



Structuurvisie centrumgebied Zoutelande





Voorwoord

Begin 2011 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Kom Zoutelande vastgesteld. Ook is toen de toezegging door het college gedaan dat er een samenhangende visie voor het centrumgebied opgesteld zou worden. En nu is het zover! Zoals bekend staan er al langere tijd ontwikkelingen op stapel die niet of onvoldoende van de grond komen. Met deze visie komt daar een doorbraak in. Deze visie is een uitstekend middel om een overzicht te geven en kaders te bieden voor ontwikkelingen op de korte en langere termijn. Het is geweldig om te constateren dat het geheel tot stand is gekomen in samenwerking met de verschillende partijen. Er zijn gesprekken gehouden met degenen die daadwerkelijk willen ontwikkelen (stakeholders), de dorpsraad en de ondernemersvereniging (Zomid). Vervolgens is er een bijeenkomst gehouden voor de leden van de commissie RO en gemeenteraadsleden. Want we wilden uiteraard graag goed aansluiten op het besluitvormingsproces zoals de gemeenteraad dat voor ogen staat. Uit reacties is gebleken dat die bijeenkomst als verrijkend is ervaren. Juist het bezichtigen van locaties met een toelichting ter plaatse gaf een goed beeld waar ontwikkelingen zouden moeten plaatsvinden. Omdat we de ontwikkelaars niet onnodig willen laten wachten zijn we voortvarend verder gegaan. De zaken zijn gebundeld en na vaststelling door de raad kunnen er verdere afspraken gemaakt worden met de belanghebbenden. Want dan pas begint de echte ontwikkeling!

U begrijpt dat ik met voldoening de centrumvisie aan u voorleg. Met dank aan allen die er aan meegewerkt hebben, het resultaat mag er zijn!

Jaap Melse
projectwethouder Zoutelande



Inhoud

VOORWOORD	1
1. AANLEIDING	4
2. AANPAK	10
3. KRACHT, KANSSEN EN AANDACHTSPUNTEN	12
4. BOUWSTENEN VOOR DE VISIE	18
5. VISIE OP HET CENTRUMGEBIED	26
6. BEELDKWALITEIT	44
7. FINANCIËLE KADERS	48
8. UITVOERINGSAGENDA	50
COLOFON	52





1. Aanleiding

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan voor de kom van Zoutelande in april 2011 heeft de gemeenteraad het college van B&W opdracht gegeven om een visie te maken voor het centrumgebied. Ook is in de structuurvisie voor de gemeente Veere (maart 2012) aangegeven dat naast het project “Herstructurering Zoutelande” gewerkt wordt aan een visie voor het centrumgebied en haar uitlopers. Uitgangspunt is om het verval tegen te gaan en samenhang te creëren in de uitstraling van het gebied. Het uiteindelijke doel is om kaders te ontwikkelen die mogelijkheden geven om Zoutelande nog beter op de kaart te zetten als aantrekkelijke woonkern en kustkern. De wens van de gemeenteraad loopt hier gelijk in op met vragen van inwoners en ondernemers uit het dorp die ook graag verbetering zouden zien in de kwaliteit van het centrumgebied. Ook ontwikkelaars hebben aangegeven dat ze het zien zitten om in Zoutelande te investeren. Deze visie moet een aanjager zijn om een kwaliteitsslag te maken in het centrumgebied, mét en vóór Zoutelande.

impressie van de herontwikkellocatie aan de Duinweg/Langendam







globale begrenzing centrumgebied

huidige situatie



de situatie als op alle locaties waarvoor nu ingrijpende herontwikkelingen worden verwacht alle
bestaande bebouwing gesloopt zou zijn



2. Aanpak

Het gebied waar de visie over gaat ligt globaal gezien tussen Nieuwstraat/Ooststraat en de kust. In de structuurvisie Veere 2025 is ook aangegeven dat de visie wordt gemaakt onder andere in samenwerking met stakeholders in het gebied. Voor het betrekken van stakeholders bij het maken van de visie is aansluiting gezocht bij de gebruikers van het gebied. Met dit als uitgangspunt zijn brainstormsessies georganiseerd met de dorpsraad, de ondernemersvereniging (Zomid) en een kleine groep ontwikkelaars. Naast de groep met ontwikkelaars zijn ook een aantal losse gesprekken gevoerd met andere particulieren en ondernemers in het gebied die in de toekomst plannen willen ontwikkelen. Na de inventarisatiefase heeft op 18 maart 2013 een informatieavond voor de raad plaatsgevonden waarin samen met de stakeholders een bezoek is gebracht aan het centrumgebied en de uitkomst van de brainstormsessies is gepresenteerd.

Deze aanpak heeft er voor gezorgd dat er een visie ligt die gedragen wordt door alle deelnemende partijen en die voldoende kansen en mogelijkheden biedt om in het centrumgebied van Zoutelande aan de slag te gaan.



Jeannette Marcusse | voorzitter dorpsraad

“Het is belangrijk dat we vanaf het eerste begin bij het maken van de plannen betrokken zijn. We zijn blij dat we samen met de Zomid en de ontwikkelaars dezelfde visie op ons Zoutelande hebben”.

3. Kracht, kansen en aandachtspunten

De geografische ligging is het basiskapitaal van Zoutelande. Het centrumgebied ligt direct aan de kust, en het strand van Zoutelande heeft een oriëntatie op het zuiden. Voor Nederlandse badplaatsen is dit een unieke combinatie van kwaliteiten. Tussen het strand en het centrum ligt een stoere en beeldbepalende zeedijk. De karakteristieke kerk met kerkring vertegenwoordigen de ‘oude ziel’ van het dorp en liggen direct aan deze dijk.

Behalve een waterkering is de dijk ook een wandelboulevard. Vanaf de dijk is er een fantastisch uitzicht over het dorp, de duinen en de monding van de Westerschelde.

Het uitzicht over het water is extra interessant omdat de vaargeul vlak langs de kust loopt. Voorbijvarende schepen zorgen voor een extra dynamiek in de beleving.

Zoutelande is een knusse, levendige familiebadplaats met een groot aanbod aan voorzieningen. Dat aanbod is ook een belangrijke factor in de leefbaarheid van Zoutelande als woonkern. De aanwezigheid van vele familiebedrijven zorgen voor een ‘coulure locale’.

Een tijd lang stond de ontwikkeling van het product ‘badplaats’ nagenoeg stil. Daarin is nu een positieve verandering zichtbaar.

Binnen de horecabranche wordt het niveau van eten en drinken beter en het aanbod veelzijdiger. Wel is binnen deze branche dringend behoefte aan een kwaliteitsslag van hotels en andere aanbieders van logiesaccommodaties.

De oorspronkelijke smalle focus op het zomerseizoen, strandvakanties en gezinnen met kinderen is zich aan het verbreden. Net als andere plaatsen aan de Nederlandse kust zal ook Zoutelande moeten inspelen op de verlenging van het toeristenseizoen en veranderende wensen van steeds kritischere consumenten.

Een grote zorg is de uitstraling van het centrumgebied. Leegstand en de staat van onderhoud panden ondermijnen de belevingskwaliteit. Dit zelfde geldt voor een aantal openbare ruimten die schraal zijn ingericht of waar slijtage haar tol begint te eisen.

De entrees tot het centrumgebied zijn in stedenbouwkundige zin slecht gemarkeerd. Op dit moment zijn het plekken waar een verkeerskarakter de overhand heeft. Een ruimtelijke beleving van een ‘warm welkom’ ontbreekt.

DUURZAAMHEID

De gemeente hecht er grote waarde aan dat bij nieuwe ontwikkelingen aandacht wordt besteed aan duurzaamheid. De grote opgave waarvoor we in Zoutelande staan geeft de mogelijkheid om op dit onderwerp een aantal goede stappen te zetten. Het duurzaamheidsplan dat eerder door de gemeenteraad is vastgesteld, is een leidraad om bij ontwikkelingen in Zoutelande mee te nemen in de planvorming. De gemeente zal partijen stimuleren om duurzaamheid deel uit te laten maken van hun plannen. Het gaat dan niet alleen om duurzaam bouwen maar ook om milieuthema's zoals afval, bodem en energie.









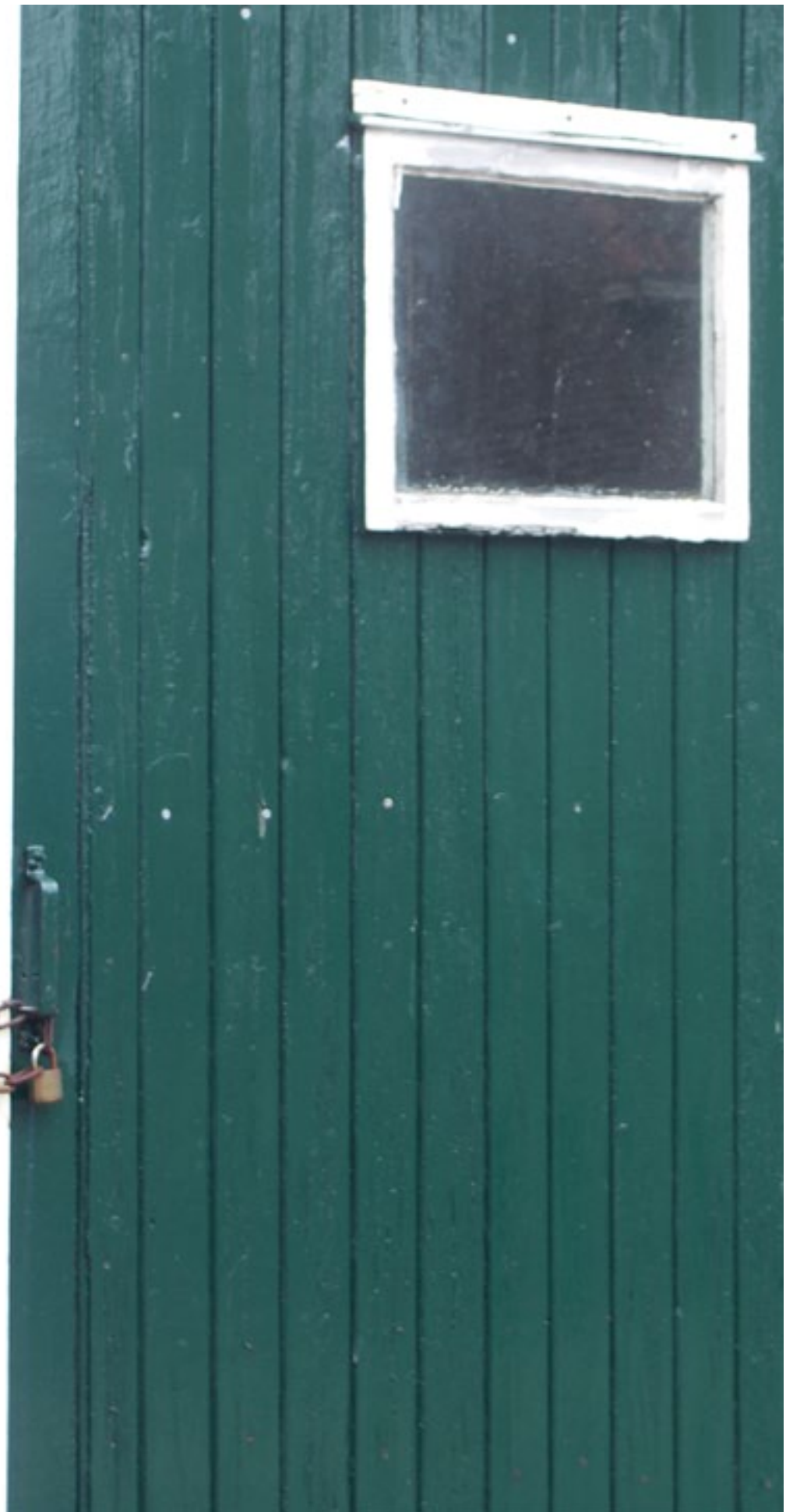
Lein Lieveense | initiatiefnemer

“Zoutelande heeft van oudsher veel familiebedrijven. Dat is mooi. Maar de tijd breekt aan dat de volgende generatie ondernemers het stokje overneemt. Met de kwaliteitsslag die we gaan maken is het nu het goede moment”.



Michel van Dis | initiatiefnemer

“Zoutelande is een recht-toe-recht-aan-dorp.
We zijn een badplaats met een lage drempel en dat
moet zo blijven.
Zoutelande is geen Domburg, Vrouwenpolder of Oost-
kapelle, en wil dat ook niet zijn of worden”.



4. Bouwstenen voor de visie

Dit hoofdstuk bevat een samenvattende weergave van gesprekken die gevoerd zijn met de lokale investeerders, ZOMID, Dorpsraad en functionele afdelingen van de gemeente Veere. De besproken onderwerpen die van belang zijn voor de kwaliteitsslag van het centrumgebied zijn onder drie (functionele) hoofdthema's gerubriceerd.

Bij ieder thema blijkt dat de betekenis van de economie van toerisme en recreatie bepalend is voor de te maken keuzen in het centrumgebied. Die economie bepaalt het succes van Zoutelande als badplaats en als aantrekkelijke woonkern.

Een belangrijk kenmerk van de economie van toerisme en recreatie is dat die getypeerd kan worden als een 'belevingseconomie'. Dit betekent dat naast positieve waarderingen over gastvrijheid, levendigheid en het aanbod van voorzieningen zeker ook de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving een cruciale succesfactor is.



VERKEER

Alle betrokkenen vinden dat de overgangen vanuit de flanken van het dorp, via de Langendam en de Westkapelseweg, naar het centrumgebied duidelijker gemarkeerd moeten worden. De route Nieuwstraat - Ooststraat heeft een lage belevingswaarde en is te veel ingericht als een verkeersruimte. Dit terwijl dit tracé ook een scharniervlak is tussen het centrumgebied en de rest van het dorp.

Voor het centrumgebied is geconstateerd dat de druk van geparkeerde auto's in de straten de beleving en het verblijfsklimaat van het centrumgebied negatief beïnvloedt. Vooral de smallere straten staan regelmatig (te) vol met auto's. Dit trekt ook een wissel op de (subjectieve) verkeersveiligheid.

Bij herontwikkelingen moet het parkeren daarom volledig opgelost worden op eigen terrein. Met het oog op de omvang van de voorgenomen herontwikkelingen wordt een wezenlijke vermindering van de parkeerdruk in het openbaargebied door bewoners en/of gasten verwacht.

De zo ontstane ruimte kan dan opnieuw worden verdeeld tussen voetgangers, fietsers, het bestemmingsverkeer en het parkeren voor het centrumbezoek. Het uitgangspunt bij die 'herverdeling van de ruimte' is dan uiteraard het verbeteren van het verblijfsklimaat.

De juiste balans tussen een autoluwer, aantrekkelijker karakter van het centrumgebied en de benodigde ruimte voor rijdende en geparkeerde auto's, moet gevonden worden door slimme herinrichtingen.

Flexibele maatregelen zoals het op gezette tijden afsluiten van de Langstraat voor autoverkeer, zijn wel een succesfactor voor het realiseren van een goed verblijfsklimaat.

WONEN

Voor een levendig en leefbaar centrumgebied is het ook belangrijk dat er woonfuncties zijn. In de loop der jaren is een groot deel van de vaste bewoners uit het hart van het centrumgebied weggetrokken. Dit proces heeft geleid tot leegstand en/of een alternatief gebruik van de panden als recreatiewoning. In combinatie met de matige en soms slechte staat van onderhoud heeft dit een negatief effect op de sfeer in het centrum.

Het verdwijnen van het permanente wonen in het gebied heeft meerdere oorzaken. Wonen in een toeristisch centrum is niet voor iedereen aantrekkelijk. De aanwezigheid van hotels, cafe's, restaurants en winkels zorgt voor een levendigheid die hoort bij een badplaats. Die gezellige drukte is aantrekkelijk voor de toerist, maar kan voor vaste bewoners ook op gespannen voet staan met de wens van een rustige woonomgeving.

Daarnaast zijn in de afgelopen decennia ook de eisen en wensen die gesteld worden aan het wonen zelf veranderd. Het verlangen naar meer kavel- en woonoppervlak of meer comfort kon eenvoudiger gerealiseerd worden door te verhuizen naar een nieuwbouwlocatie dan door een ingrijpende en kostbare verbouwing van bestaande woningen. Alles bij elkaar biedt het centrumgebied tegenwoordig een minder aantrekkelijk woonmilieu dan de gebieden aan de rand van het centrum en buurten in de flanken van het dorp.

Voor de verouderde woningvoorraad in het centrum bleek verhuur of verkoop voor een recreatief gebruik een gemakkelijke economische optie. Door veroudering van de panden en het achterwege blijven van investeringen zijn veel panden niet meer aantrekkelijk voor recreatieve bewoning. Op een aantal locaties is al sprake van definitieve leegstand en verloedering.

Diverse locaties zijn zo slecht dat vanuit ruimtelijk-economisch oogpunt een grondige aanpak door integrale herontwikkeling van meerdere kavels nog de enige optie is. Op die manier kan dan ook een kwaliteitssprong worden gerealiseerd. De realiteit is dat het 'nu of nooit' is. Verder achteruitgang kan tot gevolg hebben dat een inhaalslag onhaalbaar wordt.

Waar mogelijk en gewenst kunnen commerciële ruimten gerealiseerd worden, maar het toevoegen van eenheden (appartementen) voor een recreatief gebruik zal op bepaalde plaatsen nodig zijn om de projecten financieel haalbaar te maken. Herontwikkeling biedt de kans om aantrekkelijke eigentijdse recreatieappartementen in de markt te zetten. Zo'n aanbod is van belang als de badplaats wil inspelen op seizoensverlenging. Meer en langdurigere recreatieve bewoning zal bovendien een bijdrage leveren in de leefbaarheid en levendigheid van het centrumgebied. Marktpartijen geven bovendien aan dat bij herontwikkeling op een aantal locaties er ook kansen zijn om appartementen voor permanente bewoning te realiseren. Dit bijvoorbeeld voor senioren die weer kleiner maar wel comfortabel willen wonen in de nabijheid van voorzieningen.

VOORZIENINGEN EN ACTIVITEITEN

WINKELS

Voor een aantrekkelijk en gezond centrumgebied is het volgens de ondernemers en dorpsraad noodzakelijk dat er een breed aanbod van kleine winkels in het centrum aanwezig is. Een verbreding in het huidige aanbod en groei van het aantal winkels is gewenst. Die winkels kunnen zowel gericht zijn op de (dag)toerist als op de vaste en tijdelijke bewoners van Zoutelande.

Ondanks de herhuisvesting van een (vergrootte) supermarkt in het gebied van de sportvelden, is het wenselijk dat er in de foodsector ook (specialiteiten)zaken als bijvoorbeeld een bakker en slager in het centrumgebied aanwezig zijn. Door de stilstand in het centrumgebied is het behoud of nieuwvestiging van dergelijke ondernemingen nu zeer problematisch. Als de beoogde vernieuwing en opwaardering van het centrumgebied slaagt, dan zijn er vanuit een ondernemersperspectief zeker kansen om het geschetste wensbeeld te realiseren.

Uit de gesprekken met betrokkenen blijkt dat vanwege de locatie en aard, de doe-het-zelf-zaak aan de Langstraat niet past in een optimaal toekomstbeeld van een toeristisch - recreatief centrumgebied. Uiteraard wordt de onderneming een gezonde toekomst gegund, maar een verplaatsing naar een andere locatie in Zoutelande zou wenselijk zijn.

MAATSCHAPPELIJKE EN CULTURELE VOORZIENINGEN

Het medegebruik van de kerk als culturele trekker in het centrumgebied wordt door alle betrokkenen als een sympathieke en belangrijke bijdrage aan het aanbod van voorzieningen c.q. evenementen in Zoutelande ervaren. Het behoud en het uitbouwen van deze culturele programmering is daarom een onlosmakelijk onderdeel van een succesvol centrumgebied. Het culturele aanbod is niet alleen interessant voor de toerist of recreant van buiten de regio, maar moet ook een onderdeel zijn van het totale culturele aanbod in de Gemeente Veere en Walcheren.

Zoutelande mist een slechtweervoorziening voor de jeugd. Vanuit dat oogpunt wordt aandacht gevraagd om bij het opstellen van het programma van eisen voor de nieuwe Brede School en het dorpshuis rekening te houden met een multifunctioneel gebruik tijdens de zomermaanden. Voor de jeugd zouden in dit complex in de zomerperiode bijvoorbeeld filmavonden, badmintontoernooi's e.d. georganiseerd kunnen worden.

Hoewel de locatie buiten het centrumgebied ligt, bindt een dergelijke voorziening en activiteit de ouders en hun kinderen tijdens hun verblijf wel aan Zoutelande. Naast de prestatie als een 'complete badplaats' zal dit ook een spinn-off hebben voor het centrumgebied.

EVENEMENTEN

Voor de vertegenwoordigers van de middenstandsvereniging geven aan dat de Zoutelande bekend zou kunnen zijn vanwege evenementen als de kustmarathon en het sportvissen. Gelijktijdig bestaat er de overtuiging dat Zoutelande, en dan vooral het centrumgebied, daar waarschijnlijk onvoldoende van profiteert. Hoewel het hier deels een 'marketingopgave' betreft, bestaat er wel degelijk een relatie met de noodzakelijke opwaardering van het centrumgebied. Een aantrekkelijk en bruisend hart van Zoutelande verleidt namelijk ook bij evenementen makkelijker de bezoekers om langer in het centrum van Zoutelande te verblijven. Dat zal op zijn beurt weer een positief effect hebben op de bestedingen en de vitaliteit van het centrumgebied.

HORECA

Voor de horecabranche zijn er door alle betrokkenen een drietal speerpunten geformuleerd.

- De disco past qua aard en uitstraling niet meer in het toekomstbeeld van het centrumgebied. Als voorziening heeft het nauwelijks betekenis meer voor de jeugdige verblijfsrecreant en vervult het vooral nog een rol voor de Walcherse jeugd. Vanuit dat perspectief is het geen toegevoegde waarde voor het centrum van Zoutelande. Bovendien vormt het gebruik en de incidentele overlast een blokkade voor de gewenste opwaardering van de omgeving.
- Het horeca-aanbod is in ontwikkeling. Het aanbod voor eten en drinken wordt breder en beter. Dit is een trend die doorgezet moet worden. In planologische zin moet dit gefaciliteerd worden door mogelijkheden te bieden. Vanwege uitstraling en dynamiek is het van belang om de horeca te concentreren.
- Een belangrijk aspect is de te maken kwaliteitsslag in het deels verouderde aanbod van hotel- en logiesaccommodaties. Veel panden voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. Met het oog op de geografische potenties van Zoutelande is een uitbreiding van het aantal bedden wellicht mogelijk, maar om te beginnen zal het op peil brengen van een passende eigentijdse kwaliteit van belang zijn. Die kwaliteitsslag vraagt extra ruimte. Het realiseren van een verbeterd aanbod door herontwikkelingen binnen Zoutelande is voor het centrumgebied belangrijker dan eventuele vragen om ontwikkelingen op nieuwe locaties buiten de kern. Die leveren wellicht een aanvulling in het aanbod, maar geen bijdrage in de opwaardering van het centrumgebied.

In de gevoerde collectieve gesprekken zijn de ontwikkelingen in het segment van de B&B's wat onderbelicht. Toch blijkt uit individuele gesprekken met ondernemers in dit segment dat er groeikansen zijn die in ruimtelijke zin kunnen leiden tot herontwikkelingen en kwalitatief verbeterd aanbod met een ruimtelijke kwaliteitsslag. Ook deze kansen moeten aangegrepen en gefaciliteerd worden.



Marianne Pauli | secretaris dorpsraad

“Voor zowel de eigen jeugd als de jeugd van de vakantiegasten zou het goed zijn als Zoutelande een slechtweervoorziening zou hebben. Misschien kan bij de plannen voor het nieuwe dorpshuis en de brede school daar nog rekening mee worden gehouden. Denk bijvoorbeeld aan een multifunctionele ruimte waar je een film kunt vertonen of een tafeltennistoernooi kunt organiseren”.



Jan Koppejan | lid dorpsraad

“In Zoutelande heerst een gemoedelijke sfeer. De functies van het dorp als badplaats en het dorp als woonkern gaan goed samen”.





5. De visie op het centrumgebied

Dit hoofdstuk presenteert de visie op het centrumgebied. Op het schaalniveau van het centrum als geheel wordt ingegaan op zowel de ruimtelijke als de functionele structuren. Daarnaast is voor ieder bouwblok een streefbeeld voor toekomstige (her)ontwikkeling gegeven.

De onderdelen van dit hoofdstuk zijn voldoende concrete kaders voor de verdere uitwerking. Die kaders bieden ook voldoende vrijheid om bij concrete initiatieven en projecten goed passende ruimtelijke uitwerkingen te maken.

Met andere woorden: er wordt nu alleen ruimtelijk vastgelegd wat nodig is voor deze structuurvisie om circa 10 jaar lang te kunnen functioneren als 'gids' voor een kwaliteitslag van het centrum.

Het doel is in termen van ambities, hoofdlijnen, streefbeelden en kwaliteit vastgelegd, maar niet vertaald in een statisch eindbeeld en een statische eindplanning.

De versterking en opwaardering van het centrumgebied kan op een organische manier plaatsvinden, waarbij er ruimte is voor temporisering, versnelling, het inpassen van inzichten en wensen die in de loop van de tijd ontstaan.



TWEE BASISPRINCIPES

BEHOUD HOOFDSTRUCTUUR

De visie gaat uit van het behoud van het huidige ruimtelijke patroon van straten, pleinen en andere routes. Er vinden geen ingrepen plaats in de stedenbouwkundige hoofdstructuur zoals het toevoegen van extra straten of openbare doorsteken. Ook worden er geen straten of pleinruimten aan het openbare gebied onttrokken.

KWALITEITSSLAG DOOR HERINRICHTING EN HERONTWIKKELING

Binnen die bestaande hoofdstructuur moet en kan de noodzakelijke kwaliteitsslag plaatsvinden door:

- Verbeteren van de inrichting en het gebruik van openbare ruimten.
- Herontwikkelen van private eigendommen, waardoor een versterkte functionele structuur met een eigentijds aanbod van voorzieningen en accommodaties kan ontstaan. Bij herontwikkelingen moet bovendien de ruimtelijke uitstraling van de bebouwing worden verbeterd.

MOTIVATIE

De bestaande stedenbouwkundige structuur van het centrumgebied vormt geen belemmering voor de opwaardering van het gebied. De structuur is helder waardoor er geen problemen zijn met de oriëntatie binnen het gebied. De smalle straatjes en de kleine richtingsverdraaiingen zorgen voor een intieme, dorpse en knusse sfeer die in een fraai contrast staat met de grote schaal van de stoere zeedijk, het strand en het uitzicht over het water.

Met het oog op deze eigenschappen beschikt het gebied over een fantastisch stedenbouwkundig DNA voor een Zeeuwse badplaats. Het probleem ligt meer in de beleving van die structuur. De potenties van het gebied worden niet waargemaakt vanwege slijtage, huidige inrichting en het bijbehorend gebruik van de openbare ruimten.

De karakteristiek van het bebouwingspatroon binnen het gebied is ook geen probleem voor de gewenste kwaliteitsslag. De overwegend aaneengesloten, gevarieerde bebouwing zorgt - samen met de straatprofielen - voor de benodigde centrumdorpse sfeer. Op veel locaties is de schrale uitstraling van de bebouwing, de fysieke slijtage en leegstand een belangrijke oorzaak van de negatieve beleving. Soms zijn ook de bouwkundige kenmerken van panden belemmerend voor een kwalitatief goed en passend gebruik (bijvoorbeeld te lage verdiepingshoogte). Toch zijn vernieuwingen binnen dit bebouwingspatroon - al dan niet met aanpassingen van de verkaveling - goed mogelijk. Essentieel is wel dat bij herontwikkelingen de centrumdorpse karakteristiek behouden blijft en/of verbeterd wordt. Dit zal eisen stellen aan de schaal, maat en architectonische vormgeving van nieuwe bebouwing.

OPENBARE RUIMTEN

CENTRUMENTREES EN ROUTE VOOR DOORGAAND VERKEER

Het tracé Nieuwstraat - Ooststraat, inclusief de beide centrumtrees, moet in zijn geheel een nieuwe inrichting krijgen. De huidige inrichting van deze openbare ruimten past niet goed bij de functionele (verkeerskundige) betekenis. De inrichting is te veel afgestemd op het autoverkeer; de balans tussen de betekenis als woonstraat en een route voor doorgaand verkeer is niet goed. Daarnaast zijn aan de beide uiteinden van het tracé de overgangen naar het centrum niet goed vormgegeven.

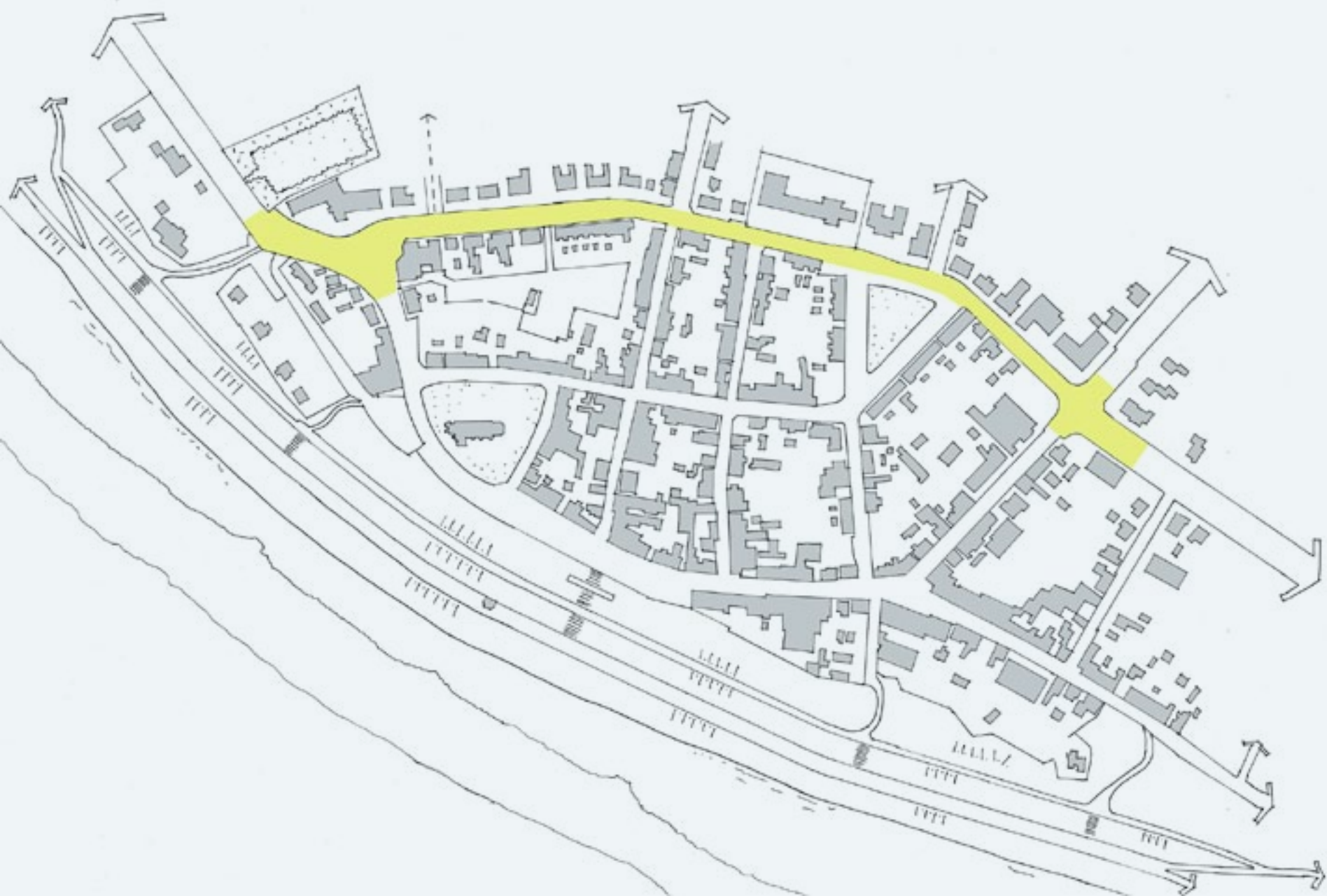
De gemeente Veere wil deze herinrichting ook gebruiken om de wateroverlast, die in de omgeving van het Oranjeplein nog kan optreden bij extreme hoeveelheden neerslag, te verminderen.

Naast deze functionele, technische aanleidingen moet de herinrichting vooral ook een mooier en dorpser ruimtelijk beeld opleveren. Immers, als route voor doorgaand verkeer en bestemmingsverkeer, is de uitstraling van deze openbare ruimte ook een visitekaartje voor Zoutelande.

Het streefbeeld voor de herinrichting moet geïnspireerd zijn op die van 'klassieke' dorpsstraten. Dit zijn straten die onmiskenbaar hun rol als centrale hoofdstructuur van een dorp vervullen, maar daarnaast ook door de vele erfontsluitingen een betekenis hebben als verblijfsgebied c.q. woonstraat.

Voor Zoutelande is de complicerende factor dat het tracé een betrekkelijke jonge structuurlijn is in het dorp. De aanwezige bebouwing, erven en functies hebben niet de verscheidenheid en sfeer van oude dorpsstraten. De herinrichting vereist daarom een uitgekiend en krachtig ontwerp dat een sterke eigen dorpse sfeer kan neerzetten. Naast goede keuzen omtrent materiaalgebruik, kleurstelling en detailleringen is het ook van belang om te onderzoeken of het aanplanten van (laan)bomen tot de mogelijkheden behoort. Vergroening van het straatbeeld door boomaanplant zal een positieve impact hebben op de sfeer. De invloed van de 'zoute wind' zal wel beperkingen opleveren in soortenkeus en te verwachten kruinhoogte.

De gemeente Veere heeft voor de herinrichting al middelen gereserveerd en is in overleg met de Provincie Zeeland voor een aanvullende subsidie.



OVERIGE STRATEN

De kwaliteitsslag voor de rest van de straten in het centrumgebied bestaat uit een herinrichting die er voor zorgt dat er eenheid in ontwerp en sfeer ontstaat. Nu zijn er per straat of soms zelfs per straatsectie verschillen in inrichting. Dit zorgt voor een rommelige sfeer.

De herinrichting van deze straten is een project dat, om financiële en praktische redenen, gefaseerd uitgevoerd moet worden.

Door de verwachte bouwactiviteiten zullen straten en stoepen het zwaar te verduren krijgen. Gebruikelijk is dat na afronding van de bouwwerkzaamheden de bestratingen hersteld worden. Dit is het moment waarop correcties in de inrichting en detaillering doorgevoerd kunnen worden. Zo hoeft het op een aantal locaties bijvoorbeeld niet meer nodig te zijn om parkeerplaatsen in de straat aan te leggen, omdat het parkeren na de herontwikkeling op eigen terrein plaatsvindt. De openbare ruimte kan dan stapsgewijs autoluwer worden ingericht, waardoor de waarde als aantrekkelijk verblijfsgebied toeneemt. Door iedere keer een straat (of een straatsectie) via dezelfde set van ontwerpprincipes her in te richten zal uiteindelijk een eenduidige inrichting van het openbaar gebied ontstaan.

Het recent heringerichte deel van de Langstraat geeft al aanknopingspunten voor te hanteren ontwerpprincipes. Denk bijvoorbeeld aan de gemaakte keuzes omtrent materiaalgebruik en kleurstellingen.

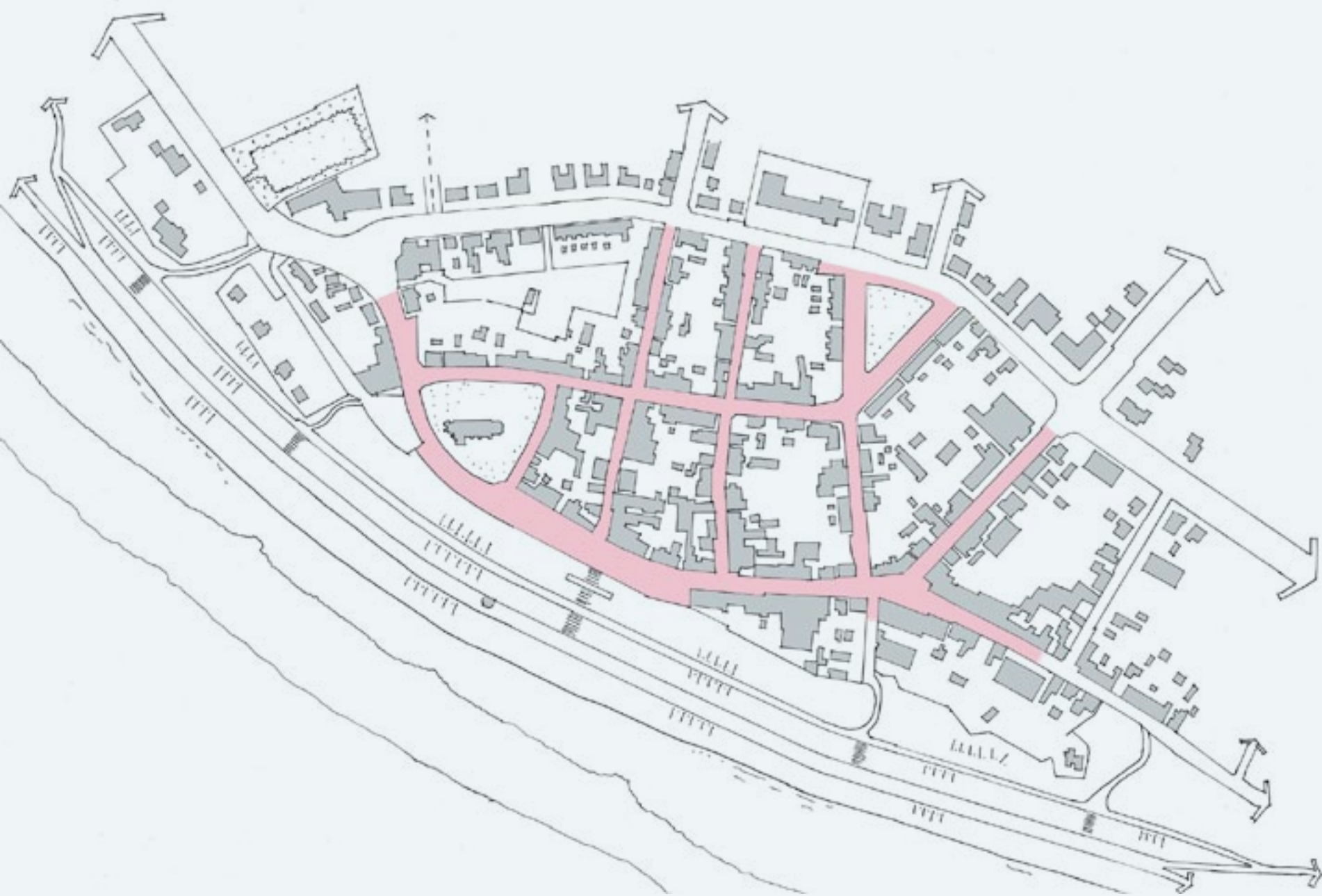
GROENGEBIED ROND DE KERK

Samen met de kerk vormt de open ruimte rond de kerk, inclusief het muurtje dat die ruimte begrenst, een cultuurhistorisch waardevol ensemble. De kerk zelf heeft de status van Rijksmonument.

Hoewel het muurtje niet de oorspronkelijke begrenzing is van de ruimte rond de kerk, is het uitgangspunt dat bij een toekomstige herinrichting van het Willibrordsplein en omgeving het muurtje blijft bestaan. Het vormt een karakteristieke en duurzame grens tussen de openbare ruimte en het eigendom van de kerk.

INRICHTING VAN DE DIJK

De dijk is onmiskenbaar een bepalend element in de sfeer van de Langstraat en het Willibrordusplein. Bij de recente inrichting van de Langstraat is de begroeiing van het binnentalud nagenoeg verdwenen. Het ruimtelijk beeld is daardoor momenteel wat te hard en te schraal. Een meer natuurlijk karakter van het dijkतालud zal de stenige sfeer van direct aanliggende openbare ruimten wat verzachten. Dit vergt afspraken over het beheer. De gemeente Veere zal met het Waterschap (eigenaar en beheerder) het beoogde streefbeeld bespreken en aandringen op een daarop aangepaste inrichting.





Ilse Groeneweg | initiatiefnemer

“ Het centrumgebied vertegenwoordigt Zoutelande als badplaats. De opwaardering van dit gebied is van belang voor zowel de vaste bewoners, onze verblijfgasten als de dagtoeristen.”



Kees Bierens | voorzitter Zomid

“De kwaliteitsslag van het centrumgebied vraagt om planologische ruimte voor ontwikkelingen. Deze visie biedt die ruimte, zonder daarbij de dorpse schaal en maat uit het oog te verliezen. We hebben nu een belangrijk voorwaardenscheppend kader. We kijken uit naar de eerste concrete uitwerkingen en vertrouwen op een zonnige toekomst voor Zoutelande”.

HET CENTRUMGEVOEL

MEER RUIMTE BIEDEN

Ten opzichte van de andere kustkernen in de gemeente Veere, heeft Zoutelande in het bestemmingsplan het kleinste gebied waar gemengde functies zijn toegestaan. Hiermee zit het centrumgebied als het ware op slot en is er nauwelijks ruimte tot uitbreiding van de horeca- en detailhandelsfuncties. Naast het feit dat dit gebied relatief klein is, sluit het ook niet aan bij het ruimtelijke gevoel van wat het echte centrum is of zou kunnen zijn.

Deze visie definieert een ruimer gebied waar in de toekomst nieuwe ontwikkelingen op het gebied van horeca en detailhandel mogelijk zijn. Het aanbod in de kern kan zo groeien en verbreden. Dit is in belang van zowel de inwoners als de gasten en bezoekers. Een uitloper richting de Duinweg ligt voor de hand, omdat hier al een pizzeria en frietzaak gevestigd zijn. Deze panden vormen ook de begrenzing van het gebied. Naar het westen toe is een uitbreiding richting het Willibrordusplein mogelijk.

Het oprekken van het ‘gemengde gebied’ zal stapsgewijs plaatsvinden. Bij concrete initiatieven zal steeds in te doorlopen planologische procedure het gewenste gebruik worden geregeld. Net als in het huidige bestemmingsplan gebeurt dit met een bestemming die flexibiliteit mogelijk maakt.

HORECA

De kracht van een goed lopend horecagebied zit vaak in de concentratie van de horecazaken. Het is daarom verstandig om café 's en restaurants zoveel mogelijk geconcentreerd te houden in de Langstraat en het begin van de Duinweg. Horeca wordt niet verder uitgebreid richting het Willibrordusplein.

DETAILHANDEL

Voor detailhandel geldt dat uitbreiding tot op het Willibrordusplein mogelijk wordt. Het is hier heel goed mogelijk om in de plint van de panden winkels toe te voegen. Hiermee moet het Willibrordusplein meer een onderdeel gaan vormen van het levendige centrum.

CENTRUMFUNCTIES IN OVERIGE GEBIEDEN

Buiten het zogenaamde “gemengde gebied” zijn ook redelijk wat panden met horecafuncties terug te vinden. Deze functies en bestemmingen kunnen worden gehandhaafd en kwalitatief opgewaardeerd of vernieuwd worden.

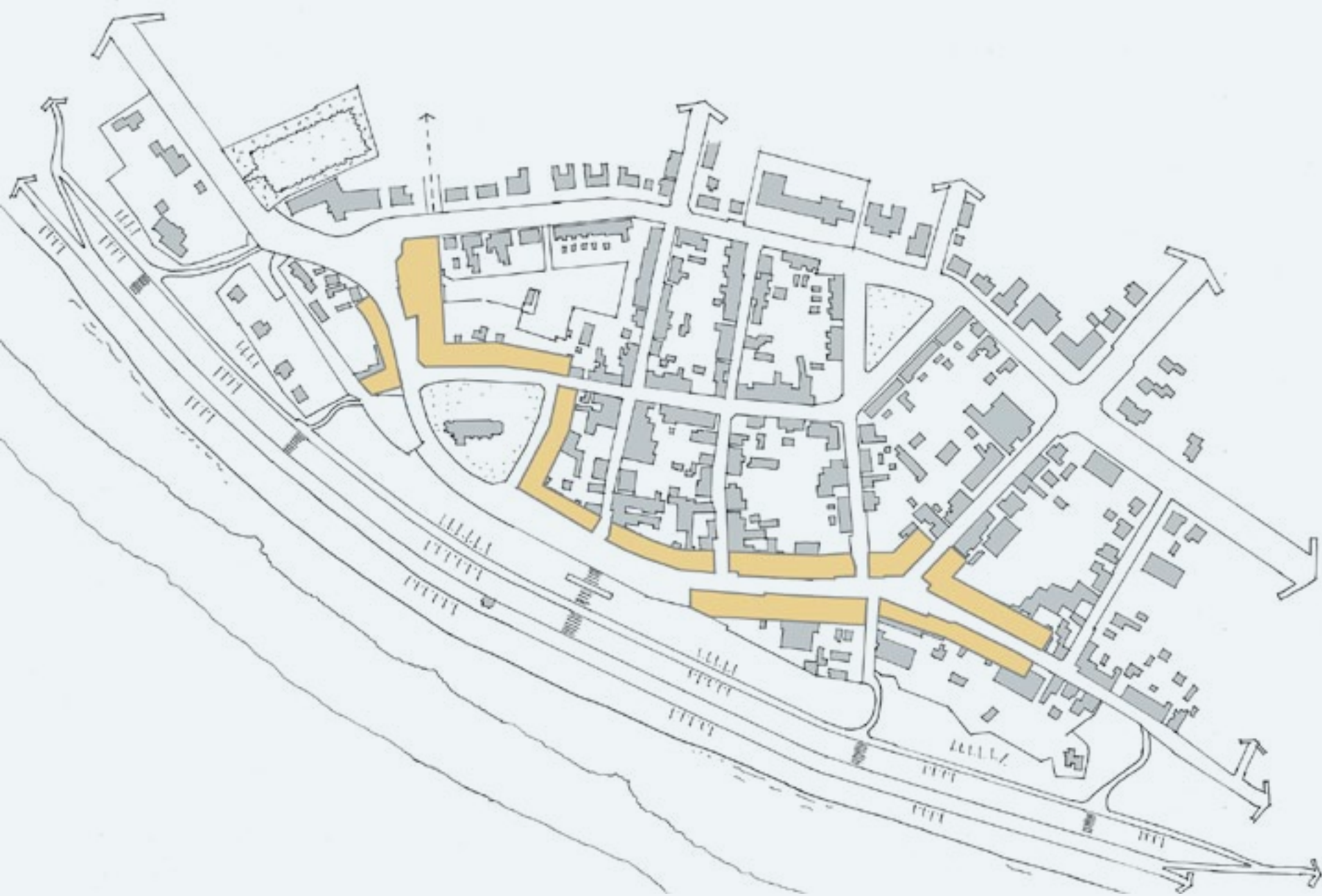
ARCHITECTONISCHE EN BOUWKUNDIGE ASPECTEN

Bij herontwikkelingen in de bedoelde zones zal de eis worden gesteld dat de begane grond een extra hoogte krijgt. Met een hoogte van circa 3,5 meter kunnen goede en functionele commerciële ruimten ontstaan. Wisselingen in gebruik kunnen met deze extra hoogte ook makkelijker opgevangen worden.

De extra verdiepingshoogte heeft een gunstig effect op de beeldkwaliteit. De plinten in de straatwand krijgen een betere uitstraling. Dit zorgt voor een sterkere presentatie van de achterliggende zaken.

Als bij omvangrijke herontwikkelingen (volledige sloop en nieuwbouw) in de betreffende zone in eerste instantie geen invulling met commerciële ruimten op de begane grond wordt beoogd, dan zal toch in overleg die extra verdiepingshoogte gerealiseerd moeten worden. Dit om in de toekomst wel andere functies dan wonen mogelijk te maken. Bij kleine, minder ingrijpende herontwikkelingen kunnen, afhankelijk van de exacte locatie, uitzonderingen op dit principe gemaakt worden.

uiteindelijke omvang van gebied met gemengde functies en attractieve plinten



WONEN EN VERBLIJSACCOMODATIES

Het is niet de bedoeling om in het gehele centrumgebied de mogelijkheid van verblijfsrecreatie toe te voegen. Gebieden waar overwegend wordt gewoond zijn hiervoor niet geschikt. Bovendien ontbreekt de noodzaak om vanwege ingrijpende herontwikkelingen recreatieappartementen toe te voegen.

Nieuwe vormen en extra mogelijkheden voor recreatief wonen liggen in de zones waarin ook winkels en horeca zijn toegestaan. Globaal genomen gaat het hierbij om een gedeelte van de Duinweg, de Langstraat en de omgeving van het Willi-brordusplein. Bij herontwikkelingen zal dit veelal betekenen dat er gewoond wordt op de verdiepingen. Voor de plinten wordt, vanuit het lange termijn perspectief, in de meeste gevallen ingezet op een invulling met commerciële functies.

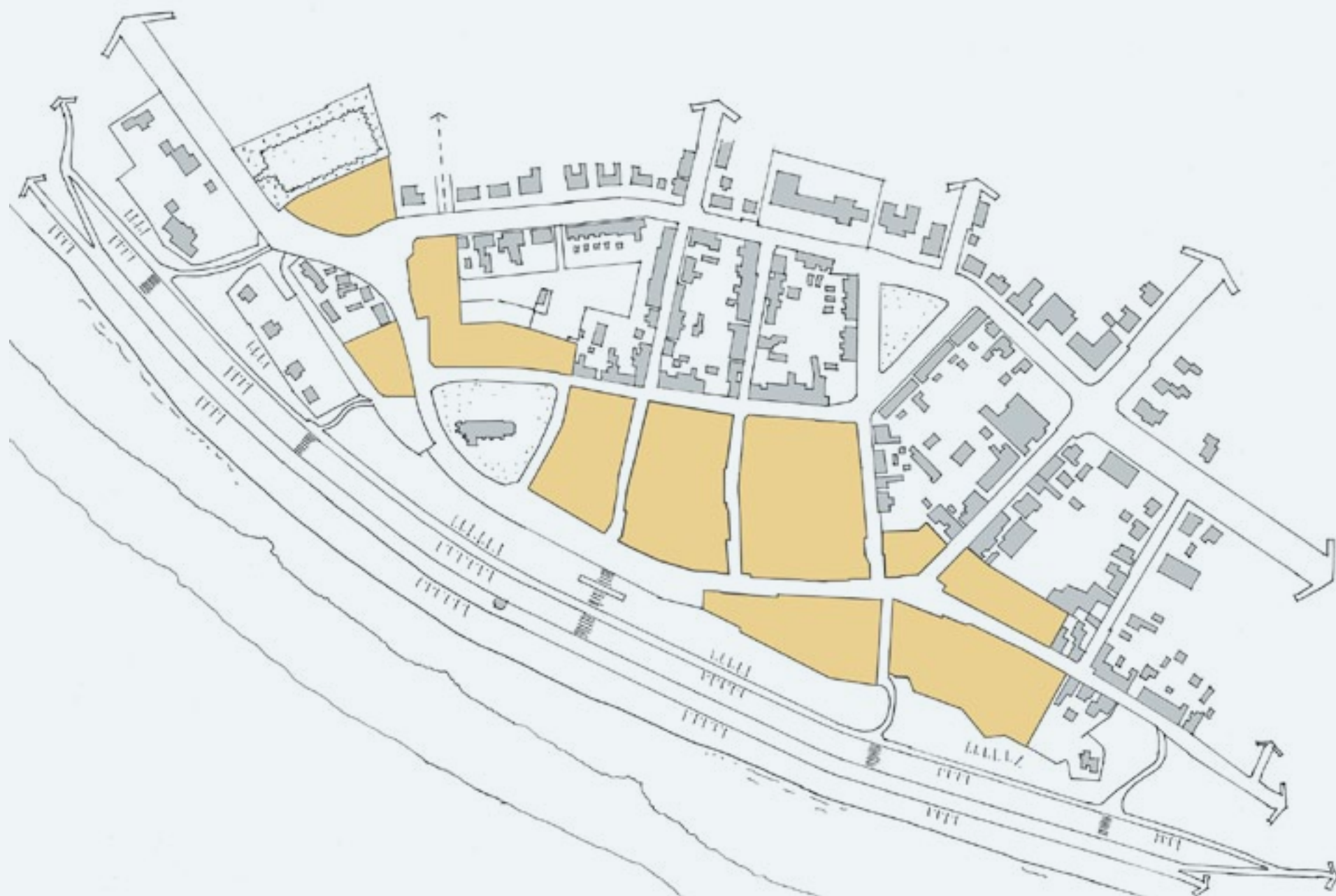
In aansluiting hierop zijn er mogelijkheden voor het hele gebied ten zuiden van de Noordstraat. Recreatieve verhuur of deeltijd wonen sluit goed aan bij de aanwezige en beoogde hotel- en logiesaccommodaties in dit deel van het centrumgebied.


In de aangewezen zones wordt momenteel niet of nauwelijks meer permanent gewoond. Er is dus geen sprake van het verdringen van het permanente wonen. Overigens bevatten veel van de nu bekende initiatieven voor herontwikkelingen ook een component voor permanent wonen. Een zeker mix van permanent en recreatief wonen zal in deze gebieden altijd wel aanwezig blijven.

Het permanente wonen is vooral geconcentreerd in de noordelijke flank van het centrumgebied. Ook voor de langere termijn is de inzet om dit zo te houden. Op enkele toekomstige herontwikkellocaties zijn er kansen om nieuwe permanente woonfuncties toe te voegen of bestaande woonfuncties te behouden.

Verdere verdichting van binnenterreinen door autonome (her)ontwikkelingen in de sfeer van permanent wonen, recreatief wonen of logiesaccommodaties is niet gewenst. De ruimtelijke kwaliteit van de binnenterreinen is schraal. Dit zijn geen omgevingen waar aantrekkelijk en hoogwaardig woonmilieu gecreëerd kan worden. De binnenterreinen kunnen beter benut worden om ruimte te bieden aan parkeren.

Daar waar door herontwikkelingen bebouwing aan de straat en op het binnenterrein gesloopt wordt, mag uit het oogpunt van billijkheid wel nieuwe bebouwing op het binnenterrein geplaatst worden. Er moet dan wel sprake zijn van een kwaliteitsslag, een duidelijke ruimtelijke en functionele relatie met de bebouwing aan de straat en een verzorgd ingerichte buitenruimte. Uiteraard mag de bebouwing op achtergebieden een adequate parkeeroplossing niet in de weg staan.



 locaties waar bij herontwikkelingen recreatief wonen behouden blijft of geïntensiveerd kan worden



STREEFBEELDEN PER DEELGEBIED

BLOK 1

Een projectmatige herontwikkeling van heel het gebied lijkt de beste aanpak om een kwaliteitsslag te realiseren. Zo'n integrale aanpak biedt ook de beste garanties dat het parkeren, en de ontsluiting daarvan, goed opgelost kan worden.

Bij een herontwikkeling is het goed denkbaar dat de twee vrijstaande woningen aan het zuidelijke uiteinde van de Duinstraat behouden blijven.

Een bijzonder aandachtspunt bij vernieuwingen in dit gebied is de ruimtelijke kwaliteit van de achterste perceelgrenzen en het achterpad onderaan de dijk.

Aan de Langstraat is het van belang dat er een min of meer aaneengesloten attractieve plint ontstaat. Die plint vereist een invulling met publiekstrekkende functies zoals detailhandel en horeca.

De verdiepingen bevatten woonfuncties. Dit mag en kan een mix zijn van permanent en recreatief wonen. Door de unieke ligging pal aan de dijk en een gunstige oriëntatie op de zon, zijn de ontwikkelpotenties voor woonfuncties in het centrumgebied bijna nergens zo hoog als op deze locatie.

BLOK 2

De flat op de hoek Duinweg Langstraat krijgt een grondige gevelrenovatie. Hoewel de typologie van het bouwvolume strikt genomen niet past bij de dorps sfeer van Zoutelande, zal de uitstraling door de gevelrenovatie sterk verbeteren. In die zin is er sprake van een belangrijke kwaliteitsslag omdat het bouwvolume zowel bij binnenkomst van het centrumgebied als vanaf de dijk direct in het zicht staat.

De rest van de bebouwing in dit blok kan stapsgewijs vernieuwen. Bij herontwikkelingen (sloop en nieuwbouw) zal een attractieve plint moeten ontstaan die de betekenis als uitloper van het centrumgebied waar kan maken.



BLOK 3

In de zuidwesthoek van dit blok is een ingrijpende herontwikkeling nodig. De locatie ligt op een markant punt binnen het centrumgebied. Een initiatiefnemer is gestart met voorbereiding van de planvorming. Gestreefd wordt naar een invulling met commerciële ruimten ten behoeve van vooral horeca en detailhandel op de begane grond. Op de verdiepingen komen dan recreatieappartementen. Parkeren moet plaatsvinden op het binnenterrein. Daarnaast wil de initiatiefnemer een tuin aanleggen voor gasten en bezoekers.

Gelet op de totale gevellengte van de locatie is het van belang dat de nieuwe bebouwing dorpschaal, maat en ritmiek krijgt. Een bijzondere ontwerpuitdaging is het maken van een fraaie hoek ter plaatse van de Langendam en Duinweg.

Het is denkbaar dat op termijn de locatie van het VVV-kantoor aan de Bosweg vrij komt. Een herontwikkeling met permanente woonfuncties geniet dan de voorkeur. Bij een herontwikkeling is ook het vergroenen van het straatprofiel van de Bosweg van belang.

Overige vernieuwingen en verbeteringen in het bouwblok kunnen plaatsvinden op perceelsniveau. Ingrijpende herontwikkelingen zijn vooralsnog niet aan de orde.



BLOK 4

Herontwikkeling van de RABO-locatie op de hoek Langendam - Ooststraat is dringend gewenst. Hier ligt ook een taak op stedenbouwkundig niveau. Goed gepositioneerde nieuwe bebouwing in rooilijnen dicht aan de straat zal de beleving van de centrumtree moeten verbeteren. De locatie lijkt geschikt voor een invulling met appartementen voor senioren en/of starters. Op de hoek is in de plint van het complex een kleine commerciële ruimte denkbaar (geen horeca of detailhandel). Parkeren ten behoeve van de woonfuncties moet plaatsvinden op het binnengebied.

Aan de Langendam overweegt een initiatiefnemer een B&B accommodatie te realiseren door een herontwikkeling waarbij alle bestaande bebouwing wordt vervangen. Gelet op de combinatie van de functie en de locatie past een dergelijk initiatief uitstekend binnen deze visie.

Aan de westzijde van het bouwblok (Oranjeplein en Zuidstraat) zijn geen grote ontwikkelingen voorzien of noodzakelijk. Behoud van de permanente woonfunctie staat hier voorop.

BLOK 5 EN 6

Op deze locaties zijn geen (her)ontwikkelingen voorzien of noodzakelijk. Het permanente wonen staat hier centraal. Instandhouding van de woningen is van belang omdat ze veelal nog behoren tot het betaalbare prijssegment.



BLOK 7

Voor de westelijke kop van dit bouwblok wordt door een lokale initiatiefnemer een grote herontwikkeling voorbereid. Het binnenterrein wordt bij de ontwikkeling betrokken om aan de bijbehorende parkeervraag te kunnen voldoen.

Het globale programma bestaat uit de herhuisvesting van het bestaande restaurant, het toevoegen van commerciële ruimten in de plint aan het Willibrordusplein, en een mix van recreatieve en permanente woonfuncties. Het initiatief past binnen de visie op het centrumgebied en heeft vanwege de markante stedenbouwkundige positie een belangrijke betekenis voor de opwaardering van het centrumgebied. Verdere uitwerking moet plaatsvinden in samenhang met visievorming omtrent de verbetering van de centrumtree.

Aan de zuidzijde van het bouwblok zijn verder kleine herontwikkelingen mogelijk en wenselijk om de straat- en pleinwand zo te verbeteren dat een passend centrumgevoel ontstaat.



BLOK 8

Vernieuwing en herontwikkelingen zijn voor de toekomst bespreekbaar als ze een ruimtelijke kwaliteitimpuls betekenen voor de centrumtree en in functionele zin bijdragen aan de versterking van het centrumgebied.



BLOK 9, 10 EN 11

Grote delen van deze locaties komen in aanmerking voor herontwikkeling. Het oplossen van de parkeervraag zal, gelet op de plaatselijk relatief kleine en volle binnengebieden, om slimme oplossingen vragen. Een belangrijk thema voor deze locaties is de te maken kwaliteitsslag in de hotel- en logiesaccommodaties.

Een initiatief voor een bijzondere hotelformule, aan weerszijden van de Smidsstraat, bevindt zich in een verkennend stadium.

Voor een andere hotellocatie wordt op termijn ook een herontwikkeling verwacht.

Herontwikkeling van de locatie van de discotheek lijkt steeds meer een reële optie te worden.

Op de schaal van deze blokken gaat het om relatief omvangrijke en betekenisvolle initiatieven. Ze kunnen daardoor een impuls geven aan verdere, meer kleinschalige opwaarderingen binnen deze blokken.



NOORDZIJDE NIEUWSTRAAT - OOSTSTRAAT

Na oplevering van de nieuwbouw van de Brede School aan de Westkapelseweg, komt de huidige locatie aan de Nieuwstraat vrij. Verder zijn er geen concrete ontwikkelingen voorzien.

Op de hoek van de Ooststraat – Langendam zou vanuit ruimtelijke optiek door herontwikkeling een ruimtelijke versterking van de centrumtree weliswaar gewenst zijn, maar initiatieven zijn er momenteel niet.

Voor de huidige schoollocatie bestaat het streefbeeld voor de definitieve invulling uit woningbouw voor bijvoorbeeld starters. In het geldende bestemmingsplan is deze mogelijkheid al opgenomen.

Na sloop van de bebouwing is een tijdelijk gebruik als parkeerterrein een interessante optie. Door de verwachte herontwikkelingen en daaropvolgende herinrichtingen kan er tijdelijk in het centrumgebied een tekort aan parkeerruimte ontstaan. Dit wisselende, maar tijdelijke tekort aan parkeergelegenheid kan dan opgevangen worden op deze percelen.



6. Beeldkwaliteit

Alle betrokkenen zijn het er over eens dat met de kwaliteitsslag van het centrumgebied er ook een hogere kwaliteit in ruimtelijke uitstraling bereikt moet worden. Hierbij gaat het zowel om de openbare ruimten als om de bebouwing. In de gemeentelijke welstandsnota valt het centrumgebied onder de categorie ‘bijzondere welstandsgebieden’. Dit is een toetsingscategorie tussen ‘waardevol’ en ‘regulier’. Deze status sluit goed aan bij de ambities voor de opwaardering van het gebied.

Op het aspect van visie en proces is dit hoofdstuk een flankerende aanvulling op het aspect van welstandsbeleid.

ALGEMENE SFEER

De gewenste uitstraling van de architectuur voldoet aan de volgende algemene richtlijnen:

- De bebouwing heeft een dorpse c.q. centrumdorpse uitstraling.
- Ten opzichte van de huidige architectonische kwaliteit in het centrumgebied zal een duidelijke kwaliteitsslag gemaakt moeten worden. Maar de architectuur mag niet te chique zijn. De uitstraling moet wel blijven passen bij Zoutelande als een gewone, laagdrempelige Zeeuwse badplaats.
- Dit betekent dat de architectuur regionaal verankerde basissenmerken moet hebben.
- Bovenstaande vertrekpunten betekenen niet dat er historiserend gebouwd moet worden. Het moet mogelijk zijn om een eigentijdse interpretatie te geven aan de richtlijnen en daarbinnen bovendien een badplaatsgevoel te realiseren.
- Er is draagvlak voor het basisprincipe dat de gevels overwegend bestaan uit materialen van (bak)steen en dat de verplichte kappen gedekt zijn met rode pannen.

op de luchtfoto valt op dat in het centrumgebied de meeste daken een rode kleur hebben.



SPELREGELS BOUWHOOGTEN

Het behoud van het (centrum)dorpse karakter betekent ook dat bij herontwikkelingen het vertrekpunt is dat nieuwe bouwvolumes bestaan uit één of twee bouwlagen die afgedekt zijn met een kap.

De begane grond zal in een aantal gebieden bij vervangende nieuwbouw een ‘extra’ bouwhoogte moeten hebben van circa 3,5 meter (zie hoofdstuk 5).

Verder is het gewenst dat onder de verplichte kap volwaardige gebruiksruimten kunnen ontstaan. Dit stelt eisen aan de dakhelling. Dit betekent dat de kap steiler en de kapverdieping hoger zal zijn dan die van de bebouwing die vier of vijf decennia geleden bij vernieuwingen in het centrumgebied is ontstaan. Bij veel woningen uit die tijd was er onder de kap sprake van zolders en niet van volwaardige woonvertrekken. De kapvorm zal bij herontwikkelingen door de hellingshoek sterker refereren aan de oorspronkelijke bebouwing.

Als gevolg van deze spelregels zal de totale bouwhoogte bij herontwikkelingen iets toenemen ten opzichte van de huidige bouwhoogten in het gebied. Dit vanwege de huidige lagere verdiepingshoogten en de soms flauwe kaphellingen.

Toch blijft met deze spelregels het beoogde (centrum)dorpse karakter gewaarborgd. In veel gevallen heeft het huidige bestemmingsplan al een marge tussen de bestaande bouwhoogten en de toegestane bouwhoogten.

WELSTANDSREGIME

Er is geen draagvlak voor een zeer streng welstandsregime met bijvoorbeeld voorgeschreven architectonische principes en stijkenmerken. Maar de stakeholders geven ook aan dat een te liberaal welstandsregime evenmin gewenst is. Te veel vrijheid voor initiatiefnemers en hun architecten kan de borging van een kwaliteitsslag ondermijnen. Een samenhangende sfeer en uitstraling van het centrumgebied is wel degelijk gewenst.

Daarom wordt voorgesteld om bij vernieuwingen en herontwikkelingen in de beginfase met de gemeente en de welstandscommissie in gesprek te gaan om per locatie een passend ‘paspoort’ voor de ruimtelijke kaders af te spreken. Een dergelijk document legt op hoofdlijnen, na onderling overleg, zowel stedenbouwkundige als architectonische aspecten voor de ontwikkeling vast. Op deze manier wordt op maat voor iedere locatie een set ruimtelijke voorwaarden voor de herontwikkeling vastgelegd. Zo ontstaat voor de gemeente een helder toetsingskader en voor de initiatiefnemers en hun architecten een helder ontwerp kader. Bovendien kan dit ‘paspoort’ onderdeel zijn van de onderbouwing in de te volgen juridisch-planologische procedures.



7. Financiële kaders

De gemeente Veere vindt het belangrijk dat (markt)partijen actief betrokken zijn bij de ontwikkeling en versterking van de gemeente Veere. Wanneer (markt)partijen met grondpositie een actieve rol hebben in de ruimtelijke ontwikkeling van een gebied of locatie, worden kosten verhaald.

In de Nota kostenverhaal is door de gemeente Veere vastgelegd op welke manier kosten kunnen worden verhaald. Hierin zijn de methodes voor bovenwijkse en bovenplanse verevening uitgelegd. Hierin is ook aangegeven hoe we omgaan met de financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen.

FINANCIËLE BIJDRAGE AAN RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN

De gemeente kan met een particuliere eigenaar in een anterieure overeenkomst vastleggen dat de eigenaar een financiële bijdrage levert aan de ruimtelijke ontwikkelingen. Voorbeelden van financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen zijn bijdragen aan maatschappelijk belangrijke functies zoals natuur, recreatie, waterberging en infrastructuur in een ander gebied. Wanneer de financiële bijdrage aan de ruimtelijke ontwikkeling onderdeel uitmaakt van een anterieure overeenkomst gelden de drie wettelijke criteria profijt, toerekenbaarheid, en proportionaliteit niet. Voorwaarde is wel dat er een structuurvisie is vastgesteld waarin de ruimtelijke ontwikkeling is vastgelegd en waarin de ruimtelijke samenhang tussen de ontwikkeling op een hoger schaalniveau in beeld wordt gebracht.

TOEPASSING

In deze structuurvisie wordt een typering van ontwikkelingen die een bijdrage kunnen leveren voorgesteld, bestedingsdoelen gedefinieerd en de koppelingen daartussen gelegd:

- ontwikkeling van recreatiewoningen/appartementen met bestedingdoelen t.b.v. volkshuisvestelijke doelen, herstructurering en infrastructuur.
- Ontwikkeling detailhandel/Horeca met bestedingsdoelen t.b.v. herstructurering en infrastructuur.
- Bedrijfsactiviteiten met bestedingsdoelen t.b.v. herstructurering en infrastructuur.

Gelet op de diversiteit van de ontwikkelingen is het niet efficiënt, hoogten van bijdragen vast te leggen. Liever gaat de gemeente in gesprek met initiatiefnemers om zoveel mogelijk rechtstreekse koppelingen te maken in de vorm van bovenplanse kosten. De hoogten van de bijdragen uit grondexploitaties en de diverse bestedingsdoelen zullen dan ook per geval nader concreet worden gemaakt.



Michel van Dis en Ilse Groeneweg | initiatiefnemers

“Natuurlijk willen we als ontwikkelaars ook in financiële zin een bijdrage leveren aan de kwaliteitsslag van Zoutelande. Voor marktpartijen zijn daarbij twee punten van wezenlijk belang. Vanaf het prille begin van de planvorming moet duidelijk zijn wat de omvang is van de financiële bijdragen. En we moeten zeker weten dat onze afdrachten besteed worden aan het opknappen van de openbare ruimte in het centrumgebied “.

8. Uitvoeringsagenda

Uit deze structuurvisie blijkt dat de opwaardering van het centrumgebied in grote mate afhankelijk is van vernieuwingen en herontwikkelingen van private eigendommen. De gemeente heeft op de planning van deze projecten een beperkte invloed.

De bijdrage die de gemeente kan leveren bij deze initiatieven bestaat uit het leveren van voldoende ambtelijke capaciteit voor de begeleiding tijdens de fasen van planvorming en te doorlopen procedures. Gelet op het belang van deze projecten zal de gemeente er voor zorgen dat die benodigde capaciteit beschikbaar is.

De gemeente is zelf initiatiefnemer/opdrachtgever voor de genoemde herinrichtingen van de openbare ruimte. In het gebied tussen de Nieuwstraat - Ooststraat en de zeedijk is de planning van die herinrichtingen afhankelijk van de voortgang van de private projecten. Een straat wordt immers pas heringericht als de voornaamste bouwactiviteiten in de directe omgeving zijn afgerond.

Verder heeft de gemeente het voortouw bij de herontwikkeling van de schoollocatie aan de Nieuwstraat. De planning hiervan is direct afhankelijk van de realisatie van de nieuwbouw van de brede school met dorpshuis, gymzaal en peuterspeelzaal met kinderopvang bij de sportvelden en de woningbouwopgave.

Deze structuurvisie en het vigerende bestemmingsplan voor Zoutelande bieden samen vanuit de gemeente Veere voldoende beleidskaders voor de gewenste opwaardering van het centrumgebied. Het ontwikkelen van aanvullende overkoepelende beleidskaders is op dit moment niet aan de orde.

De opgenomen uitvoeringsagenda van deze structuurvisie is dus indicatief. Daarnaast is de uitvoeringsagenda niet compleet. In het schema zijn alleen die initiatieven opgenomen waarvan de planvoorbereiding al min of meer vaste vormen begint aan te nemen. Het gaat daarbij om projecten waarbij initiatiefnemers de benodigde gronden in bezit hebben en/of actief bezig zijn met verwervingen.

.....

PUBLIEKE PROJECTEN

PROJECT	WANNEER	DOOR WIE	MET WIE
herinrichting Nieuwstraat, Ooststraat en centrumtrees	vanaf 2016	gemeente heeft initiatief in planvorming	planvorming in overleg met betrokkenen
herinrichting overige straten	nader te bepalen	gemeente heeft initiatief in planvorming	planvorming in overleg met betrokkenen
herontwikkeling locatie school (sloop gebouwen, tijdelijk gebruik en woningbouwontwikkeling)	vanaf 2016	gemeente heeft initiatief in planvorming	definitieve invulling met corporatie, marktpartij

PRIVATE PROJECTEN

PROJECT	WANNEER	DOOR WIE	MET WIE
herontwikkeling locatie Willibrordusplein / Nieuwstraat	2015 - 2017	door locale ondernemer	gemeente begeleidt en faciliteert
herontwikkeling 'hof van Janse'	2014 - 2016	door locale ondernemer	gemeente begeleidt en faciliteert
herontwikkeling Middendorp/ Willebrord	2014 - 2015	door locale ondernemer	gemeente begeleidt en faciliteert
herontwikkeling locatie RABO-bank	nader te bepalen	ontwikkelpartij nader te bepalen	gemeente begeleidt en faciliteert
overige projecten	nader te bepalen		



COLOFON

Datum rapport:

30 mei 2013

Status:

vastgesteld

Identificatiecode:

NL.IMRO.0717.0051SVZoute-VG01

VISIEVORMING

De inhoud van deze visie is een gezamenlijke productie van:

- Dorpsraad Zoutelande
- Zomid
- enkele lokale ontwikkelaars / ondernemers
- Gemeente Veere
- Stegenga Werkplaats voor Stedenbouw

ONTWERP EN SAMENSTELLING

Gemeente Veere

Stegenga Werkplaats voor Stedenbouw

GRAFISCHE VORMGEVING

Bureau Bruschinski & Bureau Ponjée

De afbeeldingen in dit rapport zijn, tenzij anders vermeld, afkomstig van Stegenga Werkplaats voor Stedenbouw of Gemeente Veere.

