Zuidzande op de Schop

Dorpsvisie Zuidzande
2023 - 2033

De dorpsvisie “Zuidzande op de Schop” werd ontwikkeld door de gelijknamige werkgroep in opdracht van de Dorpsraad van Zuidzande en in samenwerking met de de KNHM Foundation, Arcadis en de gemeente Sluis in de periode van juni 2022 tot mei 2023.

Stichting Dorpsraad Zuidzande

Dorpsvisie 2023 - 2033

DE TOEKOMST

Als Dorpsraad van Zuidzande hebben we een dorpsvisie opgesteld, die is vastgesteld tijdens de vergadering van de Dorpsraad van Zuidzande op 16 mei 2023. U leest deze visie hieronder.

Bij het opstellen van de dorpsvisie begonnen we – de Dorpsraad van Zuidzande - met een inventarisatie van de problemen die invloed hebben op de leefbaarheid in ons dorp. Uit de inventarisatie kwamen 4 hoofdthema's naar voren: wonen, verkeer, parkeren en het MFC-terrein. We zijn daarmee aan de slag gegaan en hebben samen met de inwoners gezocht naar oplossingen. Op de volgende pagina's vindt u de werkwijze, de bevindingen en argumentaties. Uiteindelijk zijn er 5 voorstellen geformuleerd, die wij in samenwerking met de gemeente en andere partners willen realiseren.

1. Zuidzande wordt – binnen de hele dorpskern, dus inclusief de gebiedsontsluitingsweg - een 30km/u-zone voor het verkeer.
2. Het Dorpsplein wordt heringericht tot een plein met een echte dorpspleinfunctie.
3. Aan de noord- en aan de zuidkant van Zuidzande komen voorzieningen voor langparkeerders.
4. Op het oude voetbalveld komen 15 tot 25 woningen. De voorkeur gaat uit naar (levensloopbestendige) starters- en sociale huurwoningen.
5. Het MFC wordt gesloopt en het terrein wordt ingericht als park met enkele sport- en speelvoorzieningen en een klein aantal parkeerplaatsen.

Bij het formuleren van oplossingen hebben wij ons niet laten weerhouden door planologische, bestuurlijke of anderszins beperkende kaders. Ten eerste hebben wij de daarvoor benodigde expertise niet in huis, ten tweede geven wij de macht bij voorkeur aan de verbeelding. We weten wel dat de 5 voorstellen breed worden gedragen door de inwoners van Zuidzande. Uiteraard was er ook tegenstand. Alle bijval, ideeën en bezwaren voor zover die schriftelijk zijn ingediend, zijn als bijlagen bij de dorpsvisie gevoegd.

In het nu volgende deel zullen we de 5 voorstellen voor verbetering van de leefbaarheid presenteren. Dan zal blijken dat de problemen heel nauw met elkaar samenhangen, en dat zij elkaar versterken. Omgekeerd zal duidelijk zijn dat het positieve effect op de leefbaarheid maximaal is, wanneer de problemen in samenhang opgelost worden. Dan zal blijken dat de som der delen meer is dan het geheel.

VERLEDEN, HEDEN, TOEKOMST….

In 1899 telde Zuidzande 1016 inwoners, in 1980 nog 687. Toen had het dorp nog 22 verenigingen, waaronder een voetbalclub, een volleybalclub, een schaatsvereniging, een vogelvereniging, uiteraard een kaartclub en 2 vrouwenverenigingen. Een bruisende gemeenschap dus, waar altijd van alles gebeurde. Nu heeft Zuidzande 461 inwoners en 6 verenigingen. Het inwonersaantal loopt al een aantal jaren geleidelijk terug. Enerzijds door de krimp van de bevolkingsgroei in Zeeland, anderzijds door druk op de woningmarkt door particulieren en beleggers die een woning kopen om als tweede woning te gebruiken of om te verhuren aan toeristen. De gemeente Sluis heeft tot nu vol ingezet op het toerisme als belangrijkste economische drager voor de streek. Hoewel dit zeker bijdraagt aan het welvaren van de streek, moge het duidelijk zijn dat het ook nadelige gevolgen heeft voor de leefbaarheid in de kleine kernen.

De Stichting Dorpsraad Zuidzande is zich zeer wel bewust van deze bedreigingen van de leefbaarheid en geheel in lijn met haar doelstellingen ontplooit ze meerdere initiatieven om de leefbaarheid waar mogelijk te verbeteren. Het toenemend aantal tweede woningen betekent met name in de winter een toenemend aantal bewoners wiens buren gedurende langere tijd afwezig zijn. Vaak betreft dit ouderen, wat deze ontwikkelingen nog minder gewenst maakt. Enerzijds is het belangrijk te voorkomen dat deze ouderen vereenzamen, anderzijds is de dorpsraad erop gespitst ook de tweede woningbezitters zo veel mogelijk bij activiteiten in het dorp te betrekken. De laatste jaren zijn daarvoor al verschillende initiatieven ontplooid. De belangrijkste is natuurlijk de verwerving van de dorpsschool als dorpshuis. Dorpshuis de 7evendraaier heeft een heel positieve invloed op de leefbaarheid van het dorp. De fototentoonstelling met portretten van ruim 300 Zuidzandenaren blijkt een geweldige verbinder te zijn. En door wekelijkse activiteiten zoals de koffieklets, de seniorengymnastiek, de yogacursussen, de bijkletsavonden, de kinderactiviteiten en talloze andere bijeenkomsten leren meer mensen elkaar kennen. Ook tweede woningbezitters weten langzaamaan de weg te vinden naar het dorpshuis. Hun grotere betrokkenheid bij het dorp uit zich ook in het aantal bijdragen dat zij schrijven voor ’t Susandertje, onze dorpskrant.

Dat neemt niet weg dat het aantal permanente inwoners blijft afnemen en die afname kan alleen gestopt worden als de leefbaarheid wordt verbeterd door structurele veranderingen op lange en op korte termijn. In onze ogen is het moment voor een ingrijpende aanpak juist nu gunstig en noodzakelijk. We hebben daarom uitgezocht welke veranderingen nodig zijn; we presenteren ze in deze dorpsvisie en lichten die ook toe.

De leeftijdsopbouw van de bevolking in onze kern baart ons ook zorgen. Net als in veel andere gebieden is de vergrijzing aanzienlijk, vertrekt veel jeugd na de middelbare school naar elders en er vestigen zich weinig jonge gezinnen in ons dorp. De vooruitzichten zijn in korte tijd wel drastisch verbeterd. Het rapport SpringCo en het rapport van Adviesbureau Stec Groep heeft geleid tot een Concept Woonvisie, waarin er voorzien wordt in nieuwbouw in alle kernen. Met de bouw van 15 à 25 woningen zal de kern Zuidzande een geweldige impuls krijgen.

Wanneer het lukt om het dorp te vergroenen, de verkeersoverlast te verminderen en een aantrekkelijk Dorpsplein weer het bruisend hart wordt van Zuidzande, zullen deze woningen zonder problemen bewoners vinden.

In de enquête komen de wensen van de Zuidzandenaren betreffende de invulling van deze plannen duidelijk naar voren. We realiseren ons heel goed dat de gemeente het laatste woord heeft, maar vragen haar serieus rekening te houden met onze wensen. Op die manier zullen de Zuidzandenaren weer het gevoel krijgen dat zij ertoe doen.

HOE DE DORPSVISIE VAN ZUIDZANDE TOT STAND KWAM

In april 2022, voorafgaand aan het kernbezoek van het college van B&W van de gemeente Sluis aan de jaarvergadering van de Dorpsraad van Zuidzande, heeft er een voorgesprek plaatsgevonden tussen de Dorpsraad en het College. Daar zijn onder andere het MFC, de parkeerproblematiek, de verkeersoverlast en de mogelijkheden voor nieuwbouw aan de orde gekomen. Tijdens de jaarvergadering, waar alle inwoners voor waren uitgenodigd, zijn dezelfde onderwerpen opnieuw door de bewoners onder de aandacht van het College gebracht. Daarop adviseerde het College de Dorpsraad om een dorpsvisie te maken.

'Zuidzande op de schop'
In mei 2022 besloot de dorpsraad de werkgroep "Zuidzande op de schop" op te richten. Naast het advies van het College om een dorpsvisie te maken, was een van de directe aanleidingen het geplande groot-onderhoud van zowel het dorpsplein als ook de doorgaande weg door Zuidzande. Het verkeer is al jaren een doorn in het oog van veel Zuidzandenaren, die klagen over geluidsoverlast, gevaarlijke situaties voor schoolgaande kinderen, een overmaat aan fijnstof in de lucht en hardrijders in de vroege ochtend. Het lijkt alsof de gemeente de doorstroom van het verkeer - de doorgaande weg is een gebiedsontsluitingsweg - vele malen belangrijker vindt, dan het welzijn en de gezondheid van de inwoners van Zuidzande.

Een tweede aanleiding voor het oprichten van de werkgroep is, dat de leefbaarheid in Zuidzande de laatste jaren extra onder druk is komen te staan door het tweede woningbeleid van de gemeente Sluis. Als er nu een woning verkocht wordt komt deze 9 van de 10 keer in handen van Randstedelingen, Belgen of Duitsers. Starters binnen de gemeente Sluis komen nauwelijks nog aan de bak omdat er onder de € 350.000 geen huis meer te koop komt. Het gevolg laat zich raden: een afnemend aantal mensen dat zich verbonden voelt met het dorp en een uitermate scheve bevolkingspiramide. Dat is des te spijtiger nu er een prachtig dorpshuis gerealiseerd is dat door de inwoners gekoesterd wordt en waar steeds meer initiatieven georganiseerd worden; helaas voor een krimpend aantal mensen. De mogelijkheid die er nu is om ook in onze kern een aantal woningen te bouwen wordt door ons initiatief met beide handen aangegrepen.

De derde aanleiding is de sloop van het oude gymnastieklokaal waardoor midden in het dorp, tegenover het dorpshuis, een perceel van zo'n 400 m2 vrijkomt. Er zijn al meerdere suggesties gedaan om die ruimte in te vullen: parkeerruimte, woningbouw, natuurtuin of speeltuin. Dat er iets aan het parkeerprobleem moet gebeuren is evident, maar daar zijn ook alternatieven voor. Bijvoorbeeld door een perceel aan de rand van het dorp om te vormen

tot parkeerplaats, waardoor het mogelijk wordt om het dorpsplein weer haar oorspronkelijke functie van ontmoetingsruimte terug te geven, zonder de ondernemers en de aanwonenden de benodigde parkeerruimte af te nemen.

De werkgroep

De leden van de werkgroep zijn vanuit de dorpsraad benaderd op persoonlijke titel. Zij zijn benaderd vanwege hun beroep: ondernemer, makelaar, aannemer, of vanwege hun bestuurlijke ervaring. Een aantal mensen is gevraagd vanwege hun betrokkenheid bij de Zuidzandse gemeenschap, anderen vanwege het feit dat zij naast die betrokkenheid ook kinderen hebben in de basisschoolleeftijd. Zoals ook gebeurd is bij het project 'Van dorpsschool naar Dorpshuis' werd de KNHM Foundation gevraagd ons te begeleiden in het traject dat wij voor ogen hadden.

Werkwijze van de werkgroep

Inventarisatie. De werkgroep besloot een inventarisatie te maken van de problemen in het dorp en de bedreigingen voor de leefbaarheid die deze met zich meebrengen. Deze inventarisatie bracht vooraleerst drie belangrijke thema's voort: wonen, verkeer en parkeren. Redelijk snel kwam het thema 'wat gebeurt er met het MFC-terrein' eveneens op de agenda te staan. Waardoor de werkgroep ging nadenken over oplossingen voor vier verschillende kernproblemen. Diverse oplossingsrichtingen kwamen toen al op tafel te liggen.

Toetsing bij de inwoners. Vrijwel meteen werd het voor de werkgroep en hun KNHM-adviseurs duidelijk dat een enquête, uitgezet onder de Zuidzandenaren, ons ook de weg zou kunnen wijzen naar misschien ándere, creatievere oplossingen. In de enquête is daarom ook veel ruimte gelaten voor toelichtingen en ideeën (waar veel inwoners ruimschoots gebruik van maakten). Misschien nog wel belangrijker was het draagvlak dat met een enquête wordt geschapen als stevig fundament waarop we samen met het college, de gemeenteraad, de provincie en andere betrokken partijen onze plannen straks kunnen uitwerken.

De enquête[1]. De vrijwilligerswerkgroep 'Zuidzande op de schop!' verdeelde zichzelf in 4 sub werkgroepen, die elk met een thema aan de slag gingen: in kaart brengen van problemen, mogelijke oplossingen bespreken en t.b.v. de enquête de vragen formuleren. Zo ontwikkelden de sub-werkgroepen hun vragen om ze in de enquête min of meer in 'hapklare brokken' voor te leggen aan de inwoners van Zuidzande, met de vraag of die er hun mening over wilden geven.

De vragen voor de enquête zijn door de werkgroepen dus zelf geformuleerd.

- De voorzitter schreef de begeleidende teksten
- Samen met de KNHM-adviseurs zijn de teksten en vragen gecheckt op duidelijke taal.
- Daarna zijn de teksten door de werkgroepen beoordeeld en waar nodig aangepast.
- Aan de enquête werd een blanco blad toegevoegd waarop men per onderdeel commentaar, ideeën en tips kwijt kon.

[1] De enquête is als bijlage bijgevoegd bij de dorpsvisie.

- De enquête was strikt anoniem. Wel is gevraagd om de straatnaam van de respondent, om af te kunnen leiden of bepaalde problemen voor alle Zuidzandenaren gelden, of dat ze gerelateerd zijn aan de plek waar men woont.

Het enquêteren. De enquête werd gedrukt en uitgezet in een oplage van 450 exemplaren. De enquêtes zijn persoonlijk uitgezet door alle leden van de werkgroep, zowel bij permanent als bij niet-permanent bewoonde woningen. Er werden per woning zoveel enquêtes afgegeven als er volwassen bewoners aanwezig waren, voor zover dat bekend was. In de enquête werd duidelijk aangegeven dat er zo nodig extra exemplaren verkrijgbaar waren. Van die mogelijkheid is enkele malen gebruik gemaakt. De inwoners kregen 10 tot 14 dagen de tijd om de enquête in te vullen, daarna werden ze persoonlijk opgehaald door de leden van de werkgroep. Vaak werden ze al eerder afgegeven op het in de enquête vermelde adres. Deze intensieve benadering resulteerde in een ongekend hoge respons van 270 ingevulde enquêtes.

De uitslagen van de enquête

De uitslagen werden verwerkt in een Excel-bestand en de inhoudelijke commentaren in een Word-document. De commentaren werden waar nodig geanonimiseerd[2].

Ook groeide het besef dat de inrichting van het Dorpsplein een belangrijke rol speelt bij alle ontwikkelingen. Daarom is via de KNHM-Foundation een landschapsarchitecte van Arcadis gevraagd om enkele scenario's voor de herinrichting van het Dorpsplein te maken. Als schets: hoe zou ons dorpshart eruit kunnen zien als….

Op 1 maart 2023 presenteerde de werkgroep de uitslagen van de enquête en de scenario's voor het Dorpsplein aan de inwoners van Zuidzande. Op die drukbezochte avond toetste de werkgroep de uitkomsten van de enquête bij de inwoners en organiseerde daarmee de laatste ronde input voor deze dorpsvisie. Hierna kon het schrijven van de Dorpsvisie Zuidzande 2023 - 2033 beginnen.

Hieronder leest u per thema de probleemstelling, de wensen, dilemma's en oplossingsrichtingen, aangevuld door afbeeldingen uit de presentatie met de uitslagen van de enquête.

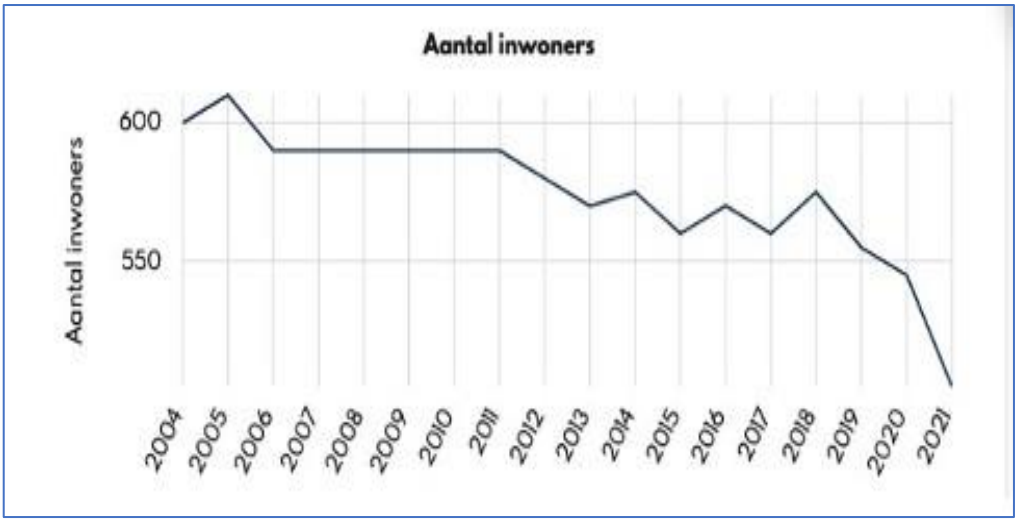
WONEN	pag. 6
PARKEREN	pag. 10
VERKEER	pag. 12
HET MFC-TERREIN	pag. 17
HET DORPSPLEIN	pag. 19
BREDER PERSPECTIEF	pag. 21

[2] Het Excel en het Word document met de uitslagen van de enquête zijn als bijlage bijgevoegd.

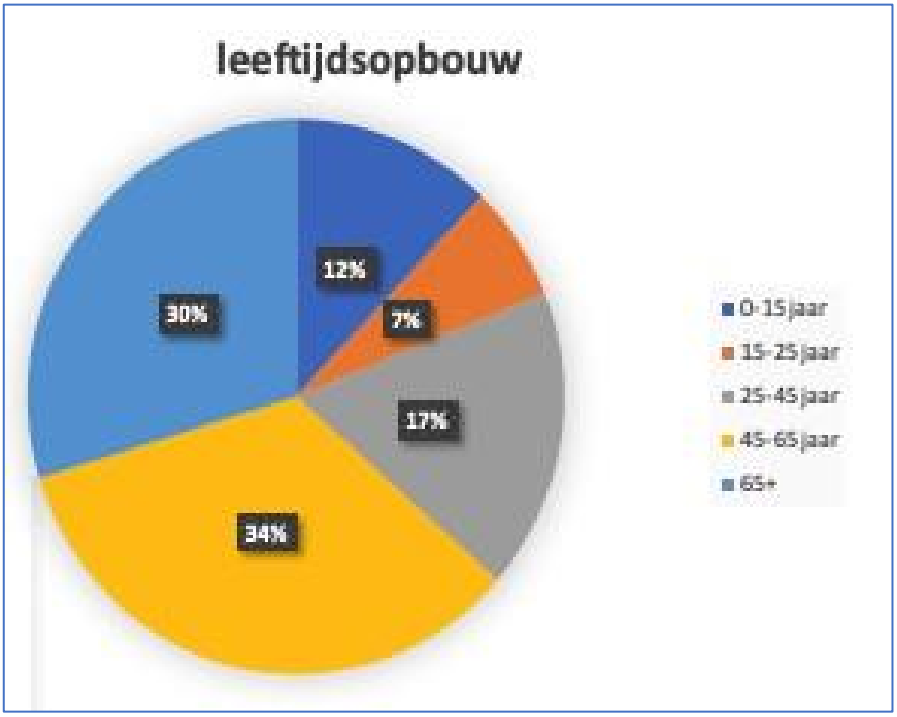
WONEN

We kennen allemaal de verhalen over jongeren uit de streek die hier willen blijven maar geen betaalbare woning kunnen vinden. Of ouderen die kleiner willen gaan wonen en geen passende woning kunnen vinden. We moeten ook met lede ogen aanzien hoe prachtige woningen uit het woonbestand verdwijnen omdat ze als tweede woning verkocht worden.

Het aantal vaste bewoners in Zuidzande daalt jaarlijks een paar procent. Daarmee wordt er een grote aanslag gepleegd op de leefbaarheid in ons dorp.

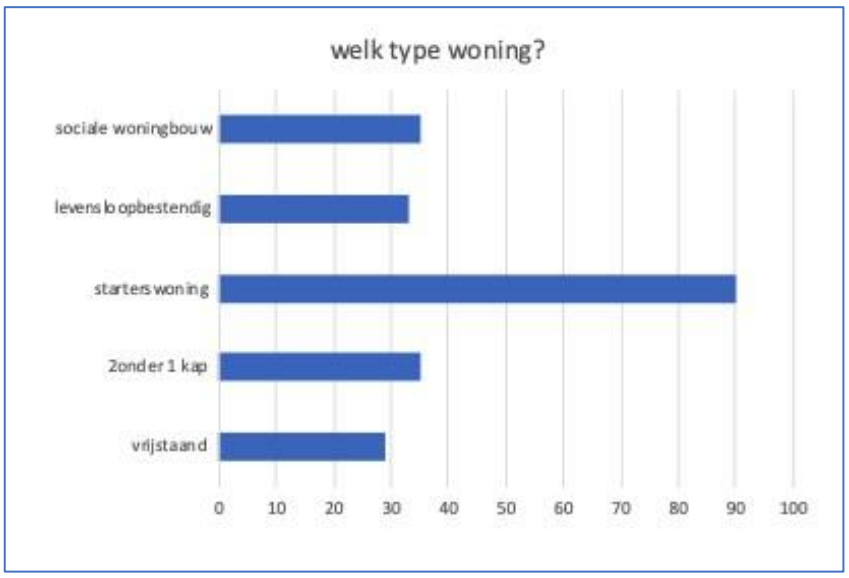


Een dorp heeft nu eenmaal een vaste kern van bewoners nodig om voldoende activiteiten in stand te kunnen houden en daarmee het welzijn van de bewoners te bevorderen.

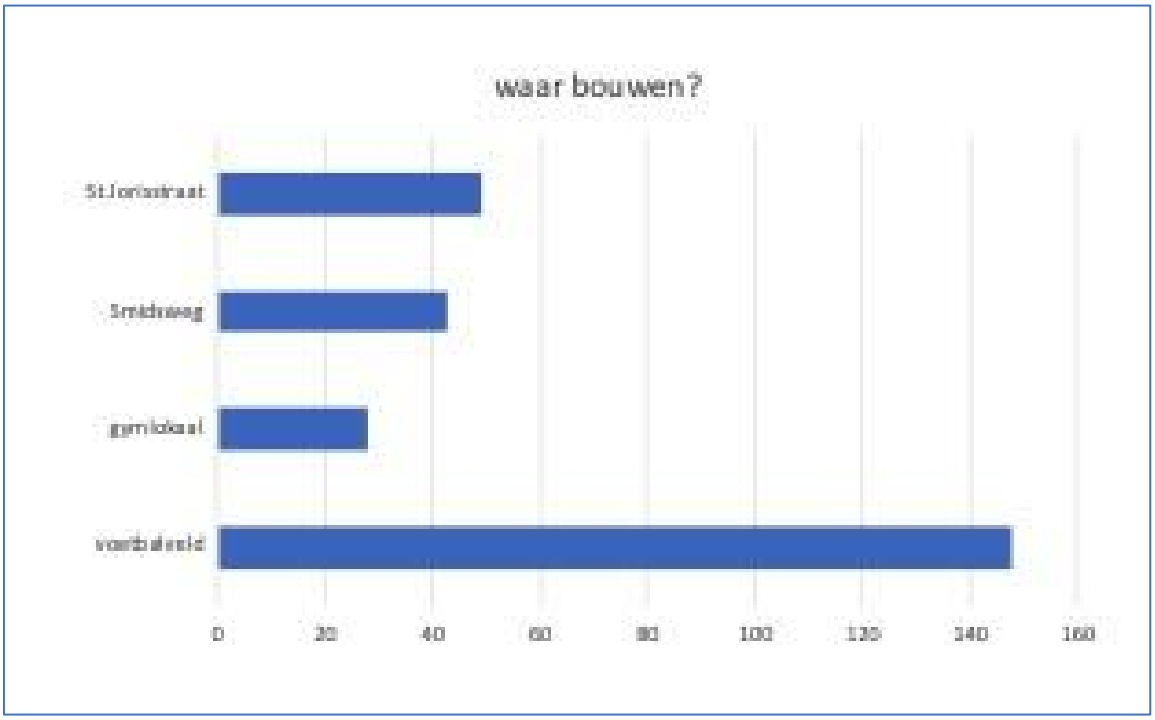


Op korte termijn ziet de werkgroep in het bouwen van een aantal nieuwe woningen een oplossing voor de hierboven geschetste problemen. Op lange termijn zal gemeentelijke en landelijke wetgeving op woongebied mede een oplossing moeten bieden.

De werkgroep vroeg de inwoners welke types woningen het dorp nodig zou hebben. Starterswoningen scoorden in de antwoorden het hoogst.



Op zoek naar geschikte bouwlocaties komt als eerste het voetbalveld achter de Oostburgsestraat in zicht. De grond is in eigendom van de gemeente en er is ruimte voor een twintigtal woningen. Omdat alle tuinen van de bewoners van de Oostburgsestraat aan de achterzijde een groensingel hebben, wordt niemand belemmerd in het uitzicht. Het perceel van het voetbalveld is goed toegankelijk vanaf de Loodijk. Dit perceel heeft unaniem de voorkeur. Alternatieven zijn het perceel achter de Smidsweg en het perceel achter de Eikenstraat/ St. Jorisstraat. Ook op het perceel waar nu het gymnastieklokaal staat is plaats voor een aantal woningen. De werkgroep heeft zich beperkt tot deze 4 mogelijkheden. Uiteraard zijn er nog andere locaties denkbaar





Dat de wens Zuidzande leefbaar te houden door het bouwen van nieuwe woningen door velen gedragen wordt, blijkt duidelijk uit de respons. In de commentaren en ook tijdens de informatieavond wordt meermaals naar voren gebracht dat het belangrijk is te voorkómen dat de nieuwe woningen binnen de kortste tijd op de markt verschijnen als tweede woning. Wat de Zuidzandenaren betreft zal dat nooit mogen gebeuren[3].

De werkgroep heeft geprobeerd een zo objectief mogelijke enquête te maken, ook voor het thema 'Wonen'. Uit de reacties die loskwamen na het uitzetten van de enquête bleek dat we daar op dit thema niet volledig in zijn geslaagd. Met een aantal inwoners is daarom nog een apart gesprek gevoerd om wat uitvoeriger van gedachten te kunnen wisselen. De gemaakte voorstellen waren voor enkele inwoners, vooral omwonenden van het voetbalveld, reden tot negatieve reacties. Zij maken bezwaar tegen woningen op die locatie en zijn ongerust over hun toekomst. Zij gaven dit mondeling en op schrift aan bij de dorpsraad.[4]

Is een dorp waar geen school en geen supermarkt meer gevestigd is, nog geschikt voor permanente bewoning? In de praktijk blijken er zich nog steeds gezinnen met jonge kinderen te vestigen in Zuidzande. Reden voor hen om dat te doen zijn de rust, de ruimte, de veilige omgeving waarin hun kinderen op kunnen groeien, de nabijheid van Oostburg - ook voor fietsende kinderen gemakkelijk te behappen - twee scholen in Oostburg en een school met alternatief onderwijs in Cadzand. Ook een van de mooiste speeltuinen van de gemeente Sluis ligt in Zuidzande en de Dorpsraad en de Oranjevereniging organiseren zeer regelmatig activiteiten voor kinderen waar zelfs kinderen uit andere kernen op af komen. Het is niet uit te sluiten dat er zelfs een nieuwe groep bewoners in zicht komt, wanneer de tunnel tolvrij zal zijn.

[3] In de onlangs ter inzage gelegde woonvisie van de gemeente wordt ingegaan op deze problematiek. De mening van de dorpsraad Zuidzande is verwoord in de zienswijze die een aantal stads- en dorpsraden gezamenlijk hebben ingediend. Deze zienswijze is als bijlage toegevoegd.

[4] Alle reacties, dus ook deze post aan de dorpsraad, zijn als bijlage gevoegd bij deze dorpsvisie. Zo krijgt iedereen een zo goed mogelijk beeld van alle meningen.

Het gebrek aan betaalbare woningen in de Randstad en de toenemende behoefte aan wonen in het groen kan er zo maar toe leiden dat mensen bereid zijn verder te reizen in hun woon-werkverkeer. Deze trend zal nog ondersteund worden door het steeds meer geaccepteerde thuiswerken. Wanneer Zeeuws-Vlaanderen in zijn geheel van glasvezelkabel voorzien is, zal deze vorm van werken nog aantrekkelijker worden.

De betaalbaarheid van nieuwbouw. Met de huidige prijzen van grond en materialen staat de betaalbaarheid onder druk. Zeker van starters- en sociale huurwoningen. Wat de dorpsraad betreft: we gaan met zijn allen - samen met gemeente en Woongoed - alles in het werk stellen om betaalbare woningen te bouwen. Mogelijke oplossingen liggen misschien in het bouwen van een klein aantal tiny houses en het gebruik van nieuwe bouwtechnieken zoals prefab woningen.

Het bestaande voetbalveld. Enkele inwoners brengen naar voren dat het voetbalveld een voorziening is, die niet gemist kan worden. De werkgroep geeft aan, dat eventueel het parkje tegenover de speeltuin als vervanging voor dit speelveld ingericht kan worden.

PARKEREN

Hoewel niet iedereen er evenveel last van heeft, weten we allemaal dat er met name in het toeristenseizoen - dat ondertussen duurt van maart tot november - een groot gebrek is aan parkeerplaatsen op het dorpsplein en in de aangrenzende straten. Veel parkeerplaatsen worden in gebruik genomen door langparkeerders. Zij gebruiken Zuidzande als startplaats voor een dagje fietsen. Als je bedenkt dat het toerisme de komende tien jaar nog een groei door gaat maken van zo'n 50 procent, dan is duidelijk dat de overlast alleen maar toe zal nemen.

Daarnaast hoort de werkgroep regelmatig dat het dorpsplein vroeger zo mooi was en nu alleen nog maar parkeerplaats en doorgangsweg is[5].

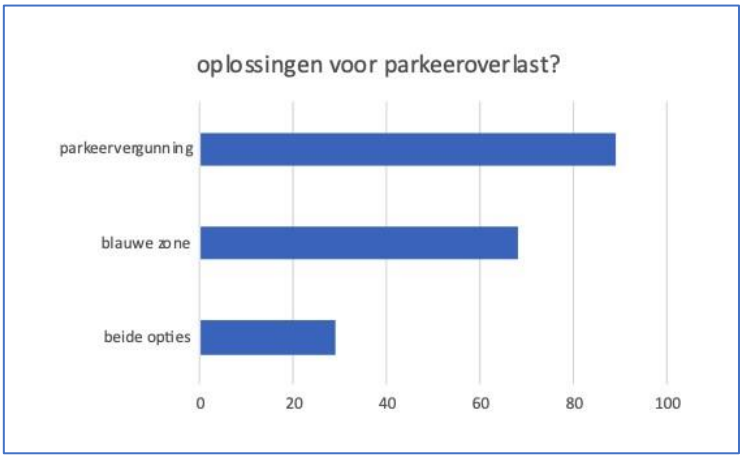
PARKEREN:

Uitslag van de enquête

71,7% van de respondenten vindt dat we een parkeerprobleem hebben

Straat	Som van aantal deelnemers welke een parkeerprobleem ondervindt
akkerput	5
bruggendijk	4
christoffelstraat	5
dorpsplein	10
dorpsstraat	29
eikenstraat	5
garsstraat	2
grubekestraat	9
kamerikstraat	4
loodijk	2
mariastraat	16
molenweg	15
obijnsweg	
oostburgsestraat	23
oude zeedijk	3
provinciale weg	1
sint jorisstraat	9
sluissedijk	10
sluissestraat	23
smidsweg	5
terhofstededijk	2
zegveldstraat	6
Eindtotaal	188

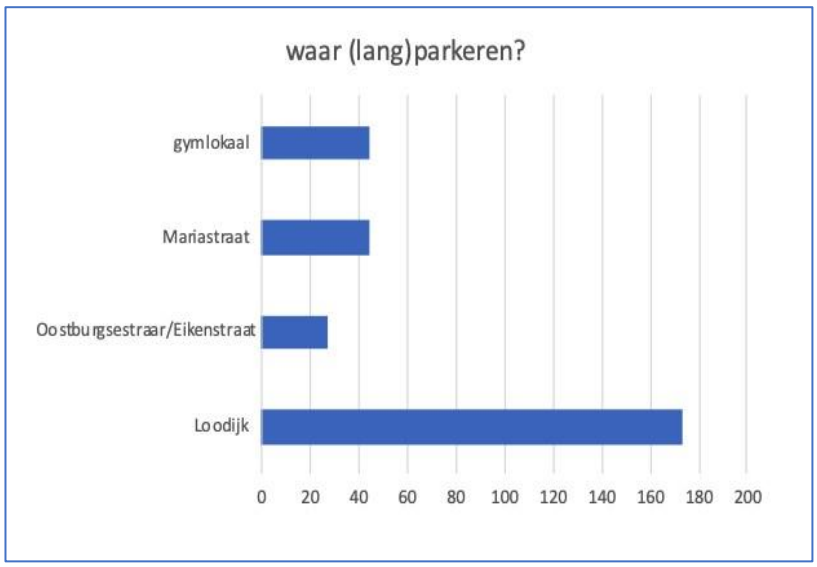
De werkgroep erkent zonder meer dat parkeerplaatsen voor de ondernemers aan het dorpsplein heel belangrijk zijn. Zij ziet echter wel mogelijkheden om de indeling van het plein dusdanig te veranderen dat het weer een aantrekkelijk plein kan worden. Zowel voor inwoners van Zuidzande als voor bezoekers kan het een mooie plek worden om te vertoeven zonder het aantal parkeerplaatsen ingrijpend te wijzigen.



Om de parkeeroverlast voor de inwoners op en rond het dorpsplein te beperken zou je ook kunnen denken aan een vergunningenstelsel voor bewoners. Maar dat kost de inwoners die er gebruik van willen maken geld en het werkt niet altijd even goed. Het invoeren van een blauwe zone is ook nog een optie, maar dat brengt weer kosten mee voor de bewoners die dan een ontheffing nodig hebben.

[5] Zie ook thema Dorpsplein, toegelicht op pagina's 19 en 20.

Voor de langparkeerders zijn een paar mogelijkheden geopperd, waarvan parkeren aan de Loodijk achter Even Kijken de meest voor de hand liggende is. Er kunnen daar gemakkelijk een 60tal parkeerplaatsen gerealiseerd worden op een onthaalparking en er kan gebruikt gemaakt worden van de kruising Loodijk/Oostburgsestraat. Bovendien, ook niet onbelangrijk, wordt daar niemands uitzicht belemmerd.



Bij een onthaalparking aan de overzijde van de Oostburgsestraat zou een nieuwe uitrit moeten worden aangelegd, wat de doorstroom van het verkeer niet ten goede komt. Een dergelijke parkeerplaats voor langparkeerders zou ook aan de Mariastraat gerealiseerd kunnen worden, grenzend aan de Obijnsweg. Uit landschappelijk oogpunt een minder aantrekkelijk alternatief. Vaak genoemd werd ook de plek waar nu het gymnastiekgebouw staat - het MFC-terrein. Daar is echter ruimte voor maar een 25-tal auto's. De vraag is of je die auto's midden in je woonwijk wilt hebben. Er zijn bovendien voor die plek een aantal alternatieven bedacht die verderop aan bod zullen komen.

De reacties van de inwoners op de uitslag van de enquêtevragen over het parkeren waren over het algemeen instemmend. Het totaal aantal parkeerplaatsen op en rond het dorpsplein moet gelijk blijven, vindt men, en men zit absoluut niet te wachten op parkeerconstructies (vergunningstelsel, blauwe zone) die de Zuidzandenaren zelf moeten betalen.

Op een onthaalparking zal een openbaar toilet wenselijk zijn, om wildplassen te voorkomen. Ook laadpalen, verlichting en camerabewaking worden genoemd.

VERKEER

Het almaar toenemend toerisme in onze streek zorgt voor een grote toename van het verkeer door Zuidzande.

Zoals al eerder in deze visie gezegd, zal naar verwachting de toeristenstroom nog zo'n 50 procent toenemen. Dan is het ontwikkelen van een visie waarbij niet alleen de economische voordelen, maar ook het welzijn van de vaste bewoners een rol spelen, uitermate belangrijk.

Huidige situatie en hoe groot is het probleem

- **Doorgaande weg is gebiedsontsluitingsweg**
- **Ook op de andere doorgaande wegen is overlast**
  - **Bouwverkeer**
  - **Landbouwverkeer**
  - **Toeristenverkeer**
- **Snelheid en handhaving**

Zeker voor de bewoners van de Mariastraat en de Oostburgsestraat veroorzaakt de toename van het verkeer veel overlast. 20 jaar geleden al waren er plannen voor een rondweg rond Zuidzande, maar daar is nooit echt serieus werk van gemaakt. De Dorpsraad pleit daarom al vele jaren bij de gemeente voor aanpassingen, met name wat betreft de maximumsnelheid. Zij zou graag een 30km/u-zone ingesteld willen zien. De gemeente stelt tot nu toe echter dat de doorgaande weg een gebiedsontsluitingsweg is en deze daarom een 50 km/u-weg moet zijn[6].

Een 30km/u-zone kunnen we op korte termijn realiseren. Het aanleggen van een rondweg zal jaren vergen. Het aanleggen van een geheel nieuwe gebiedsontsluitingsweg, waarmee je voorkomt dat alle kernen in West-Zeeuws-Vlaanderen op den duur elk een eigen rondweg willen, zou een nóg betere oplossing zijn. Dit zal nog meer tijd vergen, maar een aantal stads- en dorpsraden zijn hierover al met elkaar in overleg. Zij willen graag een gezamenlijk standpunt ontwikkelen en daarover in gesprek gaan met de gemeente en andere overheden.

Een 30km/u-zone heeft veel voordelen (belangrijk is dat de weg ook als zodanig wordt ingericht). Niet alleen wordt er langzamer gereden, ook de geluidsoverlast en de uitstoot van schadelijke stoffen zal dalen. De veiligheid zal toenemen. Met name voor het fietsverkeer zal het oversteken minder gevaarlijk worden.

In Zuidzande biedt een 30km/u-zone waarschijnlijk ook eerder mogelijkheden voor het aanleggen van een zebrapad op de kruising Mariastraat-Dorpsstraat. En bij het herinrichten van het Dorpsplein kan meteen voldaan worden - voor zover nodig en noodzakelijk - aan de inrichtingseisen van de 30km/u-zone. Het aantal parkeerplaatsen kan min of meer gelijk blijven, terwijl er toch meer ruimte ontstaat om het plein de functie van dorpskern terug te geven[7].

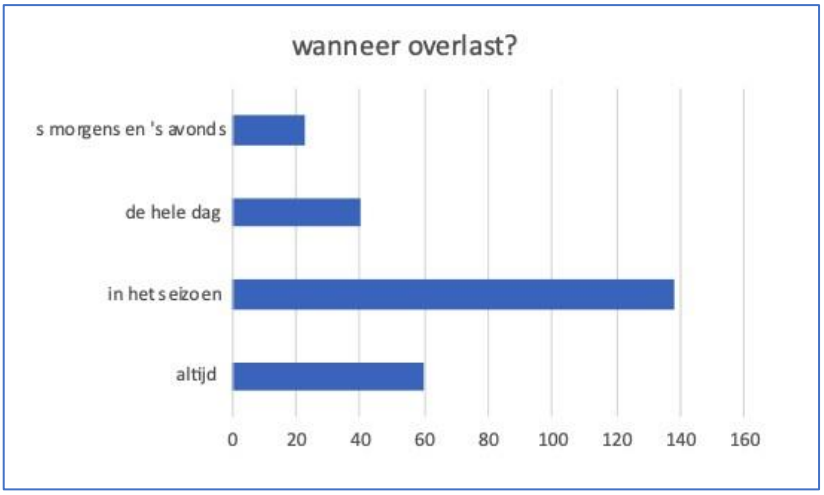
[6] Dat dat blijkbaar niet altijd het geval hoeft te zijn, blijkt uit het feit dat de St. Bavodijk in Nieuwvliet - ook een gebiedsontsluitingsweg - over een gedeelte een 30 km/u-weg wordt.
[7] Zie ook thema Dorpsplein, toegelicht op pagina's 19 en 20.

Uitslag van de enquête

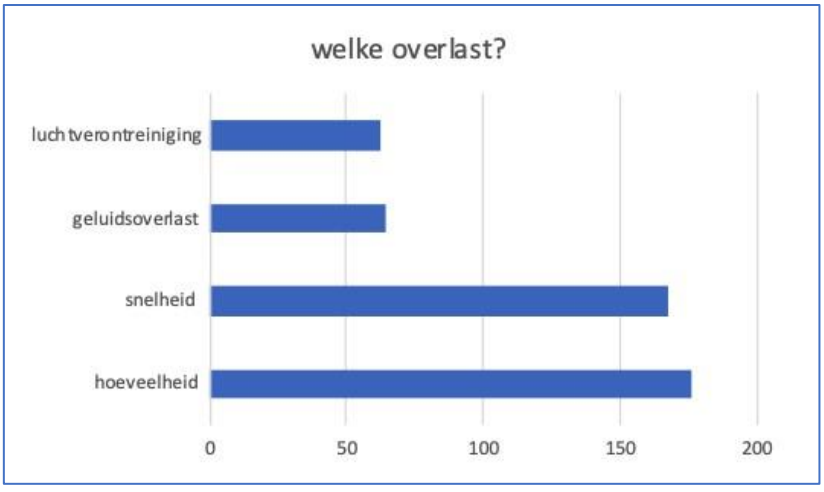
- Overlast vooral in toeristenseizoen
- Groei toerisme = extra druk
- Toeristen aangewezen op Oostburg voor boodschappen

STRAAT	AANTAL ENQUETES (>10)	PERCENTAGE MET OVERLAST
Mariastraat	19	89
Sluissestraat	26	89
Dorpsstraat	32	84
Oostburgsestraat	35	72
Sluissedijk	12	69
Eikenstraat	12	69
Sint Jorisstraat	16	56
Christoffelstraat	12	58
Dorpsplein	11	45
Grubekestraat	12	42

Hierboven een afbeelding uit de presentatie van de uitslagen van de enquête. U ziet hier enkel de straten waarin meer dan 10 inwoners aangaven dat ze overlast ondervinden.



Ook is aan de inwoners gevraagd wanneer zij het meest last hebben van het verkeer.



Waar bestaat de overlast volgens de inwoners vooral uit?

Het zal niet verbazen dat de verkeersoverlast met name in de Mariastraat en in iets mindere mate in de Oostburgsestraat ervaren wordt. Vooral de bewoners van de Mariastraat constateren regelmatig dat er niet alleen de snelheidsgrenzen, maar ook de grenzen van wat sociaal toelaatbaar is worden overschreden: er wordt midden op de weg gereden, motorrijders maken veelvuldig gebruik van het fietspad, verkeersdeelnemers gaan juist harder rijden om niet te hoeven wachten voor een verkeersremmer. Fietsers, waaronder schoolgaande kinderen, voelen zich uitgesproken onveilig.

Bovendien, en dat geldt voor het hele dorp, wordt door toename van het bouwverkeer en de steeds groter wordende landbouwvoertuigen ook steeds vaker geluidsoverlast en schade aan huizen gemeld. Met name vroeg in de ochtend als er nog weinig verkeer is, denderen vrachtwagens met grote snelheid door het dorp. Het effect op de nachtrust van de bewoners laat zich raden.

Ook op de doorgaande wegen west - oost wordt te hard gereden. Met name in de Sluissestraat, waar maar aan één kant bebouwing is en in de Dorpsstraat bij de kruising Molenweg-Dorpsstraat-Smidsweg ligt de snelheid vaak te hoog.

Hoewel de verkeersdruk nog zal blijven stijgen, blijft de gemeente Sluis tot nu toe volharden in haar beleid om zoveel mogelijk toeristen voor hun dagelijkse boodschappen naar Oostburg te lokken.

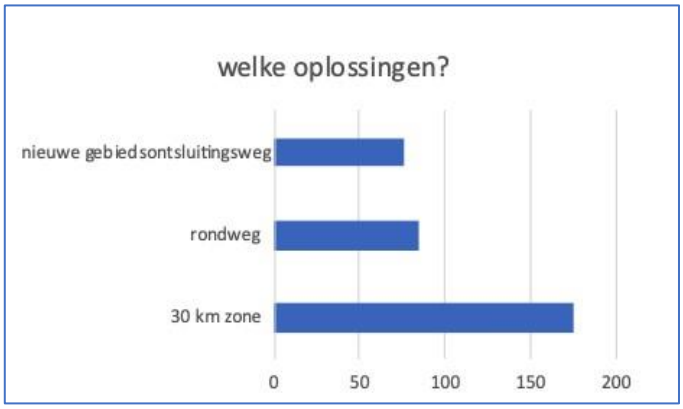
Voorgestelde oplossingen

- **Oostburgsestraat – Mariastraat → 30 km/uur**
- **Snelheidscontroles**
- **Onderzoek naar meer/andere verkeersremmers**
- **Structureel overleg met gemeente, waterschap, politie en provincie**
- **Uiteindelijk een rondweg**
- **Een volwaardige supermarkt in Cadzand-Bad**

Voor de veiligheid en het terugdringen van de geluidsoverlast zou een 30km/u-zone een zegen zijn. Zeker op de kruising bij de kerk zou het van grote invloed kunnen zijn op de leefbaarheid op het dorpsplein. Het zou wellicht mogelijkheid bieden een zebrapad aan te leggen en het plein zodanig her in te richten dat het weer een ontmoetingsplek kan worden waar toeristen en dorpelingen kunnen genieten van een gemoedelijke dorpssfeer[8]

[8] Zie ook thema Dorpsplein, toegelicht op pagina's 19 en 20.

Op korte termijn kan de 30km/u-zone ingesteld worden. Vervolgens kunnen de mogelijkheden van een rondweg of een totaal nieuwe gebiedsontsluitingsweg onderzocht worden. Niet alleen voor verkeer vanuit het Vlaamse achterland (Sluis - Draaibrug), maar ook vanuit het Oost Zeeuws-Vlaamse en Nederlandse achterland (N 61). Dat kan dan in samenwerking met gemeente, provincie en waterschap gebeuren. Uiteindelijk ligt daar de oplossing. Want West-Zeeuws-Vlaanderen heeft de laatste jaren een tumultueuze ontwikkeling door gemaakt waarbij de aandacht voor de infrastructuur hopeloos verwaarloosd is. Dat begint zich nu te wreken.



Wat betreft de inrichting van een 30-kmzone hebben we al enkele zaken uitgezocht:

- Herinrichten volgens de geldende wettelijke eisen - weten we - is een kostbaar verhaal. Landelijk gezien, en de behoefte aan 30 km-zones bestaat landelijk en op brede schaal, vraagt dat honderden miljoenen aan investeringen. O.a. de gemeenten Amsterdam en Tilburg wachten daar niet op en trekken hun eigen plan. De verwachting is dan ook dat er binnen afzienbare tijd andere spelregels geformuleerd zullen worden waardoor herinrichting eenvoudiger zal worden en er eenvoudiger gehandhaafd zal kunnen worden.
    - Overigens voldoet de Mariastraat nu al niet aan de wettelijke inrichtingseisen voor een 50km/u weg en kan er dientengevolge zelfs nu niet gehandhaafd worden op snelheidsovertredingen.
- Dat een 30 km weg veiliger is dan een 50km/u weg staat buiten kijf. Bij 50 kilometer per uur op een droog wegdek is 19 meter nodig om af te remmen. Als je 30 rijdt, is dat maar 7 meter.
    - Van kombord naar kombord door Zuidzande rijden: een afstand van plusminus 650 meter duurt bij 50 km/u 47 sec., bij 30 km/u 78 seconden, een tijdswinst van 31 seconden, dus een halve minuut. Waar praten we over.
    - Bij herinrichting kan wellicht ook het knelpunt opgelost worden in de bocht op het dorpsplein. Het verkeer stropt daar regelmatig omdat de bocht te krap is. De doorstroming zal dan aanmerkelijk verbeteren.
    - De doorgang voor hulpdiensten verdient zeker aandacht, wij hebben daarvoor de kennis niet in huis.

Handhaving. Er moet absoluut ook gekeken worden naar mogelijkheden tot handhaving van de juiste snelheid van voertuigen. Hier dringen veel inwoners, en wij als dorpsraad, al jaren op aan, en wij zullen dit blijven doen via structureel overleg.

Hulpdiensten. Als nadeel van een 30km/u-weg wordt de belemmering voor hulpdiensten genoemd. Wellicht is het de moeite waard te onderzoeken of in het toeristenseizoen een stelplaats voor een ambulance - bijvoorbeeld bij Potjes - ingericht kan worden.

Verder wordt nog aangegeven dat enkele problemen zichzelf met het elektrificeren van het verkeer op zullen heffen. Op zich klopt dat vermoedelijk maar **dit geldt zeker niet voor te hard rijden!** Hoe dan ook zal het toch een kwestie van lange adem zijn.

HET MFC-TERREIN

Het oude gymnastieklokaal, ook wel bekend als het MFC, heeft als De Zevendraaier en als peuterspeelzaal jarenlang een prominente rol gespeeld in het dorpsleven van Zuidzande. Er werd gevolleybald, gezaalvoetbald, vergaderd, er was de peuterspeelzaal, de gymnastiekzaal voor de scholieren, de repetitieruimte voor Veronica en de plaats waar werd gebarbecued en gespeeld op Koning(s)(inne)dag.

Toen de dorpsschool omgetoverd werd tot dorpshuis was het gedaan met het gebouw. Het gebouw was oud, moe en der dagen zat, het was er ongezellig en koud, het was allesbehalve duurzaam en werd langzaam maar zeker een doorn in het oog van velen. Hoewel het afstoten van leegstaand maatschappelijk vastgoed gemeentelijk beleid is, vroeg de gemeente de Dorpsraad toch eens terloops en informeel of we ideeën hadden voor het gebouw of voor de plek.

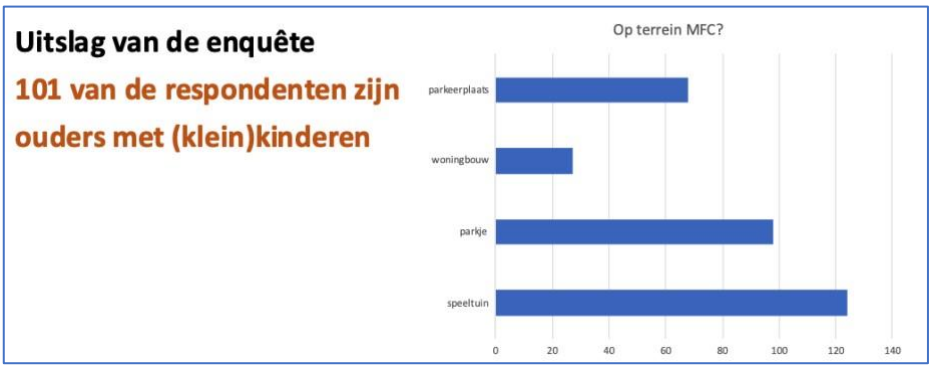
In gesprekken met de inwoners kwamen regelmatig suggesties naar voren zoals: een geschikte plaats voor woningbouw of als parkeerplaats. Er waren nog meer alternatieven: een dorpstuin waar biologische groenten, fruit en kruiden verbouwd worden door de mensen uit het dorp? Een natuurtuin waar het vooral goed toeven is en je niet meteen de handen uit de mouwen hoeft te steken? Een combinatie van de twee kan natuurlijk ook. Er is voor alle varianten wel wat te zeggen. Laten we eerlijk zijn, Zuidzande is niet echt een heel groen dorp. En met de warme zomers die ongetwijfeld in het verschiet liggen, wordt 'groen' wel steeds belangrijker.

Ook genoemd werd een speeltuin. Wat als we de speeltuin verhuizen van de Smidsweg naar deze plaats midden in het dorp? Veel mensen lijken daar voorstander van te zijn. Het biedt ontegenzeglijk voordelen, maar weegt het op tegen de dure operatie van het verhuizen van de huidige mooie speeltuin, temeer daar die op een prachtige lommerrijke plek ligt?
Zo diende zich nog een onderwerp aan voor de enquête.

Wat zouden onze inwoners het liefst zien op de plaats van het huidige MFC?

Voorgestelde oplossingen

- **We hebben al een mooie speeltuin op een mooie plek, verhuizen is duur**
- **Een parkje maken + verbinden met vernieuwd dorpsplein**
- **Ontmoetingsfunctie voor parkje + dorpsplein**
- **Beperkt aantal parkeerplaatsen met name voor de gebruikers van het dorpshuis**



Voor de speeltuinvragen hebben we via de enquête ook een indruk gekregen van de ‘doelgroepen’.

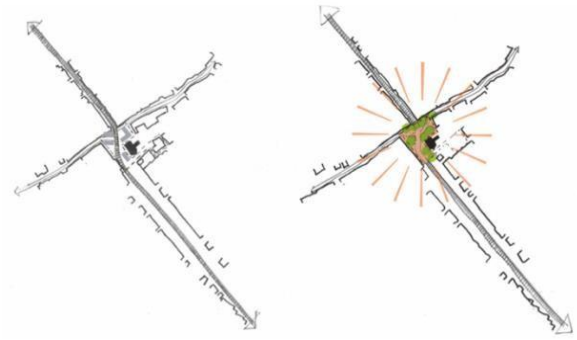
Via de enquête hebben veel mensen aangegeven een verhuizing van de bestaande speeltuin een nodeloos dure en niet per sé betere oplossing te vinden. De huidige speeltuin wordt zéker door veel families gebruikt.

De werkgroep kwam tot de conclusie dat het beter is om de optie om de speeltuin te verhuizen te laten vallen, hoewel veel mensen er wel vòòr waren. Deze keus biedt ook de mogelijkheid om desgewenst op het voormalig MFC-terrein een aantal parkeerplaatsen in te richten, en daarmee een krimp van het aantal parkeerplaatsen rond het Dorpsplein te voorkòmen.

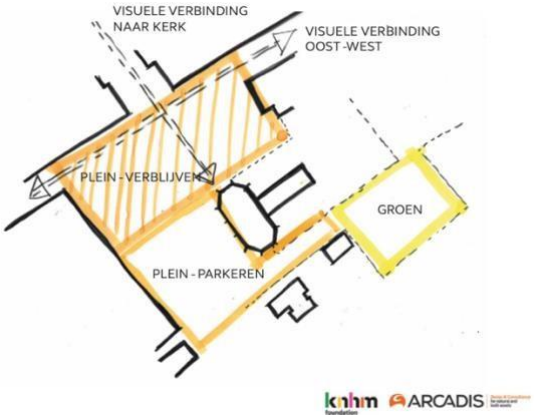
HET DORPSPLEIN

Veel Zuidzandenaren kijken met weemoed terug naar de tijd dat het Dorpsplein nog functioneerde als centrale ruimte in het dorp. Het beeld van ons dorpsplein, eens het hart van het dorp, wordt nu vrijwel permanent bepaald door geparkeerde en voorbijrijdende auto's. Als ontmoetingspunt voor bewoners en bezoekers functioneert het allang niet meer. En sinds de laatste herinrichting van het plein is de functie van dorpscentrum en ontmoetingsplek vrijwel geheel verloren gegaan. De prioriteit is gegaan naar een snelle doorstroming van het verkeer. Niet alleen het verkeer neemt toe, maar ook het aantal langparkeerders. Mensen die hun auto stallen in de kern en vaak per fiets de omgeving gaan verkennen. De leefbaarheid komt steeds meer onder druk te staan. Hoewel iedereen zich realiseert dat toerisme van levensbelang is voor de welvaart in de streek, wordt de tol die geëist wordt - de overlast - steeds groter. Wanneer we dit goed tot ons door laten dringen, wordt duidelijk dat de oplossing ligt in de fysieke herinrichting van de kern van het dorp. De Zuidzandenaren hebben daarover een uitgesproken mening. Schonere lucht, minder lawaai, een veiliger omgeving voor iedereen, maar zeker voor kinderen en ouderen, daarmee verbeteren we de leefbaarheid in Zuidzande; meer groen draagt daar ook zeker aan bij. Veel voorzieningen zijn er niet, maar Oostburg is vlakbij, er is een prachtige speeltuin en het dorpshuis draagt in aanzienlijk mate bij aan een leefbaar klimaat.

Vandaar dat wij als werkgroep heel blij waren met de medewerking van de KNHM Foundation. Via hen konden we Arcadis, als partner van de KNHM, bereid vinden geheel vrijblijvend een schets van het dorpsplein te maken waarin het plein weer teruggegeven wordt aan het dorp. Landschapsarchitect Hanna Prinssen is erin geslaagd een ontwerp voor het Dorpsplein[9] te maken dat geheel voldoet aan de door de werkgroep geschetste aanbevelingen.



Een rondweg is op korte termijn niet haalbaar, een 30km/u-zone wel. Invoeren van een dergelijke zone opent de weg naar een herinrichting van het dorpsplein. De schetsen die Hanna Prinssen voor ons maakte - zie de bijlage en enkele afbeeldingen - bieden daartoe een goede opening: als een deel van het plein autovrij gemaakt wordt, komt de ontmoetingsfunctie weer terug en hebben de ondernemers aan het plein meer ruimte voor hun activiteiten.



Uiteraard betekent dit, dat er parkeerplaatsen moeten verdwijnen. Dat achten we niet wenselijk. Hiervoor zijn 2 oplossingen. Enerzijds kunnen we het aantal langparkeerders terugdringen als we een onthaalparking aan de rand van het dorp inrichten, zoals dat in Retranchement gebeurd is.

[9] Dit ontwerp vindt u in de bijlage 'Herinrichting Dorpsplein'.

Een aantal laadpalen zal zo'n parking ook aantrekkelijk maken voor de e-autobezitter. Anderzijds kunnen we het MFC-terrein zo inrichten dat daar een beperkt aantal parkeerplaatsen komt. Als we op het resterende deel van het MFC-terrein slim gebruik van groenelementen maken, en deze verbinden met het groen op het dorpsplein, ontstaat een aantrekkelijke dorpskern die aantrekkelijk is voor de toeristen én voor onze eigen inwoners, die er op verschillende manieren kunnen vertoeven.

Wel is er door inwoners aandacht gevraagd om - als het zover is om de herinrichting vorm te geven - de bestrating zo geluidsarm mogelijk te maken. Waar in de beelden van Arcadis gebruik gemaakt wordt van straatklinkers, zou wellicht (gekleurd) asfalt de voorkeur kunnen krijgen.

Hieronder een van de schetsen uit het voorstel van Hanna Prinssen van Arcadis.



EEN BREDER PERSPECTIEF

In het voorgaande hebben we geschetst hoe de leefbaarheid van Zuidzande onder druk staat en wat de Dorpsraad al gedaan heeft om welzijn en leefbaarheid van de Zuidzandenaren te verbeteren. We hebben gezien welke concrete thema's de leefbaarheid bedreigen en welke mogelijke oplossingen er zijn. We hebben middels een enquête de Zuidzandenaren uitgenodigd hun visie op die problemen te geven en gevraagd naar welke oplossingen de voorkeur uitgaat. Alvorens het eindresultaat te verwerken in uitvoeringsplannen heeft het zin om een en ander in een breder kader te plaatsen om een nóg beter perspectief te kunnen schetsen. Het is namelijk niet zo dat de kwetsbare leefbaarheid in ons dorp typisch Zuidzands is. Integendeel.

Uit het onlangs verschenen rapport 'Elke regio telt!' van de Rli (Raad voor de leefomgeving en infrastructuur - strategisch adviescollege voor regering en parlement op het brede domein van de fysieke leefomgeving), de ROB (Raad voor het Openbaar Bestuur - adviseert over de inrichting en het functioneren van de overheid) en de RVS (Raad voor Volksgezondheid & Samenleving - onafhankelijk adviesorgaan voor regering en parlement) blijkt overduidelijk dat het gebrek aan voorzieningen, aan goed openbaar vervoer, aan woningbouw, aan perspectief vooral, in vrijwel alle krimpregio's voorkomt. Dat zal geen verbazing wekken. Verrassender is dat die problemen deels voortkomen uit stelselmatig negeren van de behoeften van deze gebieden door beleidsbepalende instanties. In het rapport wordt dan ook de conclusie getrokken, dat voor de overlevingskansen van deze gebieden structurele, verstrekkende financiële ondersteuning onontbeerlijk is. Dat niet alleen naar economische argumenten gekeken mag worden, maar dat verbetering van welzijn ook een van de parameters moet zijn bij het toekennen van gelden. **'Brede welvaart' moet leidend zijn, niet alleen economische argumenten!**

Brede welvaart 'hier en nu' en 'later'

Brede welvaart 'hier en nu' gaat over de kwaliteit van leven en de omgeving waarin mensen leven. Dit gaat over het ervaren van welzijn, materiële welvaart, gezondheid, arbeid en vrije tijd, wonen, samenleving, veiligheid en milieu. Brede welvaart 'later' gaat over de sociale, economische, menselijke en natuurlijke hulpbronnen die volgende generaties nodig hebben om tenminste hetzelfde niveau van brede welvaart te kunnen bereiken als de huidige generatie.

[10]

Deze instelling zou ook leidend moeten zijn wanneer instanties zich gaan buigen over het invoeren van een 30km/u-zone in Zuidzande. Het lijkt een exorbitante eis, maar het is eerder onbegrijpelijk dat het niet allang gebeurd is. De 4 grote Nederlandse steden zouden liever nog gisteren dan vandaag in hun hele stad een 30km/u-zone invoeren, ongeacht de status van de wegen. Alleen dán kan een veilige en gezonde leefomgeving gegarandeerd worden, zeggen zij. Ook veel plattelandsdorpen waar de doorgaande weg nog steeds een belangrijke verkeersader is, pleiten regelmatig voor lagere snelheden, tot nu toe nog zonder resultaat. Toch is er sprake van een kentering: de vanzelfsprekendheid waarmee de publieke ruimte opgeofferd wordt aan het autoverkeer staat meer en meer ter discussie. De invloed van vuile lucht veroorzaakt door het verkeer op de gezondheid, met name van kinderen , wordt steeds duidelijker. Ook hier zal op den duur verbetering van de brede welvaart de leidende factor worden. Het

[10] Afbeelding informatie/website Centraal Bureau voor de Statistiek

opofferen van levensvatbare sociale structuren aan de economie wordt niet langer klakkeloos geaccepteerd.

Ook in de gemeentepolitiek van onze gemeente waait deze nieuwe wind. In het coalitieakkoord van de gemeente Sluis staat expliciet vermeld dat bij nieuwbouw van woningen niet het aanbod van projectontwikkelaars leidend zal zijn maar de vraag vanuit de maatschappij. Niet de winst op woningbouw zal bepalend zijn maar de behoefte aan verschillende soorten woningen. Ook belooft de coalitie uitbreiding van de Huisvestingsverordening. Zij wil deze verordening zodanig inrichten dat rechten van bestaande tweede-woningbezitters worden gerespecteerd, maar ook dat iedere woning - dus ook woningen die thans in gebruik zijn als tweede woning - bij verkoop terugkomt op de markt voor permanente bewoning.
De minimale ambitie van de gemeente is verwoord in het rapport SpringCo. Daarin staat onder andere dat bij nieuwbouw alle doelgroepen en alle kernen aan bod moeten komen; daarbij is er speciale aandacht voor jongeren en voor de vraag vanuit de arbeidsmarkt.

Goed beschouwd zijn de wensen die vanuit Zuidzande naar voren komen dus helemaal niet zo veeleisend. Het klinkt zelfs heel logisch en redelijk dat de Zuidzandenaren de regie over het reilen en zeilen in hun dorp weer deels in eigen handen willen nemen.

Dankwoord

De dorpsraad van Zuidzande dankt iedereen voor alle inzet bij het maken van deze Dorpsvisie.

Allereerst alle 270 inwoners die de moeite hebben gedaan om de enquête in te vullen. Door keuzes te maken en hun mening over de voorstellen op papier te zetten. En al degenen die zijn gekomen naar onze bijeenkomsten. Zij hebben er samen met ons voor gezorgd dat we de komende jaren een Dorpsvisie hebben van de Zuidzandenaren!

En natuurlijk de mensen van de werkgroep 'Zuidzande op de Schop'! Hartelijk dank voor jullie energie en vindingrijkheid:
Ton IJzerman,
Jolanda Bakker,
Gerard Smits,
Hein Franke,
Marijke Aarnoutse,
Frits Baars,
Adrie Schol,
Johan Duininck,
Adri Rosendaal,
Sandor Grahame,
Christian Vercouteren

Ester Verweij, Lola Oostdam en Rob Spit van de gemeente, voor hun adviezen en de facilitering en Woongoed Zeeuws-Vlaanderen voor hun inbreng.
Hanna Prinssen van Arcadis, voor de mooie impressies voor een nieuw in te richten Dorpsplein. Ad van Hees en Ankie Feldbrugge van KNHM-Foundation, voor het meedenken.

Zuidzande, 16 mei 2023