
CONCEPT BELEIDSVISIE CENTRUM AXEL

Oktober/november 2024

RHO ADVISEURS

INLEIDING

De detailhandel en centrumgebieden veranderen. Dat geldt zeker voor het centrum en detailhandel in Axel. Hier is in de afgelopen 15-25 jaar veel veranderd door de volgende ontwikkelingen.

- Het verdwijnen van het banktoerisme → het verdwijnen van de banken.
- Het verdwijnen van de BTW verschillen tussen Nederland en België → het verminderen van het kooptoerisme.
- De snelle opkomst van online winkelen sinds 2010.
- De verminderde trekkracht van de weekmarkt.

Deze ontwikkelingen hebben geleid tot substantieel minder winkels en horeca in Axel → sinds 2010 >30% minder vestigingen → veel leegstaande panden in het centrumgebied → winkelstructuur past niet meer.

Relatief weinig leegstaande panden zijn herontwikkeld naar woningen omdat Axel (net als de gehele gemeente/regio) krimpregio was → geen groei aantal woningen → verpaupering in het centrumgebied.

Door de veranderde woningmarkt is er nu wel vraag naar woningen → veel losse plannen!



Belangrijk om deze kans te benutten en een visie te ontwikkelen die sturing geeft aan de ontwikkeling van het centrumgebied in Axel als geheel.

ER SPEELT VEEL IN/ROND HET CENTRUMGEBIED

- Een groot aantal verzoeken/ideeën voor het transformeren van winkelpanden en/of het intensiever gebruiken van woonpanden.
 - In totaal in het centrum plannen voor 165 woningen
 - Aan de rand van het centrum + 200 woningen
- Idee voor het aanleggen van parkeerplaatsen vooral langparkeerders op de locatie Gregoriuscentrum
- Er wordt een herinrichting van een deel van de openbare ruimte van het centrumgebied voorbereid
- Er zijn maatregelen nodig gericht op klimaatadaptatie
- Ruimtelijk-functionele visie vastgesteld (gemeenteraad) over de structuur van het winkel- en horecagebied → vestigingsmogelijkheden voor winkels en horeca



Samenhangende kapstok gewenst om ontwikkelingen te sturen en/of toetsen



Visie op ontwikkeling centrumgebied



WAT HEBBEN WE TOT NU TOE GEDAAN OM DE CONCEPT-VISIE OP TE STELLEN

- Stedenbouwkundige analyse uitgevoerd
- Ruimtelijk-functionele visie winkels en horeca
- Analyse van plannen-ideeën in ontwikkeling (verkeer-parkeren + inrichting openbare ruimte)
- Gesprekken gevoerd met:
 - Axclusief
 - Daniel Luitjens
 - Het warenhuis/museum
 - Ivo Mattheeuws
 - Stadsbelang
 - Vd Poel (ontwikkelaar)
 - Woongoed

TWEE GEZICHTEN HUIDIGE SITUATIE: 1 *ACHTERUITGANG/VERPAUPERING*



TWEE GEZICHTEN HUIDIGE SITUATIE: 2

KWALITEIT EN POTENTIE



STERKE PUNTEN AXEL/CENTRUMGEBIED

- Een goed voorzieningenaanbod: Winkels, Horeca, Cultuur, Sport, andere verenigingen
- Veel groen rond de kern



Axel is een kwalitatief goede woonplaats

- Compact en goed bereikbaar centrum – alles met 1 keer gratis en goed parkeren
- Sterk boodschappen aanbod (vernieuwde AH als basis) + horeca
- In centrumgebied aantal sterke winkels/ondernemers (o.a. DETO, Erica, Family, slager, bakker, Cassandra, Blokker, Kruidvat e.d.)



Axel heeft een kwalitatief goed winkel en horeca aanbod

- Aantal (potentieel) ruimtelijk kwalitatief goede straten/plekken: Bastionstraat, Markt, gebied bij Stadsmolen, Family/oude kerkhof
- Verborgен sterk punt: de historische basis van Axel (sinds 1183 stadsrechten)



Centrumgebied heeft Axel heeft ook potentie als goed woongebied

ZWAKKE PUNTEN → PROBLEMEN CENTRUMGEBIED AXEL

- Leegstand – verloedering – achterstallig onderhoud van veel panden
 - Verloederde gebieden (kop van de Noordstraat – Passage – Zeestraat – Kerkdreef)
 - Kwaliteit entreegebieden vooral aan westzijde centrum slecht
- Verouderde inrichting openbare ruimte – onvoldoende aangepast aan huidig functioneren en aan verandering klimaat (stenig – te weinig groen → water-hitte)
- Centrum heeft een negatief imago als woongebied
- Centrum heeft een eenzijdige bevolkingssamenstelling
- Historie niet zichtbaar – beleefbaar → gemiste kans

GESPREKKEN MET STAKEHOLDERS GEVEN EEN EENDUIDIG BEELD (1)

- Axel is als woonkern aantrekkelijk door vele voorzieningen (sport – winkels, horeca, groen etc.)
- Kwaliteiten centrumgebied
 - Axel heeft erg goed boodschappenaanbod + aanvullend goede andere winkels
 - Alle winkels met 1 keer parkeren goed te bereiken
 - Centrum goed bereikbaar met auto en er is voldoende parkeren – ook voor de deur
 - Goede horeca in alle segmenten aanwezig
- Knelpunten centrumgebied:
 - Veel leegstaande panden met weinig toekomstperspectief als winkel/horeca
 - Achterstallig onderhoud panden, beperkte kwaliteit woonpanden
 - Ondernemers kunnen geen panden vinden met juiste ligging, omvang en prijs
 - Versteende – verouderde inrichting openbare ruimte
 - Let op bij extra woningen is ook extra parkeren nodig
 - Er zijn veel vergunningen voor werkenden afgegeven voor het Szydlowskiplein → druk op de beste parkeerplaatsen voor consumenten door werkenden

GESPREKKEN MET STAKEHOLDERS GEVEN EEN EENDUIDIG BEELD (2)

Gewenste ontwikkelingen:

- Transformeren leegstaande gebouwen naar vooral wonen + kwalitatief verbeteren woningen
 - Vooral voor jongeren/starters en voor ouderen (luxer – dicht bij voorzieningen)
 - niet te veel appartementen
- Toevoegen vers-winkels tegenover Albert Heijn → zo ontstaat een sterk *‘Boodschappenplein’*
- Wensen voor herinrichten openbare ruimte centrumgebied:
 - Vergroenen gebied + wateropvang maken
 - Beleving met groen verbeteren (bloembakken aan lantarenpalen e.d.)
 - Extra parkeren voor langparkeerders maken om voldoende parkeren voor consumenten te houden
 - Ook parkeren “voor de deur” behouden (o.a. Noordstraat, Gentsevaartstraat)
- Gebruiken historie voor imago gebied – hiermee imago als woongebied ondersteunen

GESPREKKEN MET STAKEHOLDERS GEVEN EEN EENDUIDIG BEELD (3)

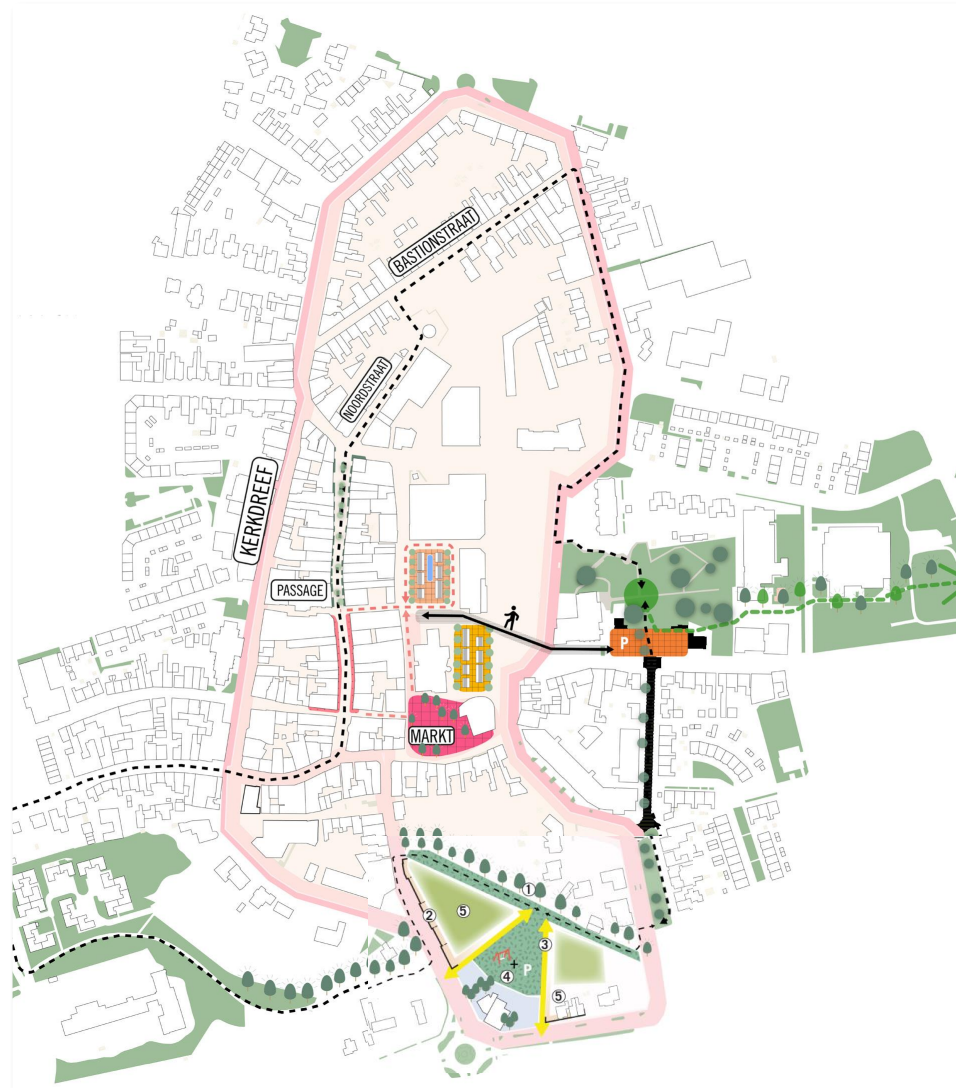
- Centrumgebied heeft ***ook potentie*** als goed woongebied voor vooral jongeren en ouderen (bevordert doorstroming)\
- Extra woningen in centrumgebied ondersteunt het functioneren van winkels, horeca en diensten

mits

- Verouderde/verloederde bebouwing gebiedsgericht wordt aangepakt – herontwikkelen naar wonen (en voor een deel) overige voorzieningen
- Gebied herinrichten openbaar gebied: vergroenen/nemen maatregelen klimaatadaptatie
- Zorgen voor extra parkeren voor langparkeerders door extra woningen

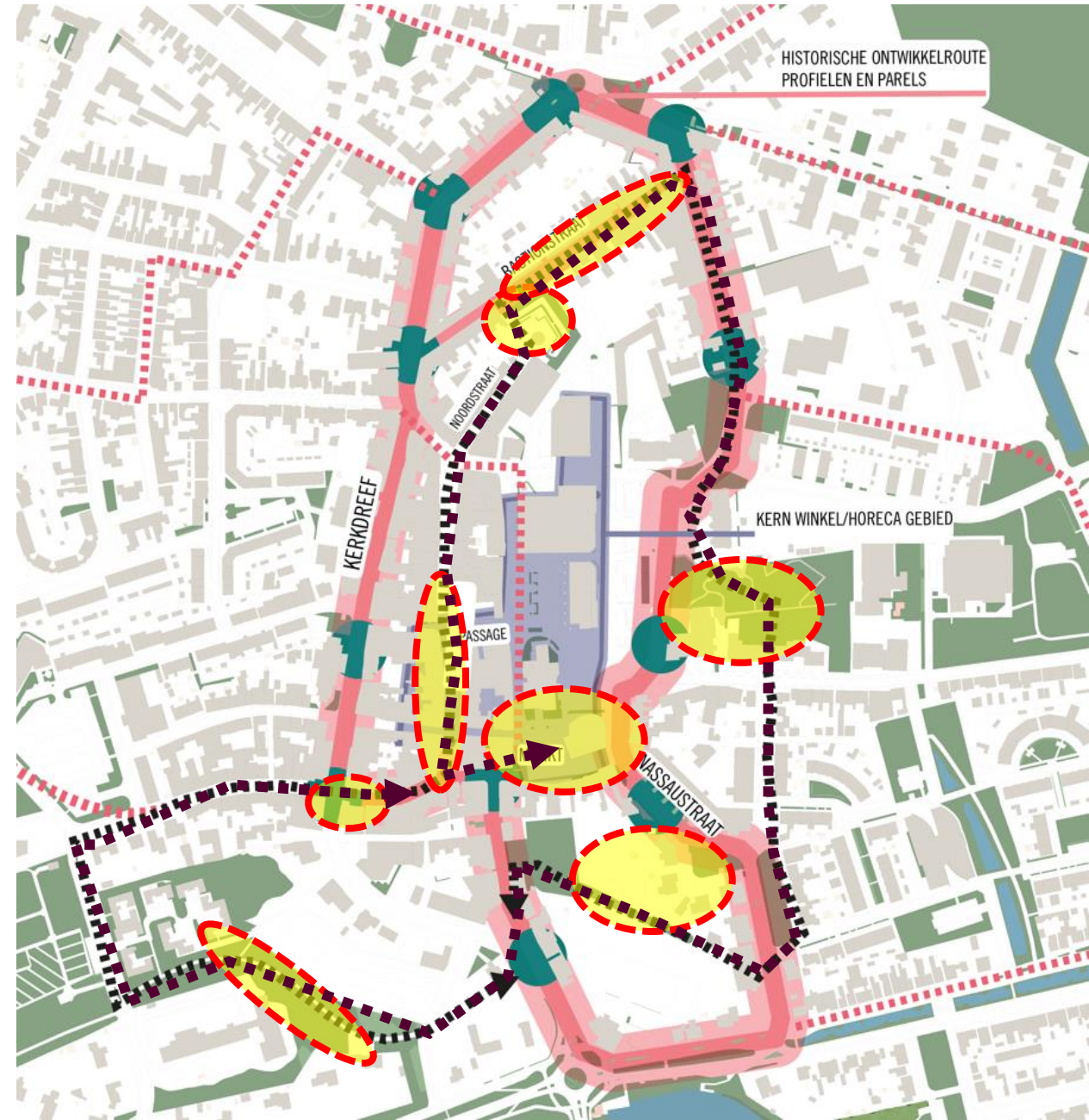
Hulpmiddel → Historie als vestingstad weer zichtbaar + beleefbaar maken

VISIE OP GEWENSTE ONTWIKKELING CENTRUMGEBIED



KAPSTOK VOOR HET BETERE IMAGO VAN HET CENTRUM VAN AXEL = HISTORIE

- Axel is een oude vestigstad (1183) → Dit is ook het verhaal voor het wonen in het centrum
- Het centrum heeft toch nog veel historische plekken= 'parels', maar die zijn slecht beleefbaar/zichtbaar
- Historische plekken worden beleefbaar en zichtbaar door deze te verbinden in routes
- Historie ook op plekken beleefbaar maken, zoals op Markt en in 'Gat van Axel'
- Op deze wijze:
 - Imago centrumgebied voor wonen verbeteren
 - Bij (her-)ontwikkelen panden historie als uitgangspunt voor vormgeving



WAT DOEN MET: DE PLEINEN

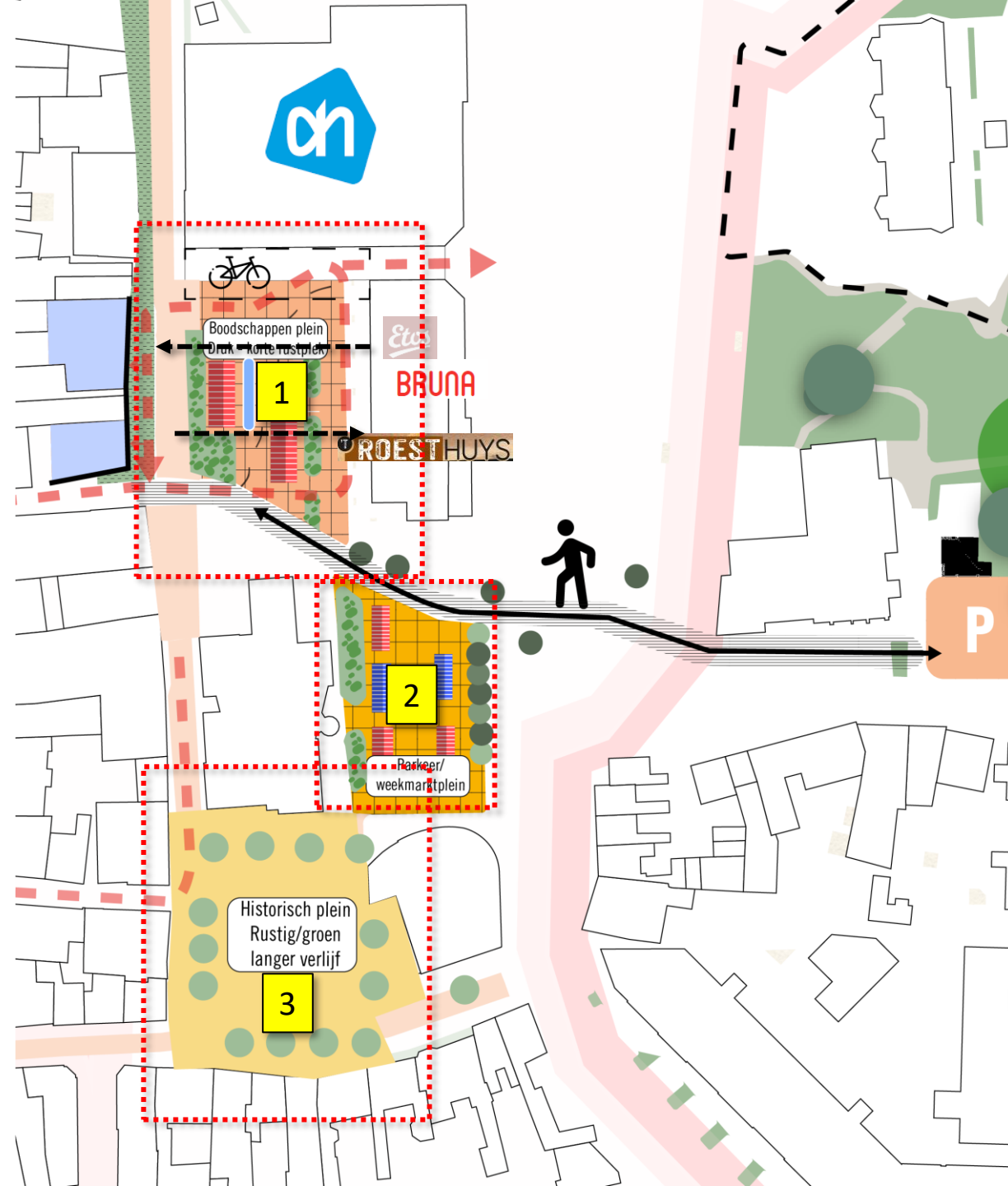
1 Boodschappenplein - Szydlowskiplein

- Boodschappenplein met ook horeca – drukte
- Invulling met dagvers-winkels aan Gentsevaartstraat tegenover AH gewenst
- Verbinden wanden
- 1-richtingsverkeer Gentsevaartstraat naar zuiden
- Plein vergroenen - waar dit te combineren is met marktfunctie (op zaterdag)
- Terrasfunctie mogelijk op delen van plein

2 Markt – groen horeca-museumplein

- Cultuur/horeca
- Groen – historisch meer rustig plein met museum en horecafunctie
- Parkeren aan 2 randen
- Groen kader

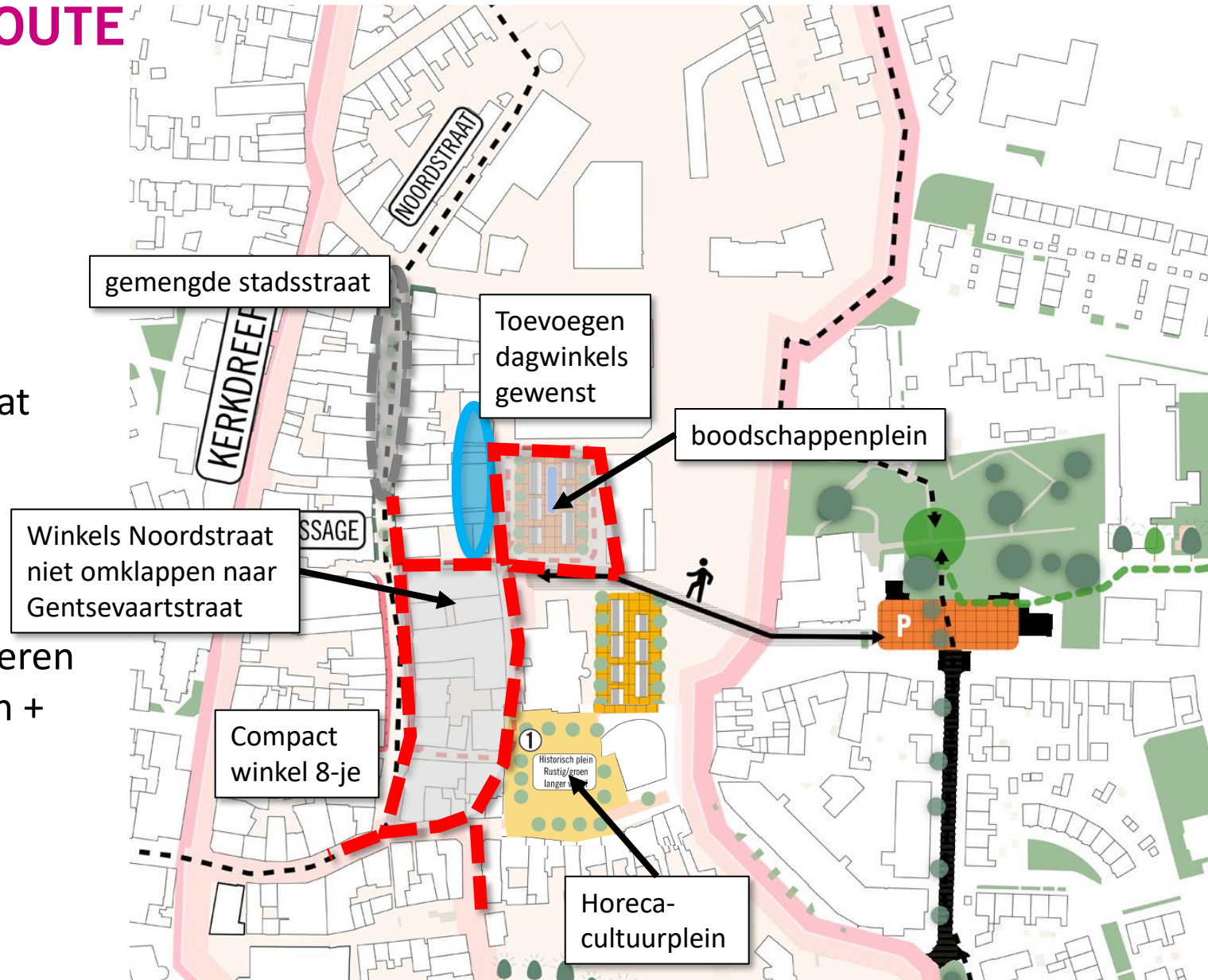
3 Parkeerplein - weekmarkt



WAT DOEN MET: DE WINKELROUTE

Basis is:

- **Compact**
- **Comfortabel**
- **Winkel- 8-je**
- Het boodschappenplein
- Toevoegen dagwinkels Gentsevaartstraat gewenst
- Winkel-horeca-cultuur gebied
- Noordelijk deel Noordstraat transformeren naar gemengde stadsstraat (vergroenen + wonen en andere functies)
- Herkenbare herinrichting (historisch)
- Vergroening straten gewenst



WAT DOEN MET: HET HERONTWIKKELEN VAN PANDEN NAAR O.A. WONEN

- Niet overall appartementen, maar ook grondgebonden stadswoningen
- In principe in vrijwel gehele centrum 2 lagen + kap
- Verschijningsvorm “huizen i.p.v. ‘appartementen’
- Op aantal plekken  aan rand centrum 4 lagen/ 3 lagen + kap
- Sterke voorkeur voor gebiedsgerichte gebiedsontwikkeling i.p.v. pandgewijs Bijv. voor Passage en omgeving)
- Doelgroepen vooral jongeren/starters en ouderen
- Ook geclusterde woonvormen t.b.v. ouderen i.v.m. bijbehorende voorzieningen



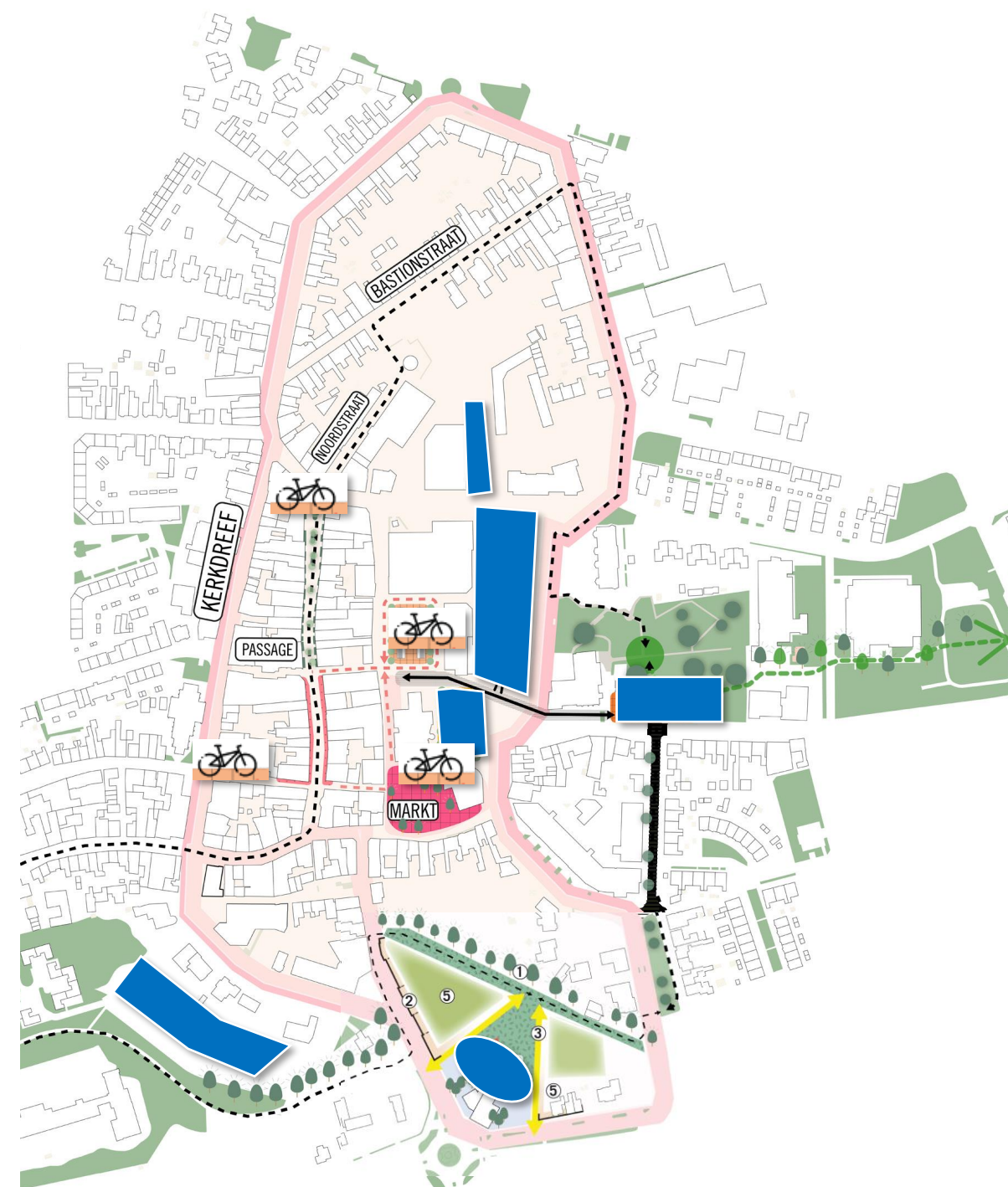
WAT DOEN MET: PARKEREN

Auto

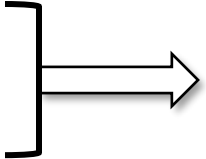
- Uitgangspunt = voldoende aantal, op de goede plek en voldoende ruime plaatsen
- Momenteel voldoende parkeren
- Boodschappenplein parkeerplaatsen omzetten in plein + uitbreiden aantal (lang) parkeerplaatsen Gregoriuscentrum
- Verbeteren gebruik Szydlowskiplein, Noordstraat en Markt door beperken aantal vergunningen/ontheffingen
- Verbeteren/stimuleren gebruik Hofplein (bewegwijzering + aankleding)
- Parkeerkelders voor extra woningen niet overal haalbaar
→ optie = parkeervonds voor aanleg geclusterd extra parkeren voor woningen

Fiets

- Beperkt aantal geclusterde parkeervoorzieningen
- In Noordstraat parkeren bij de winkels

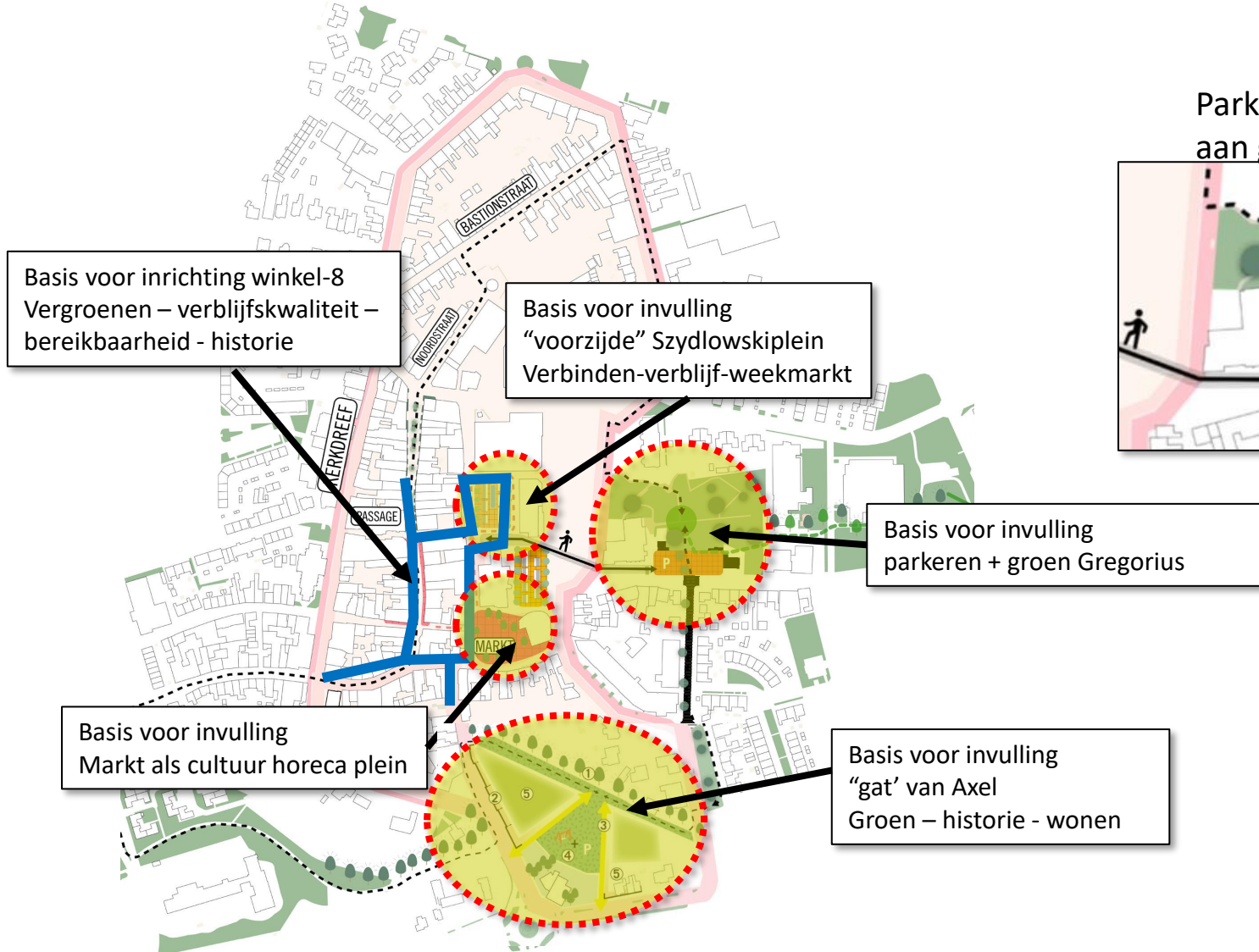
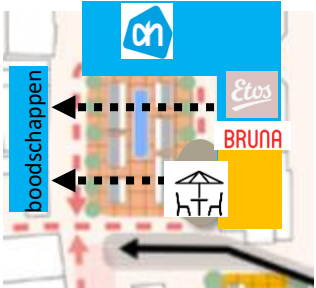


BASISSTRATEGIE

- Integrale visie op centrumgebied als duidelijk ruimtelijk-functioneel **toetsingskader en inspiratie** voor ontwikkeling en transformatie
- Kwaliteitsverbetering gebied en gebouwen + gebruiken historie als **uitgangspunt en inspiratie**
- Inrichting openbare ruimte als **aanjager** voor het verbeteren/versterken van het imago van het gebied
 - Kwaliteitsverbetering algemeen
 - Afstemmen op functie en profiel plekken
 - Vergroenen algemeen en versterken beleving door groen

*eerst de stratemaker en
dan de schilder/aannemer*
- Uitgangspunt is een “gebiedsgewijze” ontwikkel/transformatie-aanpak → gebiedsplots uitwerken i.p.v. losse panden
- Met gebiedsgewijze aanpak mogelijkheden voor subsidies – o.a. versnellingsteam provincie Zeeland t.b.v. planproces + rijkssubsidies voor exploitatie). Deze aanpak vooral richten op: Passage - Gat van Axel - Kop Noordstraat
- Doelgroepen voor wonen:
 - Ouderen inclusief zorgconcepten met gezamenlijke voorzieningen
 - Starters
 - Vooral permanente bewoning
 - Gewone gezinswoning met tuin → niet in centrum maar elders in Axel

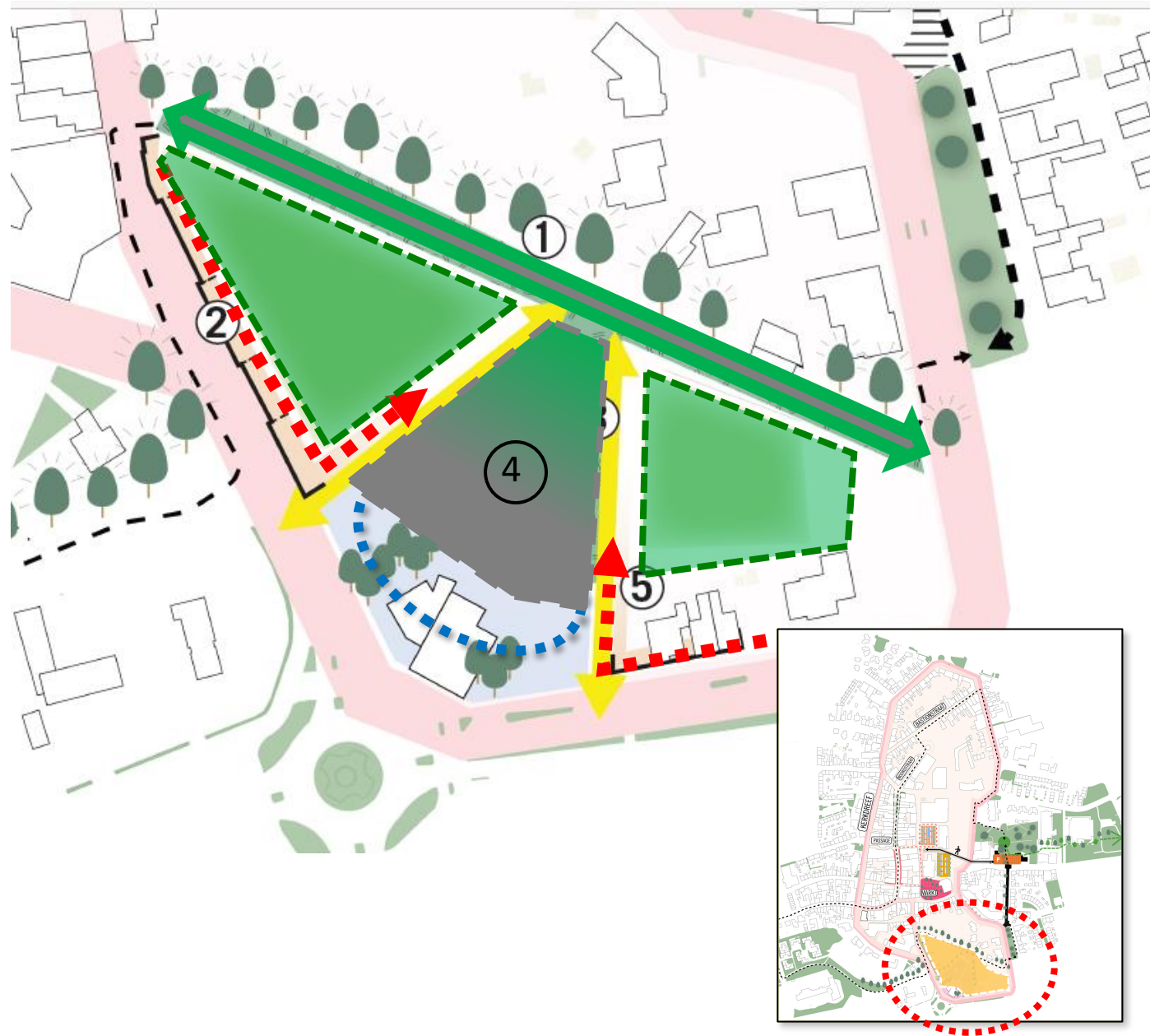
UIT TE WERKEN PLEKKEN IN CENTRUMGEBIED



HET “GAT” VAN AXEL

- Accentuering en continuïteit van inrichting en uitstraling van de historische route door het gebied (1)
- Reparatie en eventueel aanvulling van de gevelwanden langs de Zeestraat – Oranjestraat -Kanaalkade – “parceleren” (2 + 5)
- Ruimtelijke geleding van de grote centrale open ruimte, gericht op het opdelen daarvan in openbare semi openbare en private ruimte, passend bij de aanliggende functies én inclusief het realiseren van aantrekkelijke overgangen daartussen.
- Zo mogelijk omvormen van achterkantsituaties naar voorkanten op locaties waar openbare ruimte of routes daarom vragen.
- Realisering van een compacte efficiënt ingerichte parkeren voor aanliggende (o.a. Horeca) functies (4).

Uitgaande hiervan kan het “gat” transformeren naar een aantrekkelijk historisch kleinschalig groen gebied mer wonen aan de randen



PLANNING

- *2 juli : bespreking in college van B&W*
- *30 juli : ambtelijke bespreking n.a.v. bespreking in college van B&W*
- *Augustus : Nader uitwerken visie t.b.v. raadsbijeenkomst en participatie
ambtelijk bespreken nadere uitwerking*
- *29-augustus : raadsbijeenkomst met presentatie concept visie*
- *Uitwerken concept visie t.b.v. participatie*
- 28 oktober (ondernemers) en 4 november (bewoners): participatiebijeenkomsten over de concept-visie
- 31 oktober – 13 november online enquête
- Aanpassen concept visie n.a.v. de participatie
- januari 2025 bespreken visie in college van B&W t.b.v. bespreking in gemeenteraad
- Bespreken/vaststellen visie in gemeenteraad februari 2025