

## Wat zijn we aan het doen?

Fijn dat u er bent! Wij (adviesbureau DTNP en gemeente Maashorst) maken een **gebiedsvisie voor het centrum van Zeeland**. De gebiedsvisie is een **toekomstbeeld** voor het centrum. Het gaat over hoe het centrum eruit zal zien, wat er allemaal te doen is en hoe bezoekers er komen in de toekomst. Op de panelen vindt u **onze analyses en denkrichtingen** over de toekomst van het centrum en de **voorlopige visie**.

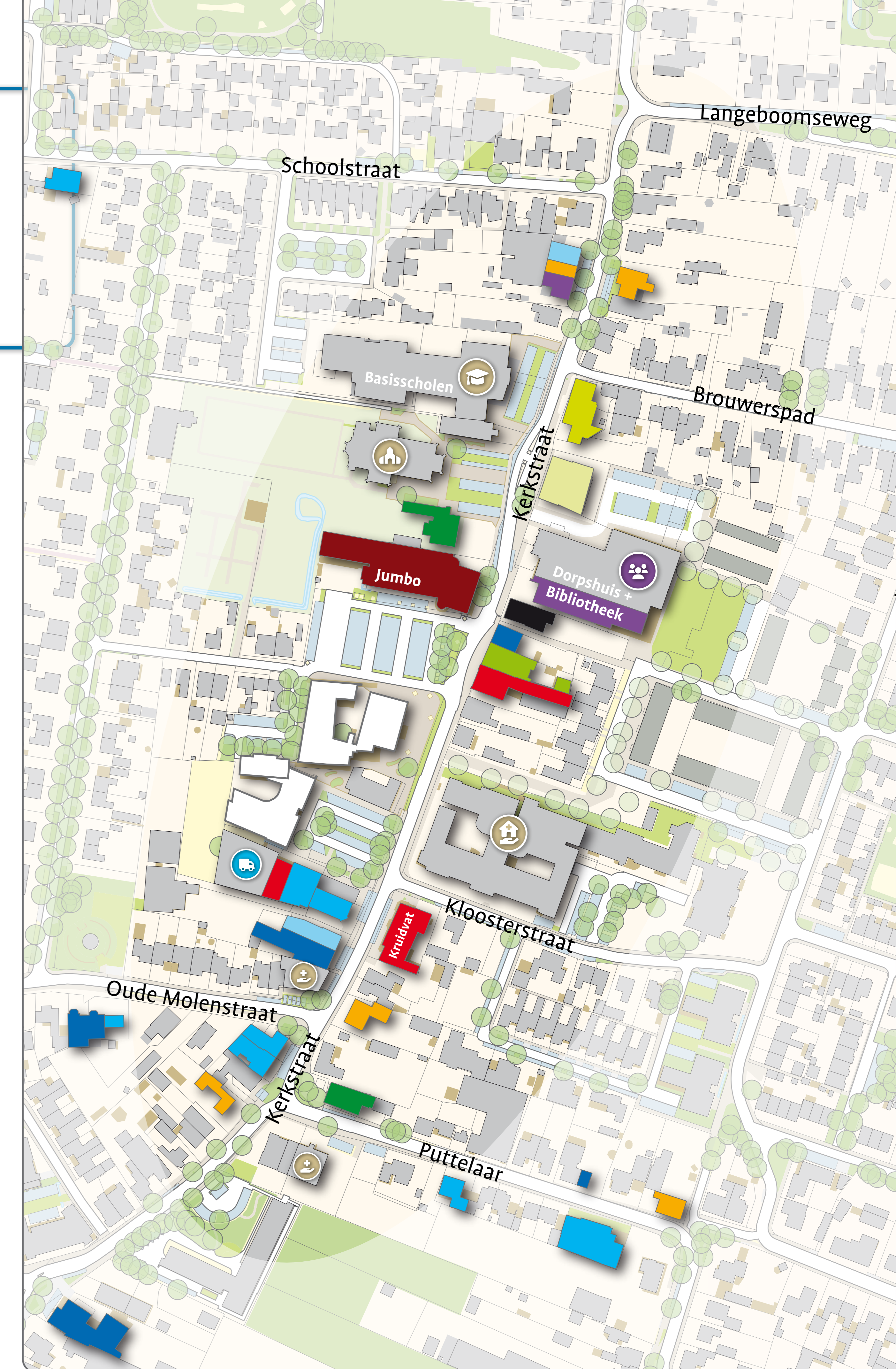
In de aanloop naar deze inloopbijeenkomst zijn er verschillende gesprekken geweest met ondernemers en eigenaren uit het centrum. Deze gesprekken, én gesprekken met een projectteam van de gemeente, zijn input geweest voor de voorlopige visie. Wij horen graag wat u vindt van deze voorlopige visie. **Laat uw mening horen door het invullen van een reactieformulier of via een reactie op maashorstaanhetwoord.nl**. Zo maken we samen het centrum van Zeeland nog leuker!

## Het centrum van Zeeland in beeld



## Over welk gebied hebben we het?

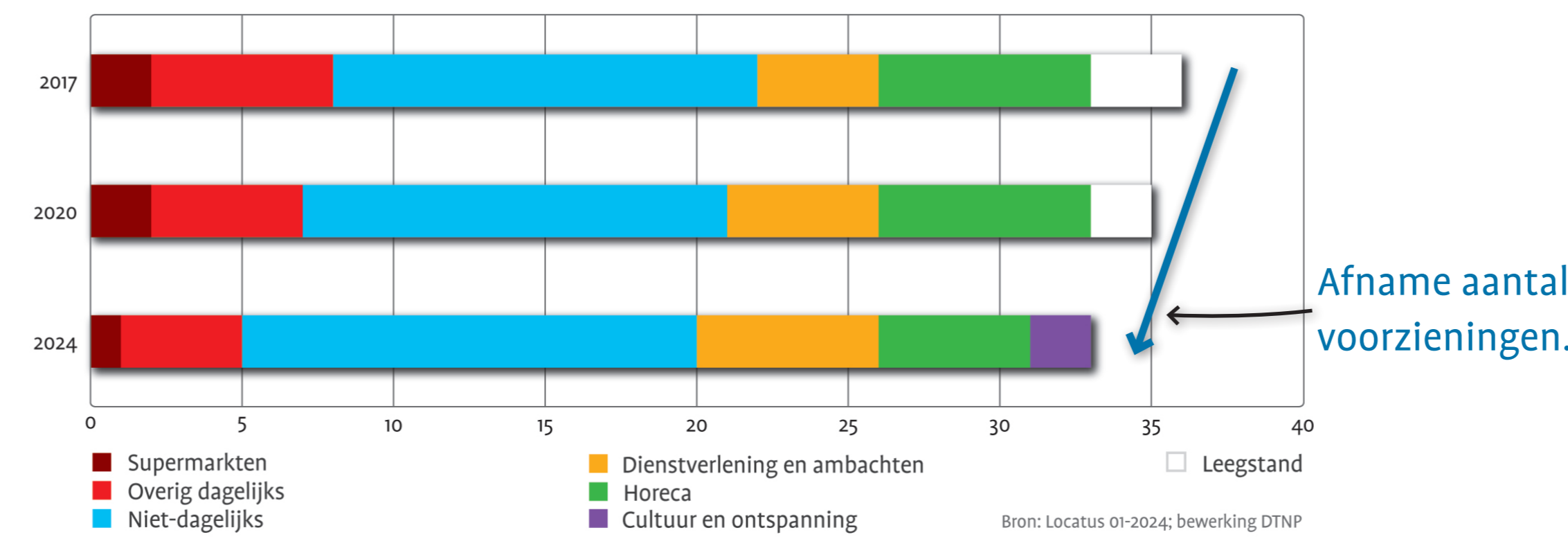
De gebiedsvisie gaat over het centrum van Zeeland. Het centrum is het gebied rondom de Kerkstraat. Op het kaartje rechts is te zien dat de meeste voorzieningen aan de Kerkstraat liggen. Daarnaast zijn er nog een aantal winkels te vinden in de zijstraten van de Kerkstraat.



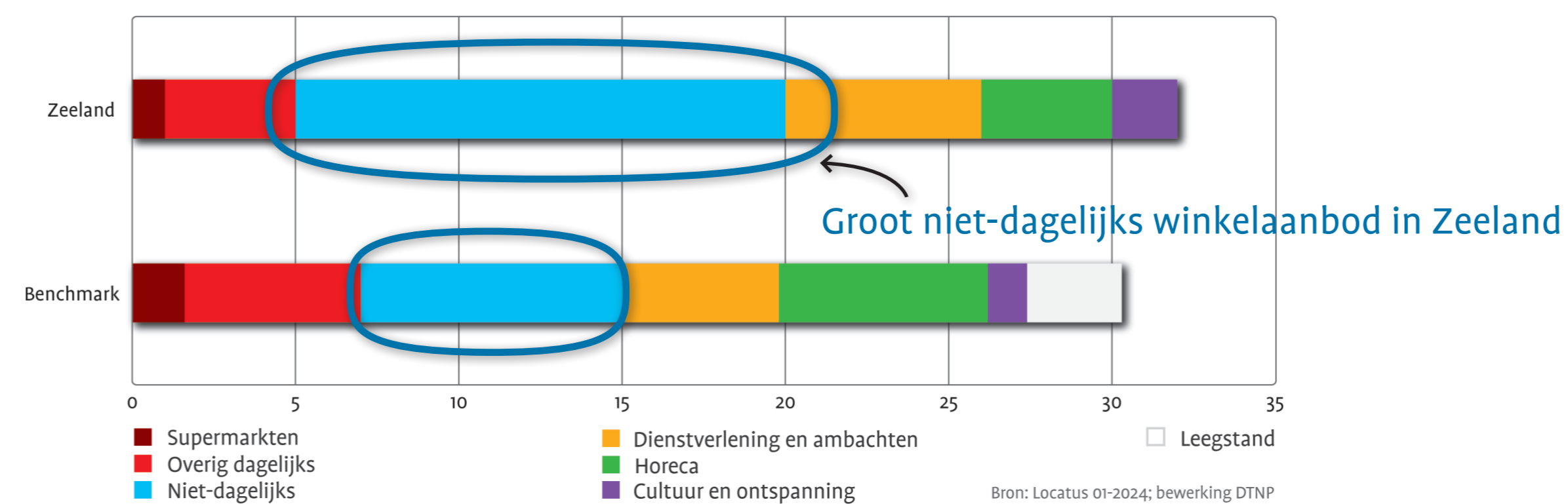
## Wat gebeurt er in het land... en in Zeeland?

### Meer online winkelen zorgt voor verandering in winkelgebieden

Landelijk zijn er steeds minder winkels, doordat er meer online gewinkeld wordt. De leeggekomen winkels worden vaker opgevuld door horeca en diensten (zoals een kapper), en minder vaak door nieuwe winkels. Mensen komen minder vaak naar een centrum om alleen iets te kopen en dan weer naar huis te gaan. Centra worden steeds meer een plek om langer te zijn.



Ook in het centrum van Zeeland is het aantal winkels iets afgenomen de afgelopen jaren. Hiervoor zijn andere zaken teruggekomen, bijvoorbeeld dienstverlening, of deze panden zijn getransformeerd naar niet-commerciële functie.



Het aanbod in Zeeland is groter dan het aanbod in dorpen met een vergelijkbaar inwoneraantal. Er zijn vooral veel niet-dagelijkse winkels (zoals modewinkels). Dit zijn de winkels die het meeste effect hebben van online aankopen en dus ook het meest kwetsbaar zijn. Voor de toekomst komt de nadruk dan ook te liggen op het behouden (en waar mogelijk versterken) van het huidige voorzieningenaanbod.

# ANALYSE EN OPGAVEN

## Verkeer

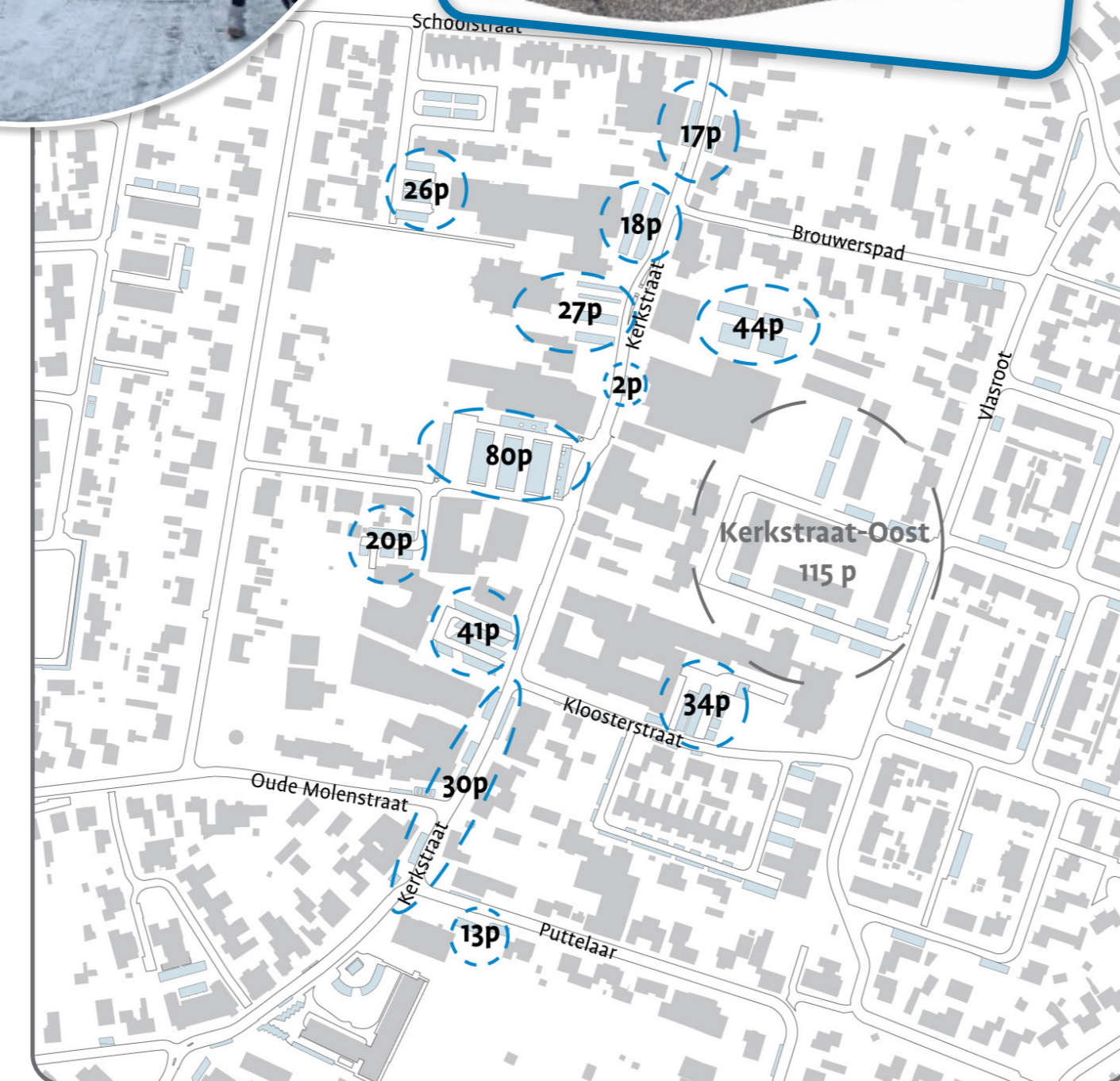
Tijdens gesprekken met ondernemers en eigenaren is vaak gesproken over verkeer. Vooral de overlast van doorgaand verkeer in de Kerkstraat en de onveilige situatie die hierdoor ontstaat met onder andere overstekende kinderen is veel aan bod gekomen. Tegelijkertijd is de bereikbaarheid van het centrum (ook met de auto) een belangrijk aandachtspunt.

Veel verkeer in Kerkstraat



**6 Verkeersveiligheid fietsers en achterstallig onderhoud fietspaden**

- Er is behoefte aan het verbeteren van de verkeersveiligheid voor niet-rommelfietsers. Belangrijkste knooppunten zijn de verkeersveiligheid in de Kerkstraat, fietsoversteek Udenweg nabij 'De Broekwaterenboeker' en sociale veiligheid door het ontbreken van fietverlichting op de fietsroute tussen 't Overijse en Uden.
- Er is, zowel binnen als buiten de bebouwde kom, veel achterstallig onderhoud aan de fietspaden. Voorbeelden: Zeeland-Schalkwijk.



**Opgave** Het verkeersveiliger maken van de Kerkstraat en ruimte bieden aan de fietser en voetganger, zonder afbreuk te doen aan de autobereikbaarheid, is een belangrijke opgave voor de toekomst.

## Functioneel

In het centrum zijn meerdere 'clusters' terug te vinden met elk een ander aanbod. Zo is er een sterk boodschappencluster rondom de Jumbo, een ontmoetingscluster rondom het Dorpshuis en de kerk en een Stop&Go-gebied in het zuiden van de Kerkstraat. Deze gebieden zijn gescheiden van elkaar en functioneren los van elkaar.

Het bundelen van de voorzieningen en daarmee het functioneel verbinden van de deelgebieden is lastig. Er zijn veel lokale zelfstandige ondernemers die in eigen vastgoed hun onderneming hebben.

**Opgave** Op eerste plaats behoud, en waar mogelijk het versterken, van het voorzieningenaanbod is een grote uitdaging voor het centrum van Zeeland. Het ruimtelijk aan elkaar verbinden en daarmee versterken van de verschillende deelgebieden vormt hierin een belangrijk onderdeel.



**5 Basisvoorzieningen in ons dorp**

- Goede en voldoende basisvoorzieningen hebben grote invloed de (ook toekomstige) leefbaarheid van ons dorp.
- Er is behoefte aan het behoud, en zo mogelijk versterking, van een aantal elementaire basisvoorzieningen, zoals voldoende winkels, supermarkt- en huisartsenpraktijk, apotheek en horecavoorzieningen.



Huidige voorzieningenaanbod behouden

## Bebouwing

Door de jaren heen zijn er 'gaten' ontstaan in het historische bebouwingslint van de Kerkstraat. Voorbeelden hiervan zijn het plein bij de Jumbo en oude gemeentehuis, en het plein voor De Garf. Deze 'gaten' zijn nu vooral parkeerterreinen.

Herstel van het historische lint draagt bij aan het versterken van de Kerkstraat als geheel. Het herstel hoeft niet met bebouwing te zijn, dit kan ook door middel van bijvoorbeeld groen gebeuren.

**Opgave** Het 'herstellen' van de Kerkstraat is een uitdagende opgave. Het vraagt om andere keuzes. Niet de pleinen aanvullen met programma, maar van de straat weer een geheel maken.



**1 Vergroten woningaanbod**

- Er is behoefte aan betaalbare woningen voor starters en levenswijzenveranderingen voor ouderen en levenswijzenverandering voor jongeren (bijv.).
- Opleidingsinstellingen zijn onder andere naarwoud, her-opleiding van bestaande profielen (o.a. voorwoning), de Garf en postvakposten en tiny houses.
- Nieuwe woonwijken op maat voor ouderen zoals 'Hofstad' en begeleid wonen met lotte (ingrijpsdruktebeheersing).
- Aandacht moet er zijn voor sociale huur en het mogelijk maken voor starters te kopen. Het moet een effect dat er meer woningen nodig zijn.

**2 Levendig en groen dorpshart**

- Er is behoefte aan:
  - het vergroenen van het 'versterkte' centrum (m.n. bij het dorpshuis/apotheek, kerkeplein en plein tussen Jumbo en woonwoning gemeentehuis)
  - een plek voor somsomtijds (bouw) op 't Overijse bezoekers graag komen en winkeliers en horeca zich graag vestigen
  - goede invulling van het Masterplan centrum Zeeland
  - meer dorpsactiviteiten
  - goede invulling leegstaande panden
  - goede verbinding tussen het dorpshart en natuurgebied de Maashorst, waardoor meer Maashorstbezoekers ook het dorpshart een bezoek brengen

**5 Basisvoorzieningen in ons dorp**

- Goede en voldoende basisvoorzieningen hebben grote invloed de (ook toekomstige) leefbaarheid van ons dorp.
- Er is behoefte aan het behoud, en zo mogelijk versterking, van een aantal elementaire basisvoorzieningen, zoals voldoende winkels, supermarkt- en huisartsenpraktijk, apotheek en horecavoorzieningen.

## Groen

Het dorpscentrum is de afgelopen jaren versteend. Tussen 2016 en 2023 zijn er meer bomen verdwenen dan dat er bij zijn gekomen. Hierdoor is er weinig verkoeling in het centrum, en missen er natuurlijke ontmoetingsplekken.



**Opgave** Met het oog op onder andere hitte en het bieden van verkoeling in je dorpscentrum, is groen een belangrijke opgave. Groen draagt daarnaast bij aan de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van het dorpscentrum en biedt een plek om elkaar te ontmoeten.

# KEUZES



Dit hebben we onderzocht, maar kiezen we niet.

## Tweede supermarkt in het dorp realiseren?

Is het mogelijk om de tweede supermarkt terug laten komen in het dorp? Deze vraag speelt erg bij ondernemers en bewoners uit Zeeland. Er zijn een aantal overwegingen waaruit blijkt dat het niet haalbaar en wenselijk is om een tweede supermarkt terug te brengen in het centrum van het dorp, naast dat het überhaupt de vraag is of Aldi of een andere (discount)supermarkt wel in het centrum zou willen vestigen.

- Een berekening laat zien dat er geen ruimte meer is voor toevoeging van een nieuwe supermarkt aan het dorp. Het toevoegen van een supermarkt kan gevolgen hebben voor omzet van andere ondernemers in het dorp.
- Het inpassen van een supermarkt betekent veel voor bijvoorbeeld parkeerdruk, laden en lossen, en uitstraling van het pand. Er is te weinig ruimte in het centrum om dit op een goede manier te doen.

Terug naar de oude locatie van Aldi aan het Garfplein is geen optie. Dit pand is te klein voor een moderne supermarkt. Om meerwaarde te bieden aan het dorp is inpassing aan/nabij het Jumbo-plein gewenst. Gezien de overige opgaven zou dan parkeren voor de tweede supermarkt op verdieping opgelost moeten worden. Dit maakt de gehele inpassing nog lastiger.



## Verkeersingreep Kerkstraat



Doorgaand verkeer in de Kerkstraat zorgt voor overlast. Een 'verkeersknip', waarbij de straat wordt opgedeeld in twee delen en dus niet langer een doorgaande straat is, is als oplossing onderzocht. Dit soort verkeersingrepen vragen om een grote verandering. Het onderzoek laat zien dat voor het centrum van Zeeland dit géén goed idee is, omdat:

- Er zal altijd een balans tussen het noordelijk deel en het zuidelijk deel van de Kerkstraat moeten zijn. In het centrum is er eigenlijk geen logische plek om het verkeer op te knippen.
- Daarnaast zal met deze verkeersingreep het sluipverkeer in de woonwijken erg toenemen. Dit is ook geen wenselijk resultaat.

Er zijn naast een verkeersknip voldoende andere ideeën te bedenken die wel kunnen werken in Zeeland, zoals: snelheidsverlagende ingrepen en voorrang voor fietsers en voetgangers.

# AMBITIE...

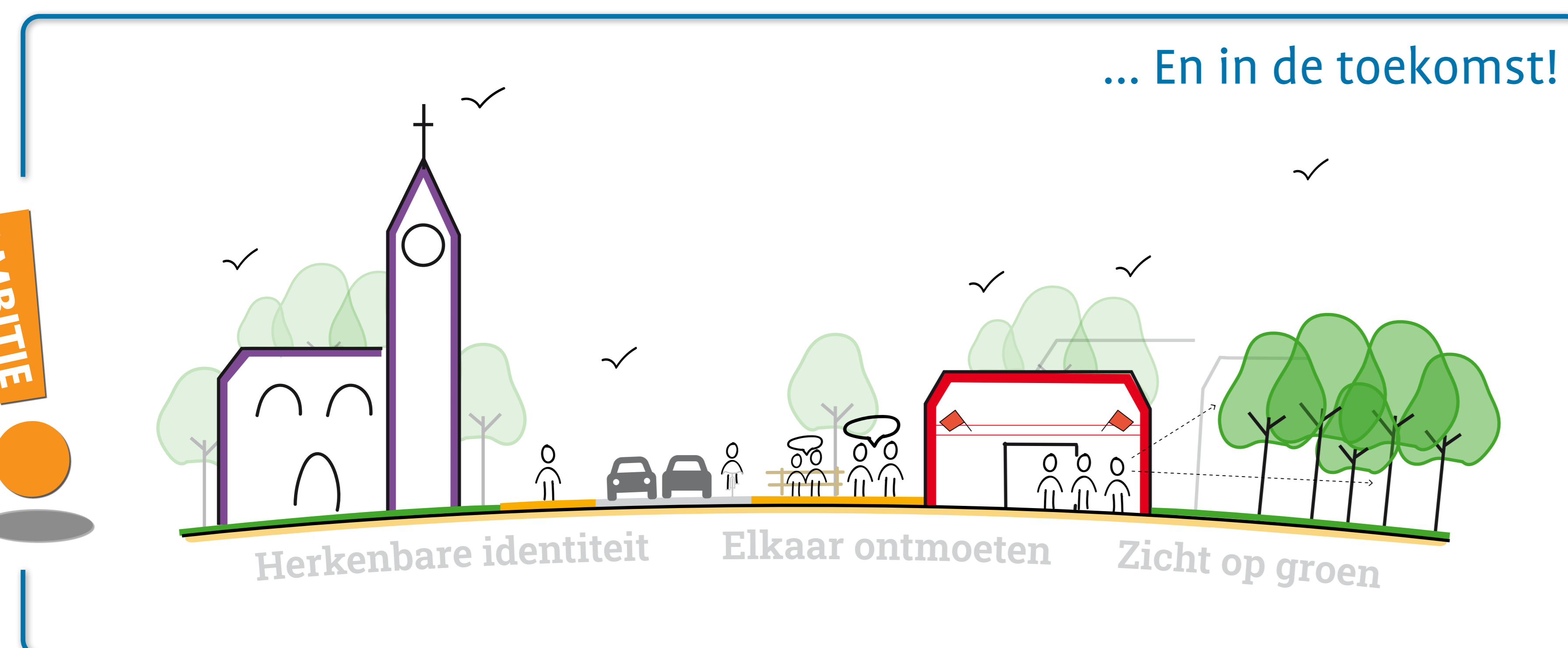
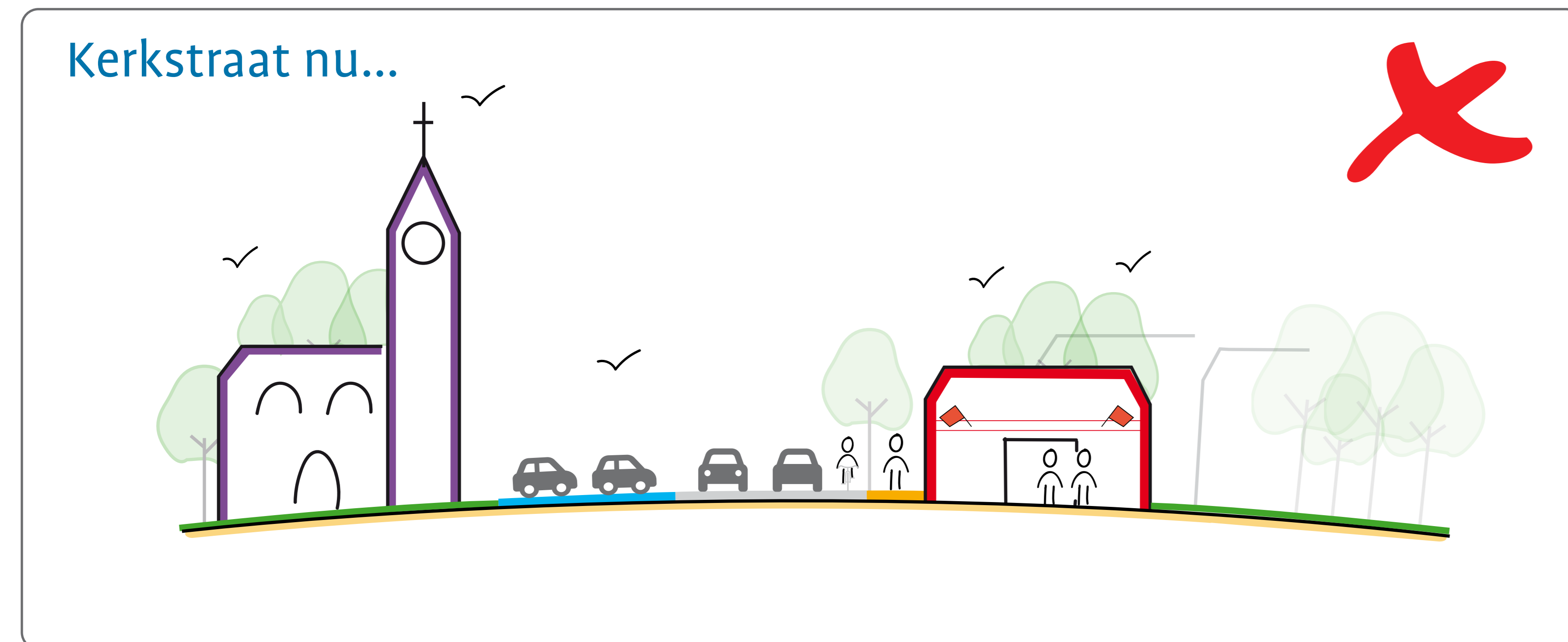
## De Kerkstraat = een Brabantse dorpsstraat!

De Kerkstraat is een Brabantse dorpsstraat. Toch zijn er door de jaren heen kenmerkende elementen van een Brabantse dorpsstraat verdwenen. De drie basiskenmerken van een Brabantse dorpsstraat zijn:

1. *Herkenbare identiteit*
2. *Ruimte om elkaar te ontmoeten*
3. *Zicht op groen*

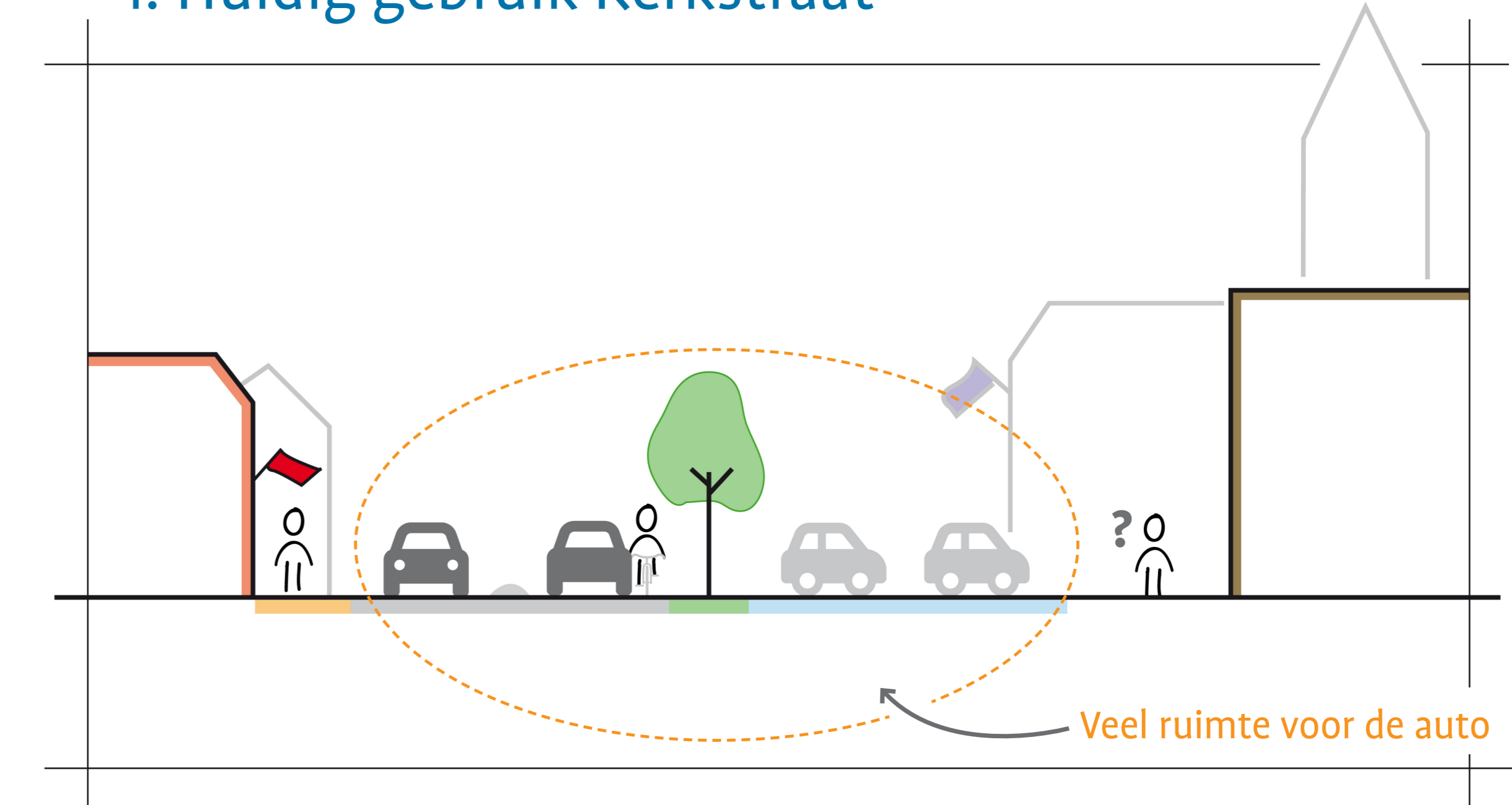
De hoofdambitie is om van de Kerkstraat weer een Brabantse dorpsstraat te maken.

Rechts is de basisgedachte van de visie te zien. Met ingrepen kan van de Kerkstraat weer een Brabantse dorpsstraat gemaakt worden. Op het volgende paneel wordt de ruimtelijke visie toegelicht waarin de opgaven en de ambitie samen komen.

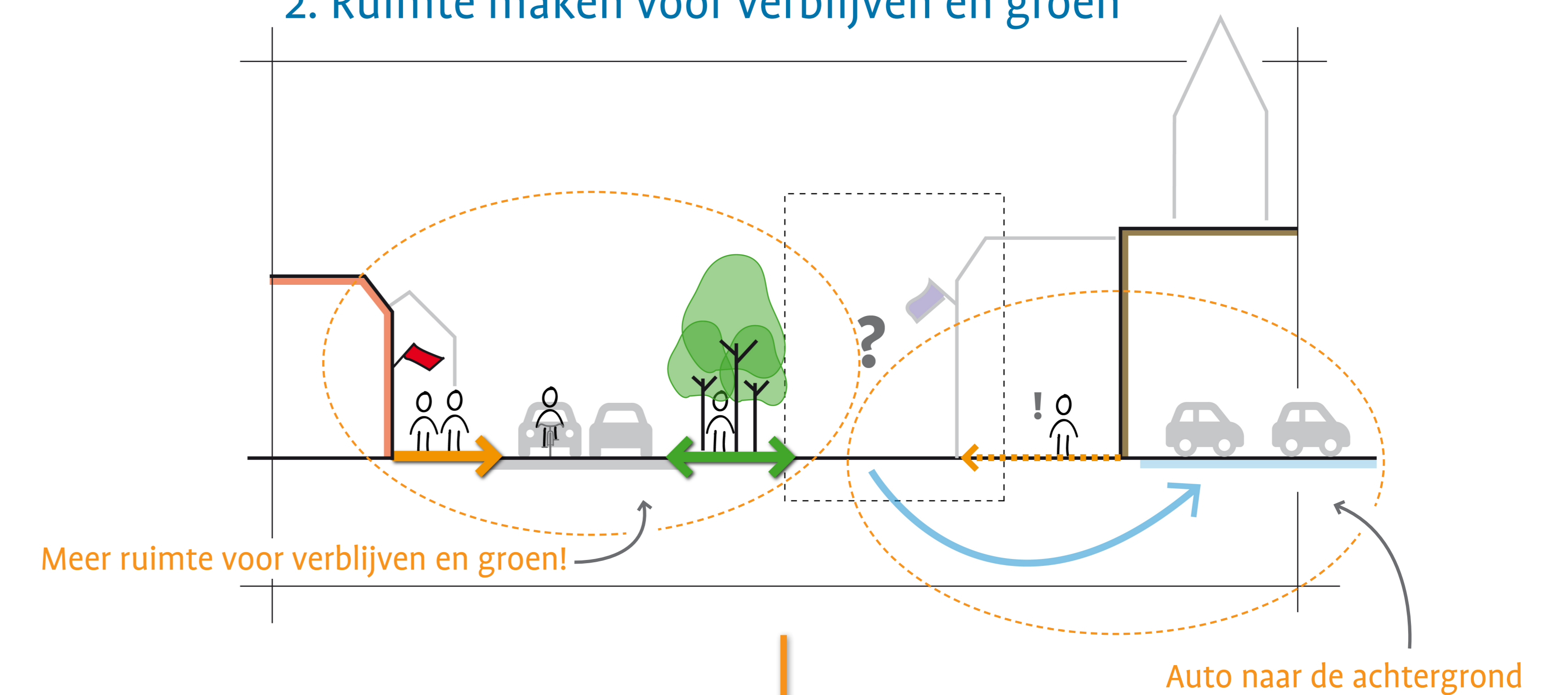


# ...EN PRINCIPE

### 1. Huidig gebruik Kerkstraat



### 2. Ruimte maken voor verblijven en groen



### 3. Keuze maken op aantal in te vullen plekken.



# VOORLOPIGE VISIE

## Structuur op hoofdlijnen

De toekomstvisie voor het centrum van Zeeland is opgebouwd in vier kaartlagen

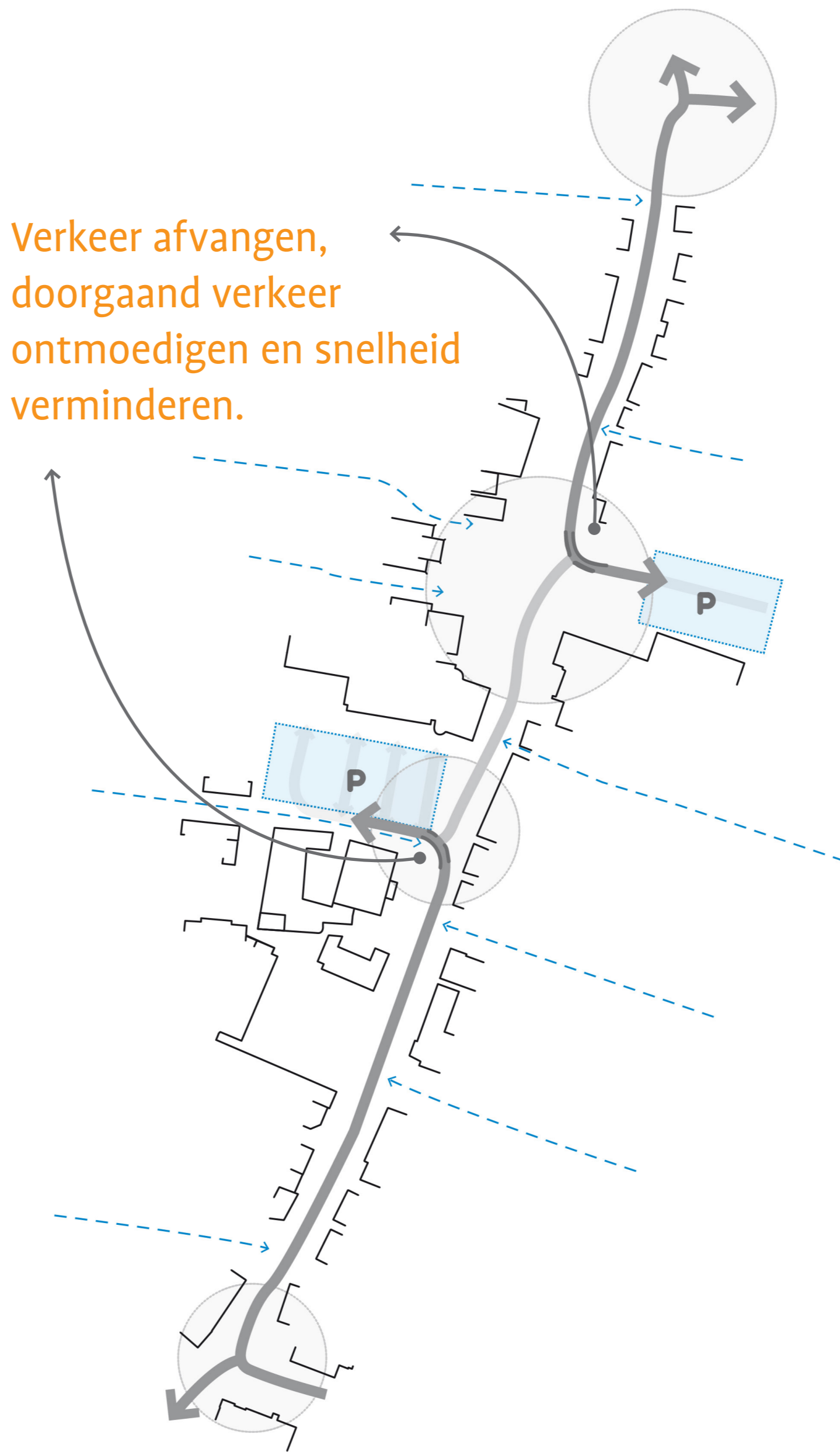
1. Verkeer door de Kerkstraat
2. Functionele zones
3. Eén aaneengesloten dorpslint
4. Herstelen onderbrekingen

In de visie komen de opgaven over verkeer, functies, bebouwing en groen samen in de ambitie om van de Kerkstraat weer een echte Brabantse dorpsstraat te maken.

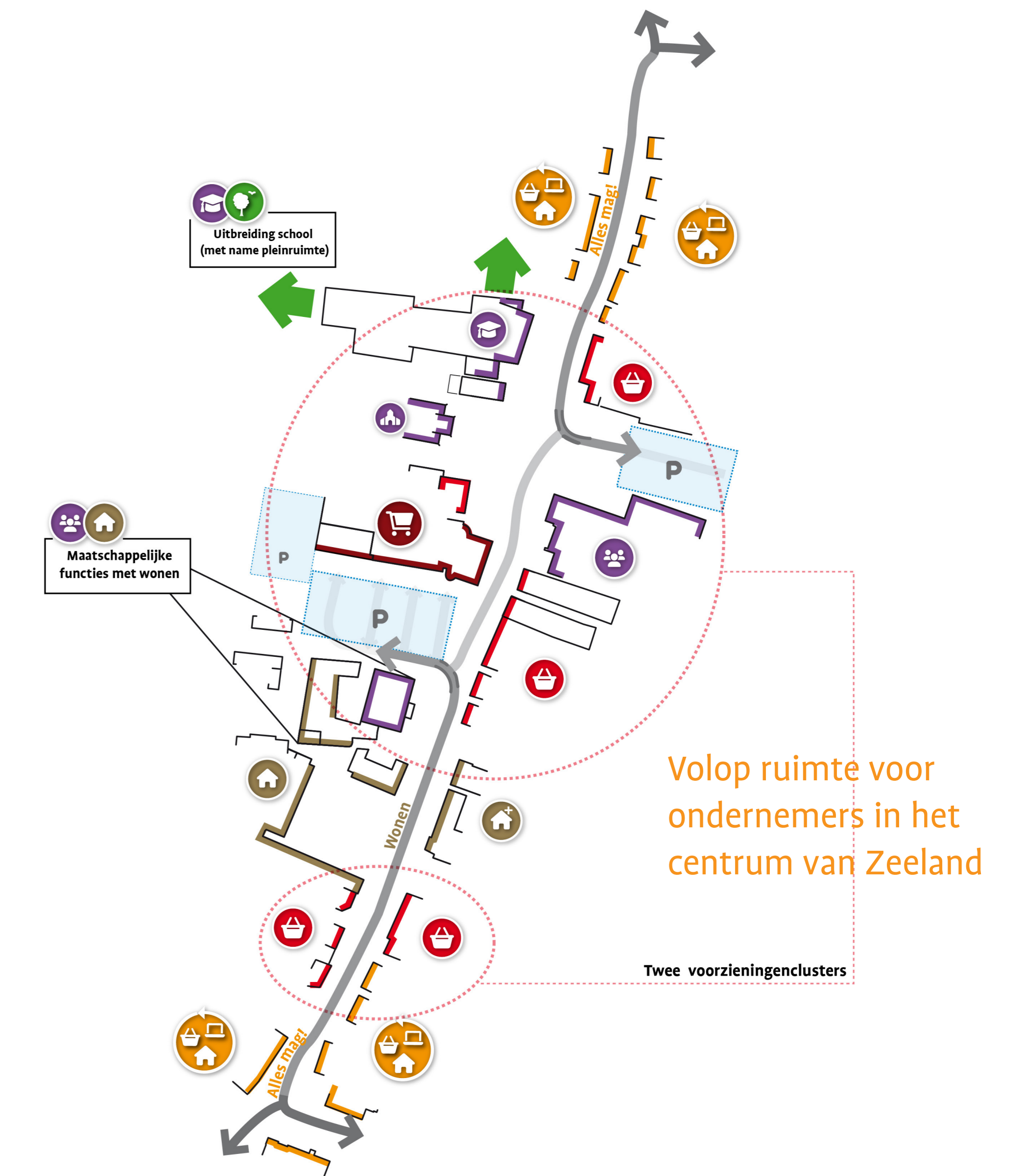


### 1. Verkeer door de Kerkstraat

Verkeer afvangen, doorgaand verkeer ontmoedigen en snelheid verminderen.

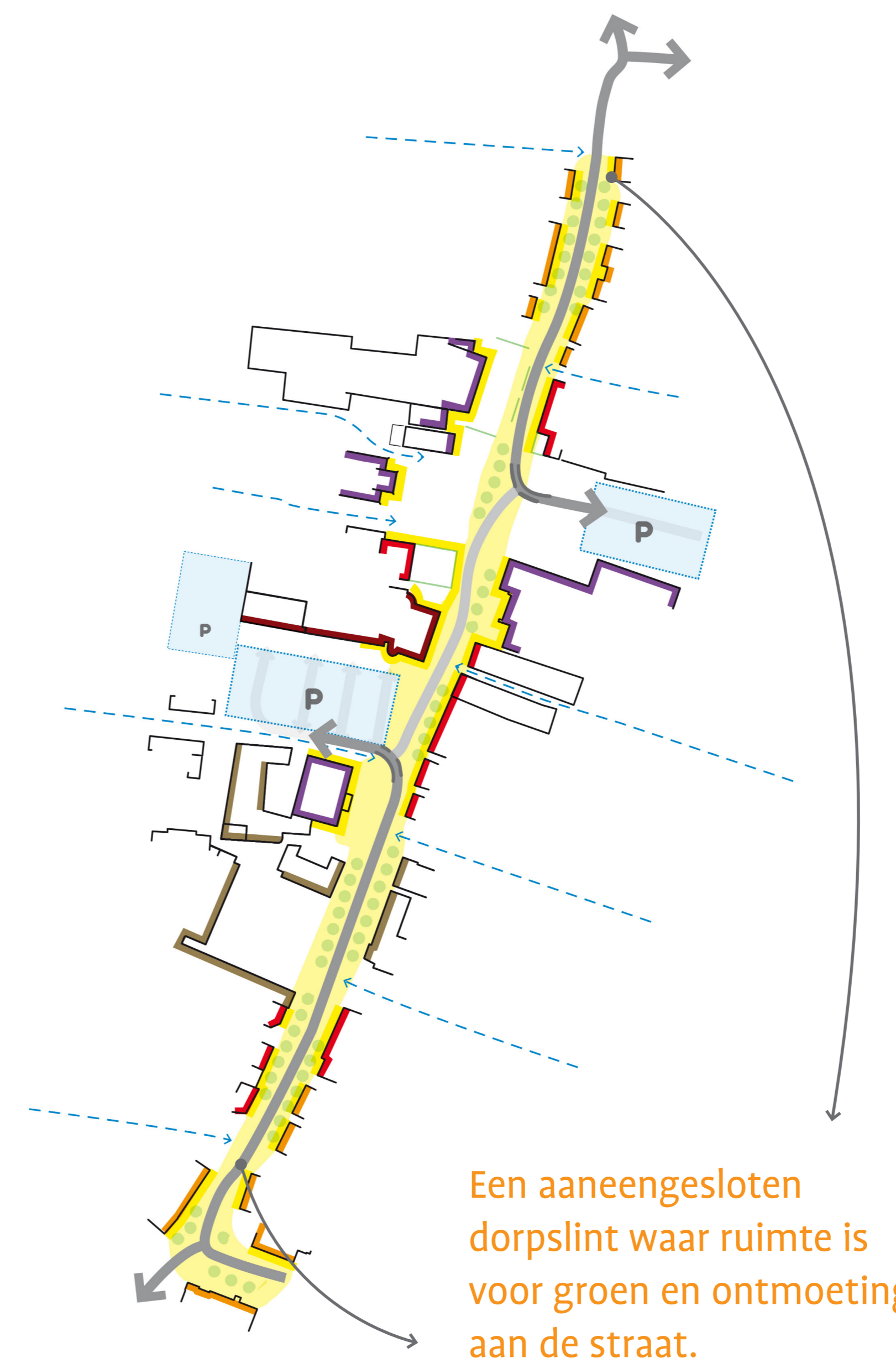


### 2. Functionele zones



### 3. Eén aaneengesloten dorpslint

Een aaneengesloten dorpslint waar ruimte is voor groen en ontmoeting aan de straat.



### 4. Herstelen onderbrekingen

Op de locaties waar het dorpslint nog niet aaneengesloten is, worden de onderbrekingen hersteld. Voor een aantal locaties is een groene invulling de meest logische optie. Op andere locaties kan hierin nog een keuze gemaakt worden.

