

# Ontwikkelperspectief centrum Zeeland





# Ontwikkelperspectief centrum Zeeland

## Opdrachtgever:

Gemeente Maashorst

## Contactpersoon:

De heer L. Hövels

## Projectteam DTNP:

De heer W. Frielink

De heer P. Rosmulder

Mevrouw J. Doggen

## Projectnummer:

2431.0323

## Datum:

03 februari 2025

Graafseweg 109  
6512 BS Nijmegen

T 024 - 379 20 83

E [info@dtnp.nl](mailto:info@dtnp.nl)

W [www.dtnp.nl](http://www.dtnp.nl)

Adviseurs voor Ruimte en Strategie



## **1 Vertrekpunt**

- 1.1 Ontwikkelperspectief voor het centrum van Zeeland
- 1.2 Feiten en cijfers
- 1.3 Trends en ontwikkelingen
- 1.4 Context

## **2 Analyse en opgaven**

- 2.1 Verkeer
- 2.2 Functies
- 2.3 Bebouwing
- 2.4 Groen

## **1**

- 2
- 4
- 8
- 10

## **12**

- 13
- 16
- 18
- 21

## **3 Ambitie**

- 3.1 De Kerkstraat is een Brabantse dorpsstraat
- 3.2 Naar een Brabantse dorpsstraat

## **4 Visie**

- De Brabantse Kerkstraat!
- Functies: ruimte voor de Zeelandse ondernemer
- Groen en verblijven in een aaneengesloten straat
- Invullen onderbrekingen
- Verkeer: een veiligere Kerkstraat
- Hoe verder?

## **23**

- 24
- 26

## **27**

- 28
- 29
- 33
- 36
- 39
- 42



# 1 Vertrekpunt



# 1.1 Ontwikkelperspectief voor het centrum van Zeeland

De afgelopen jaren is er veel gebeurd in het centrum van Zeeland. Zo zijn het Dorpshuis en de nieuwe basisscholen geopend, en is gemeentelijk vastgoed (De Garf en het gemeentehuis) leeg komen te staan. Veel projecten zijn ad hoc beoordeeld; het ontbreekt aan een overkoepelende visie op het centrum. Voorliggende gebiedsvisie biedt een breed ontwikkelperspectief, waarmee het centrum van Zeeland kan ontwikkelen tot een gezellige, levendige en groene plek voor de dorpsbewoner.

## Kleinschalig dorpscentrum waar veel is gebeurd

Het centrum van Zeeland strekt zich uit langs de Kerkstraat. De afgelopen jaren is er veel veranderd in dit centrum. Zo is in 2023 het gloednieuwe, multifunctionele Dorpshuis Zeeland geopend, met hierin evenementen-, sport-, ontmoetings-, en atelierruimtes en een vestiging van de bibliotheek. Voor de oude locatie, buurthuis De Garf, moet nu een nieuwe bestemming gevonden worden, evenals voor het vrijgekomen voormalige gemeentehuis van Landerd.

Met het vertrek van onder andere Aldi neemt tegelijkertijd het voorzieningenniveau af. Er is nog een basisni-

veau aan voorzieningen, maar voor inwoners van het dorp is de ondergrens (gevoelsmatig) wel bereikt. Geconcludeerd kan worden dat er veel is gebeurd in de afgelopen jaren, maar dat het ruimtelijk-economische deel van het centrum (het centrum als plek om te ondernemen en het voorzieningencentrum voor inwoners) meer aandacht mag krijgen.

## Ruimtelijk-economische gebiedsvisie centrum Zeeland

Dit visiedocument bevat een ruimtelijk-economische visie op het centrum van Zeeland. Hierin wordt ingegaan op de volgende onderwerpen:

- **Het op peil houden van het voorzieningenniveau:** afbakening centrumgebied, kansen en mogelijkheden voor publieksgericht commercieel programma en de versterking van het ondernemersklimaat voor MKB;
- **Nieuwe invulling voor het leeggekomen gemeentelijke vastgoed:** voormalig buurthuis De Garf en voormalig gemeentehuis van Landerd;
- **Inbreidingsambities:** waar is er ruimte om woningen aan het centrum toe te voegen, in relatie tot uitbreidingswijk Repelakker III en bestaande woningbouwinitiatieven?
- **Groen en natuur in de kern:** waar is er ruimte om te vergroenen in het centrum, en op welke manier?

- **Mobiliteits- en parkeervraagstuk:** hoe kan er, uitgaande van de huidige ambities en verkeersstructuren, omgegaan worden met de mobiliteitsvraagstukken (o.a. meer ruimte voor langzaam verkeer) en waar is parkeren in de toekomst nog gewenst?

De gebiedsvisie bevat een advies over het haalbare commerciële programma, rekening houdend met de landelijke trends en de lokale ontwikkelingen. Daarnaast kijken we naar de toekomstige ruimtelijke structuur van het centrum. Hierin komen, onder andere, de kwaliteit van de openbare ruimte, het verkeer en de bereikbaarheid, de stedenbouwkundige kansen voor het centrumgebied en de invulling van het leegstaand gemeentelijk vastgoed aan bod.



### Proces: een visie met en voor Zeelanders

Breed gedragen gebiedsvisies zijn het meest kansrijk om gerealiseerd te worden. Voor deze gebiedsvisie zijn diverse stappen doorlopen om tot een gedragen visie te komen:

- **Gespreksrondes met sleutelinformanten:** In een vroeg stadium zijn gesprekken gevoerd met diverse ondernemers, eigenaren, maatschappelijke organisaties en belangenverenigingen (zoals initiatief Zeeland en de initiatiefgroep voor een gezondheidscentrum). Hiermee is opgehaald wat er speelt in het centrum van Zeeland en welke ideeën, initiatieven of wensen er zijn. In de tweede gespreksronde zijn de principes en ideeën voor de voorlopige visie besproken.
- **Ambtelijke werk- en projectgroep:** een brede ambtelijke projectgroep, bestaande uit diverse disciplines, is nauw betrokken geweest bij de visievorming. Met de projectgroep zijn analyses, bevindingen en tussentijdse ideeën besproken. Daarnaast hebben er scenario- en workshopsessies plaatsgevonden.
- **Brede inloopbijeenkomst:** De voorlopige visie is aan het hele dorp gepresenteerd tijdens een brede inloopbijeenkomst in het Dorpshuis. Iedereen kon reageren op de voorlopige visie, en hun ideeën, bezwaren of vragen kwijt op een reactieformulier. Deze reacties zijn, waar mogelijk, meegenomen in de afronding van de gebiedsvisie. Zo is de gebiedsvisie

niet alleen voor de Zeelanders, maar ook door de Zeelanders gemaakt.

### Leeswijzer

Het vervolg van dit hoofdstuk gaat in de op de feiten en cijfers van het centrum van Zeeland, de landelijke trends en ontwikkelingen en gemeentelijke kaders.

In hoofdstuk 2 worden de analyses en opgaven in beeld gebracht. Wat zijn de belangrijkste uitdagingen die op het centrum afkomen? Waar liggen kansen? En hoe zorgen we ervoor dat het centrum toekomstbestendig blijft? De belangrijkste onderwerpen zijn in vier thema's samen te vatten: verkeer, functies, bebouwing en groen. Daarnaast is er ook aandacht voor onderwerpen die wel onderzocht zijn, maar geen haalbare uitkomst hadden.

In hoofdstuk 3 worden de ambitie voor het centrum van Zeeland en het leidende principe toegelicht. In hoofdstuk 4 wordt vervolgens een antwoord geboden op de verschillende opgaven en de ambitie ingevuld aan de hand van één integrale visie. Deze visie wordt in vier stappen opgebouwd en toegelicht.



Ambtelijke werksessie



Inloopbijeenkomst in het Dorpshuis

## 1.2 Feiten en cijfers

Het dorp Zeeland (ca. 6.850 inwoners<sup>a</sup>) is één van de zes kernen in de gemeente Maashorst. Zeeland ligt tussen Schaijk en de grotere kern Uden in, naast natuurgebied de Maashorst. Het centrum van Zeeland concentreert zich rondom de Kerkstraat en heeft vooral een belangrijke functie voor de dorpsbewoners.

### Voorzieningen aan de Kerkstraat

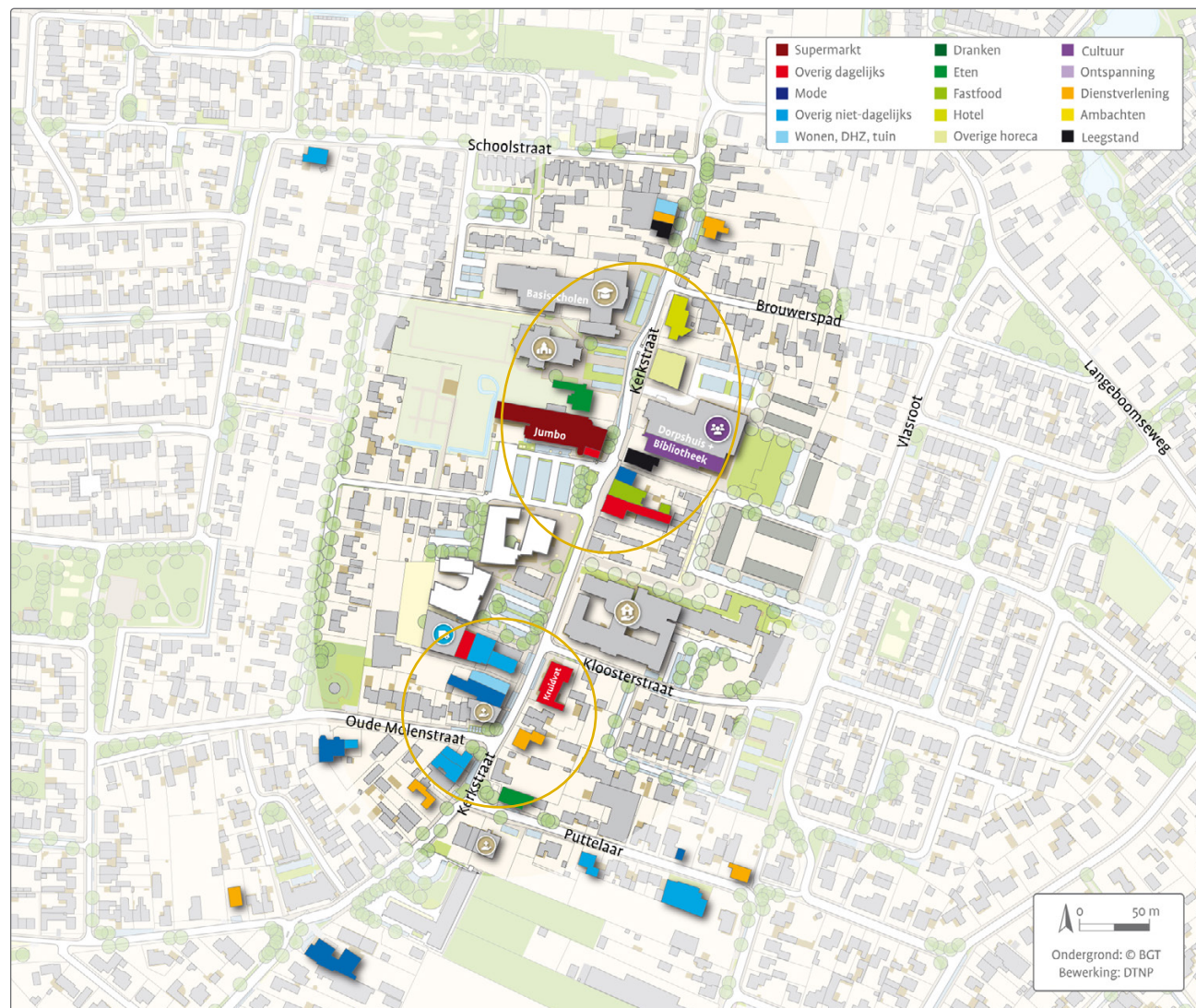
Het grootste deel van de voorzieningen in het centrum van Zeeland ligt aan de Kerkstraat (25 van de 34 verkooppunten). Dit zijn voornamelijk winkels (20 winkels van samen ca. 3.300 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak (wvo)), met als grootste winkel de Jumbo-supermarkt van circa 1.200 m<sup>2</sup> wvo. Daarnaast zijn er 6 dienstverleners (o.a. kappers, makelaars, e.d.), van samen 274 m<sup>2</sup> wvo en 6 vrijetijdsfuncties (horeca en de bibliotheek), van samen circa 1.900 m<sup>2</sup> wvo. Deze voorzieningen liggen verspreid door de straat, maar er zijn twee clusters te onderscheiden (oranje cirkels op kaart).

### Noordelijk voorzieningencluster: ontmoetingsplek

Centraal aan de Kerkstraat bevindt zich de enige supermarkt in het dorp met daarnaast een groot parkeerterrein. Tegenover de supermarkt ligt het

<sup>a</sup> CBS (2024).

Branchekaart centrum Zeeland en afbakening gebied



Dorps huis met bibliotheek. Deze functies (supermarkt als grootste publiekstrekker en dorps huis als sociale hart) maken dit cluster de belangrijkste ontmoetingsplek in het dorp. De kleine voorzieningenplint tegenover het parkeerterrein (bakker, horeca, modezaak) en het overige horeca-aanbod versterken dit.

*Zuidelijk voorzieningencluster: doelgerichte aankopen*

Het zuidelijke voorzieningencluster kent een meer doelgericht winkelprofiel, met winkels zoals Kruidvat, een elektronicazaak, een boekhandel met pakketpunt en Uw Groene Vakwinkel. Doordat bezoekers aan de straat kunnen parkeren en snel even iets op kunnen halen in de winkels is er hier sprake van een Stop&Go-milieu.

*Overige voorzieningen rond de Kerkstraat*

In het noorden van de Kerkstraat (tussen Brouwerspad en Schoolstraat) en in de zijstraten van de Kerkstraat zijn nog een aantal publieksfuncties te vinden (fietsenhandels, dienstverlening, bloemenzaak en modewinkels). Veel van deze ondernemingen zitten in eigen vastgoed.

Naast de meer commerciële publieksfuncties zijn er in het centrum ook diverse maatschappelijke voorzieningen, zoals de basisscholen, de kerk, diverse fysiotherapeuten,

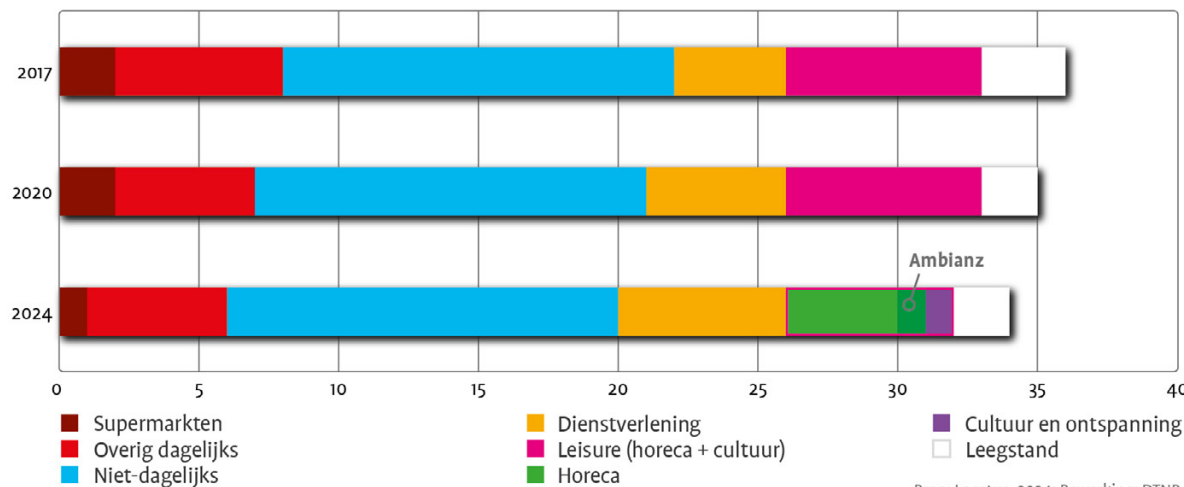
verzorgingstehuis Compostella en een apotheekhoudende huisartsenpraktijk.

*Ontwikkeling aanbod centrum Zeeland*

Tussen 2017 en 2024 is het voorzieningenaanbod in het centrum iets teruggelopen (van 36 naar 34 verkooppunten). Dit is in veel kleinere dorpen het geval. Het aanbod in het centrum is in zowel aantal verkooppunten (vkp) als in m² winkelvloeroppervlak nog wel iets groter dan het aanbod in dorpscentra met een vergelijkbaar inwoneraantal. De samenstelling van het aanbod is door de jaren heen wel wat veranderd.

- Het **dagelijkse winkelaanbod** (supermarkt, versspecialzaken, drogist), is de basis van een lokaal winkelgebied. Dit aanbod is iets afgenomen. Naast de Aldi-supermarkt is er ook een overig-dagelijkse winkel uit het centrum verdwenen.
- Het **niet-dagelijks winkelaanbod** (mode, huishoudelijk e.d.) is gelijk gebleven. Het aanbod met onder andere modewinkels, een boekhandel, Uw Groene Vakwinkel en een elektronicazaak is, in vergelijking met centra van dorpen met een vergelijkbaar inwoneraantal, divers.

Ontwikkeling aantal verkooppunten in Zeeland tussen 2017-2024



Bron: Locatus, 2024; Bewerking: DTNP

- Het **leisureaanbod** bestaat uit de branchegroepen Horeca en Cultuur en ontspanning. Dit aanbod is iets gekrompen en zal verder afnemen met de sluiting van Ambianz in aantocht (een deel is al gesloopt t.b.v. het Dorpshuis). Daarmee verdwijnt in Zeeland niet alleen de grootste horecazaak (ca. 900 m<sup>2</sup> wvo), maar ook, zoals in veel dorpen, de enige nachthoreca. Er is wel nog een divers aanbod aan dag- en avondhoreca aanwezig.
- Het afgenomen dagelijkse winkel- en horecaaanbod is deels opgevangen door de toename van het aantal **diensten**. Deze branche is iets gegroeid tussen 2017-2024 (van 4 naar 6 vpk).
- Tot slot is de **leegstand** iets afgenomen (van 3 naar 2 panden). Het aantal leegstaande panden is daarmee tot dusver beperkt gebleven. Kant-tekening is wel dat er hier en daar binnen afzienbare termijn meer panden leeg zullen komen te staan.

### Bevolkingsontwikkeling: groei én vergrijzing

Ook de bevolkingssamenstelling is de afgelopen jaren aan het veranderen. Met name de groep 65+-ers is gegroeid van 19% in 2017 naar 24% in 2023, dat is flink boven het landelijk gemiddelde (ca. 21%). Bovendien is de groep jongeren (< 25 jaar) kleiner geworden (van ca. 29% naar ca. 27%). Die vergrijzing en ontgroening is lastig

te keren en heeft effecten op de winkelbestedingen: een jong gezin besteedt nu eenmaal meer dan een stel op leeftijd. Wel zijn ouderen vaak meer georiënteerd op hun eigen woonomgeving (en dus centrum).

Het aantal inwoners van Zeeland is tussen 2017 en 2024, ondanks de vergrijzing, toegenomen (van ca. 6.450 naar ca. 6.850 inwoners). Deze bevolkingsgroei zal naar verwachting nog iets doorzetten, onder andere door de woningbouwplannen voor Repelakker III (ca. 200 woningen in de eerste fase en ca. 200 in de tweede fase) en de ontwikkeling van Kerkstraat-Oost (ca. 70 woningen). Deze woningbouw zorgt ervoor dat Zeeland niet krimpt door de vergrijzing (en huishoudensverdunding), maar komende jaren groeit tot circa 7.500 inwoners.

De toenemende vergrijzing en de extra inwoners die verwacht worden in Zeeland vragen om extra aandacht voor het behouden van een basisniveau aan voorzieningen voor alle doelgroepen in het dorp.

### Centrumaanbod voldoende voor de toekomst?

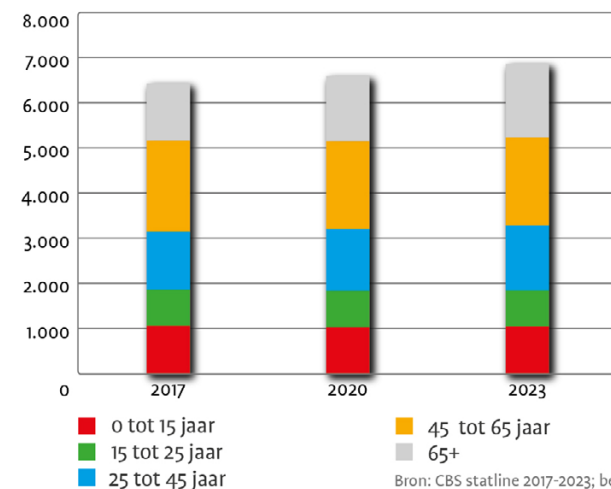
Met de bevolkingsgroei schaal het dorp iets op. Een vergelijking met centra van dorpen met een inwonertal tussen de 7.000 en 8.000 geeft enig inzicht in wat dat

zou kunnen betekenen (zie grafieken volgende pagina). Daarbij dient aangemerkt te worden dat het winkelaanbod in deze benchmarkcentra vaak ook krimpende en aan verandering onderhevig is (het is een momentopname).

- Het **dagelijks winkelaanbod** is zowel in aantal winkels als in m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak in Zeeland kleiner<sup>a</sup> dan in dorpen van 7.000 à 8.000 inwoners en dan met name het overig-dagelijkse aanbod (versspeciaalzaken, drogist, e.d.)

<sup>a</sup> In het winkelvloeroppervlak is de beoogde uitbreiding van de Jumbo (ca. 250 m<sup>2</sup> wvo) meegenomen.

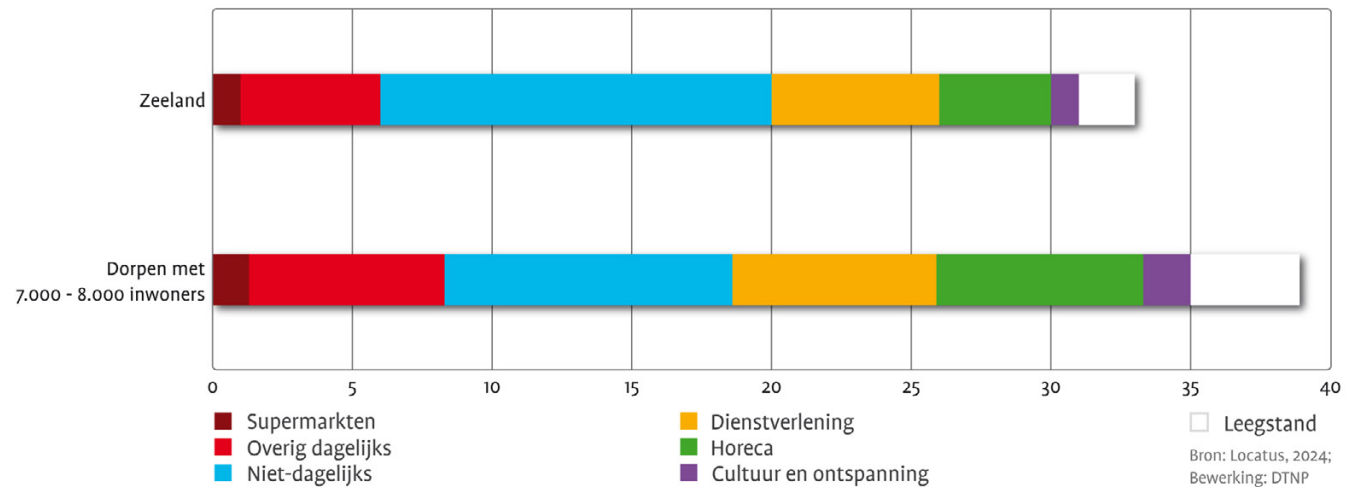
Bevolkingssamenstelling Zeeland 2017-2024



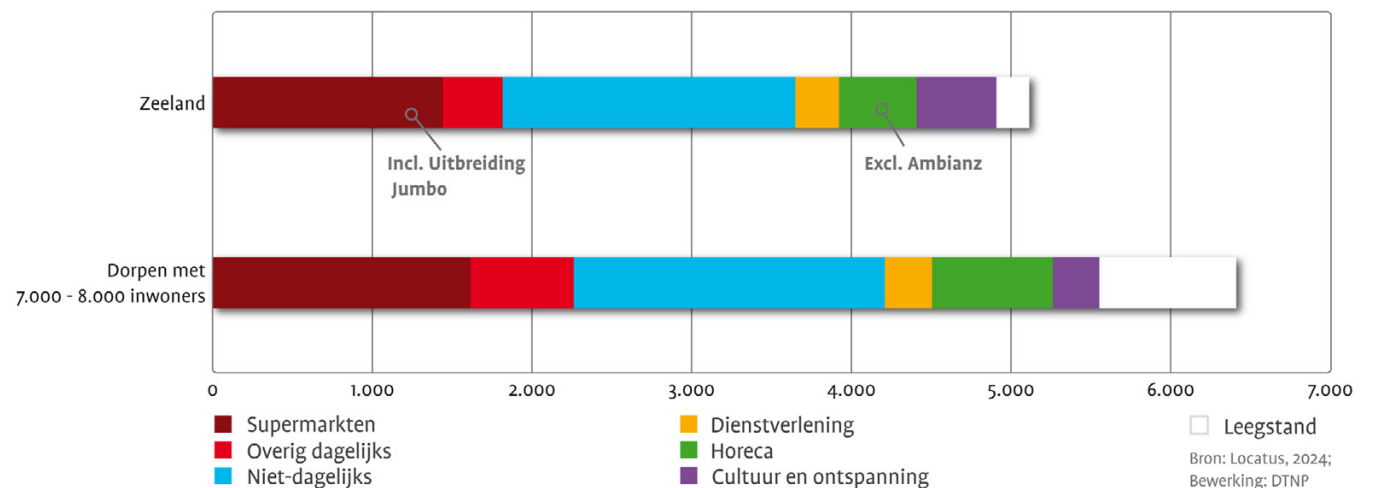
- Het **niet-dagelijkse winkelaanbod** (o.a. modewinkels) is in aantal winkels hoger dan in de benchmarkcentra, maar in winkelvloeroppervlak is dit aanbod vrijwel even groot. Er zijn in Zeeland dus relatief veel kleine niet-dagelijkse winkels.
- Het aantal **horecazaken** ligt in Zeeland lager dan in de benchmarkcentra. Het aantal m<sup>2</sup> wvo is, rekening houdend met de sluiting van Ambianz, ook een stuk kleiner dan in de benchmarkcentra (ca. 500 m<sup>2</sup> in Zeeland en ca. 750 m<sup>2</sup> wvo in benchmarkcentra).
- Het aantal verkooppunten van **dienstverlening en cultuur en ontspanning** is lager dan in de benchmarkcentra. In m<sup>2</sup> wvo is de dienstverlening redelijk gelijk en cultuur en ontspanning juist groter.
- Tot slot ligt **de leegstand** in Zeeland in zowel vkp's als m<sup>2</sup> wvo duidelijk lager dan in de benchmarksteden.

Geconcludeerd kan worden dat met een toekomstig draagvlak van circa 7.500 inwoners een basis-niveau aan voorzieningen dat dicht bij het huidige aanbod ligt bewaard kan blijven. Het centrum van Zeeland heeft nog best veel gevulde publieke panden, maar het basisboodschappenaanbod mist diversiteit (overig-dagelijkse winkels) en voor horeca lijkt nog wat ruimte te zijn.

Aanbod in Zeeland en in benchmark-dorpen in aantal verkooppunten



Aanbod in Zeeland en in benchmark-dorpen in winkelvloeroppervlak



# 1.3 Trends en ontwikkelingen

Het centrum van Zeeland is een klein dorpscentrum waar dorpsbewoners vooral worden voorzien in de frequente benodigdheden. Aanvullend winkelaanbod, zoals modezaken, is erg kwetsbaar geworden door landelijke trends en ontwikkelingen.

### Dynamische sector

Het online winkelen heeft de fysieke winkelmarkt opgeschud. De consument heeft haar koopgedrag aangepast en is steeds kritischer op zowel het digitale als fysieke aanbod. Deze verharding in de winkelmarkt zorgt er onder andere voor dat veel zelfstandigen geen opvolging vinden en winkels bij pensionering worden beëindigd. Dit heeft het gevolg dat er minder fysieke winkels zijn en dat centrumgebieden zoeken naar een antwoord op de resulterende leegstand.

De coronacrisis heeft de online oriëntatie van de consument nog eens versneld. Ook heeft deze crisis veel ondernemers een extra tik gegeven, vooral in de horeca. De gevolgen daarvan zijn nu te zien in deze sector. Op lange termijn zal de digitalisering alleen al door de demografische ontwikkelingen (nieuwe generaties die met digitale mogelijkheden zijn opgegroeid) verder doorzetten, met gevolgen voor de behoefte aan fysieke winkels.

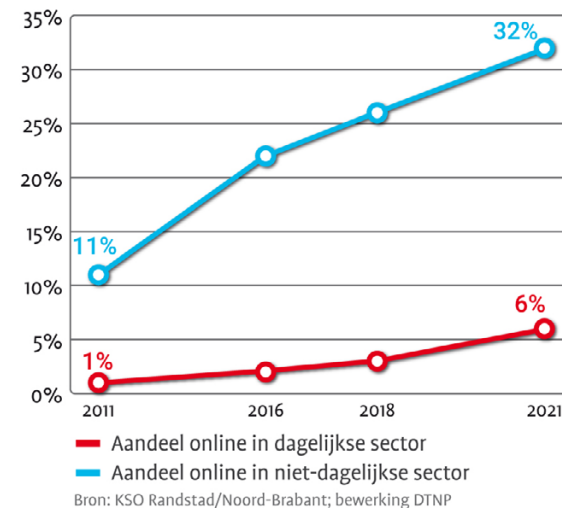
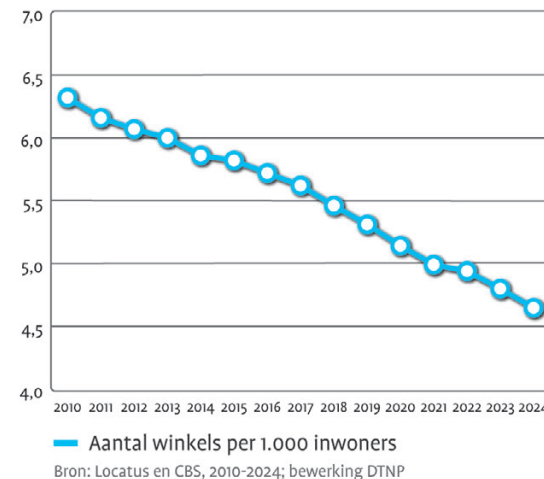
### Verandering van het aanbod in dorpscentra

Landelijk vindt er in dorpscentra, onder druk van deze trends, een verandering in het aanbod plaats. Het voorzieningenaanbod loopt terug. Met name de niet-dagelijkse winkels, zoals kledingwinkels, elektronicazaken, en optieken, en dienstverleners, zoals reisbureaus en banken, zijn erg kwetsbaar voor de landelijke trends en de toename van online aankopen.

Dorpscentra zullen in de toekomst voor een groter deel bestaan uit ambachten (kapper, fietsenmaker), sportfuncties, de bibliotheek, horeca, dienstverlening (assurantiekantoor, reisbureau) etc. Dit zijn voorzieningen die kunnen functioneren op het draagvlak van de dorpsbewoners én die een fysieke component hebben (niet geheel digitaal aangeboden worden). Voorwaarde voor deze functies is dat er bezoekers in het centrum zijn. Daarvoor is het dagelijks winkelaanbod bepalend.

### Dagelijks winkelaanbod belangrijk

De dagelijkse en frequentbenodigde niet-dagelijkse artikelen (de boodschappen) worden bij voorkeur zo dicht mogelijk bij huis gekocht, in een winkelgebied waar het bezoek comfortabel is en waar een moderne supermarkt te vinden is. Wanneer aan die randvoorwaarden wordt voldaan is het overig dagelijkse



winkelaanbod (drogist, versspecialzaak) ook kansrijk. Een grote diversiteit aan verswinkels zie je echter niet vaak meer in dorpscentra. Ook hier is opvolging vaak een lastig thema voor ondernemers.

Het centrum van Zeeland is een klein dorpscentrum, waar het vooral draaide en blijft draaien om dit dagelijks winkelaanbod. Dorpsbewoners kunnen dicht bij huis terecht voor de dagelijkse levensbehoeften. Het supermarkt- en overig-dagelijks winkelaanbod, dat nu al goed aanwezig is, blijft de drager van het centrum.

#### Aanvullend aanbod kwetsbaar

Waar consumenten voor de dagelijkse winkels het liefst zo dichtbij mogelijk kopen, wijken ze voor niet-dagelijkse winkels makkelijker uit naar andere centra (of naar online aankoopkanalen), zeker als het aanbod dicht bij huis niet meer verrast of verleidt. Niet-dagelijkse winkels zijn dan ook erg kwetsbaar.

Ook in het centrum van Zeeland is dit ruim aanwezige aanvullende winkelaanbod (modezaken e.d.) erg kwetsbaar geworden. Online aankoopkanalen en omliggende centra, zoals Uden, bieden al snel een completer (of vernieuwender) aanbod dan het eigen

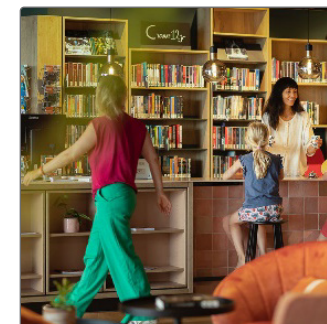
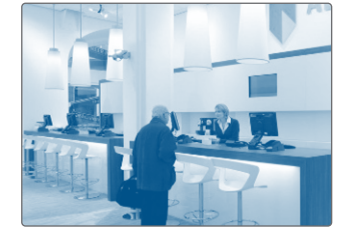
dorpscentrum. Het behoud van dit aanbod is gezien de landelijke trends en ontwikkelingen een grote opgave. Voor het centrum van Zeeland moet er dan ook rekening worden gehouden met een afname van de niet-dagelijkse winkels.

#### Ontmoeting wordt steeds belangrijker

Naast een zo aantrekkelijk en divers mogelijk voorzieningenaanbod, dat comfortabel en gemakkelijk bezocht kan worden, worden de uitstraling en een prettig verblijfskwaliteit steeds belangrijker voor een centrum. De culturele, maatschappelijke en ontmoetingsfuncties hebben grote meerwaarde boven de online beleving en worden daarmee steeds belangrijker.

Een dorpscentrum is van nature vaak een ontmoetingsplek. Het aanwezige maatschappelijke aanbod in het centrum van Zeeland, zoals het Dorpshuis, laat dit zien. In de toekomst blijven deze functies dus belangrijk voor het gezond functioneren van het centrum van Zeeland.

Links kansrijke functies, rechts kwetsbare functies in dorpscentra



# 1.4 Context

In gemeentelijk beleid, waaronder de omgevingsvisie Maashorst en de KernenCV Zeeland, wordt voor Zeeland een koers uitgezet voor de toekomst.

### Omgevingsvisie Maashorst: ambities voor een toekomstbestendige gemeente

In de Omgevingsvisie wordt de koers geschetst voor de verschillende kernen in de gemeente Maashorst. Voor Zeeland en specifiek het centrum zijn de volgende ambities opgenomen:

#### Zeeland als woonkern

- Richten op het bouwen van passende woningen voor starters en senioren.
- Onderzoeken mogelijkheden om meer woningen aan de kern toe te voegen. Bijvoorbeeld op de vrijgekomen locaties van het voormalige dorpshuis De Garf en het voormalige gemeentehuis.

#### Voorzieningen in Zeeland

- Een integrale kwaliteitsimpuls voor het centrum, samen met ondernemers, eigenaren en bewoners, met als doel om te komen tot een sterk en aantrekkelijk dorpshart. Waar het prettig is om te onderne-

men, boodschappen te doen, gebruik te maken van diensten en zorg, te ontmoeten en te wonen.

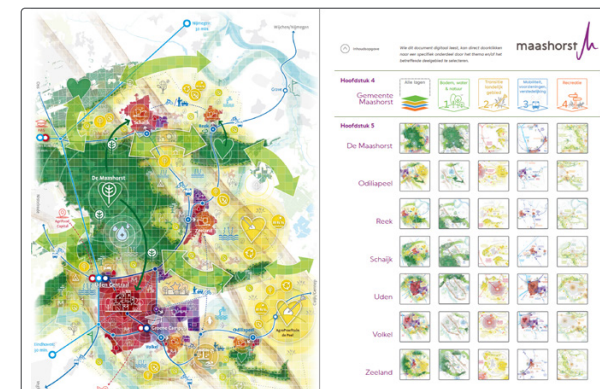
- Het voormalige gemeentehuis biedt door de centrale ligging kansen voor clustering van zorgvoorzieningen en bedrijvigheid in combinatie met wonen (op verdieping).
- Kwaliteitsslag openbare ruimte op het gebied van verduurzaming en vergroening. Het centrum is momenteel functioneel ingericht met veel verharding. Parkeren voert nu de boventoon.

#### Recreatieve voorzieningen in Zeeland

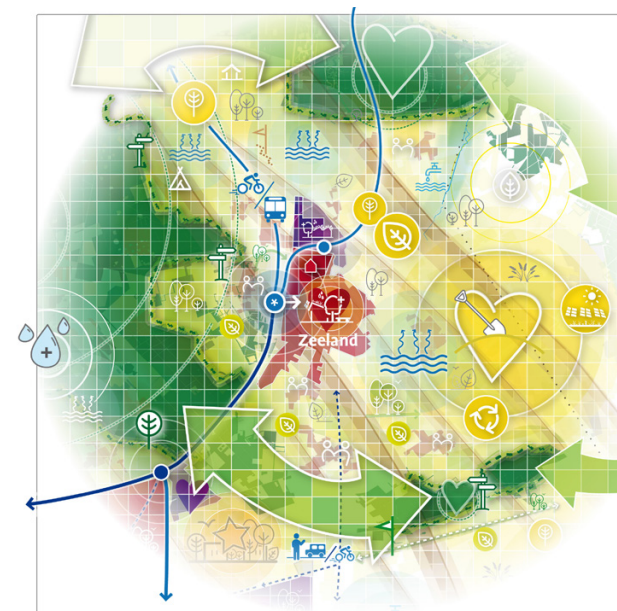
- Verbeteren van de aantrekkelijkheid van het centrum van Zeeland, zodat het meer uitnodigt om er te verblijven en de horeca te bezoeken.
- Het centrum blijft goed aangesloten op het recreatieve fietsnetwerk.
- Versterken van de mogelijkheden tot verblijven en overnachten.

#### KernenCV Zeeland

In 2022 is de gemeente Maashorst samen met de kernen gestart met het KernenCV-traject. Samen met inwoners van Zeeland is het kernenCV voor Zeeland opgesteld. In het kernenCV staat informatie over het dorp Zeeland, zoals sterke en zwakke punten en de



Omgevingsvisie Maashorst



Omgevingsvisie Maashorst: uitsnede Zeeland

focuspunten (punten waarmee het dorp zich wil bezighouden). Ook laat het kernenCV zien welke ontwikkelpunten Zeeland heeft.

### *Sterke en minder sterke punten van het centrum*

Als sterk punt wordt in de kernenCV van Zeeland benoemd dat de basisvoorzieningen aanwezig zijn. Echter wordt hierbij ook de kanttekening gemaakt dat het wel aan de ondergrens zit om te kunnen spreken van een goede basis. Een aandachtspunt dat benoemd wordt, is dan ook het onder druk staan van dit aanbod. Daarnaast is er een aantal leegstaande gebouwen in het centrum en is het er versteend.

### *9 focuspunten*

In de kernenCV worden negen focuspunten benoemd:

1. Vergroten woningaanbod: oplossingsrichtingen zijn onder andere herallocatie van bestaande panden zoals het voormalige gemeentehuis en De Garf.
2. Levendig en groen dorpshart: o.a. het vergroenen van het 'versteende' centrum en het creëren van een gezellig en functioneel centrum waar bewoners en bezoekers graag komen en winkeliers en horeca-ondernemers zich graag vestigen.
3. Vitaliteit inwoners en toekomstbestendige gezondheidszorg: behoefte aan een gezondheidscentrum,

met als mogelijk geschikte locatie een deel van het voormalige gemeentehuis.

4. Capaciteit basisscholen en kwaliteit buitenspeelruimte.
5. Behoeftte aan behoud en versterking van basisvoorzieningen.
6. Verkeersveiligheid fietsers en achterstallig onderhoud fietspaden.
7. OV(bus)-verbindingen.
8. Samenwerking verenigingen.
9. Verduurzamen woningen en bedrijven.

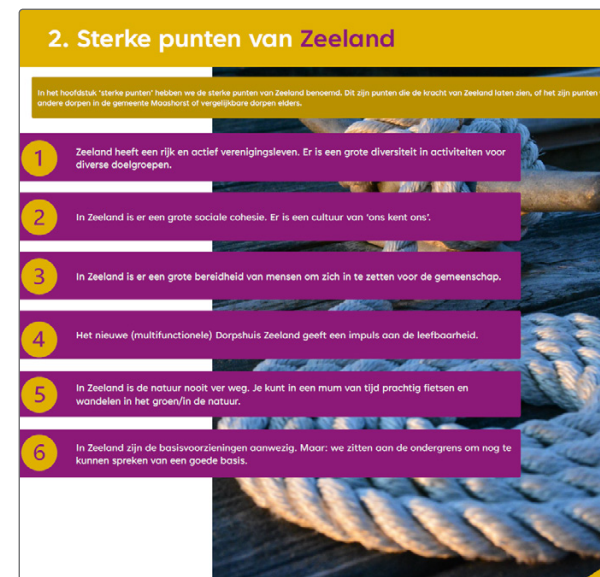
### **Overig beleid en lopende projecten**

Andere beleidsstukken die raakvlakken hebben met het centrum zijn bijvoorbeeld het beleidsprogramma wonen en zorg, de duurzaamheidsagenda en de parkeernota. In de visie worden deze raakvlakken meegenomen.

Daarnaast lopen er een aantal initiatieven in het centrum van Zeeland (o.a. uitbreiding Jumbo). Waar mogelijk en passend binnen de visie worden deze initiatieven meegenomen.



Gemeente Maashorst: KernenCV Zeeland



KernenCV Zeeland: sterke punten van Zeeland

## 2 Analyse en opgaven



## 2.1 Verkeer

Verkeer is voor bewoners en ondernemers een belangrijk thema voor het centrum van Zeeland. Enerzijds worden de bereikbaarheid van het centrum en de voorzieningen positief beoordeeld. Anderzijds zijn er veel knelpunten. Met name de overlast van het gemotoriseerd verkeer en het ontbreken van veilige en toegankelijke langzaamverkeersroutes zijn aandachtspunten.

### Kerkstraat een belangrijke verkeersader voor het dorp

De Kerkstraat is een belangrijke weg in de verkeersstructuur van Zeeland. De straat verbindt de kern aan de twee regionale ontsluitingswegen, de N277 en de Bergmaas. Er rijdt dan ook veel verkeer over de Kerkstraat. Niet alleen personenauto's, maar ook vrachtwagens rijden nu veelvuldig dwars door het centrum heen. Dit zorgt ervoor dat de Kerkstraat in het centrum als barrière ervaren wordt.

Daarnaast maakt de Kerkstraat ook deel uit van het regionale fietsnetwerk. Deze route wordt echter, door het vele verkeer dat over de Kerkstraat rijdt, nu niet als veilig ervaren.

Verkeerssituatie Zeeland



### Auto heeft veel ruimte

In het centrum is veel ruimte voor de auto. Niet alleen is het centrum de centrale noordzuid-verbinding van het dorp, ook de parkeerterreinen zijn duidelijk in het straatbeeld aanwezig. Uit het Koopstromenonderzoek<sup>a</sup> blijkt dat ca. 50% van de koopbezoekers met auto naar het centrum komt. Deze bezoekers worden door de hele straat heen opgevangen en kunnen praktisch voor elke voorziening parkeren. Het bezoekgemak is daarmee voor deze doelgroep heel groot.

### Lage parkeerdruk in het centrum

De parkeerdruk in het centrum is laag. Gemiddeld is circa 38%<sup>b</sup> van de parkeerplaatsen in het centrum bezet, er is dus veel overcapaciteit. De hoogst gemeten bezettingsgraad in het centrum is 51%, op de woensdagmiddag. Dit ligt ver onder de maximale bezettingsgraad van 85% die aangehouden wordt in parkeeronderzoeken. De overige 15% dient vrij te zijn om zoekverkeer te voorkomen. Een bezettingsgraad lager dan 85% betekent dat er ruimte is in de openbare ruimte.

Vooral op de drie grotere parkeerterreinen in het centrum (De Garf, Jumbo en Dorpshuis) is altijd ruimte beschikbaar. Uit de cijfers blijkt dat het parkeerterrein naast het dorps huis nauwelijks wordt gebruikt. Op het drukst gemeten moment was 28% van de plekken bezet. Bij de Jumbo en De Garf is het



a I&O Research et al. (2022), Koopstromenonderzoek Randstad en Noord-Brabant 2021, factsheet centrum Zeeland.  
 b Studio verbinding (i.o.v. gemeente Maashorst) (2024), Rapportage parkeeronderzoek Centrum Zeeland.

iets drukker, met respectievelijk een drukst gemeten moment van 72% en 71% bezetting. Dit ligt nog steeds onder de maximale bezettingsgraad. De parkeerplaatsen bij de school en de kerk worden meer gebruikt, de bezettingsgraad ligt daar dan ook wat hoger (94% bij de school en 81% bij de kerk op de woensdag middag).

Geconcludeerd kan worden dat er ruim voldoende parkeergelegenheid in het centrum aanwezig is. Dit biedt niet alleen kansen voor de toevoeging van nieuwe functies, maar maakt het ook mogelijk om parkeerlocaties in het centrum samen te voegen of te transformeren.

#### Fietser en voetganger blijven achter

Waar de autobezoeker goed gefaciliteerd wordt, vraagt dit voor de fietsbezoeker (ca. 35% van de bezoekers) en voetgangers (ca. 15% van de bezoekers) nog aandacht.

Niet alle stoepen zijn bereikbaar voor alle doelgroepen en het wordt door bezoekers niet altijd als veilig ervaren om in het centrum te fietsen of wandelen.

De opgave is om ruimte voor fietsers en voetgangers te realiseren, zodat zij zich prettig en veilig door de straat kunnen bewegen, en om het doorgaand verkeer te ontmoedigen zonder hierbij in te leveren op de autobereikbaarheid voor bezoekers van de centrumvoorzieningen.

OPGAVE

## Geen verkeersknip?

Het 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, kan een oplossing zijn hiervoor. Het langzaam verkeer krijgt een prominentere plek en er ontstaat ruimte voor het toevoegen van verblijfskwaliteit aan het centrum. Echter vraagt een verkeersknip wel veel van het hele dorp, wat de vraag oproept of het een doelmatige oplossing is voor het verkeersvraagstuk.

#### Grote ingreep in de verkeersstructuur

De Kerkstraat is een belangrijke route van noord naar zuid in het dorp. Een knip in deze route betekent dat er een goed alternatief moet komen om het dorp te ontsluiten. Het grootste gedeelte van het doorgaand verkeer op de Kerkstraat bestaat uit inwoners van Zeeland. Een verkeersknip aanbrenge is een verkeersingreep die niet op zichzelf staat, maar om grote verkeerskundige veranderingen in het hele dorp vraagt.

Mede vanwege het belang van de Kerkstraat in de gehele verkeersstructuur van Zeeland wordt een verkeersknip niet gezien als een haalbare en doelmatige oplossing voor het centrum. Daarnaast moet er altijd een balans tussen het noordelijke en zuidelijke deel van de Kerkstraat zijn. Er is in het centrum eigenlijk geen logische plek om het verkeer op te knippen, waarbij de bereikbaarheid van de centrumvoorzieningen vanaf noord en zuid gelijk blijft. Ook de verwachte toename van sluipverkeer in de omliggende woonwijken maakt dat het opknippen van de Kerkstraat geen wenselijke oplossing is.

#### Wat kan er wel?

Naast een verkeersknip zijn er voldoende andere oplossingen te bedenken die het doorgaand verkeer kunnen ontmoedigen in de Kerkstraat. Denk bijvoorbeeld aan snelheidsverlagende ingrepen, voorrang voor fietsers en voetgangers of een andere inrichting van de straat die het minder aantrekkelijk maakt om door de straat heen te rijden (zie p.28).

## 2.2 Functies

In het centrum zijn meerdere programmatische clusters, met elk een ander aanbod. Deze gebieden zijn gescheiden en functioneren deels los van elkaar. Door ze ruimtelijk aan elkaar te verbinden, wordt de kans om het aanbod te behouden groter.

### Behoud van voorzieningen belangrijk

Voor het dorp is het behouden van het basisniveau aan voorzieningen belangrijk. Met de huidige trends en ontwikkelingen (afname van het aantal winkels) en de verwachte inwonertoeename in Zeeland is het belangrijk om in te zetten op het behouden van het huidige aantal functies. De samenstelling van het aanbod gaat mogelijk wel veranderen. Vooral het niet-dagelijkse winkelaanbod is groot in verhouding tot andere dorpscentra (zie paragraaf 1.3) en deze sector staat landelijk onder druk. Het is dus aannemelijk dat hierin nog het een en ander zal gaan verschuiven.

### Drie gescheiden clusters aan de Kerkstraat

In het centrum zijn drie voorzieningencusters te onderscheiden. Van noord naar zuid: het ontmoetingscluster rondom de Kerk (met een aantal belangrijke maatschappelijke voorzieningen zoals de basisscholen en het Dorpshuis), het boodschappencluster rondom Jumbo en

het zuidelijke Stop&Go-cluster rondom Kruidvat. Hoewel het ontmoetingscluster en het boodschappencluster op elkaar aansluiten, hebben ze ruimtelijk geen verbinding en functioneren ze als twee losse eilanden. Tussen het boodschappencluster en het Stop&Go-cluster bevindt zich een woon-/zorggebied, waardoor ook deze twee gebieden geen ruimtelijke verbinding hebben en ook deze clusters min of meer als eilanden functioneren.

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 zitten. Deze ondernemers verplaatsen niet zomaar, en voor een centrum als dat van Zeeland is dit ook niet direct nodig. Belangrijker is om de verschillende clusters ruimtelijk aan elkaar te verbinden, en van het centrum één aantrekkelijk geheel te maken waar het voor een bezoeker prettig en vanzelfsprekend is om van cluster A naar cluster B te gaan. De inrichting en het functioneren van de Kerkstraat speelt hierin dus een belangrijke rol.

OPGAVE

Op de eerste plaats het 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 een belangrijk thema.

Schematische weergave voorzieningencusters centrum



## De tweede supermarkt?

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

### **KWANTITATIEF: Weinig marktruimte voor een nieuwe supermarkt**

Een marktruimteberekening voor het dagelijks aanbod in het centrum van Zeeland laat zien dat er nu en in toekomst circa 200-250 m<sup>2</sup> wvo uitbreidingsruimte is voor dagelijks winkelaanbod in Zeeland. In de berekeningen voor de toekomst is uitgegaan van de door Jumbo beoogde uitbreiding en van een toename van het inwonertal tot maximaal 8.000 inwoners.

Kwantitatief is er geen ruimte voor toevoeging van een supermarkt aan het centrum. Een nieuwe moderne supermarkt heeft een winkelvloeroppervlak van

minimaal 1.000 m<sup>2</sup> nodig en bij voorkeur meer. Als dit oppervlak wordt toegevoegd ontstaat er een overaanbod in het dorp (ca. 750 m<sup>2</sup> wvo). Dit kan gevolgen hebben voor de omzet van de andere ondernemers in het dorp; met name de overig-dagelijkse winkels zullen hier een negatief effect van ervaren. De marktruimte kan wel gebruikt worden voor het uitbreiden van het overig-dagelijkse aanbod (bijv. versspecialzaken e.d.).

### **KWALITATIEF: Ruimtelijk inpassen in het dorpscentrum lastig, buiten het centrum niet wenselijk**

Het ruimtelijk inpassen van een tweede supermarkt gebeurt bij voorkeur in het centrum. In het centrum draagt de supermarkt het meest bij aan de vitale centrumstructuur en wordt combinatiebezoek tussen de supermarkt en overige winkels gestimuleerd. Het risico van het realiseren van een supermarkt buiten het centrum is dat dit ten koste gaat van de omzet van de winkels in het centrum. Een dergelijk risico is zeker niet wenselijk voor de centrumstructuur en de ambitie en wens om het huidige aanbod aldaar te behouden en te versterken.

In het centrum van Zeeland is weinig ruimte voor het inpassen van een nieuwe supermarkt. Het voormalige

pand van Aldi is te klein voor een moderne supermarkt en heeft inmiddels een nieuwe gebruiker. Het inpassen van een supermarkt in het centrum betekent daarnaast ook veel voor bijvoorbeeld de parkeerdruk, verkeersbewegingen, laden en lossen en de uitstraling van het centrum. Het vraagt om grote veranderingen in de centrumstructuur.

De enige locatie in het centrum waar de supermarkt een zichtrelatie met andere voorzieningen zou hebben, en dus combinatiebezoek kan stimuleren, zou aan het parkeerplein van Jumbo zijn. Hier kan ruimte vrijgemaakt worden voor de inpassing van een supermarkt, maar dit vraagt een grote ingreep in de ruimtelijke structuur. Bovendien moet het parkeren dan bebouwd (ofwel ondergronds of op verdieping) opgelost worden. Er is geen ruimte om een extra parkeerterrein voor een nieuwe supermarkt aan te leggen. Het is maar zeer de vraag of dit een haalbaar model is, ook gezien de overige kanttekeningen en vragen over de haalbaarheid van een tweede supermarkt. Het advies van DTNP is dan ook om geen tweede supermarkt aan (het centrum van) Zeeland toe te voegen.

## 2.3 Bebouwing

De Kerkstraat is de historische dorpsstraat van Zeeland. Door de jaren heen zijn er 'gaten' ontstaan in de straat. De straat voelt niet op alle plekken aan als één aaneengesloten geheel. In de gaten zijn veelal parkeerterreinen gerealiseerd. Het herstellen van de straat kan de verschillende deelgebieden in de straat ruimtelijk aan elkaar te verbinden.

Vooraf in het zuid-westelijk deel van de Kerkstraat is de straat onderbroken. Op de kaart op pagina 19 zijn de bouwjaren te zien. Het zuidelijke deel van de Kerkstraat (vanaf de Jumbo) wordt gekenmerkt door veel nieuwere bebouwing (vanaf ca. 1970). In het noorden van de Kerkstraat is de oude bebouwingsstructuur beter terug te zien.

### Flessenhalseffect in de Kerkstraat

De rooilijnen in de Kerkstraat variëren enorm. De breedte van de Kerkstraat schommelt daarmee ook. Dit zorgt voor een flessenhalseffect in de straat. Al verplaatsend door de straat kom je op hele smalle stukken (ca. 15 meter breedte tussen Jumbo en het Dorpshuis) en op hele brede stukken (parkeerterrein van Jumbo, ca. 85 meter breedte).

Met name de grotere verspringingen rondom de (parkeer)pleinen zorgen voor een onderbreking van de Kerkstraat. Deze parkeerpleinen (voor voormalig dorpscentrum De Garf, bij Jumbo en bij het voormalig gemeentehuis) zijn ontwikkeld voor de functies die eraan gevestigd zijn/waren (supermarkten, dorpsshuis en gemeentehuis).

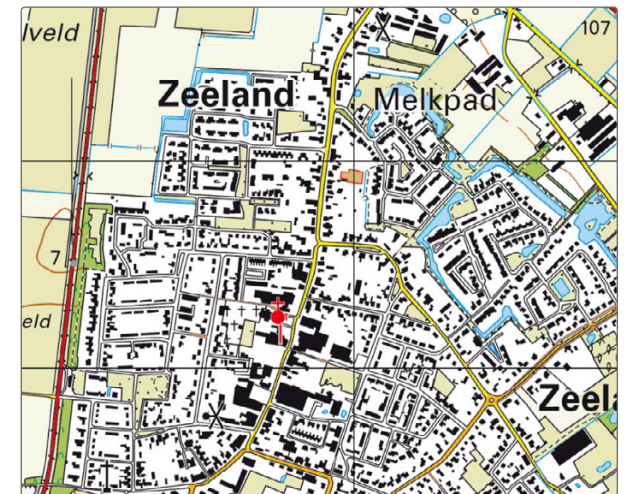
### Gaten in het lint zorgen voor de centrumeilanden

Het ontbreken van een ruimtelijke relatie tussen de verschillende voorzieningenclusters heeft deels te maken met de wisselingen in rooilijnen. Door deze wisselingen loopt de straat gevoelsmatig niet door en wordt de eilandvorming in het centrum (zoals beschreven in 2.2) versterkt.

Op de kaart op pagina 20 is goed te zien dat het pand van Jumbo een stuk naar voren ligt, waardoor de verbinding met de achtergelegen horeca en kerk mist. Ook het naar achter liggen van de voormalige Aldi en het voormalig dorpscentrum versterken de ruimtelijke eilandenstructuur.



De Kerkstraat omstreeks 1900 (bron: topotijdreis.nl)



De Kerkstraat en het dorp nu (bron: topotijdreis.nl)

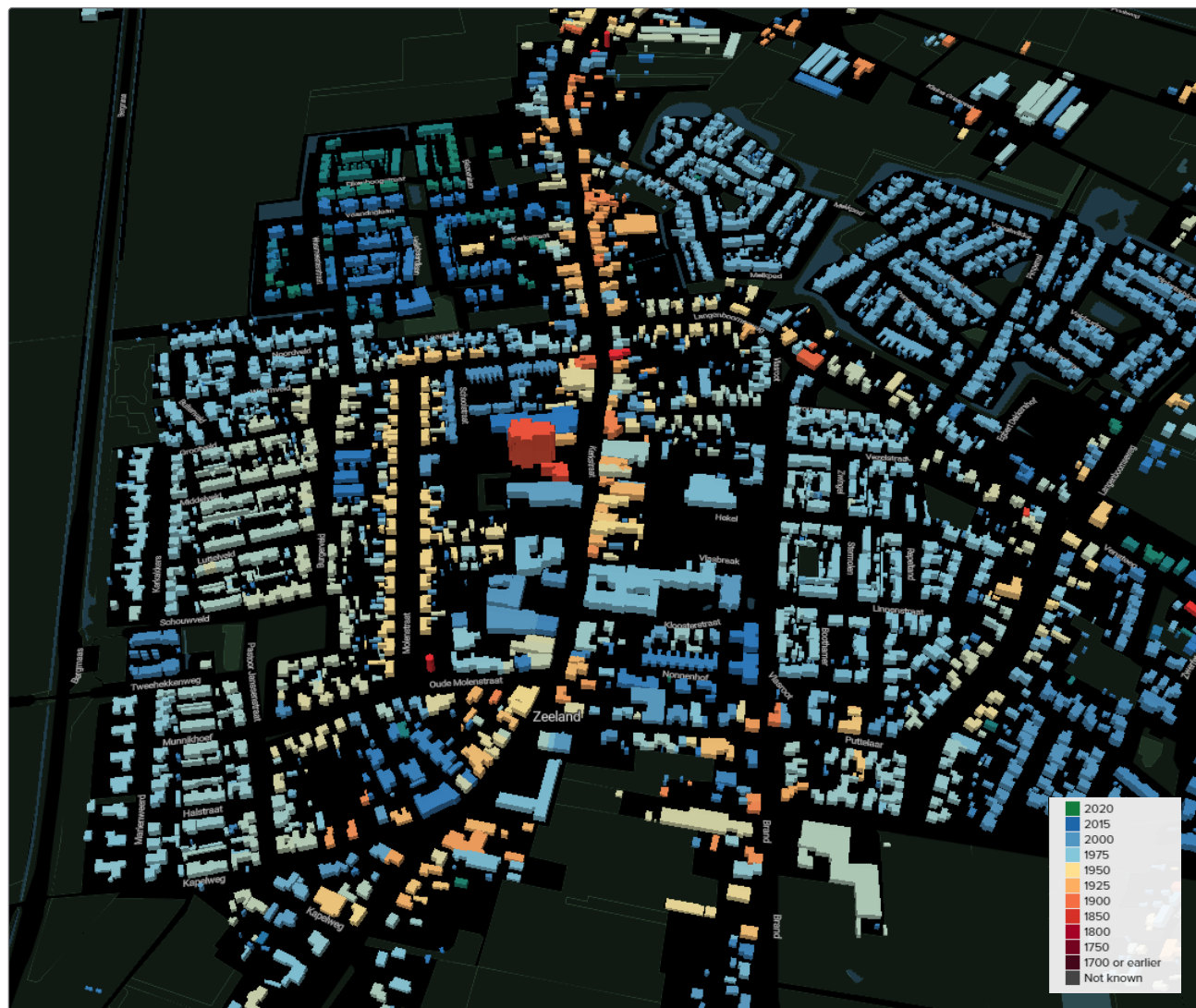
### Herstel van de historische straat

De Kerkstraat is van oudsher een boerderijenlint. Het terugbrengen van dit historische lint, vooral wat betreft de rooilijnen, kan bijdragen aan het versterken van de Kerkstraat als geheel en het ruimtelijk aan elkaar verbinden van de verschillende functionele deelgebieden. Onderbrekingen zijn een kenmerk van een boerderijenlint. In tegenstelling tot in de huidige situatie bestonden die onderbrekingen echter vooral uit groenelementen en niet uit parkeerterreinen en andere verhardingen.

Het terugbrengen van de rooilijn hoeft dan ook niet met bebouwing te zijn, maar kan ook door middel van bijvoorbeeld de toevoeging en het terugbrengen van groen. Wel vraagt het om een andere manier van ontwikkelen dan de afgelopen jaren is gedaan, waarbij de straat als geheel weer centraal komt te staan. Dit betekent dat de pleinen die er nu zijn, achter nieuwe bebouwing of groen komen te liggen. Aan deze bestaande pleinen worden geen voorzieningen toegevoegd, tenzij in lijn met de rooilijn van de Kerkstraat.

OPGAVE

Het 'herstellen' van de Kerkstraat is een uitdagende opgave, die vraagt om andere keuzes. Niet de bestaande plinten aan de pleinen (aan)vullen met programma, maar van de straat weer een geheel maken.



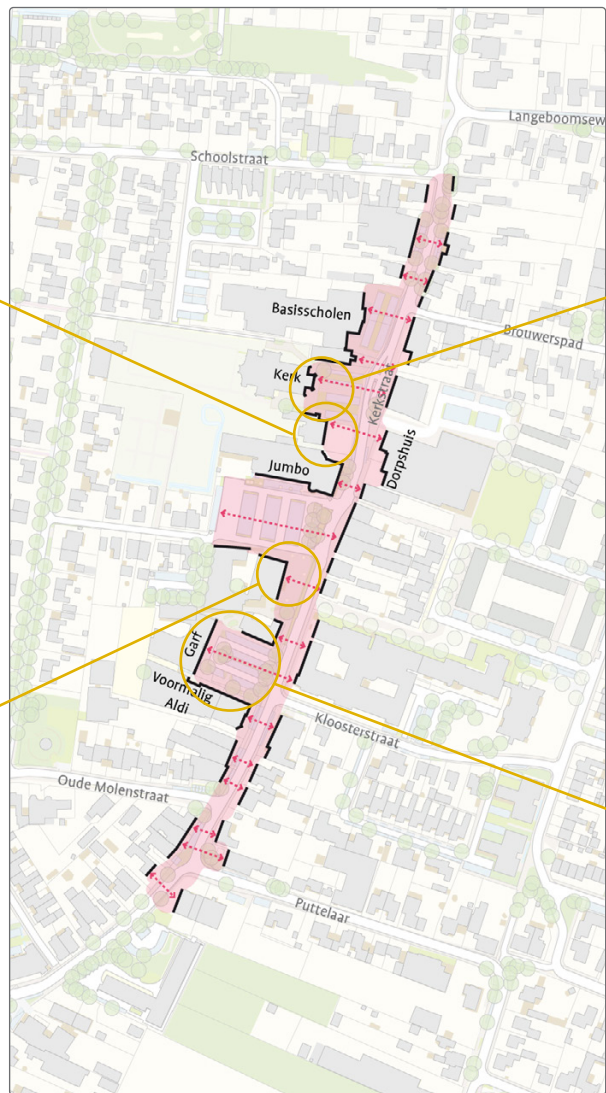
### Rooilijnen in de Kerkstraat



Verspringing rooilijnen bij Jumbo, geen zicht op wat erachter gebeurt



Plein voor gemeentehuis en parkeerterrein Jumbo



Parkeerterrein voor de kerk



Parkeerterrein voor De Garf

## 2.4 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.

### Weinig groen in het centrum

Het kaartbeeld rechtsboven toont het groen in het centrum van Zeeland. Het deel van de Kerkstraat waar de meeste voorzieningen zijn, valt op door de lage hoeveelheid bomen en groen. Alleen in het noordelijke deel (tussen Brouwerspad en Langeboomseweg) staat een aantal (kleinere) bomen. Verder zuidelijk in de Kerkstraat is het groen minimaal en is het vaak in kleinere clusters of achter gebouwen terug te vinden. Substantiële groenruimtes zijn er, op de achtertuin van de Pastorie en het grasveld achter het nieuwe Dorpshuis na, in het centrum nauwelijks.

Op de hittekaart van de Klimaat-effectatlas (linksonder) is het effect van bomen en groen goed terug te zien. De bomenlaan in de Molenstraat en de pastoretuin zijn op de kaart duidelijk terug te zien als koele plekken in het dorp. De Kerkstraat daarentegen is over de volledige

lengte donkeroranje gekleurd, wat betekent dat de straat erg warm is.

Dit beeld wordt bevestigd door de kaart rechtsonder, waar de afstand tot koelte op afgebeeld is. Ook hier is de bebouwing aan de Kerkstraat donkerrood. De afstand tot een koele plek (openbare buitenruimte van minimaal 200 m<sup>2</sup>) bedraagt meer dan 500 meter. De doelstelling voor de afstand tot koelte is 300 meter<sup>a</sup>. De urgentie voor de toevoeging van bomen en groen is dus groot.

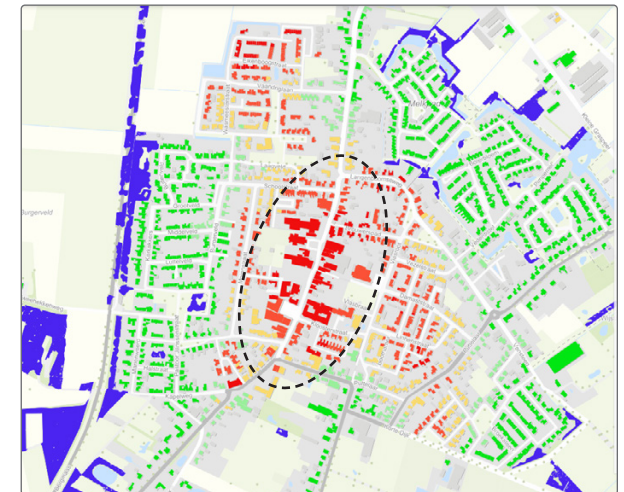
a Stichting Climate Adaptation Services, klimaat-effectatlas.nl.



Hitte in Zeeland (bron: Klimaat-effectatlas.nl)



Groen in het centrum van Zeeland



Afstand tot koelte (bron: Klimaat-effectatlas.nl)

### Meer bomen verdwenen dan teruggeplaatst

Tussen 2016 en 2023 zijn er in het centrum van Zeeland meer bomen uit het straatbeeld verdwenen dan dat er geplant zijn. In totaal stonden er in 2016 circa 75 bomen in de Kerkstraat. Er zijn hier sindsdien circa 47 bomen verdwenen, hiervoor zijn er circa 23 teruggeplant. In totaal zijn er nog circa 51 bomen in de Kerkstraat. Dit betekent dat per saldo circa 32% van de bomen is verdwenen. Er zijn relatief veel grote oude bomen verdwenen (ca. 32 middelgrote of grote bomen) en kleine, jonge bomen geplaatst (ca. 17 kleine bomen). Er is in totaal dus flink wat bladerdek en beschutting verdwenen in de Kerkstraat. Op de kaart rechts is per boom aangegeven of deze behouden, toegevoegd of verdwenen is tussen 2016 en 2023.

Op de foto's is het substantiële verschil te zien tussen de Kerkstraat in 2016 en 2023. Hierbij moet opgemerkt worden dat er bomen op openbare grond én op privégrond zijn verdwenen. Het terugbrengen van kwalitatief groen is dan ook niet alleen een opgave voor de gemeente, maar ook voor particulieren.

OPGAVE

Met het oog op onder andere hitte en het bieden van verkoeling in het 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.



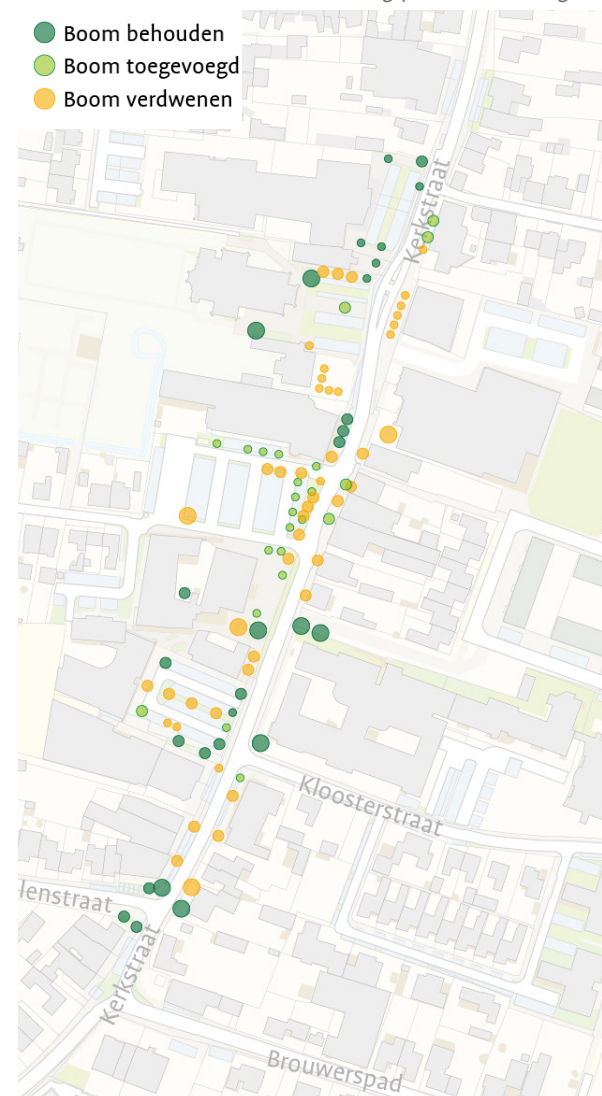
De Kerkstraat in 2016 (bron: Googlemaps)



De Kerkstraat in 2022 (bron: Googlemaps)

Bomen in de Kerkstraat naar omvang (klein, middel of groot)

- Boom behouden
- Boom toegevoegd
- Boom verdwenen



# 3 Ambitie



# 3.1 De Kerkstraat is een Brabantse dorpsstraat

Alle veranderingen van de afgelopen jaren, de opgaven die spelen omtrent verkeer en groen, de verspringingen in de rooilijn en het onder druk staan van de voorzieningen maken dat de Kerkstraat niet meer goed functioneert als één aaneengesloten dorpsstraat. Dit roept de vraag op wat voor dorpsstraat de Kerkstraat kan zijn.

---

## De Kerkstraat = een Brabantse dorpsstraat.

De vier opgaven uit het vorige hoofdstuk komen samen in de ambitie om van de Kerkstraat weer een prettige, aantrekkelijke, functionele Brabantse dorpsstraat te maken. Na vergelijking van een aantal Brabantse dorpsstraten zijn er vier kenmerken van een Brabantse dorpsstraat te onderscheiden.

### Herkenbare identiteit

Al lopend door een Brabantse dorpsstraat is het direct duidelijk in welk dorp je bent. Niet alleen de bebouwing (zoals een kerk) is herkenbaar voor de plek, ook de inrichting van de openbare ruimte, een dorpsplein of bepaalde voorzieningen dragen bij aan het uitstralen van de identiteit van een dorp.

### Elkaar ontmoeten

Brabantse dorpsstraten zijn een vanzelfsprekende ontmoetingsplek voor de dorpsbewoners. De dorpsstraat is de plek waar je, je burens ontmoet tijdens de boodschappen of een evenement, en waar je kan verblijven in de openbare ruimte of op het terras van de lokale horecazaak.

### Aanwezigheid commerciële voorzieningen

Een lint van voorzieningen, soms aaneengesloten en soms met onderbrekingen is een derde kenmerk van een Brabantse dorpsstraat. Een dorpsstraat kan goed functioneren met verspreid gelegen aanbod aan het lint, doordat in een dorpse samenleving iedereen toch vaak wel weet waar een winkel zit en de afstanden tussen de voorzieningen niet enorm groot zijn.

### (Zicht op) groen:

Tot slot worden Brabantse dorpsstraten gekenmerkt door kwalitatief groen, dat vaak oud is en waarde heeft. Dit kunnen bomen, perkjes of groene dorpspleinen rondom bijvoorbeeld de kerk zijn. Het hoeft echter niet altijd groen in de dorpsstraat te zijn. Zicht op groen, bijvoorbeeld achter een muur doet ook veel voor het straatbeeld en de beleving van een groene dorpsstraat.

### Wat betekent dit voor Zeeland?

Momenteel functioneert de Kerkstraat in Zeeland niet als Brabantse dorpsstraat. Het enige kenmerk van een dergelijke straat dat hier duidelijk terug te zien is, is de aanwezigheid van commerciële voorzieningen. De andere drie kenmerken ontbreken. De straat heeft echter voldoende potentie om weer een echte dorpsstraat te worden.

Er zijn in de Kerkstraat een aantal karakteristieke gebouwen die bijdragen aan de identiteit van Zeeland. Niet alleen historische gebouwen en monumenten zoals



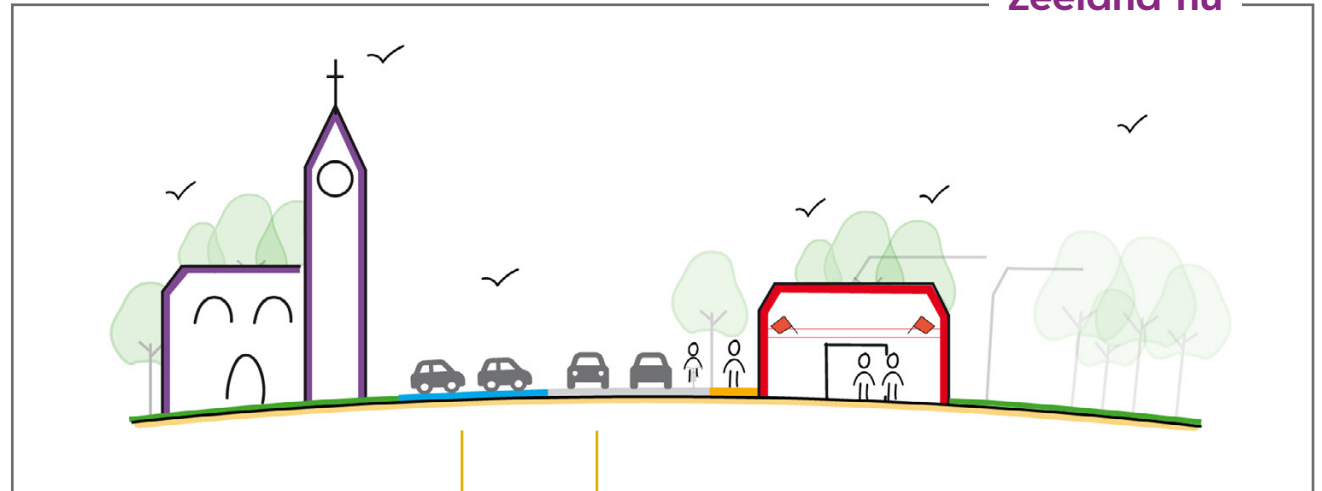
Aarle-Rixtel, Noord-Brabant (bron: GoogleMaps)

de kerk en het oude deel van het voormalig gemeentehuis, maar ook het voorste deel van de Jumbo (witte pand) en het nieuwe Dorpshuis geven karakter aan het dorp en maken de Kerkstraat herkenbaar.

Het beter zichtbaar maken van deze gebouwen, door onder andere te zorgen voor een passende functionele invulling en de realisatie van betere entrees, is een belangrijke eerste stap op weg naar een Brabantse dorpsstraat. Ook particuliere eigenaren kunnen hier een rol in hebben. Daarnaast kan de inrichting van de openbare ruimte en het toevoegen van groen en verblijfs- en ontmoetingsplekken een bijdrage leveren aan de dorpsstraat (kenmerk 2 en 4 p.23).

In de volgende paragraaf wordt omschreven hoe van de Kerkstraat weer een echte Brabantse dorpsstraat gemaakt kan worden. In de visie wordt dit principe verder uitgewerkt in een aantal stappen.

## Zeeland nu



## Zeeland in de toekomst



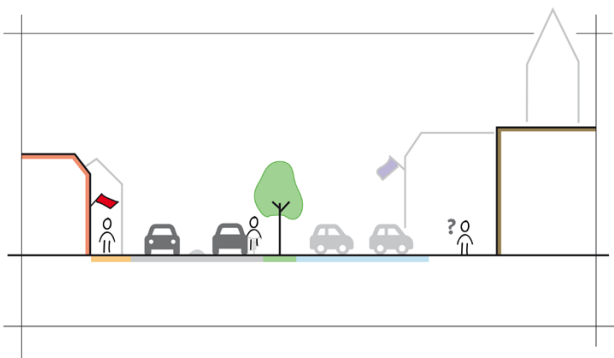
## 3.2 Naar een Brabantse dorpsstraat

### 1

#### Huidig gebruik Kerkstraat

In de huidige Kerkstraat wordt veel ruimte ingenomen door de auto. Zowel het wegprofiel als de parkeerterreinen die aan de straat liggen maken de auto dominant in het straatbeeld.

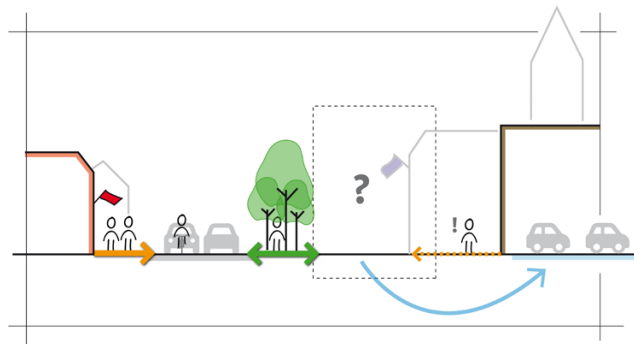
Het gevolg hiervan is dat bezoekers weinig ruimte hebben om te verblijven in de straat. Vanwege de beperkte ruimte is het niet aan twee zijden prettig om te lopen en de voorzieningen te bezoeken. Ook het groen heeft in de straat beperkt de ruimte.



#### Ruimte maken voor verblijven en groen

De eerste stap om van de Kerkstraat weer een prettige Brabantse dorpsstraat te maken is door ruimte te maken voor verblijven en groen.

De straat zal hierdoor iets inkrimpen, maar toegankelijk blijven voor auto's en langzaam verkeer. De meeste winst valt te behalen bij de parkeerterreinen. Door deze, waar mogelijk, naar achteren te plaatsen of op een andere manier af te schermen, ontstaat er aan de straatzijde ruimte voor groen en verblijven.



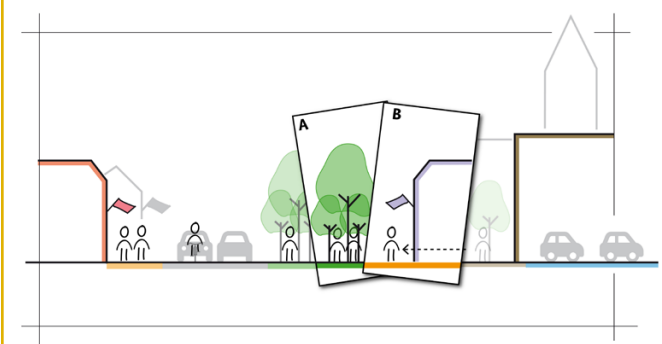
### 2

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

Het naar achteren plaatsen van de parkeerterreinen en het herstellen van de Kerkstraat kan op twee manieren:

- A. Toevoegen van groen;
- B. Toevoegen van bebouwing.

Het gaat vooral om het afschermen van de parkeerpleinen, om op deze manier van de straat weer een geheel te maken. Dit creëert vanaf twee zijden een straat waar je prettig doorheen loopt, met voorzieningen en voldoende ontmoetings- en verblijfsruimtes.



# 4 Visie



# De Brabantse Kerkstraat!

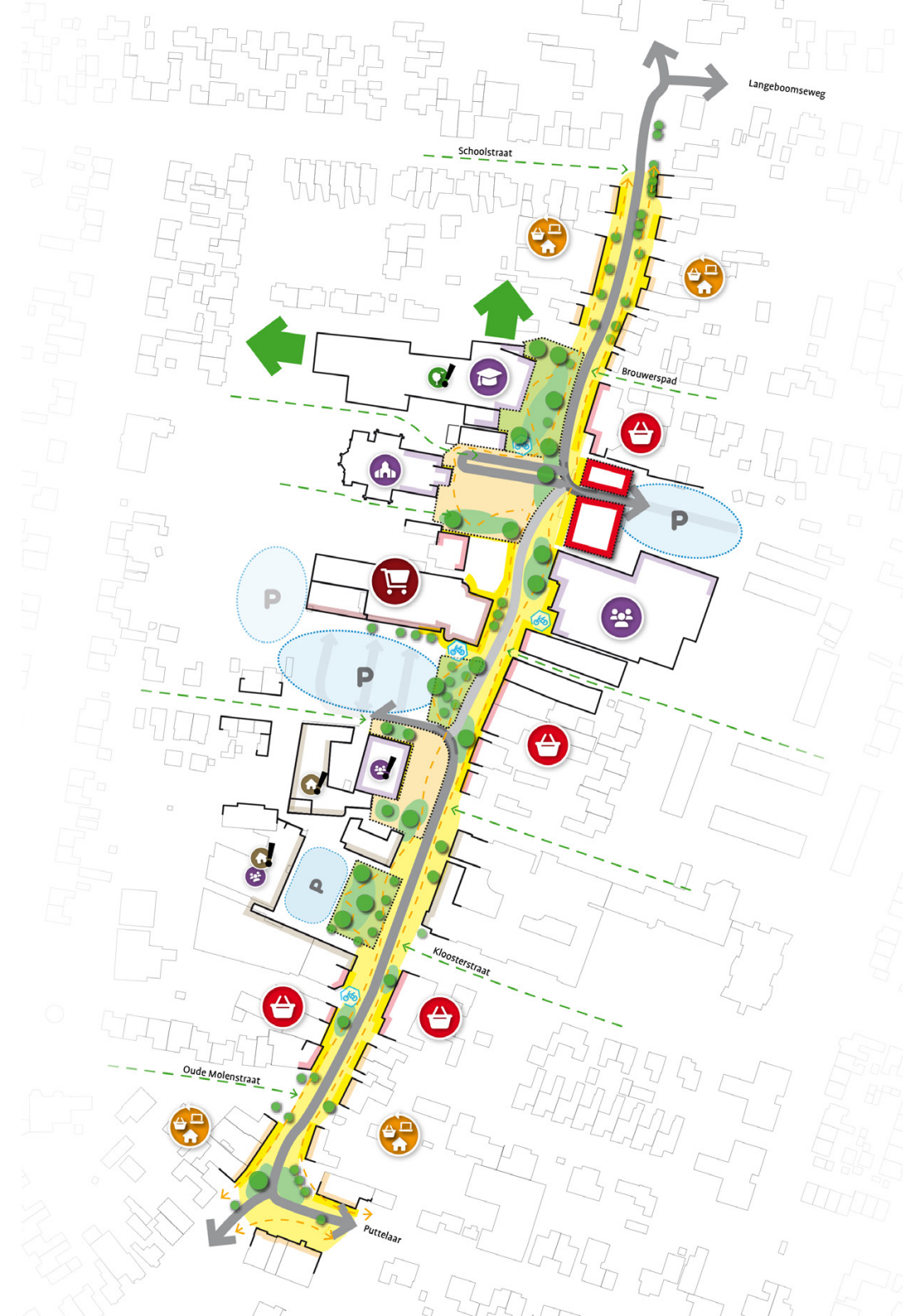
In de toekomst is het centrum van Zeeland en met name de Kerkstraat voor dorpsbewoners een plek om elkaar te ontmoeten, boodschappen te doen, te winkelen en te verblijven. Het is voor iedereen gemakkelijk om in het centrum te komen. De Kerkstraat is weer een prettige straat om doorheen te lopen en te fietsen. Het is er groen en bewoners komen er graag samen op een zonnige dag.

Er gebeurt veel in het dorp, bewoners komen veelal op de fiets of te voet naar het centrum en ontmoeten elkaar in de Kerkstraat. Het is genieten van de impuls die het centrum heeft gekregen. Het centrum is een groene en aantrekkelijke plek. Het is levendig op straat. Ondernemers kunnen goed ondernemen, er is in het dorp nog steeds een compleet aanbod te vinden en dorpsbewoners blijven graag naar het centrum komen.

In het voormalige gemeentehuis hebben verschillende zorgaanbieders de handen ineen geslagen en zijn hier samen een gezondheidscentrum begonnen. Ook verwelkomen we nieuwe bewoners die hun intrek hebben genomen in de woningen die aan het centrum zijn toegevoegd.

Kortom het centrum is in beweging!

In dit hoofdstuk wordt het bovenstaande toekomstbeeld aan de hand van vier stappen opgebouwd en toegelicht.



# Functies: ruimte voor de Zeelandse ondernemer

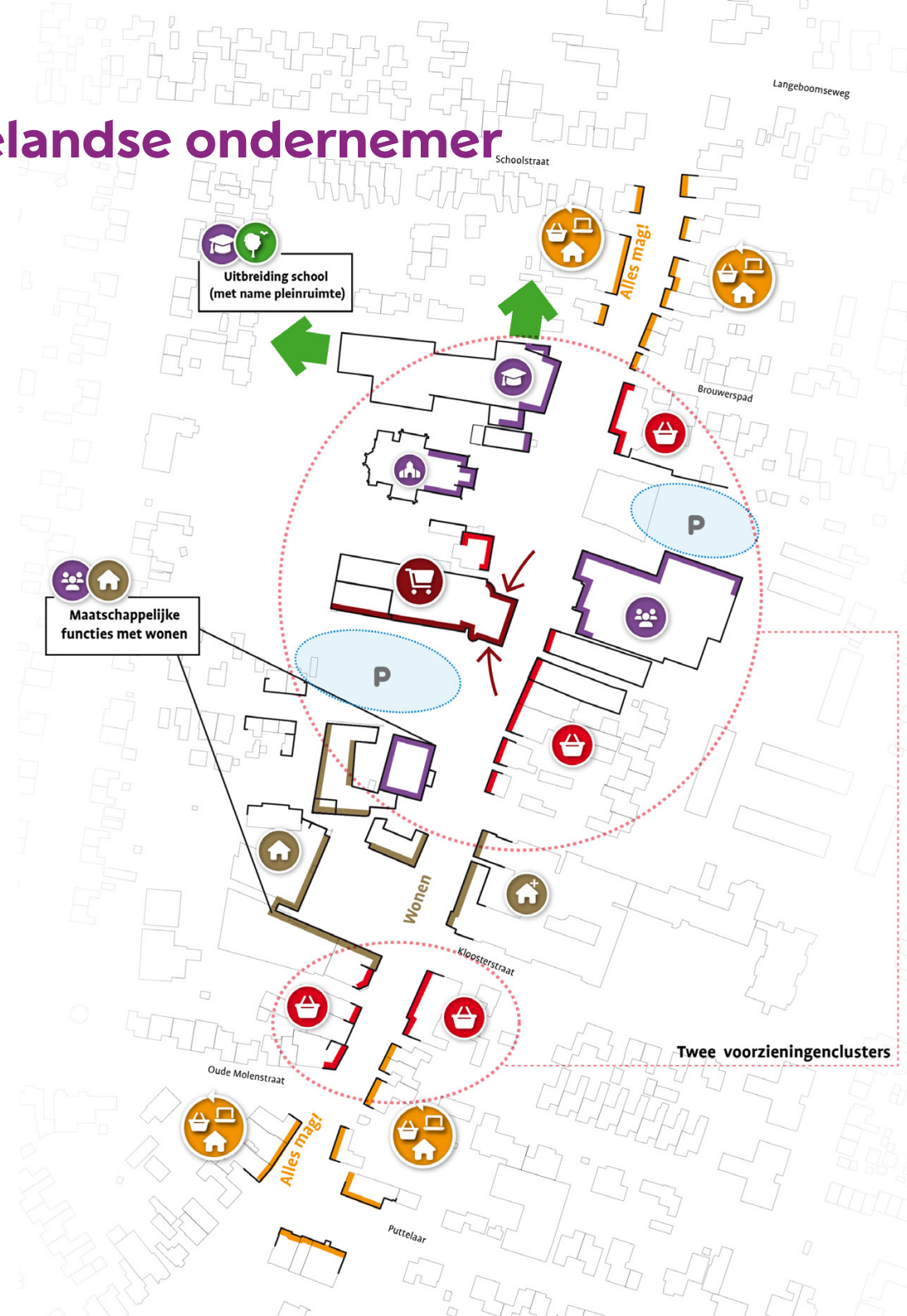
Het behouden en waar mogelijk versterken van het voorzieningenniveau is het uitgangspunt voor het centrum van Zeeland. De Zeelandse ondernemers moeten goed kunnen blijven ondernemen. Voor dorpsbewoners is het van belang dat alle basisvoorzieningen in het dorp aanwezig blijven. De bestaande clusters met voorzieningen in het centrum zijn uitgangspunt voor de functionele structuur in de toekomst. Wel wordt de keuze gemaakt waar in de toekomst voorzieningen wenselijk zijn en waar er transformatie naar wonen en/of werken mogelijk gemaakt gaat worden.

## Twee voorzieningencusters

(Nieuwe) publieksgerichte voorzieningen worden zoveel mogelijk geclusterd in een van de twee voorzieningencusters:

1. het deel van de Kerkstraat vanaf het Brouwerspad tot en met het voormalig gemeentehuis;
2. het deel van de Kerkstraat vanaf de Kloosterstraat tot aan de Oude Molenstraat.

Het streven is om hier in de toekomst zo veel mogelijk levendige en publiek toegankelijke functies te huisvesten, zoals detailhandel, horeca, diensten en ambachten. Kantoren en wonen op de begane grond zijn in deze twee clusters minder gewenst (behalve al bestaande woningen en kantoren). Bij nieuwe (of te verplaatsen) publieksaantrekkende functies heeft het de voorkeur deze in een van de twee clusters in te passen. Het bundelen van voorzieningen zorgt voor een bundeling van passanten, wat bijdraagt aan het creëren van een aantrekkelijk vestigingsmilieu voor ondernemers.



### Alles mag aan de uiteinden van het centrum

Aan de uiteinden van het centrumgebied (tussen Brouwerspad en Langeboomseweg in het noorden en tussen Oude Molenstraat en Puttelaar in het zuiden) bevindt zich in de huidige situatie al een gemengd milieu. Er is nog een aantal voorzieningen, maar de meeste panden zijn woningen. In de toekomst worden deze gebieden aangemerkt als gebieden waar "alles mag". Er mogen publieksgerichte voorzieningen blijven, maar daarnaast wordt het voor beide delen mogelijk gemaakt om te transformeren naar woon- of werkfuncties.

Deze twee straatdelen functioneren daarmee als ademruimte voor het centrumgebied en bewegen mee met de vraag. De extra inwoners van Zeeland die verwacht worden op Repelakker III kunnen een extra vraag naar

voorzieningen opleveren. Door voor de komende jaren wat ademruimte in te bouwen kan het centrum blijven meebewegen met de veranderingen. Wanneer blijkt dat de vraag naar voorzieningen niet toeneemt, kunnen panden dus getransformeerd worden.

### Wooncluster tussen twee voorzieningclusters in

Tussen de twee voorzieningclusters ligt een woongebied. Ondanks deze ligging wordt er niet ingezet op het toevoegen van voorzieningen in dit deel. In dit deel van het centrum zijn op de begane grond namelijk al veel woningen te vinden (o.a. Compostella van BrabantZorg en het woongebouw tussen het voormalig gemeentehuis en het parkeerplein voor De Garf).

Transformatie naar wonen in het gebied rondom De Garf past dan ook goed. Het toevoegen van detailhandel in de panden aan het plein voor De Garf levert daarentegen geen bijdrage aan het versterken van de Kerkstraat. Detailhandel aan het plein zou te ver naar achteren komen te liggen. Aan de uiteinden van de straat (waar alles mag) zijn voorzieningen wel mogelijk, omdat ze daar het wenselijke straatbeeld juist benadrukken en aangeven dat je de voorzieningclusters nadert.

### Uitbreiding school

De basisscholen zitten samen in het nieuwe pand aan de Kerkstraat. Door de groei van beide scholen en het aanvullende kindcentrum in het gebouw is de ruimte beperkt aan het worden. Daarnaast is ook de pleinruimte zeer beperkt. Er zijn alleen een aantal kleine stenige speelpleinen rondom het schoolgebouw. De scholen hebben dus binnen en buiten meer ruimte nodig.

Het schoolgebouw staat krap op het kavel, het gebouw uitbreiden om meer ruimte te creëren, is geen optie. Bovendien blijft er dan nog minder buitenruimte voor de leerlingen over. Een mogelijke optie om meer ruimte in de school te creëren, is het uitplaatsen van de functies

#### Bestaande ondernemers verplaatsen?

Op de schaal van het centrum van Zeeland is het niet direct nodig om bestaande ondernemingen te verplaatsen van buiten de twee hoofdvoorzieningclusters naar deze clusters. Deze ondernemers zitten vaak al jaren op dezelfde plek, waar bezoekers ze weten te vinden, of ze zitten in eigen vastgoed. Het verplaatsen van die ondernemingen is dan ook niet altijd rendabel. Voor nieuwe ondernemers of wanneer bestaande ondernemers zelf graag willen verplaatsen, is het wel wenselijk om eerst binnen de hoofdvoorzieningclusters te zoeken naar een goede locatie.

die bij het kindcentrum aangesloten zijn. Dit zijn functies die mogelijk ook in een gezondheidscentrum, of op de begane grond van De Garf een plek kunnen krijgen (zie ook leegstaand gemeentelijk vastgoed).

Voor de uitbreiding van de buitenruimte zijn er twee opties: uitbreiding naar het noorden, door een naastgelegen kavel bij het schoolplein te betrekken, of uitbreiding naar het westen, door het parkeerterrein bij het schoolplein te betrekken. Verder onderzoek zal moeten uitwijzen welke optie het meest wenselijk en haalbaar is.



Groenere buitenruimte bij school wenselijk en nodig

## Leegstaand gemeentelijk vastgoed

In het centrum staan een aantal panden leeg waar een nieuwe functie voor gezocht dient te worden. Dit zijn de oud- en nieuwbouw van het voormalige gemeentehuis en het voormalige buurthuis De Garf.

### *Oudbouw gemeentehuis: publieke plint*

De oudbouw van het voormalig gemeentehuis heeft zowel aan de buitenkant als aan de binnenkant een monumentale status (gemeentelijk monument). Dit betekent dat er niet zomaar iets veranderd kan worden aan de uitstraling en indeling van het pand. De ligging van het pand in het midden van het centrum, in een van de twee hoofdvoorzieningsclusters, maakt een publieke en openbare plint aan de Kerkstraat wenselijk.

Een functie die goed zou passen en bijdraagt aan de ambities uit de Omgevingsvisie en het Kernencv en aansluit op een burgerinitiatief is een gezondheidscentrum. Het bundelen van zorgvoorzieningen (huisartsen, fysiotherapeuten, e.d.) op een centrale en goed bereikbare plek in het dorp is positief voor de leefbaarheid in het dorp. Onderzoek en gesprekken met de verschillende zorgaanbieders moeten uitwijzen of het burgerini-



Oudbouw voormalig gemeentehuis Landerd



Voormalig gemeentehuis Landerd, met rechts nieuwbouwdeel

tatief voor een gezondheidscentrum in het oude gemeentehuis haalbaar is. Mocht een gezondheidscentrum geen haalbare optie blijken, dan kan er nagedacht worden over een andere publieke invulling voor in elk geval de begane grond. Wonen of kantoren kan op de verdiepingen plaatsvinden.

#### *Nieuwbouw gemeentehuis: wonen*

Voor het nieuwbouwdeel van het voormalig gemeentehuis is, mede door de ligging achter de Kerkstraat, een publieke invulling niet wenselijk. Het pand is wel geschikt voor transformatie naar wonen. De voorkeur gaat dan uit naar betaalbare woningen voor jongeren of senioren. De vraag naar woningen vanuit deze doelgroepen is groot. De ligging midden in het centrum, op loopafstand van voorzieningen, is hierbij een pluspunt.

Momenteel wordt dit deel van het gemeentehuis gebruikt voor huisvesting van Oekraïense vluchtelingen. Deze huisvesting is passend bij de visie voor de toekomst van het centrum van Zeeland. Zodra deze huisvesting niet meer nodig is, kan het pand getransformeerd worden naar zelfstandige appartementen.

#### *Buurthuis De Garf*

Het voormalig buurthuis De Garf staat sinds de opening van het Dorpshuis grotendeels leeg. Op de verdieping van De Garf bevinden zich een zestal appartementen. Dit zijn koopappartementen die in de toekomst behouden blijven. Voor de begane grond is een nieuwe functie nodig. Gezien de ligging in het wooncluster is een invulling met detailhandel of horeca niet wenselijk. Wel zouden er aanvullende maatschappelijke voorzieningen (zoals sportvoorzieningen) of zorgfuncties uit bijvoorbeeld het schoolgebouw op de begane grond gevestigd kunnen worden (mits deze niet in een gezondheidscentrum opgenomen worden).

Transformatie naar woningen of een woon-zorgcomplex is ook passend. Dit betekent wel dat de begane grond volledig herontwikkeld wordt. De uitbouw aan de achterzijde van het pand zal gesloopt moeten worden om woningbouw goed mogelijk te maken. Sloop van de achterzijde biedt ook kansen om met een gebiedsontwikkeling meer woningbouw mogelijk te maken in het gebied achter De Garf.



Voormalig buurthuis De Garf, met appartementen op verdieping



Wonen ook al veel aanwezig rondom Garfplein

# Groen en verblijven in een aaneengesloten straat

Om van de Kerkstraat weer een aaneengesloten dorpsstraat te maken, wordt een loper uitgerold die van de Kerkstraat weer een toegankelijke, veilige en aantrekkelijke straat maakt. Dorpsbewoners kunnen er prettig verblijven en elkaar ontmoeten.

## De nieuwe Kerkstraat

Om van het centrum en de Kerkstraat een geheel te maken wordt er voor één 'loper' gekozen in de hele Kerkstraat. Deze uniforme bestrating en inrichting, met kwalitatief groen en verblijfsmogelijkheden zoals bankjes, creëert een route die het voor de bezoekers van het centrum aantrekkelijk maakt om door de hele Kerkstraat te lopen en in de straat te verblijven.

Uitgangspunt bij de nieuwe straatinrichting is ruimte voor langzaamverkeersstromen en toevoeging van groen en ontmoeting. Tot op heden had de auto de dominante positie in de Kerkstraat, in de toekomst wordt er meer ruimte geboden aan de fietsers en voetgangers.


## Groen en verblijven in de Kerkstraat

Groen is een belangrijk aspect in de inrichting van de straat. De uitdagingen van deze tijd op het gebied van klimaat en een aantrekkelijke centrumbeleving vragen om een keuze voor een duurzamer ingericht centrum. Vergroening kan hieraan bijdragen, zorgt voor een aantrekkelijker verblijfsgebied en stimuleert, mits goed vormgegeven, ontmoeting.



Over de gehele lengte van de Kerkstraat worden groenclusters toegevoegd. Dit levert veel verkoeling op in de straat. Uitgangspunt voor de toevoeging van groen is dat er wordt ingezet op kwalitatief pleksgewijs groen. Er wordt gekozen voor een aantal grote bomen met ruime boomspiegels, die een groot gebied voorzien van een groen beeld, in plaats van voor een bomenlaan met kleinere bomen.

De beleving van een groene dorpsstraat ontstaat niet alleen door groen in de openbare ruimte. Zicht op groen, ook op niet-publieke gronden, doet veel voor het straatbeeld. Ook op particuliere grond kan er dus geïnvesteerd worden in groen om de straat als geheel een aantrekkelijkere uitstraling te geven.

Bomen bieden een natuurlijke vorm van beschutting. Waar mogelijk en passend wordt groen dan ook gecombineerd met ontmoeting, door bijvoorbeeld de toevoeging van zitgelegenheden. Op deze manier ontstaan er natuurlijke rustpunten en ontmoetingsplekken in de Kerkstraat. Grootschalig groen, bijvoorbeeld een park of een groen plein, zal op de plekken waar de straat breder is en de Kerkstraat 'hersteld' wordt de ruimte krijgen (zie voor verdere uitwerking hiervan  Invullen onderbrekingen, p.36).



Meer ruimte voor grotere bomen in de Kerkstraat, zoals voor het voormalig gemeentehuis



De groene pastorie in 2016; groen op particuliere grond draagt bij aan de sfeer van de hele straat. (bron: Googlemaps)



Zicht op groen doet veel voor het straatbeeld. (bron: Mierlo, Googlemaps)



Een groen plein bij de historische bebouwing (bron: Bakel, Googlemaps)

### Ruimte voor fietsers in de Kerkstraat

Circa 35% van de bezoekers komt met de fiets naar het centrum. Daarnaast maakt de Kerkstraat ook deel uit van het regionale fietsnetwerk. Momenteel is er weinig ruimte voor de fietser, en is het niet altijd veilig om door de Kerkstraat te fietsen.

Het stimuleren en faciliteren van meer fietsbezoek vraagt om ruimte voor de fietser. In de nieuwe inrichting van de openbare ruimte zal deze ruimte beschikbaar komen. Daarnaast dragen goede stallingsmogelijkheden door de hele straat heen bij aan het faciliteren van fietsbezoek. Op locaties zoals bij Jumbo, het Dorpshuis, het voormalige gemeentehuis en de winkels in het zuiden van de straat is het wenselijk om goede stallingsmogelijkheden te behouden of aan te brengen.

### Prettige en toegankelijke looproutes voor voetgangers

Het moet prettig zijn om door de Kerkstraat heen te wandelen. Ook als je met de fiets of de auto naar het centrum komt, ben je op enig moment een wandelaar. Aandachtspunten zijn:

- **Toegankelijkheid:** barrières zoals uitstallingen van winkels en restaurants, hoogteverschillen in bestrating en drempels bij voorzieningen moeten zoveel mogelijk verwijderd worden, om de toegan-

kelijkheid voor alle doelgroepen te waarborgen.

Door de straat heen zijn rustpunten (zoals bankjes e.d.) wenselijk.

- **Oversteekbaarheid:** met name ter hoogte van het schoolgebouw en het Dorpshuis is het niet veilig om tussen het drukke verkeer door over te steken. Slim aanleggen van oversteekpaden en duidelijke voorrang voor voetgangers is wenselijk.
- **Veiligheid:** in de Kerkstraat moet iedereen zich op een prettige en veilige manier kunnen verplaatsen. Hier ligt een duidelijke relatie met de routing voor autoverkeer, fietsers en de oversteekbaarheid.



Oversteekbaarheid Kerkstraat bij de basisscholen belangrijk.



Ruimte voor de fietser in de Kerkstraat



Overall voldoende ruimte voor de voetganger.

# Invullen onderbrekingen

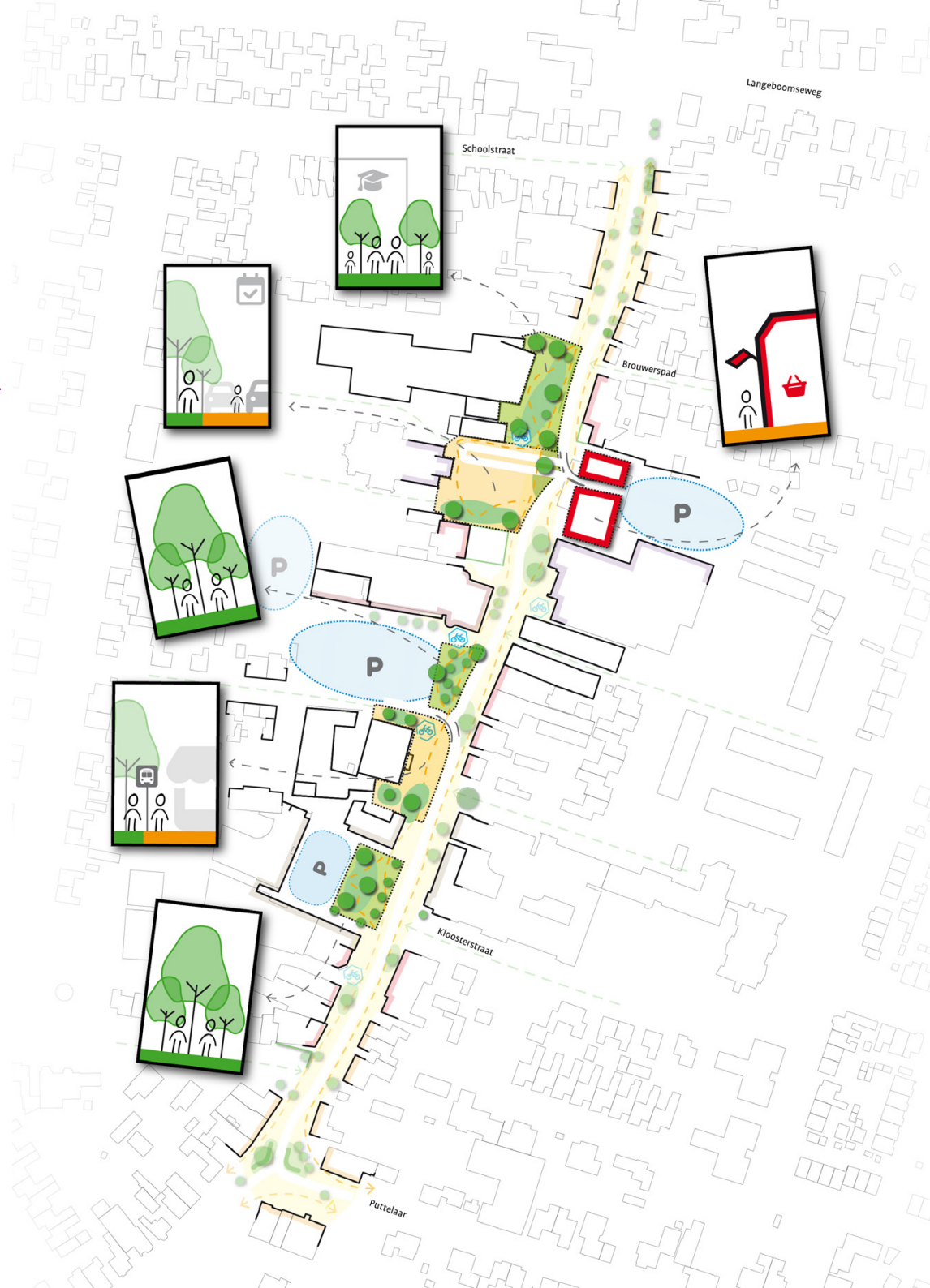
Door de Kerkstraat heen zijn gedurende de afgelopen jaren steeds meer en grotere onderbrekingen gekomen. Door middel van groen of nieuwe bebouwing worden deze onderbrekingen in de toekomst ingevuld en wordt de Kerkstraat weer een echt aaneengesloten dorpslint.

Op een vijftal plekken in de straat is de Kerkstraat dusdanig breed en onderbroken door verspringende rooilijnen dat hier ingezet wordt op het invullen van de onderbrekingen met groen of bebouwing. Deze locaties zijn:

- Voor het parkeerplein bij Jumbo;
- Voor het voormalig gemeentehuis;
- Voor de kerk en het schoolgebouw;
- Voor de parkeerplaats bij De Garf;
- Ter hoogte van Ambianz.

## Parkeerterrein bij Jumbo: Ontmoeting in een groene omgeving

Achter de Jumbo wordt een deel van het groen bij de begraafplaats getransformeerd naar parkeren. Het verdwijnen van het groen daar wordt gecompenseerd met extra groen aan de voorzijde van het Jumbo plein, waar het groen meer belevingswaarde heeft. Aan de voorkant van het parkeerterrein voor Jumbo zijn al (kleinschalig) bomen en bankjes te vinden. Deze plek zou in de toekomst uitgebreid kunnen worden met meer groen en meer zitgelegenheid. Om dit te bereiken worden de drie langspaarvakken die nu nabij de bomen liggen bij het groen betrokken. Toevoeging van o.a. hagen en perken rondom de bestaande bankjes en bomen vormen daarnaast een natuurlijke afscheiding met het parkeerterrein. Zo kan het plein voor Jumbo, waar vrijwel alle dorpsbewoners langskomen, ook echt een ontmoetingsplek worden. De rest van het parkeerterrein blijft beschikbaar voor evenementen zoals de kermis.



### Plein voor gemeentehuis: verblijfsplein

Het terrein voor het voormalige gemeentehuis heeft in de huidige vorm een aantal functies die, waar mogelijk, behouden blijven in de toekomst. Zo staat er één keer per week de weekmarkt en ligt de bushalte aan het plein. In de toekomst is er meer aandacht voor de verblijfskwaliteit van het plein. Rondom de bestaande monumentale boom en bij de bushalte kan gedacht worden aan de uitbreiding van groen en de (her)plaatsing van bankjes. Hiermee wordt op een natuurlijke manier een wachtplek voor zowel de bushalte als voor het mogelijke gezondheidscentrum op het plein gecreëerd.

### Kerk en basisscholen: groen evenementen- en verblijfsplein

Voor de kerk en de basisscholen is vergroening de beste invulling om de rooilijn te herstellen. De kerk is een karakteristiek en herkenbaar gebouw in het dorp. Hier bebouwing voor plaatsen is niet logisch. De ruimte voor de kerk en de scholen kan ingericht worden als parkachtige omgeving of groen dorpsplein. Belangrijk aandachtspunt is dat er voor de kerk ruimte moet blijven voor evenementen. De ruimte vol zetten met bomen is dus geen optie.

Momenteel wordt er nog geparkeerd op de terreinen voor de kerk en de scholen. Uit recent uitgevoerd parkeeronderzoek blijkt dat er op het parkeerterrein naast het dorps huis nog voldoende ruimte is om deze parkeerplaatsen op te vangen. De parkeerplaatsen voor het schoolgebouw en de kerk kunnen dus deels verdwijnen. Het is wel waarschijnlijk dat er met name voor de kerk nog een aantal parkeerplaatsen blijft bestaan. De grond is eigendom van de kerk en tijdens de zondagsdienst en uitvaarten en trouwerijen moet de kerk toegankelijk blijven. In samenspraak met de kerk kan onderzocht worden welke vorm van vergroening er waar plaats kan vinden op het plein. Voor de scholen hoeft alleen de huidige 'zoen-en-zoef-zone', gelegen op het terrein voor de Kerk, behouden te blijven.

Het terrein voor de school kan wel vergroend worden en gebruikt worden als speelterrein voor de kinderen of als park, met ruimte voor kleinschalige evenementen, ingericht worden.

### Parkeerterrein voor De Garf: groen afgezoomd

Voor het parkeerterrein voor De Garf is de keuze gemaakt om het parkeerterrein af te zomen met groen. Het gebied rondom De Garf is functioneel aangewezen



De weekmarkt voor het voormalig gemeentehuis (bron: exploremaashorst.nl)



Het plein voor de school nu nog vol met auto's maar in de toekomst een speelplein of park?


als woongebied (met mogelijkheid voor maatschappelijke- of zorgfuncties). De toevoeging van groen zorgt ervoor dat dit deel van de straat levendiger wordt en meer woonkwaliteit krijgt, passend bij de functie.

Uit de parkeertellingen blijkt dat er restcapaciteit op het plein is. Er kunnen dus aan de Kerkstraat zijde van het plein parkeerplekken getransformeerd worden naar groen. De rest van de plekken blijft vooralsnog behouden voor de huidige functies aan het plein (met name de woningen) en het mogelijk toekomstige gezondheidscentrum. Mocht in de toekomst blijken dat het parkeerterrein minder gebruikt gaat worden, dan kan deze ruimte bij het groen betrokken worden om er een prettig woonklimaat te realiseren.

### Ambianz

Vanwege de locatie van Ambianz midden in het voorzieningencluster wordt er hier voor gekozen om bebouwing toe te voegen, waardoor de straat weer een geheel wordt. De toevoeging van bebouwing zorgt er daarnaast voor dat het parkeerterrein meer afgesloten wordt van de straat. Bij voorkeur is dit bebouwing met een publieke plint. Dit kan detailhandel, horeca of een andere publiek toegankelijke commerciële voorziening

zijn. Op de verdiepingen kunnen woningen toegevoegd worden.

Momenteel wordt het parkeerterrein naast het dorps-huis niet goed gebruikt. Circa de helft van het parkeerterrein is zelfs op het drukste moment niet in gebruik. Het parkeren van het schoolgebouw en de kerk kan theoretisch hiernaartoe verplaatst worden zonder extra capaciteit te hoeven realiseren op het terrein. Essentieel hierbij is wel dat bezoekers van het centrum de parkeerplaats weten te vinden (zie ook  Verkeer: een veiligere Kerkstraat, p. 39)



Plein voor Jumbo in de toekomst groen afgezoomd?



Nu Ambianz, straks nieuwe functie in voorzieningencluster



Kerkplein in de toekomst groene verblijfsplek?

# Verkeer: een veiligere Kerkstraat

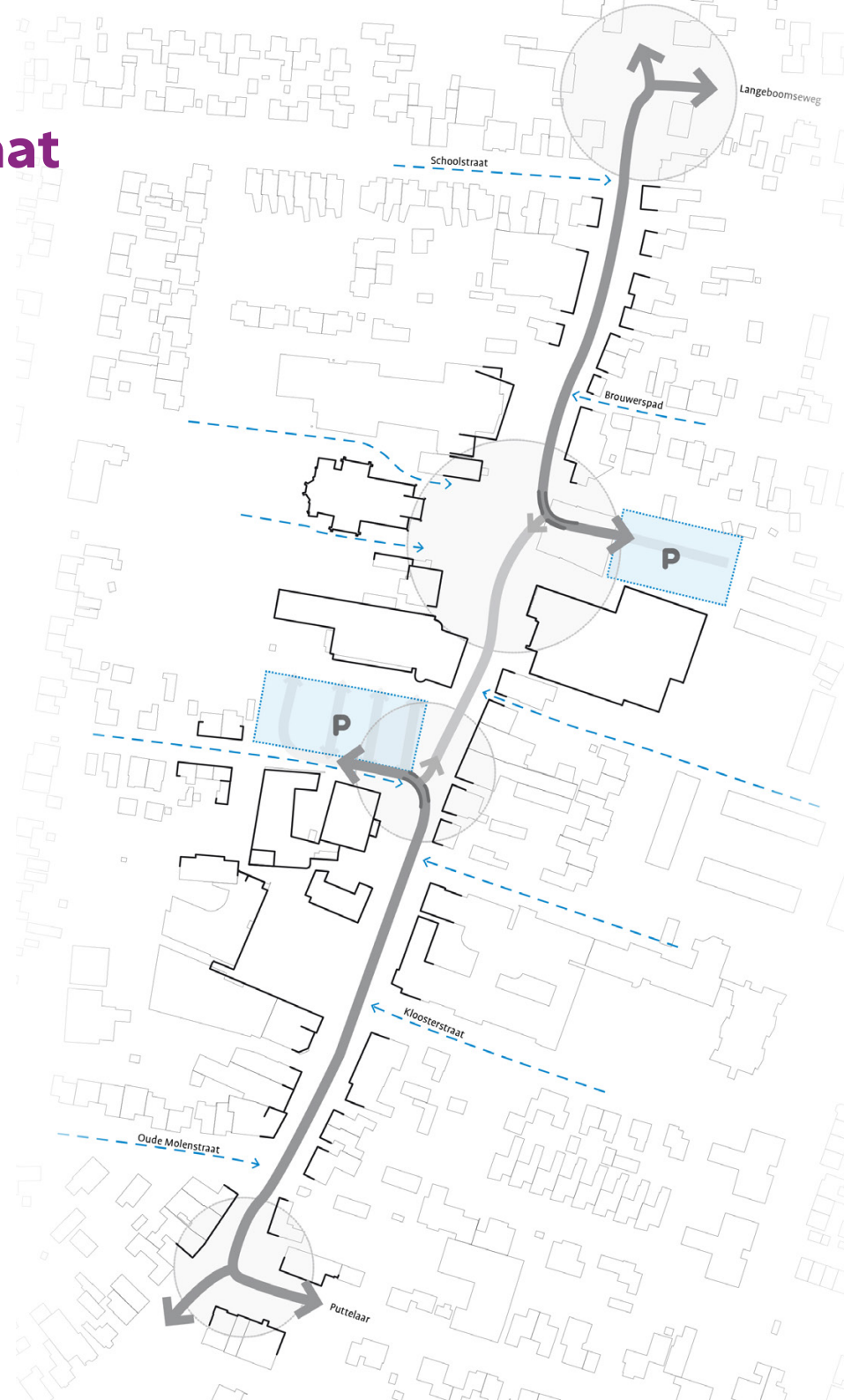
Ruimte voor verblijfskwaliteit, groen en goede langzaamverkeersroutes vraagt om een nieuwe inrichting en beter gebruik van de Kerkstraat. Duidelijke routes voor auto's, met goede parkeerterreinen die aansluiten op de ambities voor de nieuwe functies en de inrichting van de openbare ruimte, zijn van belang om de Kerkstraat gastvrij en toegankelijk te maken.

De auto vraagt veel ruimte in het centrum van Zeeland. Bezoekers van de voorzieningen in de Kerkstraat kunnen voor de deur, of in de nabijheid van hun bestemming parkeren. De ambitie om de Kerkstraat te vergroenen met meer ruimte voor fietsers en voetgangers in de straat vraagt om opnieuw naar de inrichting van de Kerkstraat en de ruimte die de auto hierin inneemt te kijken.

Het doorgaand verkeer in de Kerkstraat zorgt voor overlast. Tegelijkertijd komt circa de helft van de bezoekers met de auto naar het centrum<sup>a</sup>. Voor het behoud van de voorzieningen in het dorp is het jaarrond blijven faciliteren van dagelijks bezoek, dat ook regelmatig met de auto gebeurt, van groot belang. Tegelijkertijd ligt er de ambitie om het centrum voor iedereen aantrekkelijker maken door het toevoegen van groen en verblijfs- en ontmoetingplekken.

Het faciliteren van de autobezoeker, het ontmoedigen van het doorgaande verkeer en tegelijkertijd ruimte creëren voor langzaam verkeer, groen en verblijven is een balansopgave, die resulteert in een ingreep in de verkeersstructuur.

<sup>a</sup> I&O Research et al. (2022), Koopstromenonderzoek Randstad en Noord-Brabant 2021.



### Doorgaand verkeer ontmoedigen...

Om het doorgaand verkeer te ontmoedigen in de Kerkstraat worden er twee nieuwe bochten in de straat aangebracht. Eén bocht ter hoogte van het parkeerterrein naast het Dorpshuis en één bocht aan de zuidkant van het parkeerterrein van Jumbo. Deze bochten zijn vergelijkbaar met de al aanwezige bochten in het noorden en zuiden van de Kerkstraat.

Automobilisten die de Kerkstraat gebruiken als doorgaande route worden door deze ingrepen gedwongen twee keer extra af te slaan en kunnen niet langer in één keer door de Kerkstraat heen rijden. Buiten dat de bochten doorgaand verkeer ontmoedigen, brengen ze ook de snelheid naar beneden. Dit komt de oversteekbaarheid van de straat ten goede.

### ...en bezoekers afvangen op parkeerterreinen

Bezoekers die naar de Kerkstraat komen voor hun boodschappen, om te winkelen of te verblijven, worden bij de twee bochten automatisch begeleid naar een van de twee grotere parkeerbronpunten in het dorp (plein voor Jumbo vanuit het zuiden of plein naast het Dorpshuis vanuit het noorden). Door autobezzoek hier zoveel mogelijk af te vangen wordt ook het bezoekersverkeer in het centrum verminderd.

Dit neemt niet weg dat een bezoeker die via het noorden de Kerkstraat in komt rijden nog steeds bij het parkeerplein voor de Jumbo kan parkeren. Echter zal deze bezoeker (net als het doorgaand verkeer) twee keer extra moeten afslaan om er te komen. Hetzelfde geldt voor een bezoeker die via het zuiden naar het centrum komt rijden en bij het Dorpshuis wil zijn.

### Een rustigere Kerkstraat en nieuwe inrichting

Het deel van de Kerkstraat tussen de twee nieuwe bochten in is het smalste stuk van de Kerkstraat. Het ontmoedigen van het doorgaand verkeer in de Kerk-



Vergelijkbare bocht in het noorden van de Kerkstraat



Voorbeeld van de toevoeging van een bocht in een straatprofiel en de koppeling met vergroening (bron: Mierlo, Googlemaps).

straat en het afvangen van bezoekersverkeer op de grotere parkeerterreinen zorgt ervoor dat de verkeersdruk met name in dit deel van de Kerkstraat afneemt.

De ruimte die de auto nu inneemt in de Kerkstraat kan hierdoor teruggedrongen worden. Zeker als er bereikt kan worden dat het vrachtverkeer (met uitzondering van bestemmingsverkeer voor laden en lossen) minder vaak door de Kerkstraat rijdt, kan in de toekomst de rijloper smaller worden en ontstaat er meer ruimte voor groen en verblijven (zie ook [Groen en verblijven in een aaneengesloten straat](#), p.32).

#### Overige parkeerplaatsen

Er worden geen parkeerplaatsen langs de straat weggehaald. De beperkte hoeveelheid langspaarkeervakken die nu aanwezig zijn, met name aan de uiteinden van de Kerkstraat, blijven bestaan en kunnen gebruikt worden door bezoekers of bewoners. Wel kan er in de toekomst nagedacht worden over bijvoorbeeld blauwe zones, om het aantrekkelijker te maken om op de parkeerterreinen te parkeren.

Doordat er nu een overcapaciteit aan parkeerplaatsen in het dorp is, is het goed mogelijk dat er in de toe-

komst minder plekken nodig zijn (afhankelijk van welke nieuwe functies er in het gemeentelijk vastgoed en op de locatie van Ambianz terecht komen). Mocht er een blijvende overcapaciteit zijn, dan worden de langspaarkeervekken in de Kerkstraat als eerste getransformeerd naar groen of verblijfsruimte.

De parkeerterreinen bij de Jumbo en het Dorpshuis blijven primair beschikbaar voor bezoekersparkeren. Het parkeerterrein bij De Garf vormt overloopgebied voor het terrein bij de Jumbo en de voorzieningen in het

zuiden van de Kerkstraat en biedt daarnaast parkeergelegenheid voor de omliggende woningen.

Alle drie de parkeerterreinen worden volgens de op pagina 36 geschetste ambitie met groen (Jumboplein en Garfplein) of bebouwing (Dorpshuis) afgezoomd.



Schetsimpresie inrichting Kerkstraat ter hoogte van de kerk

# Hoe verder?

De ruimtelijk-functionele visie vormt een inspiratiekader voor de toekomst van het centrum van Zeeland. Het biedt houvast voor gemeente, ondernemers, eigenaren en bewoners over welke ontwikkelingen en initiatieven gewenst en kansrijk zijn en waar het centrum zich in de toekomst naartoe kan ontwikkelen.

De eerste stap in het vervolgproces is de vaststelling van de gebiedsvisie in de gemeenteraad van Maashorst. Na vaststelling heeft de gemeente weer een actueel inspiratiekader en toetsingkader voor nieuwe (en lopende) initiatieven. Een eerste vervolgstap zou dan ook zijn om de al lopende initiatieven die tijdelijk op pauze zijn gezet te toetsen en, indien passend bij de visie, weer op te pakken.

Daarna kunnen de grotere projecten uit de visie, zoals de ontwikkeling van een gezondheidscentrum, de herinrichting van de Kerkstraat met de nieuwe bochten en een nieuwe, groenere openbare ruimte, opgepakt worden.

Voor een gezondheidscentrum is een haalbaarheidsonderzoek nodig, waarin de architectonische (on)mogelijkheden van de oudbouw van het voormalige gemeentehuis inzichtelijk worden. Daarnaast is het wenselijk om te onderzoeken welke partijen intrek willen nemen in een gezondheidscentrum.

Voor het mobiliteitsvraagstuk is het wenselijk om een mobiliteitsonderzoek uit te voeren naar de impact van de extra bochten op de verkeersstromen in de rest van het dorp.

Vooruitlopend op de vaststelling van de visie is er met een aantal processen al gestart. Met een afgeronde visie kan er nu definitief vooruit gekeken worden naar en gewerkt worden aan het ontwikkelen van het centrum tot een gezellige, levendige en groene plek voor alle dorpsbewoners van Zeeland.



### 1. Functies

### 2. Groen en verblijven in een aaneengesloten straat

### 3. Invullen onderbrekingen

### 4. Verkeer







Droogh Trommelen en Partners (DTNP) - Adviseurs voor Ruimte en Strategie  
Graafseweg 109, 6512 BS Nijmegen | T 024 - 379 20 83 | E info@dtnp.nl | W www.dtnp.nl

