MBO-school. Circa 80 creatieve *makers*, *bouwers* en *doeners* hebben hier een eigen studio en/of maken gebruik van de gemeenschappelijke faciliteiten.

D. Beneden Zandpad (westzijde)

Ook aan de 'doelgerichte' westzijde van de winkeldijk is een upgrade van de inrichting en de verblijfskwaliteit noodzakelijk, om zo het centrum als geheel aantrekkelijker te maken voor inwoners van Middelharnis-Sommelsdijk en overige eilanders. Idealiter wordt het Beneden Zandpad hier op enkele plekken (bijv. van Dirk Bosstraat tot De Ruijterstraat en/of van Lijnbaanstraat tot Burg. Boumanplein) geheel autovrij. Dit biedt kansen voor het toevoegen van o.a. speelelementen (glijbaan van de dijk) en enkele (kleinschalige) terrassen

Functionele uitgangspunten en ambities

- Dit is hét (lokaal- en regionaalverzorgende) toekomstbestendige 'doelgerichte' winkelcluster; hier zijn veel bekende namen gevestigd;
- Optimalisatie van de winkelrouting is gewenst: winkelmeters óp 't Knooppunt afbouwen;
- Voldoende (kort)parkeercapaciteit en goede bereikbaarheid van noord- (AH) en zuidzijde (Hema) belangrijk;
- Optioneel: (ultra)kortparkeren nabij Lijnbaanpromenade toevoegen ten behoeve van bereikbaarheid.

Ruimtelijke uitgangspunten en ambities

- Gezamenlijke sfeerverlichting en aankleding t.b.v. meer relatie winkels op en aan de dijk;
- Waar mogelijk historisch dijkprofiel herstellen en groen toegankelijk maken (glijbaan!);
- Ruimte reserveren voor kleinschalige zitjes (terras of openbaar) ter overbrugging hoogte.

E. Dijk, Kaai en Voorstraat (S'dijk)

De Sommelsdijkse zijde van het centrum is de charmante tegenhanger van de drukbezette winkeldijk in Middelharnis. Hier kan je nog proeven van het authentieke dorpsleven. Met het zich steeds vernieuwende streekmuseum, een eigentijdse brouwerij en sfeervolle festiviteiten is hier veel te ontdekken voor bezoekende en lokale fijnproevers. Doordat deze Kaai niet (meer) te bereiken is voor de scheepvaart, ligt er een unieke kans om het water (veilig) op een andere manier te gebruiken: als speelplek, als beelden-‘park’ of zelfs voor drijvende tuinen..!

Functionele uitgangspunten en ambities

- Terugdringen van verkeersoverlast op de dijkkruising (Kaai, Voorstraat, Oost- en West-Krakeelstraat) heeft hier prioriteit; hier zou je onbezorgd moeten kunnen rondkijken;
- Aan de Kaai, op de dijk en aan de Voorstraat blijven, ter versterking van de centrumbeleving en het lokale voorzieningenniveau, kleinschalige publieksgerichte functies welkom. Met name horeca is kansrijk in karakteristieke panden of locaties.

Ruimtelijke uitgangspunten/ambities

- De ruimtelijke relatie tussen dijk, Kaai en Voorstraat zal verder verbeterd moeten worden om toeristen en inwoners tot een langer bezoek te verleiden;
- Het (waar mogelijk) benutten van het vrije wateroppervlak, bijvoorbeeld door toevoeging van drijvende (licht-, kunst- en/of groen)objecten, biedt een uitgelezen kans om een uniek (en *instagrammable*) beeld neer te zetten.

3.3 Basisvoorwaarden voor transitie

Verbinding tussen dorp en centrum herstellen

Om het centrum van Middelharnis-Sommelsdijk weer relevant en aantrekkelijk te maken (en de leegstand geleidelijk terug te dringen) zal er dus de komende jaren structureel geïnvesteerd moeten worden in de (fysieke) transformatie van het centrumgebied. Met name de herontwikkeling van het Kerkepad en het autoluw maken van het centrum hebben een grote positieve impact op de toekomstbestendigheid (anno 2030). Maar hiermee zijn we er nog niet!

Het slagen van de hiervoor gepresenteerde koers voor de revitalisatie van het (economische hart van het) Goeree-Overflakkeese centrum, staat of valt met de verdere invulling die daar door de lokale partijen aan gegeven wordt; het daadwerkelijk herstellen van de verbinding tussen ‘dorp’ en ‘centrum’. De dijk is juist (of zelfs: *alleen*) interessant als (winkel-)bestemming, als er een vanzelfsprekende binding met het dorpsleven in de beide dorps helften is!

Niet afwachten, maar samen aan de slag!

Anders gezegd: de fysieke ingrepen in de ‘hardware’ van het centrum zijn cruciaal, maar ondertussen zal ook de ‘software’ een update moeten krijgen. De fysieke transformatie kost veel tijd en inspanning; in de tussentijd kan samen gewerkt worden aan het repareren van de interne samenhang én het vergroten van de centrumbeleving (software). Zo komt het streefbeeld steeds een stapje dichterbij. Drie aandachtspunten zijn in het bijzonder van belang voor het slagen van deze transitie:

1. Ruimte voor meer beleving en (nieuw) ondernemerschap;
2. Eigenheid (authenticiteit) met trots etaleren;
3. Binding met ‘het dorpsleven’ stimuleren.

1. Beleving en ondernemerschap centraal

De lokale ondernemers geven D'n Diek kleur; het is aan hen om de bezoekers een aantrekkelijk, ontspannen en veelzijdige centrumbeleving te (blijven) bieden. Vernieuwing is hierbij nodig om de lokale en regionale bezoekers (telkens weer) te verrassen en te verleiden. Ieder voor zich én als (winkel)dijk als geheel zullen ondernemers zich, met een authentieke sfeer en hoogwaardige kwaliteit van producten en diensten, moeten onderscheiden van het concurrerende aanbod (zowel online als offline).

De overheid heeft hierbij een belangrijke rol om heldere kaders te bieden, waarbinnen ondernomen en geïnvesteerd kan worden (zie kader op de volgende pagina). Door onderlinge communicatie te intensiveren, gemaakte afspraken te bewaken én waar nodig beleid en regelgeving te verruimen of bij te stellen, kan de gemeente (nieuw) ondernemerschap stimuleren. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de rolverdeling en verantwoordelijkheden van zowel gemeente als marktpartijen bij het realiseren van de juiste ruimtelijk-functionele accenten langs de dijk.

Bij dit alles wordt, nog meer dan in het verleden, van zowel overheid als marktpartijen een flexibele en pro-actieve houding verwacht. Door vanuit een constructieve dialoog (tussen ondernemers, eigenaren en overheid) met elkaar *mee te denken*, kan verdere concentratie én verbreding van economische activiteiten op D'n Diek gestimuleerd worden: meer ruimte voor creatief ondernemerschap en meer sfeer en beleving!

2. Eigenheid (authenticiteit) met trots etaleren

Naast bovenstaande 'ruimtelijk-economische programmering' van de centrumdijk ligt er een zeker zo belangrijke opgave voor een betere 'cultuurhistorische profilering' van het centrumgebied. Dit unieke centrum bevat zo veel verhalen! Door het markeren of belichten van bijzondere locaties, zoals het raadhuis, de werf, het poldergemaal, het Diekhuus, de grenssteen, de molen en het streekmuseum, worden al deze verhalen van het tweelingdorp overgebracht aan bezoekers en bewoners van Goeree-Overflakkee.

Waar, wanneer en hóe al deze plekken gemarkeerd of belicht worden, zal in de uitwerking nader bepaald moeten worden, maar belangrijk is dat deze 'mijlpalen', 'stapstenen' of 'verhalen-vensters' prikkelend én informatief zijn voor jong en oud. Om de verbindingen binnen het centrum verder te versterken en van het centrumgebied nog meer een totaalbeleving te maken, adviseren wij om in deze en andere (marketing-)uitingen bovendien op subtiele wijze ook de onderlinge 'rivaliteit' een plek te geven.

Door bijvoorbeeld *met een knipoog* de 'hoogste kerktoren' of 'mooiste Voorstraat' van Middelharnis-Sommelsdijk te presenteren, komt de eigenheid van beide kernen én de unieke dualiteit van het dorp nog beter tot haar recht. Juist het centrum is de plek om, met een gezonde dosis (zelf)spot, de lokale trots wat meer te laten zien! Opnieuw is hierbij de wisselwerking tussen overheid (in de openbare ruimte) en marktpartijen (in de panden en in de activiteiten) cruciaal. Samen zullen de partijen de verhalen *tot leven* moeten brengen.

Het op eenduidige wijze benadrukken van alle lokale verhalen en ruimtelijke kwaliteiten zorgt daarbij voor meer eenheid in het gebied. Bij iedere informatievoorziening in of over het centrum zou dan ook altijd het hele centrumgebied (van Kaai tot Kaai) getoond moeten worden. Dit betekent overigens juist niet dat *alles hetzelfde* wordt; het dorpshart van Sommelsdijk zal immers altijd charmanter (en rustiger) blijven dan de drukke (maar minder authentieke) winkeldijk in Middelharnis...

3. Het centrum als vanzelfsprekend onderdeel van het dorpsleven

Tot slot is het van belang dat zo veel mogelijk relevante 'dorpsfuncties' een plek krijgen of houden in het centrum. In principe zijn alle gebouwen met een bijeenkomstfunctie (o.a. bibliotheek, theaterzaal, kerk, sociale werkplaats, muziekschool of verenigingsgebouw) en alle openbare evenementen/festiviteiten van meerwaarde voor het dorpscentrum.

Hoe vaker een inwoner van Middelharnis-Sommelsdijk voor een activiteit in het centrum moet zijn, hoe relevanter en aantrekkelijker het dorpscentrum wordt. Regelmatig terugkerende evenementen en festiviteiten werken hierbij versterkend: dit is de plek waar je dorpsgenoten ontmoet en gezellig verblijft; hier voel je je thuis!

Op diverse dossiers (m.n. locatie warenmarkt en verplaatsing bibliotheek naar Diekhuus) is momenteel een dialoog gaande over de toekomstige koers. Deze gebiedsvisie doet een sterke aanbeveling om bij ieder van deze afwegingen telkens het *integrale centrumbelang* voor ogen te houden.

Dynamiek door beleid: heldere kaders overheid vergroten investeringsbereidheid marktpartijen

Door de coronacrisis komt de toekomstige opgave van minder winkels, meer leegstand en een grotere noodzaak tot transformatie versneld op ons af. Tegelijkertijd heeft ook 'de horeca' een zwaar jaar gehad. Marktpartijen roepen de overheid daarom op om keuzes te maken en beleid te voeren; als 'alles overal kan' biedt dit ontwikkelaars, eigenaren en ondernemers louter onzekerheid. Zij zullen dan niet snel (kunnen) investeren, zeker niet op kostbare centrumlocaties.

Regie door de overheid is dus cruciaal voor een gezonde voorzieningenstructuur en vitale centra. Het bundelen van schaarse marktpotenties biedt kansen om relatief ingewikkelde projecten op centrumlocaties te realiseren; hier ligt ook in de toekomst de basis voor een duurzame voorzieningenstructuur.

VOORZET UPDATE BELEIDSKADER PER DEELGEBIED

- Tussen 't Knooppunt en de Lijnbaantrap, aan zowel het Beneden Zandpad als het Zandpad, een sterk doelgericht en goed ontsloten cluster van publieksfuncties, met nadruk op dagelijks en frequent benodigde niet-dagelijks aanbod (o.a. AH en Hema als trekkers). Toevoeging van ondersteunende (dag)horeca met kleinschalig terras is hier gewenst. Geleidelijke afbouw van winkelfunctie óp 't Knooppunt (door toestaan wonen/werken op 'begane grond') draagt bij aan een beter ondernemersklimaat elders (= concentratie publieksfuncties);
- Tussen Lijnbaantrap en Molenaarstrap een groene promenade met breed en afwisselend recreatief aanbod op de dijk, o.a. door het stimuleren van mengvormen van retail, kleinschalige horeca/leisure, ambachtelijke dienstverlening, etc. Inzet van middelen ter bewaking/stimulering van hoogwaardige sfeer/uitstraling op D'n Diek gewenst;
- Aan weerszijden van de Westdijk een brede functiemix met versspecialzaken, ambachtelijke dienstverleners, seizoensgerichte concepten, kleine werk- en maakateliers, etc. Hier incidenteel woon-/werkfuncties toestaan (max. 50/50) om negatief effect leegstand te voorkomen.

3.4 Aanbevelingen voor 'overige locaties'

Gekozen koers waar mogelijk ondersteunen

Het studiegebied van deze gebiedsvisie is zeer veelomvattend (zie kaart hiernaast). Met de uitwerking van de sleutellocaties in het hart van het centrum is de koers voor de toekomst op hoofdlijnen uitgezet. In deze paragraaf gaan we nader in op enkele 'overige', meer ondersteunende, locaties in het gebied.

1. PDV-cluster Sommelsdijkse Haven

Hoewel dit bedrijventerrein in de directe nabijheid van het dorpscentrum ligt, is er in feite sprake van een solitair functionerend winkelcluster. De kans op combinatiebezoek (kruisbestuiving) tussen het hier gevestigde en vaak doelgericht bezochte winkelaanbod in grootschalige artikelen (o.a. meubels, ruitersportartikelen en een kringloopcentrum) is klein. Vanuit het centrumbelang ligt hier geen verdere noodzaak tot acties.

2. Gemeentetuin e.o. (o.a. scholen/sportveld)

Aan de oostzijde van het centrumgebied ligt een belangrijke kans om de entree tot het centrum te verbeteren. Een aantal zaken zijn hierbij, om de meerwaarde van de locatie voor het centrumgebied te vergroten, van belang:

- Toevoegen van een langparkeervoorziening met goede bewegwijzering voor bezoekers van buiten, zo dicht mogelijk bij het centrum (idealiter ten noorden van de Prinses Marijkestraat);
- Dit terrein kan in functie en opzet vergelijkbaar zijn met het ontwerp voor het 'overloopterrein' aan de Sommelsdijkse Havendijk: ruim, groen en ontspannen.
- Vanaf hier dient een directe looproute toegevoegd te worden richting het centrum: via Kaaidreef-Oostdijk en/of via Steneweg-Ring-Voorstraat. Behoud of zelfs versterking van de bestaande recreatieve wandelroute naar het centrum (via Gemeentetuin en Oostdijk) is daarnaast waardevol;
- Zowel de aangrenzende sportveld- als de verderop gelegen ijsbaanlocatie zijn van weinig meerwaarde voor het functioneren van het centrumgebied. Daarvoor is de afstand tot het publieksgerichte gebied te groot. Het al dan niet ontwikkelen van deze locaties (bijv. voor woningbouw) is, vanuit het centrumbelang gezien, ongeschikt aan overige ontwikkelingen;
- In algemene zin geldt wel dat het toevoegen van woningen nabij het centrum positief bijdraagt aan de levendigheid en het vestigingsklimaat in het dorpscentrum. Tegelijkertijd kan de aanwezigheid van aantrekkelijke groen- en sportvoorzieningen ook van meerwaarde zijn voor het lokale woon- en leefklimaat.

3. Sommelsdijkse 'tuinen'

Parallel aan de langparkeervoorzieningen aan de noord- en de oostzijde van het centrum is onderzoek nodig naar een soortgelijke parkeervoorziening aan de Sommelsdijkse zijde van het centrum. Ook hier geldt dat een aantrekkelijke en groene parkeerlocatie van grote meerwaarde is, als recreatieve entree tot het centrum (met name voor bezoekers die, komend vanaf de kop van het eiland, het centrum aan de westzijde benaderen).

Aan deze zijde van het centrum is bovendien een zeer sterk verhalend verband met de landschappelijke en historische kenmerken van Sommelsdijk. Alle ingrediënten zijn aanwezig om er een bijzondere dorpsentree te maken: volkstuinten, enkele karakteristieke schuren, de Wildemanskreek én (potentieel) zicht op zowel de kerk als de Korenbloem (molen). Vanaf hier vinden bezoekers vanzelf hun weg naar het centrum.

4. Het centrum als woonwijk

Tot slot ('last but not least') is speciale aandacht voor het woon- en leefklimaat in het centrumgebied van belang. Het centrum is een bijzondere woonwijk, waar een bepaalde mate van reuring en levendigheid vanzelfsprekend is. Het bewaken van de balans tussen woon- en leefklimaat enerzijds en een prettige levendigheid anderzijds is afhankelijk van zowel overheid, ondernemers als bewoners. Met regelmatig overleg, constructieve afspraken en consequente opvolging kan veel onderlinge irritatie of onbegrip voorkomen worden. Uiteindelijk is iedereen gebaat bij een veilig, gezellig en uitnodigend centrumgebied, als hét visitekaartje van het eiland.

4 Uitvoering

4.1 Doel en basisconditie

Van visie naar concrete acties

De ruimtelijke visie uit hoofdstuk 3 schetst een toekomstbeeld dat niet van de ene op de andere dag gerealiseerd zal of kan worden. De komende jaren zullen er vele kleine stapjes gezet worden in de richting van het eindbeeld. Regelmatig tussentijds overleg en tijdige evaluatie van de doelen en de voortgang helpen bij het behalen van de ambities op de lange termijn.

Deze uitvoeringsparagraaf dient om een eerste koppeling te maken tussen de ontwikkelingsstrategie op de lange termijn en concrete acties op de korte termijn. Daarbij laten we voldoende ruimte om gaandeweg nieuwe projecten toe te voegen of lopende projecten bij te sturen. Het doel blijft daarbij hetzelfde, maar de route er naartoe kan worden bijgesteld.

Project 0: dialoog en dagelijks onderhoud

Terwijl er gewerkt wordt aan het structureel verbeteren van de toekomstbestendigheid van het dorpscentrum moet 'de winkel' natuurlijk wel gewoon open blijven. Tijdens de afgelopen (corona)tijd is eens te meer gebleken dat er veel flexibiliteit, inventiviteit en bereidheid tot samenwerking aanwezig is in Middelharnis-Sommels-dijk.

Deze positieve houding, van goede onderlinge afstemming en praktische zaken direct regelen, vormt de basis van waaruit ook aan dit uitvoeringsplan gewerkt kan worden.

Zaken als aankleding/onderhoud (o.a. sfeerverlichting en bloembakken), promotie (shop lokaal), activiteiten (geplande dan wel spontane acties) en toezicht/handhaving (schoon, heel en veilig) zijn voor de dagelijkse gang van zaken het meest belangrijk om de lokale/recreatieve bezoeker een gastvrij onthaal te geven!

Te allen tijde: een aantrekkelijk dorpshart

Op de volgende pagina's worden enkele acties en projecten beschreven die daarnaast van belang zijn om tot een toekomstbestendiger centrumstructuur te komen. Die geleidelijke of zelfs majeure ontwikkelingen kunnen echter alleen slagen wanneer de basis goed blijft!

Leeswijzer: in paragraaf 4.2 worden 'slechts' de belangrijkste (top zeven) uitvoeringsprojecten belicht. Omdat de impact van, maar ook de onzekerheid rondom deze projecten groot is, zijn verdere details (voor nu) buiten beschouwing gelaten. In paragraaf 4.3 gaan we tot slot nader in op de rolverdeling tijdens de uitvoering.

4.2 Primaire projecten

Waar te beginnen?

Het lijkt een vanzelfsprekendheid, maar dé cruciale eerste stap is de vaststelling van deze gebiedsvisie door de gemeenteraad. Idealiter wordt het stuk tevens 'ondertekend' door leden van de BIZ Middelharnis Centrum. Vanuit dit gezamenlijk mandaat kan vervolgens de uitvoering gestart worden.

Twee projecten zijn fundamenteel voor het realiseren van de visie: de herontwikkeling van de locatie Kerkepad en de structurele veranderingen in het verkeerscirculatieplan (VCP, inclusief parkeren);

Twee projecten zijn reeds opgestart en kunnen daardoor relatief solitair vervolgd worden: verplaatsing bibliotheek naar Diekhuus, en herontwikkeling technische school;

De overige drie projecten zouden (optioneel) op korte termijn opgepakt kunnen worden als nuttige (no-regret) investeringen: het aanbrengen van speelvoorzieningen, de ontwikkeling van het verhalenlint (en algehele vermarkting centrumgebied) en vervolgonderzoek naar de 'drijvende tuinen van Sommelsdijk'.

Verhalenlint ontwikkelen

Het dorp zit vol bijzondere verhalen die nu, behoudens in het streekmuseum, nauwelijks geëtaleerd worden. Op korte termijn kan er, door een actieve groep lokale creatievelingen, begonnen worden met het selecteren van geschikte locaties en verhalen. Daarna kan er gewerkt gaan worden aan de vormgeving van het 'verhalenlint' én het goed *vermarkten* van al het moois.

Ontwerpstudie/ideeënoproep: de drijvende tuinen van Sommelsdijk?

Goeree-Overflakkee is een gemeente die haar duurzaamheidsambities niet onder stoelen of banken steekt, en die op het gebied van circulariteit en energievoorzieningen graag het experiment aangaat. In het kader van een *toekomstbestendig* centrum én ter versterking van de recreatieve aantrekkingskracht van de Sommelsdijkse Kaai zou een ideeënoproep kunnen worden uitgeschreven: *hoe kunnen we de dijk en het water op duurzame en aantrekkelijk wijze inrichten, om Sommelsdijk (zo innovatief én authentiek mogelijk) te presenteren aan bewoners en bezoekers?*

Meer speelvoorzieningen

Door het dorp leuker te maken voor de kinderen blijven ook (groot)ouders langer hangen: waar kan (tijdelijk) een gave glijbaan komen?

Verhuizing van de bibliotheek

Een zeer waardevolle stap in de ontwikkeling van het Diekhuus tot een sociaal- en cultureel knooppunt in het dorpsleven. Gaandeweg zal deze plek steeds sterker komen te staan!

Verkeerscirculatie en parkeervoorzieningen centrum structureel (durven) herzien

Om de dominante aanwezigheid van het autoverkeer te verminderen zijn structurele ingrepen in de verkeersstructuur van het centrum onvermijdelijk. Hoewel er een sterke samenhang is met het VCP-macro (rondweg-discussie) zijn er in goed overleg wellicht ook versneld bepaalde (tijdelijke) ingrepen te doen in het centrum. Het aanbrengen van een 'knip' ter hoogte van beide Voorstraten (dijkovergang naar Kaai) heeft daarbij (vanuit een positieve bezoekersbeleving) prioriteit. Ook het faciliteren van alternatieven (fietsparkeren) is belangrijk.

Het verder afbouwen van de verkeersfunctie van het Beneden Zandpad (met het oog op meer vergroening en verblijfskwaliteit in het centrumgebied) is sterk afhankelijk van de ontwikkelingen aan het Kerkepad. Ook het inrichten van de recreatieve entreegebieden voor langparkeerders (zie § 3.4) komt later aan de orde.

Geleidelijke herontwikkeling technische school

Door hier eerst tijdelijk gebruik door (kleinschalige maak)bedrijven en creatieve zelfstandigen (werk-/broedplaats) op te zetten, wordt tijd gewonnen voor het maken van een ontwikkelplan.

Open dialoog en ontwerpend onderzoek naar herontwikkeling Kerkepad e.o.

Ten eerste is het hier belangrijk om een open en eerlijke dialoog met de supermarktexploitant en/of betrokken vastgoedeigenaren te blijven voeren: wat is de actuele stand van zaken? Welke scenario's

liggen (nog) op tafel? Aanvullend zou verkend kunnen worden of er mogelijkheden zijn om op termijn (vanuit het belang van het gehele centrum) beleidsmatig mee te werken aan de relocatie van de supermarkt naar een toekomstbestendige winkellocatie elders. In de tussentijd kunnen gemeente en marktpartijen mogelijke transformatiescenario's verder uitwerken, zodat er actie kan worden ondernomen wanneer de tijd daar rijp voor is!

4.3 Coördinatie en afstemming

De een kan niet zonder de ander

De nieuwe centrumstructuur vormt met recht een 'stip op de horizon'. Tussen deze gewenste ruimtelijke ordening van centrumfuncties en de hiervoor benodigde concrete (project)ontwikkeling ligt een lang traject van uitwerking en afstemming.

Overheid en marktpartijen zullen de handen ineen moeten slaan om samen te komen tot een toekomstbestendig centrum voor heel Goeree-Overflakkee. De één kan hier niet zonder de ander: de gemeente is immers geen projectontwikkelaar en de gebruikers van het centrum hebben geen wettelijke bevoegdheden!

Gemeente: helder en eenduidig de regie voeren

De primaire taak voor de gemeente ligt in het activeren en stimuleren van marktpartijen op de 'sleutellocaties'. Het is, gezien de omvang en de complexiteit van de opgave, van groot belang om tijdens de looptijd van het proces met elkaar in gesprek te blijven.

In dit gesprek wordt van allen een meedenkende houding gevraagd: hoe kan hetgeen in de visie is opgenomen tot uitvoering worden gebracht, binnen de grenzen van ieders mogelijkheden? Het formeren van een 'projectgroep' met daarin afgevaardigden van ondernemers, eigenaren en bewoners is daarbij een goede eerste stap. De gemeente zal zich daarnaast ook naar het brede publiek actief informierend en enthousiasmerend op moeten stellen.

Daarnaast is het belangrijk dat de gemeente zich proactief inzet om de geschetste ontwikkelingen daadwerkelijk mogelijk te maken. Er zit immers, na het vaststellen van deze visie, nog veel werk in het beleidsmatig verankeren van de gekozen koers. Onder andere bestemmings-(/omgevings)plannen en stedenbouwkundige randvoorwaarden zullen verder uitgewerkt moeten worden, zodat er duidelijkheid en zekerheid wordt gecreëerd voor investeerders en ontwikkelaars.

De faciliterende rol van de gemeente stopt niet bij het eenmalig aanpassen van de relevante beleidsdocumenten: ook bij het (tijdig) beoordelen van initiatieven of het wijzigen van een bestemmingsplan wordt de komende jaren vanzelfsprekend een actieve, faciliterende houding verwacht.

Een van de zaken waar de gemeente zelf een grote invloed op heeft, is de (her)inrichting van de openbare ruimte. Wanneer de tijd daar rijp voor is kan er, passend bij de nieuwe functie en wensen van gebruikers (en met aandacht voor duurzaamheid en toegankelijkheid), voor ieder van de deelgebieden bekeken worden hoe de inrichting en uitstraling van de openbare ruimte verbeterd kan worden.

Herstructurering van het centrum kost geld: de openbare ruimte moet heringericht worden en de nodige strategische ontwikkelingen moeten gestimuleerd en gefaciliteerd worden. De gemeente zal daarbij wellicht actief op zoek moeten naar (externe) financiële middelen om tot uitvoering van het centrumplan

te komen. Hierbij valt ook te denken aan Europese, landelijke en/of provinciale budgetten voor het oplossen van winkelleegstand en het stimuleren van gebiedsontwikkeling.

Rol gemeente: helder en eenduidig regie voeren

Activeren en stimuleren: continue afstemming en zorgvuldige samenwerking tussen gemeente, centrummanagement, bewoners en mogelijke kar-trekkers;

Beleidsmatig verankeren en faciliteren: de gemeente voegt de daad bij het woord en denkt proactief en integraal mee;

Invulling openbare ruimte: passend bij nieuwe functie en wensen van gebruikers; met aandacht voor duurzaamheid en toegankelijkheid;

Op zoek naar middelen: herstructurering van het centrum kost tijd en geld.

Marktpartijen: verantwoordelijkheid nemen

Marktpartijen hebben ook grote verantwoordelijkheid voor het centrum. Zij bouwen en ondernemen in het centrum. Consumenten zijn steeds kritischer en komen niet als vanzelf meer.

Het is dus belangrijk te blijven ondernemen, aan te blijven sluiten bij hedendaagse wensen en behoeften van de klant; te blijven investeren en vernieuwen. Afwachten tot de klant vanzelf komt of afwachten op actie van de gemeente is geen optie!

Marktpartijen staan er daarbij niet alleen voor. Gezonde onderlinge concurrentie is goed, maar tegelijkertijd is samenwerking cruciaal: samen één verhaal vormen en (met een knipoog) de strijd in het tweelingdorp neerzetten helpt het hele dorp op de kaart te zetten.

Samen nadenken over ontwikkelingen in consumentenbehoeften en ideeën uitwisselen om daar op in te spelen helpt in ondernemerschap en om elkaar scherp te houden. Het is de constructieve samenwerking die het individu én het collectief, het centrum, verder brengen.

Daarbij moet de samenwerking ook worden gezocht in het samen organiseren van dingen: een evenement (bijv. Holle Bolledagen), een gezamenlijke actie (bijv. shop lokaal) of promotie (bijv. tweelingstrijd), een gezamenlijk statement of een samenwerking in faciliteiten (bijv. openbaar toilet) en aankleding (bijv. seizoensverlichting).

Tijdens de verschillende participatie-avonden werd duidelijk dat de samenwerking op dit moment op een laag pitje staat, maar ook dat er veel bereidheid is om dit te intensiveren. Daarbij is vooral sectoroverstijgende samenwerking zeer kansrijk: dus niet winkels met winkels, horeca met horeca, en cultuur met cultuur, maar juiste de mengeling daarvan.

Rol marktpartijen: verantwoordelijkheid nemen

Benut kansen en wacht niet af: onderneem, speel in op ontwikkelingen in de markt, vernieuw en zoek mogelijkheden;

Deel kennis en ervaring: wees niet bang voor elkaar (onderlinge concurrentie), maar ben elkaars centrumcollega. Houd elkaar scherp; dat leidt tot nieuwe ideeën;

Organiseer samen dingen: profileer met elkaar het centrum van Middelharnis-Sommelsdijk, en zoek kruisbestuiving tussen alle sectoren in het centrum.