



HARINGVLIETPLEIN-STRUCTUURVISIE

Gemeente Schouwen-Duiveland
Afdeling Ruimte en Milieu

april 2015

Vastgesteld door de gemeenteraad op 28 mei 2015



INHOUD

1. Inleiding	5	3. Analyse	21
1.1 Aanleiding	5	3.1 Functionele analyse	21
1.2 Probleemstelling	5	3.2 Ruimtelijke analyse	21
1.3 Doel	5	3.3 Analyse verkeer	21
1.4 (Juridische) status	5	3.4 Sterke en zwakke punten – een confrontatie	22
1.5 Leeswijzer	6	3.5 Samenvatting: ruimtelijke analyse	24
2. Inventarisatie	7	4. Visie	25
2.1 Inleiding	8	4.1 Algemeen streefbeeld detailhandel	25
2.2 Ligging plangebied	8	4.2 Ruimtelijk en functioneel streefbeeld	
2.2.1 De centrumschil	10	detailhandel Zierikzee	25
2.3 Beleidskader	11	4.3 Streefbeeld Boerenweg / Haringvlietplein	25
2.3.1. Provinciaal beleid	11	4.4 Factoren voor een succesvol PDV / GDV cluster	26
2.3.2. Gemeentelijk beleid	11	4.5 Ruimtelijke en functionele aanbevelingen voor	
2.4 Functionele structuur	12	een succesvol PDV/GDV cluster	27
2.5 Ruimtelijke beeldkwaliteit	14	4.7 Stedenbouwkundig eindbeeld	28
2.6 Verkeer	17	5. Toelichting op eindbeeld	29
2.7 Groen en water	19	5.1 Ruimtelijk	29
2.8 Samenvatting: Inventarisatie	19	5.1.1 Het plangebied	29

5.1.2 De beeldkwaliteit	30	7. Fasering	41
5.1.3 Zichtlijnen en groene inpassing	31	7.1 Fase I	42
5.1.4 Verkeersstructuur	32	7.2 Fase II	43
5.1.5 Parkeren	33	7.3 Fase III	44
5.2 Conceptueel	34	8. Ontwikkelstrategie	45
5.2.1 Dagelijkse boodschappen	34	9. Uitvoeringsparagraaf	51
5.2.2 Grootschalige detailhandel	35	BIJLAGE 1: Ideaal Strategie	53
6. Uitgangspunten	37	BIJLAGE 2: Structuurvisiekaart	55
6.1 Stedenbouwkundig Programma van Eisen	37		
6.2 Bebouwing	37		
6.3 Beeldkwaliteit van de bebouwing	38		
6.4 Verkeer en parkeren	39		
6.5 Groen en water	40		

1.1 Aanleiding

Noordwestelijk van Zierikzee liggen de bedrijventerreinen 'Haringvlietplein' en 'Boerenweg'.

Het 'Haringvlietplein' is ontstaan in de jaren zeventig. Aanvankelijk diende dit terrein als overloopgebied van de binnenstad. Voor bedrijven die weliswaar thuishoorden in de binnenstad, maar door ruimtegebrek en/of parkeer- en verkeersdrukte zich daar niet konden vestigen.

De 'Boerenweg' is later ontstaan, begin jaren negentig. Bedoeld om dienstverlenende en publieksgerichte bedrijvigheid te faciliteren.

Door de ontwikkeling van een aantal andere bedrijventerreinen, zoals de Straalweg en Business Park is de behoefte ontstaan aan een duidelijke segmentering van de bedrijventerreinen, waaronder ook het Haringvlietplein en de Boerenweg.

In dit kader heeft de gemeente Schouwen-Duiveland, in afstemming met de Provincie Zeeland een 'bedrijventerreinenprogramma' ontwikkeld. De gemeente heeft daarbij de gelegenheid genomen om strategische keuzen te maken ten aanzien van de ontwikkeling van de bestaande bedrijventerreinen.

1.2 Probleemstelling

Van de twee bedrijventerreinen: 'Haringvlietplein' en 'Boerenweg', zijn de problemen zichtbaar het grootst bij het Haringvlietplein.

Er is voor gekozen om dit gebied eruit te lichten voor herstructurering, want het Haringvlietplein fungeert niet meer optimaal. Leegstand, veroudering en verrommeling van functies zijn de belangrijkste factoren waardoor dit bedrijventerrein als aan aantrekkelijke vestigingslocatie heeft ingeboet. Naar verwachting leidt het 'bedrijventerreinenprogramma' tot extra bedrijfsverplaatsingen en verdere leegstand op het Haringvlietplein.

In de recent vastgestelde Detailhandelsstructuurvisie van maart 2013 wordt aan de locatie Haringvlietplein een belangrijke positie toegedicht om de detailhandelstructuur voor Zierikzee en voor heel de gemeente Schouwen-

Duiveland te versterken. Naast het feit dat deze nieuwe detailhandelstructuurvisie inspeelt op het veranderende consumentengedrag en verschillende bezoekersmotieven, is bovenal het doel een gezonde detailhandelstructuur aan te bieden voor zowel de moderne consument als de moderne ondernemer. De onderzoeksresultaten en de conclusies uit deze detailhandelstructuurvisie zijn de uitgangspunten voor deze structuurvisie.

Vooruitlopend op de daadwerkelijke herstructurering heeft de gemeenteraad van de gemeente Schouwen-Duiveland een 'Voorkeursrecht Gemeente' gevestigd op het gebied Haringvlietplein. Dit voorkeursrecht houdt in dat eigenaren die hun panden willen verkopen, eerst aan de gemeente moeten aanbieden.

1.3 Doel

Deze structuurvisie is een eerste aanzet en geeft richting op welke wijze deze herstructurering kan plaatsvinden. Passend in een lange termijn visie voor de komende 10 jaar met als doel de ambities van gemeente Schouwen-Duiveland én de ondernemers te realiseren.

Het (eind)model is een streefbeeld van het plangebied en geeft zicht op zowel het ruimtelijk als programmatisch aspect.

1.4 (Juridische) status

De onderhavige structuurvisie betreft een structuurvisie als bedoeld in artikel 2.1 Wro.

In tegenstelling tot een bestemmingsplan kent een structuurvisie geen bestemmingen toe aan gronden en bepaalt het geen rechtstreekse bouw mogelijkheden, voor de eigenaren op de locatie haringvlietplein heeft de structuurvisie dan ook geen direct juridisch bindende werking.

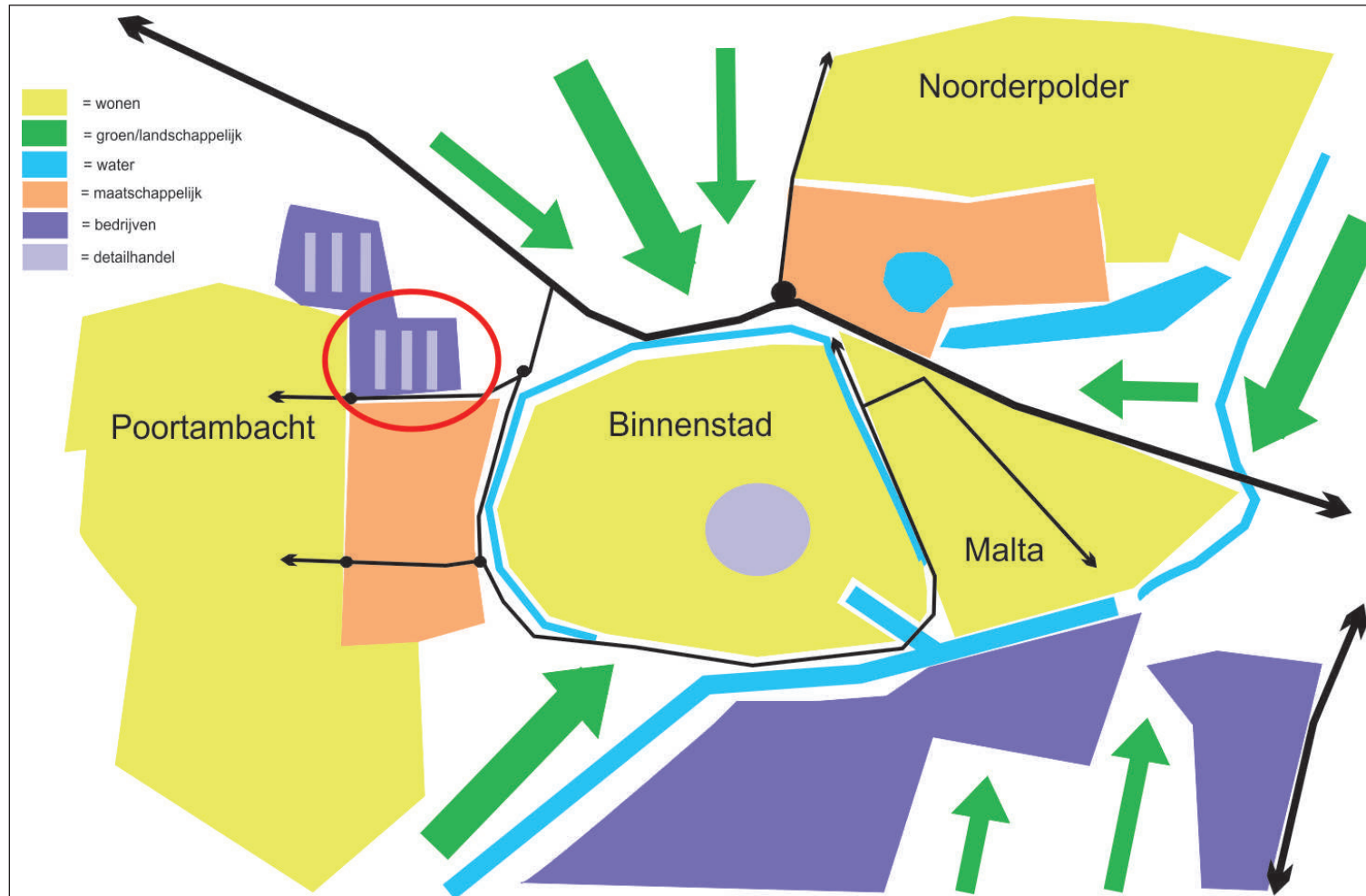
De structuurvisie heeft in beginsel wel een bindende werking voor het gemeentebestuur. De door de gemeenteraad vastgestelde structuurvisie, legt de gemeentelijke visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van

de locatie Haringvlietplein vast. De structuurvisie bevat verder een kort uitvoeringsprogramma. Hierin laat de gemeente zien hoe het voorgenomen beleid gerealiseerd zal worden.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 3 bevat na de inventarisatie van het plangebied, de ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied. Aan het eind van dit hoofdstuk worden de sterke punten, de kwaliteiten en de zwakke punten, de knelpunten opgesomd en geconfronteerd. Tevens worden er aanbevelingen gedaan.

In hoofdstuk 4 wordt het provinciale en het gemeentelijk beleid in het kort uiteengezet. In het volgende hoofdstuk 5 worden de stedenbouwkundige uitgangspunten voor het te ontwikkelen model beschreven. Aan de hand van de geformuleerde uitgangspunten wordt er in hoofdstuk 6 wordt op onderdelen van dit eindbeeld een toelichting gegeven. Hoofdstuk 7 geeft een inkijk op een mogelijk fasering van de voorgestelde ontwikkeling. In het volgende hoofdstuk 8 is een voorstel voor de ontwikkelingsstrategie opgenomen. De ontwikkelingsvisie wordt in hoofdstuk 9 afgesloten met een uitvoeringsparagraaf.



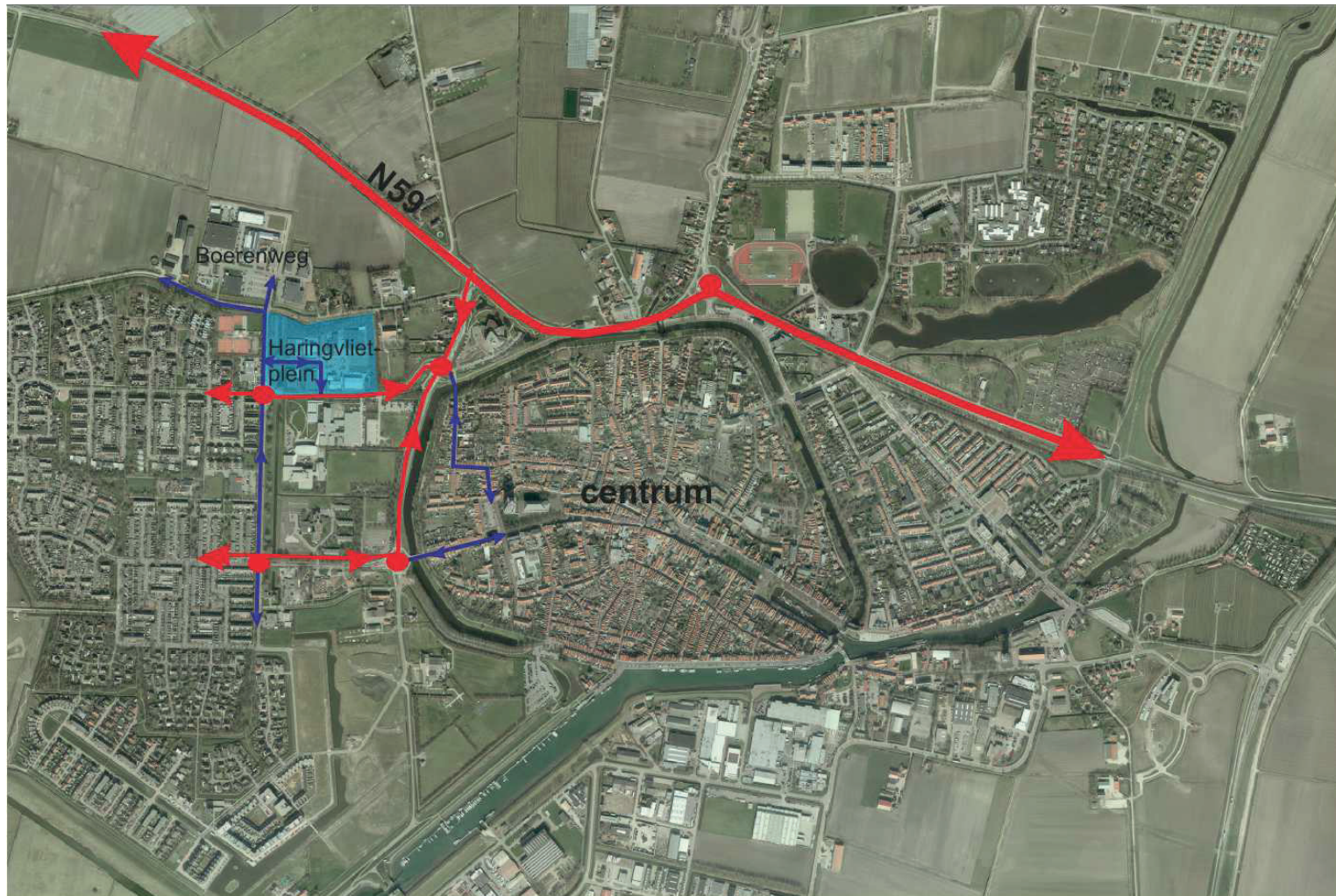
Stedenkundige structuur van Zierikzee en de ligging van het plangebied

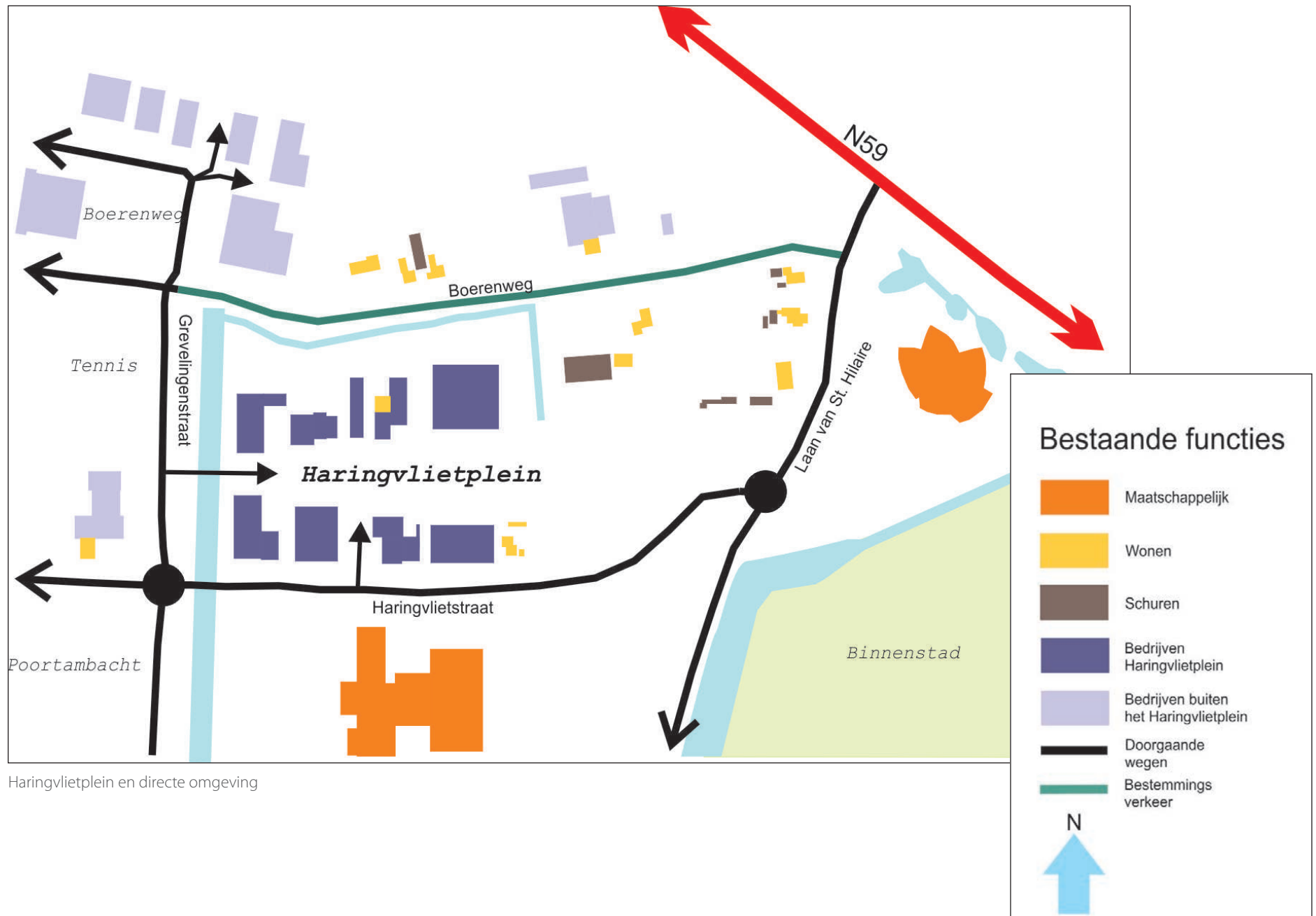
2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt eerst een beeld geschetst van de ligging en de context van het Haringvlietplein binnen Zierikzee. Daarnaast wordt het beleid uiteengezet wat van toepassing is op dit plangebied en waar wij als gemeente naar toe willen. Vervolgens wordt de functionele en ruimtelijke structuur beschreven en afgesloten met een samenvatting.

2.2 Ligging plangebied

Het Haringvlietplein ligt in het westelijke gedeelte van de centrumschil. Ten noordwesten van de binnenstad en ten zuiden van de N59.



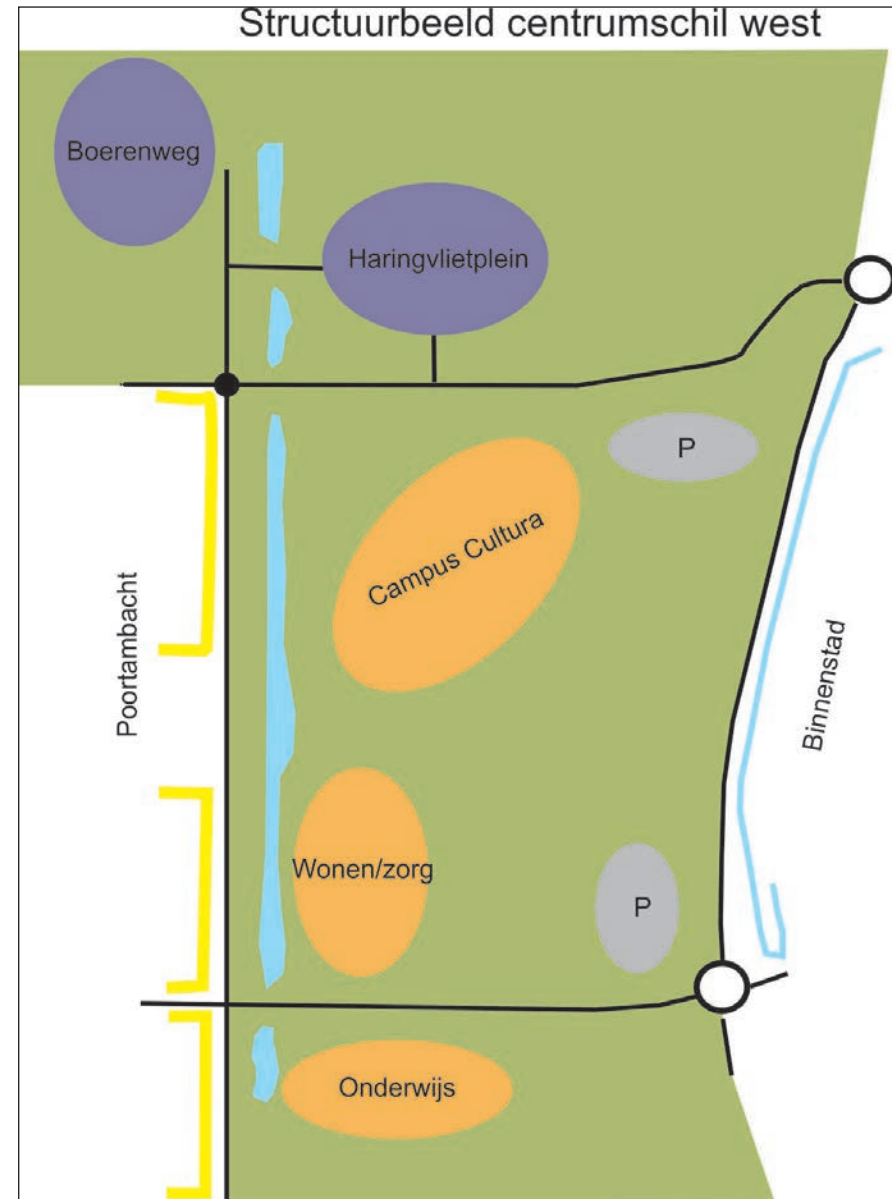
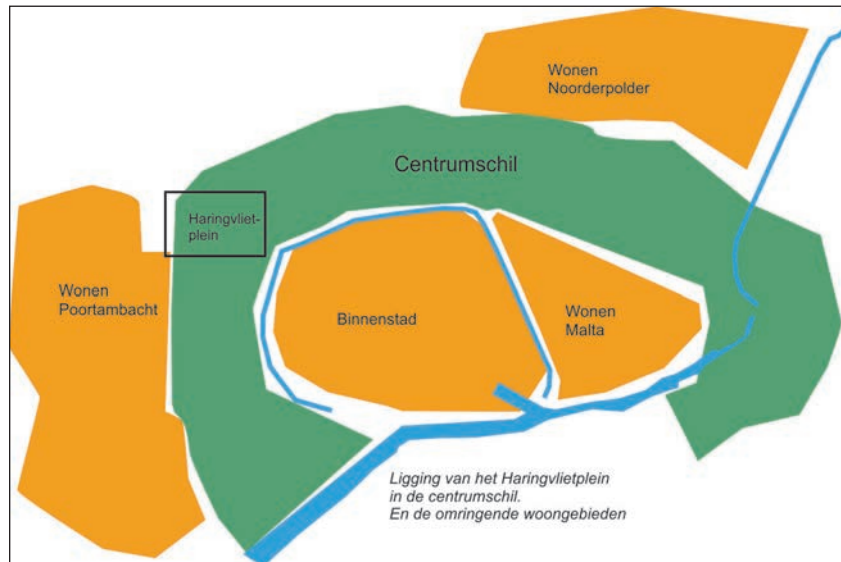


Haringvlietplein en directe omgeving

2.2.1 De centrumschil

Anders dan in veel andere steden ligt het historische centrum van Zierikzee niet verscholen tussen veelal identiteitsloze uitbreidingswijken, maar ligt het relatief vrij in het stedelijk gebied. De nieuwe woonwijken Poortambacht en Noorderpolder zijn op enige afstand van het centrum als zelfstandige ruimtelijke eenheden ontwikkeld. Het Haringvlietplein is centraal gelegen tussen het historische centrum en de nieuwe woonwijken. In de zogenaamde centrumschil. De centrumschil kan gezien worden als een relatief groene zone tussen de historische binnenstad van Zierikzee en de daaromheen liggende woongebieden. Voor een optimale beleving van dit gebied is het noodzakelijk dat de bebouwingsdichtheid laag is en de aanwezige (groene) ruimte zo toegankelijk mogelijk. Voor een optimaal gebruik van het gebied is het van belang dat functies die in de historische binnenstad kunnen floreren, ook in de historische binnenstad gehuisvest blijven en tevens gehuisvest worden. Met uitzondering van de (verzorgende) stedelijke functies die qua maat, schaal of gebruiksintensiteit niet passen in de historische binnenstad. Deze komen wel in aanmerking voor vestiging in de centrumschil. Het betreft dan met name de maatschappelijke voorzieningen.

Voorbeelden van geschikte functies in het gebied zijn de reeds gevestigde middelbare scholen, het gemeentehuis, het woonzorgcentrum, maar ook niet-grondgebonden vormen van wonen, stedelijke voorzieningen voor sport en verenigingsleven, (sociaal-)medische diensten en grotere detailhandelsvestigingen die niet in de binnenstad passen, zoals perifere volumineuze en grootschalige detailhandel en een of meerdere grotere supermarkt(en).



Bebouwingsclusters in een groene setting

2.3 Beleidskader

2.3.1. Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland (2012-2018)

Voorzieningen

In het Omgevingsplan zijn de bedrijventerreinen Boerenweg en Haringvlietplein aangewezen voor detailhandel in volumineuze of gevaarlijke goederen en detailhandel bedoeld voor laagfrequente, doelgerichte inkopen. Het Haringvlietplein is niet expliciet in de tekst van het Omgevingsplan genoemd, maar komt wel terug in de toelichting en de kaart van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland (VRPZ).

Verordening Ruimte Provincie Zeeland (VRPZ 2012)

Voor het Haringvlietplein is artikel 2.2 van belang "Bedrijven en detailhandelsvoorzieningen".

Dit artikel bepaalt dat voor het bedrijventerrein Haringvlietplein is toegestaan:

- Bedrijvigheid als detailhandel in volumineuze en gevaarlijke goederen;
- Detailhandelsvoorzieningen in doelgerichte, laagfrequente aankopen (doe het zelf, woninginrichting sanitair etc.);
- Nieuwe grootschalige detailhandelsvestigingen (GDV). In de verordening staat beschreven dat de GDV's groter moeten zijn dan 1500m² bvo. Dit gegeven is gericht op de grotere steden (Middelburg en Goes). Voor Zierikzee moet men dit in eigen perspectief zien.

Branches in de dagelijkse boodschappen en recreatief winkelen horen niet thuis op perifere locaties. En evenmin op locaties voor grootschalige detailhandel.

De verordening geeft wel de ruimte om hier gemotiveerd van af te wijken.

Bijvoorbeeld een supermarkt die ruimtelijk (in verband met omvang en verkeersontsluiting) aantoonbaar niet (meer) inpasbaar is in het kernwinkelgebied. Ook een bestaande winkel die is gevestigd buiten het kernwinkelgebied kan enige ontwikkelingsruimte worden geboden op bijvoorbeeld het Haringvlietplein.

2.3.2. Gemeentelijk beleid

Het Bestemmingsplan

Ten tijde van de opmaak van deze visie is het vigerende bestemmingsplan voor alle bedrijventerreinen van Zierikzee geactualiseerd. De structuurvisie van het Haringvlietplein loopt synchroon met de actualisatie van dit bestemmingsplan:

"Bedrijventerreinen Zierikzee". Het resultaat van deze visie kon daardoor nog niet worden meegenomen in de actualisatie. Daarom is het Haringvlietplein conserverend bestemd in het nieuwe plan. Op termijn wordt het eindresultaat van deze visie, via de reguliere procedure, in een apart bestemmingsplan vertaald.

Bedrijventerreinenprogramma (2010)

De bedrijventerreinen Boerenweg, Haringvlietplein en Groenewegje ('t Sas) zijn in het Bedrijventerreinenprogramma (2010) aangemerkt als kleinschalig bedrijventerrein. De bedrijventerreinen Zuidhoek, Straalweg I en II zijn aangewezen als grootschalig bedrijventerrein. Met uitzondering van het Haringvlietplein worden al deze bedrijventerreinen kwalitatief getypeerd als regulier. Het bedrijventerrein Haringvlietplein is in het Bedrijventerreinenprogramma aangewezen voor herstructurering met eventueel functieverandering.

Detailhandelsstructuurvisie (2013)

- **Supermarktaanbod**

De supermarkten in Zierikzee kunnen een belangrijke rol spelen in het versterken van de toppositie van Zierikzee als regionaal verzorgend koopcentrum van het eiland. Door het supermarktaanbod te concentreren aan de randen van het centrum, kan het bezoek aan de supermarkt gecombineerd worden met een bezoek aan de binnenstad.

De parkeervoorziening van de supermarkt kan daarmee tevens als langparkeer opvanglocatie fungeren voor binnenstedelijk bezoek. Het Haringvlietplein is aangewezen als een potentiële locatie voor vestiging van een cluster van supermarkt(en).

- **Perifere detailhandel**

In de Detailhandelsstructuurvisie (2013) staat een evenwichtige versterking van zowel het centrum van Zierikzee als de perifere detailhandel centraal. Het beleid van de provincie maakt geen onderscheid in de terreinen Boerenweg en Haringvlietplein voor de diverse soorten perifere detailhandel. De gemeente wil dit onderscheid wel aanbrengen.

Op het terrein Boerenweg worden enkel perifere detailhandelsbranches toegestaan, gericht op volumineuze goederen en/of doelgerichte, laagfrequent goederen (doe het zelf, woninginrichting sanitair etc).

Op het Haringvlietplein is, naast een potentiële locatie voor maximaal twee supermarkt(en), plaats voor Grootschalige detailhandelsvestigingen (GDV).

- **Recreatief winkelen (Binnenstad / Gasthuisboomgaard)**
In de Detailhandelsstructuurvisie is nadrukkelijk voor gekozen om winkels met een recreatieve functie en een oppervlakte $400 < x < 800\text{m}^2$ (bvo), zoals grotere speelgoedwinkels, sportwinkels, electrozaken en huishoudelijke artikelenwinkels niet op het Haringvlietplein te concentreren maar grenzend aan het stadshart, de binnenstad, waar het recreatief winkelen en horeca al sinds jaar en dag wordt gefaciliteerd. Dit om uitholling van het winkelbestand in de binnenstad te voorkomen.

Opbouw detailhandel



Legenda

	Dagelijkse boodschappen		Parkeerterrein
	Doelgerichte aankopen		Kernwinkelgebied
	Winkelgebied - recreatief winkelen		Gasthuisboomgaard
	Aanlooproutes		Haringvlietplein
	Bestaande bebouwing		Boerenweg
	Begrenzing binnenstad		Stadsentree Havenpoort
	Water		Business Park

Figuur 2.1 Opbouw beoogde detailhandelstructuur Zierikzee

2.4 Functionele structuur

Binnen het plangebied worden veel verschillende functies onderscheiden: een garagebedrijf, bakkerij, meerdere accountantskantoren, een sociaal-culturele functie als een kegelclub, een postsorteercentrum, een detailhandelsbedrijf in woninginrichting, een mondhygiënist, een bedrijf in textiel, een bouwkvavel en twee leegstaande panden. Aan dit geheel kan geen eigen identiteit worden toegekend. Ook bevinden zich in dit gebied twee bedrijfswoningen. Deze losse bebouwing is slechts met elkaar verbonden door één beperkt, centraal parkeerterrein, en een ontsluitingstructuur voor gemotoriseerd verkeer dat tweerichtingen verkeer kent.





Leegstand(1)



Tijdelijk verhuurd (5)



Fietsenzaak (6)



Kegelclub(9)



Achterkant stadsbakker(4)



Tijdelijke invulling(7)

2.5 Ruimtelijke beeldkwaliteit

Het Haringvlietplein kenmerkt zich als een zichtbaar verouderde bedrijfslocatie. De gebouwen vertonen in hun opzet en architectuur onderling geen enkele samenhang. Het terrein is zo verkaveld, dat het zich afschermt van haar omgeving. Dit kenmerkt de introverte en geïsoleerde uitstraling van het terrein. De naar binnen gerichte stedenbouwkundige opzet zorgt ervoor dat op sommige locaties de zichtbaarheid vanaf de openbare weg (Haringvlietstraat) naar de openbare ruimte van de bedrijfslocatie onvoldoende is.

De bestaande opzet leent zich hierdoor voor ongewenste en illegale activiteiten. Dit levert problemen op, in het bijzonder op het gebied van openbare orde en veiligheid. De kwaliteit van de openbare ruimte is matig. De inrichting van het gebied is onduidelijk, enerzijds is er een centrale parkeerplaats, anderzijds heeft ieder kavel daarnaast ook nog een individuele inrichting met parkeerplaatsen.

Het openbaar groen is niet eenduidig, op sommige plaatsen een brede buffer met veel groen, op andere plaatsen nagenoeg geen enkel groen element.

De groenstructuur, ten noorden van het Haringvlietplein, gericht naar de bestaande woningen dient prima als buffer.

Een groot aantal panden staat al geruime tijd leeg. Verdere leegstand binnen deze bedrijfslocatie is dan ook aannemelijk.

Het wegprofiel is eenvoudig, maar bruikbaar. De bestrating van het wegprofiel is weinig onderscheidend ten opzichte van de bestrating van de parkeergelegenheden. De openbare ruimte heeft daardoor een eentonige uitstraling en is niet uitnodigend.

De afbeeldingen op de volgende pagina's geven een indruk van de huidige situatie:





Het zicht op het Haringvlietplein, vanaf de Grevelingenstraat, Haringvlietstraat en de rotonde Laan van St. Hilaire.



Onsamenhangende bebouwing, matige uitstraling, braakliggend terrein en weinig sprekende bebouwing

2.6 Verkeer

Het Haringvlietplein ligt ten noordwesten van de binnenstad en wordt begrensd door de Boerenweg, Grevelingenstraat, Haringvlietstraat en Laan van Sint Hilaire. Het Haringvlietplein zelf wordt ontsloten vanuit Haringvlietstraat en Grevelingenstraat.

- **Auto**

De bereikbaarheid van het Haringvlietplein met de auto ten opzichte van de N59 en de ontsluiting voor de inwoners van Zierikzee is goed. In het bijzonder voor de wijk Poortambacht. De hoofdrouting vanaf de rotonde op de Laan van St. Hilaire is helder en wordt goed aangegeven. Echter de vindbaarheid, zicht op de bedrijven van het Haringvlietplein, is matig. Dit wordt veroorzaakt door twee factoren, te weten

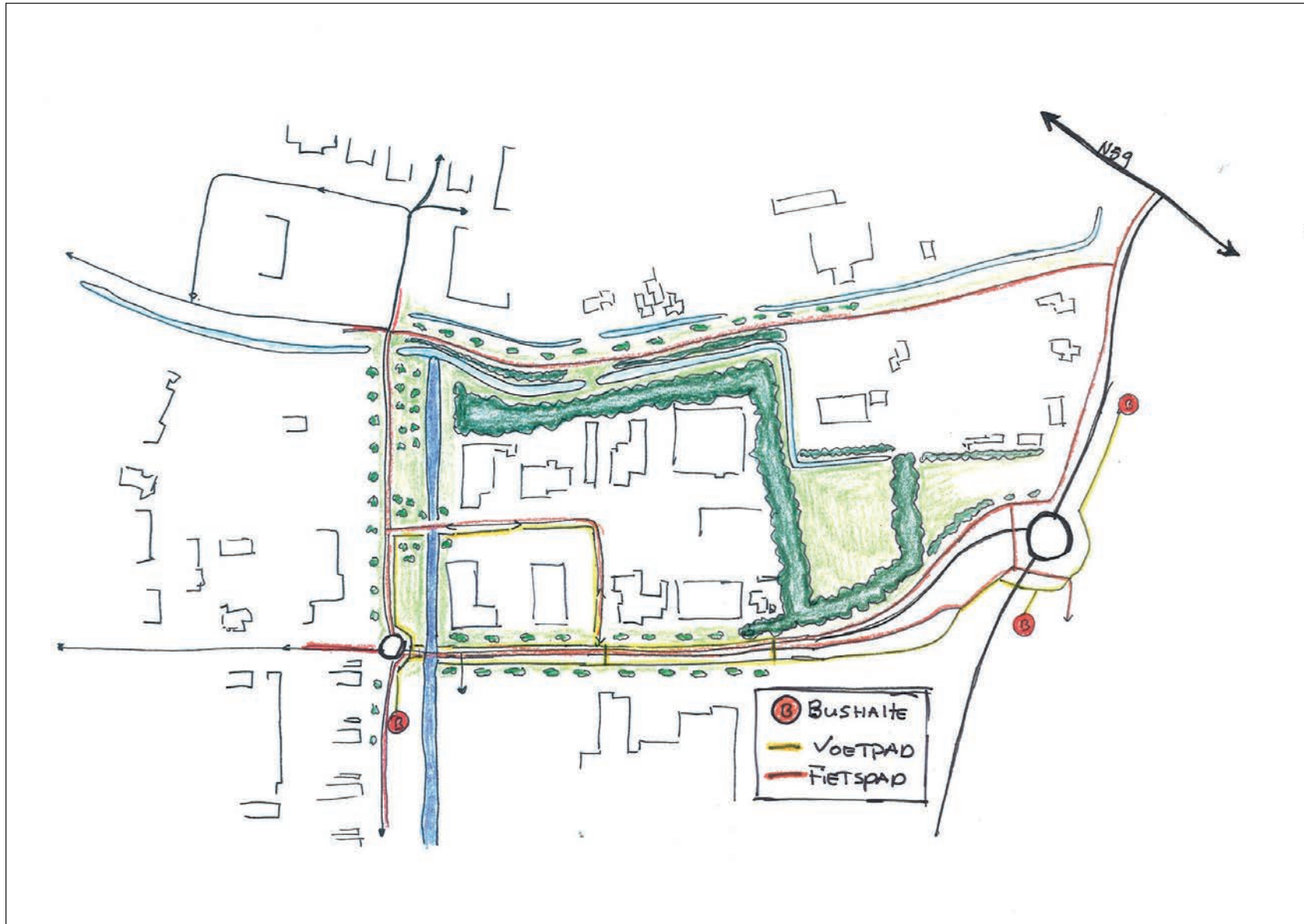
1. Bij benadering vanaf de Laan van St. Hilaire ligt de bebouwing verstopt achter veel groen, en
2. de bebouwing is introvert georiënteerd, namelijk gericht naar het binnenterrein.

- **Openbaar vervoer**

Het Haringvlietplein is goed bereikbaar per openbaar vervoer. Er zijn twee haltes in de nabije omgeving. Een halte bij het gemeentehuis aan de Laan van St. Hilaire en een halte bij de Campus Cultura gelegen aan de Grevelingenstraat. Beide binnen loopafstand van het Haringvlietplein.

- **Langzaam verkeer**

Voor de fietser is er een gescheiden fietspad aanwezig vanaf de Laan van St. Hilaire en de rotonde. Op de Haringvlietstraat is een fiets suggestiestrook aangelegd. Ook de rotonde Haringvlietstraat/Grevelingenstraat heeft een gescheiden fietspad. Op het terrein zelf is het fietsen niet gescheiden. De voetgangers worden vanaf de haltes van het openbaar vervoer geleid over een apart voetpad. Rondom de rotonde Haringvlietstraat/Grevelingenstraat zijn zebrapaden aangelegd. Op het Haringvlietplein zelf is er voor de voetganger ook een apart voetpad, deze sluit aan op de voetpaden van de Grevelingenstraat en de Haringvlietstraat.



Schets van groen, water en langzaam verkeer

2.7 Groen en water

- **Groen**

Van een groenstructuur op het terrein is weinig sprake. Het groen is versnipperd en verscheidend aanwezig. De erfafscheidingen per kavel zijn niet op elkaar afgestemd, ze zijn divers en verschillend of in het geheel niet aanwezig.

Daarentegen is er rondom het terrein een duidelijke groenstructuur aanwezig. Grenzend aan de Grevelingenstraat en de Haringvlietstraat is het gras met lange rijen bomen: een laanstructuur. Aan de kant van de Boerenweg, ten noorden en ten oosten van het Haringvlietplein, is het dichtbegroeid met struiken en bomen en dient prima als buffer voor de aangrenzende woningen.

Water

Er is een brede, rechte waterloop aanwezig midden in de groenstructuur, ten westen van het plangebied, langs de Grevelingenstraat. Deze waterloop is de primaire waterafvoer voor het gehele gebied Poortambacht. Ten noorden en deels ten westen van het gebied, parallel aan de Boerenweg, is een smalle waterloop gelegen.

2.8 Samenvatting: Inventarisatie

Zierikzee, met de functie van regionaal koopcentrum, versterken met de (her) ontwikkeling van het Haringvlietplein door:

- het faciliteren van detailhandel met de bestemming 'doelgericht winkelen';
- een concentratie van maximaal twee supermarktwinkels;
- de opzet en de inrichting van het terrein moet ondersteunend zijn aan deze detailhandel;
- de ontwikkeling van het Haringvlietplein koppelen aan het functionele bedrijvenprogramma Zierikzee enerzijds en aan het ruimtelijke wensbeeld voor de centrumschil anderzijds.

3.1 Functionele analyse

De bedrijventerreinen Haringvlietplein en Boerenweg onderscheiden zich van de bedrijventerreinen Zuidhoek, Groeneweegje, Straalweg I en II door een grote menging van functies. Vooral het aandeel perifere-, volumineuze- en grootschalige detailhandel is relatief groot. Deze vormen van detailhandel zijn hier onder voorwaarden gevestigd. Er is binnen het huidige bestemmingsplan echter onvoldoende mogelijkheid om in te spelen op veranderingen in de markt. Daarnaast biedt het terrein ruimte voor bedrijven tot en met milieucategorie 2 en kleinschalige zelfstandige kantoren. Het gevolg hiervan is dat er in de loop der jaren op het Haringvlietplein een kakofonie van verschillende functies is ontstaan zonder enige samenhang. De aanwezige functies versterken elkaar niet. Het gebied mist een eigen identiteit. Voor ondernemers met een formule die klanten uit een grotere regio willen aantrekken, is het vestigingsklimaat niet uitnodigend genoeg om zich hier te vestigen. Daarnaast passen niet alle aanwezige functies binnen de visie op de centrumschil.

In bijlage 1 'ideaal strategie: bedrijf op de juiste plaats' is weergegeven waar leegstand geconstateerd is, waar functies gesitueerd zijn die geschikt zijn voor het westelijk gedeelte van de centrumschil, of voor andere bedrijventerreinen in Zierikzee: Het Business Park of de Straalweg. De herontwikkelingskansen verschillen naargelang dit onderscheid. Functies die wel geschikt zijn voor dit gedeelte van de centrumschil kunnen binnen één gebiedsexploitatie verdisconteerd worden, waarbij voor de verplaatsen functie direct een alternatief geboden kan worden. Zonder actief ingrijpen is verdere leegstand en achteruitgang te verwachten. Dit gegeven ondersteunt de visie van de Detailhandelstructuurvisie om het gebied te herstructureren en transformeren.

3.2 Ruimtelijke analyse

Het Haringvlietplein is een cluster van bebouwing die door de zeer matige transparantie van zowel het groen als de bebouwing, niet past binnen de visie

van de centrumschil. Het Haringvlietplein heeft een interne ontsluiting, waar de bebouwing naartoe gericht is. Waardoor aan de Haringvlietstraat en aan de Grevelingenstraat met name alleen de achterkant van de bebouwing zichtbaar is. Dit geeft het Haringvlietplein een zeer introvert karakter. Het is slecht te beleven en geeft het terrein weinig tot geen relatie met zijn omgeving. Er is wel een groene setting maar deze is nauwelijks toegankelijk en heeft weinig tot geen transparantie. Het Haringvlietplein ligt juist verscholen achter het groen in plaats van in het groen zoals het gewenste structuurbeeld van de centrumschil beoogd. Wanneer er meer openheid in het groen wordt aangebracht is er wel zicht vanaf de rotonde van St. Hilaire op het Haringvlietplein.

3.3 Analyse verkeer



- **Bereikbaarheid auto**

De bereikbaarheid voor verkeer, de verkeerscirculatie en de beschikbaarheid van parkeergelegenheid zijn van groot belang voor het goed functioneren van een bedrijventerrein. Vanuit de omliggende wegen is het Haringvlietplein goed bereikbaar.

Vanuit de toekomstige functie vraagt de bewegwijzering nog wel om aandacht. Door de uitbreiding van de gewenste doelgroep namelijk: het bedienen van het gehele verzorgingsgebied van Schouwen-Duiveland, verdient dit een investering in kwaliteit en kwantiteit.

- **Bereikbaarheid langzaam verkeer**

De beoogde nieuwe functie genereert een verkeersaantrekkende werking. Er dient daarom extra aandacht te zijn voor de afwikkeling van het langzaam

verkeer Het openbaar vervoer is voldoende aanwezig rondom het gebied. Een betere begeleiding van de voetganger, vanaf de halte de laan van St. Hilaire, door het toevoegen van bijvoorbeeld een zebrapad op de Haringvlietstraat is een meerwaarde. Deze kan tevens worden gebruikt voor de voetgangers vanuit de Campus Cultura en het parkeerterrein Hatfieldpark.

- **Parkeren**

De parkeerstructuur rondom het Haringvlietplein wordt gekenmerkt door een centraal plein. Sommige bedrijven hebben dit aangevuld met parkeervoorzieningen op hun bedrijfskavel. Door het verval van functies is er op het Haringvlietplein geen sprake van een overspannen parkeersituatie. Integendeel. Toch is de huidige parkeerstructuur niet voldoende voor de nieuwe functie. Het is een voorwaarde om voor de nieuwe functie een groot centraal parkeerterrein te realiseren. Parkeren op eigen kavels zoals in de huidige situatie is geen optie meer.

Een gedeelte van de ontsluitingsstraat uitkomend op de Grevelingenstraat wordt vaak gebruikt als extra-stalling/parkeerterrein met auto's van het garagebedrijf gevestigd aan deze straat. Dit past niet bij het openbare karakter van de straat. Een parkeerverbod en handhaven hierop strekt tot de aanbeveling.

Daarnaast kent het terrein weinig tot geen voorzieningen voor de stalling van de fiets.

3.4 Sterke en zwakke punten – een confrontatie

Sterke punten – kansen

Functioneel

1. Vorm van het compacte plangebied biedt kansen voor een overzichtelijke herontwikkelingsopgave.
2. Samen met diverse ondernemers op de Boerenweg is er binnen het Haringvlietplein ook sprake van een actieve ondernemersvereniging.

Ruimtelijk

3. De omgeving heeft mogelijkheden voor een kwalitatieve herinrichting.
4. Het plangebied is relatief compact. Daarmee is het mogelijk de gewenste samenhang te creëren.
5. De aanwezigheid van een sterke groene buffer als overgang naar de eerste woningen.
6. De ligging biedt kansen om het Haringvlietplein vanaf meerdere kanten zichtbaar te laten zijn.
7. Door de ligging in de centrumschil kan er een koppeling gemaakt worden met de bestaande groenstructuur van de schil.

Verkeer en parkeren

8. Het plangebied is vanuit de gehele stad Zierikzee en daarbuiten goed bereikbaar per auto, voor consument en als logistieke aanvoer.
9. Ook is het plangebied eenvoudig te benaderen met het openbaar vervoer, dan wel de fiets.
10. Gratis parkeren is voor veel gebruikers/consumenten aantrekkelijk.



Haringvlietplein ten opzichte van de woongebieden in Zierikzee

Zwakke punten – knelpunten

Functioneel

1. Geen enkele vorm van samenhang tussen de functies.
2. Gebrek aan eigen identiteit.
3. Geen functies die combinatiebezoek bevorderen.

Ruimtelijk

4. De beeldkwaliteit van zowel de bebouwing als de openbare ruimte is matig.
5. Vorm en functies zijn onsamenhangend.
6. Door toenemende leegstand staat de verblijfskwaliteit onder druk.
7. Vindbaarheid vanaf de N59 en vanaf de Laan van t. Hilaire is slecht.
8. De groene buffer is gedeeltelijk ontoegankelijk qua zicht, daar waar transparantie nodig is.
9. De 2e schil van de bebouwing in het stedenbouwkundige programma is niet zichtbaar vanaf de doorgaande wegen omdat deze verscholen ligt achter de voorste bebouwing.

Verkeer en parkeren

10. Het parkeerterrein kent beperkte gebruiksmogelijkheden.
11. Door verminderd gebruik is het sociaal onveilig en neemt het vandalisme toe.
12. Er zijn geen gescheiden verkeersstromen aanwezig (logistiek en bezoeker).
13. Er ontbreekt een voetgangersoversteek vanaf het Hatfieldpark.



Braakliggend terrein

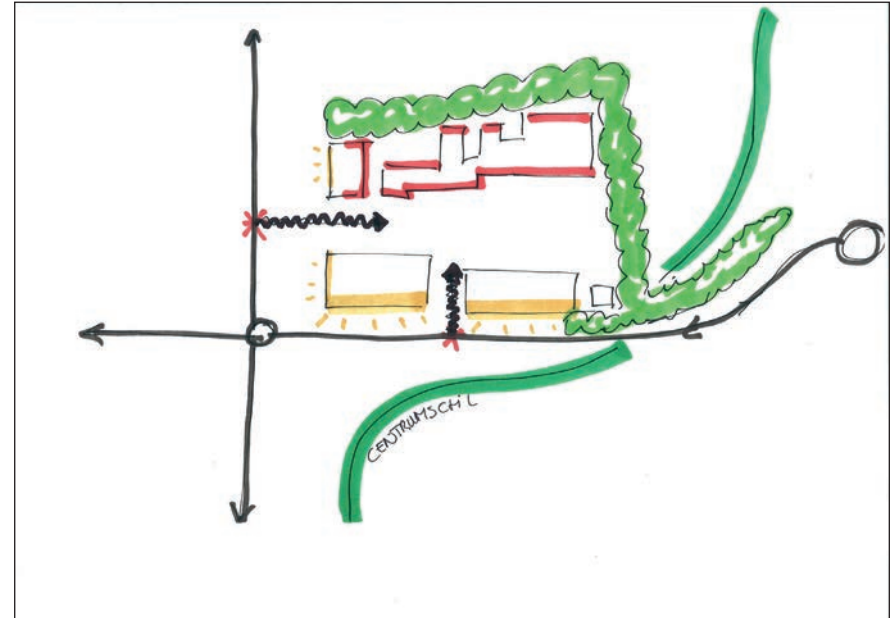


Weinig sprekende
bebouwing

3.5 Samenvatting: ruimtelijke analyse

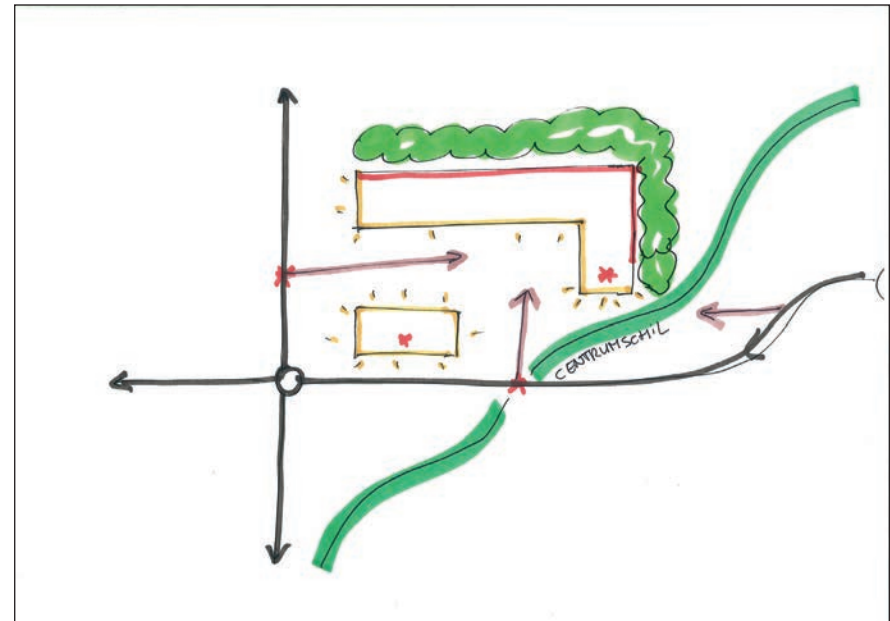
Zwakke punten:

- Geen samenhang in vorm en functie.
- Groot deel van de bebouwing ligt onzichtbaar achter de voorste bebouwing.
- Het plangebied ligt verscholen achter groen.



Sterke punten:

- Mogelijkheid tot integratie in de centrumschil.
- Mogelijkheden tot compacte en kwalitatieve inrichting.
- De ligging biedt kansen om het Haringvlietplein vanaf meerdere kanten zichtbaar te maken.



4.1 Algemeen streefbeeld detailhandel

Het detailhandelsbeleid van de gemeente Schouwen-Duiveland heeft de volgende hoofddoelen:

- Komen tot een goede verzorgingsstructuur voor haar inwoners en de toeristen in het gebied
- Komen tot een duurzame voorzieningenstructuur en een sterk ondernemersklimaat voor haar ondernemers.
- Om de consument zo goed mogelijk te bedienen, wordt gestreefd naar sterke winkelconcentraties die elkaar aanvullen.
- Aan de ondernemers wordt binnen de gestelde kaders bovendien zo veel mogelijk ruimte geboden om in te kunnen blijven spelen op de dynamiek in de detailhandel (vernieuwing).

4.2 Ruimtelijk en functioneel streefbeeld detailhandel Zierikzee

Het doel is de consument zo goed mogelijk te bedienen zonder dat het winkelbestand van de binnenstad wordt uitgehold. Deze moet juist worden versterkt. Dit kan bereikt worden door een goede segmentering (zie figuur 2.1) in het winkelaanbod aan te brengen.

- In principe moet alle detailhandel in de **binnenstad (I)** worden gehuisvest.
- Winkels met volumineuze goederen, winkels met doelgerichte, laagfrequente aankopen (woonwinkels etc) horen thuis op de **Boerenweg (IV)** Veel van deze bedrijven zijn hier al gevestigd.
- Beoogd wordt de **Gasthuisboomgaard (II)** te ontwikkelen met winkels van 400m² tot 800m² bvo, die door hun omvang niet inpasbaar zijn in de monumentale binnenstad.

Grootschalige detailhandel kan zich vestigen op het **Haringvlietplein (III)**. Bij dit type van consumentengedrag staat het gemak en de grootte van

de keuzemogelijkheid voor de (regionale) consument centraal. Een goede bereikbaarheid en voldoende parkeerplaatsen zijn de belangrijkste succesfactoren voor de ontwikkeling.

De consument is snel ter plaatse, vergelijkt het aanbod en doet zijn aankoop. Dit in tegenstelling tot de binnenstad, waar de consument langere tijd verblijft en het bezoek meer gericht is op vermaak dan op gemak. Op deze manier worden beide winkelgebieden ten opzichte van elkaar gepositioneerd en hebben zij hun eigen toegevoegde waarde voor de totale voorzieningenstructuur van Zierikzee.

4.3 Streefbeeld Boerenweg / Haringvlietplein

De PDV/GDV-locatie Boerenweg / Haringvlietplein moet volgens de detailhandelstructuurvisie van de gemeente Schouwen-Duiveland hét centrum voor doelgerichte aankopen in Zierikzee, Schouwen-Duiveland (*run shoppens*) worden.

Vooralsnog beperkt de Boerenweg zich hoofdzakelijk tot de branches doe-het-zelf en woninginrichting, op een uitzondering na, zoals een discount supermarkt, een groothandel in dranken en een sportzaak nagelaten.

Het prijsniveau en de bereikbaarheid van de winkels zijn redelijk tot goed, maar toch krijgt het een relatief lage waardering. Hierbij speelt waarschijnlijk de beperkte omvang ten opzichte van vergelijkbare centra in de nabije regio een rol. Een versterking van dit winkelgebied is dan ook gewenst, waarbij vooral wordt ingezet op het toevoegen van kwaliteit en onderscheidend vermogen.

Uit onderzoek van BRO (input voor de Detailhandelstructuurvisie Schouwen-Duiveland, 2013) blijkt dat er ten opzichte van het al aanwezige aanbod in de kern Zierikzee geen tot weinig marktruimte meer is voor substantiële uitbreiding van grootschalige detailhandel.

Het ontbreken van kwantitatieve uitbreidingsruimte wil echter niet per definitie zeggen dat er geen ruimte is voor nieuwe winkelontwikkelingen. Er is sprake

van binnen de gemeente Schouwen-Duiveland aanwezig versnipperd aanbod. Nadrukkelijk moet ingezet worden op concentratie van verspreide bewinkeling. **Herschikking, clustering en tegengaan van verspreid aanbod** staan daarom centraal in de nieuwe koers.

Vanuit het oogpunt van het versterken van de structuur en aantrekkingskracht van Haringvlietplein is toevoeging van winkelmeters mogelijk, maar dan wel bij voorkeur in een aanvullende formule of segment. Een eventuele uitbreiding moet duidelijk toegevoegde waarde hebben en mag niet leiden tot een ontwrichtende werking van de bestaande voorzieningenstructuur van Zierikzee, Schouwen-Duiveland.

Door te (blijven) sturen op koop- cq. bezoekmotief (*runshoppen* versus *funshoppen*) kunnen Haringvlietplein / Boerenweg en het centrum van Zierikzee elkaar aanvullen in plaats van elkaar te beconcurreren.

Verkoop van artikelen als kleding en mode, speelgoed en dagelijkse artikelen is uitgesloten omdat deze thuis horen in het kernwinkelgebied. Een tussencategorie is detailhandel in fietsen & automotive, sport, outdoor/kampeeraankleding en in bruin- en witgoed. Vestiging van een dergelijke zaak op 't Haringvlietplein is alleen toegestaan als blijkt dat er elders in of direct aansluitend aan het kernwinkelgebied geen geschikte locatie is en een minimaal bvo nodig heeft dat de binnenstad substantieel te boven gaat. Ook moet uit onderzoek blijken dat er geen nadelige effecten ontstaan op het functioneren van het kernwinkelgebied als fun shop centrum.

Voor de bedrijfsvoering van de te vestigen winkels op 't Haringvlietplein / Boerenweg kan het gewenst zijn dat naast het hoofdassortiment (volumineuze goederen) ook andere assortimenten gevoerd worden (bijvoorbeeld seizoensartikelen). Om te voorkomen dat hierdoor een winkelaanbod ontstaat dat gaat concurreren met het kernwinkelgebied, zullen in het bestemmingsplan voor Haringvlietplein / Boerenweg voorwaarden worden opgenomen ten aanzien van het toegestane hoofd- en nevenassortiment.

Daarnaast zal in het bestemmingsplan voor Haringvlietplein / Boerenweg onder voorwaarden de mogelijkheid worden geboden voor vestiging van ondergeschikte horeca. De horeca moet ondersteunend zijn aan de hoofdfunctie (bijvoorbeeld een lunchroom).

Tenslotte zetten wij in op versterking van de kwaliteit en aantrekkingskracht van Haringvlietplein / Boerenweg door het verbeteren van de zichtbaarheid van dit winkelgebied.

4.4 Factoren voor een succesvol PDV / GDV cluster

Perifere detailhandelsvestigingen (PDV) zijn winkels die vanwege hun aard en omvang over het algemeen niet in de traditionele winkelcentra (binnenstad, buurt- en wijkcentra) gevestigd kunnen worden. Het gaat hierbij vooral over de volumineuze aard van de goederen. De volgende branches vallen in Zierikzee onder deze categorie: grove bouwmaterialen, brand- en explosiegevaarlijke stoffen, auto's, boten en caravans, bouwmarkten, tuincentra, detailhandel in woninginrichting, meubelen, sanitair en grootschalige fietsenwinkel. Deze benadering van perifere winkels is vanuit het voormalige rijksbeleid ingestoken en dus met name *branchegericht*.

Naast deze branchegerichte insteek zijn er steeds vaker winkels die vanwege hun *omvang*, niet in één van de traditionele winkelcentra gevestigd zijn. Deze winkels, groter dan 1.500m² BVO die niet onder de boven beschreven branches vallen, worden grootschalige detailhandelsvestigingen genoemd (GDV). Veelal gaat het daarbij om winkels die een groot verzorgingsbereik hebben (bovenlokaal/regionaal) en een grote verkeer- en parkeerbehoefte genereren.

Cluster voor doelgerichte aankopen

Voor doelgerichte aankopen, zoals woninginrichting/meubels en tuinartikelen, is de consument bereid een (beperkte, 5 – 15 km) afstand af te leggen, waarbij de auto vaak als vervoermiddel wordt gebruikt. Men koopt immers veelal volumineuze goederen op dergelijke locaties. De frequentie is laag tot gemiddeld. Alleen voor doe-het-zelfartikelen is bekend dat de aankoopfrequentie wat hoger is en de afstand die men af wenst te leggen kleiner is.

De behoefte om te vergelijken is vooral branchegericht (doe-het-zelf onderling, meubels onderling). Een bepaalde minimale omvang (tussen de 15 en 20.000 m²) is nodig om aantrekkelijk te zijn, en is ook nodig om schaalvoordelen te behalen met randvoorwaarden zoals ruim parkeren.

Kijkend naar dit gedrag, kan geconstateerd worden dat de toekomstwaarde van deze clusters afhangt van de volgende factoren:

- Goede ontsluiting (bereikbaarheid): bij voorkeur ligging aan rondweg;
- Voldoende parkeermogelijkheden;
- Minimaal 15.000 – 20.000m² vwo (korte en middellange termijn) winkelaanbod om schaalvoordelen en "kijken-vergelijken", herkenbaar in een samenhangend cluster;
- Voldoende fysieke ruimte voor ontwikkelingsmogelijkheden (schaalvergroting, presentatie bedrijven, parkeren op afzienbare termijn;

- Zicht/herkenbaarheid;
- Ligging ten opzichte van het verzorgingsgebied (af te leggen afstanden).

Cluster voor grootschalige winkels

Schouwen-Duiveland heeft met Zierikzee als functie voor een grotere regio de ambitie om een perifeer winkelgebied te hebben met een regionale uitstraling. Het betreffen winkels die vooral door hun schaal/omvang een groot verzorgingsbereik hebben en die veelal doelgericht bezocht worden (GDV). Qua branchering sluit het vooral aan op "in- en om het huis", waarbij de ambitie is een regionale aantrekkingskracht en een kwaliteit die gemiddeld tot hoog is.

Randvoorwaarden voor een succesvol regionaal grootschalig cluster zijn:

- Complementair aan binnenstad en wijkwinkelcentra (beperking branchering);
- Strategische ligging in verzorgingsgebied (Zierikzee + regio Schouwen-Duiveland);
- Herkenbaarheid;
- Kritische massa (minimale omvang van ca.15.000 - 20.000 m² wvo (Haringvlietplein en Boerenweg);
- Onderscheidende kwaliteit (regionaal);
- Goede bereikbaarheid (auto, fiets en openbaar vervoer).

4.5 Ruimtelijke en functionele aanbevelingen voor een succesvol PDV/GDV cluster

Functionele uitgangspunten:

- De beoogde regionale functie vereist een compleet aanbod. Juiste branchering met een goede mix;
- Een goede marketing via bv de vereniging van eigenaren en bij voorkeur samen met de binnenstad;
- Minimaal twee trekkers noodzakelijk(supermarkten);
- Een minimale totale omvang van 15 – 20.000 m² is noodzakelijk voor een regionale aantrekkelijkheid;
- Fysieke kwaliteit op:
 - onderscheidendheid;
 - compacte bouwvorm;
 - circuitloop voor de voetgangers;
 - verzorgd openbaar gebied;
- Voldoende en verzorgde parkeerplaatsen;
- Aanwezigheid van fietsenstallingen;
- Flexibele vastgoedkwaliteit: alternatieve aanwendbaarheid versus verhuurbaarheid.

Ruimtelijke uitgangspunten:

- Behouden van een compacte structuur en uitgaan van de huidige contouren plangebied;
- Een logische en overzichtelijke winkelrouting met centrale parkeervoorziening;
- Aantrekkelijke en functionele openbare ruimte;
- Entrees van winkelgebied (consument en logistiek) herkenbaar en uitnodigend;
- Minimaal twee trekkers (supermarkten) noodzakelijk op goed zichtbare locatie(s);
- Scheiding van verkeersstromen (consument en logistiek);
- Uitbreiding van het aantal vierkante meters winkelvloeroppervlakte stapsgewijs. Een te snelle toename kan langdurige leegstand tot gevolg hebben en het centrum van Zierikzee ontwrichten;
- Verkeersveiligheid voor fietser en voetganger binnen en buiten plangebied verbeteren;
- Beperkte loopafstanden.

4.6 Uitgangspunten stedenbouwkundige invulling Haringvlietplein

Gebruikmakend van de kansen en door knelpunten om te zetten in kansen, zijn onderstaande uitgangspunten geformuleerd:

Uitgangspunten:

- De huidige detailhandelstructuur voor Zierikzee en voor Schouwen-Duiveland versterken door segmentatie;
- Haringvlietplein kan hierbij plaats bieden aan:
 - Grootschalige detailhandelvoorzieningen (GDV);
 - (Maximaal twee) supermarkt(en).
- De bebouwing moet open en uitnodigend zijn;
- Concept en functies moeten duidelijk zijn;
- Samenhang in de beeldkwaliteit;
- Betere zichtlijnen voor de vindbaarheid vanuit de hoofdontsluiting;
- De groene buffer zoveel mogelijk behouden, maar met transparantie waar nodig;
- Voldoende parkeergelegenheid;
- De openbare ruimte eenduidig en veilig inrichten;
- Binnen en buiten het plangebied aandacht voor comfort en veiligheid van de voetganger en fietser.

Op grond van de bovenstaande uitgangspunten is een model gemaakt van het meest ideale eindbeeld.

Totale herstructurering en transformatie van de huidige functie(s) is vanuit ruimtelijke optiek het meest ideaal.

Met realisatie van deze voorgestelde herstructurering ontstaat een detailhandelslocatie, welke complementair is aan de overige winkelgebieden binnen Zierikzee (Binnenstad, Boerenweg en op termijn mogelijk de Gasthuisboomgaard).

4.7 Stedenbouwkundig eindbeeld



TOELICHTING OP EINDBEELD

5

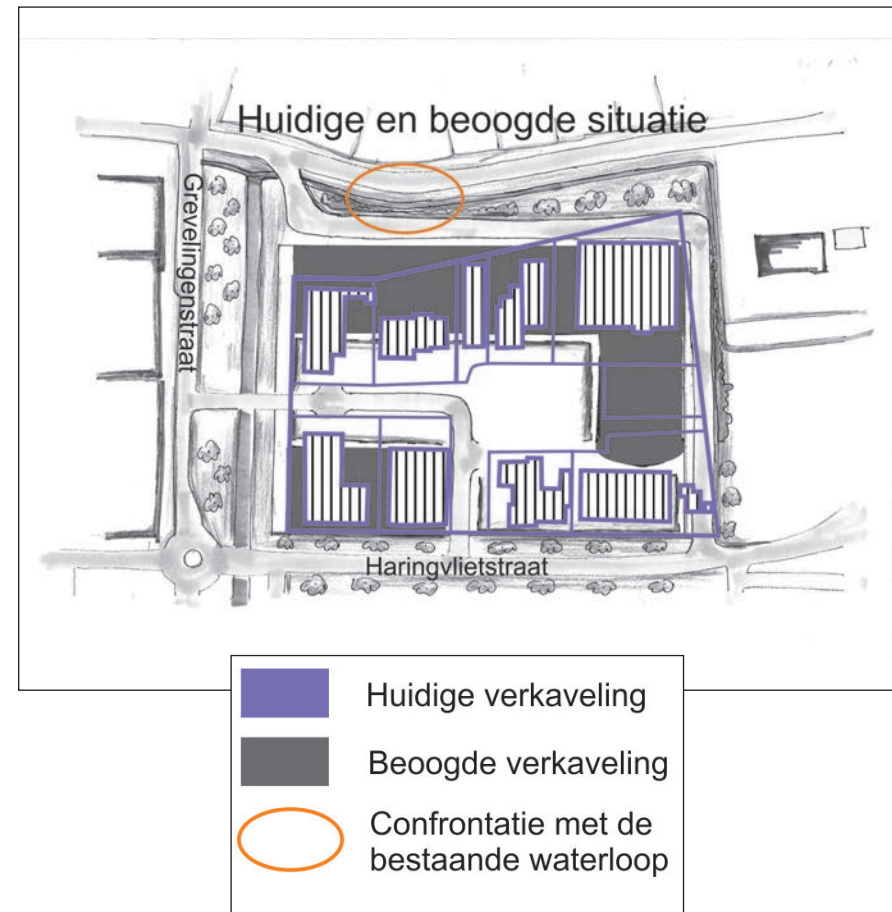
5.1 Ruimtelijk

5.1.1 Het plangebied

In figuur 5.1 is de huidige verkaveling op het eindbeeld van het nieuwe concept geprojecteerd.

De keuze voor een strak, modulaair opgezet, ontwerp van de commerciële ruimten biedt voldoende flexibiliteit voor de nabije toekomst. Voor zowel een gefaseerde groeiperiode van het concept als tijdens de exploitatieperiode van het nieuwe vastgoed. Flexibiliteit voor belegger(s) en eindgebruikers (de ondernemende detaillisten).

De totale oppervlakte van het plangebied is circa 2.7 hectare (exclusief de logistieke route).



Figuur 5.1

5.1.2 De beeldkwaliteit

Figuur 5.2 geeft de gebieden aan waar de beeldkwaliteit belangrijk is en waar deze van minder belang is. De beide bouwblokken bestaan uit twee bouwlagen. Dit kan daadwerkelijk twee bouwlagen zijn of middels een schijngewel. Een totale hoogte van maximaal 8 meter is toegestaan.

Blok A

De voorgevel van blok A ligt in het zichtveld van de Haringvlietstraat en de Grevelingenstraat.

Daarom is het belangrijk dat de voorgevel een hoogwaardige uitstraling* heeft en een eenheid in architectuur.

De kopgevel aan de oostzijde van het nieuwe concept vraagt om extra aandacht. Dit kan worden vormgegeven door een markant, herkenbaar ontwerp.

De hoek gelegen aan de Grevelingenstraat heeft een accent in de bebouwing. Ook de zijgevel wordt als voorkant ontworpen voor een uitnodigende uitstraling.

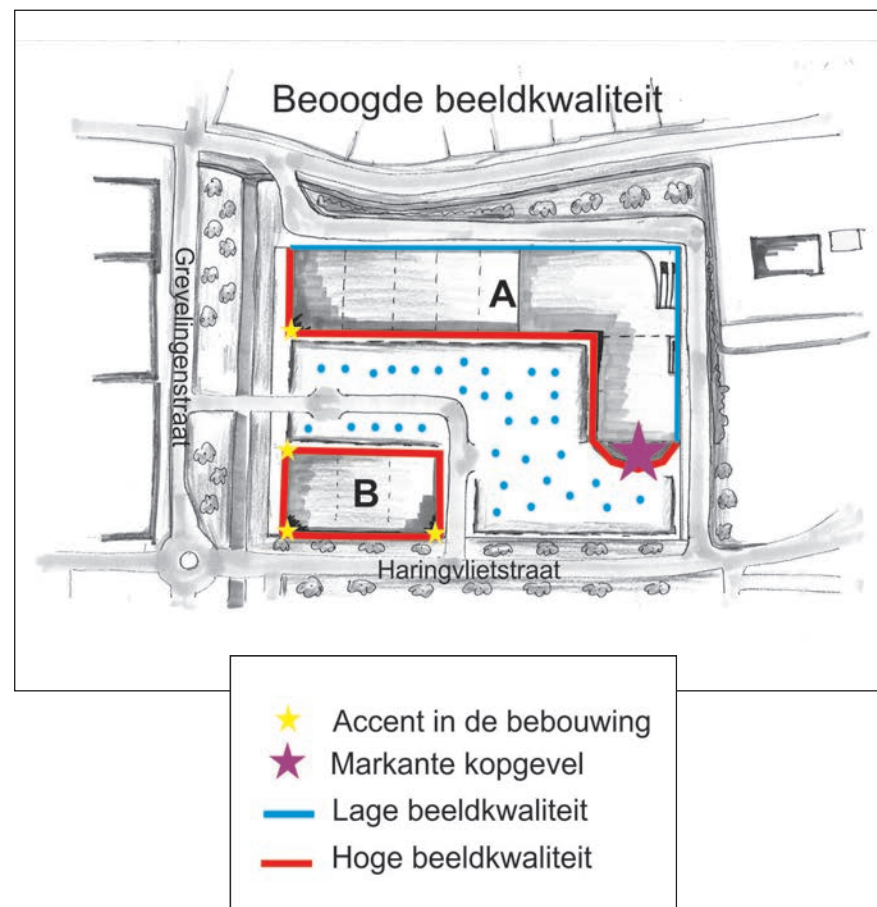
De achterzijde van het nieuwe retailconcept vraagt om een degelijke, doch functionele benadering. De beeldkwaliteit is derhalve van minder belang. Aan de achterzijde is ten behoeve van de bevoorrading van de winkelformules een logistieke route ontworpen.

Blok B

Dit vrijstaande bouwblok vraagt om een alzijdige uitstraling met aan nagenoeg alle zijden een hoogwaardige uitstraling*. De hoeken van deze bebouwing, te zien vanaf de openbare weg, vragen om een extra accent.

In het programma van eisen wordt verder op detaillering van de beeldkwaliteit ingegaan.

*= In de context van een GDV concept



Figuur 5.2

5.1.3 Zichtlijnen en groene inpassing

Zichtlijnen

De locatie van het plangebied is goed, maar de vindbaarheid, na de afslag van de N59, in het bijzonder vanaf de rotonde van de laan van St. Hilaire is slecht. Terwijl de meeste nieuwe bezoekers vanaf deze kant worden verwacht. Een sterke zichtlijn vanaf de rotonde is daarom belangrijk voor de vindbaarheid.

Het Haringvlietplein ligt nu verscholen achter een hoge, dichte groenzone. De eerste bebouwing die waarneembaar is vanaf de Haringvlietstraat is een (dienst)woning.

Een betere zichtlijn kan eenvoudig worden gecreëerd door
a) de huidige hoge bomen te vervangen door laag groen, of
b) de huidige bomen te verdunnen.

Alleen een zichtlijn is niet voldoende, het winkelconcept vraagt in het ontwerp ook om één of meerdere accenten. In het verlengde van de belangrijkste zichtlijn is een markante, herkenbare, transparante kopgevel gepland. Alle andere zichtbare hoeken vragen om een bepaald accent in de bebouwing.

Groen

Aan de achterzijde van het terrein (zie figuur 5.3) is een stevige groene buffer gewenst, bijvoorbeeld een aarden wal met begroeiing. Aan de achterzijde van het concept bevinden zich de magazijnruimten, gelegen aan de voorziene logistieke route. Het is de bedoeling om deze activiteiten van laden en lossen zoveel mogelijk aan het zicht te onttrekken. De aarden wal kan eventueel geluidsoverlast doen verminderen.

De overige randen van het plangebied vragen om meer transparantie. Laag en/of transparant groen is op deze plaatsen voldoende. De Grevelingenstraat voldoet grotendeels al aan deze eisen.



Figuur 5.3

5.1.4 Verkeersstructuur

De bevoorrading van het winkeltype in dit concept is veelal met grote vrachtwagens (tot 18m lengte). De vervoerstromen van het expeditieverkeer en de bezoeker zijn daarom gescheiden ontworpen. Het consumenten verkeer en het logistieke verkeer dienen elkaar zo min mogelijk te hinderen.

Logistieke route

Vanaf de Haringvlietstraat komt er een aftakking voor het expeditieverkeer. Deze expeditieroute wordt aan de noordzijde van het plangebied weer afgewikkeld op de Boerenweg/Grevelingenstraat (dit dient nadere uitwerking). Deze route is afsluitbaar voor derden, mede om ongewenste situaties te voorkomen.

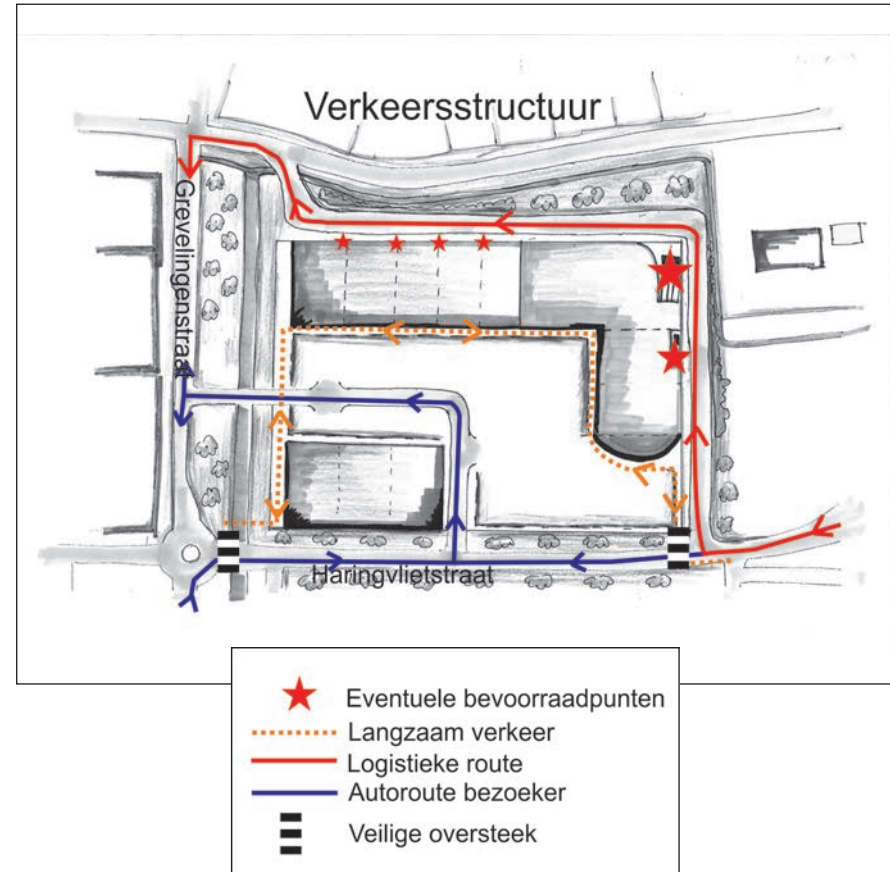
Autoroute bezoeker

Voor bezoekers van het winkelconcept is goede bereikbaarheid met vlotte afwikkeling belangrijk. Eenrichtingsverkeer bevordert dit. Het verkeer gaat vanaf de Haringvlietstraat het plangebied in en aan de kant van de Grevelingenstraat er uit.

Langzaam verkeer

Voor de voetgangers is, vanuit overwegingen van veiligheid en comfort, een droogloop van minimaal 8 meter bij de gevel wenselijk. Het inrichtingsontwerp dient voor zowel de fietser als voetganger veiligheid en comfort te bieden. Voor zowel binnen het plangebied als in de routes naar het plangebied toe.

Het inrichtingsontwerp dient eveneens voldoende ruimte en faciliteiten te bieden voor het stallen van fietsen, in kleine concentraties bij ingangen van winkels.



Figuur 5.4

5.1.5 Parkeren

Parkeerterrein

Het retailconcept voorziet in één centrale parkeergelegenheid. Het doelgericht winkelen betekent dat de consument zo dicht mogelijk bij de winkel van zijn keuze wil parkeren.

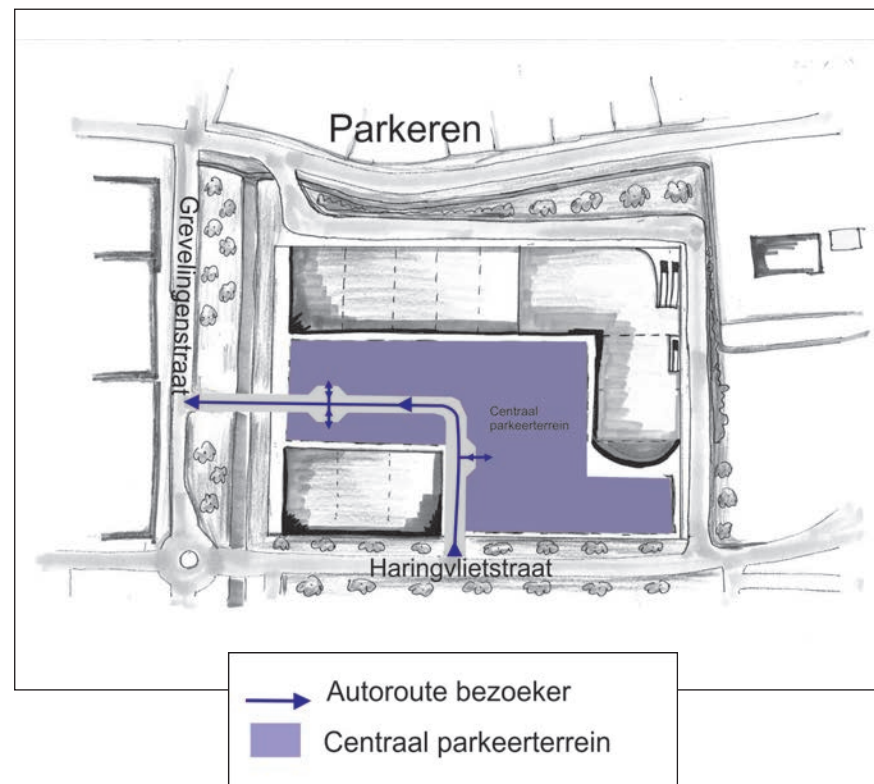
De totale oppervlakte voor parkeren is ongeveer 10.000 m². Hierin kunnen circa 400 parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

Een kenmerk van het doelgericht winkelen is, snel ter plaatse willen zijn, en na succesvolle aankopen direct weer vertrekken. Voldoende en ruime parkeerplaatsen vormen een wezenlijk onderdeel van dit concept.

Daarom is het belangrijk dat in het ontwerp voldoende aandacht is voor:

- De logistieke aanrij- en vertrekroutes;
- De maatvoering van de parkeerplaatsen;
- Ruime manoeuvreer ruimte (minimaal 6m);
- Confrontatie met langzaam verkeer zoveel mogelijk vermijden.

In het ontwerp rekening houden met voldoende ruimte voor permanente (overdekte) stalling van winkelwagens. Ook voor eventuele (afval) containers en fietsenstallingen moet rekening worden gehouden.



Figuur 5.5

5.2 Conceptueel

5.2.1 Dagelijkse boodschappen

Supermarkt(en)

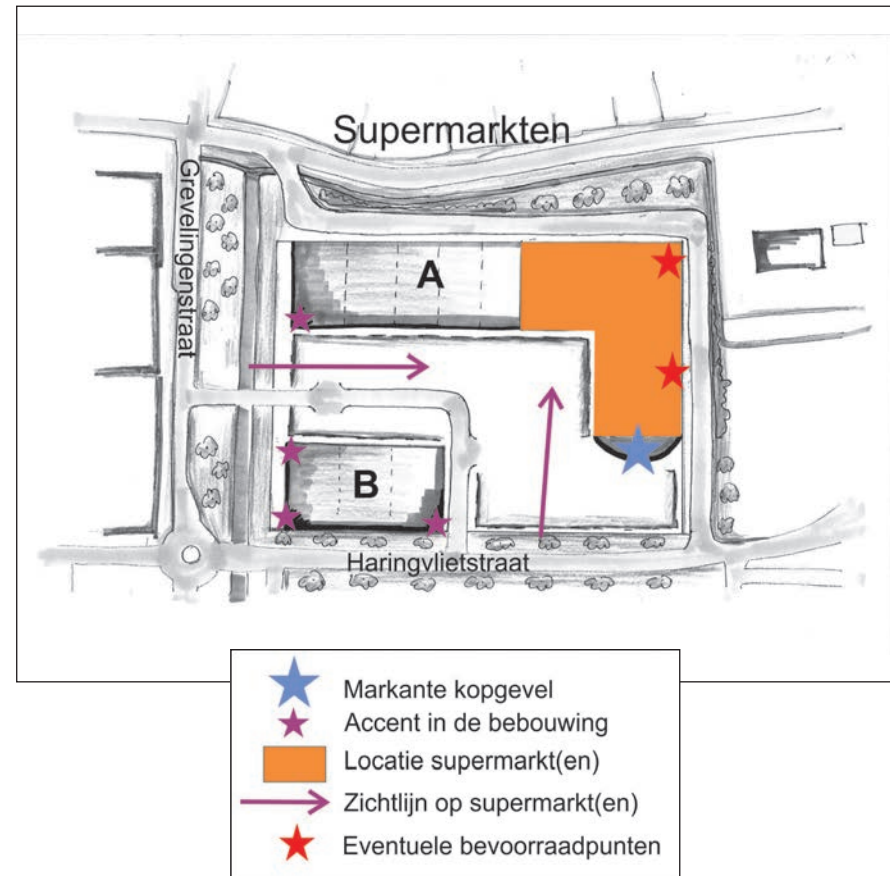
Voor het vestigen/verplaatsen van het food-concept (maximaal 2 supermarkten) is circa 3.500 m² bvo gereserveerd. In verband met de grote oppervlakten per formule en een beperkte behoefte aan glasgevel worden de supermarkten in de hoek van blok A gepositioneerd.

Er is voor blok A gekozen, zodat de bevoorrading van de supermarkten, met grote vrachtwagens, aan de achterkant kan plaatsvinden. Hiermee is de scheiding van routes, en daarmee de veiligheid van de consument vergroot.

Voor de kopgevels van blok A en voor de gevels van het totale blok B is een alzijdige open en transparante uitstraling belangrijk. Deze gevels van het winkelconcept vormen het visitekaartje, de identiteit van het nieuwe Haringvlietplein.

De twee supermarkten fungeren iedere dag als trekker voor de rest van dit winkelgebied. De opzet van de bebouwing is daarom zo ontworpen dat de twee belangrijke zichtlijnen op deze trekkers zijn gericht. Het aantal benodigde parkeerplaatsen is bij dit ontwerp optimaal.

Gemak en snelheid zijn belangrijke succesfactoren voor supermarkten. Dit vraagt voor de consument om veilige looplijnen, autovrije passages van en naar de parkeerplaats en voldoende vrije ruimte voor de gevels van de winkelunits.



Figuur 5.6

5.2.2 Grootchalige detailhandel

Grootchalige detailhandelsvestigingen (GDV)

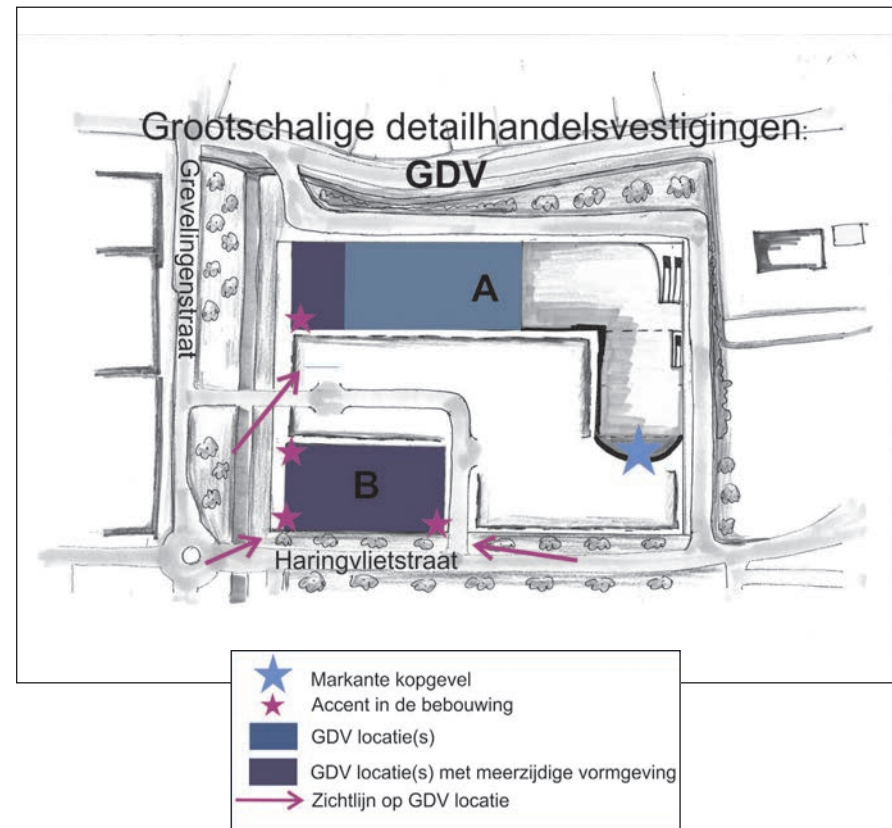
Naast de supermarkt(en) biedt het Haringvlietplein ruimte voor grootchalige detailhandelsvestigingen. Dit zijn formules met een diep en breed assortiment die niet meer inpasbaar zijn in de binnenstad.

In het eindmodel is ruimte voor circa 8.500 – 9.500 m² bvo verdeeld over begane grond en verdieping.. Waarvan ongeveer 4.500 – 5.500 m² gevestigd kan worden in blok A. De overige circa 3.000 – 3.500 m², kan in blok B worden gerealiseerd.

Het geschetste eindmodel is gebaseerd op een lange termijn visie. Dit eindbeeld, kan, door de modulaire opzet, in fases gerealiseerd worden.

Door deze modulaire opbouw kunnen zowel de eigenaren, beleggers en de winkelformules, rekening houdend met de snelle veranderingen in de detailhandel, afhankelijk van de gewijzigde vraag eenvoudiger inspelen op een grotere of kleinere winkelunit. De tussenwanden dienen op relatief eenvoudige wijze te kunnen worden verwijderd.

Door het eveneens toepassen van ruimere bepalingen in het nieuwe bestemmingsplan kan met deze modulaire opzet, ook ruimtelijk op eenvoudige wijze aan de veranderende vraag in de detailhandel tegemoet worden gekomen.



Figuur 5.7

6.1 Stedenbouwkundig Programma van Eisen

Om sturing te kunnen geven aan de ruimtelijke samenhang en kwaliteit van een ontwikkeling is het belangrijk om een programma van Eisen (verder te noemen SPvE) op te stellen. Met het vaststellen van het SPvE worden belangrijke randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het gebied vastgesteld.

6.2 Bebouwing

- Er mogen twee bouwblokken worden gerealiseerd. Een apart bouwblok van maximaal 3.500 m² bvo ten zuidwesten van het plangebied. En een L-vormig bouwblok van maximaal 5.500 m² bvo. Verdeeld over twee bouwlagen. De bouwblokken worden gerealiseerd met gelijke vestigingscondities in het gehele plangebied (geen uithoeken/dode einden)
- De maximale en tevens de minimale hoogte is circa 8 meter. Ondergeschikte delen mogen hiervan afwijken zoals entrees, kopgevels en markante hoeken. De maximale diepte van de bouwblokken bedraagt 30 meter en kan in fasen modulair worden (aan)gebouwd van circa 20 of 25 meter breed (de bouw bepaalt);
- De entrees van beide bouwblokken zijn georiënteerd aan de zijde van het parkeerterrein, waarbij het solitaire bouwblok ten zuidwesten van het plangebied een alzijdige oriëntatie heeft;
- De bouwblokken van de supermarkten(2) zijn tezamen maximaal 3.500 m² bvo;
- De gebouwen zijn toegankelijk voor gebruikers met een functiebeperking;
- Opslag in de openlucht is niet toegestaan tenzij het kwalitatief is weggewerkt;
- Het totale plangebied moet voldoen aan de geldende geluidsnormering, beleid en de richtafstanden zoals die zijn verwoord in de VNG-richtlijnen.

SFEERBEELDEN: ACCENTEN IN BEBOUWING, ENTREE'S EN KOPGEVELS



6.3 Beeldkwaliteit van de bebouwing

- Meer dan in de huidige situatie het geval is zullen bij nieuwbouw de gebouwen conceptueel één geheel moeten vormen. De architectuur dient passend te zijn binnen de schaal van Zierikzee. De twee bouwblokken vormen een architectonische eenheid, dat wil zeggen dat zij qua vorm en materiaalgebruik familie van elkaar zijn. Er wordt overigens geen relaties gezocht met de omliggende bebouwing;
- De gevel van het L-vormige bouwblok wordt uitnodigend, open en transparant, vormgegeven, waarbij het geheel één massa oogt. Losstaande bouwvolumes zijn niet toegestaan;
- Het gebouw op de hoek is alzijdig;
- De entreepartijen en de hoeken worden geaccentueerd;
- Het zwaartepunt van de architectuur bij het L-vormige bouwblok is de kopgevel. De kopgevel staat in de belangrijke zichtlijn vanaf de rotonde van de Laan van St. Hilaire en moet daarom zichtbaar en herkenbaar zijn vanaf dat punt;
- Aan de noordkant van het L-vormige bouwblok(achterzijde) vindt het laden en lossen plaats. Deze zijde mag als achterkant worden ontworpen de overige wanden worden als voorgevel ontworpen;
- Een bouwvolume in 1 of 2 bouwlagen met een hoogte van 8 meter, plat dak en een uitnodigende gevelconstructie. De formules waarbij 2 bouwlagen niet noodzakelijk is zullen een schijngevel tot 8 meter moeten realiseren;
- Ten aanzien van de gevel reclame zijn de uitgangspunten uit de "Reclamenota Schouwen-Duiveland" van toepassing, welke onderdeel is van de Welstandsnota 2010;
- Technische installaties (luchtbekabeling, cv etc) worden aan het zicht onttrokken en mee ontworpen in de architectuur van de gebouwen georiënteerd;
- De verlichting en de zonwering is een onderdeel van de architectuur en het ontwerp van de gebouwen;
- Er wordt duurzaam gebouwd/ingericht (zie milieubeleidsplan);
- De gebouwen worden uitgevoerd in degelijke materialen zoals baksteen, glas en staal. Aanvullend is een houten gevelbekleding denkbaar;
- Er wordt in het gehele gebied gewerkt met een terughoudende kleurstelling (natuurtinten) in diverse gradaties waarbij lichte kleuraccenten denkbaar zijn.



SFEERBEELDEN
SUPERMARKTEN



6.4 Verkeer en parkeren

- De maximale breedte van de laad- en los route is op de rechte stukken 6.0 meter. Op de hoeken moet dit ruimer zijn voor de benodigde draairichtingen;
- Eventuele opslagruimtes en de voorzieningen voor het laden en lossen bevinden zich op de aparte expeditie route aan de achterkant van de bebouwing, buiten het zicht van de bezoekers;
- Laden en lossen voor het hoekgebouw moet aan de zijanten van het gebouw plaatsvinden (een en ander afhankelijk van het uiteindelijke ontwerp);
- Aanleg oversteekplaatsen in de openbare ruimte;
- Markering van de looproute op het parkeerterrein;
- Overdekte plaatsen voor de winkelwagentjes;
- Een marge tussen de voorgevel (drooglooppassage) en de auto's, minimaal 8 meter breed;
- Instellen van eenrichtingsverkeer over het plangebied;
- Er moet een gedetailleerd inrichtingsplan worden opgesteld bij de ontwikkeling;
- Er komt een centrale parkeerplaats in het midden van het Haringvlietplein De parkeerplaats moet veilig, functioneel en overzichtelijk zijn;
- Het aantal parkeerplaatsen voor het totale parkeer terrein moet tussen de 400 en 450 zijn;
- Voor de parkeervakken, rijbanen, draaicirkels en een eventueel opstelpunt voor hulpdiensten moeten de maten worden gebruikt afkomstig uit het ASVV;
- Het terrein in bijzonder het parkeerterrein wordt voorzien van een sociaal veilige en duurzame verlichting.

VOORBEELDEN PARKEREN



6.5 Groen en water

- Aan de noordzijde van het L-vormige bouwblok is een groene inpassing nodig (zie figuur 5.3). Deze is nodig om het zicht te ontnemen van eventuele buiten opslag en de expeditie. Tevens draagt deze deels bij als geluidsdemping voor de dichtstbijzijnde woningen. De groene inpassing moet reiken tot de kopgevel. De kopgevel zelf moet juist in het zicht komen;
- De huidige dichte begroeiing die nu aanwezig is op de locatie waar de markante kopgevel is ontworpen moet worden uitgedund en/of worden vervangen door laag groen;
- De overige randen van het plangebied worden open en transparant ingericht. Solitaire bomen, boomrijen en gras, hagen tot 1.00 meter;
- De bestaande watergang tussen het Haringvlietplein en de Grevelingenstraat, moet gehandhaafd blijven. Deze waterloop is de primaire waterafvoer voor het gehele gebied Poortambacht. Het hemelwater van de het plangebied kan worden afgekoppeld op deze watergang;
- Watertoets voorleggen aan het waterschap.



VOORBEELDEN
GESCHEIDEN
VERKEERSTRUCTUUR



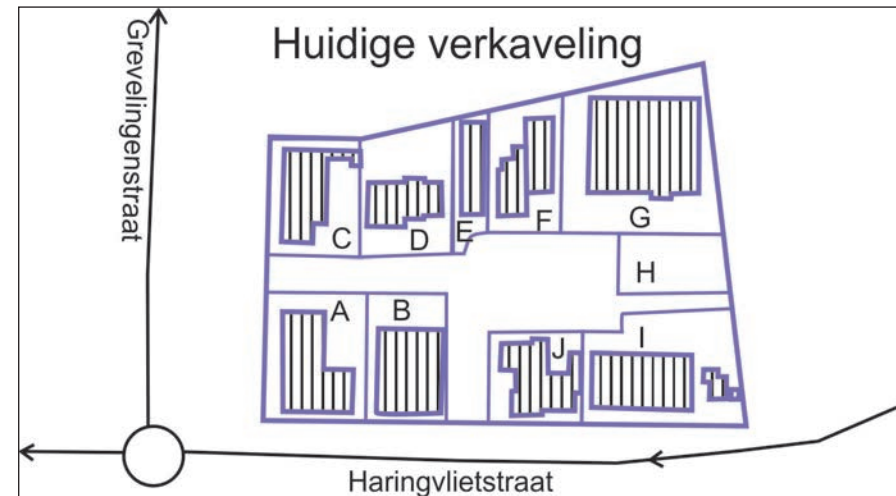
Een totale herstructurering van het Haringvlietplein vraagt om forse investeringen. Dit vraagt om de mogelijkheid om de herstructurering gefaseerd uit te voeren.

Hiermee kun je:

- Het project beheersbaar houden;
- Langdurige leegstand van een gedeelte van nieuwbouw voorkomen;
- Meebewegen op een aantrekkende economie en daarmee stijgende interesse van Retail formules;
- Bestaande panden inzetten als 'noodzakelijke schuifruimte'.

Per fase zal een nadere planuitwerking tot op bestemmingsplanniveau moeten worden opgesteld. Ook dienen er afspraken te worden gemaakt met verschillende partijen over planning en uitvoering.

Een belangrijk aandachtspunt in de uitwerking is het bewaken van de samenhang tussen de verschillende fases. Deze dient onderling op elkaar te worden afgestemd en elkaar te versterken. Denk hierbij met name aan de uitbreiding van de parkeerplaats, de samenhang in de beeldkwaliteit en het doortrekken van de expeditieroute.



Figuur 6.0

7.1 Fase I

In figuur 6.1 is een schematische weergave van de eerste fase te zien. In de eerste instantie kan, is er begonnen worden met de (tijdelijke) invulling van de huidige lege panden A en B, ten behoeve van ondernemers die onder het regime van GDV kunnen worden gerangschikt of waarvoor in het centrum van Zierikzee vooralsnog geen ruimte beschikbaar is. Concreet is met Action (A) en Fietsen Outlet Zeeland (B) eind 2014, begin 2015 invulling aan gegeven.

Vervolgens kan er gestart worden met de verwerving en de sloop van de huidige panden F,G,H,I en J (figuur 6.0), die in het gebied van fase 1 zijn gelegen. De grens van fase 1 sluit redelijk goed aan bij bestaande eigendomsgrenzen.

Er is nu ruimte voor de ontwikkeling en vestiging van 1 of 2 supermarkt(en). De supermarkt(en) hebben voldoende parkeergelegenheid nodig. In figuur 6.1 is de oppervlakte weergegeven. Deze ruimte is genoeg om aan 300 parkeerplaatsen te voldoen.

Voor de bezoeker blijft de huidige ontsluitings structuur gehandhaafd.

De aanleg van de expeditieroute vindt nog niet volledig plaats zoals dit is weergegeven in het eindmodel. Voorlopig wordt deze route in de eerste fase nog afgewikkeld via het Haringvlietplein.

Panden C, D en E kunnen in fase 1 inclusief de huidige functies gehandhaafd blijven.

The diagram illustrates the 'Fasering I' (Phasing I) development plan. It shows a street intersection of Grevelingenstraat and Haringvlietstraat. A dashed line indicates the 'Grens fase 1' (Phase 1 boundary). The map includes several colored areas: a large purple area for 'Parkeerterrein' (Parking area) labeled '±300pp', a blue area for 'Nieuwe invulling huidige panden' (New filling of current buildings) labeled 'A' and 'B', and an orange area for 'Ruimte voor 2 supermarkten' (Space for 2 supermarkets) labeled 'Food'. A red dotted line with arrows indicates the 'Expositie route' (Exposition route). A blue star marks a 'Markante Kopgevel' (Prominent facade). The map also shows 'Huidige panden' (Current buildings) labeled C, D, and E. A legend at the bottom right explains the symbols used.

- Parkeerterrein
- Nieuwe invulling huidige panden
- Ruimte voor 2 supermarkten
- Expositie route
- Huidige panden
- Grens fase 1
- Markante Kopgevel

Figuur 6.1

42

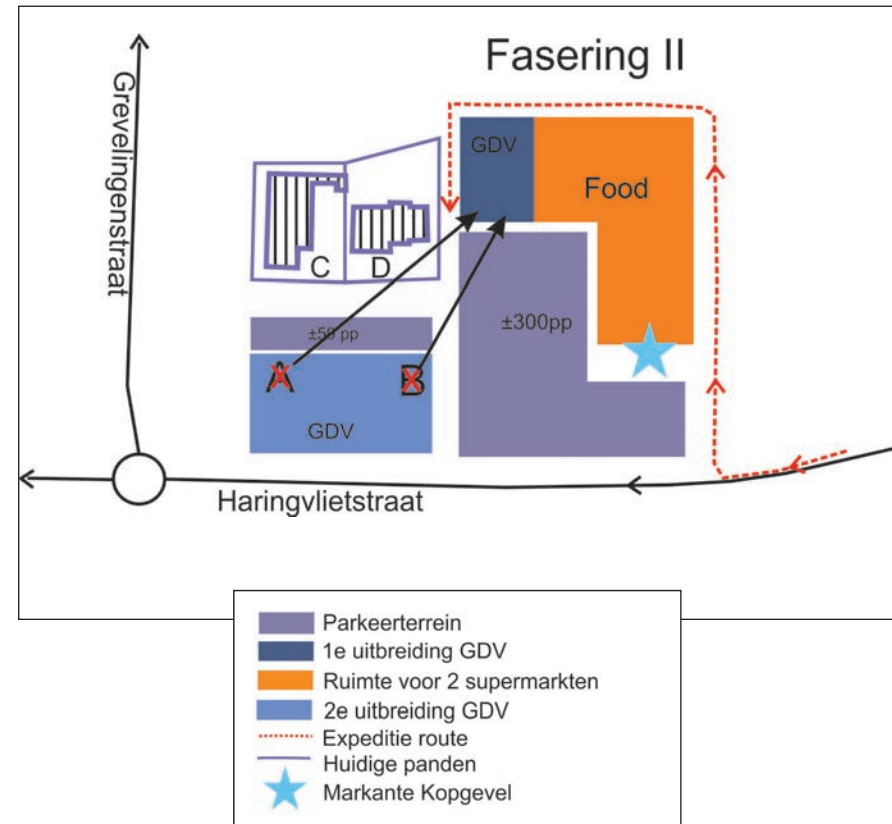
7.2 Fase II

Bij de tweede fase wordt de eerste nieuwe ruimte voor GDV-formules gerealiseerd. Voordat deze uitbreiding gerealiseerd kan worden, is eerst de verwerving en sloop van kavel E nodig.

Met deze uitbreiding kan een van de bedrijven, die tijdelijk gehuisvest waren in de panden A of B zich (permanent) vestigen.

Indien beide bedrijven zich willen vestigen in de eerste uitbreiding GDV is de voorgestelde oppervlakte zoals is weergegeven in figuur 6.2 niet afdoende. Het is dan noodzakelijk om ook kavel D te verwerven en te slopen.

Nadat de bedrijven A en B uit de bestaande panden zijn verhuisd, kunnen deze panden worden gesloopt. Vervolgens kan dan een volgende fase voor de GDV, te weten het solitaire gebouw op de hoek van de Haringvlietstraat en Grevelingenstraat worden gerealiseerd.



Figuur 6.2

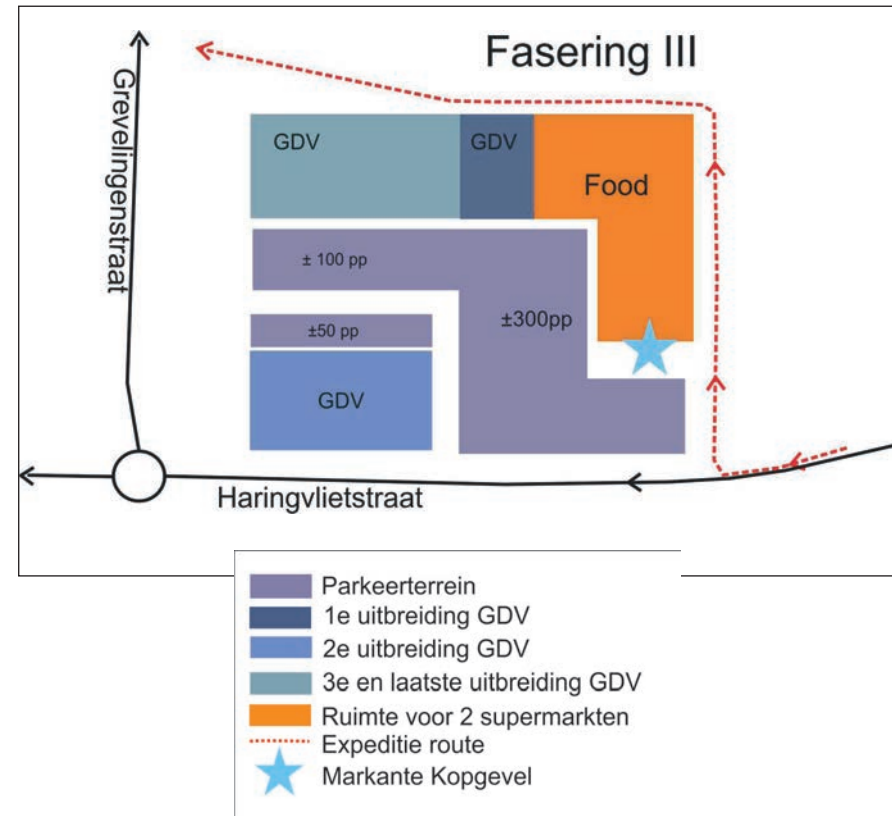
7.3 Fase III

De derde fase is tevens de laatste fase. Het laatste gedeelte van het GDV retailconcept wordt gerealiseerd.

Voor dit laatste gedeelte is de verwerving en sloop van de kavels C en D nodig.

Opmerking:

Afhankelijk van de marktvraag is het goed om op te merken dat Fase II en Fase III onderling in tijd uitwisselbaar zijn.



Figuur 6.3

Er wordt de laatste tijd veel gespeculeerd over hoe gebiedsontwikkeling vandaag de dag in de nieuwe economische realiteit vorm moet krijgen. Ook voor de herstructurering van verouderde bedrijventerreinen ligt hier een enorme uitdaging. De gemeente Schouwen-Duiveland heeft met haar bedrijventerreinenprogramma voor Zierikzee, feitelijk een ambitieus programma in werking gezet, een eerste aanzet om de oudere, gemengde bedrijventerreinen van Zierikzee te transformeren.

Met de inventarisatie van de (toekomstige) wensen van de ondernemers in Zierikzee, en overig Schouwen-Duiveland ontstaat een profiel van de identiteit van de ondernemers (wie en voor wie zijn ze er). Met de kennis wat iedere ondernemer zelf wil, een functionele óf representatieve omgeving, ontstaat een ideaal beeld om de ondernemer te helpen te ondernemen op dé juiste plaats, Straalweg of Business Park. Deze inventarisatie, biedt de mogelijkheid voor een kansgedreven aanpak, te weten ondernemers faciliteren aan de hand van de bedrijvencarroussel, zie bijlage 1. Doel is om voor de ondernemers enerzijds en de bewoners en bezoekers van de stad Zierikzee en overig Schouwen-Duiveland, een versterking van de economische structuur en een aantrekkelijk winkelmilieu te realiseren. Het Haringvlietplein, een gemengd bedrijventerrein ligt op de grens van een woonwijk en het oude centrum van de stad. De ambitie is om van het Haringvlietplein een aantrekkelijker bedrijventerrein te maken voor een foodplein en grootschalige detailhandelsbedrijven. Daarmee krijgt het gebied een duidelijke, faciliterende functie voor Zierikzee en geheel Schouwen-Duiveland.

- **Visieontwikkeling op basis van uitvoering geven aan gestelde doelen**

Een kant en klare 'blauwdruk'-ontwikkeling over hoe het gebied er over tien jaar **precies** moet uitzien, werkt niet meer voor een ontwikkeling als Haringvlietplein, nog afgezien van de huidige economische tijd. In gebiedsontwikkeling worden vaak in een vroeg stadium stedenbouwkundige plannen opgesteld die vervolgens

als uitgangspunt functioneren voor de ontwikkeling. Daardoor worden de doelen van de ontwikkeling en de marktbewegingen nog wel eens uit het oog verloren. De doelen en de markt moeten juist aan de basis staan van de keuzes die gedurende de ontwikkeling worden gemaakt.

Voor het Haringvlietplein is daarom gekeken hoe het gebied een bijdrage kan leveren aan één of meerdere doelstellingen die in het Programma Zierikzee zijn geformuleerd: **betera voorzieningen, waardoor de aantrekkelijkheid als woonplaats en verblijfsgebied blijft geborgd.**

Belangrijk hierbij is dat het Gemeente Schouwen-Duiveland in dit herontwikkelingsproces dicht op de wensen van de eindgebruikers zit. De ondernemers bepalen immers uiteindelijk de waarde van het gebied. De doelen zijn dus mede geformuleerd vanuit het inzicht in de behoefte van zittende en toekomstige bedrijven.

De Gemeente Schouwen-Duiveland kan in het gebied ingrijpen op verschillende manieren: door te investeren in het openbaar gebied, (eigendom van het Gemeente Schouwen-Duiveland), door percelen en opstallen te verwerven. De Gemeente Schouwen-Duiveland heeft naast de locatie van de voormalige bibliotheek in het ontwikkelingsgebied geen vastgoed in eigendom en kan daarom zelf niet direct sturen op de kwaliteit van het overig vastgoed in het gebied. Vooral het actief verwerven van percelen brengen onevenredig hoge kosten met zich mee.

Het is duidelijk dat een vooraf dichtgetimmerde ontwikkelstrategie voor de gehele gebiedsontwikkeling, en helemaal voor een herstructureringsopgave als het Haringvlietplein, niet werkt. Het is een traject van lange adem, waarbij wordt geprobeerd het gebied in een opwaartse spiraal te brengen waardoor investeringen in het gebied elkaar stimuleren.

- **Nieuwe manier van gebiedsontwikkeling - de nieuwe realiteit vraagt om een andere aanpak**

De toekomst van integrale gebiedsontwikkeling, dus ook voor de herstructurering van het Haringvlietplein, zal er anders uitzien. De marktomstandigheden zijn als gevolg van de economische en financiële crisis totaal veranderd, projecten zijn stil gevallen, de vraag om duurzaamheid en kwaliteit beïnvloedt de opgave en het spel verandert door heroverwegingen ten aanzien van ons volkshuisvestelijk stelsel en enorme bezuinigingen. Er is sprake van een nieuwe realiteit die vraagt om andere en creatieve businessmodellen, werkwijzen en samenwerkingsvormen. De nieuwe werkwijze gaat uit van de nieuwe realiteit, stelt de klant centraal, is sociaal, economisch en fysiek duurzaam, gaat uit van netwerken, bouwt wisselende coalities met onderlinge rolwisseling in de tijd, denkt in kaders, concepten en schema's maakt spelregels en gedragsregels, laat in- en uitstappen toe, is gebaseerd op vertrouwen en transparant, kiest voor mediation bij conflicten, staat voor professionele facilitering door alle partijen, verwerpt voorcashen en gaat uit van redelijke rendementen vraagt om de ontwikkeling van flexibelere en kleinschaliger bouwmethodieken.

- **Nieuwe samenwerkings- en organisatievormen - Nieuwe rollen voor alle partijen:**

- Ontwikkelaar wordt adviseur: Ze brengen de marktexpertise en ervaring mee waar burgers en overheden behoefte aan hebben bij het bepalen van haar eigen keuzes en opstellen van de plannen, inclusief financiële (on)haalbaarheid.
- Beleggers naar voren in het proces: De belegger wil een relatief solide product. Is bereid daar voor te betalen. Heeft verschillende beleggingsmogelijkheden. Wil meer betrokkenheid aan de voorzijde van het ontwikkelingstraject omdat keuzes in een vroege stadium van een ontwikkeling kunnen bijdragen aan een duurzaam (beleggings)product. Oplossing: de belegger stapt vroeger in, brengt expertise in en krijgt medezeggenschap.
- Gemeente als kadersteller, prioriteerder, ondernemer, regelgever en/of functieregisseur: De gemeente vult haar rol anders in. Zij opereert kaderstellend en prioriterend waar het kan en ondernemend waar het moet. Zij vult haar rol in als professioneel opdrachtgever of juist als partner. Netwerksturing is immer de basis, uitgaande van een goed publiek PvE en beheersing van de procedures (bijvoorbeeld invoering één

gebiedsprocedure). Bij een terugtrekkende overheid gaat het om toetsen en de rest van het werk daadwerkelijk overlaten aan andere partijen. Bij een ondernemende overheid gaat het om visie, politieke durf, vasthoudendheid en risicomanagement.

De gemeente heeft daarnaast ook een rol als functieregisseur. Het gaat er dan om niet alleen te denken in geld, maar ook in functies en hun effecten en meerwaarde. Wat kan in welk gebied vanuit de behoefte aldaar als nieuwe functie of motor ingebracht worden (bijvoorbeeld maatschappelijke voorzieningen). Hierbij is de regel: werk vanuit verleiding in plaats van dwang of macht; dat werkt op termijn contra-productief.

In een uitzonderlijke gevallen zal de gemeente wellicht haar doorzettingsmacht moeten gebruiken op het moment dat een partij de samenwerking frustreert.

De nieuwe realiteit dwingt private en publieke partijen om opnieuw te kijken naar de samenwerking en naar de routes om bepaalde doelen te bereiken. Niemand kan het meer alleen.

De rolveranderingen kunnen als volgt worden getypeerd:

Eindgebruiker: Opdrachtgever en klant	
Belegger:	Aan de voorkant instappen en erbij blijven; Gericht op redelijk, eventueel uitgesteld rendement; Risico's beheersbaar maken.
Ontwikkelaar:	Deels uitgespeeld, kan nog maar beperkt risico's nemen; In combinatie met beleggende partij inzet van kennis en kunde; Overkoepelende rol.
Overheid:	Kaders stellen vooraf vanuit strategische beleidsprioritering (incl. regionale afstemming); Professionele facilitering: huis op orde, één gebiedsprocedure; Keuze voor (of instemming met) een samenwerkingsmodel (vorm en partijen); Toetsen en de rest van het werk overlaten aan andere partijen; Regie functies, schaarste en kansen creëren, schakelen tussen lokaal-stedelijk-regionaal niveau.

- **Nieuwe vorm van samenwerking en organisatie: Gebiedscoalitie:**

De eerste opgave is het vinden van de eindgebruiker, de klant als vertrekpunt in gebiedsontwikkeling. Voor het Haringvlietplein gaat het dan om de huurder of exploitant (de supermarktorganisatie en ondernemers voor de perifere grootschalige en volumineuze detailhandel). Voor ontwikkelaars gaat het om zijn afnemers, de individuele kopers en/of de beleggers. En voor beleggers (vaak als onderdeel van pensioenfondsen, verzekeraars) vervolgens ook weer om de eindgebruiker, de huurder of exploitant. Feitelijk liggen de belangen dus gelijk. Overall geldt dat de gebruiker/eigenaar/exploitant zelf ook veel vroeger betrokken kan worden. Dit kan veel tijd en geld schelen door inbreng van de expertise en ervaring. Alle partijen zien hun rollen veranderen en de rollen van partijen kunnen ook onderling wisselen gedurende het proces.

Wat vraagt een dergelijke procesomkering van alle betrokken professionele partijen?

- Professionaliteit bij de publieke én private partij;
- Inkadering en afbakening: waar hebben we het wel en niet over (bv. in relatie tot aangrenzende gebieden);
- Open en eerlijk zijn over motieven, belangen en posities;
- Jezelf kwetsbaar durven opstellen, niet overtuigd zijn van eigen ideeën;
- Erkenning van effect van gebruikskwaliteit en op vastgoedwaarde;
- Helderheid over wie uiteindelijk welke beslissingen geacht worden te nemen;
- Acceptatie van een op voorhand onzekere uitkomst;
- Consistentie van betrokkenheid door het proces heen.

- **Praktisch – de nieuwe gebiedscoalitie in vijf stappen**

1. Welke betrokken partijen er op welk moment van het proces aan tafel zitten,
2. Welke belangen zij dienen,
3. Hoe de uiteindelijk taartverdeling verbeeld kan worden (procesmatig gezien),
4. Hoe de uiteindelijk taartverdeling verbeeld kan worden (financieel gezien),
5. En met name waar de potentie bij elke partij ligt om een project van de grond te trekken.

Ad 1) Betrokken partijen en moment van instappen:

	Partij	Initiatief	Uitwerking	Vaststelling	Realisatie	Beheer
1	Gemeente SD					
2	Supermarkten					
3	Ontwikkelaar					
4	Belegger					
5	Eigenaren					
6	Aannemer					

Moment dat de taart verdeeld wordt

In bovenstaande afbeelding is weergegeven welke partijen er aan het proces deelnemen en op welk moment zij instappen. Zo ligt het initiatief in dit geval bij de Gemeente Schouwen-Duivenland, eigenaar/belegger van een aantal percelen/opstallen en XX als ontwikkelaar. Bij de uitwerking van het plan worden daaropvolgend de supermarktorganisatie en aannemer aangesloten. Als het initiatief voldoende draagvlak heeft en in alle opzichten een daadwerkelijk plan lijkt te kunnen worden is het moment daar om 'de taart' daadwerkelijk te gaan verdelen.

Ad 2) Welke belangen dienen de betrokken partijen?

	Partij	Belang en insteek
1	Gemeente SD	Realisatie van visie op detailhandelstructuur
2	Supermarkten	Belang bij innemen goede positie of verbeteren van huidige positie
3	Ontwikkelaar	Initiëren, uitwerken en mogelijk maken dat alle partijen hun doelstellingen realiseren.
4	Belegger	Hebben belang bij een solide (netto) kasstroom
5	Eigenaren	Verbetering / vervanging van het huidige eigendom het verkrijgen van een acceptabele verkoopprijs
6	Aannemer	Nieuwe bouwprojecten verwerven door deelname aan dit proces -> daardoor bouwproces

Van belang is om voorafgaand aan een dergelijk samenwerkingsproces helder voor ogen te hebben met welke insteek elke partij aan tafel zit en welk belang zij dienen. Bovenstaande afbeelding geeft een verwachte invulling.

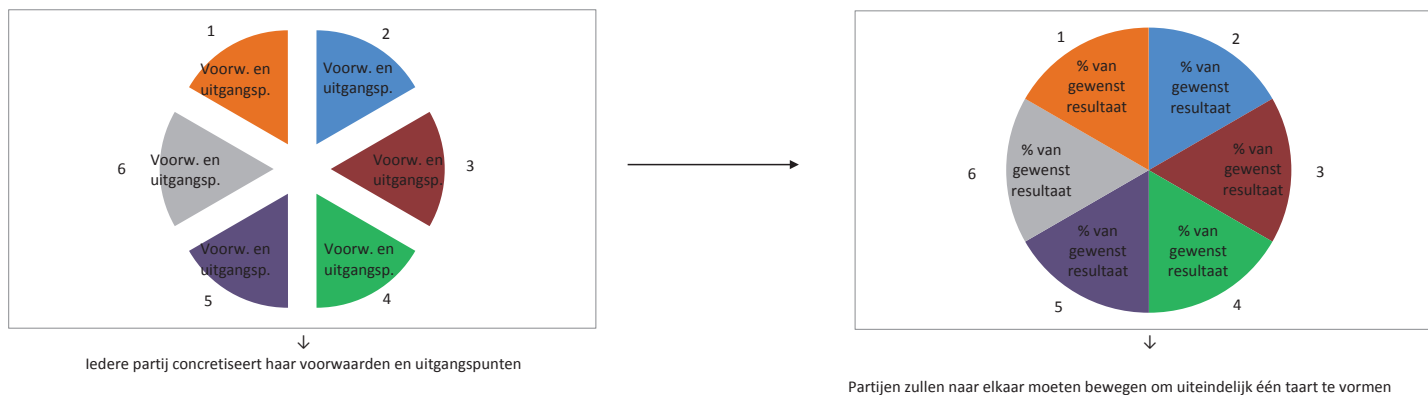
Ad 3) De visualisatie van de taartverdeling (procesmatig gezien):

In onderstaande afbeelding is te zien dat elke partij haar aandeel (lees: taartpunt) heeft in het gehele project. Belangrijk is dat iedere partij dit vooraf concretiseert. Ofwel, iedere deelnemende partij dient vooraf kenbaar te maken wat haar voorwaarden en uitgangspunten om deel te nemen aan het proces. Uiteindelijk krijgt elke deelnemer een bepaald percentage van dit gewenste resultaat.

Ad 4) De visualisatie van de taartverdeling (financieel gezien):

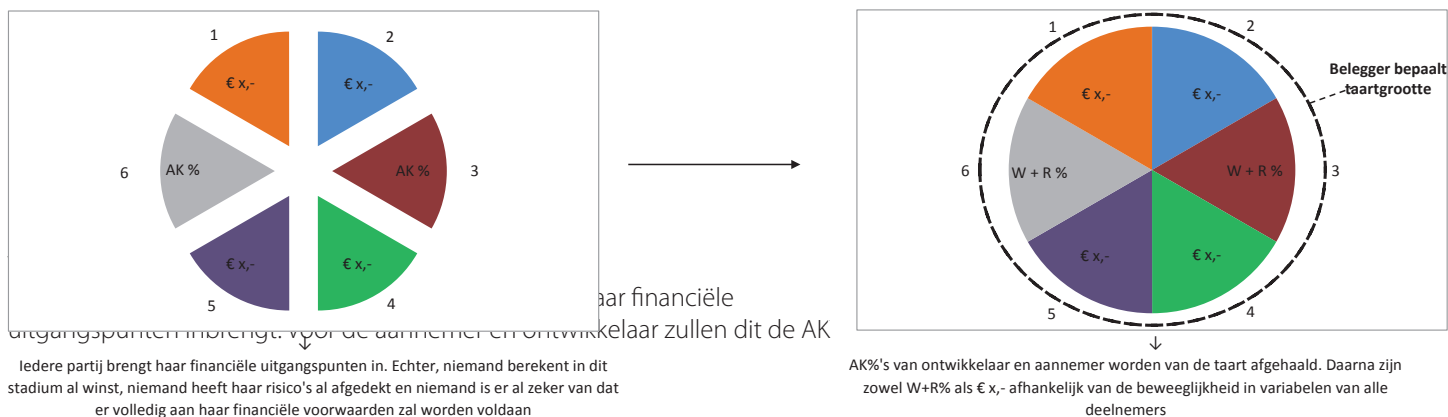
Veel van de hierboven genoemde voorwaarden en uitgangspunten zullen van

Theoretisch (procesmatig) gezien:



financiële aard zijn.

Financieel gezien:



(Algemene Kosten) zijn. Dit staat los van de W+R (Winst & Risico) percentages. Niemand berekent namelijk in dit stadium al winst, die brengt men in als zijnde 'variabele'. Risico's zijn eveneens nog voor niemand compleet afgedekt. De belegger bepaalt uiteindelijk de grootte van de taart (is bepalend voor de opbrengst) zoals in de afbeelding hieronder aan de rechterzijde is te zien. De AK van zowel de ontwikkelaar als de aannemer worden hier vanaf gehaald aangezien die kosten gemaakt moeten worden om tot een project te komen. De W+R zijn echter wel variabel en beide partijen hebben die tot op heden nog niet verkregen. Op dit punt kan er gekeken worden naar de verdeling van de 'taartpunten' mocht de taart te klein zijn om ieders uitgangspunten te verwezenlijken.

Ad 5) Waar ligt de potentie en bereidheid van elke betrokken partij om het project van de grond te trekken?

Ofwel, hoe beweeglijk is een partij? En daarnaast waar zit haar bewegingsruimte? Onderstaande afbeelding geeft hier een voorzet toe.

	Partij	Variabelen in taart	Potentie partij om project haalbaar te maken
1	Gemeente SD	Verkoopwaarde grond	Bereidheid om grondprijs te laten zakken (als groter geheel wordt gewaarborgd)
2	Supermarkten	Fee of huurprijs	Bereid fee te betalen of hogere huurprijs (als daarmee een (betere) positie ingenomen kan worden)
3	Ontwikkelaar	Winst & Risico	Bereid om percentage W&R te laten zakken (met name als risico's reduceren)
4	Belegger	Berekeningsmethoden	Bereid flexibel om te gaan met berekeningsmethode van (netto) kasstromen + financiering in relatie tot ontwikkelaar in eerste jaren
5	Eigenaren	Verkoopwaarde grond	Bereid mee te werken aan verkoop / mee te denken aan vervangend (nieuw) eigendom
6	Aannemer	Winst & Risico	Bereid om percentage W&R te laten zakken (met name als risico's reduceren en bouwproductie gewaarborgd is)

Als van iedere partij inzichtelijk is wat haar aandeel in het geheel is en welk risico zij loopt, kan er naar gelang deze inzichten gezamenlijk overeen gekomen worden

hoeveel iedere partij in moet leveren op haar uitgangspunten. Hier ligt een belangrijk uitgangspunt aangezien het risico niet bij 1 partij komt te liggen (wat tot scheve gezichten en onhaalbare projecten zal leiden).

Cruciaal

Belangrijk uitgangspunt is dat alle partijen die aan dit proces deel willen nemen open en transparant naar elkaar moeten durven zijn.

Dat betekent dat zij inzicht moeten durven geven in hun financiële parameters; Voor een ontwikkelaar is dat de splitsing in apparaatskosten (AK) en gewenst rendement (W).

Voor een eigenaar/belegger de splitsing in bruto en netto rendement.

Voor een gemeente de onderverdeling tussen 'kostprijs' van de grond en gewenste opbrengst/exploitatieresultaat.

Voor de ondernemer/retailorganisatie: welke huur/koopprijs willen en kunnen zij daadwerkelijk betalen.

Het uitgangspunt dient te zijn om "elkaar iets gunnen" en zo een project te realiseren, waar alle betrokkenen evenwichtig en reëel resultaat maken.

In de huidige vorm, opzet en invulling biedt het Haringvlietplein onvoldoende mogelijkheden om aangemerkt te worden als aantrekkelijk bedrijventerrein. Diverse hiervoor genoemde oorzaken zijn hieraan debet. Verdere achteruitgang en verloedering ligt op de loer. Herontwikkeling van het Haringvlietplein is daarom noodzakelijk.

Wil het ruimtelijke beleid dat in deze visie is geformuleerd buiten tot concrete resultaten leiden, dan zal er een meer op uitvoering gerichte vertaling gemaakt moeten worden. In deze paragraaf wordt dan ook beschreven op welke wijze aan de uitvoering gestalte zal worden gegeven.

Het betrekken van partijen

Het voorliggende eindbeeld en het ontwerp faseringsmodel is met de verschillende grondeigenaren, gevestigde en nog niet gevestigde retailformules, geïnteresseerde ontwikkelaars en beleggers bekeken en besproken. In de gepresenteerde structuurvisie zien alle betrokkenen, zowel voor de ondernemers als de consumenten, aantrekkelijke voorzieningen die bijdragen aan een aantrekkelijk woon- en verblijfsklimaat, één van de doelen zoals genoemd in het Programma Zierikzee. Bij de verdere uitwerking van deze structuurvisie in de richting van een gedetailleerd bestemmingsplan, zullen de betrokken partijen op gezette tijden geïnformeerd en geconsulteerd worden.

Verdere verkenning uitvoerbaarheid

De eerste globale financiële verkenning van het concept laat evenwel zien dat de ontwikkeling uitgaande van een traditioneel ontwikkelingsmodel een fors negatief resultaat oplevert. Na de vaststelling van deze structuurvisie vangt dan ook eerst een fase aan waarin de nieuwe vorm van ontwikkelen wordt beproefd en parallel aan dit proces wordt verkend of de toekenning van een substantiële bijdrage door de provincie Zeeland tot de mogelijkheden behoort.

De uitkomsten van de van dit ontwikkelingsproces en deze verkenning leveren vervolgens mede de definitieve (financiële) input om te bepalen of het plan financieel en maatschappelijk uitvoerbaar is en als zodanig naar een bestemmingsplan kan worden vertaald.

De verkenning van de uitvoerbaarheid zal circa zes maanden na de vaststelling van deze structuurvisie in beslag nemen.

Vervolg planologisch proces

Indien wordt geconstateerd dat het plan financieel en maatschappelijk uitvoerbaar is, wordt er na het vaststellen van deze structuurvisie overgegaan tot het opstellen van een gedetailleerd concept voorontwerp bestemmingsplan en zullen daarbij de onderzoeken, die noodzakelijk zijn voor de vaststelling van een bestemmingsplan worden uitgevoerd.

Indien de periode van de totstandkoming van het bestemmingsplan blijkt dat de gemeente niet met alle eigenaren (die een volledig bouwplan zouden kunnen ontwikkelen) tot anterieure overeenstemming is gekomen, zal er voor het hele gebied ook een exploitatieplan moeten worden opgesteld.

Het doorlopen van het planologische proces (al dan niet met medeneming van een exploitatieplan) tot aan het moment van het vaststellen van een bestemmingsplan, zal gerekend vanaf het moment dat is geconstateerd dat het plan financieel en maatschappelijk uitvoerbaar is, een periode van twee jaar beslaan.

Inzet grondbeleidsinstrumenten

Op het Haringvlietplein is vanaf 28 juni 2012 een voorkeursrecht gevestigd. Met het vaststellen van deze structuurvisie, is dit voorkeursrecht op grond van artikel 9 lid 2 Wvg veilig gesteld tot 3 jaar na dagtekening van deze planologische

maatregel, te weten tot 28 mei 2018. Indien voor deze datum een gedetailleerd bestemmingsplan is vastgesteld, dan wordt het voorkeurecht automatisch verleng met een periode van 10 jaar, te rekenen vanaf de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Op deze wijze voorkomt de gemeente dat er posities worden ingenomen door derden en/of prijsopdrijving. Bovendien kan de gemeente op deze wijze interveniëren in het natuurlijke proces van aan- en verkoop.

Voorts zal de samenwerking met de coalitiepartners, verder worden uitgewerkt en worden vastgelegd in een of meerdere anterieure samenwerkingsovereenkomsten. In deze samenwerkingsovereenkomsten wordt in ieder geval opgenomen het element kostenverhaal, de risicoverdeling, de locatie-eisen en de gewenste fasering.

Het is verder niet ondenkbaar dat niet met alle eigenaren overeenstemming wordt bereikt, ook al wordt hiertoe maximaal inspanning gepleegd. Op het moment dat blijkt dat niet met alle eigenaren tot overeenstemming kan worden bereikt en specifieke grondpositie kan niet worden gemist om het plan te realiseren dan zal er alsdan een afweging plaatsvinden of het gemeentebestuur het wenselijk vindt om het onteigeningsinstrument in te zetten en zo ja onder welke voorwaarden.

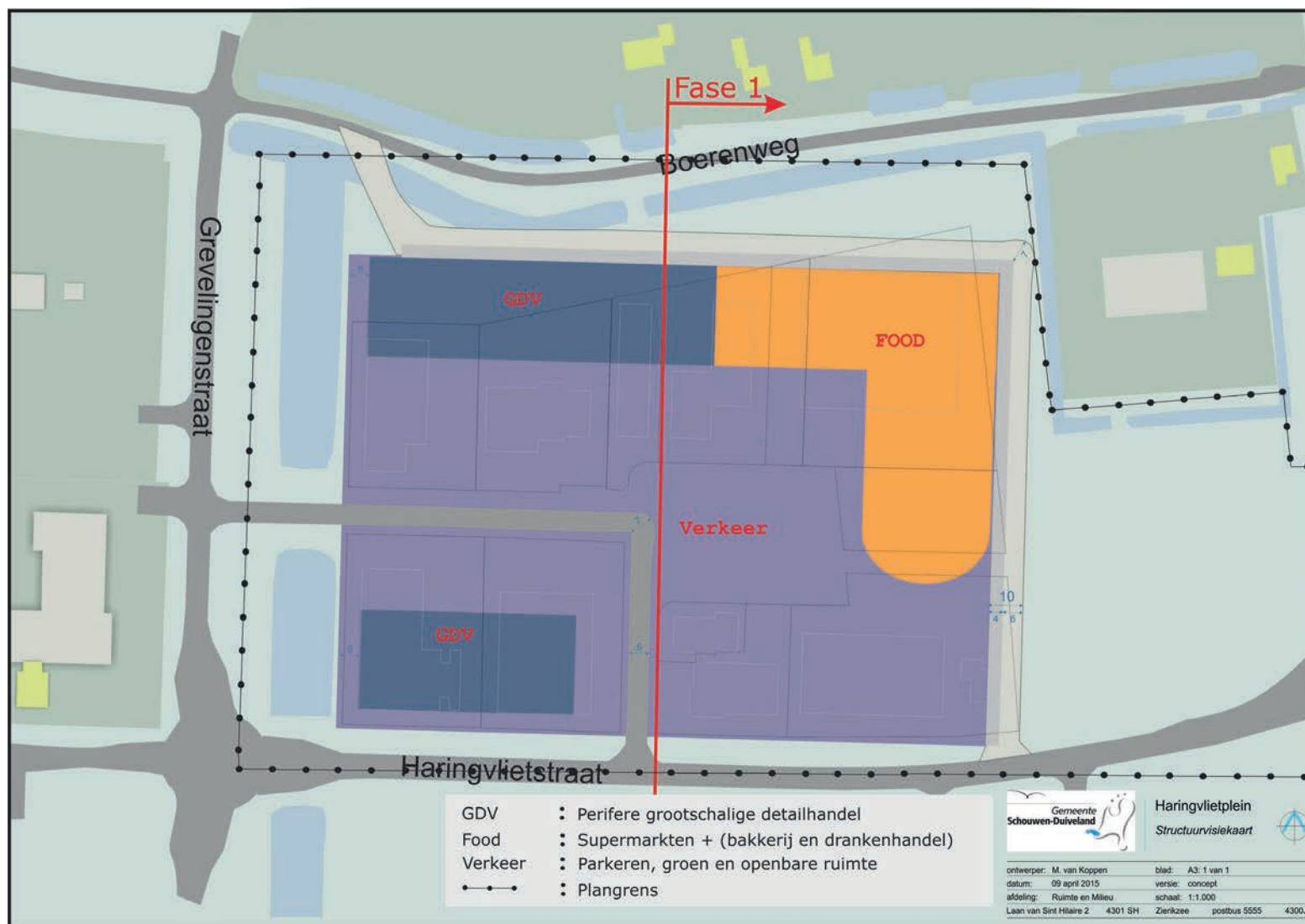
De inzet van het onteigeningsinstrument kan overigens niet eerder plaatsvinden, dan nadat er een bestemmingsplan is vastgesteld. Het voorleggen van een beginselbesluit om te starten met de voorbereiding van een eventuele onteigening, zal ook op vroegst plaatsvinden vier maanden voorafgaand aan het besluit tot het vaststellen van een bestemmingsplan.

BIJLAGE 1: IDEAAL STRATEGIE

Ideaal Strategie - Bedrijven op de juiste plaats



BIJLAGE 2: STRUCTUURVISIEKAART





Laan van St. Hilaire 2
4301 SH Zierikzee

Postadres:
Postbus 5555
4300 JA Zierikzee

T (0111) 452 000
F (0111) 452 452

gemeente@schouwen-duiveland.nl
www.schouwen-duiveland.nl

