Behoort bij besluit van de raad van de
gemeente Moerdijk d.d. 16 december 2021

mij bekend,
de raadsgriffier,

CENTRUMVISIE FIJNAART

"Een kloppend hart voor Fijnaart"

26 OKTOBER 2021



Voorwoord

Met trots mag ik de centrumvisie voor Fijnaart aan u voorleggen. Met heel veel betrokken inwoners en ondernemers hebben we vele malen gesproken en ideeën uitgewisseld. De visie is daarmee het resultaat van het vele denkwerk dat alle betrokkenen deden en alle inbreng die er was tijdens de praatjes op straat, de reacties op sociale media als ook de vele interactieve sessies rondom het vitale centrum.

Het is geen gemakkelijke opgave om een centrum te ontwikkelen in Fijnaart waar alles samenkomt. Fijnaart is een klassiek voorstraatdorp naar Flakkees model. De winkels zaten van oudsher verspreid door het dorp en langs de dijken. Alle deelnemers in de sessies waren zich ervan bewust dat het geen gemakkelijke opgave is. Toch ben ik blij dat er ook veel energie vrijkomt als mensen dromen over de toekomst en met elkaar daarover in gesprek zijn. Met de scenario's die zijn opgesteld kunnen we verder. We kunnen de visie in deelprojecten opknippen en stap voor stap gaan realiseren. Dat vraagt tijd en een zorgvuldige aanpak maar het is mijn ambitie om ook zo snel mogelijk tastbare resultaten te kunnen presenteren.

Fijnaart heeft veel te bieden. Het heeft een bruisend verenigingsleven, mooie evenementen en hoewel wijdverspreid ook een prima winkelaanbod. Er zijn mooie wooncentra voor ouderen in het hart van het dorp. Er zijn kansen om deze functies meer met elkaar te verbinden waardoor meer mensen, meer tijd in het centrum doorbrengen en dat als een aangename plek ervaren.

Ik nodig ik u uit kennis te nemen van de centrumvisie Fijnaart en u te laten inspireren door de verbeelding van dorp met een echt kloppend hart.

Danny Dingemans
Wethouder

KUIPER COMPAGNONS TwynstraGudde gemeente Moerdijk

INHOUD

1. Inleiding 5
1.1 Aanleiding: naar een vitaal centrum 7
1.2 Wat is een centrumvisie en waarom stellen we deze op? 9
1.3 Het proces; van visie naar nieuw elan 9
1.4 Leeswijzer 13

2. Het dorpscentrum nu 15
2.1 Hoe zit Fijnaart nu in elkaar? 17
2.2 Wat is de problematiek? 21
2.3 Waarom is het centrum belangrijk? 28

3. Vitaal centrum 29
3.1 Wat is een vitaal centrum? 31
3.2 Waar ligt het centrum? 35
3.3 Scenario's: hoe bouw je het centrum op? 37

4. Centrumvisie: een kloppend hart voor Fijnaart 45
4.1 Hoofdstructuur van het centrum 47
4.2 3 onderdelen: Anker openbare ruimte, twee trekkers, doorgroei 48
4.3 De ontsluiting van Fijnaart en het centrum 51

5. Doorkijkje naar de toekomst 55
5.1 Anker 57
5.2 Twee trekkers 71
5.3 Doorgroei 81

6. Uitvoeringsstrategie 85
6.1 Aanpak op de korte en langere termijn 87

Bijlagen 91
Bijlage 1: Actielijst 92
Bijlage 2: Afwegingskader varianten trekkerlocaties 93

Colofon 94





01

INLEIDING



INLEIDING

01

1.1 Aanleiding: naar een vitaal centrum

Fijnaart is een belangrijke kern binnen de gemeente Moerdijk. Het dorp, dat ooit is ontstaan als agrarisch dorp rond de dijk en de Voorstraat, kent nog steeds een hechte relatie met de omliggende polders. Het is een landelijk dorp, maar met een centrale ligging en een goede bereikbaarheid. Fijnaart is een belangrijk voorzieningencentrum en vormt het hart van het westelijk deel van de gemeente voor omliggende kernen en buurtschappen.

Het aantal voorzieningen in het centrum van Fijnaart loopt al een tijdje terug, waarmee de vitaliteit van het centrum onder druk is komen te staan. Dit is op veel plekken in Nederland zichtbaar. De coronapandemie heeft dit nog eens versterkt en heeft een aanzienlijke impact op de centrumgebieden.
Fijnaart is daarom op zoek naar een nieuw perspectief om het centrum levendig en de gemeenschap vitaal en verbonden te houden. Het centrum van Fijnaart moet in de toekomst meer zijn dan een aantal winkeltjes, de kerk en horeca alleen: het moet een belangrijke, verbonden ontmoetingsplek zijn en blijven, waar ruimte is voor het verenigingsleven, evenementen, horeca, historie, (dag)winkels, wonen en maatschappelijke voorzieningen. Een dorp met een levendig dorpscentrum met nieuw elan, waar de Fendert weer trots op kan zijn.

Er wordt in Fijnaart al lang over het centrum nagedacht. Vele plannen en ideeën zijn inmiddels de revue gepasseerd, waarvan enkele ook uitgevoerd. Recent is dan ook de Voorstraat heringericht. Echter is er daardoor nog geen ommekeer in het centrum ontstaan: de overtuiging van de bewoners, de ondernemers, de eigenaren en de gemeente is, dat de achteruitgang


BN DeStem

Weer Extra Familieberichten Achter de Schermen BN DeStem Werkt

REGIO ALGEMEEN SPORT VIDEO OPINIE FUN

Bergen op Zoom Breda Etten-Leur Moerdijk Oosterhout Roosendaal Brabant Zee

Het centrum van Fijnaart mag wel wat mooier en levendiger worden, vinden de bewoners. © Pix4Profs/Moreno Molenaar

Zó wordt saai en lelijk Fijnaart fijner en mooier

ZEVENBERGEN - Meer winkels, meer marktkramen, meer groen, minder auto's, terrasjes en een supermarktje in het centrum zelf: Fijnaarters hebben genoeg te wensen als het om hun eigen dorp 'de Fendert' gaat.

hierdoor niet is gestopt. Het gevoel dat binnen het dorp overheerst, is dat het met kleine, losse ingrepen alleen niet gaat lukken om het centrum écht vitaal te houden. Daarom is het juist nu nodig om een samenhangend en ambitieuze toekomstvisie te maken. Om een echte slag naar voren te kunnen maken moeten we durven dromen, durven investeren en durven veranderen. De samenwerking tussen de ondernemers, de eigenaren, de bewoners, de bezoekers en de gemeente is daarbij cruciaal. De gemeente Moerdijk onderkent dit en wil dit ondersteunen. De gemeente neemt niet alleen initiatief voor het opstellen van een centrumvisie voor Fijnaart, maar heeft ook al een uitvoeringsbudget beschikbaar gesteld als aansporing en aanjager voor de uitvoering van de visie.

PROCES

1. DIALOOG EN INVENTARISATIE

Wat is er al?
Wensen, dromen en idealen?
Belangrijke opgaven
Draagvlak en betrokkenheid

2. OPSTELLEN ONTWIKKELSCENARIO'S

Vraagstukken in beeld en debat
Scenario's opstellen
Rekenen en tekenen
Bediscussiëren en uitgebreide afweging

3. UITWERKEN VOORKEURSSCENARIO EN SLEUTELPROJECTEN

Keuze maken
Concretiseren en verbeelden
Centrumvisie
Uitvoeringsstrategie

4. SLEUTELPROJECTEN UITVOEREN

2 miljoen zo goed mogelijk inzetten
Meer investeringen losweken
Vliegwiel
1+1=3

5. NIEUW ELAN

1.2 Wat is een centrumvisie en waarom stellen we deze op?

Aanjager, inspiratie en leidraad

Iedere effectieve stap voorwaarts begint met een duidelijk beeld van waar we naar toe willen. Zeker voor het centrum van Fijnaart, waar zoveel ideeën, belangen, opgaven en wensen bij elkaar komen. Waar willen we naar toe, wat willen we worden, wat staat ons voor ogen? In de centrumvisie zijn deze vragen met elkaar onderzocht en zijn keuzes gemaakt.

De centrumvisie Fijnaart schetst:

- Wat we belangrijk vinden in het bestaande centrum en dorp: de kernkwaliteiten en waarden.
- Waar we met elkaar naartoe willen met het centrum.
- Wat we moeten doen om daar te komen.
- Welke sleutelprojecten we zien: ontwikkelingen die als vliegwiel kunnen dienen en die kansrijk zijn om snel en doeltreffend op te pakken.
- Welke strategie we gaan volgen om het echt handen en voeten te gaan geven en welke acties er na de centrumvisie moeten worden genomen.

De centrumvisie vormt de leidraad om de samenhang, de kwaliteit en het einddoel voor het centrum van Fijnaart goed op de kaart te zetten. Het kan worden gezien als een kader dat samenhang en houvast biedt voor betrokkenen en ervoor zorgt dat we de goede dingen doen. Tegelijkertijd vormt de centrumvisie een inspiratiedocument dat kansen laat zien om betrokkenen te verleiden tot actie over te gaan. Het vormt dan ook net zo goed een aanjager voor nieuwe initiatieven.

Het doel van de centrumvisie is niet alleen om tot een goed en breed gedeeld verhaal te komen en om alle neuzen dezelfde kant op te krijgen, maar om uiteindelijk ook tot een tastbaar resultaat te komen. Het opstellen van een centrumvisie heeft natuurlijk alleen waarde als dit leidt tot concrete resultaten en de opmaat vormt naar een nieuw elan in het centrum van Fijnaart. Het is daarom doorslaggevend dat de visie betrokkenen enthousiasmeert om tot actie over te gaan en dat deze haalbaar is.

Het is wat ons betreft belangrijk om met de visie ook een doorkijk te geven naar het 'hoe?', door een globale uitvoeringsstrategie (actielijst/ uitvoeringsagenda) op te stellen. Daarin denken we na over welke prioriteitsprojecten allereerst moeten worden uitgevoerd na het vaststellen van de visie, wat de rolverdeling zou moeten zijn binnen deze projecten en hoe we hier financieel invulling aan kunnen geven.

De verdere ontwikkeling van het centrum van Fijnaart kan daarbij alleen slagen als iedereen samenwerkt. Het zal niet in "één" keer kunnen worden uitgevoerd, maar stapje voor stapje, waarbij mensen met verschillende belangen worden betrokken. Sommige zaken kosten meer tijd, maar in Fijnaart is meegegeven dat we soms geduld moeten hebben om te bereiken wat we echt willen. We moeten geen kansen blokkeren als zaken wat langer op zich laten wachten.

1.3 Het proces: van visie naar nieuw elan

Het opstarten van een interactief proces is net zo belangrijk als de centrumvisie zelf. Met elkaar hebben we nagedacht over de toekomst en hoe het dorpshart vorm te geven. Om de aantrekkingskracht van het dorpshart te vergroten, is het waardevol als ook eigenaren, ondernemers, bewoners, bezoekers, instellingen, scholen, kerk en gemeente allemaal de schouders onder de gezamenlijke centrumvisie zetten. Samen plannen maken zorgt voor een breed draagvlak en maakt deelgenoten tot bondgenoten.

Om te komen tot een breed gedragen centrumvisie, hebben we een proces opgezet waar iedereen in mee heeft kunnen denken/praten en input voor

Fysieke participatie (dorpsdialoog)









heeft kunnen leveren. Om vervolgens gericht met elkaar de juiste keuzes te kunnen maken. De resultaten van het gezamenlijke visieproces, met inspirerende verbeelding van de kansen die we zien, is samengebracht in voorliggend verhaal.

Bij het proces van de centrumvisie zijn diverse partijen betrokken. Allereerst is er een projectorganisatie opgestart door het vormen van een projectgroep, waarin naast gemeentelijke ambtenaren tevens een vertegenwoordiger vanuit Fijnaart zitting heeft genomen. Daarnaast is er een stuurgroep opgestart met daarin verantwoordelijke wethouders en twee voorzitters vanuit de Dorpstafel en de Ondernemersvereniging. Met de projectgroep en de stuurgroep zijn verschillende plannen vormgegeven en zijn diverse participatiemomenten voorbereid.

Daarnaast zijn we op diverse momenten in gesprek gegaan met belangrijke sleutelfiguren uit het dorp, die diepgravend mee hebben gedacht en waaraan we door middel van gesprekken de ideeën en voorstellen hebben besproken. De volgende partijen zijn daarbij betrokken:

- De Dorpstafel en haar werkgroepleden.
- De ondernemersvereniging en de ondernemers.
- De bewoners (door middel van digitale inloopavonden en (straat) interviews).
- De jongeren.
- Het college.
- De evenementenstichting.

Dorpsdialoog

Een vitaal centrum maak je met elkaar (samenwerking en samenhang). Door middel van een intensief participatieproces zijn we met de verschillende partijen in gesprek gegaan. Dit is gedaan aan de hand van het voeren van een dorpsdialoog in meerdere participatierondes.

Een dag in Fijnaart

Voortbouwend op alle input, die er van tevoren al lag door verschillende plannen en ideeën die in het verleden de revue zijn gepasseerd, zijn we in gesprek gegaan met het dorp. Er hebben aan de hand van straatinterviews, die gehouden zijn tijdens 'een dag in Fijnaart', zoveel mogelijk één op één gesprekken plaatsgevonden met de bewoners uit en bezoekers aan Fijnaart. Onder andere bij de supermarkten in het dorp, in de Voorstraat en bij de Kerkring. Daarnaast zijn er diverse online interviews gehouden met belangrijke sleutelfiguren uit het dorp, en is er een gesprek gevoerd met een vertegenwoordiging van de Fendertse jongeren.

Bij aanvang van het proces van de centrumvisie is opgemerkt dat er momenteel weinig trots is voor het dorp, maar dat de Fenderts wel erg betrokken zijn. 'Ons kent ons'. De Fenderts zijn gezellige mensen, ze willen de gezelligheid weer terug! Een levendig dorpshart om elkaar te ontmoeten!' Enige scepsis is voelbaar: 'het is al zo vaak geprobeerd'. Met name over het proces rondom de Voorstraat, die recentelijk is heringericht, is men ontevreden: 'De herinrichting van de Voorstraat heeft weinig effect gehad. Met alleen het omdraaien van stenen komen we er niet'. Een duidelijk signaal dat het dorp heeft meegegeven is, dat er behoefte is aan vernieuwing en nieuw elan, door middel van planvorming met ambitie en perspectief voor de langere termijn die ook tot uitvoering komt.

Met name over de positie van de supermarkt zijn zeer veel uiteenlopende ideeën meegegeven. De meningen over het wel of niet verplaatsen van de Jumbo naar het dorp zijn verdeeld. Echter ziet men in dat we ook niet zomaar alles binnen de planvorming op moeten hangen aan het wel of niet verplaatsen van de supermarkt. Het centrum van Fijnaart is volgens de bewoners en de ondernemers veel meer dan dat. Om het centrum vitaal te houden moet breder worden gekeken. Eén ding wat duidelijk is geworden is, dat er daarbij geen eenvoudige oplossingen zijn.

Resultaten participatie - Centrumvisie Fijnaart

December 2020

KWALITEITEN FIJNAART

"Karakteristiek Voorstraatdorp omsloten door open zeekleipolderlandschap, kreken en dijken.."

"Centraal gelegen - Goed bereikbaar aan de A59 met verschillende uitvalswegen - Voorzieningenfunctie voor omliggende buurtschappen en dorpen - Basisvoorzieningen aanwezig - Rijk en hecht verenigingsleven met veel activiteiten - Ons kent ons: mensen letten op elkaar en zorgen voor elkaar - Sociaal en gezellig dorp:, open en toegankelijk - Compacte kern versus open polderlandschap: buiten is altijd dichtbij - Veel ruimte, rust en groen - Wandel- en fiets dorp: dijken en ommetjes."



TRENDS & ONTWIKKELINGEN

- Opkomende vergrijzing
- Ontgroening
- Vereenzaming
- Schaalvergroting en clustering
- Digitalisering: online winkelen
- Van spullen kopen naar ervaringen aanbieden
- Aandacht voor lokaal en persoonlijk
- Groeiend recreatief gebruik en toerisme
- Kwaliteit van eigen leefomgeving is weer belangrijk
- Druk op bedrijfsopvolging

DOOR U MEEGEGEVEN WENSEN EN OPGAVEN

WAAR WAREN VEEL MENSEN HET OVER EENS?

- Dorp heeft nieuwe energie nodig!
- Ontmoeting, levendigheid en gezelligheid is belangrijk in de toekomst.
- Mensen missen een gezellig dorpsplein/ centrale ontmoetingsplek.
- Mensen vinden dat winkels en horeca te verspreid en uit elkaar liggen in het dorp, verbinding en clustering van functies zou goed zijn.
- Meer onderlinge samenwerking tussen ondernemers, horeca, winkels, supermarkten en verenigingen (verbinden/koppelen: gezamenlijke acties)
- Fijnaart mag meer trots uitstralen en ambitieus zijn in plannen. Durf op langere termijn te denken, niet alleen even 'stenen draaien'.
- Voorstraat en dijk zijn (historisch) belangrijke plekken, maar missen (nog steeds) aantrekkingskracht. De dijk is bovendien verkeersonveilig.
- Dijk is nu een barrière richting Jumbo en evenementenplein.
- Groei recreatie en toerisme biedt kansen voor Fijnaart: aantrekkingskracht vergroten, fietsroutes verknopen met het centrum, hogere verblijfskwaliteit centrum, hotel, etc.
- Landschapszijde kans om kwaliteit aan centrum toe te voegen.



ENKELE IDEEËN

- Fijnaart op de kaart zetten met evenementen, historie en identiteit versterken.
- Meer lopen en fietsen leidt tot meer contact en ontmoetingen.
- Loop- en fietsroutes veilig en aantrekkelijk maken.
- Prettiger verblijfsklimaat Voorstraat met minder blik, meer groen, verblijfskwaliteit, gezelligheid.
- Zuidrand is een interessante plek voor nieuwe winkels, evenementen, horeca, en wonen.
- Woningen voor starters en senioren in het centrum.
- Haven weer zichtbaar maken i.c.m. wonen en recreatie.
- Vernieuw de scholen (samen onder 1 dak?) en maak zo meer ruimte.
- De Parel verplaatsen naar het centrum, zodat het verenigingsleven (muziek, een theaterzaal, etc.) een centralere plek krijgen en voor levendigheid zorgen.
- Centrum verbinden met de polder: rondje dorp.
- Couleur lokaal: verbinding lokale ondernemers/achterland, streekproducten, streekinnovaties, etc.

WAAROVER ZIJN DE MENINGEN VERDEELD?

- Wat is het dorpshart en waar moet het liggen (in het historische centrum, bij Parel en de voetbal, bij Aldi)?
- Al dan niet verplaatsen van de supermarkt
- Wat is de betekenis van de Voorstraat (winkelstraat, centrale ontmoetingsplek met horeca en evenementen of woon- en werkstraat)?
- Wel of niet een toekomst voor winkelen in het historische centrum?
- Parkeren wel of niet in de Voorstraat?
- Invullingsmogelijkheden van de verschillende ontwikkellocaties (wonen, zorg, supermarkt, horeca, Parel, scholen, etc.)
- Mogelijke ontwikkellocaties in het dorp: locatie scholen, grasveld achter/ naast woonzorgcentrum, ZNS-terrein, locatie Maris, landschapszijde dijk...

GENOEMDE ONTWIKKELLOCATIES



KUIPER COMPAGNONS

gemeente Moerdijk

Participatierondes en online inloopavonden

Naarmate het proces zich verder heeft voorgezet, zijn op gerichte momenten de Dorpstafel, de ondernemersvereniging, de bewoners en de geïnteresseerden betrokken geweest bij de gedachtewisselingen over het centrum. Dit hebben we gedaan door middel van een drietal online inloopavonden voor iedereen, een viertal sessies met de Dorpstafel en een specifieke jongerenavond. Via de krant en sociale media zijn hiervoor aankondigingen gedaan. Tijdens de inloopavonden zijn de met de project- en stuurgroep besproken plannen en ideeën ter discussie gesteld en hebben we aandachtig geluisterd om feedback op te halen. Aan de hand van de meegegeven input is de inhoud aangescherpt en verrijkt.

Tijdens de eerste inloopavond is er, aanvullend op de opgehaalde input vanuit de 'Dag in Fijnaart' en diverse interviews, met de bewoners van gedachten gewisseld over de toekomst van het centrum van Fijnaart: wat moeten we doen om het centrum vitaal te houden? De resultaten uit de verschillende interviews zijn hiernaast in beeld gebracht. Aan de hand van de opgehaalde input is er tijdens de eerste participatieronde met de mensen gespard over waar het hart van het dorp zich zou moeten bevinden en waar voorzieningen moeten worden geconcentreerd. Tijdens een tweede bijeenkomst zijn verschillende scenario's met betrekking tot de organisatie van het centrum besproken. Voor het voorkeursscenario is uiteindelijk een pallet van inrichtingsoplossingen gemaakt, deze oplossingsinrichtingen zijn tijdens een derde participatieronde met het dorp besproken.

Gedurende het gehele traject van de centrumvisie is het mogelijk geweest om via het e-mailadres van de centrumvisie input te leveren en desgewenst een afspraak te maken.

1.4 Leeswijzer

In deze paragraaf wordt kort benoemd hoe het boekje van de centrumvisie is opgebouwd en wat, waar staat.

In hoofdstuk twee beginnen we met het grotere verhaal van Fijnaart: hoe zit het dorp nu in elkaar en welke problematiek ondervinden we vandaag de dag binnen het dorp? Waarom is het zo belangrijk om het centrum intact en vitaal te houden? In hoofdstuk drie wordt verder ingegaan op de bouwstenen die nodig zijn om het centrum vitaal te houden, waar het centrum zich in de toekomst concentreert en hoe je zo'n centrum opbouwt. Dit wordt in beeld gebracht door middel van verschillende scenario's. In hoofdstuk vier wordt de hoofdstructuur van het centrum van Fijnaart in beeld gebracht aan de hand van het gekozen voorkeursscenario dat verder ingaat op de organisatie van het centrum. In het bijzonder laten we hierbij zien hoe we omgaan met het verkeer. In hoofdstuk vijf werpen we een blik op de toekomst, en gaan we dieper in op de inrichtingsmogelijkheden van de verschillende plekken binnen het centrum en welke functies waar zouden kunnen komen te landen. In hoofdstuk zes wordt een doorkijkje gegeven naar de uitvoeringsstrategie die hierbij past om uiteindelijk te komen tot een concreet resultaat.

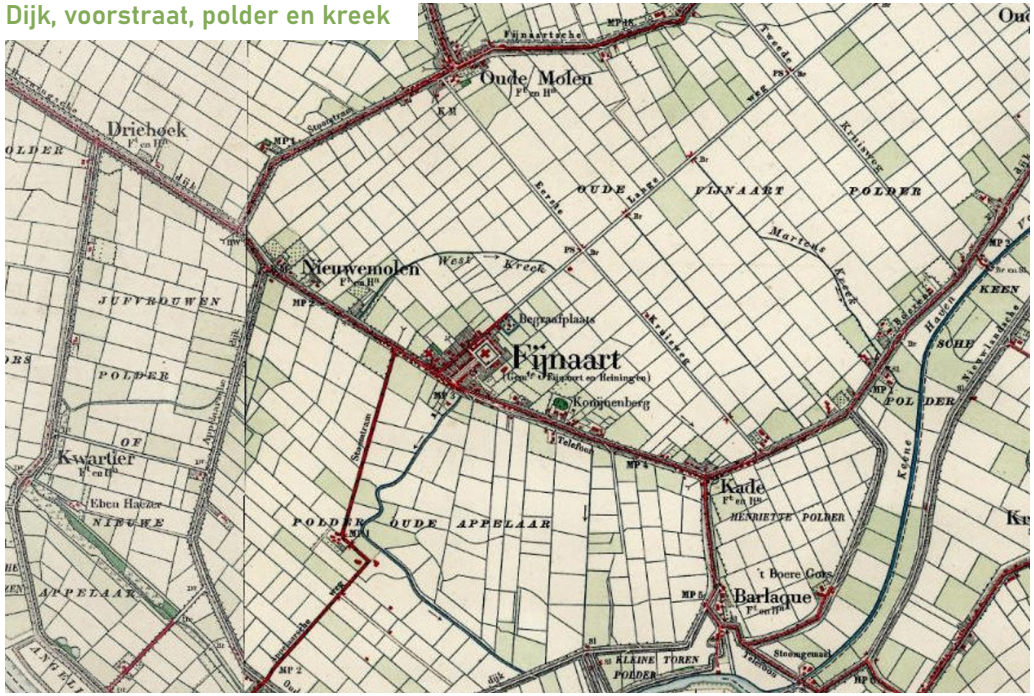




02

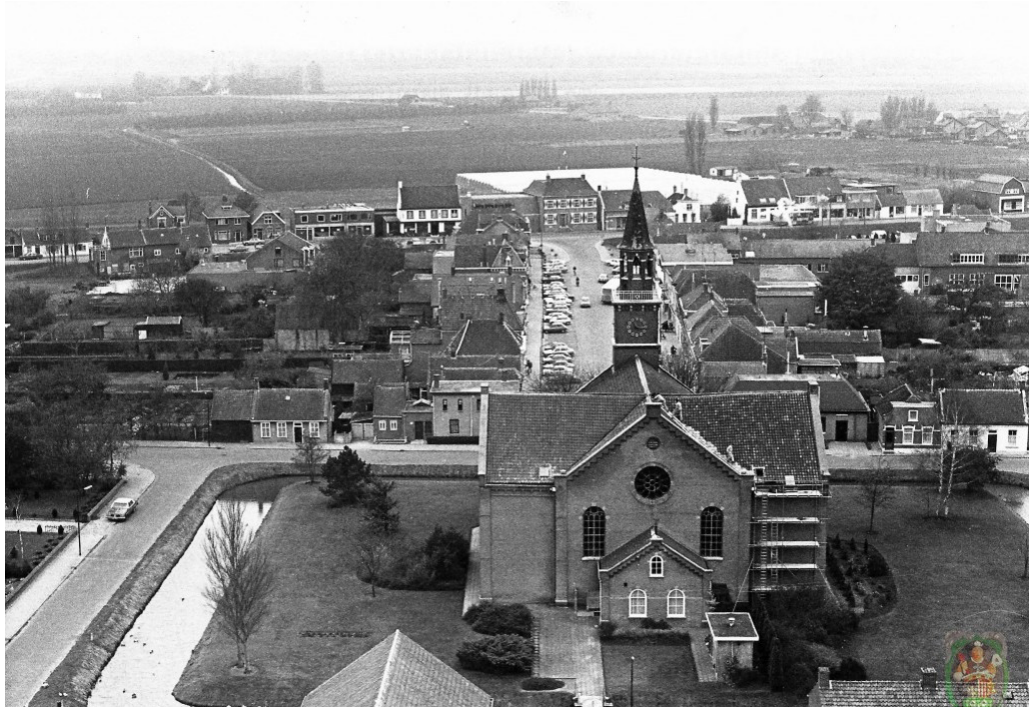
HET DORPSCENTRUM NU

Dijk, voorstraat, polder en kreek



Karakteristiek Voorstraatdorp







HET DORPSCENTRUM NU

02

2.1. Hoe zit Fijnaart nu in elkaar?

Fijnaart ligt prominent en goed bereikbaar aan de A59, maar is natuurlijk het mooiste om te benaderen via de dijken vanuit de omliggende polders. Zevenbergen heeft de Rode Vaart, Klundert en Willemstad hun vesting, en Fijnaart ligt ingenesteld tussen de zeekleipolders, de kreken en de dijken. Het is een kenmerkend Voorstraatdorp, met op de kruising van de dijk en de voormalige haven de Voorstraat en de Kerkring. Fijnaart is in de afgelopen decennia flink gegroeid, maar het historische raamwerk vormt nog steeds de drager en de Voorstraat en de Kerkring vormen nog steeds het 'vanzelfsprekende' hart.

Fijnaart ligt centraal in de gemeente en het dorpscentrum heeft niet alleen een betekenis voor de mensen uit Fijnaart zelf, maar ook voor de omliggende dorpen en buurtschappen. Dit is te zien aan de supermarkten, winkels, horeca, bedrijven, onderwijs, zorg, culturele voorzieningen en ook het levendige verenigingsleven (VV De Fendert, Fendertse Week, OV Fijnaart, Dorpstafel Fijnaart, KBO Fijnaart, Heemkundige Kring Fijnaart & Heijningen, etc.). Er wordt flink wat georganiseerd aan activiteiten en evenementen: het evenemententerrein is daarom een belangrijke voorziening binnen het dorp, maar dat geldt ook voor de Parel.

Scholen, winkeltjes, medische voorzieningen, het verzorgingstehuis, etc., bevinden zich vrijwel allemaal in en om het historische centrum. Wel liggen de voorzieningen ietwat uit elkaar binnen het huidige dorpscentrum, langs en rondom de langgerekte Kadedijk/Molenstraat en rondom de Voorstraat en de Kerkring.

Hoewel Fijnaart veel te bieden heeft, oogt het her en der wat sleets en liggen de voorzieningen gevoelsmatig verspreid. Ook is de detailhandel en de horeca in het centrum van Fijnaart niet goed met elkaar verbonden. Het verkeer en parkeren is een belangrijk aandachtspunt: het gemotoriseerde verkeer in het centrum van Fijnaart neemt vandaag de dag de overhand en domineert het straatbeeld. Mede **daardoor is er geen duidelijk aanwijsbare ontmoetingsplek in de vorm van een gezellig en aantrekkelijk dorpsplein aanwezig.** In het huidige dorpscentrum van Fijnaart ontbreken samenhang, sfeer en uitstraling.

Het oppoetsen/verlevendigen van het historische raamwerk en het dorpshart biedt kansen om het dorp aantrekkelijker te maken, om trots en samenhorigheid te creëren. Doordat Fijnaart in het verleden vooral naar het noorden toe is gegroeid, is de unieke situatie ontstaan waarbij het fraaie polderlandschap nog direct naast het historische dorpshart is te vinden. Aan de zuidzijde van de Kadedijk/Molenstraat ligt ook nog de historische waterloop (Oude Haven) die ooit een verbinding vormde met de Dintel. Het landschap maakt Fijnaart uniek. Er liggen kansen voor Fijnaart om het landschap te gebruiken om het centrum te verrijken. De vraag is echter hoe we dit handen en voeten kunnen geven.

Huidig raamwerk Fijnaart



Meer voorzieningen, activiteiten en evenementen dan je denkt...



















Senioren in het hart van Fijnaart



Lange lijn met smal profiel



Op zoek naar een gezellige ontmoetingsplek



Bus fijn, maar belastend



Evenemententerrein mag meer gebruikt worden



Aantrekkingskracht mist



Dijk obstakel, maar ook belangrijke openbare ruimte



Vernieuwen scholen kans voor centrum



Ontsluitingsroute of ontmoetingsplek?



Geleidelijke verkleuring naar wonen en werken

2.2. Wat is de problematiek?

Hoewel Fijnaart vele kwaliteiten heeft, is er ook een aantal maatschappelijke trends die op het dorp afkomen en waar in de toekomst rekening mee dient te worden gehouden. Een aantal zaken speelt op dit moment al. Daarnaast speelt er ook een aantal specifiekere opgaven binnen het dorp zelf die naar voren zijn gekomen en zijn meegegeven vanuit het participatieproces met de bewoners, de ondernemers en de lokale partijen. In vele gevallen zijn deze te relateren aan de grootschaligere opgaven. Op basis van de analyse van de grotere trends en ontwikkelingen en de resultaten uit de dorpsdialoog zijn de volgende opgaven benoemd:

Digitalisering (steeds minder winkels) en een toenemende behoefte aan ontmoeting

Nu mensen door de toenemende digitalisering steeds meer online winkelen en hun zaken regelen krijgen dorpscentra, en dus ook het centrum van Fijnaart een andere betekenis. Er komen steeds minder winkels en de nadruk verschuift geleidelijk naar het ontmoeten, het uitwisselen en ontdekken. Van het spullen kopen naar ervaringen aanbieden, met meer aandacht voor het lokale en persoonlijke. De keuzevrijheid voor mensen wordt als maar groter. Het dorpscentrum moet meer doen om mensen te verleiden om langs te komen en om vervolgens even te blijven hangen. De specifieke opvolgingsproblematiek die in Fijnaart speelt, versterkt deze trend. Je moet er niet alleen goed kunnen komen, maar je moet er vooral ook graag willen zijn. Het dorpshart is een plek waar je elkaar spontaan tegenkomt, waar je vervolgens even blijft hangen om te kletsen, wat te drinken en gelijk wat te kopen. Niet alleen voor bewoners, maar ook recreanten, werknemers en andere bezoekers. Uitstraling, sfeer en levendigheid op straat zijn daarbij zeer belangrijk. Maar ook een divers aanbod met winkels en horeca, scholen, kerken, evene¬menten, zorg en sport.



Gebrek aan gezelligheid en een ontmoetingsfunctie in Fijnaart

Fijnaart heeft veel te bieden, maar de voorzieningen in het dorp liggen gevoelsmatig wat verspreid. Het probleem in het centrum van Fijnaart is dat er een gebrek is aan een voelbare samenhang, waardoor het centrum momenteel aanvoelt als los zand. Daarnaast liggen de sportvelden en de supermarkten buiten het dorp. Met name de supermarkten trekken vele bezoekers en zijn daarmee in potentie interessant voor het dorpscentrum om ook als trekker voor andere voorzieningen te dienen en om levendigheid te brengen. Mensen geven aan dat supermarkten nu met name voor de senioren niet goed bereikbaar zijn. Ook zorgen al het autoverkeer en de vele bevoorradingen voor overlast in het dorpscentrum.

Het verkeer en gebrek aan voelbare clustering binnen het centrumgebied, heeft ertoe geleid dat het dorpscentrum van Fijnaart nu die gezelligheid en ontmoetingsfunctie mist en dat er geen centrale/natuurlijke verblijfs- en ontmoetingsruimte aanwezig is. Er is bijvoorbeeld geen marktplein zoals in Zevenbergen, omdat de openbare ruimte bezet wordt door functies die ontmoeten in de weg zitten. Het centrum is daarnaast slecht verbonden met de andere functies zoals het evenemententerrein, waardoor ontmoeten niet spontaan voorkomt. Kansen in het centrum van Fijnaart liggen er met het oog op het activeren van de ontmoetingsfunctie van het centrum.





Schaalvergroting en clustering

De druk van het online-shoppen heeft tegelijkertijd een schaalvergroting van de winkel- en supermarktbranche met zich meegenomen, die heeft gezorgd voor een zwaardere concurrentie voor de lokale detailhandel. Dit heeft uiteindelijk vaak leegstand van winkelpanden tot gevolg. Ook in Fijnaart is dit terug te zien. Grootschalige clusteringen buiten het centrum zijn de afgelopen tijd steeds groter geworden, zoals bij de Aldi. Ook de Jumbo heeft behoefte aan uitbreiding. Aan de andere kant zien we dat lokale winkels in het centrum moeite hebben met het vinden van voldoende draagvlak voor het voort blijven bestaan. Door het doelgericht boodschappen doen en onvoldoende clustering van de lokale winkels en horeca, mist men kruisbestuiving en verblijfskwaliteit in het centrum. Er is een sterke behoefte aan samenhang tussen verschillende functies.

De toekomstige vernieuwing van de Jumbo is een veelbesproken onderwerp in Fijnaart. Over het verplaatsen van de supermarkt naar het centrum als 'trekker' voor andere voorzieningen zijn de meningen echter verdeeld. Het heeft vele voordelen met betrekking tot clustering, maar door de schaalvergroting is het lastig om een dergelijke functie goed in te kunnen passen binnen het historische centrum. Ook de verkeersontsluiting, het parkeren en de bevoorrading is daarbij een hele uitdaging.

Daarnaast is schaalvergroting ook aan de orde op andere vlakken, zoals in het sociaal-maatschappelijk veld (zorg, scholen, voorzieningen). Winkels en maatschappelijke voorzieningen worden steeds vaker geclusterd met het oog op de kwaliteit, het draagvlak en de mogelijkheid om gebruik te kunnen maken van elkaars faciliteiten. Woonzorgcentrum de Fendertshof, dat in het centrum van Fijnaart aanwezig is, vormt daarbij een mooie aanzet. In Fijnaart liggen er kansen om de ietwat verouderde basisscholen te vernieuwen en samen te voegen in een brede school en te koppelen aan de centrumontwikkeling.
Al met al liggen er kansen voor Fijnaart om functies in het centrum zoveel mogelijk te behouden, te versterken en te bundelen. Hoe meer aanleidingen er zijn om naar het dorpscentrum te komen, hoe meer kansen er ontstaan. En hoe gezelliger het is, des te langer blijven de mensen er hangen. Mensen trekken immers mensen aan.

Toenemende mobiliteit en de dominantie van de auto in het centrum

De mobiliteit neemt toe doordat mensen zich over steeds grotere afstanden verplaatsen. Daarmee is het voorzieningen- en woonvraagstuk sterker een regionaal vraagstuk geworden. Daarentegen is er ook een - door de vergrijzing - groeiende groep die minder mobiel is en die juist meer op de woonplaats





gericht zal zijn. Ook jongeren vragen om een andere aanpak van het mobiliteitsvraagstuk, met name diegenen die niet beschikken over een (eigen) auto.

In Fijnaart speelt het mobiliteitsvraagstuk sterk. Mensen in Fijnaart zijn bovengemiddeld afhankelijk van de auto, door de ligging van het dorp in de omgeving. Hoewel er goede busverbindingen aanwezig zijn, kiest men voor een ritje naar Roosendaal, Klundert, Zevenbergen of Willemstad toch vaak voor de auto. Ook in de kernen in de omgeving is dit terug te zien. Het lijkt erop dat het verkeer uit Standdaarbuiten, Oudemolen, Stampersgat, Noordhoek, Nieuwemolen, Driehoek en Zevenhuizen de doorgaande verkeersbewegingen in het dorp versterken. Zo rijdt er veel doorgaand verkeer over de dijk en zijn er verkeersonveilige situaties ontstaan in het centrum, met name op de hoek van de Voorstraat, tussen voetgangers/fietsers en de bus/vrachtverkeer. Daarnaast is de Voorstraat momenteel de enige grote parkeervoorziening in het historische centrum. Het verkeer en parkeren overheerst momenteel in Fijnaart het straatbeeld, maar ook de verkeersonveiligheid, zoals de routing van de bus door de Voorstraat, deze zit de (potentiële) ontmoetingsfunctie van het dorp in de weg.

Vergrijzing en ontgroening: vraag naar woningen is groot

De vergrijzing heeft vooral gevolgen voor de vraag naar seniorenwoningen en woon-zorgcomplexen. De vergrijzing is in Fijnaart relatief sterk, net als de ontgroening. Om ontgroening tegen te gaan is het belangrijk rekening te houden met de vestigingsfactoren voor jongeren (voorzieningenniveau, woonkwaliteit, bereikbaarheid). Ook met het oog op de vergrijzing dienen er voldoende (zorg)voorzieningen op een bereikbare afstand en toepasselijke woonvormen beschikbaar te zijn.

Op het moment is er, parallel aan de bovenstaande ontwikkelingen, op landelijk niveau een enorme vraag naar woningen. Er is sprake van woonverdunning. Dit betekent dat er per woning gemiddeld minder mensen wonen. Ook binnen de gemeente Moerdijk is er dan ook een grote vraag naar betaalbare eengezinswoningen voor senioren, jongeren en starters. De jeugd die graag in het dorp wil blijven wonen, zijn vaak genoodzaakt om te verhuizen.

Daarnaast liggen er kansen om de vitaliteit van het centrum van Fijnaart te versterken door het toevoegen van woningen. Het toevoegen van woningen (bijvoorbeeld boven winkels) zorgt in potentie voor meer dynamiek in het centrumgebied, ook ‘s avonds. Daarnaast bevordert het de sociale controle. Het





toevoegen van woningen in het centrum kan dus op twee punten bijdragen aan de vitaliteit van heel Fijnaart.

Hoewel er in Fijnaart over het algemeen een sterk dorpsgevoel hangt, is het daarnaast belangrijk om aandacht te blijven houden voor de thema's zoals vereenzaming (mede door de vergrijzing en digitalisering).

Het nieuwe werken

Mensen werken steeds meer vanuit huis en zullen dus de kwaliteit van de eigen leefomgeving steeds belangrijker gaan vinden. De nabijheid van de werkgever wordt daarbij als minder belangrijk gezien. De nabijheid van de Randstad en de goede voorzieningen die in het dorpshart aanwezig zijn, maken Fijnaart een aantrekkelijke plek voor mensen om te blijven wonen, of om te gaan wonen. Daarmee blijft draagvlak voor voorzieningen en het op peil houden van de leefbaarheid een opgave. Dit betekent dat we moeten investeren in de leefkwaliteit van het dorp, de aantrekkingskracht van voorzieningen, het verenigingsleven en de relatie met het mooie buitengebied en de historie.

Groei vrije tijd en recreatie, ook in eigen land

Wereldwijd groeit de vrijetijdssector. Fietsen, wandelen en andere vormen van recreatie worden steeds populairder. Er is belangstelling voor lokaal eten, drinken, cultuur en historie. Hier ligt een kans voor een charmante kern als Fijnaart, in de luwte van de drukke Randstad. Zeker met haar activiteiten en evenementen. Niet alleen bewoners, maar ook bezoekers kunnen bijdragen aan het in stand houden van een goed tot hoog voorzieningenniveau. Door in te zetten op een vitaal centrum wordt het ook voor de bewoners van Fijnaart aantrekkelijk om meer vrije tijd in Fijnaart door te brengen.

Klimaatverandering

Klimaatverandering staat volop in de belangstelling door de waargenomen opwarming van de aarde. De gevolgen ervan zijn voelbaar: de temperaturen gaan omhoog, de regenbuien worden intensiever en de zeespiegel stijgt. Het is nodig onze CO2- uitstoot te verminderen en voorbereid te zijn op meer periodes van droogte en hitte, heftigere piekbuien en zeespiegelstijging. Daarvoor moeten we allereerst ons energieverbruik sterk terugdringen en eigen energie duurzaam opwekken. We moeten bijvoorbeeld opzoek gaan naar duurzame vormen van mobiliteit (zoals deelmobiliteit in plaats van eigen autobezit, stimuleren fietsgebruik, etc.). Ook in het centrum van Fijnaart speelt dit.

Daarnaast moeten we zoveel mogelijk water opvangen en vasthouden en meer groen in stedelijke gebieden creëren. Daarover heeft de gemeente Moerdijk

het volgende aangegeven: ‘In 2050 heeft de gemeente Moerdijk aangegeven klimaatbestendig en waterrobuust ingericht te willen zijn. We benutten verandering ten behoeve van het klimaat om Moerdijk mooier, welvarender en veiliger te maken. Moerdijk is aantrekkelijk en gezond, en klimaat heeft er zijn plek. Samen minimaliseren we de gevolgen en iedereen neemt zijn of haar verantwoordelijkheid en draagt bij’. In veel delen van Fijnaart wordt hier al mee aan de slag gegaan. In Fijnaart valt er een interessante combinatie te maken tussen het vergroenen en het vergroten van de aantrekkingskracht en verblijfskwaliteit van het dorp.


MAX

2.3 Waarom is het centrum belangrijk?

Verdere ontwikkeling van het centrum van Fijnaart is noodzakelijk voor de leefbaarheid, de aantrekkelijkheid en de identiteit en voor de lokale economie en de werkgelegenheid van het dorp. Centrumgebieden vormen het kloppend hart van de gemeenschap: van oudsher dé plek voor handel en ontmoeten. Hier vestigden zich winkels en horeca. Niet alleen voor de eigen gemeenschap, maar ook voor de bezoekers. Om fijn op te kunnen groeien in dorpen en prettig oud te kunnen worden, is het van belang om het dorpscentrum vitaal en levendig te houden. We moeten leegstand zoveel mogelijk voorkomen, om de kwaliteit en de aantrekkelijkheid van het centrum te versterken.

Het is belangrijk om te investeren in het centrum van Fijnaart. Daarvoor is een aantrekkelijker aanbod en bundeling van voorzieningen nodig: winkels, horeca, sociaal, cultureel en maatschappelijk. Dit in combinatie met een aantrekkelijker aanbod van woningen voor met name ouderen, jongeren en starters en duurzame oplossingen voor het parkeren en de verkeersontsluiting.

Veel partijen hebben een belang bij een goed lopend centrum. Het gaat dan onder meer over de werkgelegenheid die het centrum biedt, de huisvesting van kwetsbare doelgroepen (waaronder de Fendertshof), de huuropbrengsten van commercieel vastgoed (winkels en kantoren), etc. Indirect draagt een aantrekkelijk, herkenbaar en toekomstbestendig vitaal centrum bij aan het woonplezier van de inwoners en de versterking van het imago van Fijnaart als aantrekkelijke woonkern. Het centrum is bij uitstek de plek om de identiteit van Fijnaart vorm te geven en uit te dragen. Een goed functionerend centrum vergroot de kans op betrokkenheid tussen de bewoners onderling, doordat ze elkaar sneller en vaker ontmoeten. Mensen zijn het grootste kapitaal wat Fijnaart heeft.





03

VITAAL CENTRUM

Vitaal centrum = veelkleurig


Historie



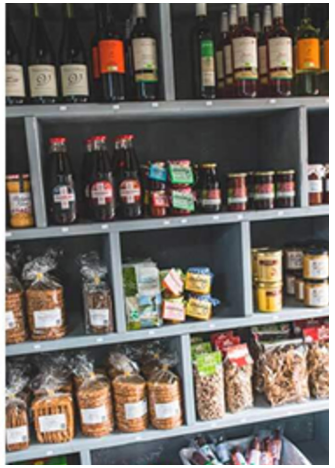
Evenementen

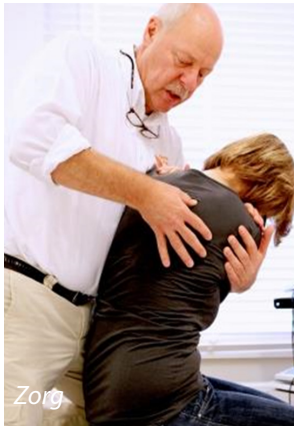

Horeca


Wonen


Schakel: ontmoeten, verblijven, feesten






Zorg


Verzorgd wonen


School


Supermarkt

VITAAL CENTRUM

03

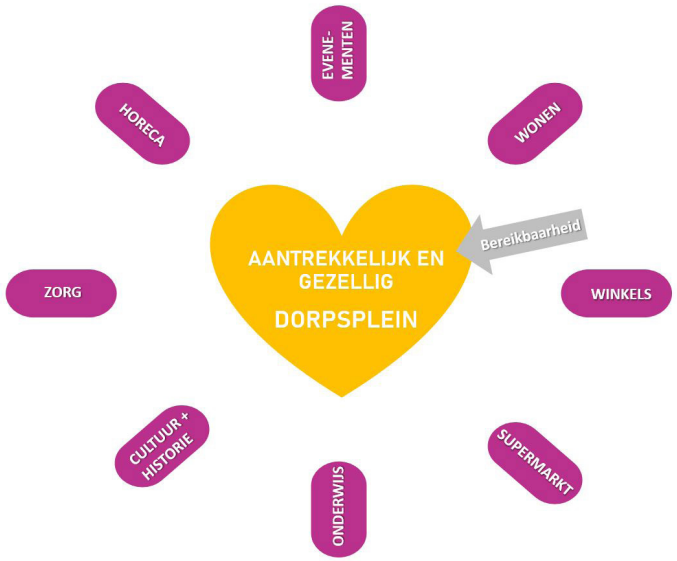
3.1. Wat is een vitaal centrum?

In een vitaal centrum komt alles samen en iedereen bij elkaar. Er is een grote diversiteit aan functies en voorzieningen aanwezig, die zorgen voor een veelkleurig, levendig en toekomstbestendig centrum: winkelen, detailhandel, supermarkten, horeca, zorg, wonen, verzorgd wonen, school, historie, cultuur, ruimte voor het verenigingsleven, etc..

Om duurzame vitaliteit te creëren in centrumgebieden, is het cruciaal om niet af en toe, maar gedurende het gehele jaar, zeven dagen per week, een '24-7' levendigheid te creëren. Voor Fijnaart betekent dat: samenhang tussen - en een diversiteit aan voorzieningen, een centrale ontmoetingsplek, dynamiek en een goede bereikbaarheid.

Verscheidenheid aan functies en onderlinge dynamiek

In Fijnaart zijn er, hoewel deze beter zouden kunnen worden georganiseerd, veel voorzieningen in het historisch hart al aanwezig. Om het centrum aantrekkelijk te houden, is het van belang dat het voorzieningenaanbod vitaal is en elkaar versterkt. De verscheidenheid aan functies vormen immers een zeer belangrijk onderdeel van het centrum. Naast de detailhandel en horeca zijn ook andere functies dan alleen de economische van belang voor een vitaal centrum. Denk aan maatschappelijke functies, de ontmoetings- en/of verblijfsfunctie, zorg, wonen, verzorgd wonen, scholen, historie en cultuur. Wat wordt gemist is samenhang en dynamiek tussen de verschillende functies.



OPBRENGST INTERNE WERKSESSIES
VITALE CENTRA FIJNAART



	BEREIKBAARHEID	VOORZIENINGEN	ONTMOETINGSPLAATS	DYNAMIEK
STERKTES	• Voldoende parkeergelegenheid • Langzaam verkeersroutes binnen Fijnaart	• Diverse voorzieningen wel aanwezig in Fijnaart • Wonen boven winkels	• Wonen boven winkels, ook levendigheid na sluitingstijd.	
ZWAKTES	• Versnipperde ligging van voorzieningen	• Verspreide ligging van voorzieningen. Met name aan de randen van het dorp	• Geen duidelijk aanwijsbare ontmoetingsplaats aanwezig	• Cultuur en sociaal DNA, individualistisch • Detailhandel en horeca zijn niet met elkaar verbonden • Geen sfeervolle identiteit, sfeer van ontmoetingsplaats ontbreekt
KANSEN	• Beter verbinden van functies binnen Fijnaart	• Beter verbinden van functies binnen Fijnaart	• Ontmoetingsplaats per doelgroep bekijken	
BEDREIGINGEN	• Ontevredenheid over OV door de Voorstraat		• Centrum versus de Parel	• Voortbestaan ondernemersvereniging • Vergrijzing onder de ondernemers (geen opvolgers)

Een aantrekkelijk en gezellig dorpsplein dat goed bereikbaar is

Met het compacter maken van het centrum, het verbinden van de functies en het versterken van de samenwerkingsverbanden zijn we er niet alleen. Om Fijnaart om te vormen van boodschappenplek naar een aantrekkelijk verblijfscentrum, is het van belang dat er voldoende ruimte aanwezig is in het dorpscentrum om elkaar te ontmoeten, te verblijven en te feesten. Wat wordt gemist is een duidelijk aanwijsbare ontmoetingsplek en een aantrekkelijke, gezellige verblijfscultuur. De openbare ruimte speelt een centrale rol in combinatie met de intensivering van functies en activiteiten, zodat het er niet af en toe gezellig is maar het gehele jaar door. Het dorp is hier eenduidig over: 'Fenderts zijn gezellige mensen, ze willen de gezelligheid weer terug! Een levendig dorpshart om elkaar te ontmoeten!'. Daarbij is het van belang dat hier ruimte/plek is voor alle doelgroepen uit het dorp en dat er voldoende sociale controle aanwezig is. Door wonen boven winkels blijft er op deze manier ook levendigheid na sluitingstijd.

Een prettige ontmoetingsplek betekent ook dat voetgangers en fietsers de boventoon voeren en het auto-, bus en vrachtverkeer daaraan ondergeschikt is. De openbare ruimte is primair gericht op wandelen, flaneren of ontspannen op een terras zitten. Gemotoriseerd verkeer is te gast en het lang parkeren wordt zoveel mogelijk verplaatst naar de randen, zodat er ruimte ontstaat voor een aantrekkelijke openbare ruimte. Natuurlijk is het daarbij wel van groot belang om het centrum goed bereikbaar te houden. Er moet voldoende parkeergelegenheid aanwezig zijn, het centrum moet goed verknoopt zijn met langzaamverkeersroutes in de omgeving en het moet aantrekkelijk zijn om te kiezen voor de fiets of de bus.

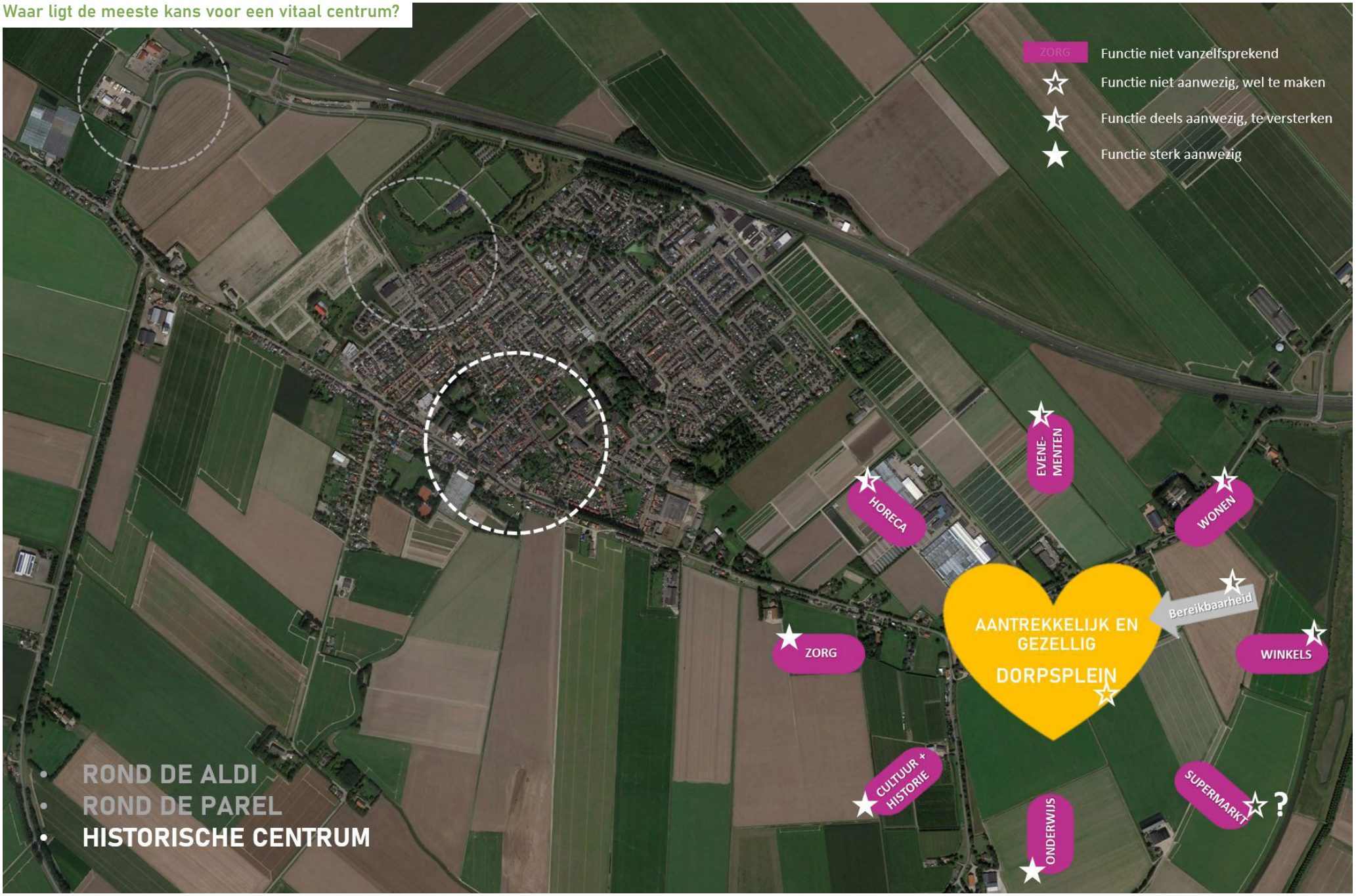
Er liggen daarnaast opgaven om in te zetten op een groen en gezond verblijfsgebied: duurzaamheid, zoals het vergroenen en klimaatbestendig maken van de openbare ruimte.

Andere aspecten die een rol spelen bij het behoud van een vitaal centrum zijn:

- Een veranderend gebruik van het centrum.
- Nieuwe opgaven (functies) die ook een plek moeten krijgen.
- Behoud van voldoende 'massa' in het aanbod om de loop erin te houden.

Het vitaal maken en houden van het centrum kan alleen als we het samen doen. Daarvoor is de samenwerking tussen ondernemers, verenigingen, de gemeente, bewoners, etc., essentieel.

Waar ligt de meeste kans voor een vitaal centrum?



3.2. Waar ligt het centrum?

In het participatieproces is niet alleen het historische centrum als plek voor het potentiële dorpshart aangegeven. Ook de locaties rond de Parel en bij de Aldi zijn aangegeven als potentiële locaties voor het dorpshart van Fijnaart. Mede omdat hier al voorzieningen zijn gevestigd én omdat hier uitbreiding met wonen heeft plaatsgevonden. Op de locatie rondom de Parel is met name sport aanwezig en rondom de Aldi dagwinkels. Deze plekken zijn onder andere genoemd omdat de bewoners het gevoel hebben dat hier meer ruimte aanwezig is om te ontwikkelen dan in het centrum.

Tijdens de eerste participatieronde zijn de opties voor de verschillende locaties met elkaar besproken en is geanalyseerd waar de meeste kansen liggen voor het dorpshart als centrale ontmoetingsplek: de huiskamer van Fijnaart. Hier is duidelijk naar voren gekomen dat het historische centrum toch de meest aantrekkelijke en kansrijke plek is. Het is een plek waar de meeste ingrediënten van een vitaal centrum al samenkomen (zie schema bij de vorige paragraaf). Er zijn winkels aanwezig, maar ook horeca, sociaalmaatschappelijke voorzieningen, wonen, onderwijs. Er is een evenemententerrein en ook zijn er cultuurhistorische kwaliteiten te vinden zoals de karakteristieke pandjes in de Voorstraat, de kerken en een klein museum. Het intensiveren van de locaties bij de Parel en de Aldi tot het nieuwe centrum van Fijnaart wordt als vrij onrealistisch gezien, omdat deze plekken niet centraal liggen en niet alle functies vanzelfsprekend aanwezig of te realiseren zijn. Het historische centrum ligt daarnaast al centraal in het dorp als vanzelfsprekend hart.

4 zoeklocaties voor een nieuwe huiskamer



3.3. Scenario's: hoe bouw je het centrum op?

Het historisch centrum van Fijnaart vormt het startpunt voor de zoektocht naar een vitaal en aantrekkelijk dorpshart. Binnen het dorp zien we drie grote opgaves:

- De samenhang tussen bestaande voorzieningen vergroten, zodat die van elkaar profiteren. Samen sta je sterker. Daarbij is het van belang om de bestaande voorzieningen zo optimaal mogelijk te benutten. Natuurlijk is Fijnaart daarbij wel afhankelijk van marktpartijen. Om het compacter maken van het centrum te stimuleren moeten Fijnaart en de gemeente Moerdijk de zaken waar ze wel invloed op hebben (activiteiten, evenementen en openbare ruimte) zo goed mogelijk zien te maken. Ook is het belangrijk om kleinschaligere initiatieven die passen bij de gedachte van een compacter en gezelliger centrum met beide handen aan te grijpen.
- Het creëren van een compacte, gezellige, centraal gelegen ontmoetingsplek die alles met elkaar verbindt en waar alles en iedereen vanzelfsprekend samen komt. De huiskamer waar het rijke dorpsleven van Fijnaart zich afspeelt.
- Waar mogelijk ruimte laten om in de toekomst trekkers toe te voegen, die uit zichzelf mensen naar centrum brengen en zorgen voor meer aanwas en dynamiek in het centrumgebied, zoals bijvoorbeeld een school of supermarkt, waar andere voorzieningen en de levendigheid op het dorpsplein van kunnen profiteren. Hierbij zijn we afhankelijk van marktpartijen en derden. Als de kans zich aandient, zetten we hier op in door de mogelijkheden vandaag de dag niet te blokkeren.

Zoeklocaties voor een nieuwe huiskamer

Uit de gesprekken zijn er binnen het historische centrum van Fijnaart vier optionele locaties naar boven gekomen om de ontmoetingsfunctie van het centrum te intensiveren als mogelijke, levendige ontmoetingsplek voor Fijnaart. Iedere potentiële, centrale ontmoetingsplek heeft daarbij zijn eigen voor- en nadelen en opgaven:

1. Ontmoetingsplek Voorstraat
2. Ontmoetingsplek Kerkring
3. Ontmoetingsplek Dijkplein
4. Ontmoetingsplek Landschapsplein

Iedere potentiële, centrale ontmoetingsplek heeft daarbij zijn eigen voor- en nadelen en opgaven:



Ontmoetingsplek Voorstraat

In het geval dat de Voorstaat omgevormd wordt tot dé centrale ontmoetingsplek van het dorp, ontstaat er een langgerekte pleinruimte. De Voorstraat vormt al sinds het ontstaan van het dorp een belangrijke structuur binnen het dorp. Van oudsher bevonden zich hier de winkeltjes en was er ruimte voor ontmoeting, de markt, etc. Echter is de functie van de Voorstraat door de jaren heen verkleurd van winkelstraat naar woonstraat met op enkele plekken ruimte voor winkelen, wonen, werken en horeca in de plint. Daarnaast is met de komst van de auto en de bus, de ontmoetingsfunctie langzaam weggevaagd en zijn de ontmoetingsfunctie van de openbare ruimte en de verblijfskwaliteit daarvan op de achtergrond geraakt. Om de Voorstraat weer terug te vormen naar de centrale ontmoetingsplek, liggen er met name opgaves rondom het parkeren, het omgaan met de routing van de bus, de vraag hoe nieuwe functies aan te trekken in een al steeds meer verkleurende woonstraat en hoe voldoende ruimte te behouden voor terrassen, evenementen, etc..



Ontmoetingsplek Kerkring

Net als de Voorstraat is ook de Kerkring al sinds het ontstaan van Fijnaart een belangrijke plek in de historische structuur van het dorp. Met de kerk als blikvanger en groen dat past bij de identiteit van Fijnaart, wordt deze plek als een interessante, potentiële ontmoetingsplek voor het dorp gezien. Er wordt gedacht aan het openbaar toegankelijk maken van het gebied rondom de kerk. Echter liggen er niet veel bruisende functies aan de Kerkring. Er wordt vrijwel alleen gewoond. De beschikbare ruimte ligt voornamelijk om de kerk heen, waardoor samenhang en geschiktheid voor wat grootschaligere activiteiten een uitdaging is.



Ontmoetingsplek Dijkplein

Een derde interessante ontmoetingsplek is de plek waar de Molenstraat/ Kadedijk en de Voorstraat elkaar kruisen. Hier zou een 'dijkplein' als centrale ontmoetingsplek kunnen worden gerealiseerd. De plek vormt een schakel in het centrum tussen de dijk, de Voorstraat en het landschap met het evenemententerrein. De dijk is in veel voorstraatdorpen dé plek waar de horeca aan ligt. Echter is het hoogteverschil een aandachtspunt, net als het verkeer over de Molenstraat/Kadedijk wat momenteel een druk bereden doorgaande structuur is voor de auto. Ook de bus rijdt hier overheen richting de Voorstraat.



Ontmoetingsplek Landschapsplein

De landschapszijde kan momenteel worden gezien als een verzameling van losse plekjes en functies. Het is een vrij rommelig gebied. Wel bevinden zich hier functies voor het dorp zoals sport (de tennis), het evenemententerrein, een skatebaan, horeca, etc.. Een voordeel van deze plek is, dat hier alle ruimte aanwezig is om een ontmoetingsplek te creëren. Aan de landschapszijde liggen echter nog niet heel veel bruisende functies.

De dijk vormt een barrière en een goede en toegankelijke verbinding met de rest van het centrum van Fijnaart is hierbij essentieel. De afstand tot veel andere 'centrum' functies is zelfs met een goede verbinding relatief groot. Deze locatie ligt wel dichtbij het centrum, maar tegelijkertijd aan de rand van het dorp.

Mogelijke ontwikkellocaties



Potentiële ontwikkellocaties

Om een keuze te maken over welke locatie in het centrum van Fijnaart dé centrale ontmoetingsplek moet worden, is het belangrijk om goed te kijken naar de organisatie van het centrum. Hoe maken we een handige structuur met logisch en goed bereikbare bronpunten en een vanzelfsprekende routing? We zoeken daarbij naar een organisatiemodel bestaande uit looproutes en trekkers (zoals een supermarkt, brede school, ruimte voor het verenigingsleven, etc.). We kijken daarbij meteen naar wat dit betekent voor de invulling van de verschillende ontwikkellocaties in het centrum van Fijnaart. Het is belangrijk om de trekkers zo te verdelen dat mensen het gehele centrumgebied doorkruisen en er een vanzelfsprekende dynamiek ontstaat in het gebied.

De volgende locaties zijn in de participatie aangegeven als mogelijke ontwikkellocaties voor het realiseren van een trekker:

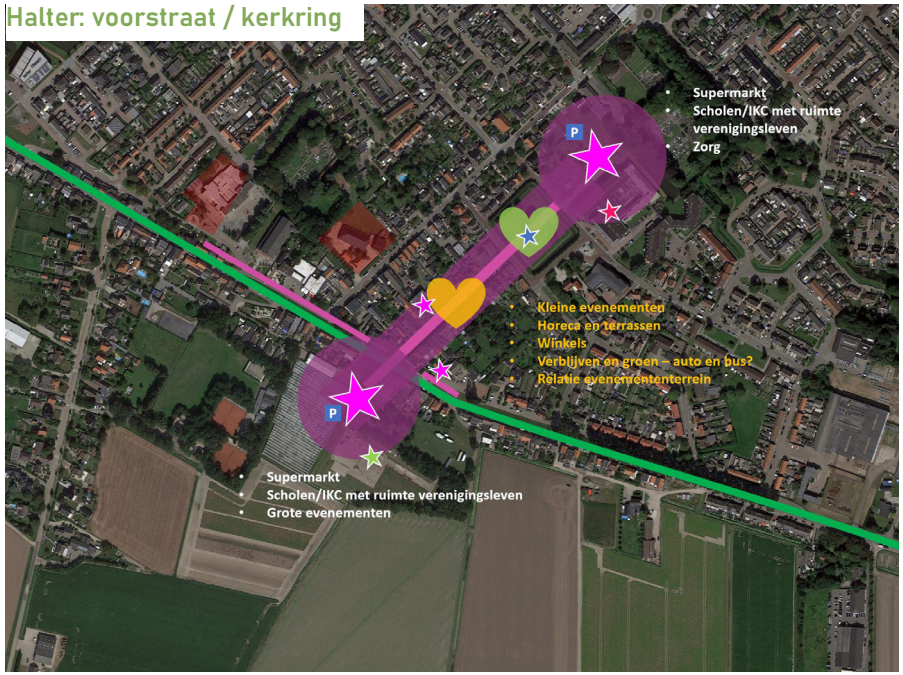
- Locatie naast de Fendertshof.
- Kassencomplex naast het evenemententerrein.
- De locatie van de Julianaschool/Kennedyschool.
- De locatie Maris.

De locatie van de Fendertse Hoeve en het pand in de Voorstraat van de oude Rabobank zouden daarbij kunnen worden meegenomen voor het inpassen van de kleinschaligere functies die het centrum versterken.

Ontwikkelscenario's

Op basis van de bouwstenen en gedachtewisselingen met de verschillende betrokkenen zijn drie verschillende scenario's opgesteld voor de toekomstige organisatie en transformatie van het centrum van Fijnaart. De scenario's gaan alle drie uit van integraliteit en verschillen met name in het ambitieniveau waarmee de gewenste transformatie van het centrum wordt ingezet.

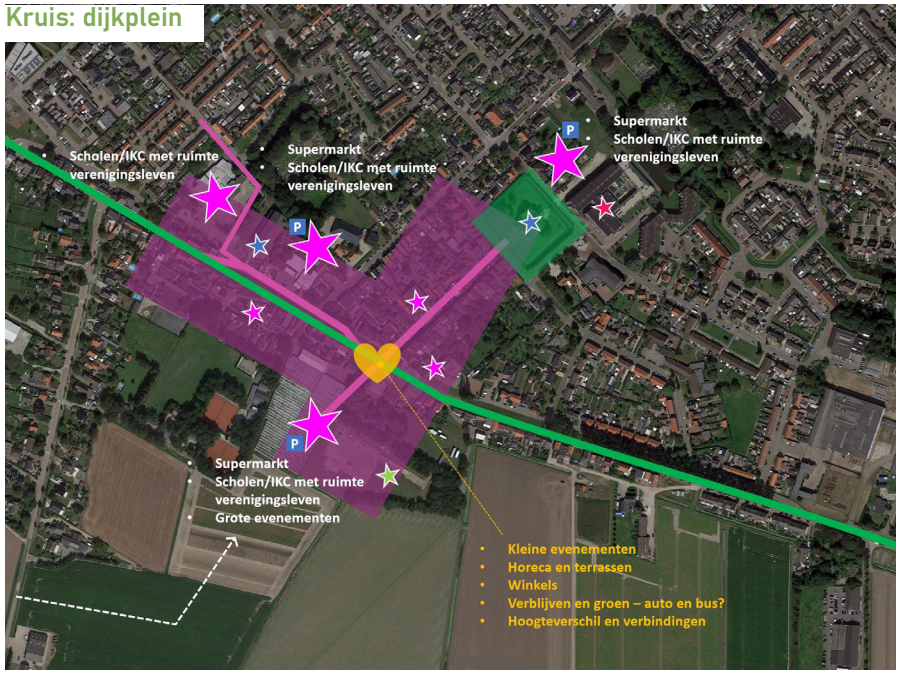
Halter: voorstraat / kerkring



Haltermodel

In het haltermodel vormen de Kerkring en de Voorstraat dé centraal gelegen ontmoetingsplek, die zich op een compacte lijn tussen de landschapszijde en de locatie Fendertshof concentreert. Op de locatie van het kassencomplex naast het evenemententerrein en de locatie naast de Fendertshof is daarbij ruimte voor het realiseren van functies met een grote aantrekkende werking. De uiteinden van het centrumgebied zorgen er op deze manier voor dat het centrumgebied een goede doorbloeding heeft. Met deze functies wordt de gezellige ontmoetingsplek gevoed.

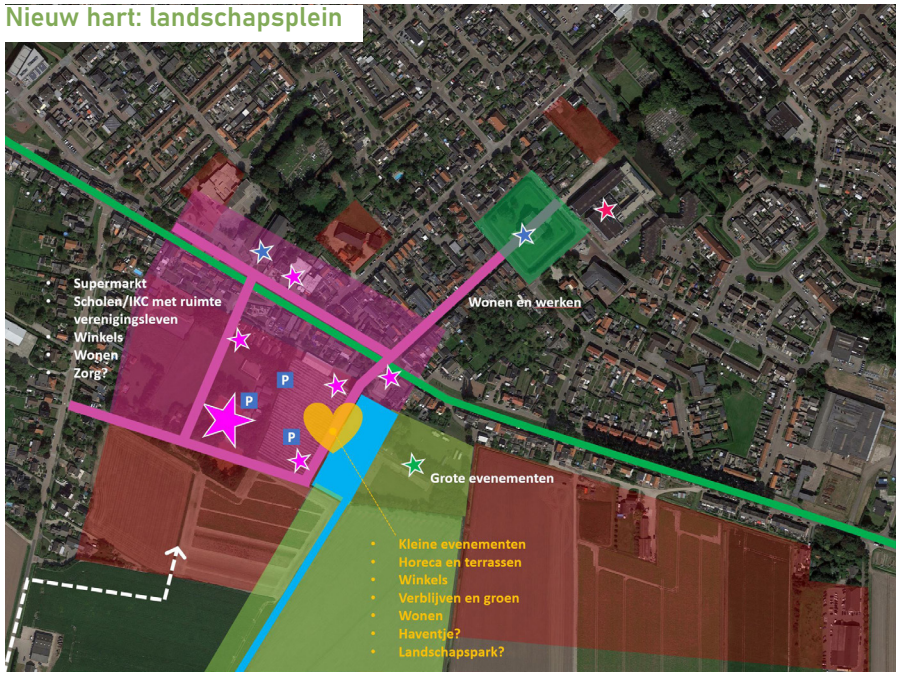
Kruis: dijkplein



Kruismodel

In het kruismodel wordt uitgegaan van het Dijkplein als dé centrale ontmoetingsplek van Fijnaart. In dit model worden de dijk en de Voorstraat, met alle winkeltjes en horeca die hieraan liggen, aan elkaar gekoppeld. Tevens worden het evenemententerrein en de kerk hierop aangehaakt. Dit model is ambitieuzer, omdat uitgegaan wordt van ruimte voor trekkers op meerdere locaties, en het centrumgebied een ruimer gebied betreft. We verbinden hiermee meer bestaande voorzieningen aan elkaar. De insteek is dat een trekker toevoegen fijn is, maar dat je ook zonder die trekkers stappen kunt zetten naar een beter centrum. Als er meer potentiële ontwikkellocaties zijn, hoef je die niet allemaal in te vullen, maar heb je meer kansen en mogelijkheden. De locatie van het kassencomplex naast het evenemententerrein, de locatie naast de Fendertshof, de locatie van de Julianaschool/Kennedyschool en de locatie Maris zijn hiervoor aangewezen.

Nieuw hart: landschapsplein



Nieuw hart

In het derde model wordt uitgegaan van een compleet nieuw hart dat zich concentreert aan de landschapszijde: de andere kant van de dijk. Hier is ruimte voor een nieuwe ontmoetingsplek: een landschapsplein. Hier is veel ruimte en er liggen veel kansen, maar men moet hier wel heel veel doen om een aantrekkelijk, nieuw centrumgebied te creëren. Er moeten namelijk nieuwe voorzieningen worden toegevoegd of mogelijk worden verplaatst en dit is vrij complex. Het versterken van de relatie tussen de dijk en de Voorstraat is daarbij een belangrijke opgave. Er ligt een kans om bijvoorbeeld een zwemplas aan te leggen als verwijzing naar de Oude Haven en om het landschap toegankelijk en beleefbaar te maken.

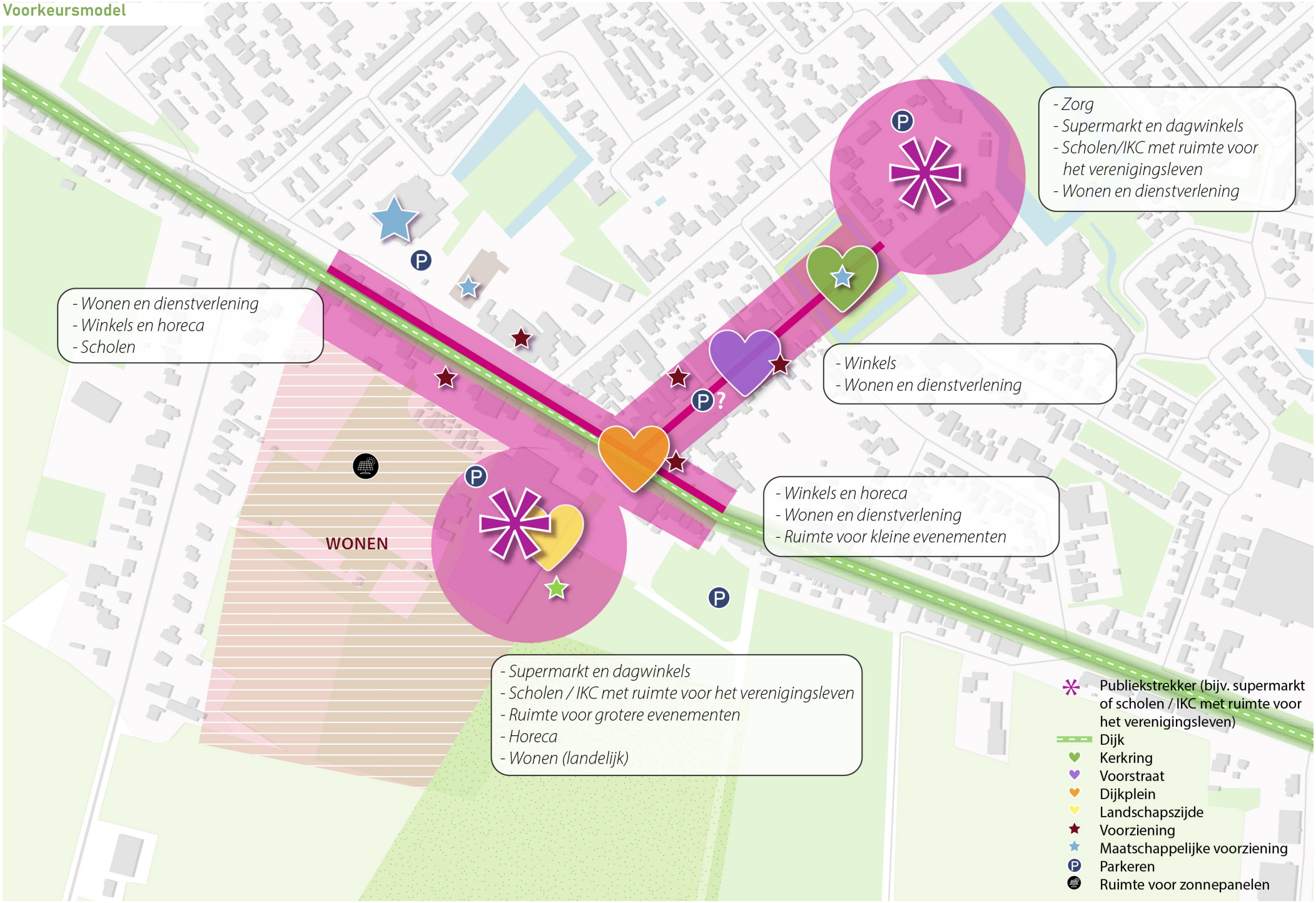
Ook liggen in dit gebied koppelkansen met bestaande initiatieven, zoals een zonneweide nabij de huidige tennisvelden. De zonnepanelen zouden ook op een dak kunnen worden gerealiseerd als het gebied wordt ontwikkeld.





04

CENTRUMVISIE


- Zorg
- Supermarkt en dagwinkels
- Scholen/IKC met ruimte voor het verenigingsleven
- Wonen en dienstverlening
- Wonen en dienstverlening
- Winkels en horeca
- Scholen
- Winkels
- Wonen en dienstverlening
- Winkels en horeca
- Wonen en dienstverlening
- Ruimte voor kleine evenementen
WONEN
- Supermarkt en dagwinkels
- Scholen / IKC met ruimte voor het verenigingsleven
- Ruimte voor grotere evenementen
- Horeca
- Wonen (landelijk)
Publiekstrekker (bijv. supermarkt of scholen / IKC met ruimte voor het verenigingsleven)
Dijk
Kerkring
Voorstraat
Dijkplein
Landschapszijde
Voorziening
Maatschappelijke voorziening
Parkeren
Ruimte voor zonnepanelen

CENTRUMVISIE

04

4.1. Hoofdstructuur van het centrum

Voorkeursmodel: reeks van openbare ruimtes met twee trekkers

De conclusie die voort is gekomen vanuit de participatie is, dat de voorkeur uitgaat naar een combinatiemodel. Het combinatiemodel bestaat uit een kralensnoer/reeks van openbare ruimtes met leuke plekken die ieder een eigen karakter en functie hebben (van levendig plein, evenemententerrein tot dorpstuin). De focus ligt daarbij op verblijven, ruimte voor activiteiten, gezelligheid en ontmoeting, waarbij de auto te gast is.

Het kralensnoer van plekken is opgespannen tussen de locatie van het kassencomplex naast het evenemententerrein en de locatie Fendertshof. Hier ontstaat ruimte voor twee nieuwe trekkers, zoals een school, een supermarkt of een andere functie die de trekkersrol kan vervullen. Daarmee wordt de openbare ruimte in het centrumgebied op de koppen gevoed. De Kerkring, de Voorstraat, het Dijkplein en het landschapsplein vormen een vanzelfsprekende, aaneengeschakelde route door het centrumgebied, waarmee de verschillende sferen en kwaliteiten van het centrum elkaar kunnen versterken en met elkaar kunnen worden verbonden worden tot een levendig en vitaal centrum.

Inprikkers (invalswegen vanuit de omgeving die op een vanzelfsprekende wijze uitkomen bij het centrum) zorgen ervoor dat het centrum ook goed bereikbaar blijft voor de auto of zelfs beter wordt met meer ruimte voor parkeren aan het einde van iedere inprikker. Op die manier hoef je niet meer door het centrum heen te rijden en blijft in het hart meer ruimte over voor gezelligheid. Dit terwijl de bereikbaarheid goed blijft en mogelijk zelfs verbeterd, doordat parkeren beter beschikbaar wordt voor echte bezoekers.

De belangrijkste kansen voor het opwaarderen van de kwaliteit van het centrum en de mogelijkheden voor recreatief winkelen en horeca liggen in het opwaarderen van de openbare ruimte. Maar ook in het aanbrengen van samenhang tussen de functies, de verblijfskwaliteit, de ontmoeting en het dorpsleven. De openbare ruimte moet dé huiskamer worden voor het dorp. Een aspect dat daarbij een centrale rol speelt is de afweging 'verblijfskwaliteit' versus 'parkeren'. Bereikbaarheid is en blijft een belangrijk thema in het centrum van Fijnaart. Het centrum speelt nu een belangrijke rol in de ontsluiting van het dorp met het oog op het doorgaande verkeer en ook het parkeren in de Voorstraat. Het is echter de kunst om te komen tot een goed evenwicht. Hier wordt verder op ingegaan in hoofdstuk 4.3.

4.2. Drie onderdelen: anker, twee trekkers, doorgroei

Het centrum van Fijnaart moet nu en in de toekomst de plek zijn voor de inwoners van Fijnaart en inwoners uit omliggende kernen en buurtschappen om te winkelen, te ondernemen, te werken, te wonen en te verblijven. Een plek waar we de verblijfscultuur versterken en een **kloppend hart** aanbrengen in het centrum van Fijnaart. Het voorkeursmodel vormt een langetermijnvisie, waarbij we een stip op de horizon zetten en waar we met snelle stappen naartoe kunnen werken. In deze paragraaf lichten we toe hoe we dit willen doen.

Om relatief snel te komen tot een vitaal centrum met een kloppend hart voor Fijnaart is er een drietrapsraket opgesteld, om te voorkomen dat er noodzaak is om alle opgaven op elkaar te laten wachten. Daarbij hebben we de volgende drie trappen geformuleerd die eventueel ook naast elkaar kunnen worden opgepakt:

1. Openbare ruimte als anker.
2. Ruimte voor nieuwe trekkers.
3. Doorgroei: ruimte voor andere ontwikkelingen.

Openbare ruimte als anker

De eerste stap om toe te werken naar een vitaal centrum in Fijnaart is om de openbare ruimte aan te pakken en her in te richten als anker/vliegwiel voor vervolgontwikkelingen. Het is absoluut niet de bedoeling om met de herinrichting van de openbare ruimte alleen 'de stenen om te draaien'. Het vormt de eerste stap in een langer proces. We zetten in op het starten met het aanbrengen van samenhang in de vorm van de ontmoetingsplek die we zo missen. Het kralensnoer van de openbare ruimtes vormt de huiskamer van het dorp waar ruimte is voor ontmoeting, evenementen en activiteiten. Hier kunnen stapsgewijs steeds meer functies en voorzieningen aan komen te liggen en aan worden geclusterd.

Het aanpakken van de openbare ruimte als eerste stap is tevens een strategische zet: we beginnen waar we controle over hebben en waar we snel een slag mee kunnen slaan. De openbare ruimte is van de gemeente en de gemeente wil investeren: we kunnen hiermee meteen aan de gang. Het raamwerk van het anker dient als basis voor alle opvolgende ontwikkelingen.

De Voorstraat en het Dijkplein vormen binnen de centrumvisie de kern van het 'nieuwe hart' voor Fijnaart. We zetten in op meer ruimte voor verblijfskwaliteit, wandelen en fietsen op de Voorstraat. Op het Dijkplein moet meer ruimte komen voor terrassen en activiteiten. Aan het uiteinde van het centrum liggen de

Sfeerimpressie vitaal centrum Fijnaart



Landschap

De polder beleven, proeven en ontdekken

Evenementen & landschapsplein

Leuke groene landelijke ontmoetingsplek met uitzicht op het landschap en ruimte voor activiteiten, feesten en evenementen

Nieuwe trekker toevoegen

Trekkersfunctie in landelijke setting zorgt voor levendigheid in het centrum

Dijkplein

Centrale levendige ontmoetingsplek met terrasjes, horeca en activiteiten

Kerkring en het landschapsplein/evenementenplein die via de Voorstraat en het Dijkplein op een natuurlijke wijze met elkaar verbonden zijn. Ook deze plekken krijgen een eigen karakter. Vanaf het landschapsplein moet het mogelijk worden om het landschap te beleven en ontdekken. Hier is ruimte voor horeca en nieuwe ontwikkelingen. De Kerkring wordt een plek om tot rust te komen, je terug te trekken en om elkaar te ontmoeten in een oase van groen. We zetten er dan ook op in om deze plek deels openbaar toegankelijk te maken.

Twee trekkers

Om meer mensen en daarmee meer levendigheid naar de kern te halen, reserveren we twee plekken voor de zogenaamde trekkers op de koppen van de Voorstraat/ Kerkring en aan het Dijkplein/Landschapsplein. Op deze twee plekken wordt ruimte vrijgehouden voor grootschaligere ontwikkelingen met een aantrekkende functie. De twee trekkers moeten de dynamiek en de levendigheid in het centrum versterken. Gedacht wordt aan een supermarkt of een combinatie van scholen met flexibele ruimtes voor het verenigingsleven. OBS de Julianaschool/Kennedyschool en OBS de Springplank zijn toe aan vernieuwing en zouden kunnen worden geclusterd in een schoolverzamelgebouw. Net als een supermarkt, zorgt ook een school voor veel aanloop in combinatie met evenementen, verenigingsleven en muziek, etc..

Afhankelijk van de kansen die zich voordoen onderzoeken we hoe we zoveel mogelijk plek kunnen maken voor nieuwe trekkers in het centrum en zorgen we ervoor dat we belangrijke plekken niet blokkeren door middel van korte termijn ingrepen. Het ontsluiten van de verschillende functies vraagt om extra aandacht en vergt nader onderzoek.

Doorgroei

Om het centrum op de lange termijn een echte leuke, levendige en interessante plek te maken, is het van belang om steeds verder door te blijven ontwikkelen. Zo zou er kunnen worden gedacht over een gebiedsontwikkeling aan de landschapszijde, waar nog voldoende ruimte is om het centrumgebied bijvoorbeeld door het toevoegen van wonen een veelzijdiger en intensiever gebruik te geven. Daarnaast liggen er kansen om de overige ontwikkellocaties rondom het centrum van Fijnaart om te vormen naar ruimte voor woningbouw, extra parkeergelegenheid in combinatie met energie-opwek en om het centrum te vergroenen/klimaatadaptief in te richten.

Het is belangrijk om nieuwe initiatieven die een positieve bijdrage kunnen leveren aan het intensiveren van het centrumgebied, in welke fase dan ook, zo strategisch mogelijk te verknopen aan het anker. Denk hierbij aan iemand die een winkel wil beginnen, een ondernemer die een terras wil plaatsen, etc.. Dit versterkt de levendigheid en vitaliteit van het centrumgebied.



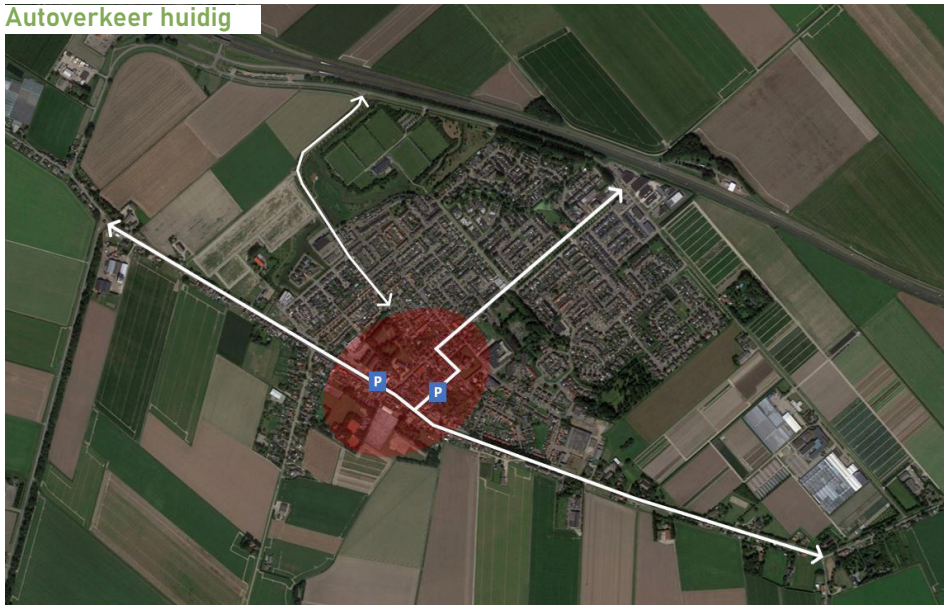
Voorstraat
Aantrekkelijke groene loper met ruimte voor ontmoeting, winkels, kortparkeren, wandelen en fietsen

Kerkring
Gezellige dorpstuin rondom de kerk

Nieuwe trekker toevoegen
Trekkersfunctie met dorpse uitstraling brengt levendigheid in het centrum

Fendertshof
Senioren in het hart van het dorp

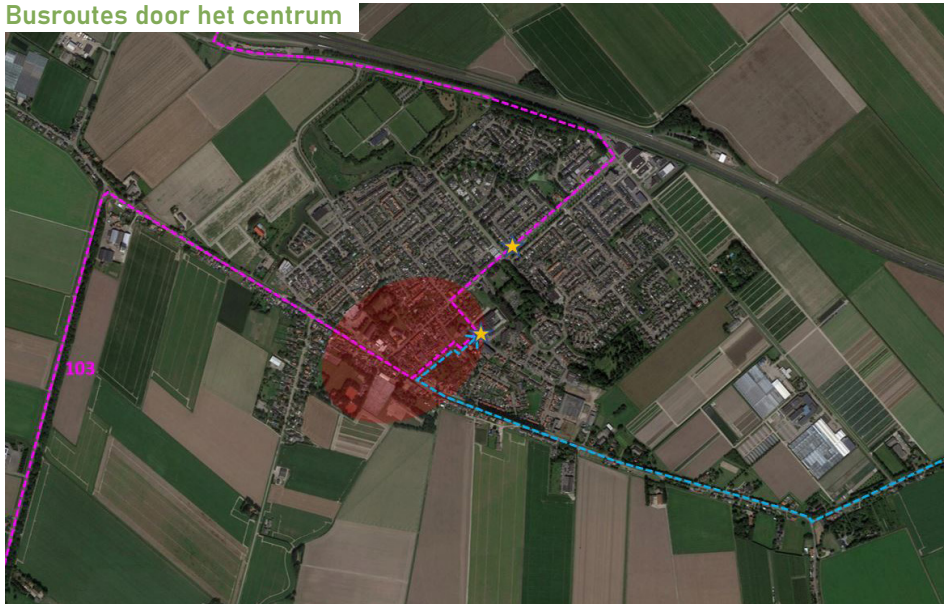
Autoverkeer huidig



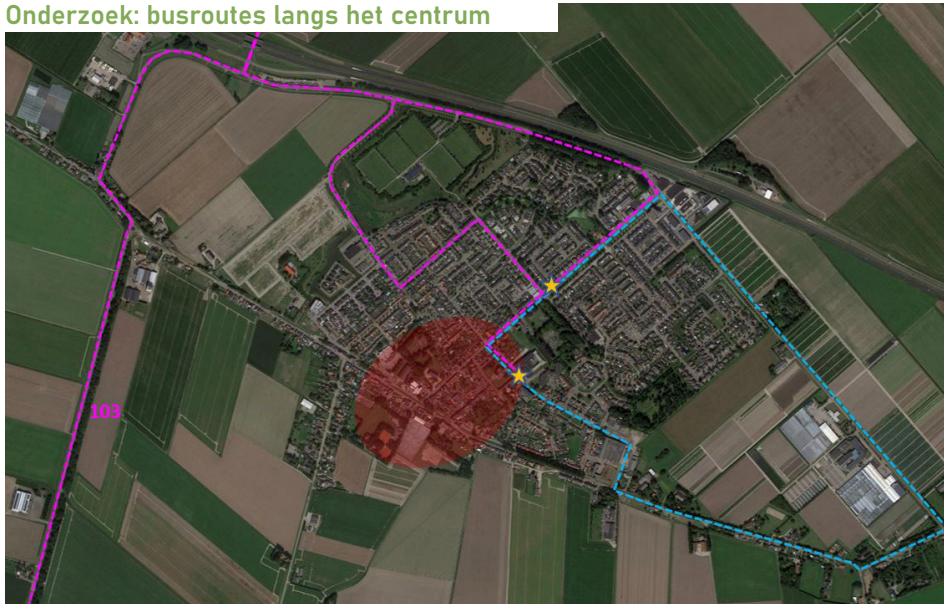
Centrum bestemming, auto te gast



Busroutes door het centrum



Onderzoek: busroutes langs het centrum



4.3. De ontsluiting van Fijnaart en het centrum

Doorgaand verkeer en lang-parkeren uit het centrum

Vooral de doorgaande verkeersroutes over de dijk en de Voorstraat vervullen momenteel een belangrijke rol met het oog op verkeer en parkeren. Ook door de bus die hier rijdt, wordt overlast ervaren. Het lijkt erop dat naast het bestemmingsverkeer uit Fijnaart ook veel verkeer uit de kernen rondom Fijnaart gebruikmaken van de Kadedijk/Molenstraat en ook van de Voorstraat als doorgaande route. Dit zit de ontmoetingsfunctie van het centrum van Fijnaart in de weg. In de participatie is het belang van de autobereikbaarheid nadrukkelijk meegegeven. De vraag daarbij is hoe dit zo optimaal mogelijk te houden of eventueel zelfs te verbeteren en tegelijkertijd ook ruimte te maken voor verblijven, ontmoeting en gezelligheid.

Het zoeken naar duurzame oplossingen voor parkeren en verkeersontsluiting vormen de randvoorwaarden om verblijfskwaliteit en levendigheid te creëren in het centrum van Fijnaart. Daar waar we ruimte willen creëren voor ontmoeting, mag het verkeer niet in de weg zitten. In de nieuwe situatie is de auto in de kern van het centrumgebied (in de Voorstraat en op het Dijkplein) te gast. We willen het centrum op een zodanige manier inrichten dat er een andere verhouding ontstaat tussen verblijven en de auto/het parkeren. Zo ontstaat in het centrale deel van het centrum meer ruimte voor wandelen, verblijven, terrassen, uitstallingen, zichtbaarheid voorzieningen, groen, etc..

Om de doorstroming binnen en rondom Fijnaart zo optimaal mogelijk te houden, wordt onderzocht of we de dijk kunnen knippen of het doorgaand verkeer kunnen remmen, waardoor inprikkers vanuit de omgeving naar het centrum toe ontstaan en je niet (zo makkelijk) meer door het centrum heen kunt met de auto. Echter levert dit mogelijk drukte op, op andere wegen in en of rondom Fijnaart. Een optie is daarom om in dat verband te onderzoeken of de Eerste Kruisweg als nieuwe ontsluiting kan worden ingezet. De Eerste Kruisweg zou toegankelijk kunnen worden gemaakt als doorgaande route voor het autoverkeer (door het paaltje bij Rijk Zwaan te verwijderen). Op deze manier kunnen we het doorgaande verkeer over de dijk, dat nu over de Molenweg/Kadedijk heen rijdt via de noordzijde faciliteren en het dorp ontlasten. Dit doen we alleen als dat helpt en echt noodzakelijk is.

Het parkeren wordt door de ondernemers en de bewoners als belangrijk ervaren, maar zit ook de verblijfskwaliteit in de weg. In de huidige situatie heeft de auto ruim baan en is de Voorstraat de enige serieuze plek om te parkeren in het centrum. Het lijkt erop dat niet alleen bezoekers van het centrum hier kort parkeren, maar dat ook bewoners en werknemers hier lang parkeren. Er liggen hier kansen om het parkeren te optimaliseren, ook op andere plekken dan de Voorstraat.

We willen het parkeren in het centrum van Fijnaart niet zozeer weghalen, maar met name het lang parkeren anders organiseren. In het centrumgebied is in de toekomst alleen ruimte voor het kort parkeren. Door vanuit invalswegen vanuit verschillende richtingen inprikkers naar parkeervoorzieningen aan de randen van het centrumgebied te faciliteren voor het lang parkeren, zo rijdt iedereen die van buitenaf komt vanzelfsprekend langs zo'n parkeervoorziening.

De parkeervoorzieningen voor het lang parkeren liggen op korte loopafstand van het centrumgebied. Er liggen kansen om deze aan te leggen op de locatie naast het evenemententerrein, naast de huidige tennisvelden met een doorsteek naar de Molenstraat, naast de Fendertshof en op de huidige locatie van de Julianaschool/Kennedyschool bij eventuele nieuwbouw en verplaatsing. Er is voldoende ruimte om de hoeveelheid parkeerplaatsen zelfs uit te breiden, op korte loopafstand van voorzieningen in centrum. Vanaf daar wordt men verleidt om het aantrekkelijk ingerichte centrumgebied met voorzieningen te voet te betreden om meer te gaan zien en beleven van het


Beveiliging
Techniek
P

centrum. Het doel is om deze openbare ruimtes goed met elkaar te verknopen. Als mensen langer blijven, dan komen er meer mensen, en wordt het steeds gezelliger. Dit geeft maar weer aan hoeveel kansen er liggen om door het toevoegen van extra parkeergelegenheid aan de randen meer verblijfskwaliteit toe te voegen.

Daarnaast is het van belang om de busroutes die momenteel dwars door het centrum heenlopen te optimaliseren: er zijn alternatieve routes mogelijk die momenteel nader worden uitgezocht. Ook voor de bus zou het toegankelijk maken van de Eerste Kruisweg als doorgaande verkeersstructuur mogelijkheden bieden. Het is in ieder geval van belang dat er een centraal busstation in het centrum blijft om de bereikbaarheid voor alle doelgroepen op orde te houden.

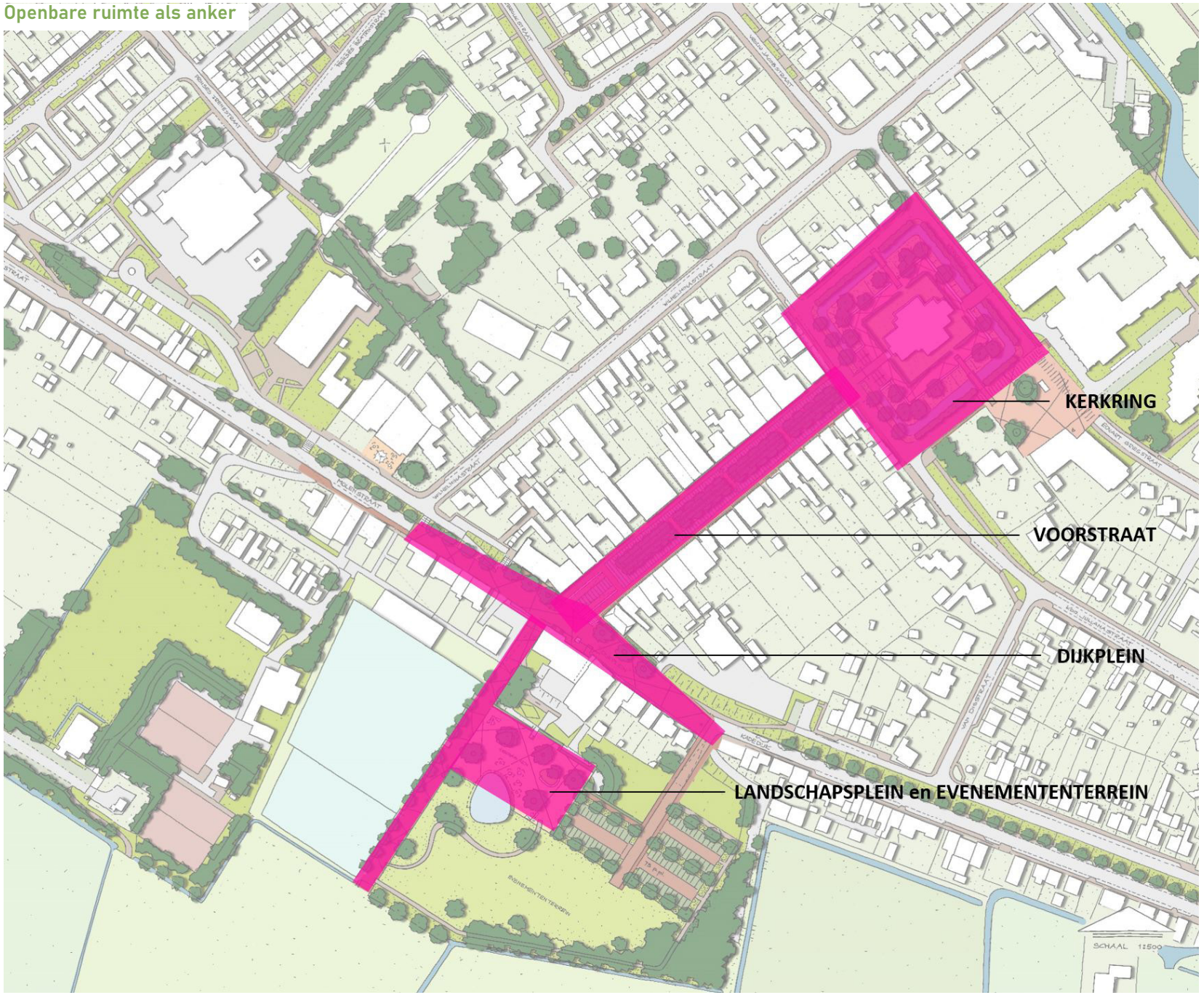
In de toekomst zal moeten worden gezocht naar een juiste balans en mogelijkheden om de (cruciale) bereikbaarheid van de winkels en de voorzieningen te garanderen en tegelijkertijd voldoende verblijfskwaliteit en recreatieve waarde toe te voegen in het centrum.





05

DOORKIJKJE NAAR DE TOEKOMST


KERKRING
VOORSTRAAT
DIJKPLEIN
LANDSCHAPSPLEIN en EVENEMENTENTERREIN

DOORKIJKJE NAAR DE TOEKOMST

05

Doorkijkje naar de toekomst

Het doel van de centrumvisie is niet om één eindbeeld te schetsen, maar ruimte te behouden voor de ontwikkeling. Dit doen we op een zodanige manier, dat er altijd ruimte blijft om stappen naar voren te kunnen maken nu en in de toekomst. De drietrapsraket uit het vorige hoofdstuk geeft hier antwoord op: pak de openbare ruimte aan en zorg ervoor dat het (lang) parkeren beter/anders wordt georganiseerd en zorg ervoor dat er meer verblijfsruimte en -kwaliteit ontstaat, door het doorgaand verkeer zoveel mogelijk uit het centrum te halen. Daarnaast kunnen stapsgewijs trekkers worden toegevoegd en kan ook wonen/gebiedsontwikkeling aan de landschapszijde zorgen voor extra draagkracht binnen het centrum. De belangrijkste opgave daarbij is, hoe we de verbinding kunnen leggen tussen de andere kant van de dijk 'de Landschapszijde' en de Kerkring.

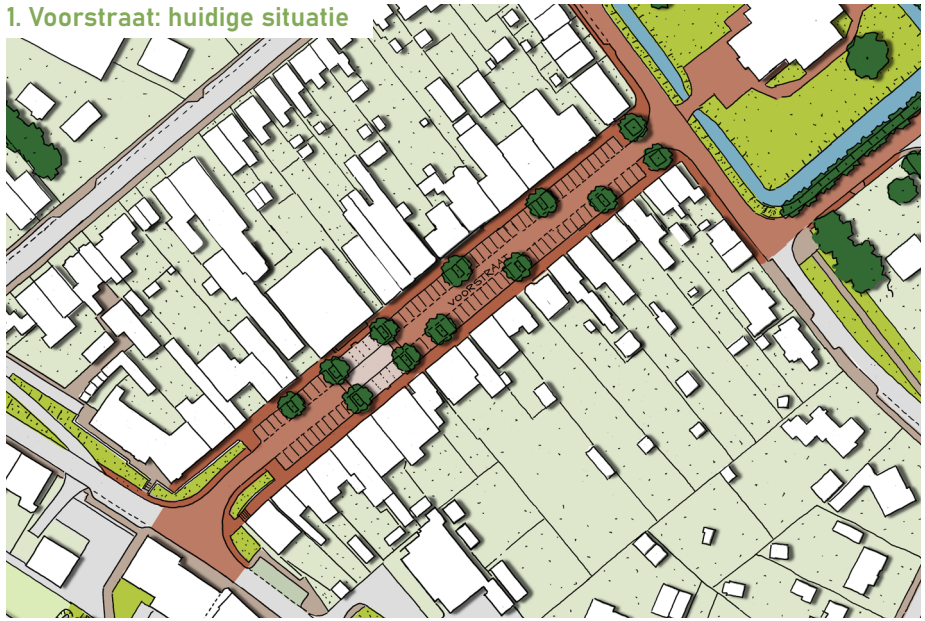
Voor de individuele stappen is alvast gekeken naar een denkbare inrichting van de openbare ruimte, hoe verschillende trekkers zouden kunnen worden ingepast in het anker en hoe ook stap drie handen en voeten zou kunnen krijgen. De drie stappen zijn integraal aan elkaar gelinkt. Voor stap één en twee uit de drietrapsraket zijn meerdere varianten in beeld gebracht, om voorafgaand alvast in te spelen op en in beeld te brengen wat de verschillende mogelijkheden zijn voor de verschillende ontwikkellocaties en onderdelen van de openbare ruimte. Omdat we afhankelijk zijn van verkeersonderzoek in stap één, van ondernemers, projectontwikkelaars, de scholen en andere partijen in stap twee en drie, is het nog te vroeg om tot een definitieve keuze te komen. Ook zijn we afhankelijk van hoe de woningmarkt zich ontwikkelt. Na vaststelling van de centrumvisie gaan we in overleg met alle betrokkenen deze zaken verder uitwerken en uitzoeken. Pas daarna komen we tot definitieve keuzes. Het kralensnoer met de trekkers, dat we eerder hebben beschreven, vormt daarbij de basis.

5.1 De openbare ruimte als anker

Voor de herinrichting van het anker van de openbare ruimte zijn voor de vier aaneengeschakelde ontmoetingsplekken verschillende varianten schetsmatig uitgewerkt.

De Voorstraat

1. Voorstraat: huidige situatie



2. Voorstraat: 2 pleinen









2. Voorstraat: langsparkeren + groen











1. Behouden zoals het nu is

Dit inrichtingsmodel heeft voordelen met betrekking tot het lang parkeren in het centrum (maximaal aantal parkeerplaatsen: circa 98 plekken), maar leidt uiteindelijk tot weinig verblijfskwaliteit. Enige ontmoeting is mogelijk op het pleintje dat onderscheidend in de verharding is aangebracht, maar waar in de realiteit nog steeds op wordt geparkeerd. Op een enkeling na vindt men deze variant niet wenselijk: 'het werkt nu ook niet'.

2. De basis op orde: zoeken naar een juiste balans

In de tweede optie wordt er een prettigere balans aangebracht tussen het parkeren en verkeer in de Voorstraat en de verblijfsruimte (ruimte voor groen en ontmoeting). Het parkeren in de Voorstraat wordt geminimaliseerd (tussen de circa 40 en 69 parkeerplaatsen, afhankelijk van het inrichtingsmodel) en de auto is te gast. Er zijn verschillende inrichtingsmogelijkheden onderzocht: van het creëren van meerdere pleintjes die het profiel opbreken, het uitsluitend inzetten op langsparkeren en groen, het creëren van het zogenaamde 'Willemstad model', waarbij uitgegaan wordt van een wandelroute met begeleidende groenstructuur in het midden van het wegprofiel tot aan een middenberm met haaksparkeren. Het lang parkeren zal in deze modellen worden verplaatst naar locaties aan de rand van het centrum. Uit de participatie blijkt dat er vrij veel draagvlak is voor deze variant, met een goede balans tussen parkeren en aantrekkelijke openbare ruimte met groen voor de Voorstraat. De voorkeur gaat uit naar de zogenaamde 'Willemstadvariant' als groene loper vanaf de dijk naar de Kerkring. Daarnaast is er van gedachten gewisseld over het invoeren van een blauwe zone in de Voorstraat. Een aantal bewoners heeft aangegeven dat zij prima 250 meter willen lopen naar hun auto, als de Voorstraat daarmee aantrekkelijker kan worden ingericht.

2. Voorstraat: ‘willemstad’



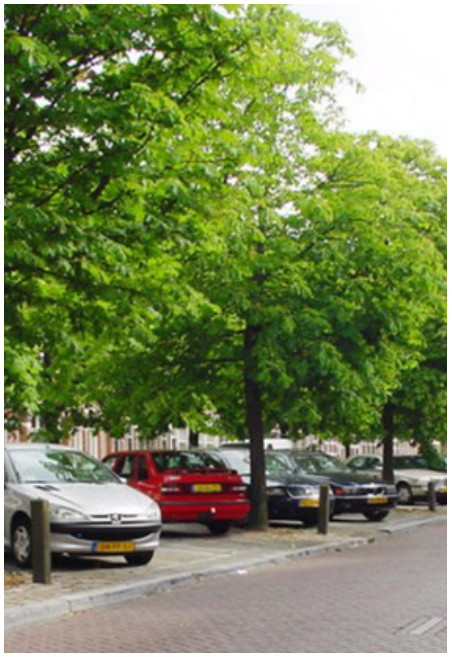






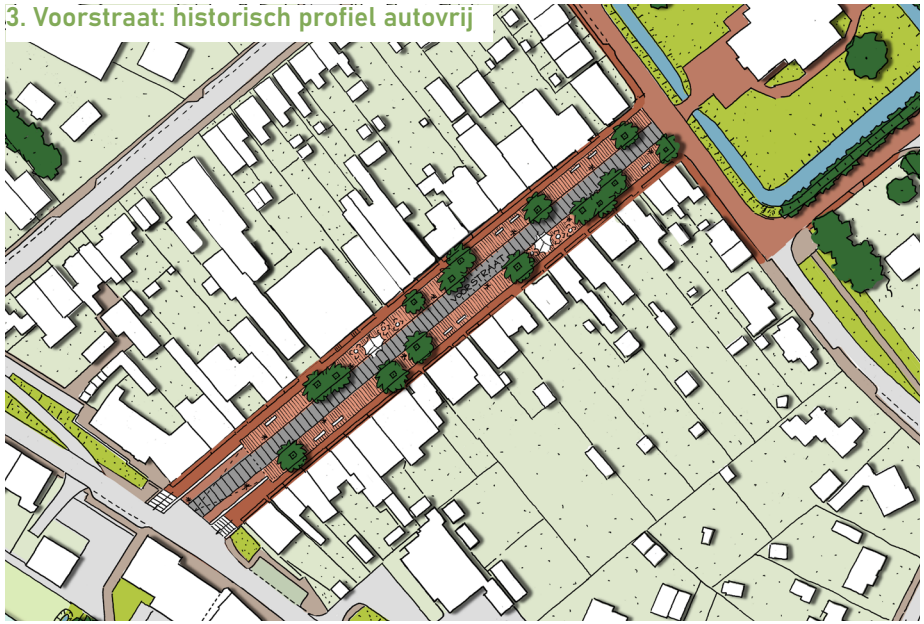
2. Voorstraat: middenberm haaksparkeren







3. Voorstraat: historisch profiel autovrij









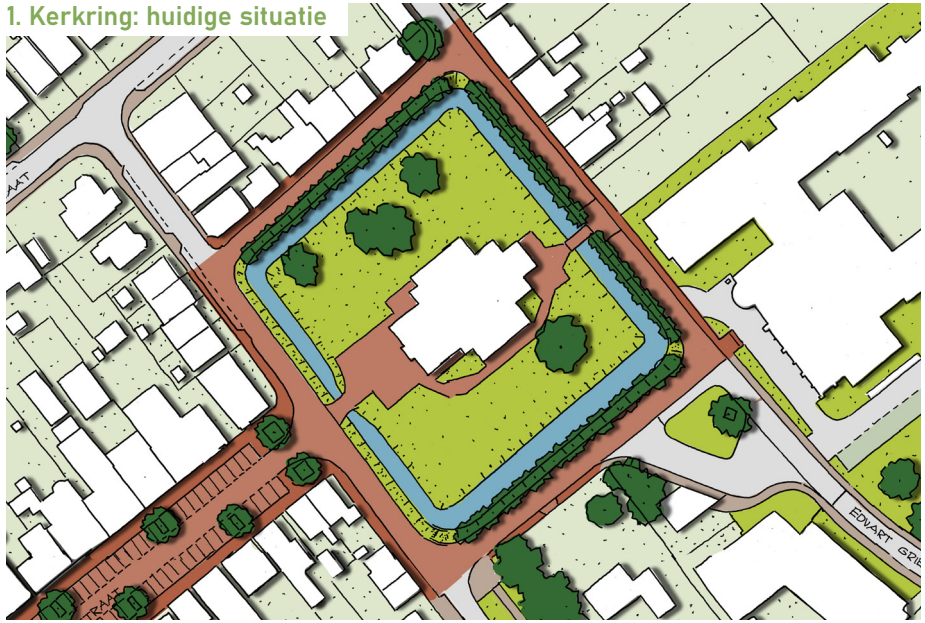


3. Durf te dromen (helemaal autovrij)

In de derde optie wordt in de Voorstraat uitgegaan van een geheel autovrij maken van de Voorstraat. De Voorstraat wordt in zijn geheel ingericht als verblijfsruimte waar ruimte is voor terrassen, activiteiten zoals de weekmarkt en waar een brede middenstrook voor voetgangers en fietsers ontstaat. Er is ruim groen aanwezig. Al het parkeren zal in deze variant worden verplaatst naar de randen van het centrum. Voor ondernemers en bewoners is dit een grote stap, waarbij men zich zorgen maakt over de autobereikbaarheid, bevoorrading en het parkeren. Deze variant heeft niet een hele brede voorkeur omdat deze stap voor bewoners gevoelsmatig nu te groot is en niet noodzakelijk is om een aantrekkelijk en vitaal centrum te creëren.

De Kerkring

1. Kerkring: huidige situatie





1. Behouden zoals het nu is

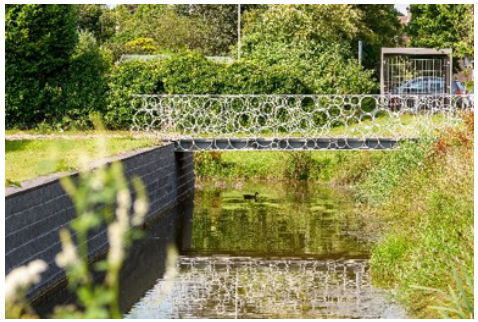
De eerste optie voor de Kerkring is om deze zo te laten functioneren zoals hij nu wordt gebruikt: als kijktuin. Eventueel zou de Kerkring wat kunnen worden opgevrolijkt door middel van het toevoegen van aantrekkelijke bloemenmengsels of kleurrijke beplanting. De Kerktuin blijft in dit geval privé en ontoegankelijk voor openbaar gebruik. De mensen uit Fijnaart vinden dit geen topprioriteit, maar wel een gemiste kans: er valt meer uit te halen door de Kerkring te betrekken bij het centrum.

2. Kerkring: groene verblijfstuin







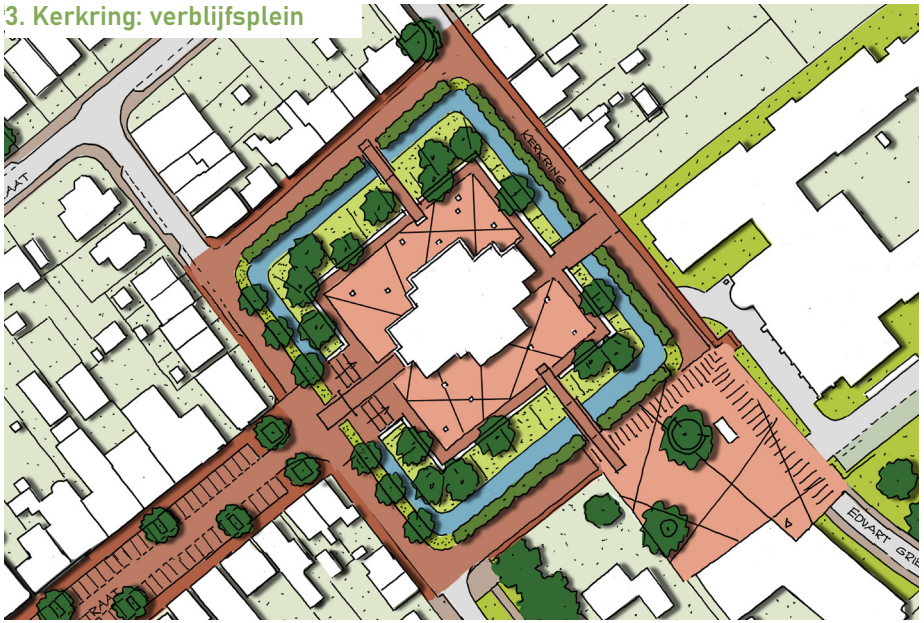




2. De basis op orde: zoeken naar een juiste balans

Wat ook denkbaar is, is om van de Kerkring een groene, openbaar toegankelijke verblijfstuin te maken met kleurrijke en bloeiende beplanting en enkele zitmogelijkheden. De Kerktuin wordt hiermee een aantrekkelijke ontmoetingsplek om je even terug te trekken en tot rust te komen. Bruggen verbinden de tuin met de Kerkring. Onderzocht moet worden met het bestuur van de kerk of deze variant haalbaar is. Eventueel is het ook denkbaar om een zone direct rondom de kerk privaat/ontoegankelijk te houden als dit wenselijk is met daaromheen een openbaar tuindeel. Bewoners uit Fijnaart geven aan het meest enthousiast te zijn over deze variant, waarbij er kleinschalige verblijfsplekjes, activiteiten en een route door de tuin heen van de Fendersthof naar de Voorstraat worden gerealiseerd.

3. Kerkring: verblijfsplein



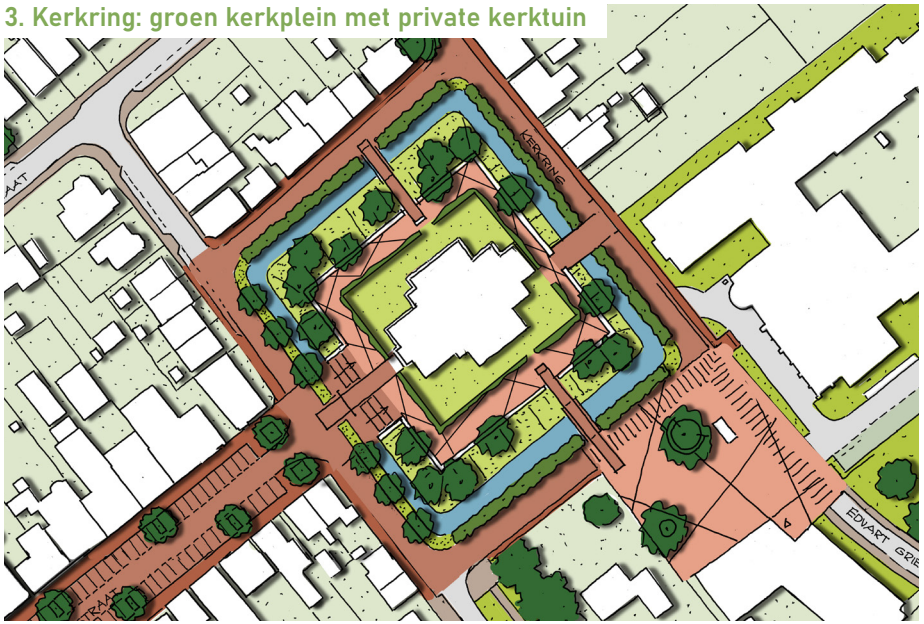






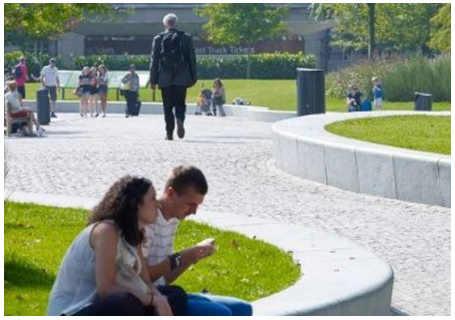


3. Kerkring: groen kerkplein met private kerktuin









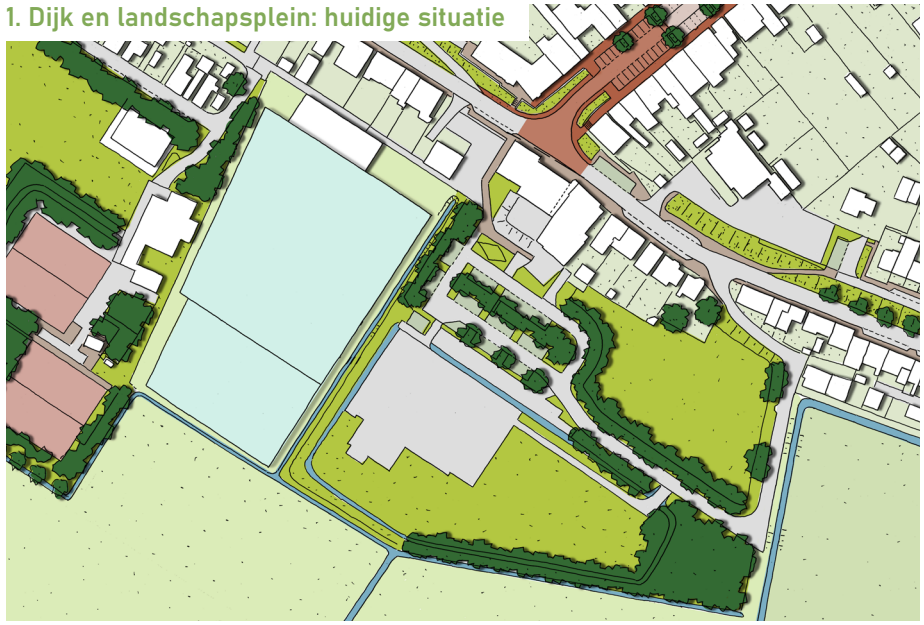


3. Durf te dromen

In de laatste variant wordt ingezet op het omvormen van het gebied rondom de kerk als groen Kerkplein. In dit geval wordt de ruimte rondom de kerk deels verhard als openbare toegankelijke pleinruimte met robuust groen. Onderzocht moet worden met het bestuur van de kerk of deze variant haalbaar is. Ook in deze variant is het denkbaar om een zone rondom de kerk privaat/ ontoegankelijk te houden als dit wenselijker is. Bewoners geven aan de ruimte liever groen te houden: dan krijgt de plek echt een eigen identiteit, een groene kerktuin omringd door water.

Dijkplein en Landschapsplein

1. Dijk en landschapsplein: huidige situatie





1. Behouden zoals het nu is

In de huidige situatie is de Voorstraat nog niet verbonden met de landschapszijde. Sterker nog: de dijk met het doorgaande verkeer vormt een grote barrière naar de zuidzijde. Momenteel is het alleen mogelijk om via een trap/langs of door het notariskantoor in de richting van het evenemententerrein te lopen. Bewoners geven aan dat de situatie verre van optimaal is en zien het dan ook als grootste prioriteit en kans om de relatie tussen de Voorstraat en de landschapszijde (het toekomstige Dijkplein en landschapsplein) aan te pakken en een aantrekkelijke en uitnodigende verbinding te creëren met royale dijktrappen aan weerszijden van de dijk.

2/3. Dijk en landschapsplein:









2. De basis op orde: zoeken naar een juiste balans

In de tweede optie vormt het Dijkplein een duidelijke schakel tussen de Voorstraat met robuuste dijktrappen en het landschap met een geleidelijk aflopende loper richting het landschapsplein, dat een groen evenementenplein vormt met ruimte voor een paviljoen, muziektent met uitzicht op het groene deel van het evenemententerrein en het polderlandschap. Het overbruggen van de hoogteverschillen is hierbij een belangrijke opgave. Er liggen kansen om aantrekkelijke dijktrappen of een landschapsbalkon te creëren. Het Dijkplein vormt een gezellige langgerekte pleinruimte op dijkhoogte met terrasjes, groen en leuke plekken in aansluiting op de horeca die er al aanwezig is. Een randvoorwaarde hiervoor is om iets te doen met het doorgaande autoverkeer. In de tweede variant wordt uitgegaan van het zoveel mogelijk weghalen van het doorgaande autoverkeer op het Dijkplein. Dat wordt gedaan door auto's naar inprikkers met parkeervoorzieningen aan de centrumrand te begeleiden (achter de Kadedijk/ Molenstraat aan de landschapszijde) en door de openbare ruimte in te richten als pleinruimte waar de auto te gast is. Eventueel kan er worden nagedacht over een tijdelijke knip bij evenementen/activiteiten of op bepaalde dagen in de week.

3. Durf te dromen (gedeeltelijk autovrij)

De derde variant voor het Dijkplein/landschapsplein is hetzelfde als de tweede variant (basis op orde), alleen wordt het Dijkplein hier autovrij ingericht. De dijk verandert hiermee van een route naar een bestemming, die alleen doorkruisbaar is voor fietsers en voetgangers. Bewoners geven aan de voorkeur te hebben voor de variant (basis op orde) en geven tevens aan twijfels te hebben bij de haalbaarheid van het autoluw maken van de dijk. In hoeverre dit mogelijk is hangt af van verkeersonderzoek.

Conclusie participatie openbare ruimte

Vanuit de participatie gaat de voorkeur van de mensen uit Fijnaart uit naar een combinatie van het 'Willemstadmodel' voor de Voorstraat, de Kerkring als verblijfstuin en het Dijkplein/landschapsplein waarbij de auto te gast is en waar ruimte ontstaat voor gezelligheid, terrasjes en ontmoeting aan de hand van een landschapsbalkon met dijktrappen.

Sfeerimpressie















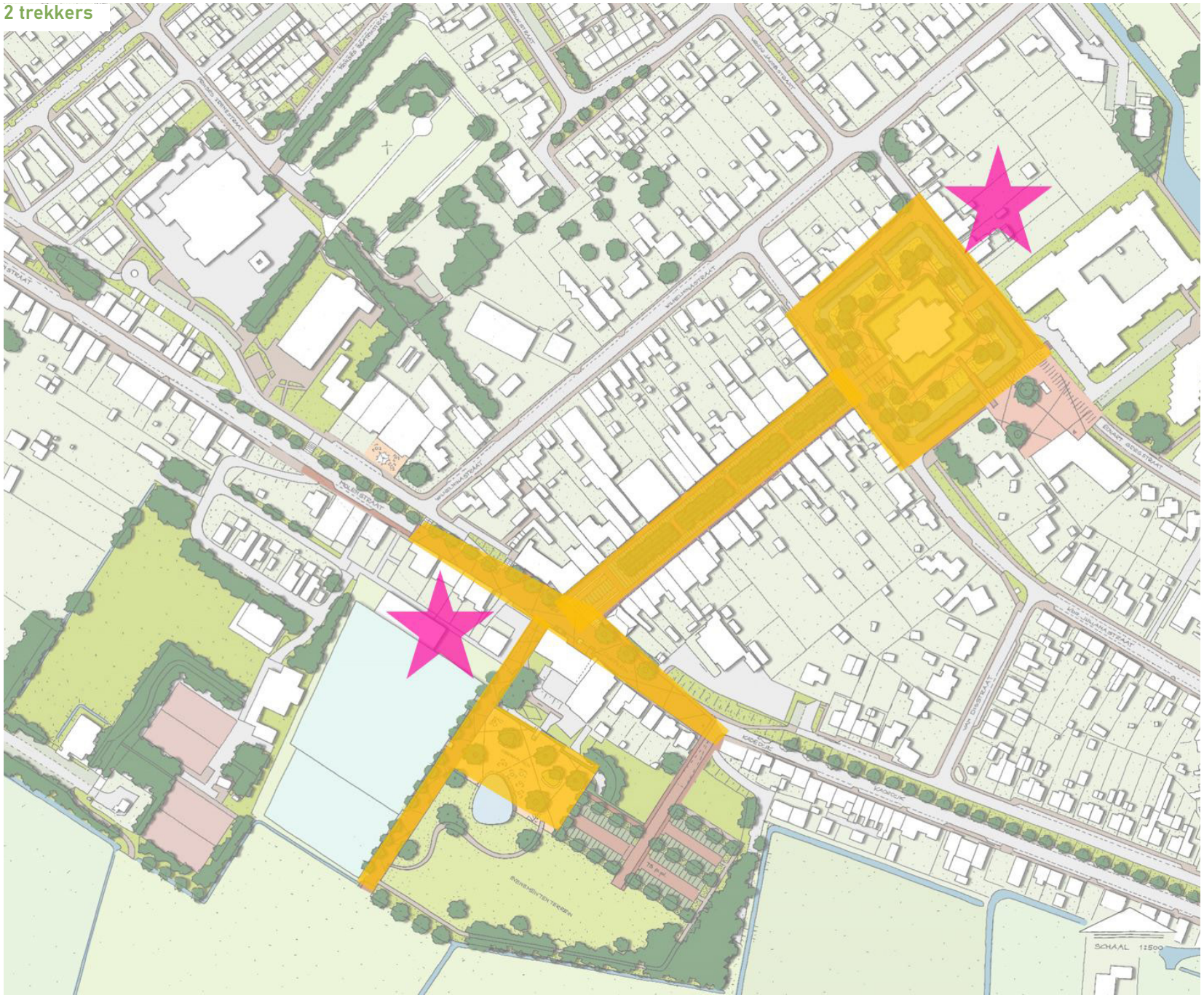




Voorkeurscombinatie: verblijven Dijkplein en groene loper naar Kerktuin en landschapsbalkon



2 trekkers



5.2. Twee trekkers

Een belangrijk doel en ambitie van de centrumvisie is om in te zetten op het reserveren van plekken voor trekkers waar grootschalige ontwikkelingen mogelijk zijn. Dit om de gehele week en gedurende het hele jaar mensen naar het centrum toe te trekken en om drukte/aanloop te creëren in de vorm van wandelaars en fietsers die meer reuring in het gebied brengen en de lokale winkeltjes en de horeca een impuls kunnen geven.

Hiervoor zijn combinaties tussen de positionering van verschillende trekkers op de ontwikkellocaties/koppen van het centrumgebied schetsmatig uitgewerkt (naast de Fendertshof en op het terrein van het kassencomplex naast het evenemententerrein). Daarbij wordt uitgegaan van een meer terughoudende en een meer vergaande opties. Welke keuze uiteindelijk zal worden gemaakt, is afhankelijk van de functie en de financiële haalbaarheid van een ontwikkeling, maar ook van de partijen die zich hiervoor melden. We sorteren voor op twee denkbare trekkers in het centrumgebied: een verzamelgebouw van de basisscholen in combinatie met flexibele ruimtes voor het verenigingsleven en eventuele kleinschalige aanvullende functies (denk aan een kinderopvang, een peuterspeelzaal, BSO, etc.) of een supermarkt met commerciële ruimte met daaraan gekoppeld ruimte voor dagwinkels en waarboven kan worden gewoond. De supermarkt maakt altijd onderdeel uit van een gebouw waarin wordt gewoond, als onderdeel van een dorpse bebouwingsrand. Dit zorgt voor sociale controle en bevordert de dorpse uitstraling.

Scholen naast de Fendertshof / supermarkt aan de landschapszijde



Scholen naast de Fendertshof / supermarkt aan de landschapszijde

In de eerste variant schetsen we een situatie waarbij een supermarkt wordt gerealiseerd op de locatie van het kassencomplex aan de landschapszijde. De supermarkt wordt hierbij op een mooie manier ingepast met woningen met uitzicht op het landschap. Daarbij kan er worden gekozen om de supermarkt achter de woningen aan de Kadedijk/Molenstraat te plaatsen (met een afronding van achterkanten door het toevoegen van woningen). Een nadeel hiervan is dat de supermarkt ietwat 'verstopt' ligt achter de dijk en weinig relatie heeft met de Voorstraat en de dijk. Het is daarom ook denkbaar om de woningen aan de Kadedijk/Molenstraat op te kopen/te slopen en de supermarkt direct aan het Dijkplein te laten grenzen. Dit is een meer kostbare en structureel vergaande optie, maar wel een interessante met veel resultaat door de centrale ligging in het centrum en de optimale verweving met het anker binnen het centrumgebied.

De ontsluiting is hierbij nog wel een uitdaging en dient nader te worden onderzocht. De expeditie lijkt ontsloten te kunnen worden vanaf inprikkers vanaf de dijk, waar vanaf ook de parkeerterreinen worden ontsloten. In de toekomst zal goed moeten worden uitgezocht of dit haalbaar is met betrokkenen en door middel van een verkeer- en parkeeronderzoek.

Op de locatie Fendertshof zou in de eerste variant, mits de scholen gaan verplaatsen, een verzamelgebouw bestaande uit twee of drie scholen met flexibele ruimtes voor het verenigingsleven kunnen worden gepositioneerd. Ook hier is een mogelijkheid om te kiezen voor een variant waarbij de scholen achter de woningen aan de Kerkring komen te liggen of dat de woningen aan de Kerkring worden opgekocht en gesloopt en het schoolverzamelgebouw direct met haar gezicht aan de Kerkring wordt positioneert. Dit is een meer kostbaar en structureel vergaande optie, maar wel een interessante met veel resultaat door de verbetering van de zichtbaarheid en de optimale verweving met het anker binnen het centrumgebied. Parkeren vindt in dit geval plaats via de Wilhelminastraat.

Fendertshof: school optie 1

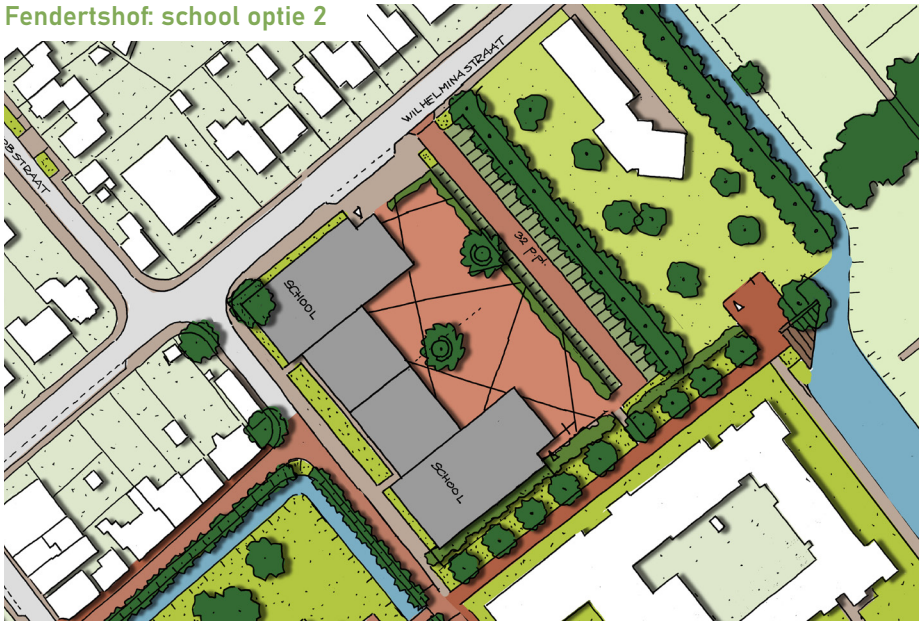








Fendertshof: school optie 2

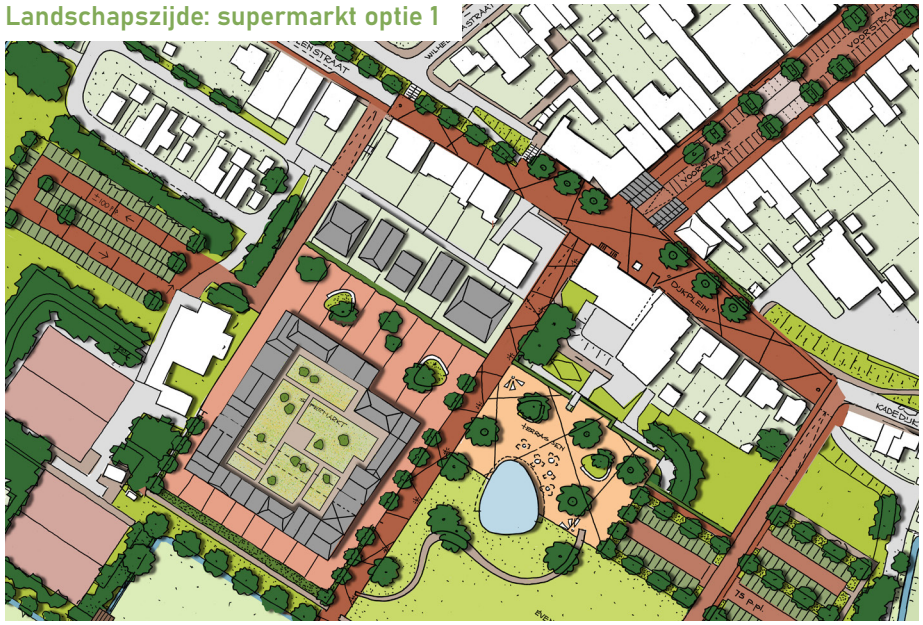




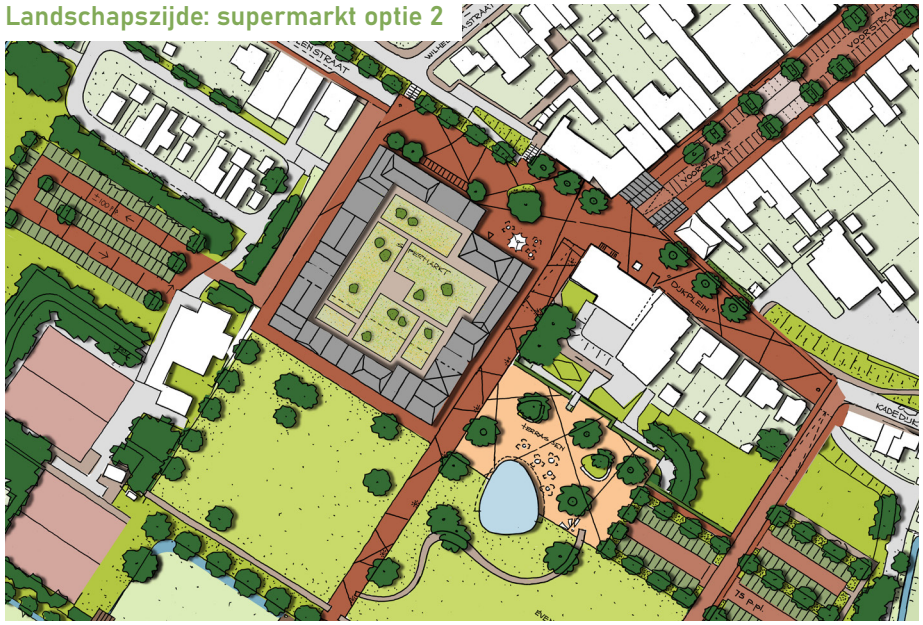




Landschapszijde: supermarkt optie 1



Landschapszijde: supermarkt optie 2















Scholen aan de landschapszijde / supermarkt naast de Fendertshof



Scholen aan de landschapszijde / supermarkt naast de Fendertshof

In de tweede variant schetsen we een situatie waarbij de scholen worden verplaatst naar de locatie van het kassencomplex aan de landschapszijde. In dit verzamelgebouw is eventueel ook ruimte voor het verenigingsleven. De schoolpleinen van de scholen grenzen hierbij aan het landschap, wat als een grote kwaliteit kan worden gezien. Daarbij kan er hier ook voor worden gekozen om de scholen achter de woningen aan de Kadedijk/Molenstraat te plaatsen (met een afronding van de achterkanten door het toevoegen van woningen). Een nadeel hiervan is dat de scholen ietwat 'verstopt' liggen achter de dijk. Het is daarom ook denkbaar om de woningen aan de Kadedijk/Molenstraat op te kopen/te slopen en de scholen direct aan het Dijkplein te laten grenzen. Dit is een meer kostbare en structureel vergaande optie, maar wel een interessante met veel resultaat door de centrale ligging in het centrum en de optimale verweving met het anker binnen het centrumgebied.

De supermarkt met aanvullende commerciële ruimtes/dagwinkels zou in de tweede variant kunnen worden verplaatst naar de locatie naast de Fendertshof. Ook hier is een mogelijkheid om te kiezen voor een variant waarbij de supermarkt achter de woningen aan de Kerkring komt te liggen of dat de woningen aan de Kerkring worden opgekocht en gesloopt en de supermarkt direct met haar gezicht aan de Kerkring wordt gepositioneerd. Dit is een meer kostbare en structureel vergaande optie, maar wel een interessante met veel resultaat door de verbetering van de zichtbaarheid en de optimale verweving met het anker binnen het centrumgebied. De expeditie en het parkeren vinden altijd plaats via de Wilhelminastraat.

Landschapszijde: school optie 1



Landschapszijde: school optie 2









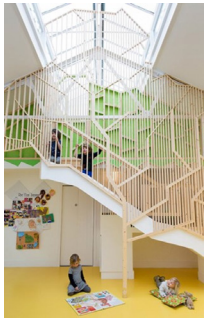




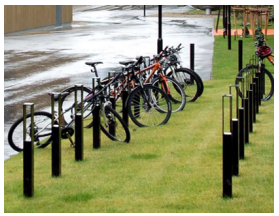




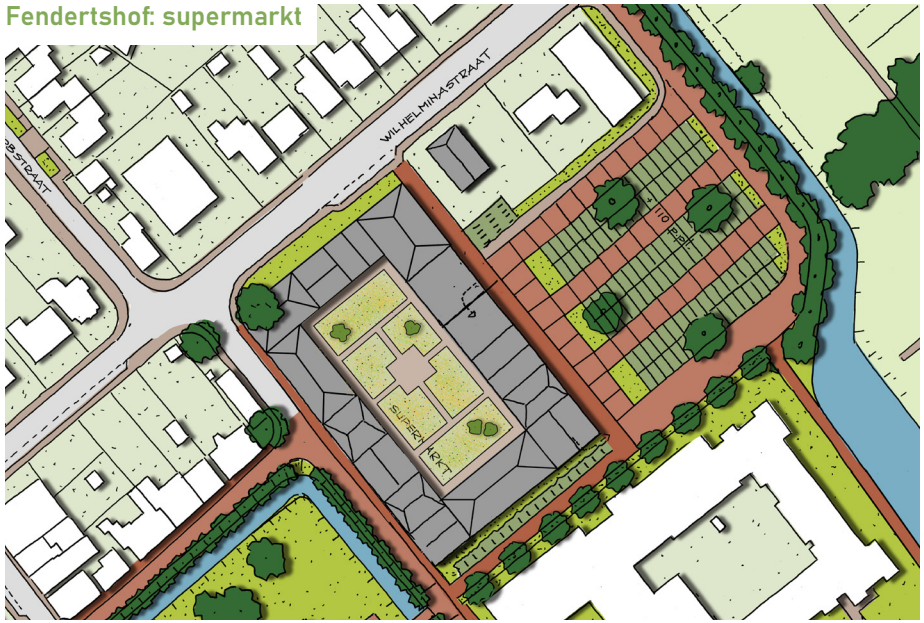








Fendertshof: supermarkt









Conclusie participatie trekker locaties

Tijdens de participatie is naar voren gekomen dat de mensen uit Fijnaart een voorkeur hebben om de supermarkt op de locatie van het kassencomplex aan de landschapszijde te laten landen. Ook is iedereen enthousiast over het verplaatsen en clusteren van de scholen, maar is er wel discussie over de locatie. De locatie naast de Fendertshof en aan de landschapszijde zijn daarbij als kansrijk genoemd, maar dat geldt ook voor de omgeving van De Parel, waar nu de sportfaciliteiten zijn gevestigd. De locatie naast de Fendertshof en aan de landschapszijde zijn daarbij allebei als kansrijk aangegeven.

Doorgroei: ruimte voor andere ontwikkelingen



5.3. Doorgroei: ruimte voor andere ontwikkelingen

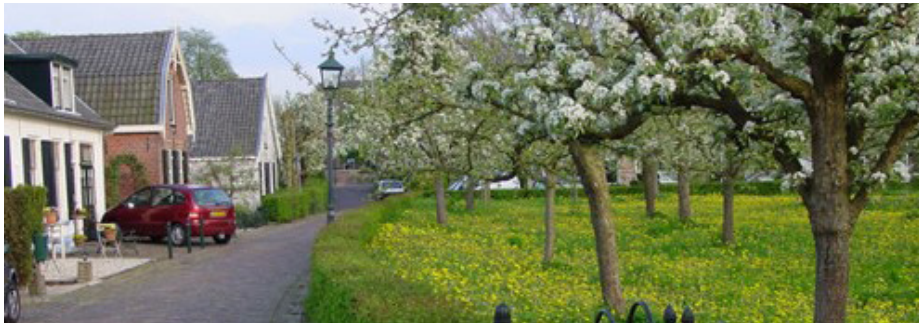
Een gebiedsontwikkeling aan de landschapszijde zou er op de langere termijn voor kunnen zorgen dat Fijnaart een nieuw gezicht kan krijgen aan het landschap en er een nieuwe dorpsrand kan worden gecreëerd. Dit kan bijvoorbeeld gedaan worden door de tennisbanen te verplaatsen naar het sportcluster bij de Parel en/of een nieuwe invulling te geven aan het woonwagenkamp. De woningbouwopgave, waar we invulling aan kunnen geven op de langere termijn, en de centrumontwikkeling kunnen niet los van elkaar worden gezien. Er liggen kansen om seniorenwoningen en woningen voor starters en jongeren te realiseren, om de sociale controle te bevorderen, in het zicht liggende achterkanten af te ronden en om woningen toe te voegen als impuls voor het centrum. Zo zouden er aan de landschapszijde alzijdige appartementen in het groen kunnen worden gerealiseerd: de Fendertse tuinen. Een nieuwe dorpsrand en plek voor groen, spelen, waterberging etc..

Daarnaast liggen er kansen om overige ontwikkellocaties rondom het centrum van Fijnaart om te vormen naar ruimte voor woningbouw, extra parkeergelegenheid of een combinatie van beide. Denk hierbij aan de locatie van de Julianaschool/Kennedyschool, mochten de scholen gaan verplaatsen, maar ook de locatie van OBS de Springplank en eventuele andere vrijkomende locaties op termijn.

Verder liggen er op de lange termijn ook kansen om antwoord te geven op de wateropgave (met name voor piekbergingen) door parkeren en wateropvang te combineren en meer ruimte voor water te creëren. Ook liggen er kansen voor vergroening van het centrum en de relatie met het landschap te versterken in combinatie met het benutten van recreatieve kansen in de overgang naar het landschap etc., met bijvoorbeeld het terugbrengen van de ‘haven’.

Wonen Prinses Irenestraat







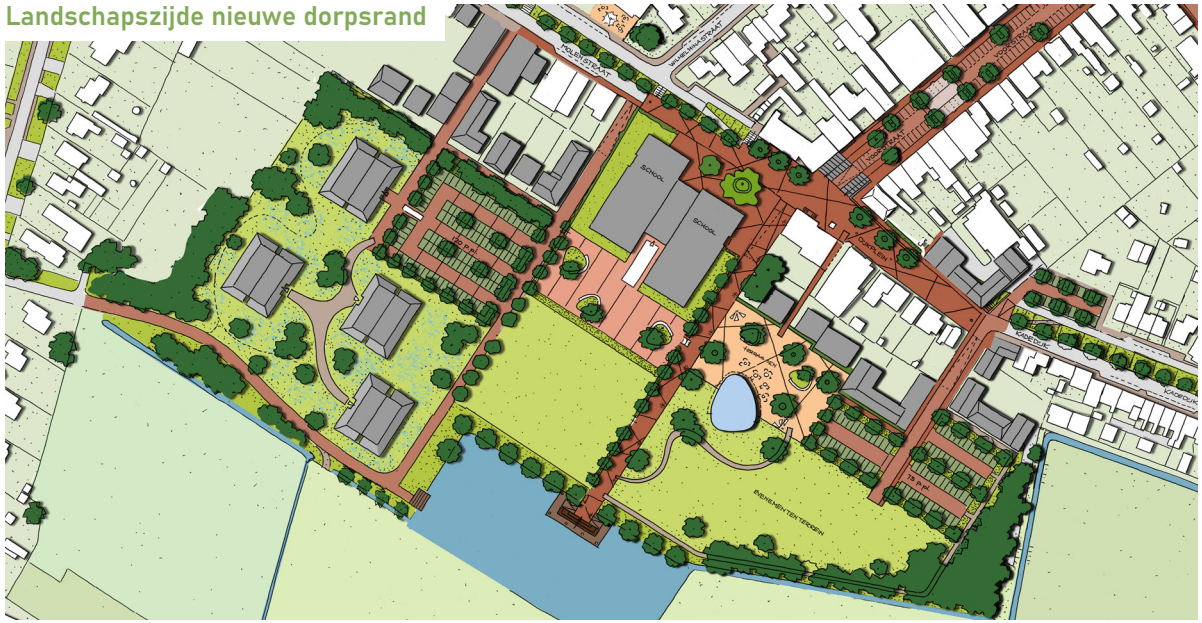
Wonen Prinses Irenestraat: waterberging en parkeren







Landschapszijde nieuwe dorpsrand

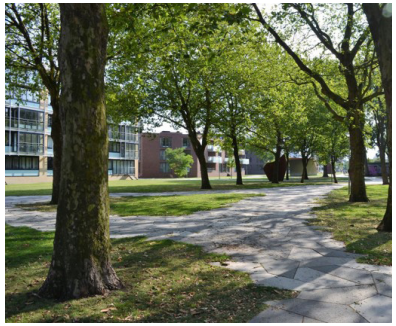














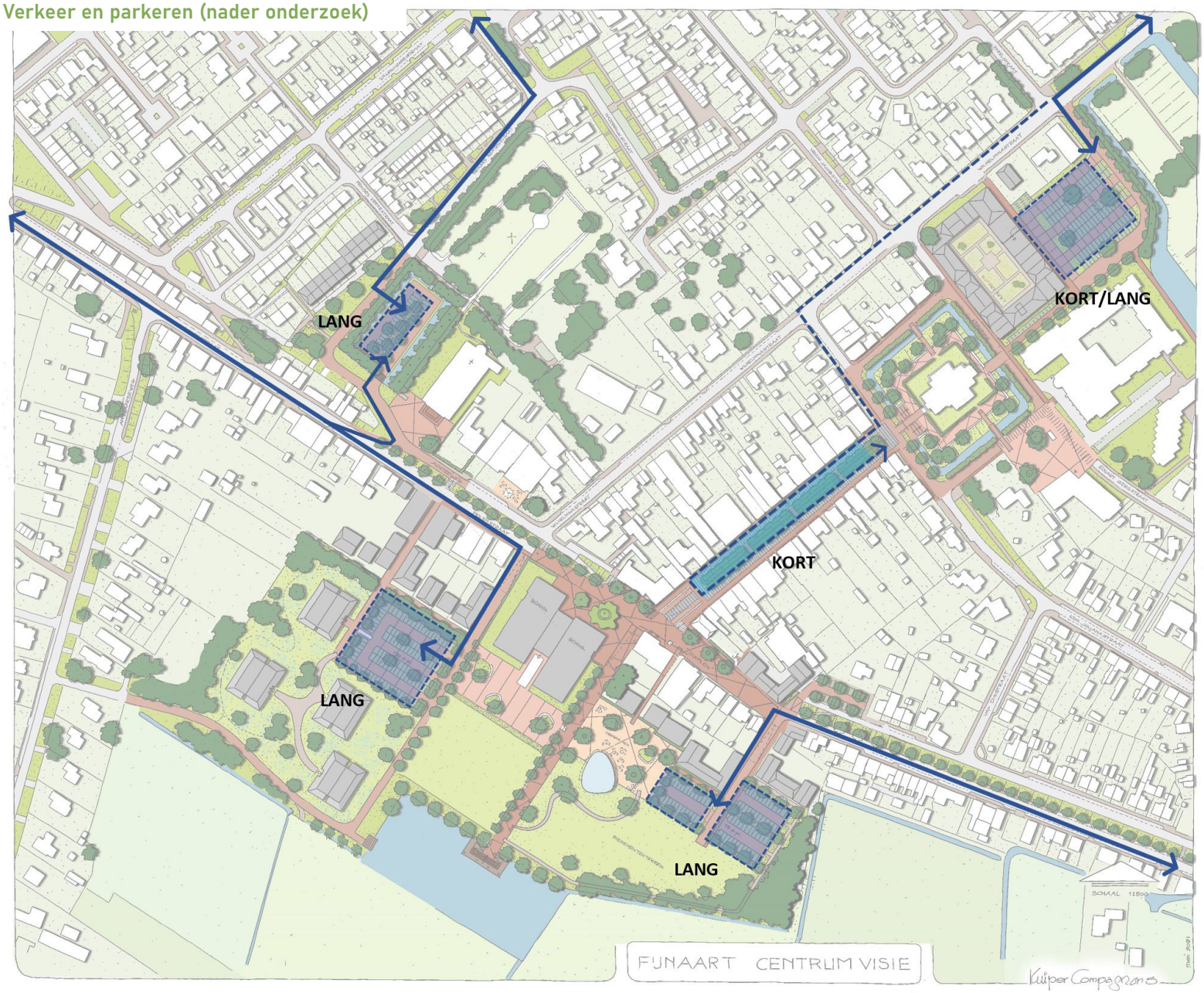




06

UITVOERINGS STRATEGIE

Verkeer en parkeren (nader onderzoek)



6.1. Aanpak op de korte en langere termijn

Strategie en haalbaarheid

Hoewel bewoners over sommige varianten al wel een voorkeur hebben uitgesproken, wordt er in de centrumvisie nog geen knoop doorgehakt met betrekking tot definitieve inrichtingskeuzes. Om te komen tot één definitieve richting is nader onderzoek nodig, daarom is het van belang dat de centrumvisie inzet op flexibiliteit: een pallet aan denkbare opties. Dit geldt ook voor de functies die op de trekkerslocaties kunnen komen te landen.

Het doorpakken met het herinrichten van de openbare ruimte en de verkeers- en parkeeropgave zien we binnen de centrumvisie als een investering die om de zoveel tijd noodzakelijk is, om de openbare ruimte veilig, aantrekkelijk en duurzaam te houden. Deze eerste stap binnen de realisatie van de drietrapsraket dient als vliegwiel voor opvolgende ontwikkelingen (dit is bij andere ontwikkelingen de ervaring). Het doel is dan ook om werk met werk te maken: de openbare ruimte is een sleutelopgave en daarmee een locatietrekker. Daarnaast is dit kansrijk, omdat de gemeente dit zelf in de hand heeft. De gemeente neemt bij de herinrichting van de openbare ruimte het voortouw met plannen uitwerken, maar iedereen kan aanhaken. Zo bouwen we verder om tot tastbare resultaten in de openbare ruimte te komen.

In het verlengde hiervan gaan we ook aan de slag met de trekkerslocaties. Hierbij voert de gemeente de regie in samenspraak met de stakeholders, zoals bijvoorbeeld een supermarkt en de scholen. Gesprekken en verkenningen zijn reeds gestart. Voor de ontwikkellocaties geldt dat we streven naar haalbare, financieel sluitende ontwikkelingen, waarbij kosten en opbrengsten zoveel mogelijk in evenwicht zijn. Toekomstbestendige kwaliteit en een echte impuls zijn echter wel gewenst. Als dat alleen bereikt kan worden door te investeren zal daar serieus door de gemeente naar worden gekeken. De financiële haalbaarheid van de verschillende varianten en de maatschappelijke meerwaarde is in bijlage 2 in beeld gebracht.

Onderstaand lichten we toe hoe we eraan willen gaan werken om de centrumvisie handen en voeten te geven. Daarvoor maken we onderscheidt tussen acties die we streven op te pakken op de korte termijn (de komende twee jaar na vaststelling van de centrumvisie), de middellange termijn (tussen de twee en vijf jaar na vaststelling van de centrumvisie) en de lange termijn (langer dan vijf jaar na vaststelling van de centrumvisie). Deze worden onderstaand toegelicht:

Acties voor op korte termijn (de komende 2 jaar):

- Verkeer en parkeeronderzoek:

In september 2021 is dit onderzoek gestart. Na dit onderzoek zal worden bepaald in hoeverre nog een vervolgonderzoek benodigd is, bijvoorbeeld voor een alternatieve ontsluitingsroute. Met het onderzoek wordt allereerst in beeld gebracht in hoeverre sprake is van doorgaand verkeer in de Voorstraat en op de Kadedijk/Molenstraat. Daarnaast wordt de huidige parkeersituatie in het centrum bekeken. Op basis van het verkeersonderzoek kan worden bepaald welke inrichtingsmodellen voor de openbare ruimte (het anker) denkbaar zijn.

- Gesprekken voeren met projectpartners en stakeholders met betrekking tot de landschapszijde:

Gesprekken met diverse partijen zoals de eigenaar van de Jumbo, het kassencomplex, maar ook met de schoolbesturen, corporaties of potentiële andere supermarktorganisaties zullen worden gevoerd om meer grip te krijgen op de haalbaarheid van de diverse varianten voor de landschapszijde en om te kijken welke trekkers/functies hier kunnen komen te landen.

- Het opstellen van een plan voor de landschapszijde:

Op basis van de input die is opgehaald uit de verschillende gesprekken, zal er een plan worden opgesteld voor de landschapszijde. We streven daarbij naar

een haalbare businesscase. Het toevoegen van wonen kan daarbij interessant zijn om uit te komen in de balans. Bewoners en andere betrokkenen, die mee hebben geparticipeerd binnen het proces van de centrumvisie, zullen zoveel mogelijk worden aangehaakt.

- Gesprekken voeren met de kerk:

Om meer grip te krijgen op de wenselijkheid/haalbaarheid van de verschillende varianten die zijn opgesteld voor de herinrichting van de Kerkring, zullen er gesprekken worden gevoerd met de kerk. Ook betreffende het beheer.

- Plannen uitwerken met betrokkenen voor openbare ruimten en implementeren nieuwe verkeerstructuur en parkeerregime en -locaties:

Op basis van het parkeeronderzoek, gesprekken met de kerk en aansluitend op de planvorming voor de landschapszijde, zal er een plan worden opgesteld voor de herinrichting van de openbare ruimte in het centrumgebied (het anker). De optimalisatie van de verkeerstructuur en het parkeren worden daarbij nadrukkelijk meegenomen. Bewoners en andere betrokkenen, die mee hebben geparticipeerd binnen het proces van de centrumvisie, zullen worden betrokken.

- Gesprekken voeren met projectpartners en stakeholders met betrekking tot de locatie naast de Fendertshof:

Gesprekken met diverse partijen zoals de eigenaar van de Jumbo, het kassencomplex, maar ook met de schoolbesturen, corporaties of potentiële andere supermarktorganisaties zullen worden gevoerd om meer grip te krijgen op de haalbaarheid van de diverse varianten voor de locatie naast het Fendertshof en om te kijken welke trekkers/functies hier kunnen komen te landen.

Acties voor de middellange termijn (de komende 2 tot 5 jaar):

- Het opstellen van een plan voor de locatie naast het Fendertshof:

Op basis van de input die is opgehaald uit verschillende gesprekken, zal er een plan worden opgesteld voor de locatie naast het Fendertshof. We streven daarbij naar een haalbare businesscase. Het toevoegen van wonen kan daarbij interessant zijn om uit te komen in de balans. Bewoners en andere betrokkenen, die mee hebben geparticipeerd binnen het proces van de centrumvisie, zullen zoveel mogelijk worden aangehaakt.

- Herinrichting van de openbare ruimte:

Nadat het plan voor de herinrichting van de openbare ruimte is vastgesteld, zal er een start worden gemaakt met de herinrichting van het anker. De gemeente Moerdijk heeft hier momenteel 2 miljoen euro voor gereserveerd. Met de 2 miljoen euro kan in ieder geval een start worden gemaakt met de herinrichting van de Kerkring, de Voorstraat en het Dijkplein uit het anker. Het college heeft aangegeven de intentie te hebben om eventuele extra kosten te dekken, bijvoorbeeld om ook het landschapsplein aan te leggen, waarmee het anker compleet is. Bij het herinrichten van de openbare ruimte wordt uitgegaan van samenwerking met partijen in de omgeving.

- Gesprekken voeren met eigenaren, corporaties en projectontwikkelaars:

Gesprekken met diverse partijen zoals de grondeigenaren, corporaties of projectontwikkelaars zullen worden gevoerd om te kijken naar hoe er op een prettige manier extra woningen kunnen worden toegevoegd in en rondom het centrumgebied van Fijnaart. Denk daarbij aan de eventuele vertreklocaties van de scholen, mochten de scholen verplaatsen, of op de locatie Maris.

- Plannen uitwerken met betrokkenen voor ontwikkellocaties wonen:

Op basis van diverse gesprekken, zal er een plan worden opgesteld voor de herontwikkeling van een aantal ontwikkellocaties in en rondom het centrumgebied van Fijnaart, bijvoorbeeld aan de landschapszijde en op de huidige locatie van de basisschool. Maar ook de locatie Maris kan interessant zijn, voor bijvoorbeeld een woon/zorgcombinatie. Bewoners en andere betrokkenen, die mee hebben geparticipeerd binnen het proces van de centrumvisie, zullen worden betrokken.

Acties voor de langere termijn:

- Doorontwikkeling landschapszijde:

Nadat het plan voor de landschapszijde is uitgewerkt en vastgesteld en er dus meer duidelijkheid is over de programmatische invulling van de landschapszijde, zal het project in samenspraak met betrokken partijen worden uitgevoerd.

- Realisatie woningen:

Nadat de verschillende plannen voor individuele ontwikkellocaties, bijvoorbeeld voor de huidige locatie van de basisschool, zijn uitgewerkt, kan er gestart worden met het bouwen van extra woningen in Fijnaart. Voor de locatie van de basisschool geldt dat deze eerst verplaatst dient te worden.





BIJLAGEN

BIJLAGE 1

Actielijst

Projectnaam	Trekkers en te betrekken stakeholders	Planning	Budget / financiering
Verkeer en parkeeronderzoek		Korte termijn	n.v.t.
Gesprekken voeren met projectpartners en stakeholders met betrekking tot de landschapszijde	Eigenaar van de Jumbo, het kassencomplex, de schoolbesturen, corporaties en potentiële andere supermarktorganisaties	Korte termijn	n.t.b.
Het opstellen van een plan voor de landschapszijde	Bewoners en andere betrokkenen die mee hebben geparticipeerd binnen de centrumvisie	Korte termijn	n.v.t.
Gesprekken voeren met de kerk	Betrokkenen bij de kerk?	Korte termijn	n.v.t.
Plannen uitwerken met betrokkenen voor openbare ruimten en locaties	Bewoners en andere betrokkenen die mee hebben geparticipeerd binnen de centrumvisie	Korte termijn	n.v.t.
Gesprekken voeren met projectpartners en stakeholders met betrekking tot de locatie naast het Fendertshof	Eigenaar van de Jumbo, het kassencomplex, de schoolbesturen, corporaties en potentiële andere supermarktorganisaties	Korte termijn	n.v.t.
Het opstellen van een plan voor de locatie naast het Fendertshof	Bewoners en andere betrokkenen die mee hebben geparticipeerd binnen de centrumvisie	Middellange termijn	n.v.t.
Herinrichting van de openbare ruimte	Partijen in de omgeving	Middellange termijn	2 miljoen euro voor gereserveerd
Gesprekken voeren met eigenaren, corporaties en projectontwikkelaars	Grondeigenaren, corporaties, projectontwikkelaars	Middellange termijn	n.v.t.
Plannen uitwerken met betrokkenen voor ontwikkellocaties wonen	Bewoners en andere betrokkenen die mee hebben geparticipeerd binnen de centrumvisie	Middellange termijn	n.v.t.
Doorontwikkeling landschapszijde	Betrokken partijen	Lange termijn	n.v.t.
Realisatie woningen		Lange termijn	n.v.t.

BIJLAGE 2

Afwegingskader varianten trekkerlocaties

	Scholen naast de Fendertshof / Supermarkt aan de landschapszijde				Supermarkt naast de Fendertshof / scholen aan de landschapszijde			
	Schoolgebouw terugliggend	Schoolgebouw aan Kerkring	Supermarkt terugliggend	Supermarkt aan Dijkplein	Supermarkt terugliggend	Supermarkt aan Kerkring	Schoolgebouw terugliggend	Schoolgebouw aan Dijkplein
Maatschappelijk en ruimtelijk voordeel	-	+	-	+	- -	+	-	+
	letwat verborgen in het centrum	Optimale interactie/ dynamiek met het centrumgebied	letwat verborgen in het centrum	Optimale interactie/ dynamiek met het centrumgebied	letwat verborgen in het centrum. gemeente Moerdijk ziet weinig kansen: zichtlocatie is hier een must	Optimale interactie/ dynamiek met het centrumgebied	letwat verborgen in het centrum	Optimale interactie/ dynamiek met het centrumgebied
Financiële haalbaarheid	+	- -	+	0	+	-	+	-
	Goed in balans te brengen binnen eigen buisiness case	Erg lastig in balans te brengen binnen eigen buisiness case	Goed in balans te brengen binnen eigen buisiness case	In balans te brengen binnen eigen buisiness case (ophogen wonen)	Goed in balans te brengen binnen eigen buisiness case	Moeilijker in balans te brengen binnen eigen buisiness case	Goed in balans te brengen binnen eigen buisiness case	Moeilijker in balans te brengen binnen eigen buisiness case (ophogen wonen)










COLOFON

Opgesteld door:

KuiperCompagnons
Martijn Niehof (projectleider)
Marjan van Capelle
Iris Bol
Frederique Lenssen

Twynstra Gudde
Jonathan van den Heuvel
Sander Vonk

Gemeente Moerdijk
Mark Geerts (projectleider)
Joost Frijters
Danny Dingemans
Eric Vinken
Marjolein Maarsen
Wendy Roelen

Projectgroep vertegenwoordiger Fijnaart
Jan Willem van Bodegom