
CENTRUMVISIE AXEL

GEMEENTE TERNEUZEN



RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM	6 december 2024
PROJECTLEIDER	drs. J.H.M. Seerden
OPDRACHTGEVER	Gemeente Terneuzen
PROJECTNUMMER	20231423
AUTEUR	Koos Seerden/Jill van Velden/Leo Snel/Toine van Laere
STATUS	concept



INHOUD

1. Inleiding-vraagstelling	5
1.1 Inleiding	5
1.2 Vraagstelling	6
1.3 Aanpak	6
2. Visie commerciële functies centrumgebied Axel + ontwikkelingen	7
2.1 Gewenste hoofdstructuur centrumfuncties	7
3. Analyse huidige situatie centrumgebied	9
3.1 Uitstraling centrumgebied	9
3.2 Sterke punten	10
3.3 Zwakke punten	10
3.4 Gewenste ontwikkelingen	11
4. Visie op gewenste ontwikkeling centrumgebied	12
4.1 Gewenste hoofdstructuur	12
5. Uitwerking deelgebieden	14
5.1 De pleinen	15
5.2 De winkelroute	16
5.3 Verkeer en parkeren	17
5.4 Wonen	19
5.5 Het "Gat van Axel"	20
6. Basisstrategie voor verdere ontwikkeling	21
6.1 Functie visie	21
6.2 Gebiedsgewijze en gebiedsgerichte aanpak.	21
7. Participatie	22
7.1 Hoofdpijnen gesprekken informatieavonden	22
7.2 Resultaten online-enquête	23
7.2.1 Respons	23
7.2.2 Samenstelling van de respons	23
7.2.3 Wat vindt je goed aan het centrum van Axel? (<i>open vraag</i>)	24
7.2.4 Wat zou je willen veranderen aan het centrum van Axel? (<i>open vraag</i>)	25
7.2.5 Wat is er nodig om het centrum aantrekkelijker te maken <u>voor wonen</u> ?	26
7.2.6 Hoe belangrijk vind je het opnieuw laten zien en beleven van de geschiedenis van Axel in de ontwikkeling van het centrum?	27
7.2.7 Hoe belangrijk vind je het dat woningen in het centrum eruitzien als huizen met drie verdiepingen en op een aantal plekken aan de rand maximaal vier verdiepingen? Ook al maakt die voorwaarde het moeilijker om bouwprojecten uit te voeren.	27



7.2.8	Wat vind je van het idee om van de Markt een rustige plek te maken met meer groen en een historisch karakter?	28
7.2.9	Parkeren Szydlowskiplein/Gentsevaartstraat	28
7.2.10	Wat vind je van de uitgangspunten voor het opnieuw ontwikkelen van het 'Gat van Axel'?	29
7.2.11	Is er verder nog iets wat je wilt meegeven? (<i>open vraag</i>)	30

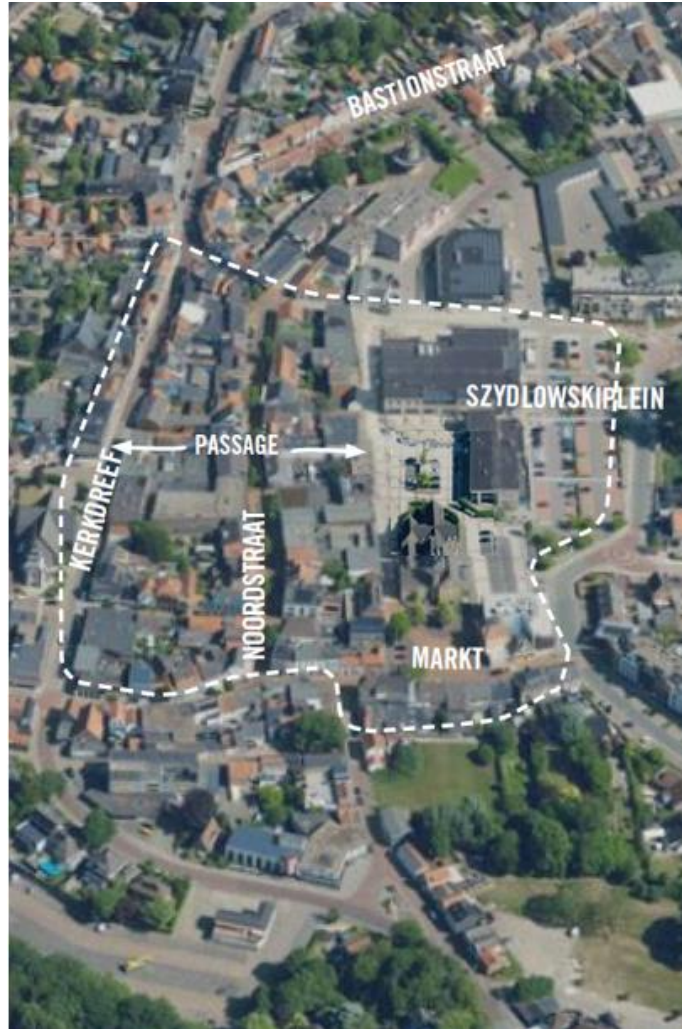
1. INLEIDING-VRAAGSTELLING

1.1 Inleiding

Centrumgebieden zijn volop in ontwikkeling en veranderen in heel Nederland. Dat geldt zeker ook voor het centrumgebied van Axel. Dit gebied is in de afgelopen 15-25 jaar ingrijpend veranderd door de volgende ontwikkelingen.

- Het verdwijnen van het banktoerisme en daardoor het verdwijnen van de banken c.q. het veranderen van het gebruik van de bankgebouwen.
- Het verdwijnen van de BTW verschillen tussen Nederland en België, waardoor het Belgisch kooptoerisme sterk is veranderd en is afgenomen. Hierdoor is het aantal winkels (en horecavestigingen) in Axel afgenomen.
- De verminderde trekkracht van de weekmarkt in het algemeen en dus ook in Axel, waar dit een grote trekker was op zaterdag, ook vanuit België. Hierdoor is trekkracht voor Belgische kooptoerisme afgenomen, waardoor het aantal winkels (en horecavestigingen) in het centrum van Axel is afgenomen.
- De snelle opkomst van online winkelen sinds 2010, waardoor het aantal winkels overal in Nederland en ook in het centrum van Axel, is afgenomen.

Al deze ontwikkelingen hebben geleid tot een sterke afname van het aantal winkels en horecavestigingen in het centrum van Axel. Sinds 2010 is hier het aantal winkels en horecavestigingen met meer dan 30% afgenomen. Ook in de jaren daarvoor nam het aantal winkels, horecavestigingen en banken in het centrum van Axel al af. Deze ontwikkelingen maken dat de “jas” van de centrumstructuur van Axel niet meer past bij het huidige gebruik. Dit werd ook geconcludeerd in de Visie commerciële functies centrumgebied Axel, die in op 14 december 2023 is vastgesteld.



In het centrum van Axel zijn de afgelopen jaren relatief weinig leegkomende en leegstaande staande winkel/horeca en bankpanden herontwikkeld naar woningen. De oorzaak hiervan was dat Axel (net als de gehele gemeente/regio) was aangewezen als krimpregio, waardoor de groei van het aantal woningen actief werd ontmoedigd. Herontwikkelen van voormalige winkel-, horeca- en bankpanden naar wonen, heeft daardoor maar beperkt plaatsgevonden.

De situatie is anno 2024 veranderd.

Axel is geen krimpgebied meer. Door onder andere ontwikkelingen in de Kanaalzone en de algemene woningmarktontwikkeling is er ook in Axel een grote behoefte aan woningen in het algemeen en nabij voorzieningen in het bijzonder. Deze nieuwe woningbehoefte maakt het toevoegen van woningen in het centrumgebied, o.a. door het transformeren van voormalige winkel-, horeca- en bankpanden naar wonen, mogelijk. Er is momenteel ook een groot aantal ideeën voor woningbouw en/of transformatie in en nabij het centrumgebied. Een samenhangend kader om deze ideeën richting te geven en initiatieven te toetsen ontbreekt echter.

Daarnaast is er behoefte om het centrumgebied te herinrichten in het kader van klimaatadaptatie en het aanpassen aan de nieuwe “centrum jas”: de ruimtelijk-functionele visie voor commerciële functies in het centrumgebied. Ook hiervoor ontbreekt een duidelijk ruimtelijk beleidskader



1.2 Vraagstelling

Deze centrumvisie biedt een integrale visie op de gewenste (ruimtelijke) ontwikkeling van het centrumgebied van Axel. De visie biedt een ruimtelijk-functioneel kader, uitgangspunten en inspiratie voor plannen initiatieven van (vastgoed) partijen en een ontwikkelingskader voor inrichtingsplannen voor de openbare ruimte. De visie vormt daarmee een samenhangende “kapstok” voor ontwikkelingen en een toetsingskader voor initiatieven

1.3 Aanpak

Om deze visie op te stellen is de volgende aanpak gehanteerd.

- Uitgangspunt voor de beoogde functionele ontwikkeling is de vastgestelde ‘Visie commerciële functies centrumgebied Axel’.
- Op basis hiervan is een uitgebreide ruimtelijke verkenning en stedenbouwkundige analyse uitgevoerd van het gebied.
- Er is een analyse uitgevoerd van de op dit moment bekende plannen-ideeën van bedrijven en particulieren voor woningbouw en andere ontwikkelingen
- Er is een analyse uitgevoerd van de gemeentelijke onderzoeken (o.a. verkeer en parkeren) en plannen/ontwerpen voor onder andere de inrichting van de openbare ruimte voor in ontwikkeling (verkeer-parkeren + inrichting openbare ruimte)
- Er hebben gesprekken plaatsgevonden met een groot aantal partijen: Axclusief, Daniel Luitjens, Het warenhuis/museum, Ivo Mattheeuws, Stadsbelang, Van de Poel (ontwikkelaar), Woongoed.
- De concept visie is getoetst in twee informatie/participatie avonden (voor ondernemers en bewoners) en via een online enquête.
- De analyses en het ontwikkelen van de visie is begeleid door een gemeentelijke projectgroep onder leiding van Martijn Hoogmoed.

2. VISIE COMMERCIËLE FUNCTIES CENTRUMGEBIED AXEL + ONTWIKKELINGEN

Op 14 december 2023 heeft de gemeenteraad van Terneuzen de 'Visie commerciële functies centrumgebied Axel' vastgesteld. In deze visie wordt op basis van een analyse van trends en ontwikkelingen en van benchmarks van vergelijkbare kernen/centrumgebieden, een prognose opgesteld voor de toekomstige ruimtebehoefte aan commerciële centrumfuncties in het centrumgebied van Axel. Deze is geconfronteerd met de inventarisatie van plancapaciteit voor detailhandel en horeca die in opdracht van provincie Zeeland was uitgevoerd.

Deze visie vormt de basis voor de ruimtelijk-functionele structuur van het centrum van Axel.

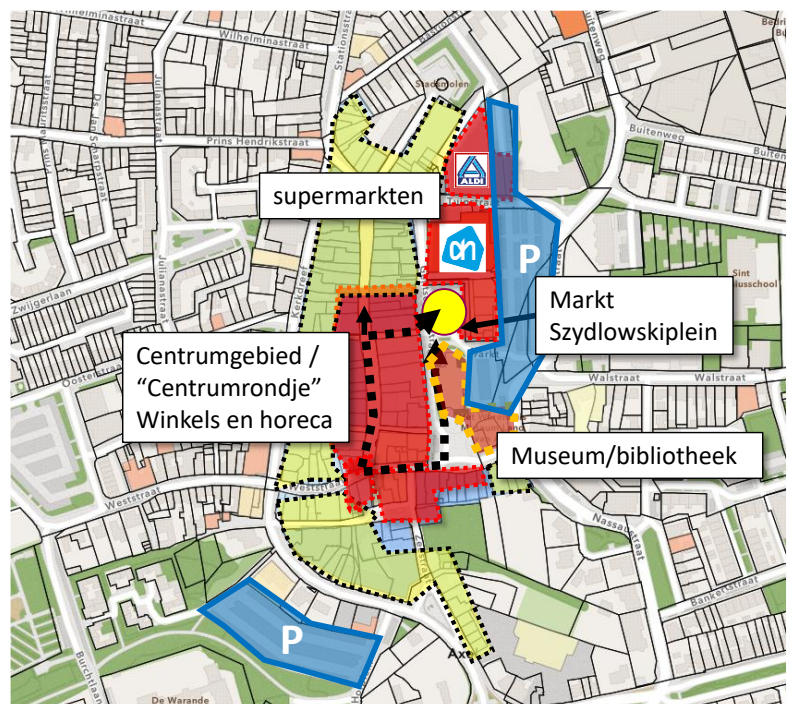
2.1 Gewenste hoofdstructuur centrumfuncties

In de visie wordt geconcludeerd dat het gewenst is om in Axel tot een kleiner concentratiegebied te komen voor winkels en horeca, waar ook andere commerciële functies zich kunnen vestigen en ontwikkelen. Winkels en een aantal soorten horeca (categorie 1a en B van de staat van horeca-activiteiten) kunnen zich nu in het hele centrumgebied/binnenstad van Axel vestigen. De plancapaciteit van het gebied waarbinnen dat kan, is meer dan 2 keer groter dan de berekende behoefte. Het is daarom gewenst om de het gebied waarbinnen winkels en horeca zich kunnen vestigen en verder ontwikkelen, substantieel kleiner te maken. Het huidige centrumgebied is te groot. Dat heeft een negatieve invloed op het functioneren zo blijkt uit de relatief negatieve ontwikkeling die Axel sinds 2010 heeft doorgemaakt ten opzichte van de benchmark. Een meer geconcentreerd centrumgebied heeft een positieve invloed op het functioneren van de gevestigde winkels en horeca.

Figuur 2.1: beoogde structuur centrumfuncties

In de visie wordt voorgesteld om tot een kleiner concentratiegebied te komen op basis van de volgende uitgangspunten.

- De boodschappenfunctie, gekoppeld aan de supermarkten is belangrijk voor Axel. De beide supermarkten en de daaraan gekoppelde grote hoeveelheid parkeerplaatsen liggen aan het Szydlowskiplein/Tuinstraat. De parkeerplaatsen van beide supermarkten liggen in elkaars verlengde, wat combinatiebezoek stimuleert.
- Het traditionele centrumgebied waar vooral winkels in niet-dagelijkse goederen en horeca zijn gevestigd, is aansluitend aan dit boodschappengebied: Gentsevaartstraat, Markt, Noordstraat, Tuinstraat, Weststraat, Zeestraat en Kerkstraat en de hele Oostzijde en een deel van de Westzijde van de Kerkdreef.
- Het Museum en de bibliotheek aan de markt, zijn belangrijke maatschappelijke – publieksgerichte functies.



Op basis hiervan is een ruimtelijk-functionele structuur vastgesteld waarbij het concentratiegebied voor centrumfuncties – (met name detailhandel en horeca) loopt van het Szydlowskiplein via Markt/Gentsevaartstraat – Noordstraat en het oostelijke deel van de passage terug naar het Szydlowskiplein. Met uitlopers naar de Weststraat, het eerste deel van de Zeestraat en een kort stuk Noordstraat, ten noorden van de Passage. Dit concentratiegebied is een zogenoemde winkel-8 met een aantal korte uitlopers.

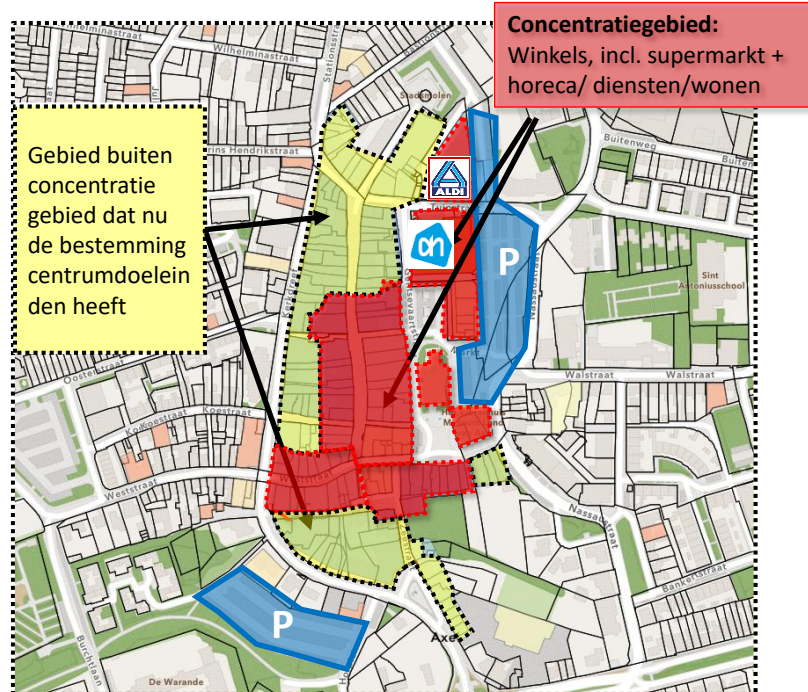
Dit gebied biedt ruimte aan ruim 20.000 m² bvo functies, zodat de behoefte aan centrumfuncties + ca 33% overige functies (waaronder wonen) in dit gebied zijn in te passen.

Uitgangspunt voor de centrumstructuur in Axel is dat in het centrum/concentratiegebied niet wordt uitgegaan van een aaneengesloten front van centrumfuncties (winkels/horeca/diensten/Ambacht) → ook in het concentratiegebied zal er altijd een mix zijn van wonen en centrumfuncties.

Figuur 2.2: Visie op de gewenste ruimtelijk functionele structuur binnenstad Axel

De beoogde centrumstructuur in Axel bestaat uit de volgende deelgebieden:

- Het boodschappen/supermarktgebied dat is opge-rekt tussen de Albert Heijn aan het Szydlowskiplein en de Aldi aan de Tuinstraat. Het parkeren van beide supermarkten ligt in elkaars verlengde.
- Het commerciële centrumgebied: de Noordstraat tot aan de Passage het oostelijke deel van de passage terug naar het Szydlowskiplein. Om een rondje te kunnen lopen is ook de Gentsevaartstraat tot aan de passage (hoewel hier vooral achterzijden van winkels liggen) onderdeel van het gebied. Het rondje heeft een drietal “uitlopers”:
 - een stukje Noordstraat ten noorden van de Pas-sage;
 - het eerste deel van de Weststraat;
 - het eerste deel van de Zeestraat (tot en met het pleintje).
- Maatschappelijk cluster: aan de Markt liggen het mu-seum en in het oude stadhuis de bibliotheek. Dit zijn niet-commerciële centrumfuncties die wel belangrijk zijn voor het functioneren van het centrumgebied.
- De overige binnenstad: waar het accent ligt op wonen en eventueel bedrijven die gemengd kunnen worden met wo-nen.



Buiten het concentratiegebied is geen nieuwvestiging van detailhandel en horeca beoogd. De winkels of horecavestigingen die hier nu gevestigd zijn, kunnen hier gevestigd blijven. Wanneer de detailhandels- of horecafunctie echter is verdwenen en 2 jaar niet meer is ingevuld in een pand, dan vervalt deze gebruiksmogelijkheid in het omgevingsplan.

Om ondernemerschap te stimuleren en ruimte te bieden aan startende ondernemers wordt buiten het concentratiegebied beleidsmatig wel ruimte geboden voor startende ondernemers die (aan huis) een kleinschalige winkel willen beginnen: kleiner dan 40 m² Bvo. Voorgesteld wordt om hier in principe medewerking aan te verlenen. Wanneer deze winkels echter door-groeien en groter worden dan 40 m² Bvo, dan zullen ze alsnog naar het concentratiegebied moeten verhuizen.

Per saldo zal door het verwerken van deze centrumstructuur in een aanpassing van het omgevingsplan 20.000 m² Bvo “be-stemming centrumdoeleinden” (=gebruiksmogelijkheden voor detailhandel en horeca) komen te vervallen/worden gesa-neerd en ook ca. 3.000 m² Bvo gebruiksmogelijkheden voor uitsluitend detailhandel.

3. ANALYSE HUIDIGE SITUATIE CENTRUMGEBIED

3.1 Uitstraling centrumgebied

Het centrumgebied van Axel heeft qua uitstraling nadrukkelijk twee gezichten.

1. Enerzijds achteruitgang (vroeger veel meer winkels en horeca), leegstand en verloedering



2. Anderzijds is er een kwalitatief goed boodschappenaanbod, pareltjes qua winkels en horeca en plekken met ruimtelijke kwaliteit.



3.2 Sterke punten

Stakeholders zijn gemiddeld genomen zeer positief over de kern Axel als woongebied. De kern Axel heeft een goed voorzieningenaanbod aan winkels, horeca, cultuur, sport/andere verenigingen. Het is een kern met een goed woningaanbod en met veel groen rond de kern. Axel is een kern met historie. Het heeft sinds 1183 stadsrechten en was een vestingstad. Axel wordt algemeen gezien als een kwalitatief goede woonplaats.

Het centrumgebied van Axel is per saldo een compact en goed bereikbaar centrum, waar alle winkels en horeca bereikbaar zijn met 1 keer (gratis) parkeren. Er zijn voldoende parkeerplaatsen, het parkeren is gratis (met parkeerschijf) en in grote delen van het centrumgebied kan ook voor de deur geparkeerd worden.

Het winkelaanbod gericht op het doen van boodschappen is kwalitatief sterk, met een goede basis in de vorm van twee aanvullende supermarkten: een grote en goede Albert Heijn en een Aldi. Daarnaast zijn er kwalitatief goede speciaalzaken en o.a. een Kruidvat. Ook de weekmarkt op zaterdag is, hoewel minder dan in het verleden een sterk punt van het centrumgebied van Axel. Naast het boodschappenaanbod, dat de kurk van het centrumgebied vormt, kent het centrum van Axel een aantal sterke winkels in niet dagelijkse goederen en goede horecavestigingen (o.a. DETO, Erica, Family, slager, bakker, Cassandra, Blokker, Kruidvat e.d.). Ook kent het centrumgebied een aantal straten/plekken met een goede ruimtelijke kwaliteit, zoals onder andere het Marktplaats met het museum, het gebied Family/oude kerkhof, het gebied bij de Stadsmolen en de Bastionstraat.

Alles bij elkaar genomen heeft het centrumgebied van Axel potentie om ook een goed woongebied te zijn/worden.

3.3 Zwakke punten

Naast sterke punten heeft het centrumgebied ook een aantal nadrukkelijke zwakke punten. Die komen voort uit het verminderde kooptoeisme, in combinatie met het feit dat Axel qua woningmarkt lange tijd een krimpgebied is geweest, waar bovendien geen (verblijfs-)toerisme was. Hierdoor zijn veel panden leeg komen te staan toen winkels of horeca/banken eruit verdwenen. Een groot deel van deze panden is niet herontwikkeld naar wonen. Daarnaast zijn in delen van het centrum verouderde woonpanden slecht onderhouden en daardoor in een slechte staat. Dit is vooral het geval in een aantal deelgebieden (kop van de Noordstraat – Passage – Zeestraat – Kerkdreef). Ondanks de substantiële leegstand kunnen ondernemers niet altijd panden vinden met de juiste ligging, omvang en prijs.

Naast leegstaande en soms verloederde panden is in delen van het centrumgebied ook de inrichting van de openbare ruimte verouderd of onvoldoende aangepast aan de huidige functie van het gebied. De inrichting van de openbare ruimte is bovendien erg 'stenig' en nog niet aangepast aan de verandering van het klimaat. De inrichting houdt onvoldoende rekening met de opvang van water en hittestress.

Axel is een oude stad/kern, maar dat is in het centrum weinig zichtbaar. De potentiële kwaliteit van de historie van de kern is echter niet meer beleefbaar en draagt daarmee niet (meer) bij aan de kwaliteit van de woonomgeving. Hierdoor heeft het centrumgebied, in tegenstelling tot de rest van Axel, een negatief imago als woongebied.

Er zijn voldoende parkeerplaatsen in het centrumgebied, maar deze zijn niet evenwichtig verdeeld over het gebied. Met name in het westelijk deel van het centrumgebied liggen minder parkeerplaatsen en is de kwaliteit van de parkeerplaatsen minder. Daarnaast zijn er relatief veel ontheffingen voor het gebruik van de parkeerschijf afgegeven waardoor veel werkenden en ondernemers de "beste" parkeerplaatsen voor bezoekers van het centrum langdurig bezet houden.



3.4 Gewenste ontwikkelingen

Er is een aantal ontwikkelingen gewenst voor het centrumgebied.

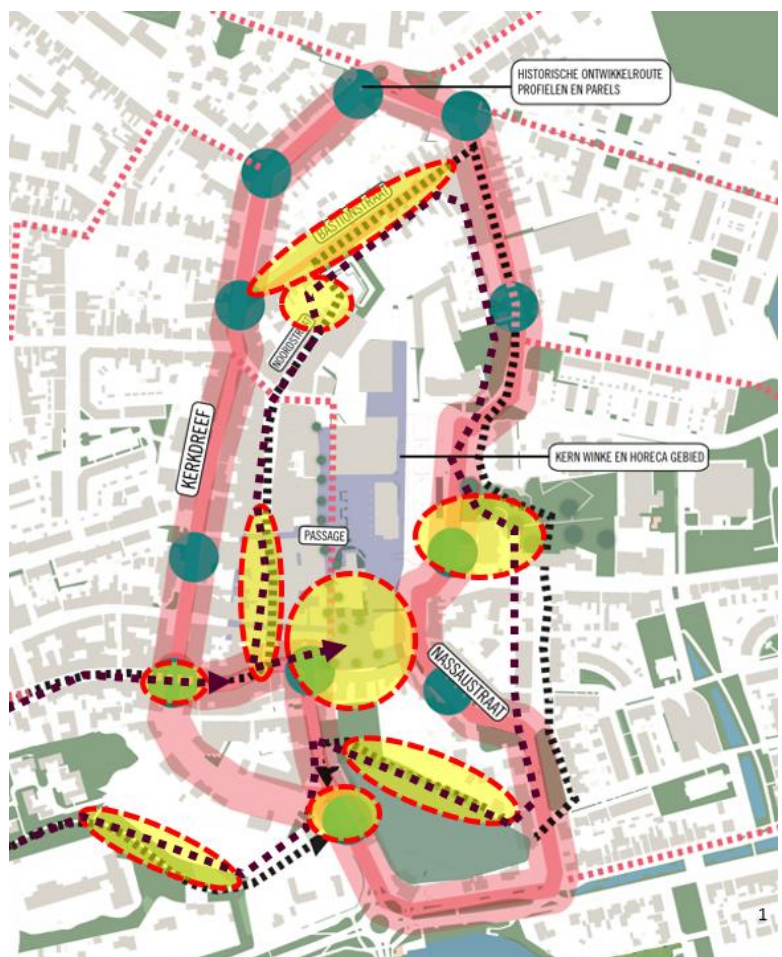
- Het compacter maken van het commerciële centrumgebied zoals opgenomen in de door de gemeenteraad vastgestelde 'Visie commerciële functies centrumgebied Axel'. Element hierbij zou het verder versterken van het boodschappenplein tussen het winkelcentrum van Albert Heijn en de Gentsevaartstraat kunnen zijn, door het realiseren van nieuwe boodschappenwinkels aan de Gentsevaartstraat
- Het versterken van de kwaliteit van het centrumgebied als woongebied, waardoor de leegstaande voormalige winkel en andere panden kunnen worden getransformeerd naar vooral wonen. Hierdoor wordt ook gestimuleerd dat woningen die nu in slechte staat verkeren, worden opgeknapt. Het wonen in het centrumgebied zou vooral gericht moeten zijn op ouderen (dicht bij alle voorzieningen – doorstroming) en jongeren (starters).
- Het verbeteren van de inrichting van de openbare ruimte in het centrumgebied door deze beter af te stemmen op de veranderde functie van de verschillende deelgebieden en door maatregelen voor klimaatadaptatie te treffen o.a. door het gebied te vergroenen (zowel een betere beleving als een aangename temperatuur bij hitte) en wateropvang. Deze maatregelen dragen bij aan een beter winkelklimaat, als aan een beter woonklimaat. De meest genoemde verbetermaatregel voor het centrumgebied is (naast het aanpakken van verpauperde panden), het vergroenen van het gebied.

Figuur 3.1 Historische plekken en mogelijke verbindingroutes

Het beleefbaar maken van de historie van Axel. Door historische plekken beter beleefbaar te maken en deze te verbinden, kan een positieve bijdrage leveren aan het imago van het centrumgebied als woongebied én aan de kwaliteit van het centrumgebied als winkel en horeca-gebied. Uit de enquête bleek dat bijna 75% van de respondenten de historie van Axel een belangrijk uitgangspunt en thema vindt voor de ontwikkeling van het centrumgebied.

Om de kwaliteit en de historie van het gebied te ondersteunen is het van belang om hier bij het transformeren van bestaande panden en bij sloop-nieuwbouw van panden rekening mee te houden. Het betreft de verschijningsvorm ('huizen met een kap' in plaats van appartementen) en de bouwhoogte (vooral 2 lagen met een kap = 3 woonlagen)

Aandachtspunt bij het toevoegen van woningen in het centrumgebied is parkeren. In het centrum als geheel zijn er in totaal voldoende parkeerplaatsen. De verdeling hiervan over het gebied maakt echter dat het in sommige deelgebieden gewenst is om, wanneer het aantal woningen wordt uitgebreid, extra parkeerplaatsen te realiseren voor de bewoners van de nieuwe woningen (langparkeerders).



4. VISIE OP GEWENSTE ONTWIKKELING CENTRUMGEBIED

Op basis van de voorgaande analyses en bevindingen komen we tot de volgende structuur voor de gewenste ontwikkeling van het centrumgebied.

4.1 Gewenste hoofdstructuur

Voorgesteld wordt om de volgende dragende structuur als basis te gebruiken.

Pleinen

Twee pleinen met een ander accent en een andere beleving.

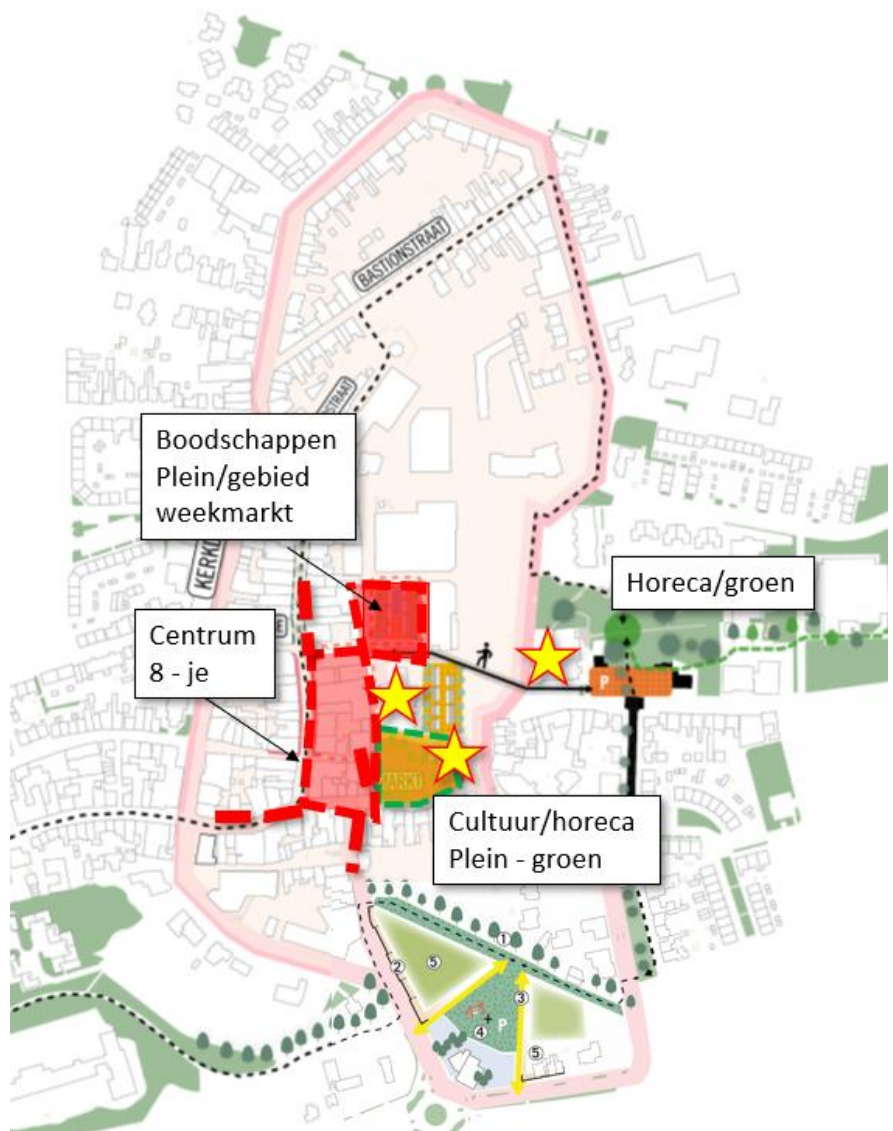
1. Het Szydlowskiplein (+ Aldi) als boodschappenplein, gekoppeld aan de supermarkten/Albert Heijn, met veel "reuring". Ook de weekmarkt vindt hier plaats. Dit plein heeft een verbindingsfunctie tussen het winkelcentrum en de Gentsevaartstraat/Noodstraat.
2. Het Marktplain wat een rustiger en groener plein is met het museum en horeca. Dit is een kwalitatieve plek in het centrumgebied met een historische kwaliteit.

Winkelroute

De pleinen vormen elementen in de winkelroute – de route voor commerciële functies – in de vorm van een winkel 8'tje: Szydlowskiplein, deel passage, zuidelijk deel Noordstraat, deel Weststraat, Markt, Zuidelijk deel Gentsevaartstraat, met uitlopers in een stukje Noordstraat, Weststraat en Zeestraat.

Een groene – horecaplek: Family, in de voormalige katholieke kerk en het groene gebied van het naastgelegen voormalige kerkhof. gekoppeld aan deze functie is het gewenst een langparkeerplaats te realiseren op de locatie van het voormalige Gregoriuscentrum. Deze langparkeerplaats is gewenst om voldoende parkeergelegenheid te creëren voor met name langparkeerders die nu plaatsen voor bezoekers bezet houden op de parkeerplaats bij het oude gemeentehuis, de Noordstraat en het Szydlowskiplein. Insteek is dat vooral langparkeerder gebruik gaan maken van de locatie van het voormalige Gregoriuscentrum.

Dit is de hoofdstructuur voor de niet-woonfuncties.





Wonen

Een van de belangrijke uitgangspunten voor deze visie is het versterken van de functie, kwaliteit en imago van het centrumgebied als woongebied. Het betreft:

- wonen boven winkels en andere commerciële centrumfuncties in het aangewezen concentratiegebied voor (waar wonen op de begane grond ook mogelijk is;
- wonen in het overige deel van het centrum, waarbij het uitgangspunt is dat dit verder wordt ontwikkeld als een kwalitatief goed woongebied, met een accent op jongeren en ouderen in een historische setting. Gekoppeld hieraan is het gewenst in de inrichting van de openbare ruimte meer aandacht te hebben voor klimaatadaptatie: minder stenig, meer groen en meer wateropvang.

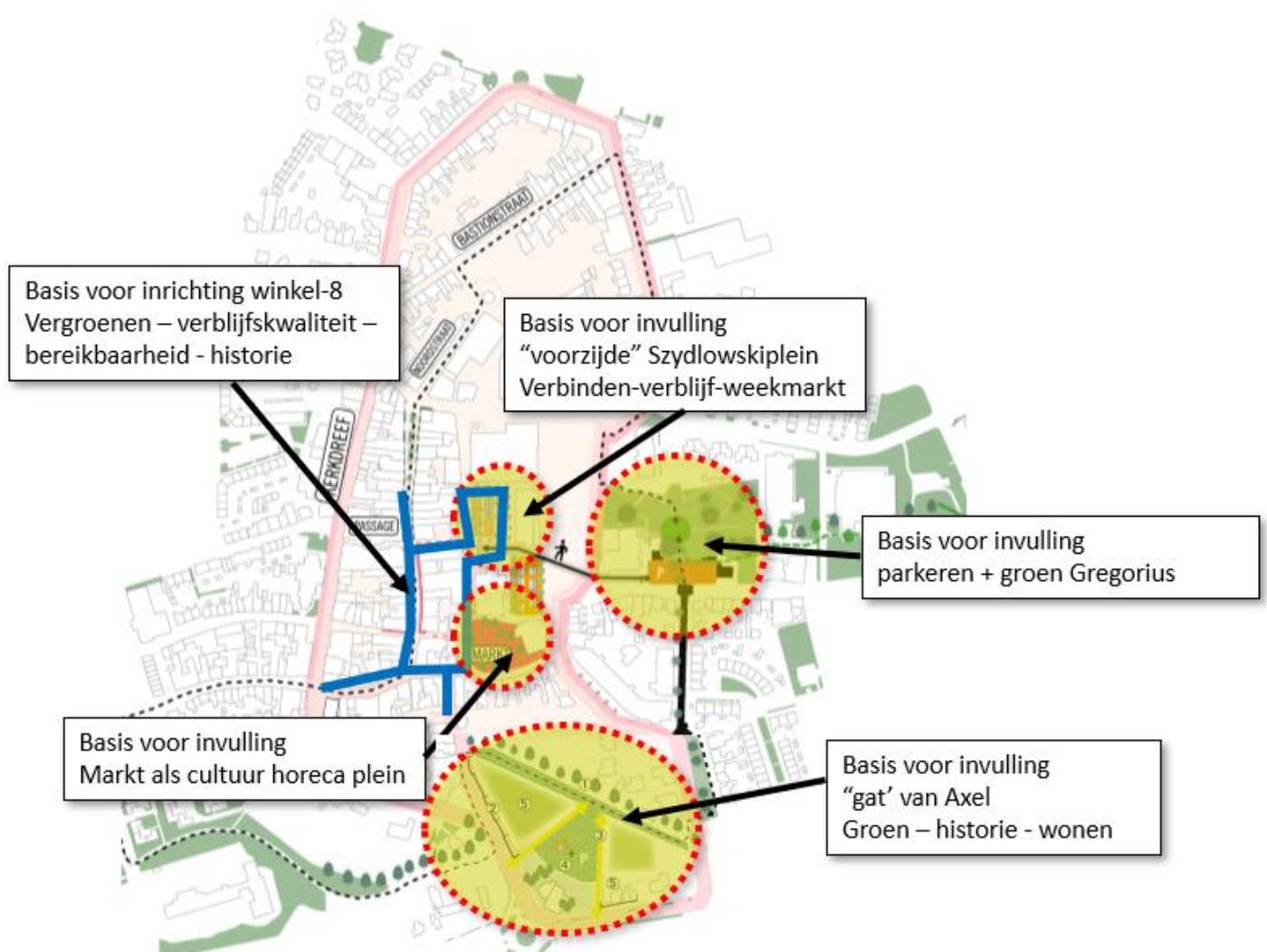
Historie

In het hele centrumgebied wordt ernaar gestreefd om, waar dat mogelijk is, de historische structuur en/of historische elementen (“parels”) zichtbaar/beleefbaar te maken en met elkaar verbonden maken in historische routes (“ommetjes”).

5. UITWERKING DEELGEBIEDEN

Binnen deze hoofdstructuur is een aantal gebieden of accenten die nadere uitwerking behoeven in de vorm van kaders voor de uitvoering/het ruimtelijk ontwerp. Deze worden in het navolgende beschreven. Het betreft:

- de pleinen;
- de winkelroute;
- verkeer en parkeren;
- wonen – bouwhoogten;
- het “gat van Axel”.



5.1 De pleinen

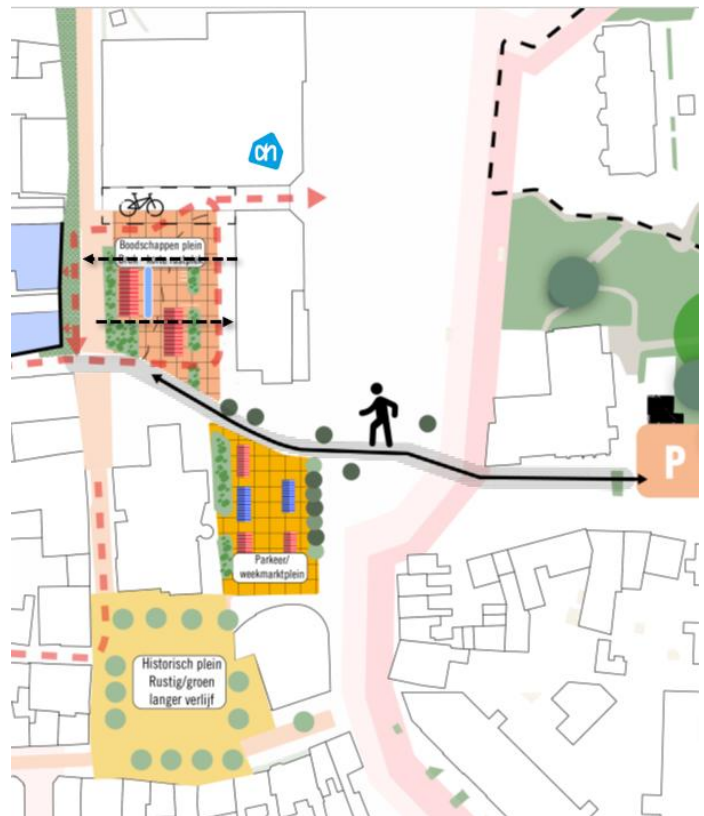
Szydlowskiplein: *Boodschappenplein*

Het plein voor Albert Heijn – aan de Gentsevaartstraat is het beoogde boodschappenplein van Axel. Het drukste plein, in aansluiting op de overdekte galerij.

Uitgangspunt is dat dit plein, wat nu vooral een parkeerplaats is, meer verblijfskwaliteit krijgt en beter overstekbaar wordt. Hiertoe moet het plein verder vergroenen, bruikbaar gemaakt worden voor een terras en moeten maatregelen genomen worden voor de opvang van water. Voorwaarde is wel dat het plein zijn functie behoudt voor de weekmarkt.

Het is daarnaast gewenst om de wand aan de overzijde van Albert Heijn te verbeteren/vernieuwen, waarbij het gewenst is om in de plint winkels boodschappenwinkels te (her) vestigen.

Dit alles maakt dat het gewenst is om de parkeerfunctie van het plein te verminderen evenals de verkeersfunctie van de Gentsevaartstraat (éénrichtingsverkeer naar het zuiden).



Markt - *Museumplein*

Het marktplaats, waaraan onder andere het museum is gevestigd, heeft vooral een functie voor cultuur en horeca. Daarbij past voor de inrichting/aankleding van het plein een meer historisch en groen profiel. Dit plein moet een van de pareltjes van Axel worden en daarmee een bijdrage leveren aan de woonkwaliteit van het gebied. Het plein heeft nu een beperkte parkeerfunctie die in principe gehandhaafd kan blijven.

De gewenste ontwikkeling is om het plein te vergroenen o.a. met een omkadering van een carré van bomen en om horeca op het plein te stimuleren – met terras.

Parkeerplein tussen het oude gemeentehuis en het Roesthuys

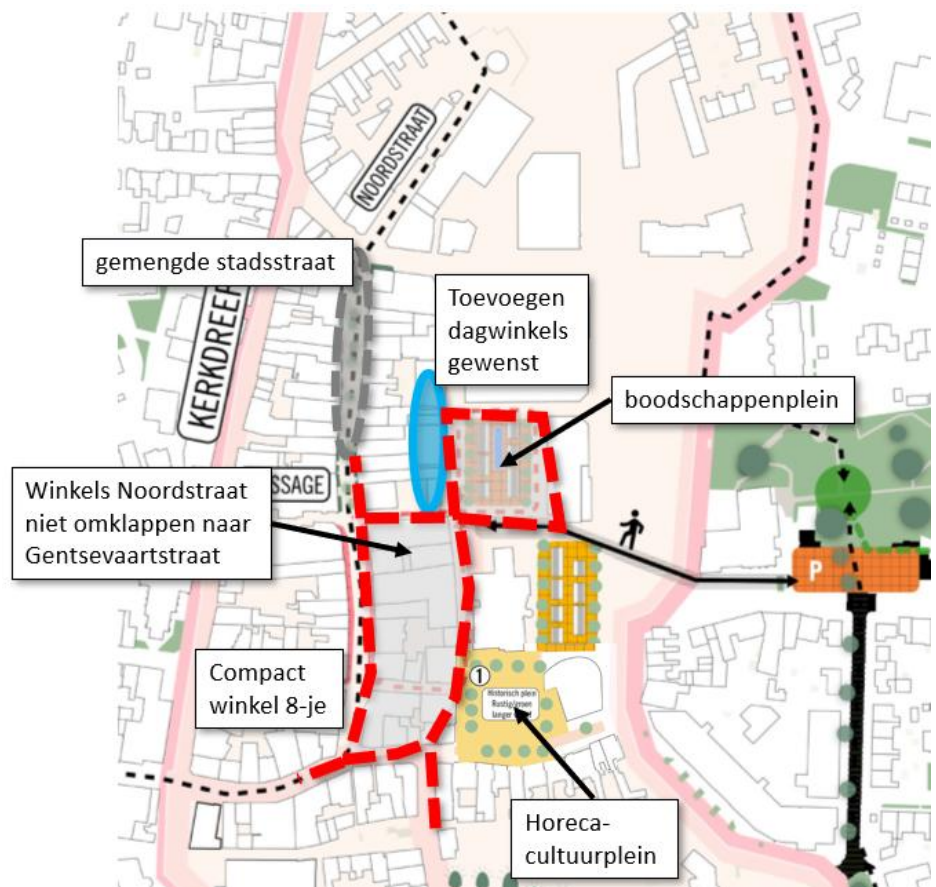
Dit plein heeft primair een parkeerfunctie en daarnaast een functie voor de weekmarkt. Het maakt nu ook deel uit van de route van de Nassaustraat of het grote parkeerplein naar het boodschappenplein. Met het veranderen van de inrichting van het boodschappenplein (vergroenen) kunnen deze doorgaande routes vervallen. Doelstelling is om het aantal parkeerplaatsen ongeveer gelijk te houden.

5.2 De winkelroute

Het is van belang dat het commerciële centrumgebied van Axel compact, comfortabel en compleet is, met name ten aanzien van het doen van boodschappen en het daarenboven (beperkt) winkelen.

De winkelroute heeft/krijgt de vorm van een “Winkel- 8’je”. Dit geldt als de ideale winkelstructuur. De winkelroute betreft de Noordstraat vanuit het zuiden tot aan de Passage, het oostelijke deel van de passage en het boodschappenplein deel van het Szydlowskiplein, de Gents-evaartstraat naar het zuiden, via de Markt naar de Weststraat. Deze winkelroute heeft een drietal “uitlopers”:

1. het eerste deel van de Noordstraat ten noorden van de Passage;
2. het eerste deel van de Weststraat;
3. het eerste deel van de Zeestraat (tot en met het pleintje).



Om deze (principe) structuur te versterken is het gewenst om dagwinkels toe te voegen aan de Gentsevaartstraat, tegenover Albert Heijn.

Bij het vernieuwen van de inrichting de winkelroute is het gewenst om de winkelroute herkenbare bestrating te geven, met een relatie met het verleden/de historie van het gebied. Daarnaast vergroening, waar dat kan, gewenst. In de winkelroute is het gewenst om in beperkte mate parkeren voor de deur te behouden.

Het noordelijk deel van de Noordstraat verliest haar primaire winkelfunctie. Hier is transformatie naar een gemengde stadsstraat gewenst (vergroenen + wonen en andere functies). De inrichting van de openbare ruimte zou hier op moeten worden afgestemd.

5.3 Verkeer en parkeren

De goede autobereikbaarheid en voldoende gratis parkeren zijn belangrijke kenmerken en concurrentievoordelen van het centrum van Axel.

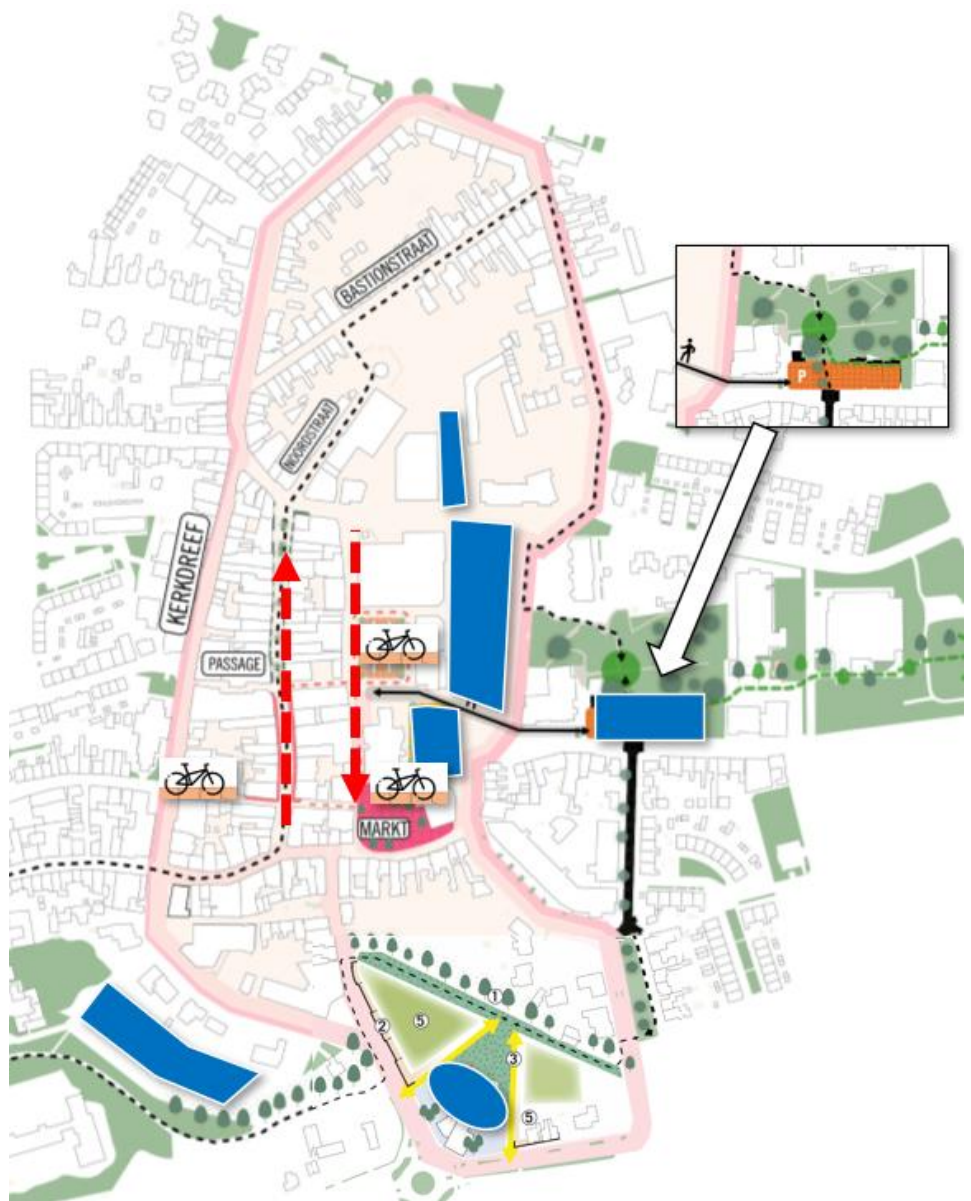
Voor het centrumgebied geldt daarom als uitgangspunt dat er voldoende parkeerplaatsen blijven en dat de parkeerplaatsen voldoende ruim zijn (comfortabel)

Het is wel van belang om hierbij een onderscheid te maken tussen langparkeerders (werkers/ondernemers en bewoners), korter-parkeerders (bezoekers/klanten) en de echte kortparkeerders.

De langparkeerders kunnen opgevangen worden op de nieuwe parkeerlocaties op de locatie van het huidige Gregoriuscentrum, op het Hofplein en het parkeerdeel van de Bastionstraat. Deze locaties moeten comfortabel, veilig en goed ook te voet bereikbaar zijn en goed bewegwijzerd.

Het korter parkeren voor bezoekers/klanten kan op het parkeerdeel van het Szydłowskiplein en het parkeerplein en bij de Aldi.

Het echte kort-parkeren (max 15 of 30 minuten) zou in de winkelroute kunnen (Noordstraat en Gentsevaartstraat).



Essentieel is dat het aantal ontheffingen in de kort en korter parkeergebieden sterk wordt beperkt.

Door het toevoegen van woningen in het centrumgebied neemt de behoefte aan langparkeerplaatsen toe. In grote delen van het historische centrumgebied lukt het niet om bij herontwikkeling naar wonen parkeren op eigen terrein (evt. in kelders) te realiseren. Voorgesteld wordt om dit te vervangen door een bijdrage in een parkeerfonds, waarmee op korte afstand centraal parkeergelegenheid voor bewoners gecreëerd kan worden c.q. bestaande parkeergelegenheid wordt verbeterd. Het is belangrijk om goed te monitoren of er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar blijven bij een groei van het aantal woningen.

Om het gewenst gebruik van het boodschappenplein en de Markt mogelijk te maken is het van belang om in de Gentssevaartstraat éénrichting in te stellen in de vorm van een rijloper in zuidelijke richting. Hiermee wordt de verkeersintensiteit verlaagd en ontstaat ruimte voor parkeerplaatsen en een groenere inrichting van deze straat.

Parkeren boodschappenplein/Gentsevaartstraat

Een groot discussiepunt is de hoeveelheid parkeerplaatsen op het “boodschappenplein”/de Gentsevaartstraat. Dat bleek op de participatie-avonden, maar ook uit de enquête.

In de enquête was een specifieke vraag over dit onderwerp opgenomen.



Uit de enquête resultaten en de avonden bleek dat de meningen hierover sterk verdeeld zijn.

Per saldo komen wij tot de conclusie dat een ruime meerderheid het van belang vindt dat het plein verbeterd wordt en dat hier de 22 parkeerplaatsen op het plein zelf verdwijnen. Deze worden ruim gecompenseerd bij het Gregoriuscentrum.

Het is echter van groot belang dat er kort parkeerplaatsen beschikbaar blijven in de Gentsevaartstraat, ook bij de winkels/horeca ‘tegenover’ Albert Heijn, die aan het plein liggen. Hier zijn nu 4 parkeerplaatsen.

Door het instellen van éénrichtingsverkeer in de Gentsevaartstraat zou de rijbaan/rijloper versmald kunnen worden. In samenspraak met de hier gevestigde ondernemers zou vervolgens gekeken kunnen worden of en op welke wijze het (huidige aantal) parkeerplaatsen, als kortparkeerplaatsen, op een goede manier ingepast kunnen.

De parkeerplaatsen in de Noordstraat zouden in principe gehandhaafd kunnen blijven. De vrijstellingen voor ondernemers zouden echter beperkt moeten worden tot het absolute minimum.

Zo wordt een goed evenwicht gevonden tussen autobereikbaarheid en verblijfsklimaat. Er kan actief gemonitord worden of de situatie blijft voldoen.

5.4 Wonen

Een van de belangrijke doelen is het verbeteren van de kwaliteit van het centrumgebied als woongebied en het verbeteren van de kwaliteit van bestaande woningen en leegstaande panden. Uitgangspunt hierbij is dat nieuwe woningen vooral gerealiseerd worden in de vorm van “huizen” (2 lagen met een kap). Het betreft grondgebonden woningen of 3 woonlagen/appartementen. Hiermee wordt geaccentueerd dat Axel een historische stad is. Het stratenpatroon benadrukt dit en beperkt de mogelijkheden voor een grotere bouwhoogte.

Qua bouwhoogte kan een uitzondering worden gemaakt in een aantal gebieden aan de rand van het centrumgebied (zie cirkels op kaart). Deze deelgebieden kunnen qua ruimtelijke structuur een extra bouwlaag “hebben”

Het verdient aanbeveling om bij het wonen, met name voor ouderen, te onderzoeken of dit in de vorm van een aantal ‘complexen’ van meerder woningen kan. Hierdoor kunnen ook extra voorzieningen voor ouderen, zowel voor degenen die daar wonen als voor anderen, worden gerealiseerd. Dat scheelt ruimte en creëert ontmoetingsmogelijkheden.

Uitgangspunt is ook om in combinatie met wonen groen te realiseren waar dat kan.



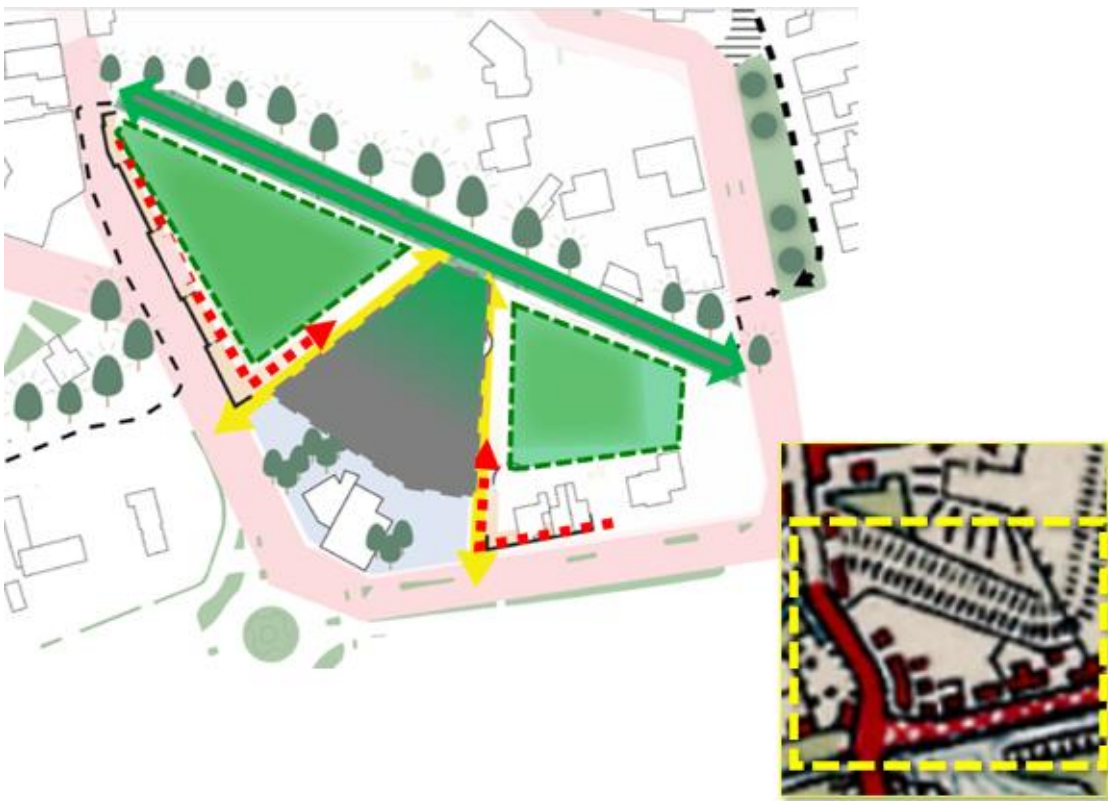
5.5 Het “Gat van Axel”

Het zogenoemde “gat van Axel”, het gebied in de oksel van de Zeestraat/Oranjestraat en de Kanaalkade, is een gebied waarin de historische vestingstructuur van Axel nog zichtbaar (te maken) is. Dit gebied wacht al lange tijd op ontwikkeling.

Bij het ontwikkelen van dit gebied zouden de volgende uitgangspunten in acht genomen moeten worden.

- Accentuering en continuïteit van inrichting en uitstraling van de historische route door het gebied c.q. de oude vestingwal.
- Ruimtelijke geleding van de centrale open ruimte in het gebied. Deze zou moeten worden opgedeeld in openbare, semi openbare en private ruimten, passend bij de aanliggende functies, waarbij aandacht dient te zijn voor aantrekkelijke overgangen daartussen.
- Reparatie en eventueel aanvulling van de gevelwanden langs de Zeestraat – Oranjestraat -Kanaalkade. Bij herontwikkeling zijn maximaal 3 bouwlagen (2 lagen + kap) mogelijk. Het is daarnaast van belang dat de gebouwen “verticaal geparceleerd” zijn. Qua verschijningsvorm: huizen.
-
- De bebouwing dient vooral plaats te vinden langs de buitenrand van het gebied, waarbij de bebouwing aan beide zijden van “Mia’s” iets het gebied in kan lopen. Hierdoor wordt het groene “achtergebied” compacter maken en krijgt een begrenzing.
-
- Het zo mogelijk omvormen van achterkantsituaties naar voorkanten op locaties waar de openbare ruimte of routes door het gebied daarom vragen.
- Het realiseren van een compacte efficiënt ingerichte parkeerplaats voor aanliggende functies o.a. horeca-functies/Mia’s.

Uitgaande hiervan kan het “gat” transformeren naar een aantrekkelijk en binnen schaal en maat van het stedelijk weefsel passend gebied



6. BASISSTRATEGIE VOOR VERDERE ONTWIKKELING

Zoals eerder aangegeven heeft de verdere ontwikkeling en transformatie van het centrumgebied van Axel lange tijd op een laag pitje gestaan. Oorzaken waren het feit dat de behoefte aan winkel- en horeca- en andere ruimte voor commerciële functies terugliep en het feit dat Zeeuws-Vlaanderen krimpregio was, geen behoefte was aan uitbreiding van het aantal woningen. Hierdoor was de invulling van leegkomende panden moeilijk/bijna onmogelijk.

Deze situatie is sterk veranderd door de verandering van de woningmarkt en ontwikkelingen in de Kanaalzone. Hierdoor is er weer behoefte aan extra woningen en dus investeringsvermogen beschikbaar is voor het (her) ontwikkelen van panden in het centrumgebied naar wonen. Hiermee ontstaat ook extra draagvlak voor commerciële functies in het centrumgebied. Deze omstandigheden maken dat er nu een uitgesproken kans is om te werken aan kwaliteitsverbetering van dit gebied.

6.1 Functie visie

Deze visie, die een samenhangende visie of kapstok biedt voor de gewenste ontwikkelingsrichting van het centrumgebied, biedt enerzijds een ruimtelijk-functioneel toetsingskader om initiatieven te (kunnen) beoordelen/toetsen. Anderzijds heeft deze visie een functie als inspiratie voor ondernemers in het gebied en andere ontwikkelende partijen bij het uitwerken van projecten voor transformatie of sloop/nieuwbouw in het gebied.

Uitgangspunten hierbij zijn.

- Streven naar kwaliteitsverbetering van zowel het gebied en de gebouwen in het gebied, mede gericht op het verbeteren van de kwaliteit van het gebied als woongebied.
- Het gebruiken van historie als uitgangspunt en inspiratie voor de vormgeving en het imago van het gebied.
- Het aanpakken van de inrichting van de openbare ruimte als aanjager voor het verbeteren/versterken van het imago van het gebied. Voor het verbeteren van de inrichting van de openbare ruimte van het gebied is het van belang om te streven naar:
 - een algemene kwaliteitsverbetering;
 - het afstemmen van de inrichting op de (nieuwe) functie en profiel van plekken;
 - het vergroenen van het gebied in het algemeen, in samenhang met het verbeteren van de opvang van water (minder stenig);
 - het versterken van de (groen) beleving van het gebied en de historische context van het gebied en van plekken;

Het belang van het inrichten van de openbare ruimte als aanjager blijkt mede uit het oude gezegde: *“eerst komt de strate-maker en dan de schilder/aannemer”*.

6.2 Gebiedsgewijze en gebiedsgerichte aanpak.

De opgaven gericht op het verbeteren van de kwaliteit van de gebouwde omgeving en de inrichting van het centrumgebied zijn groot. Hoewel het eigendom van het vastgoed versnipperd is, zou gestreefd moeten worden naar een “gebiedsgewijze” ontwikkel-/transformatie-aanpak. Het heeft de voorkeur dat er niet uitsluitend pand voor pand gewerkt wordt, maar met gebiedsplots, om zo met wat grotere projecten het gewenste proces in het hele centrumgebied op gang te brengen. Zo zou ook geprobeerd kunnen worden om bij een aantal grotere herontwikkelingen op strategische locaties (zoals de Passage, het “Gat van Axel” en de Kop van de Noordstraat) samen te werken met provinciale versnellingsteams. Hierdoor zouden er mogelijkheden kunnen ontstaan voor ondersteuning in het proces en voor extra financiering vanuit provinciale en rijkssubsidies uit de impulsaanpak.

Met een gebiedsgewijze aanpak zouden ook (woon) complexen gerealiseerd kunnen worden gericht op de specifieke doelgroepen (ouderen, inclusief zorgconcepten met gezamenlijke voorzieningen en starters). Uitgangspunt hierbij is vooral permanente bewoning.

Voor de doelgroep gezinnen - gezinswoning met tuin, worden elders in Axel voldoende woningen in projecten gerealiseerd.

7. PARTICIPATIE

We hebben voorliggende analyse en structuurvoorstel op twee manieren voorgelegd aan de betrokkenen/stakeholders.

- In de vorm van twee participatie-avonden.
 1. Op 28 oktober voor ondernemers uit Axel/het centrumgebied. Hier waren 15- 20 ondernemers aanwezig.
 2. Op 4 november voor inwoners en andere betrokkenen, waarbij vragen konden worden gesteld en discussiepunten konden worden ingebracht. Op deze avond waren er ongeveer 50 inwoners en ondernemers aanwezig.
- In de vorm van een online enquête die in de periode tussen 1 november tot en met 15 november op het platform doe-mee.terneuzen.nl ingevuld kon worden. Als achtergrond voor het invullen van de enquête was hier ook de hoofdlijn van de visie te bekijken. De enquête was zo opgesteld dat deze ook was in te vullen zonder de hoofdlijn van de visie te hoeven lezen. De enquête is door 360 personen (vrijwel) geheel ingevuld.

7.1 Hoofdlijnen gesprekken informatieavonden

Op beide avonden zijn verduidelijkende vragen beantwoord over de visie. De discussie op beide avonden was verschillend. Op de bewonersavond was een breed draagvlak voor de opzet van de visie, maar lag het accent in de discussie op de vraag hoe haalbaar de uitvoering is, hoe dit haalbaar gemaakt kan worden en hoe snelheid in de uitvoering gebracht kan worden. Daarnaast werd aandacht gevraagd voor een aantal plekken die echt aangepakt moeten worden, zowel qua verloedering van panden als qua overlast door het huidige gebruik.

Zowel op de bewonersavond als op de avond voor ondernemers was parkeren een belangrijk gesprekspunt:

- Meer woningen betekent ook meer behoefte aan parkeerplaatsen voor bewoners. Hoe ga je er voor zorgen dat ook bewoners hun woning goed kunnen bereiken en hun auto op een aanvaardbare afstand kunnen parkeren?
- Voldoende parkeerplaatsen, ook dicht bij de winkels, is een belangrijke kwaliteit van Axel. Het anders inrichten van het centrum heeft gevolgen voor de hoeveelheid parkeerplaatsen en de ligging van de parkeerplaatsen. Dit is een belangrijk aandachtspunt. Dat geldt zeker voor het parkeren in de Gentsevaartstraat – Szydlowskiplein bij Albert Heijn. Hier is een kwalitatief verblijfsplein voorzien en minder parkeerplaatsen. De discussie spitste zich onder meer toe op de vraag of en hoeveel parkeerplaatsen er in dit gebied moeten blijven, vooral ten behoeve van de winkels in de Gentsevaartstraat tegenover de Albert Heijn en in de Noordstraat.

7.2 Resultaten online-enquête

7.2.1 Respons

De enquête is door 360 personen (vrijwel) geheel ingevuld. Dat betekent dat de uitkomsten een betrouwbaarheid hebben van 95% en een nauwkeurigheid van ten minste +/- 5%.

Er kan van uit worden gegaan dat de uitkomsten een representatief en nauwkeurig beeld geven van de mening van de Axellaar.

7.2.2 Samenstelling van de respons

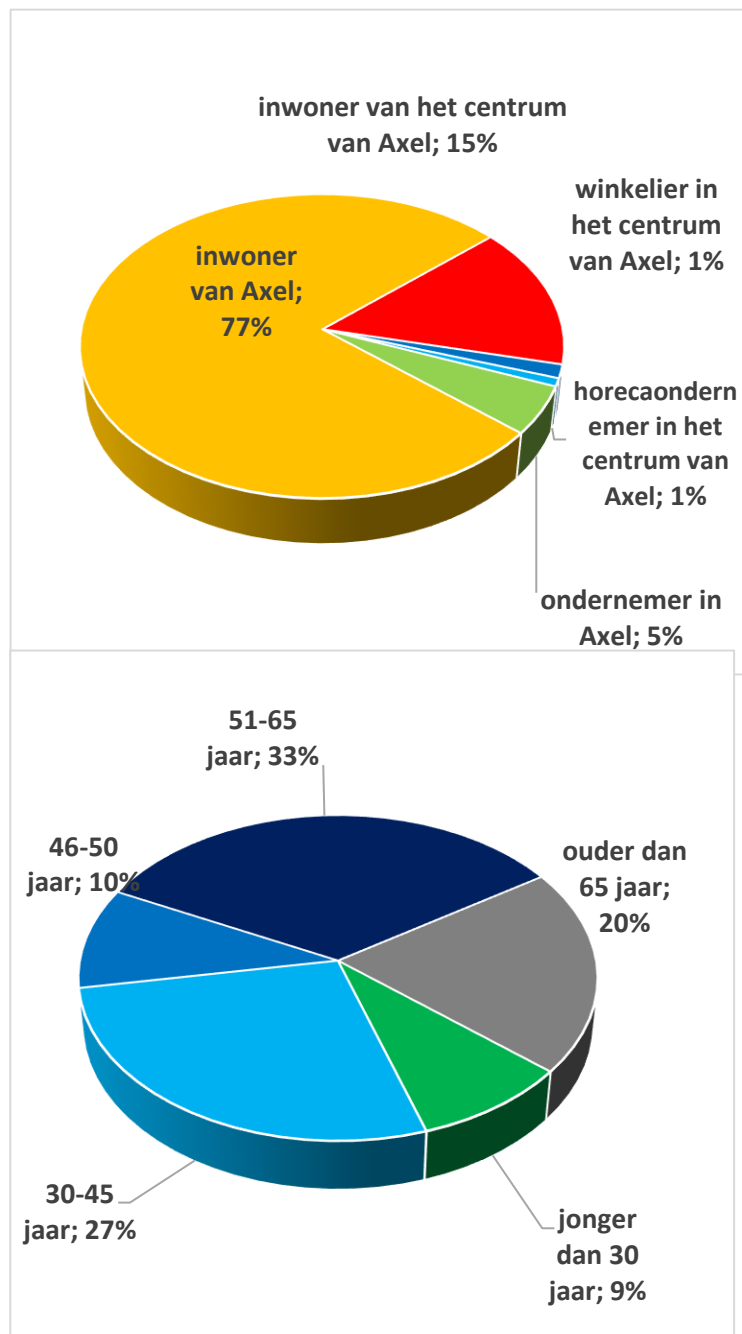
Van de respondenten woont vrijwel iedereen in Axel:

- 92% is inwoner van Axel, waarbij 15% in het centrumgebied woont.
- 7% is ondernemer, 2% is horecaondernemer of winkeliers in het centrumgebied en 5% is ondernemer in Axel

De gemiddelde leeftijd van de respondenten ligt op ongeveer 52 jaar.

- 36% van de respondenten is jonger dan 45 jaar. Binnen de Axelse bevolking (boven de 20 jaar) is dit 30%.
- 50% van de respondenten is tussen de 45jaar en 65 jaar. Binnen de Axelse bevolking (boven de 20 jaar) is dit 28%.
- 20% van de respondenten is ouder dan 65 jaar. Binnen de Axelse bevolking is dit 34%.

Per saldo is de spreiding over de leeftijden redelijk in lijn met de aanwezige bevolking.



7.2.3 Wat vindt je goed aan het centrum van Axel? (open vraag)

Inwoners/ondernemers van Axel waarderen het centrum om verschillende redenen.

- Veel genoemd wordt de goede bereikbaarheid en gratis parkeergelegenheid, wat het doen van boodschappen en het bezoeken van winkels vergemakkelijkt. De centrale ligging van de winkels, vooral rond het Szydlowskiplein, wordt als prettig ervaren.
- Daarnaast wordt de compactheid van het centrum als positief gezien. Alles ligt dicht bij elkaar en is op loopafstand bereikbaar, wat zorgt voor een gemoedelijke sfeer. Verschillende inwoners noemden ook de recente ontwikkelingen en investeringen, zoals de renovatie van panden en de verbeteringen aan het Szydlowskiplein, als zaken die bijdragen aan een aantrekkelijker en netter centrum.
- De kwaliteit van het winkelaanbod wordt eveneens gewaardeerd. Axel biedt een diversiteit aan winkels die de dagelijkse behoeften dekken, zoals supermarkten (Albert Heijn en Aldi), drogisterijen (Etos en Kruidvat), en speciaalzaken (bloemenwinkel, bakkerij en slagerij). De aanwezigheid van horeca, zoals cafés en restaurants, draagt bij aan de levendigheid van het centrum.
- De wekelijkse markt op zaterdag wordt genoemd als een belangrijk pluspunt, net als de georganiseerde activiteiten die bijdragen aan de gemeenschapszin. De historische panden en het behoud van mooie gevels worden ook gewaardeerd, omdat ze bijdragen aan het karakter van Axel.

De 5 belangrijkste thema's

1 Bereikbaarheid en parkeren

- Goede bereikbaarheid met auto en fiets voor een snelle boodschap/kort parkeren in de Noordstraat of winkels aan het Szydlowskiplein of bibliotheekbezoek.
- Voldoende nette 'gratis' parkeergelegenheid.

2 Winkelaanbod en voorzieningen

- Alle benodigde zaken zijn aanwezig en liggen bij elkaar. Bakker, slager, Etos, AH, Aldi. De dagdagelijkse boodschappen zijn goed verkrijgbaar.
- Er is een diversiteit aan goede winkels en ook horeca.
- De weekmarkt.
- Het centrum heeft alles om Axel leefbaar te houden. Alle noodzakelijke winkels zijn geconcentreerd aanwezig.

3 Sfeer en gemeenschapsgevoel

- Gemoedelijke, gezellige sfeer en vriendelijke ondernemers.
- Saamhorigheid en gemeenschapsgevoel: het gevoel van Axel. Dit moeten we willen behouden.
- De vele evenementen.

4 Ontwikkelingen en investeringen

- De veranderingen van de afgelopen jaren die hebben bijgedragen aan een positieve leefbaarheid.
- De recente verbouwing van de AH inclusief passage.

5 Historie en natuur

- De natuur om Axel heen.
- Veel herkenbare historische panden van vroeger.

7.2.4 Wat zou je willen veranderen aan het centrum van Axel? (open vraag)

Er zijn verschillende suggesties voor veranderingen/verbeteringen aan het centrum van Axel.

- Het meest genoemd is het aanpakken van de leegstand en verpaupering van panden, met specifieke aandacht voor de Noordstraat, Weststraat en Kerkdreef. Er is een roep om de verouderde gebouwen op te knappen of te slopen en te vervangen door nieuwe woningen of appartementen. Het behoud van historische panden en gevels wordt gewaardeerd. Er is ook een sterke wens voor meer groen en een frissere uitstraling van het centrumgebied.
- Daarnaast wordt het belang van een (nog) diverser winkelaanbod benadrukt, inclusief betaalbare winkels en speciaalzaken voor dagelijkse behoeften. Sommigen suggereren het toevoegen van meer horecagelegenheden, terrassen en uitgaansmogelijkheden zoals een bioscoop of bowling. Er is ook zorg over de invloed van grote ondernemers en de wens om de kleine, lokale ondernemers te ondersteunen.
- De toegankelijkheid voor ouderen en rolstoelgebruikers moet worden verbeterd door betere stoepaden en meer zitplaatsen. Verder wordt voorgesteld om verkeersmaatregelen te nemen, zoals het autovrij maken van delen van het centrum en het verbeteren van de parkeerindeling.
- Sommigen pleiten voor een veilige en aantrekkelijke woonomgeving, zonder dat panden worden volgestopt met arbeidsmigranten. Tot slot wordt er meer ruimte voor sociale activiteiten en gemeenschapszin gewenst, bijvoorbeeld door het creëren van een gemeenschapscentrum en het organiseren van evenementen.
- Al met al willen de inwoners van Axel een levendig, groen en toegankelijk centrum met een divers aanbod aan winkels en voorzieningen, waar zowel bewoners als bezoekers zich welkom voelen. De aanpak van leegstand en verpaupering staan daarbij centraal.

De 5 belangrijkste thema's

1 Leegstand en verpaupering

- Alle leegstand en slecht onderhouden panden aanpakken/opknappen, zoals Weststraat/het oude Blokkerpand, Noordstraat, Kerkdreef.
- Leegstaande panden verbouwen tot woningen of slopen en nieuw bouwen.

2 Bereikbaarheid en parkeren

- Auto's weg uit het centrum.
- Verkeer in het centrum beter reguleren, bijvoorbeeld door meer eenrichtingsverkeer.
- Betere indeling van parking rond het gemeentehuis en meer parkeerplekken bij de Markt en Noordstraat.

3 Winkelaanbod en diversiteit

- Meer diversiteit in het winkelaanbod, meer leuke kledingwinkels, betaalbare winkels en speciaalzaken.
- Meer winkels in de Noordstraat.
- Ondersteuning van kleine ondernemers zodat ze kunnen blijven concurreren.

4 Groen en leefbaarheid

- Meer groen in het centrum, zoals bomen en plantenbakken, voor een frissere uitstraling.
- Meer bankjes en zitmogelijkheden voor ouderen.
- Grotere terrassen en meer ruimte voor horeca.

5 Sociale activiteiten en gemeenschapszin

- Een gezellig en bruisend centrum creëren o.a. door meer activiteiten voor de gemeenschap.
- Ruimte voor terrassen en horeca zodat mensen elkaar kunnen ontmoeten.
- Meer voorzieningen voor jongeren en ouderen om te socialiseren o.a. bowling e.d.

7.2.5 Wat is er nodig om het centrum aantrekkelijker te maken voor wonen?

Inwoners van Axel hebben diverse suggesties om het centrum aantrekkelijker te maken voor wonen.

- Een belangrijk punt is het aanpakken van leegstand en verpaupering, vooral in de Noordstraat en Weststraat. Daarnaast is er behoefte aan meer groen en een frisse uitstraling van het centrum. Voor een veilige en aantrekkelijke woonomgeving willen sommigen geen concentratie van arbeidsmigranten in panden.
- Er wordt gepleit voor een diverser winkelaanbod meer horecagelegenheden, zoals terrassen en uitgaansmogelijkheden.
- Het behoud van parkeerplekken voor bewoners is hierbij essentieel.
- Het verbeteren van speeltuintjes voor kinderen. Het verminderen van geluidsoverlast, vooral van uitgaande jongeren en nabijgelegen motorcircuits, is ook een aandachtsg gebied.



De belangrijkste thema's

Winkel en horeca-aanbod

- Divers winkelaanbod, inclusief betaalbare winkels en speciaalzaken en ruimte voor kleine ondernemers.
- Meer ontmoetingsplaatsen door terrassen voor horeca en ruimte voor evenementen.

Infrastructuur en toegankelijkheid

- Autovrije delen van het centrum en betere parkeerindeling en aparte fiets- en voetgangerspaden.
- Betere stoepspaden en meer zitplaatsen voor ouderen en rolstoelgebruikers, beter onderhoud van groen, trottoirs en wegen.
- Verkeerssituatie in Weststraat en in de Buitenweg verbeteren.
- Meer fietsroutes en wandelpaden in het centrum.

Woonomgeving

- Verouderde gebouwen opknappen of vervangen door nieuwe woningen of appartementen.
- Meer groen en een frisse uitstraling van het centrum.
- Speeltuintjes voor kleine kinderen verbeteren.
- Laten zien van de historie van Axel + historische panden behouden en renoveren.
- Geluidsoverlast verminderen van uitgaande jongeren en motorcircuits.

Sociaal-maatschappelijk

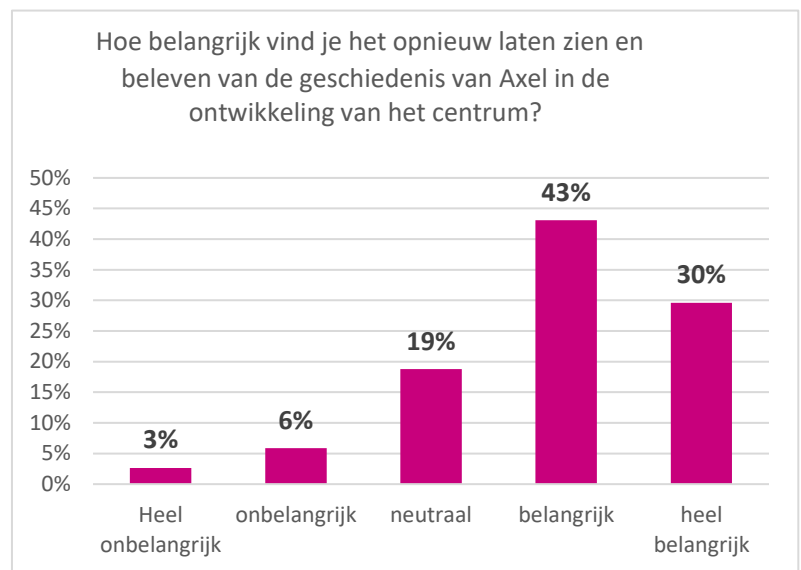
- Aantrekkelijke woonomgeving met meer sociale activiteiten en gemeenschapszin.
- Meer betaalbare (huur)woningen.
- Geen concentratie van arbeidsmigranten in panden.

7.2.6 Hoe belangrijk vind je het opnieuw laten zien en beleven van de geschiedenis van Axel in de ontwikkeling van het centrum?

In de visie is voorgesteld om de geschiedenis van Axel als centraal thema te hanteren bij de verdere ontwikkeling van het centrumgebied, met name als woongebied.

Dit wordt breed onderschreven.

- 73% van de respondenten geeft aan het heel belangrijk of belangrijk te vinden dat de geschiedenis van Axel opnieuw zichtbaar en beleefbaar wordt bij de ontwikkeling van het centrum.
- Slechts 9% vindt dit heel onbelangrijk of onbelangrijk.

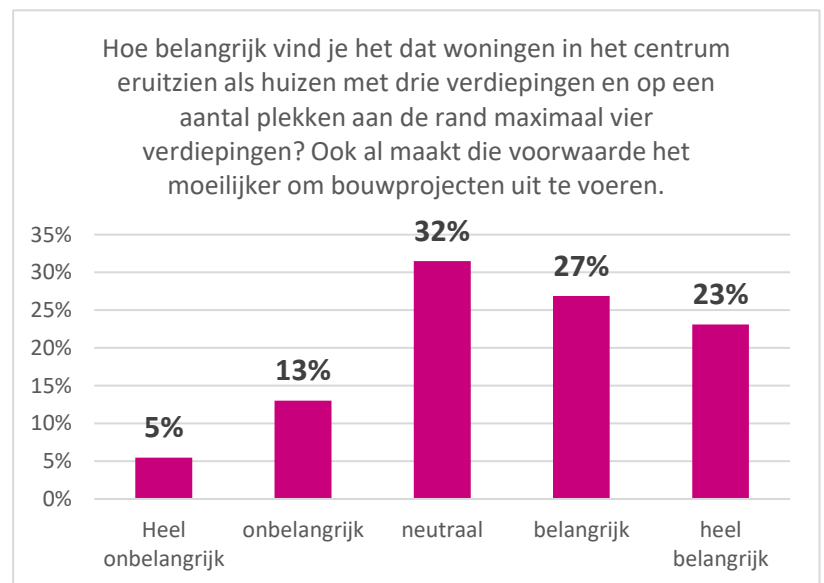


7.2.7 Hoe belangrijk vind je het dat woningen in het centrum eruitzien als huizen met drie verdiepingen en op een aantal plekken aan de rand maximaal vier verdiepingen? Ook al maakt die voorwaarde het moeilijker om bouwprojecten uit te voeren.

In de visie voorgesteld om nieuwbouw van woningen in het centrum eruit te laten zien als huizen met drie woonlagen (2 lagen met een kap). Op een beperkt aantal plekken aan de rand zouden maximaal vier verdiepingen (3 lagen met een kap) mogelijk moeten zijn. Ook al maakt die voorwaarde het moeilijker om bouwprojecten uit te voeren.

In algemene zin wordt dit uitgangspunt gesteund.

- 50% van de respondenten staat hier positief tegenover.
- 32% van de respondenten heeft hier geen uitgesproken mening over.
- Slechts 18% vindt dit onbelangrijk of heel onbelangrijk c.q. vindt de haalbaarheid – het feit dat er nieuwbouw komt belangrijker dan de verschijningsvorm.



7.2.8 Wat vind je van het idee om van de Markt een rustige plek te maken met meer groen en een historisch karakter?

In de visie wordt voorgesteld om van het Marktplaatsplein een complementair plein te maken aan boodschappenplein Szydlowskiplein/Gentsevaartstraat. Dit laatste plein moet een druk plein worden gekoppeld aan boodschappen doen en terras, waar ook de weekmarkt op moet komen te staan.

Voorgesteld wordt om de Markt juist een rustige plek te maken met meer groen en een historisch karakter. Hiermee biedt dit plein het centrumgebied meer diversiteit. Het levert zo ook een bijdrage aan de woonkwaliteit van het gebied.

Dit uitgangspunt wordt breed onderschreven.

- 74% van de respondenten geeft aan dit een goede of zeer goede invulling te vinden.
- Slechts 12% vindt dit een heel slecht of slecht idee.



7.2.9 Parkeren Szydlowskiplein/Gentsevaartstraat

Een groot discussiepunt is de hoeveelheid parkeerplaatsen op het "boodschappenplein/de Gentsevaartstraat. Dat bleek op de participatie-avonden, maar ook uit de enquête.



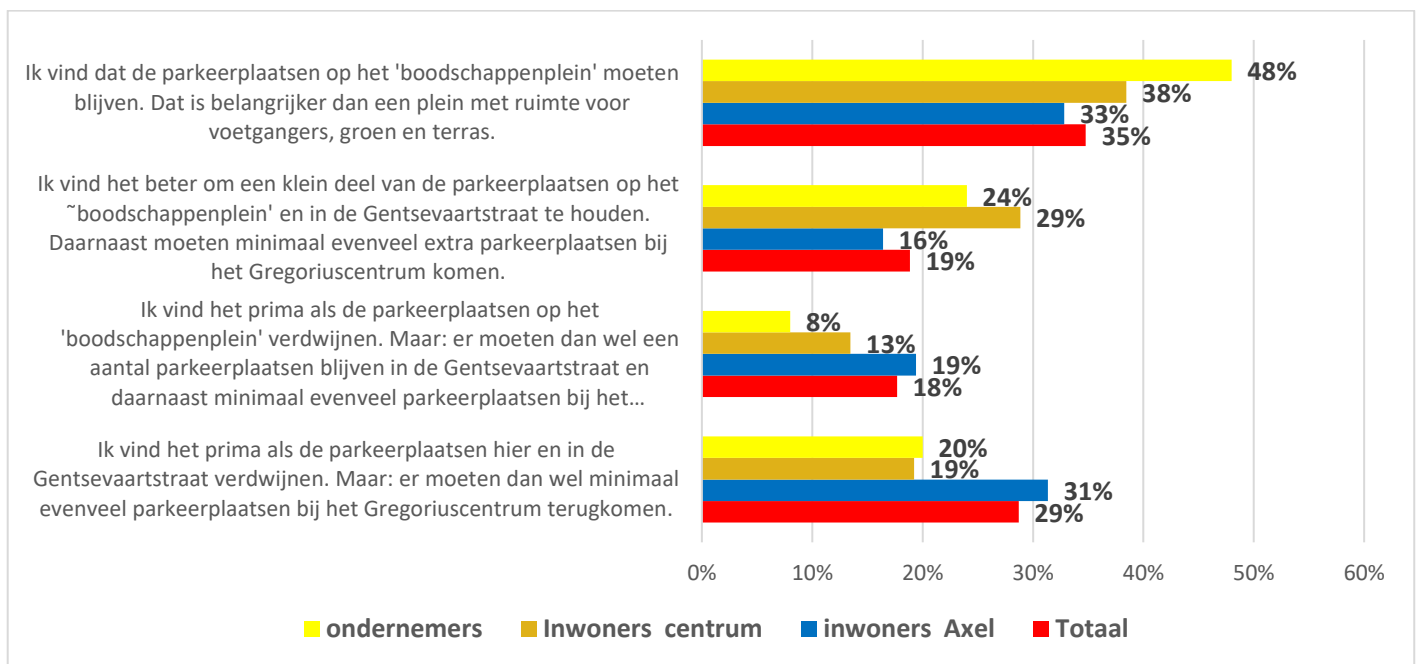
Uit de enquêteresultaten en de avonden bleek dat de meningen hierover verdeeld zijn.

- 29% is voorstander van het opheffen van het parkeren bij het boodschappenplein, zowel op het plein als in de Gentsevaartstraat.
- 37% wil een klein deel van de parkeerplaatsen behouden voor de directe bereikbaarheid van winkels in de Gentsevaartstraat/Noordstraat, mits er voldoende parkeerplaatsen extra bij het Gregoriusstraat worden gerealiseerd te compensatie van de opgeheven parkeerplaatsen.

- 35% vindt dat de parkeerplaatsen op het boodschappenplein moeten blijven, ook al gaat dit ten koste van de ruimtelijke en verblijfskwaliteit van het plein. Het betreft met name ondernemers (48%) en bewoners van het centrum (38%).

Per saldo komen wij tot de conclusie dat een ruime meerderheid het van belang vindt dat het plein verbeterd wordt en dat hier 22 parkeerplaatsen verdwijnen. Deze worden ruim gecompenseerd bij het Gregoriuscentrum.

Het lijkt van groot belang dat er kort parkeerplaatsen beschikbaar blijven in de Gentsevaartstraat, ook bij de winkels/horeca 'tegenover' Albert Heijn, die aan het plein liggen. Hierdoor blijft het mogelijk om dicht bij de winkels te kunnen blijven parkeren. Bij bewoners is er de angst dat men op grote afstand van de woning moet gaan parkeren en niet (kort) dicht bij de woning geparkeerd kan gaan worden.

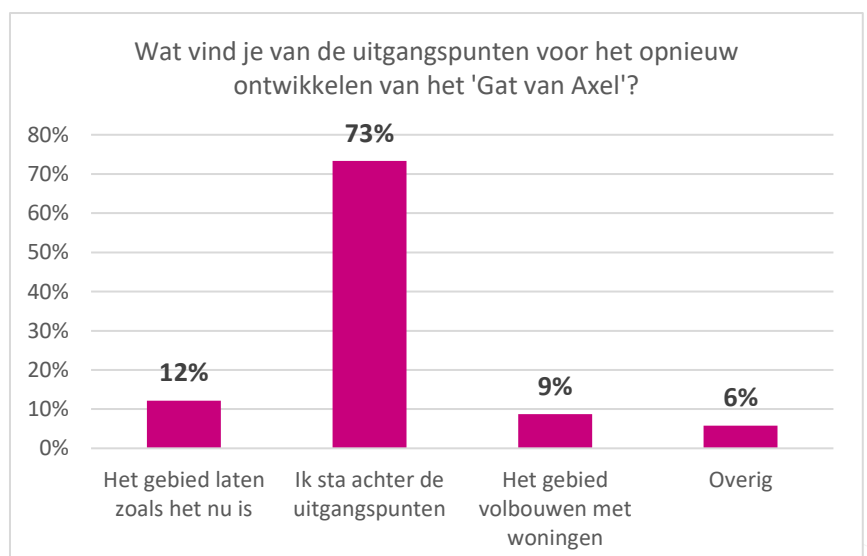


7.2.10 Wat vind je van de uitgangspunten voor het opnieuw ontwikkelen van het 'Gat van Axel'?

De visie geeft een richtinggevend kader voor het ontwikkelen van het 'Gat van Axel'. Het betreft een historische route, woningbouw langs de randen en beperkt het gebied in en groen.

Dit richtinggevend kader wordt breed onderschreven.

- 73% van de respondenten geeft aan achter deze uitgangspunten te staan.
- 9% wil het gebied veel meer volbouwen met woningen dan wordt voorgesteld.
- Slechts 12% wil het gebied houden zoals het nu is.
- 6% heeft een andere mening, hoewel een deel hiervan het voorstel wel op hoofdlijnen onderschrijft, maar specifieke aanvullingen heeft.



7.2.11 Is er verder nog iets wat je wilt meegeven? (open vraag)

Deze vraag is opvallend vaak en uitgebreid beantwoord. Onder inwoners/ondernemers van Axel is veel betrokkenheid met het centrumgebied. Men blijkt veel aandachtspunten te hebben voor de verbetering van het centrum.

- Men stelt ten eerste dat het aanpakken van leegstand en verpaupering, vooral in de Noordstraat en Weststraat, van groot belang is. Renovatie van verouderde gebouwen wordt essentieel geacht om hun historische waarde te behouden en te moderniseren.
- Daarnaast zien bewoners het toevoegen van meer groen, zoals parken en groenblijvende planten, als een manier om het stadsbeeld aantrekkelijker te maken. Openbare ruimtes moeten beter onderhouden worden, bijvoorbeeld door het creëren van ontmoetingsplaatsen zoals een Franse plek met zitjes en grind voor jeu de boules. Ook wordt een diverser winkelaanbod, inclusief betaalbare winkels en speciaalzaken, gewenst. Meer horecagelegenheden, zoals terrassen en uitgaansmogelijkheden, zouden het centrum levendiger maken.
- Men roept op om goede en betaalbare woningen te realiseren, naast woningen in het hogere segment, zodat mensen de overstap willen maken van een huis naar een appartement.
- Veel mensen geven, aanvullend op hetgeen hiervoor al is aangegeven, aan dat met graag wil dat er zo snel mogelijk wordt gestart met het uitvoeren van de visie en dan met name met het opknappen en omzetten van verpauperde panden en de openbare ruimte. Men maakt zich zorgen dat deze visie weer een “papieren plan” wordt. Men wil graag als bewoner betrokken zijn bij de uitwerking van ideeën en plannen. Men wil dat de enquêteresultaten serieus wordt meegenomen in het plan/de visie.
- Ondersteuning van kleine, lokale ondernemers wordt cruciaal gevonden om monotonie in het winkelclusters te vermijden. Door historische panden te behouden en te renoveren, kan lokaal ondernemerschap gestimuleerd worden. Dit draagt bij aan een levendig, groen en toegankelijk centrum, aantrekkelijk voor zowel bewoners als bezoekers.
- Inwoners willen verder geen concentratie van arbeidsmigranten in panden, om onrust en overlast te voorkomen. Deze niet te veel in het centrum concentreren. Ook opletten met plekken voor hangjongeren
- Men pleit voor het hergebruik van bestaande lege woningen in plaats van nieuwe bouwprojecten zonder rekening te houden met ruimte en infrastructuur.

Deze verbeteringen zouden Axel aantrekkelijker maken voor nieuwe bewoners en ondernemers, terwijl het karakter en de diversiteit van de stad behouden blijven.

Er is een nadruk op het nogmaals onder de aandacht brengen van de noodzaak om Axel weer bruisend te maken en de kwaliteit van het centrum te versterken o.a. door:

- te vergroenen en bankjes te plaatsen;
- de kwaliteit en onderhoud van de openbare ruimte te verbeteren;
- ruimte voor kinderen/kwalitatief goede speelplekken;
- een goede bereikbaarheid voor mindervaliden en senioren (met rollator) door betere stoepen en meer zitplaatsen;
- te zorgen voor een ontmoetingsplek/voorziening voor ouderen;

Verkeersmaatregelen zoals het autovrij maken van delen van het centrum en het verbeteren van de parkeerindeling worden als positief gezien, mits er voldoende parkeerplekken voor bewoners behouden blijven. Men heeft zorg over voldoende parkeren dicht bij de winkels. Men vreest dat er te veel parkeren uit het centrum wordt weggehaald. Men stelt voor om het Hofplein aantrekkelijker te maken voor langparkeerders.

Men vraagt om gebiedsgericht te gaan werken en niet pand voor pand zoals tot nu toe is gebeurd en wil graag niet te hoog bouwen en vooral bouwen met historische vormen.