

Masterplan



Gemeente
Schouwen-Duiveland



Bruinisse

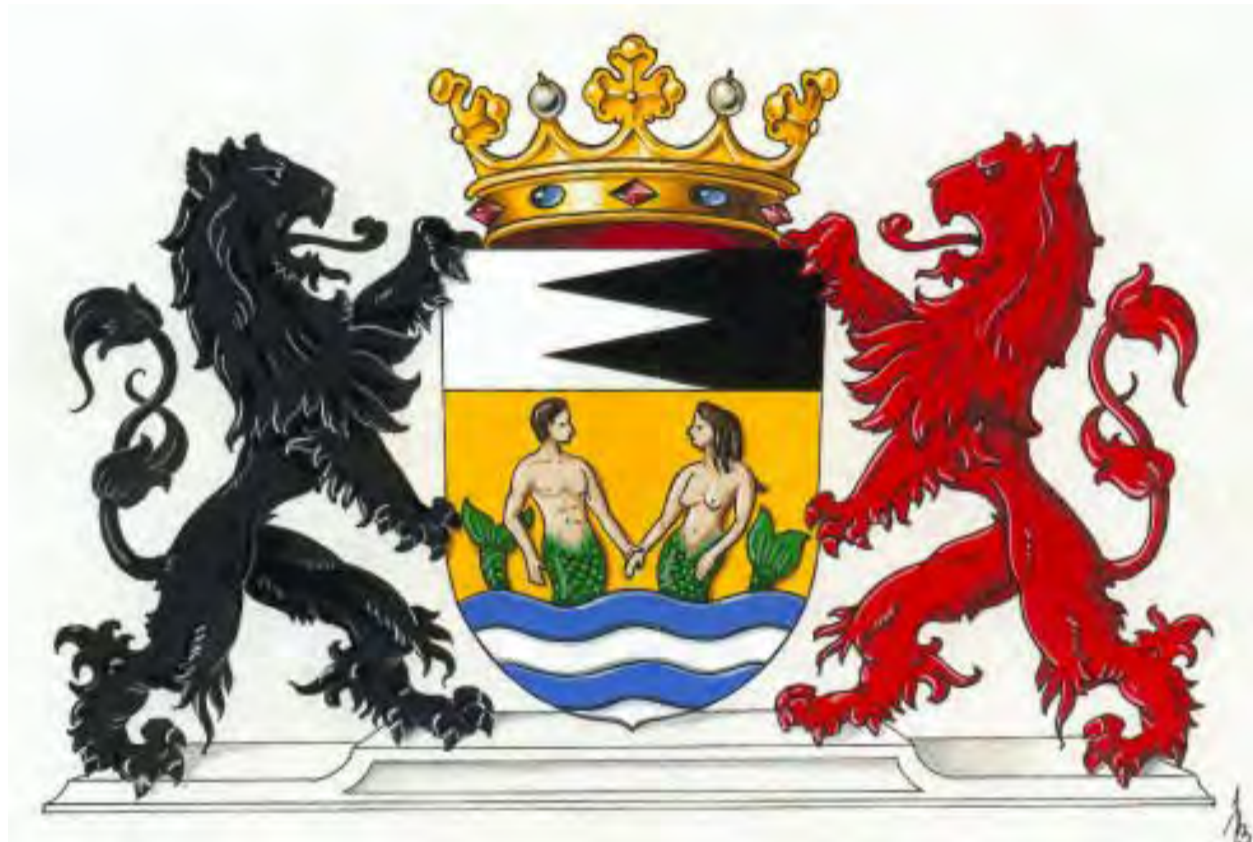
Masterplan centrumgebied

Gemeente Schouwen-Duiveland



Bruinisse

Masterplan centrumgebied



in opdracht van:

gemeente Schouwen-Duiveland

vastgesteld door de gemeenteraad op 25 februari 2010

Soeters Van Eldonk architecten

T (020) 624 29 39 F (020) 624 69 28 E arch@soetersvaneldonk.nl W www.soetersvaneldonk.nl

Kerkstraat 204 1017 GV Amsterdam Postbus 15550 1001 NB Amsterdam



Colofon

Opdrachtgever:

Gemeente Schouwen-Duiveland, Zierikzee

Planvorming, stedenbouwkundig ontwerp:

Soeters van Eldonk architecten, Amsterdam

Adviseurs:

Grontmij Nederland B.V., Middelburg
(Branding, programma)

N.V. Economische Impuls Zeeland, Middelburg
(Branding, programma)

RMA, Utrecht
(Distributie planologisch onderzoek)

Advies- en Ingenieursbureau Oranjewoud B.V., Oosterhout
(planexploitatie)

Companen , Arnhem
(adviseur woningbouw)

Inhoudsopgave

0	Voorwoord	7
1	Inleiding	9
2	Analyse	
	2.1 geschiedenis	11
	2.2 ruimtelijk	13
	2.3 economie	15
	2.4 sociaal (leefbaarheid)	17
	2.5 wonen	19
	2.6 verkeersstructuur	21
	2.7 groenstructuur	23
	2.8 openbare ruimte	24
	2.9 archeologie	25
	2.10 milieu	27
	2.11 duurzaamheid	28
3	Masterplan	
	3.1 visie	31
	3.2 planopzet	33
	3.3 winkels en voorzieningen	45
	3.4 wonen	49
	3.5 bereikbaarheid en parkeren	51
	3.6 openbare ruimte	55
	3.7 groen en water	59
	3.8 milieu	61
4	Beeldkwaliteit	
	4.1 straten en pleinen	63
	4.2 objecten en markeringen	63
	4.3 maat en taal	63
	4.4 inrichting openbare ruimte	63
5	Communicatie	
	5.1 open planproces	64
	5.2 workshop en dialoog	64
	5.3 interactief	64
6	Realisatie	
	6.1 ruimtegebruik en programma	65
	6.2 economische uitvoerbaarheid	65
	6.3 fasering	66
	6.4 ontwikkelingsstrategie	66
	6.5 risicobeheersing	66
	6.6 vervolgstappen	67
7	Bronnen en Literatuur	69



Topografische kaart Bruinisse

0 Voorwoord

Bruinisse staat aan de vooravond van een flinke herstructurering. Het dorp krijgt een nieuw hart en de relatie tussen dorp en water wordt opnieuw vormgegeven. Voor u ligt het Masterplan Centrumgebied Bruinisse; het resultaat van een intensieve samenwerking tussen de gemeente en de bevolking.

Het plan is ontworpen door Soeters Van Eldonk architecten in samenwerking met verschillende diensten van de gemeente. Vanuit de gemeentelijke organisatie is het ontwerpproces intensief aangestuurd in de stuurgroep en de projectgroep. Op verschillende specialistische vakgebieden is specifieke kennis ingebracht door diverse externe adviseurs. Op gebied van branding en winkeltechniek is samengewerkt met Impuls, Grontmij en RMA. Op gebied van verkeer en planeconomie is samengewerkt met Oranjewoud.

Het Masterplan Centrumgebied Bruinisse is geen concreet bouwplan. In het plan worden wel de kaders geschetst waarbinnen de toekomstige bouwplannen zich kunnen bewegen. Het Masterplan geeft inzicht in de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkelingen van het centrum van Bruinisse. Daarnaast worden in het Beeldkwaliteitsplan de kaders geschetst voor de uiteindelijke sfeer en architectuur van de gebouwen en de openbare ruimten van het centrum.

Het Masterplan zal uiteindelijk in de vorm van het bestemmingsplan haar juridische vertaling krijgen.

Er is bij de ontwikkeling van het plan bewust gekozen voor een proces met intensieve betrokkenheid van de bevolking. Het Masterplan Centrumgebied Bruinisse dat nu voor u ligt is mede tot stand gekomen door de inbreng van bewoners, ondernemers, de dorpsraad en de klankbordgroep. In een aantal sessies hebben zij, samen met de ontwerpers, schetsend en discussiërend, voorstellen ontwikkeld voor het uiteindelijke plan.

De gekozen 'open-plan-strategie' lijkt haar vruchten af te werpen. Het is een werkwijze die vraagt om intensieve en veelvuldige communicatie op verschillende terreinen met verschillende groeperingen en betrokkenen. Maar het is een strategie die leidt tot een grote mate van betrokkenheid van alle geïnteresseerden. Niet alleen is er een grote hoeveelheid kennis aanwezig bij de inwoners van Bruinisse over het *eigen* dorp, er blijkt ook in hoge mate een diepe, soms emotionele, betrokkenheid bij de toekomst van het centrum.

Met dit Masterplan Centrumgebied Bruinisse hopen we een stap gezet te hebben naar een vernieuwd centrum dat niet alleen *voor*, maar vooral ook *van* de inwoners van Bru zal zijn.

Soeters Van Eldonk architecten



Plangrens Masterplan

1 Inleiding

Aanleiding

In de Structuurschets Bruinisse (2006) wordt het wensscenario geformuleerd voor de verdere ontwikkeling van het dorp in de komende 15 jaar. De versterking van de relatie tussen dorp en water speelt daarbij een belangrijke rol. Daarnaast is de uitbouw van het centrum tot een voor bewoners en toeristen aantrekkelijk dorpshart met een rijke en evenwichtige mix aan functies essentieel. In de structuurschets komen ook de sportvoorzieningen, de woninguitbreidingen van het dorp en de verkeersverbindingen binnen het dorp aan de orde. Het Masterplan Centrumgebied Bruinisse is te beschouwen als de verdere uitwerking van de structuurschets voor het deelgebied centrum, inclusief de Vissershaven.

Doel

Het Masterplan Centrumgebied Bruinisse dient bij te dragen aan de centrale doelstelling uit het Programma Bruinisse: "een duurzame ontwikkeling naar een leefbaar dorp Bruinisse, waar het prettig wonen, werken en recreëren is en waarbij de relatie met het omliggende water is hersteld." Dit betekent dat de visie die in het Masterplan is neergelegd de basis legt voor ontwikkelingen die een bijdrage leveren aan deze centrale doelstelling. Het Masterplan is geen wettelijke planvorm. Een Masterplan is een stedenbouwkundig plan. Het is geen juridische planvorm, gericht op rechtsgevolgen. Dat laatste is eerst aan de orde als sprake is van een bestemmingsplan. Het Masterplan heeft tot doel om een duidelijke visie neer te leggen op de toekomstige ontwikkeling van het centrumgebied, inclusief de Vissershaven van Bruinisse en dient als toetsingskader voor ontwikkelingen die zowel marktpartijen als de gemeente in gang zouden willen zetten. Het Masterplan bevat tevens een beeldkwaliteitskader neergelegd in een Beeldkwaliteitplan. De randvoorwaarden en uitgangspunten die daarin zijn opgenomen vormen eveneens een toetsingskader voor toekomstige ontwikkelingen.

Plangebied

Het plangebied voor het Masterplan Centrumgebied Bruinisse wordt aan de noordkant begrensd door de Vissershaven. De grens aan de westkant wordt bepaald door de N59. Aan de oostkant is het centrumgebied gevoelsmatig wat opgerekt tot en met de omgeving van de Koningin Julianastraat, omdat daar concrete herstructureringsplannen in voorbereiding zijn. De grens aan de zuidkant wordt gelegd bij de Molenweg,

de gevoelsmatige rand van het centrum. In dit Masterplan worden op het gebied van verkeer ook voorstellen ontwikkeld op een hoger planniveau omdat deze voor de bereikbaarheid van het plangebied essentieel zijn.

Onderzoek en analyse

Om te komen tot het Masterplan zijn verschillende analyses uitgevoerd. Allereerst is de geschiedenis van de ruimtelijke en functionele ontwikkeling van Bruinisse beschreven. Een goed begrip van de geschiedenis is vaak belangrijk, als inspiratie en houvast voor de verdere planvorming. In de analyse wordt ook een overzicht gegeven van de ruimtelijke kaders die voor het gebied van belang zijn. Daarnaast zijn er verschillende deelanalyses uitgevoerd. Deze analyses waren nodig om meer precies grip te krijgen op de concrete situatie van Bruinisse en de ruimtelijke en functionele mogelijkheden van het plangebied. De resultaten van de verschillende onderzoeken zijn verwerkt in het uiteindelijke Masterplan dat nu voor ligt.

Masterplan

In het Masterplan wordt per deelgebied beschreven wat de gewenste toekomstige ontwikkelingsrichting is. De deelgebieden die we onderscheiden zijn: Centrumstraten, Pleinen, Waterfront, Hoofdonthoudingsstraten, Woonstraten, Winkels en Voorzieningen, Wonen, Verkeer en Parkeren, Openbare Ruimte, Groen en Water en Milieu. Daarnaast is een Beeldkwaliteitplan opgesteld, waarvan in het Masterplan een korte samenvatting is opgenomen.

Leeswijzer

In hoofdstuk 1 is ingegaan op de aanleiding en het doel van het Masterplan en de wijze waarop het is opgezet. In hoofdstuk 2 is weergegeven wat de resultaten zijn geweest van de analyse en de verschillende onderzoeken die in het kader van de opstelling van het Masterplan zijn uitgevoerd. In hoofdstuk 3 treft u het eigenlijke Masterplan aan. Per deelgebied is aangegeven wat de visie is en de ontwikkelmogelijkheden met bijbehorende randvoorwaarden. In hoofdstuk 4 is een korte beschrijving opgenomen van de beeldkwaliteit. Het Beeldkwaliteitplan maakt integraal deel uit van dit Masterplan. In hoofdstuk 5 is weergegeven hoe bij de totstandkoming van het Masterplan is omgegaan met communicatie. In Hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de planeconomische verkenning die is uitgevoerd.



historische kaart Bruinisse anno 1866



Historisch kaart Bruinisse 1936



Havengezicht Bruinisse

2 Analyse

2.1 Geschiedenis

De gemeentearchivaris Huib Uil schreef over Bruinisse het volgende:

“Op de oostelijke punt van het eiland Schouwen-Duiveland ligt Bruinisse. Het is het eerste dorp dat bezoekers tegenkomen bij de meest gebruikte route vanuit het oosten en het noorden. Het dorp is in de rest van Nederland vooral bekend dankzij haar mosselvloot. Wie Bruinisse leert kennen, schakelt dan ook al gauw over op het veel kortere Bru.

Bruinisse is het jongste dorp van Schouwen-Duiveland. In 1468 waren de schorren ten oosten van Duiveland zo ver aangegroeid dat het gebied werd ingepolderd. Aan de oostzijde van de nieuwe polder werd het dorp aangelegd. Dat gebeurde volgens de traditionele opzet. Vanaf de dijk werd een straat aangelegd, die uitliep op het kerkhof. Midden daarop werd de kerk gebouwd. Vaak werd de aanduiding Oost-Duiveland voor het dorp gebruikt, maar uiteindelijk won Bruinisse het pleit. Bruin is een voornaam, nisse betekent: een in water uitstekend stuk land.

De polder was er op de eerste plaats voor de landbouw en zo is het tot in onze tijd gebleven. Graan en meekrap waren eeuwenlang belangrijke gewassen. De productie van meekrap was hier en in het naburige gebied zodanig dat er zelfs twee meestoven stonden. In deze meestoven werden de wortels gedroogd om later tot poeder te worden vermalen. Dit poeder leverde de verfstof rood op. Het dorp groeide voorspoedig. De eerste inwoners zullen vooral uit de naaste omgeving zijn gekomen. Samen met de landbouwers kwamen de ambachtslieden, die zorgden voor het bouwen van huizen, van de kerk en voor het smeedwerk.

De visserij was aanvankelijk beperkt en vooral lokaal en regionaal georiënteerd. Eerst in de loop van de zeventiende en de achttiende eeuw zou dit zich gaan uitbreiden. Oesters en mossels werden er gevestigd in de omliggende gebieden en verkocht. Hoe belangrijk die teelt was voor de inwoners bewezen de onlusten, die in 1773 plaatsvonden. Nieuwe regels voor het laden en vervoeren van mossels was de directe aanleiding. In de negentiende eeuw begon deze bedrijfstak zich explosief te ontwikkelen dankzij de sterk gestegen vraag, vooral uit België. Het inwoneraantal groeide zodanig dat Bruinisse vanaf 1869 in inwoneraantal, na Zierikzee, de grootste gemeente van het eiland werd. Tegen het eind van die eeuw overschreed het dorp de grens van tweeduizend inwoners. Inmiddels ligt het aantal rond de vierduizend.

Die groei had het dorp mede te danken aan de gunstige ligging. Vooral de vaarwegen zorgden voor een goede uitgangspositie. Daar hoorde een goede haven bij. Herhaaldelijk werd deze uitgebreid en verbeterd om plaats te bieden aan de passanten, maar vooral aan de groeiende vloot

van hoogaarden. Hoe kwetsbaar Bruinisse was, bleek in 1911 toen de stormramp van dat jaar het dorp zwaar trof. Ruim een derde deel van de ongeveer 150 schepen werd door de storm verbrijzeld of zwaar beschadigd. In geen enkel ander dorp op het eiland zijn de gevolgen van de Tweede Wereldoorlog zo ingrijpend geweest als voor Bruinisse. Dit vanwege een zware beschieting die de geallieerden op 5 januari 1945 uitvoerden. Het Zijpe vormde de grens tussen bezet en bevrijd gebied. Toen de inwoners terugkeerden vonden ze een groot deel van hun dorp in puin. Ook de watersnoodramp van 1953 trof het dorp en de polder, maar het aantal slachtoffers was minder hoog als in andere dorpen op het eiland.

De wederopbouw werd voortvarend aangepakt. Het dorp begon opnieuw te groeien. Even leek het er somber uit te gaan zien toen besloten was de Oosterschelde af te sluiten waardoor de mosselvisserij gedoemd leek om te verdwijnen. Maar het tij keerde en nog altijd zijn de mosselkotters een blikvanger in de haven net zoals de mossel in groot formaat, die de welkomstbode vormt. 1965 bracht de aanleg van de Grevelingendam. Schouwen-Duiveland werd veel beter bereikbaar. Bruinisse speelde daarop in en aan de overzijde van de rijksweg werd een groot recreatiegebied ontwikkeld. Samen met de water- en de golfsport werd hier ruimte gemaakt voor ontspanning. Dat alles heeft het karakter van het dorp zelf niet aangetast.

De Bruënaars koesteren hun dorp en de saamhorigheid naar buiten is dan ook groot. Zichzelf noemen ze graag een republiek omdat ze op hun vrijheid zijn gesteld. Die aanduiding zij hen gegund in de wetenschap dat het trouwe Oranjeaanhangers zijn. Samen met het dialect straalt Bru een eigen sfeer uit. Humor en gastvrijheid zijn daarin kenmerkend. Wie die eigenschappen ook bezit zal de Bruënaars waarderen en, als het ijs is gebroken, zal dat ook omgekeerd het geval zijn. ‘Mun komme van Bru in mun wete van niks’.¹

Gemeentelijke herindeling

Bruinisse was een zelfstandige gemeente tot 1997 toen de zes gemeenten op Schouwen-Duiveland werden samengevoegd tot de gemeente Schouwen-Duiveland. Om de weg tussen burgers en het gemeentebestuur niet al te groot te maken zijn in de meeste kernen stads- of dorpsraden ingesteld. Ook in Bruinisse bleef de wens naar zelfstandigheid aanwezig. Dit uit zich op verschillende manieren. Onder andere blijkt dit uit de rol die de dorpsraad inneemt. De samenstelling van de dorpsraad heeft een breed draagvlak. Verschillende (specifieke) doelgroepen zijn vertegenwoordigd zoals de middenstand, het onderwijs, de sport, ouderen en het sociaal-cultureel werk. Door middel van openbare vergaderingen houdt de dorpsraad de inwoners op de hoogte van onder andere zaken die de gemeente betreffen. Op 5 januari 2009 had de kern 4018 inwoners.



Bestemmingsplan Bruinisse 27 sept 1984



Structuurschets Bruinisse

Structuurschets Bruinisse Gemeente Schouwen-Duiveland

Soeters van Eldonk Ponec architecten

2.2 Ruimtelijk

Structuurschets

In 2006 is door Soeters Van Eldonk Architecten in samenwerking met de gemeente de Structuurschets Bruinisse gemaakt². In de structuurschets wordt een wensscenario geformuleerd voor de verdere ontwikkeling van het dorp in de komende 15 jaar. De kernpunten uit de structuurschets zijn: betere verbindingen tussen Bruinisse en het water, betere verbindingen tussen de gebieden aan de oost en westzijde van de rijksweg N59, een aantrekkelijk winkel en 'dorpshart' voor Bruinisse creëren, dorpsstructuur repareren, woningaanbod verbreden, sportfaciliteiten verbeteren, de openbare ruimtes een kwaliteitsimpuls geven. De structuurschets zal nog een juridisch kader krijgen in de uitwerking als structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening. In het Masterplan Centrumgebied Bruinisse wordt specifiek ingezoomd op het centrumgebied en de Vissershaven. De ambities en oplossingsrichtingen uit de structuurschets vormen de basis en zijn verder uitgewerkt in dit Masterplan.

Bestemmingsplan

Het huidige bestemmingsplan van Bruinisse is nu ruim 25 jaar oud. Het is een zeer gedetailleerd bestemmingsplan waarin per kavel de kaders zijn vastgelegd. Het bestemmingsplan past in de huidige vorm niet langer bij de gewenste ontwikkelingen in het gebied. Juist door de gedetailleerde opzet kent het plan ook weinig flexibiliteit en sluit het slecht aan op de dynamiek van een centrum. Het nieuwe bestemmingsplan zal in haar opzet globaler en flexibeler zijn om ook ruimte te laten voor toekomstige ontwikkelingen. Het Masterplan Centrumgebied Bruinisse zal samen met het Beeldkwaliteitplan de basis vormen voor de nieuwe ontwikkelingen in het centrumgebied. Om de ontwikkelingen uiteindelijk mogelijk te maken is er een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk voor de bebouwde kom van Bruinisse. Met het bestemmingsplan zal ook het juridische kader worden vastgelegd voor de ontwikkelingen in het plangebied.

Vissershaven

De Vissershaven ligt direct bij het dorp. De vissersschepen uit Bruinisse hebben er hun plek; het is een dynamische plek aan het water. Op het Havenplateau is ook een aantal water- en scheepsbouw gerelateerde bedrijven gehuisvest. Op dit moment zijn er plannen in voorbereiding voor de herinrichting van de Vissershaven. De voorzieningen op de kade en de steigers zijn sterk verouderd en aan vernieuwing toe. De herinrichting van de haven zal in samenhang met het Masterplan gemaakt worden. Voor de herinrichtingsplannen zijn Europese subsidiegelden beschikbaar.

Wet op de Waterkering

De Wet op de waterkering (Wwk) regelt het op sterkte brengen en houden van de dijken. De norm is afhankelijk van de schade die een storm in een gebied kan aanrichten. In Zeeland is de veiligheidsnorm 1:4000. Dit

betekent dat de dijken in Zeeland statistisch gezien een superstormvloed moeten kunnen weerstaan die eenmaal per 4000 jaar voorkomt. Het betreft dan een storm die zwaarder is dan de stormvloed die leidde tot de ramp in 1953. Het Projectbureau Zeeweringen werkt sinds 1997 aan de versterking van de Zeeuwse dijken. De plannen worden gemaakt met inachtneming van het huidige sluitingsregime dat Rijkswaterstaat Zeeland hanteert door de Oosterscheldekering. In 2009 is een eerste inspectie uitgevoerd op het dijklichaam ter hoogte van de Vissershaven, Reparatiehaven en Stoofpolder. Het dijklichaam ter hoogte van de Vissershaven zal op korte termijn worden voorzien van nieuwe steenbekleding. In het Masterplan wordt rekening gehouden met deze dijkversterking. Het is de intentie om een aantal aanpassingen in de openbare ruimte en de verkeersstructuur op het dijklichaam te combineren met de werkzaamheden van het Projectbureau Zeeweringen.³

Toekomstige ontwikkeling Deltawateren

De Deltacommissie heeft in september 2008 advies uitgebracht aan het kabinet over de bescherming van de Nederlandse kust en het achterland op lange termijn onder de titel "Samenwerken met water". De Deltacommissie heeft daarin een visie opgenomen over de wijze waarop we in Nederland kunnen omgaan met de gevolgen van klimaatveranderingen tot het jaar 2100 en verder. De Deltacommissie constateert dat Nederland een achterstand heeft in te lopen als het gaat om het voldoen aan de huidige geldende normen. Tevens moet rekening worden gehouden met een zeespiegelstijging van 0,65 tot 1,30 meter in 2100 en van 2 tot 4 meter in 2200. De Deltacommissie doet twaalf aanbevelingen voor de periode tot 2050 en voor de periode daarna.⁴

Ontwerp Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is in ontwerp opgesteld en vervangt na vaststelling de Vierde Nota Waterhuishouding. In dit Nationaal Waterplan zet het rijk in navolging van het advies van de Deltacommissie in op een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem en waterbeheer. De grondgedachte voor duurzaam waterbeheer is 'meebewegen met natuurlijke processen waar het kan, weerstand bieden waar het moet en kansen voor welvaart en welzijn benutten'. Voor de Zuidwestelijke Delta zet het rijk in op het realiseren van een dynamischer karakter, waarbij het Noordelijk Deltabekken en het Krammer-Volkerak en het Zoommeer voldoende capaciteit moeten bieden voor afvoer en berging van het water dat afkomstig is van de grote rivieren. De inzet van het rijk is om de getijdendynamiek te herstellen. In het Krammer-Volkerak en het Zoommeer zal voor 2015 weer zout water worden toegelaten. Het Nationaal Waterplan is tevens een structuurvisie in de zin van de Waterwet en de Wet ruimtelijke ordening. Daarnaast werkt het rijk aan een nieuwe Deltawet en een Deltaprogramma.⁵



Branding rapport Grontmij/ Impuls 2009



BRU gerapporteerd 2009



DPO rapport RMA

2.3 Economie

De economische uitgangspunten zoals neergelegd in de Structuurschets Bruinisse zien enerzijds op het realiseren van een symbiose tussen recreatie en toerisme en de visserij; twee belangrijke economische sectoren die in Bruinisse zijn vertegenwoordigd. Anderzijds wordt in de structuurschets ingezet op het geven van een impuls aan de middenstand door het realiseren van een dorpshart en inzetten op concentratie van winkelvoorzieningen in een beperkte zone.

Recreatie en Toerisme

De toeristische markt is goed voor 25% van de omzet en 27% van de werkgelegenheid op het eiland. Daarnaast vormt de toeristische sector een belangrijke inkomstenbron voor andere sectoren. Zo gaat van iedere euro die op Schouwen-Duiveland als gevolg van het toerisme wordt besteed 29 cent naar de detailhandel en 22 cent naar het overige bedrijfsleven. Hiermee vormt de toeristische sector een belangrijke motor van de lokale economie en is zij een belangrijke economische pijler op het eiland.

Ook in en rond Bruinisse is veel toerisme te vinden. Aqua Delta, met een mogelijke uitbreiding, en in de onmiddellijke nabijheid de jachthaven, zijn grote toeristische trekpleisters.⁶

Visserij

Visserij is een belangrijke sector in de plaatselijke economie van Bruinisse. Specifieke economische cijfers over visserij, en visserij in Bruinisse, zijn niet voorhanden. Dit heeft te maken met het feit dat de sectoren landbouw en visserij cijfermatig worden samengevoegd. Duidelijk is wel dat visserij met Bruinisse wordt geassocieerd en dat inwoners en toeristen ook daarvoor naar Bruinisse komen. Zo trekken de jaarlijkse Visserijdagen meer dan 50.000 bezoekers.

In het dorp zijn twee mosselhandelsbedrijven gevestigd en in totaal worden ruim twintig mosselkotters actief ingezet voor de mosselvisserij. Naast de mosselvisserij wordt er gevist op oesters en paling met respectievelijk twee oesterschepen en drie palingschepen.

De geschatte omzet in de mosselvisserij ligt in directe zin tussen de 20 - 30 miljoen euro. Indirecte opbrengsten zijn er bijna niet en worden vooral in de omgeving van Yerseke gemaakt. Hoewel de trend is dat de werkgelegenheid in deze sector terugloopt, bedraagt de directe werkgelegenheid in Bruinisse op dit moment nog 80 fte. Indirecte werkgelegenheid moet vooral gezocht worden bij de twee scheepswerven die Bruinisse telt. Daar werken totaal 40 fte.

Er zijn mogelijkheden om recreatie, toerisme en visserij beter met elkaar in verbinding te brengen. Er liggen kansen voor de mosselvisserij om een toeristische neventak te beginnen. Daarvoor is het project "Onthaal naar het Deltawater" gestart. Onderdeel daarvan is de herinrichting van de Vissershaven.

Branding

Impuls Zeeland heeft in samenwerking met Grontmij een brandingonderzoek verricht naar de potenties van Bruinisse. Een belangrijke constatering in het onderzoek is dat juist de combinatie van kenmerken Bruinisse uniek maakt. De potentie ligt verscholen in de combinatie van grote jachthavens, historische kern, natuurgebied de Grevelingen, visserij en recreatiegebieden. Tot nu toe hebben deze elkaar niet of nauwelijks versterkt. In het rapport "Bru in de branding" (september 2009)⁷ worden de potenties van

Bruinisse beschreven en samengevoegd tot een verhaal over het imago van Bruinisse voor de toekomst. Bruinisse krijgt een dynamisch nieuw centrum dat op diverse manieren wordt gerelateerd aan het water. In de conclusie van het onderzoek naar branding voor Bruinisse wordt sterk ingezet op een verbindende waterboulevard (Hagelaan, Noorddijk en Havenkade) als de verbinding is tussen de verschillende gebieden en het wijde water. De nieuwe Boulevard zou als een soort kralensnoer de drager moeten zijn voor de volgende thema's in en om Bruinisse: watersport, visserij als avontuur, Zeeuws culinair, visserij en historie, water, natuur en (eco)toerisme. Bruinisse moet authentiek blijven, met alle veranderingen is en blijft het een gezellig, klein, historisch vissersdorpje.

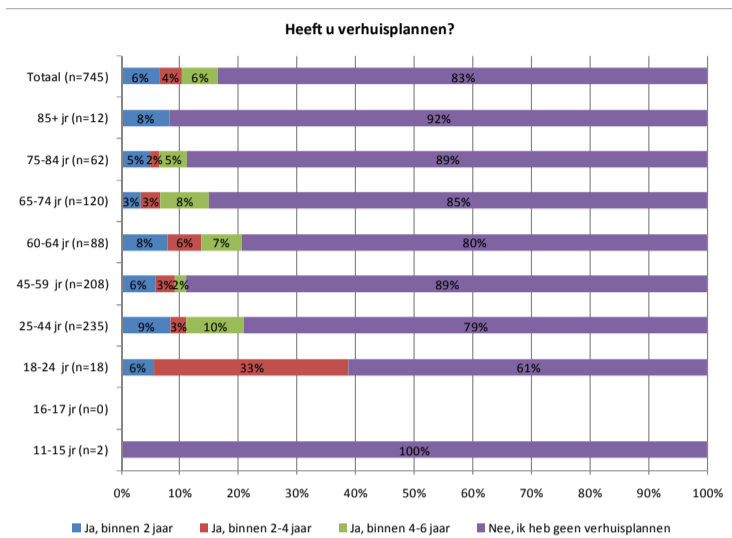
Ondernemers

In diverse interviews met de verschillende ondernemers is geprobeerd inzicht te krijgen in de behoeften van de huidige winkeliers en eigenaren. Uit de interviews bleek dat een behoorlijk aantal ondernemers zelf plannen heeft om uit te breiden of zelfs zou willen verhuizen naar het centrum. Een eerste inventarisatie leidde tot een vraag van 5000 m² extra winkelruimte. Hiervan is ongeveer 3200 m² uitbreidingsruimte. De inventarisatie geeft aan dat Bruinisse beschikt over enthousiaste ondernemers met vertrouwen in de ontwikkelingen in de kern. Deze vraaginventarisatie is indicatief maar biedt onvoldoende houvast voor de functionele invulling van het centrum.

DPO onderzoek

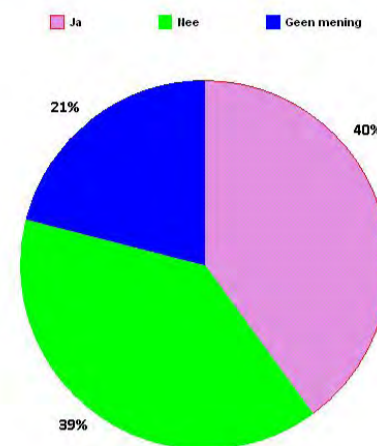
Door Grontmij is voor Bruinisse een globaal Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) uitgevoerd. Uit deze DPO Quickscan¹ blijkt dat er in Bruinisse ruimte is voor nieuwe winkels en voorzieningen. Binnen het winkelaanbod van de kern zijn de segmenten persoonlijke verzorging en dienstverlening in relatie tot vergelijkbare kernen ondervertegenwoordigd. Het aanbod aan winkels voor sport ligt in vloeroppervlak boven het gemiddelde. Daarnaast is er een bovengemiddelde hoeveelheid leegstaande winkelruimte. Dit komt de aantrekkingskracht van het centrum niet ten goede.

Om meer exact grip te krijgen op de uitbreidingsmogelijkheden in Bruinisse is door RMA een volledig DPO verricht⁸. Hierin worden een vraaganalyse en een aanbodanalyse met elkaar geconfronteerd en wordt inzicht gegeven in een marktconforme uitbreiding van de verschillende voorzieningen in het centrum van Bruinisse en aan de haven in het bijzonder. In het DPO worden voor de ontwikkeling van Bruinisse twee scenario's geschetst: een behouden en een optimistisch scenario. De uitbreidingsruimte, uitgedrukt in vierkante meters bruto vloeroppervlak (bvo), voor het centrum varieert daarin van 2300 m² tot 4200 m². Bij de verdere uitwerking van de branchering wordt in het onderzoek uitgegaan van uitbreiding van gemiddeld 3300 m². Deze distributieve ruimte is te verdelen over de volgende sectoren: dagelijks (1000 m²), niet-dagelijks (1700 m²), horeca (300 m²) en dienstverlening (300 m²). In het Masterplan is voorzien in deze distributieve ruimte. Afhankelijk van de ontwikkelingen en onder voorwaarden, worden in het Masterplan ook de mogelijkheden geschetst voor een verdere uitbreiding in de toekomst naar het optimistische scenario.



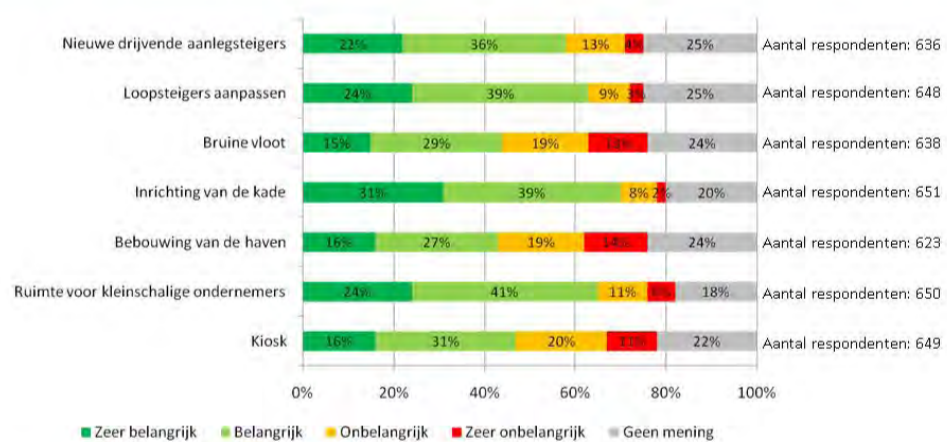
woon - grafiek uit leefbaarheidsonderzoek "Dorpsblik"

Vindt u dat de toegankelijkheid van Bruinisse via de Havenkade veranderd/verbeterd moet worden?



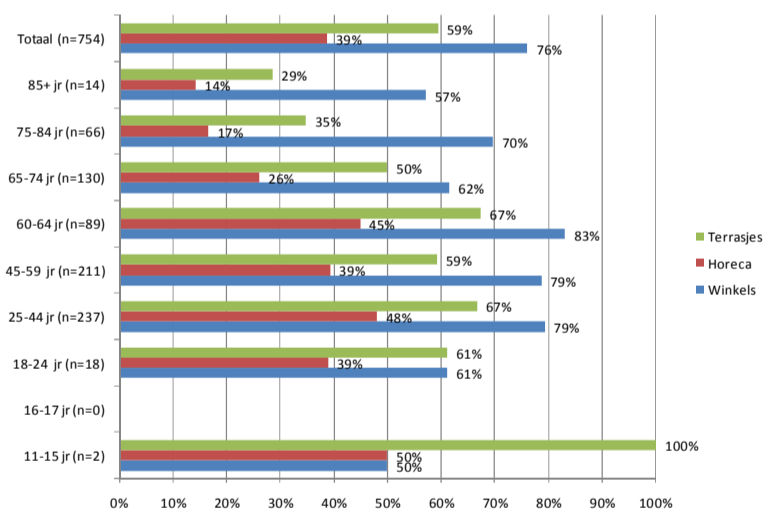
bereikbaarheid - grafiek uit leefbaarheidsonderzoek "Dorpsblik"

Wat vindt u van de volgende maatregelen om de kwaliteit van de vissershaven te verbeteren?



waterfront - grafiek uit leefbaarheidsonderzoek "Dorpsblik"

Welke elementen zou u bij de herinrichting van het Kerkplein terug willen zien? (Kruis één of meer antwoorden aan)



dorpshart - grafiek uit leefbaarheidsonderzoek "Dorpsblik"

2.4 Sociaal (leefbaarheid)

Bij de opstelling van een Masterplan spelen sociale aspecten een belangrijke rol. Een goede ruimtelijke ontwikkeling kan niet tot stand worden gebracht, zonder oog voor leefbaarheid. Leefbaarheid is een veel omvattend begrip. Feitelijk raken tal van onderwerpen die van belang zijn voor de opstelling van een ruimtelijk plan aan de leefbaarheid van een dorp. De resultaten van de verschillende onderzoeken op gebied van leefbaarheid zijn belangrijke pijlers geweest bij de totstandkoming van het Masterplan.

Leefbaarheidsonderzoek

In de zomer van 2009 is er een leefbaarheidsonderzoek onder alle huishoudens van Bruinisse (1550) verspreid. Ongeveer 770 inwoners hebben uiteindelijk meegedaan aan het onderzoek. De gegevens van deze bewoners zijn verwerkt in het eindrapport 'Dorpsblik'¹¹. Van alle respondenten was 50% man en 50% vrouw en waren alle leeftijdsgroepen redelijk evenwichtig vertegenwoordigd.

Wonen

De meeste respondenten wonen al een groot deel van hun leven in Bruinisse, 72% woont in een koopwoning en een overgrote meerderheid wil voorlopig niet verhuizen. Uit het onderzoek blijkt dat grondgebonden woningen (liefst met garage) verreweg het meest gewild zijn en dat de helft van de respondenten \square 220.000,- of meer voor een woning zou willen/kunnen betalen. Van de respondenten geeft 5 tot 10% aan binnen nu en 4 jaar te willen verhuizen. Voor de groep van 18-24 jaar ligt deze verhuiscens op 33%.

Bereikbaarheid en verkeer

Voor de bereikbaarheid van Bruinisse zou het volgens 40% van de respondenten goed zijn als de toegankelijkheid via de Havenkade verbeterd zou worden. Een groot deel van de mensen vindt dat er in de eigen woonomgeving niet voldoende parkeergelegenheden zijn. In het algemeen blijkt dat er in het historische centrum voor bezoekers voldoende parkeerruimte is. Niet alle parkeerterreinen worden daarbij gelijkmatig gebruikt.

Bijna 75% van de ondervraagden vindt dat er verschillende gevaarlijke kruispunten in het dorp aanwezig zijn. Het betreft hier vooral de Dorpsweg, Molenweg, Dokter de Kockstraat, Burgemeester Hagelaan en de Deestraat. Er zullen in deze straten oversteekmogelijkheden moeten komen, soms in combinatie met snelheidsbeperkende maatregelen of eenrichtingsverkeer. Voor het centrum vindt ongeveer de helft dat de Nieuwstraat en de Korte Ring autoluw mogen worden. Men is over het algemeen niet erg tevreden over de kwaliteit van de fiets en wandelpaden in het dorp.

Versterken dorpshart

Veel inwoners doen hun dagelijkse boodschappen in Bruinisse. De meesten gaan voor de niet-dagelijkse boodschappen naar Zierikzee. Verruiming van openingstijden voor winkels en horeca vindt ongeveer 30% een goed initiatief om het dorp levendiger te maken. Van de respondenten is 50% tegen de zondagopening van de horeca.

Bij de inrichting van het Dorpsplein vindt een overgrote meerderheid dat hier winkels en horeca met terrassen moeten komen. De plaatsing van horeca rond de kerk is daarbij niet wenselijk. Daarnaast is er de wens om de muziektent op de een of andere manier terug te laten komen in het centrum.

Waterfront

De meerderheid van de ondervraagden is van mening dat de kwaliteit van het waterfront verbeterd moet worden door nieuwe steigers en inrichting en door het verbeteren van de

aanwezige functies. In zijn algemeenheid vindt een ruime meerderheid dat het toerisme, de watersport, de bruine vloot en logiesfaciliteiten meer gestimuleerd mogen worden. De promotie van Bruinisse bij toeristen zou gekoppeld moeten worden aan de thema's visserij, toerisme, watersport en recreatie.

Sociale veiligheid

Voor de veiligheid vindt 85% dat er één aanspreekpunt voor de politie moet komen. Deze persoon zou in contact moeten staan met de bewoners en onregelmatigheden kunnen aanpakken. 85% van de respondenten voelt zich in Bruinisse veilig.

Dorpsraad

Uit het onderzoek komt ook naar voren dat de Dorpsraad als vertegenwoordigend orgaan zeer gewaardeerd wordt. Het vertrouwen in de (hogere) overheden inclusief de gemeente Schouwen-Duiveland is beperkt. Om op de hoogte te blijven van actuele zaken gebruikt men de lokale media en Bru.nu.

Veiligheidsscan

Naast het leefbaarheidsonderzoek is een aparte veiligheidsscan voor Bruinisse uitgevoerd. Daarbij is gekeken naar verkeersveiligheid, sociale (on)veiligheid, vandalisme en Externe (on)veiligheid.

Verkeersveiligheid

Wat betreft de verkeersveiligheid is sprake van een aantal locaties waar sprake is van een verkeersonveilige situatie. In de Nieuwstraat en onder het viaduct de Meestooft (N59) is sprake van een conflict tussen gemotoriseerd en langzaam verkeer. In een aantal gevallen, zoals de Dorpsweg, Deestraat en de Steinstraat wordt de maximum snelheid vaak overschreden en de parkeerplaats bij de Albert Heijn en de basisschool "De Meerpaal" aan de Dreef is onoverzichtelijk. De combinatie halen en brengen van kinderen en de aanwezigheid van de parkeerplaats voor de winkelvoorzieningen leidt tot gevaarlijke situaties. Op een aantal locaties ontbreken zebrapaden, waar deze wellicht handig zijn om de verkeerssituatie veiliger te maken.

Sociale (on) veiligheid

Sociale (on)veiligheid bestaat uit hinder, overlast, onveiligheidsgevoelens en verloedering. In dat kader is opgemerkt dat met name het padje achter De Pul slecht verlicht is, waardoor men zich ter plaatse niet altijd veilig voelt. Daarnaast is sprake van zwerfvuil in de omgeving van De Pul, nabij de basisscholen waar kinderen spelen is dat niet veilig. Het speelterrein tussen de Tarwestraat en de Burgemeester Hagelaan is verscholen tussen achterkanten, daar is te weinig sociaal toezicht. De zogenaamde "Kroegenroute" tussen De Pul en de cafés in het centrum en aan de haven is te weinig verlicht.

Vandalisme

Vandalisme is een steeds weer terugkerend probleem in Bruinisse. De genoemde kroegenroute laat in het weekend een spoor van vernielingen achter. Er is weinig sprake van het aanspreken van elkaar op dergelijk ongewenst gedrag.

Externe veiligheid

In het kader van de Externe veiligheid zijn geen inrichtingen in het centrumgebied aanwezig. Wel vormen een tweetal in het centrum gelegen tankstations een aandachtspunt, vanwege ligging in de bebouwing en het aantrekken van verkeer.



Hertenhof appartementen complex



aqua Delta vakantiewoningen park



Dorpsweg vrijstaande villa's



Koningin Julianastraat dorps rijtjeswoning



2.5 Wonen

Uitgangspunt uit de structuurschets is het realiseren van een gedifferentieerder woonmilieu. Voor het centrumgebied ligt daarbij de opgave van herstructurering en inbreiding. Voor de leefbaarheid in het centrumgebied is wonen boven winkels een belangrijk aandachtspunt. In het kader van het Masterplan heeft Companen een woningmarktscan uitgevoerd voor Bruinisse¹⁴. Met deze scan is een goed onderbouwd beeld ontstaan van de toekomstige woningmarktsituatie in het dorp. Op basis van deze scan is ook een aanzet gegeven voor een mogelijk te realiseren nieuwbouwprogramma. De gegevens van de scan zijn verwerkt in het Masterplan.

Ontwikkelingen

De bevolkingsgroei in Bruinisse stabiliseert zich, waardoor in de toekomst nog slechts een zeer beperkte groei van het inwonertal te verwachten is. Ook Bruinisse ontkomt niet aan de algemene tendens van ontgroening en vergrijzing. De woningvoorraad zal daar meer en meer op moeten worden afgestemd. Als de gemeente de groei van de bevolking wenst te beïnvloeden, zal dat voornamelijk gericht moeten zijn op de vestiging van buiten de gemeente Schouwen-Duiveland.

Woningvraag

Ondanks de stabilisering van de bevolking zal door gezinsverdunding de komende tien jaar nog een uitbreiding van de woningvoorraad ten behoeve van de lokale vraag nodig zijn. De uitbreiding wordt door Companen geraamd op 160 woningen. Een belangrijk deel van de lokale woningvraag komt voor rekening van senioren en starters. Daarnaast zijn er gezinnen met kinderen en jongere een- en tweepersoonshuishoudens die een volgende stap in hun wooncarrière willen maken. Deze tendensen leiden tot een lokale woningvraag die voor 70% gericht is op de koopsector en voor 30% op de huursector.

Starters beslaan ongeveer 20% van de vraag, doorstromende gezinnen 60% en senioren ongeveer 20%. Naast het centrum en inbreidingslocaties worden Riekusweel en Stoofpolder als favoriete woonwijken genoemd.

Aan de geraamde behoefte aan verzorgd wonen en beschermd wonen lijkt redelijk goed voldaan. De eventuele noodzaak tot uitbreiding van met name het kleinschalig beschermd wonen kan alleen worden beoordeeld op basis van een behoefte-analyse over het hele oostelijk deel van het eiland.

Naar verwachting kan Bruinisse jaarlijks gemiddeld ongeveer tien vestigende huishoudens uit met name de Randstad aantrekken. De aantrekkingskracht op de randstedelingen zou vergroot kunnen worden door bijzonder aanbod in relatie tot het water.

Als aanzet voor de nieuwbouw in Bruinisse voor de periode 2010-2020 hanteert Companen een lokaal aandeel van 160 woningen en een bovenlokaal aandeel van 50 woningen.

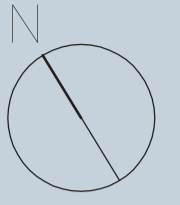
Woningtype

Ongeveer 25% van het programma zal in de huursector als appartement of grondgebonden nultredenwoning uitgevoerd moeten worden. De overige 75 % zal in beginsel moeten bestaan uit grondgebonden woningen (huis met een tuin) of dekgebonden woningen (huis aan een groen ingericht woondek boven winkels) in diverse prijsklassen.

Koopappartementen zijn niet wenselijk tenzij als bijzonder project uitgevoerd aan het water. Locaties in het centrum en in inbreidingsgebieden komen in aanmerking voor huurappartementen, grondgebonden nultredenwoningen in de huursector, starterswoningen (dekgebonden, grondgebonden) via KoopGarant en middeldure koopwoningen (grondgebonden).



Onduidelijke bewegwijzering
afslag Bruinisse



beperkte
verbinding

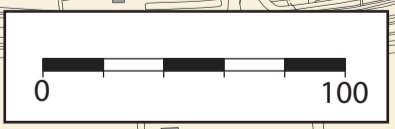
ontbrekende
verbinding

gevaarlijke
verkeer situatie

ontbrekende
verbinding

Afslag
Jachtravens

Afslag Bruinisse
bereikbaarheid dorp
onduidelijk



knelpunten verkeer

2.6 Verkeersstructuur

In de structuurschets is de doelstelling geformuleerd de bereikbaarheid van het dorp logischer te maken en de Oost-West verbindingen tussen de recreatiegebieden en de dorpskern te verbeteren. Op het niveau van het plangebied spelen de bereikbaarheid van het centrum, de verkeersveiligheid en de parkeervoorzieningen in het centrum en in de directe woonomgeving een rol, zo blijkt ook uit het leefbaarheidsonderzoek. Het verbeteren van de bereikbaarheid en de verkeersveiligheid zijn belangrijke uitgangspunten in het Masterplan.

Bereikbaarheid

Bruinisse is door haar ligging aan de N59 goed bereikbaar met de auto. Het dorp wordt door veel bezoekers gezien als de poort van Zeeland. De rotonde op de N59, die toegang biedt tot Bruinisse en de recreatiegebieden ligt buiten het dorp. Je rijdt Bruinisse voorbij, is de veel gehoorde klacht. De oude toegang vanaf de N59 via de parallelweg en de haven wordt door Rijkswaterstaat niet langer als route gezien (de bebording is verwijderd). Verschillende navigatiesystemen leiden bezoekers nog steeds via deze kortste route naar het dorp.

De routing in het dorp is op plekken onlogisch en soms onduidelijk. Bruinisse heeft in haar stratenpatroon geen duidelijke hoofdontsluitingsstraten. Op meerdere momenten in het jaar, met name in het toeristische seizoen, kan de kleinschalige structuur de verkeersdruk niet verwerken.

Oost-West verbinding

De Oost-West voorzieningen in het dorp zijn een probleem. De bestaande Oost-West verbinding onder het viaduct bij de haven is te smal en leidt vooral in de zomer tot gevaarlijke situaties. Het fietsverkeer maakt hier geen gebruik van het verhoogde vrijliggende fietspad en mengt zich met het autoverkeer. Voor de wandelaar ontbreken in dit gebied logische verbindingspaden onder het viaduct en langs het water.

Door het ontbreken van een oversteekplek over de N59 ontstaan er ter hoogte van de Molenweg zeer verkeersonveilige situaties. Fietsers en voetgangers steken hier met gevaar voor eigen leven de N59 over. In het leefbaarheidsonderzoek is aangegeven dat er een zeer sterke behoefte is aan een tweede langzaam verkeer verbinding tussen de oost- en de westkant van het dorp.

Parkeervoorzieningen

In het leefbaarheidsonderzoek is door een groot aantal inwoners aangegeven dat zich parkeerproblemen voordoen in de directe woonomgeving. Het aantal parkeerplaatsen specifiek voor het centrumbezoek wordt als voldoende gezien. Een deel van de parkeervoorzieningen wordt overdag nauwelijks gebruikt door de centrumbezoekers. De parkeervoorzieningen voor bezoekers zijn zeer verspreid binnen het dorp en zijn slecht aangegeven. Ze liggen soms op moeilijk te vinden binnenterreinen. Het centrum kent geen autovrije of autoluwe zones. De auto kan op dit moment overal komen, ook op plekken waar dat voor de kwaliteit van de openbare ruimte niet gewenst is.

Openbaar vervoer

Bruinisse is met het openbaar vervoer (bus) bereikbaar met een halte aan de Parallelweg ter hoogte van het centrum. In het leefbaarheidsonderzoek is de wens uitgesproken van een tweede bushalte in het dorp, mogelijk in de buurt van de sportvoorzieningen aan de Molenweg. De bushalte heeft ook een belangrijke functie voor de aan- en afvoer van bezoekers van De Pul in het weekend.

Verkeersveiligheid

In het leefbaarheidsonderzoek en uit de veiligheidsscan blijkt dat op een aantal plaatsen in het dorp sprake is van verkeersonveilige situaties. Het betreft hier vooral de kruising Burgemeester Hagelaan met de Dreef. Ook de verkeerssituatie op de Burgemeester Hagelaan zelf wordt door de combinatie van te hoge snelheid, geparkeerde auto's op de stoep en veel schoolgaande kinderen als gevaarlijk beschouwd.

In de directe nabijheid van de scholen ontstaan onveilige situaties bij het halen en brengen van kinderen. Dit is vooral het geval ter hoogte van het parkeerterrein bij de Albert Heijn.



Deestraat



Oudestraat



Molenweg



Kerkplein



Dijk



Grevelingen

2.7 Groenstructuur

In 2003 is door Oranjewoud een Groenkwaliteitsplan opgesteld voor heel Schouwen-Duiveland. Het doel van dit plan was om meer samenhang en eenduidigheid te brengen in de groenkwaliteit voor de verschillende kernen op het eiland. Dit betreft zowel de ruimtelijke structuur en inrichting als de beheerskwaliteit en het onderhoudsniveau. In het Groenkwaliteitsplan wordt niet gekozen voor een uniforme aanpak. In het plan wordt juist ingezet op de versterking van de eigen identiteit van de verschillende kernen. Juist dit eigen karakter maakt het voor burgers prettig om te wonen en voor toeristen waard om te bezoeken. De gemeente kiest bewust voor groen. Voor de dorpscentra wordt ingezet op een zeer hoge kwaliteit; in woongebieden is basiskwaliteit het uitgangspunt. Het toevoegen van groen in het centrum is een belangrijk uitgangspunt voor het Masterplan.

Groenstructuur Bruinisse

In het Groenkwaliteitsplan wordt aangegeven dat in een kern als Bruinisse de groenstructuur grotendeels ontbreekt. Het groen draagt hier niet bij aan de versterking van de stedenbouwkundige structuur van het centrum. Het dorp heeft op veel plaatsen buiten het centrum wel een groen karakter. Veel woningen in het hart van het centrum hebben geen voortuinen. Het geheel maakt daardoor een sterk versteende indruk. In woongebieden aan de randen van het centrumgebied komen wel voor- en achtertuinen voor. Op sommige plekken zijn in binnengebieden volkstuinten aanwezig. Langs de N59 ligt een langgerekte parkachtige groenstrook. Maar ook het gebied Riekusweel en de Stoofpolder aan de oostkant van het dorp hebben een groen karakter. Aan de zuidzijde wordt het dorp begrensd door de Molenweg, deze groene laan wordt aan twee zijden begeleid door bomen.

Centrumstraten

Bruinisse heeft een sterk versteend centrum. Groen ontbreekt in het beeld van de winkelstraten en in de centrumstraten eromheen. In de smalle straten lijkt een groenstructuur moeilijk te combineren met de verkeersfunctie. De Oudestraat kent wel een structuur met leibomen. Deze komen in de huidige opzet niet goed tot hun recht. Ook in de Nieuwstraat bevinden zich op dit moment geen bomen.

Plein

In verschillende Zeeuwse dorpen heeft de kerk een centrale plek, veel van deze kerken staan in het midden van een ronde, groen ingerichte ruimte. In Bruinisse is deze kerkring nog rudimentair aanwezig maar heeft zij haar betekenis verloren. De kerk is na de oorlog herbouwd en het gebied er omheen is ingericht als parkeerterrein. Rond de kerk is een beperkte groenstructuur aanwezig.

Dijken

De dijken spelen een belangrijke rol in het wandel- en fietsnetwerk in en rond Bruinisse, vanaf de dijk heb je een prachtig uitzicht over het water en verschillende inkijkjes in het dorp. De dijk manifesteert zich op plaatsen als een groene ader, op andere plaatsen (ter hoogte van de haven) is het gebied sterk steenachtig ingericht. Het ontbreekt daarbij aan continuïteit van de groenstructuur.

Waterstructuur

Bruinisse is dankzij haar geschiedenis totaal verweven met het water. Het dorp ligt aan twee belangrijke watersystemen. De grote jachthavens aan de westkant van het dorp bevinden zich in het watersysteem van het Grevelingenmeer, achter de sluis en daardoor zonder getijde. De kern van Bruinisse met daar omheen de Vissershaven, de Reparatiehaven en de Vluchthaven bevinden zich aan het watersysteem van de Oosterschelde (Krammer en Zijpe). De scheiding tussen de twee watersystemen wordt gevormd door de Grevelingendam.

2.8 Openbare ruimte

In de structuurschets is door middel van de morfologische kaart een inventarisatie gemaakt van de bestaande stedenbouwkundige structuur. Er blijken forse gaten te zitten in de van oorsprong gesloten straatwanden. Daarnaast ontbreekt de heldere scheiding tussen openbaar gebied en privé in Bruinisse. Veel gebouwen staan met hun achterkant naar het openbaar gebied. Uitgangspunt is het 'repareren' van gaten in straatwanden en achterkantsituaties zoveel mogelijk vermijden en waar mogelijk laten verdwijnen.

Centrumstraten

Het centrum van Bruinisse heeft een structuur met kleine straatjes, aaneengesloten straatwanden en compacte bebouwing. Er zijn echter op plaatsen gaten ontstaan in het weefsel, vooral rond de kerk is hierdoor de kwaliteit van de openbare ruimte erg verrommeld.

Pleinen

Bruinisse heeft op dit moment geen sfeervolle centrale pleinruimte. De grotere open ruimtes die er zijn (Dreef, Kerkplein, Havenplateau) worden gebruikt om te parkeren. Vooral rond het Kerkplein liggen veel achterkanten aan het openbaar gebied. De oude structuur van het Kerkhof is hier nog zichtbaar. In het gebied rond de Dreef zijn gebouwen grootschalig en is de stedenbouwkundige structuur onduidelijk.

Waterfront

Het Havenplateau is nu geen prettige verblijfsruimte. Het heeft een laagwaardige inrichting en er zijn nauwelijks commerciële of openbare functies aanwezig. In het gebied van de haven blokkeren bedrijfsgebouwen het directe zicht op het water. Hoogwaardige bijzondere gebouwen ontbreken hier. Het is niet de 'voorkant' van Bruinisse. De kade is het werkdomein van de vissers en heeft een puur functionele uitstraling, met op onderdelen een verouderde en vervallen uitstraling.

Hoofdontsluitingsstraten

Bruinisse heeft in haar stratenpatroon geen duidelijke hoofdontsluitingsstraten. De routing in het dorp is op plekken onlogisch en soms onduidelijk. De inrichting van de openbare ruimte maakt ook niet dat daarin een duidelijke structuur is te ontdekken.

Woonstraten

Woonstraatjes hebben meer losse bebouwing en grotere (achter)tuinen. Tussen de verschillende woonstraten vind je in de binnengebieden verschillende (volks)tuinen, parkeerplaatsen met garages en speeltuintjes. Parkeren gebeurt in deze straten zo veel mogelijk in de straat. Er is sprake van een afwisselend patroon van huizen direct aan de stoep en soms met voortuinen aan de straat.



achterkant naar openbare ruimte



havenplateau



Viaduct N59 - noorddijk



Kerkplein

2.9 Archeologie

Archeologiebeleid gemeente Schouwen-Duiveland

De Raad van gemeente Schouwen-Duiveland heeft in februari 2008 een gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld. Op deze wijze geeft de gemeente Schouwen-Duiveland invulling aan de beleidsruimte welke voor gemeenten voortvloeit uit de artikelen 39, 40 en 41 van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). Het archeologiebeleid is voorzien van een gedetailleerde Beleidskaart die een overzicht geeft van gekende en te onderzoeken waarden (zie beleidskaart op www.schouwen-duiveland.nl).

Zo zijn de gekende waarden onderverdeeld in:

- terrein van zeer hoge archeologische waarde;
- terrein van hoge archeologische waarde;
- terrein van archeologische waarde.

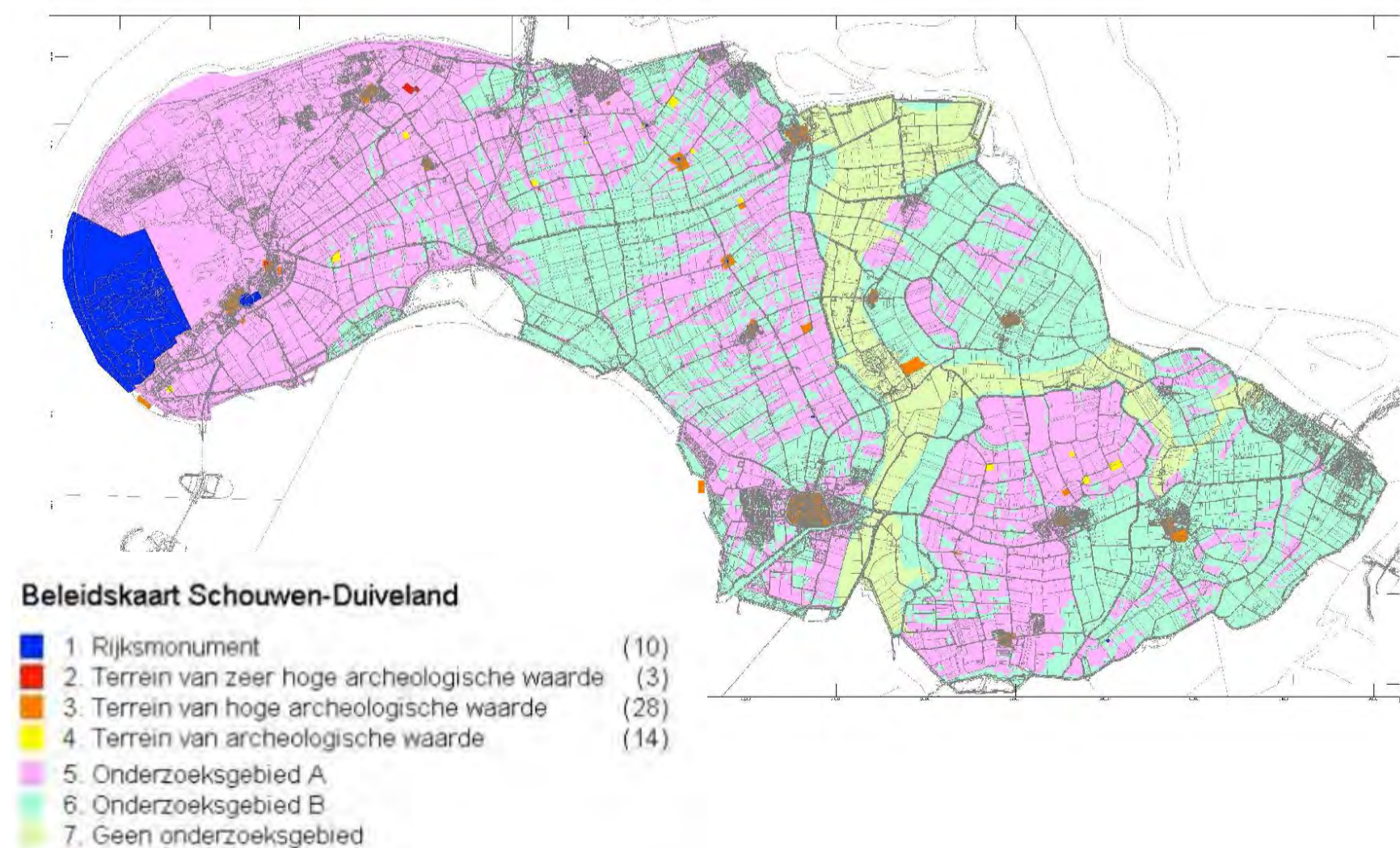
In de te onderzoeken waarden is een onderscheid gemaakt in onderzoeksgebied A en B.

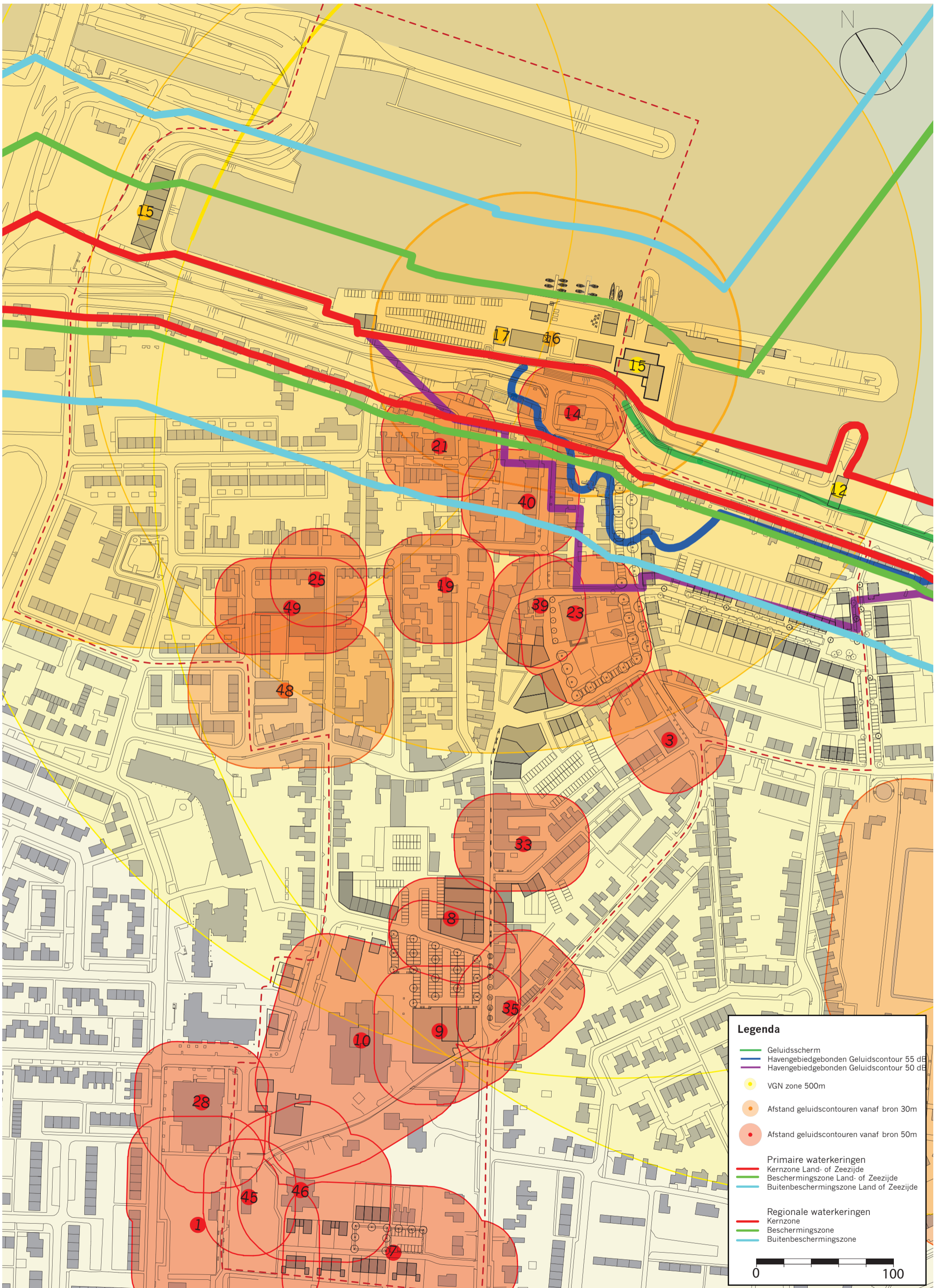
Plangebied

Het gebied van het Masterplan Centrumgebied Bruinisse is op de archeologische beleidskaart aangegeven als een Onderzoeksgebied B.

In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden en/of regels verbinden aan een vergunning indien de ingreep in de bodem dieper reiken dan 0,5 meter onder het maaiveld en de verstoring van het grondoppervlak groter is dan 5000 m². In het historische centrum dient rekening gehouden te worden met eventuele archeologische vondsten.

Figuur 1 Beleidskaart uit Beleidsplan Archeologie en Archeologische waarden- en verwachtingskaarten van de gemeente Schouwen-Duiveland.





Masterplan kaart milieu

2.10 Milieu

Ten behoeve van het Masterplan is een milieuscan voor Bruinisse gedaan, de volgende aspecten zijn daarbij geïnventariseerd: bedrijven & inrichtingen, bodem, externe veiligheid, geluid, lucht en water.

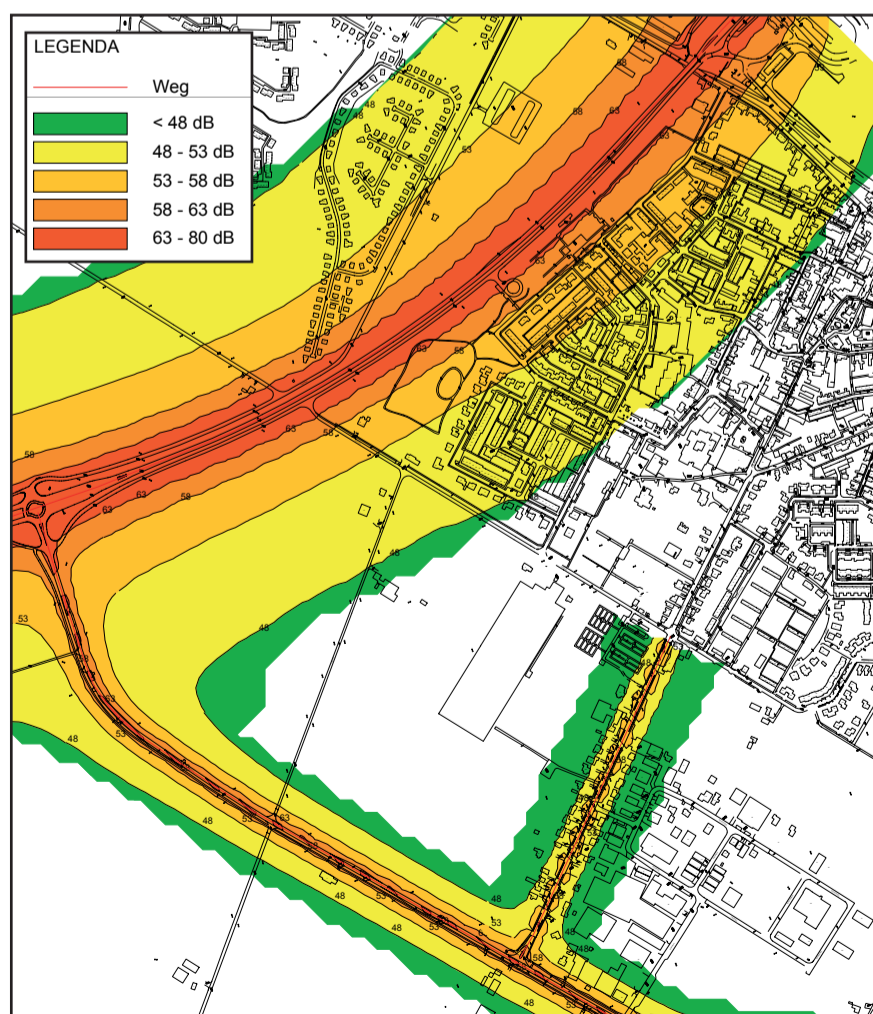
Bedrijven & inrichtingen

De aanwezige havengebonden bedrijven horen bij Bruinisse en ook al geven ze overlast de bewoners zien dit eerder als charme dan als overlast. Een prachtig voorbeeld, voor buitenstaanders moeilijk te begrijpen, is het glazen geluidsscherm op de dijk. Vanwege de bedrijvigheid in de haven moest er een scherm komen, alleen vonden de inwoners dat het dan wel een glazen scherm moest zijn anders kon je de bedrijven niet meer zien!

Binnen het plangebied voor het Masterplan zijn in totaal 49 verschillende bedrijven of inrichtingen aanwezig. Voor deze bedrijven zijn de richtafstanden vanuit de richtlijn VNG Bedrijven en Milieuzonering op kaart gezet, het betreft de afstanden voor geur, stof, geluid en gevaar (de maatgevende contour is op de overzichtstekening aangegeven). Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gelegen worden. Een aantal bedrijven heeft aangegeven weg te willen van de huidige locatie. Voor de feitelijke situatie moeten de vergunningen per bedrijf nader bekeken worden. Feitelijke beperkingen wordt bepaald door huidige situatie en de afstand tot de dichtst bijzijnde woning. Bepaald is dat een bedrijf ten opzichte van de huidige situatie in haar huidige bedrijfsvoering niet beperkt mag worden. De plannen voor het Masterplan komen niet dicht bij dan dat er nu al woningen aanwezig zijn

Bodem

Het plangebied bevindt zich binnen de historische kern van Bruinisse, hier komen veelvuldig diffuse overschrijdingen van zware metalen en PAK in wisselende waarden voor. De verontreinigingen zijn vaak gebonden aan de grond/puin ophooglaag, ze zijn immobiel en zullen zich niet snel verplaatsen in of met het grondwater. Voor



Wegverkeerlawaai zomergemiddelden (RMW-2006, Schouwen-Duiveland)

nieuwbouwsituaties zal rekening gehouden moeten worden met functiegericht saneren voordat gebouwd kan worden. Ook zal er nog aandacht besteedt moeten worden aan zogenaamde spot verontreinigen. De sanering zal vooral de bovenste meter betreffen en de vrijgekomen grond kan niet zomaar worden afgevoerd.

Externe veiligheid

Op de risicokaart Zeeland wordt een aantal punten weergegeven in het centrum van Bruinisse, het betreft onder andere de sluis, verschillende onderwijsinstellingen, de sporthal, logiesgebouwen en de Visserijdagen. Het betreft gebouwen waar zich veel of kwetsbare mensen kunnen bevinden maar ook plekken waar paniek in menigten kan ontstaan of mogelijkheden voor grootschalige verstoringen van de openbare orde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen met betrekking tot wegverkeer vindt plaats op de N59 maar deze wordt niet als risico aangeduid, daar het plangebied niet binnen de contouren valt. In het plangebied bevinden zich twee tankstations beiden zonder LPG, maar in het kader van Externe Veiligheid worden die niet als risico aangeduid.

Geluid

Wegverkeerlawaai

De N59 heeft een 250m geluidszone, deze valt voor een deel over het plangebied van het Masterplan, waardoor een aantal woningen meer dan 48dB op de gevel hebben aan geluid. In deze gebieden zullen geen nieuwe gebouwen gebouwd worden en blijft de huidige situatie gehandhaafd.

Industrielawaai

Aan het Havenplateau is een aantal inrichtingen gelegen die een hoge geluidsproductie kennen, hiervoor is een geluidscontour van 50dB(A) vastgesteld. Woningen aan de Steinstraat en enkele woningen aan de Deestraat, Oudestraat en Beursstraat vallen binnen deze geluidszone. Bij nieuwbouw van woningen binnen deze geluidszone dient een hogere grenswaarde aangevraagd te worden bij de gemeente. Uitgangspunt voor geluid met betrekking tot wegverkeerlawaai en industriellawaai is dat de huidige geluidssituatie niet mag verslechteren en waar mogelijk verbeterd dient te worden.

Lucht

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De luchtkwaliteit hangt voor een groot deel af van de achtergrondconcentratie. Op de digitale achtergrond concentratiekaart van Nederland zijn voor Schouwen-Duiveland tot 2020 lage achtergrond concentraties aanwezig, waardoor er nog ruimte is voor een ruimtelijke ontwikkeling als deze voordat de maximale norm bereikt wordt.

Water

Waterhuishouding en duurzaam waterbeheer zijn aspecten die in een stedenbouwkundigplan meegenomen moeten worden. Afkoppelen, bufferen en vertraagd afvoeren van regenwater en integratie van water in het plangebied zijn thema's die zo mogelijk in het ontwerp een plek krijgen. In het Waterplan van de gemeente Schouwen-Duiveland is aangegeven om onderzoek te doen naar het terugbrengen van de Dee in Bruinisse, maar gezien de benodigde parkeerplaatsen en goede verkeersafhandeling in het dorp en de technische moeilijkheid van het terugbrengen van een gracht is deze optie als niet haalbaar geacht. Vandaar zal het niet mogelijk zijn om open water in het plangebied te realiseren. De mogelijkheid om gebieden af te koppelen, water te bufferen en vertraagd af te voeren zal verder onderzocht moeten worden.

2.11 Duurzaamheid

Het principe van duurzaamheid zit in de balans van de 3 P's People (sociaal), Planet (ecologisch) en Profit/Prosperity (economisch). De gemeente Schouwen-Duiveland streeft naar harmonie tussen deze drie belangen bij haar ontwikkelingen. Onder iedere "P" hangt een aantal onderwerpen, dat het betreffende onderdeel omvat. Bij de ontwikkeling van het Masterplan is naar diverse onderwerpen gekeken die van toepassing zijn op deze ruimtelijke ontwikkeling. Dit heeft geleid tot het opstellen van een aantal uitgangspunten per onderwerp. Doel daarvan is dat bij de toekomstige ontwikkelingen die uit het Masterplan kunnen voortvloeien sprake is van een duurzame ontwikkeling van Bruinisse. Voor de beschrijving van de uitgangspunten is gebruik gemaakt van de Duurzaamheidstool van de Zeeuwse Milieufederatie⁹

Sociale uitgangspunten (People)

Binnen het sociaal-culturele kapitaal draait alles om de sociale interacties binnen een samenleving. Onderwerpen als woonomgeving, veiligheid, cultureel erfgoed, participatie, spelen daarbij een rol. Binnen het Masterplan gelden de volgende uitgangspunten.

Wonen

- Realiseren van een gedifferentieerd woonmilieu dat aansluit op de vraag
- Ouderen en minder validen kunnen zo lang mogelijk in het centrum van Bruinisse blijven wonen
- Belangrijkste doelgroepen zijn senioren en starters, daarnaast is er ook ruimte voor doorstromers
- 160 woningen nodig voor de lokale behoefte
- 70% koopsector, 30 % huursector (50% appartement en 50% grondgebonden nultreden woningen)

Openbare Ruimte

- Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt gebruik gemaakt van een drietal kwaliteitsniveaus vermeld in het Groen kwaliteitsplan van de gemeente, namelijk; hoogwaardig, gemiddeld en eenvoudig.

- Inrichtingselementen die worden gebruikt zijn uit dezelfde "familie" en passen bij de omgeving
- Materialen met lange levensduur gebruiken
- Passend in het reguliere onderhoud van de gemeente

Verkeersstructuur en Parkeren

- Bereikbaarheid: routing in het dorp verbeteren, in het seizoen een deel van het centrum autoluw/autovrij en een wegenstructuur die de verkeersstromen beter kan verwerken
- Parkeren: verschillende parkeergelegenheden concentreren en mogelijk vergroten en voorzien van een groene uitstraling
- Fietsen en wandelen: meer ruimte in het centrum voor fietsers en wandelaars.
- Openbaar vervoer: 2^e halte of verplaatsing bestaande halte naar kruising Dorpsweg/Molenweg
- Verbeteren verkeersveiligheid in centrum en oost-westverbinding (N59)

Participatie

- Inwoners van Bruinisse betrekken bij invulling en uitwerking van het Masterplan
- Dorpsraad als vertegenwoordigend orgaan is de intermediair
- Communicatie richting burgers over de voortgang van de ontwikkelingen in stand houden

Cultureel erfgoed

- Behoud en waar nodig inzetten op versterking van het culturele erfgoed behorende bij Bruinisse zoals de visserij en ambacht
- De muziektent verplaatsen
- Beeldkwaliteit: Bruinisse als referentie

Veiligheid

- Huidig veiligheidsniveau in Bruinisse behouden en waar mogelijk verbeteren
- Tegengaan vandalisme en sociale veiligheid in het centrum vergroten

Ecologische uitgangspunten (Planet)

Het ecologisch kapitaal omvat de verschillende ecosystemen binnen een regio. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen biotische elementen zoals de aanwezigheid van planten en dieren en de abiotische elementen zoals bodem, water en lucht.

Bodem

- Voor nieuwbouwsituaties zal rekening gehouden moeten worden met functiegericht saneren voordat gebouwd kan worden
- Aandacht besteden aan zogenaamde spot verontreinigen
- Vrijgekomen grond kan niet zomaar worden afgevoerd
- Rekening houden met eventuele archeologische vondsten

Landschap/Ruimte

- Structuurschets Bruinisse 2006; de ambities en oplossingsrichtingen uit de structuurschets vormen de basis voor het Masterplan
- Vissershaven; nieuwe indeling voor de verschillende schepen, voorzieningen op de kade en steigers vernieuwen en de havenfaciliteiten verbeteren
- Dijkverzwaring; aantal aanpassingen in de openbare ruimte en de verkeersstructuur op het dijklichaam waar mogelijk combineren met de werkzaamheden van het Projectbureau Zeeweringen.
- Klimaatbestendig inrichten; meebewegen met natuurlijke processen waar het kan, weerstand bieden waar het moet en kansen voor welvaart en welzijn benutten

Luchtkwaliteit

- Huidige luchtkwaliteit behouden, waar mogelijk verbeteren. Geuroverlast mag niet optreden en waar mogelijk huidige situatie verbeteren

Geluid- en lichthinder

- Huidige situatie met betrekking tot geluidhinder van wegverkeerslawaaï en industrielawaaï mag niet verslechteren, waar mogelijk verbeteren
- Duisternis is een kernkwaliteit. Verlichten volgens de prioriteit: niet verlichten, slim verlichten, gericht verlichten en bewust verlichten.

Oppervlaktewater

- Mogelijkheden onderzoeken om gebieden af te koppelen, water te bufferen en vertraagd af te voeren

Economische uitgangspunten (Profit)

Het economisch kapitaal richt zich op het functioneren van de regionale economie. Daarbij is de focus gericht op behoud en versterking van het inkomensgenererende vermogen.

Arbeid

- Het lokaal ondernemerschap dat zorgt voor de zogenaamde "coleur locale" behouden en versterken
- Het dorpscentrum moet op de lange termijn haar kernoverstijgende verzorgingsfunctie behouden en verder versterken
- Dorpscentrum richt zich vooral op inwoners en dag/verblijfsrecreanten van Bruinisse en omliggende kernen
- Door middel van seizoensverlenging- en verbreding zorgen voor jaarrond werkgelegenheid
- De gerevitaliseerde Vissershaven richt zich vooral op dagrecreanten, verblijftoeristen en watersport- en natuurliefhebbers

Economische structuur

- Creëren van een levendig dorpshart
- Visserijhaven transformeren naar een toeristisch-recreatieve haven
- Relatie Vissershaven en dorpscentrum versterken

Grond- en hulpstoffen

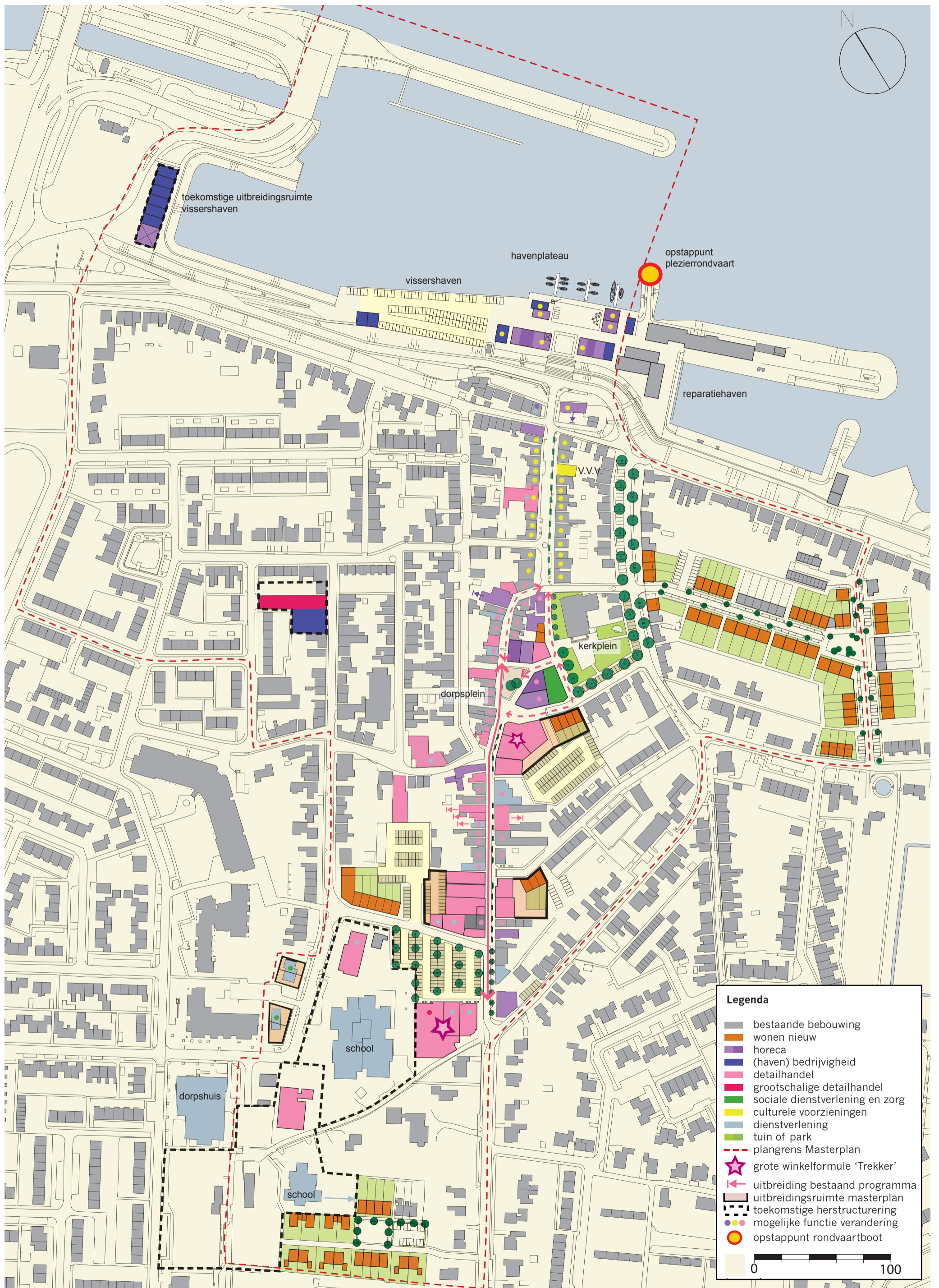
- Met betrekking tot energiebesparing, bij bedrijven en burgers, uitvoering volgens het gemeentelijk milieubeleid module Energie & Klimaat

Kennis

- Inzetten op een verbindende waterboulevard (Hagelaan, Noorddijk en Havenkade) als de verbinding tussen de verschillende gebieden en het wijde water
- watersport, visserij, Zeeuws culinair, water en natuur en (eco)toerisme

Ruimtelijke vestigingsvoorwaarden

- Functionele samenhang en synergie creëren in centrumgebied en haven
- concentratie winkelaanbod in centrumgebied (Nieuwstraat/Lange Ring)
- Dagelijkse goederen rond de Dreef, niet-dagelijks elders in centrumgebied
- Horeca in dorpshart en in de haven



Legenda

- bestaande bebouwing
- wonen nieuw
- horeca
- (haven) bedrijvigheid
- detailhandel
- grootschalige detailhandel
- sociale dienstverlening en zorg
- culturele voorzieningen
- dienstverlening
- tuin of park
- - - plangrens Masterplan
- ★ grote winkelformule 'Trekker'
- ← uitbreiding bestaand programma
- uitbreidingsruimte masterplan
- - - toekomstige herstructurering
- mogelijke functie verandering
- opstappunt rondvaartboot

0 100

Plankaart Masterplan (begane grond)

3 Masterplan

3.1 Visie

Een veel gehoorde klacht over het centrum van Bruinisse is het ontbreken van het echte hart. Toeristen die het dorp bezoeken vragen vaak waar het centrum is, terwijl ze er middenin staan. Veel bezoekers verlaten het centrum met een gevoel van: 'was dit het nou?' Met architectuur kun je mooie gebouwen maken, maar daarmee is de kwaliteit van de openbare ruimte nog niet gerealiseerd. Een echt hart ontstaat pas als je ook nadenkt over de stedenbouwkundige structuur van een gebied. Een hart vraagt om intimiteit en beslotenheid. Nadenken over de belangrijke centrale ruimten in het centrum is daarom nog wel belangrijker dan de uiteindelijke vorm van de gebouwen.

In de aanloop naar het Masterplan is over dit gevoel veel gediscussieerd met bewoners en ondernemers. Heeft Bruinisse behoefte aan sfeervolle intieme pleintjes of juist aan grote open ruimte? In het Masterplan is uiteindelijk gekozen voor de vorming van twee nieuwe, duidelijk begrensde, centrale ruimten in het hart van het dorp: het grotere groene, parkachtige 'Kerkplein' en het intieme 'Dorpsplein'.

Mensen gaan graag naar een centrum omdat het daar levendig is en allerlei functies dicht bij elkaar liggen. Door de concentratie van voorzieningen wordt het aantal mensen per vierkante meter vergroot, waardoor het al sneller 'gezellig' wordt en er meer sociale controle en interactie is. Door de concentratie van voorzieningen wordt de trekkracht van een centrum ook vergroot en de levensvatbaarheid verbeterd. Verschillende functies kunnen elkaar daarbij versterken. In Bruinisse zijn de voorzieningen redelijk verspreid. De

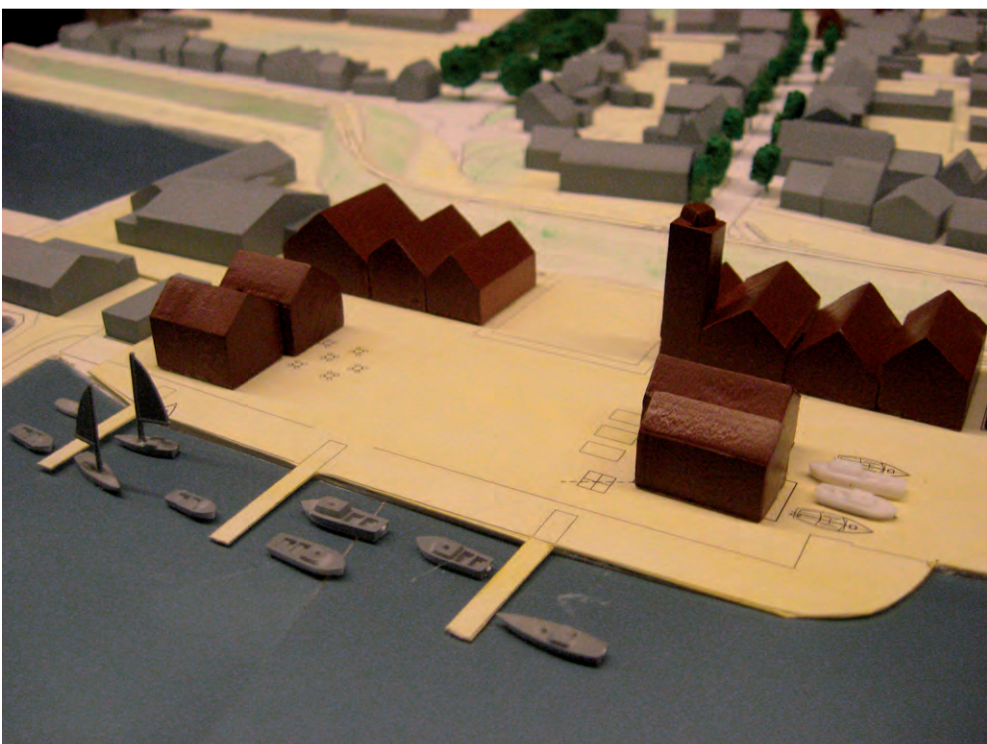
winkels zijn verspreid door het dorp en veel panden staan op dit moment leeg. In het Masterplan is gekozen voor een maximale concentratie aan (winkel) voorzieningen in het gebied tussen Dreef en Kerkplein.

Bruinisse is niet zomaar een Zeeuws dorpje. De combinatie van historie, visserij en waterrecreatie bepalen de potentie van Bruinisse voor de toerist. De visserij maakt dat watergerelateerde activiteiten "echt", ruw en stoer zijn. Met de ontwikkeling van het Masterplan wordt ingezet op het uitnutten van deze potentie vooral op het Havenplateau en in de Oudestraat. Dit gebied zal gedeeltelijk verkleuren van industrie naar toerisme en cultuur. De relatie tussen het centrum en het water zullen weer worden versterkt.

Hoewel Bruinisse direct aan de N59 ligt, als de poort van Zeeland, overheerst het gevoel dat Bruinisse slecht bereikbaar is: 'voor je het weet, rijd je er voorbij'. In het Masterplan wordt ingezet op de verbetering van de bereikbaarheid en de verbindingen onder de N59 door.

De uitkomsten van het leefbaarheidsonderzoek zijn van grote waarde geweest voor de uitwerking van het Masterplan. Op een groot aantal plaatsen zijn oplossingen geformuleerd die bijdragen aan de leefbaarheid en veiligheid van het centrum in lijn met de uitkomsten van het onderzoek.

Er kan en zal straks veel gebeuren in Bruinisse. Het centrum zal veranderen als het Masterplan wordt uitgevoerd. Toch is het van het grootste belang dat Bruinisse ook haar karakter behoudt. De nieuwe ontwikkelingen zullen moeten passen in de schaal en sfeer van het dorp. In alle ontwikkelingen zal Bruinisse haar eigen authentieke karakter niet verliezen.



maquette foto haven



maquette foto kerkplein



deelgebieden Masterplan

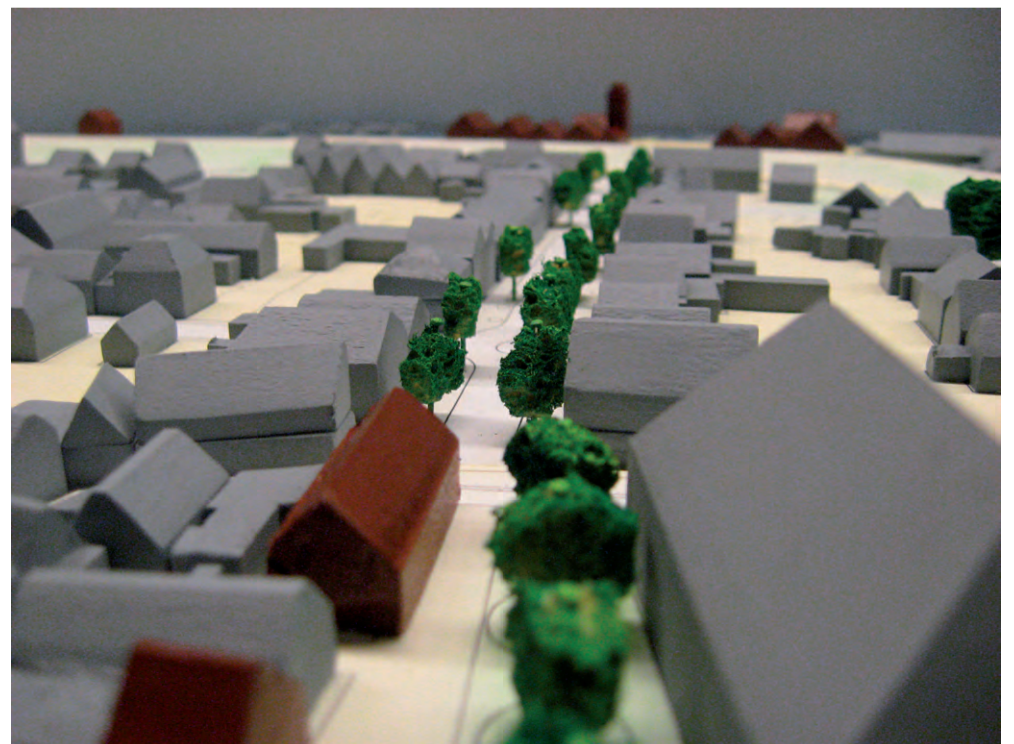
3.2 Planopzet

Bij het ontwikkelen van het Masterplan is gezocht naar structurerende stedenbouwkundige elementen die niet alleen als drager voor het plan kunnen fungeren, maar die ook op een logische manier ontstaan vanuit de eigenschappen van de locatie. De volgende doelen zijn bepalend geweest voor de ruimtelijke opzet van het plan:

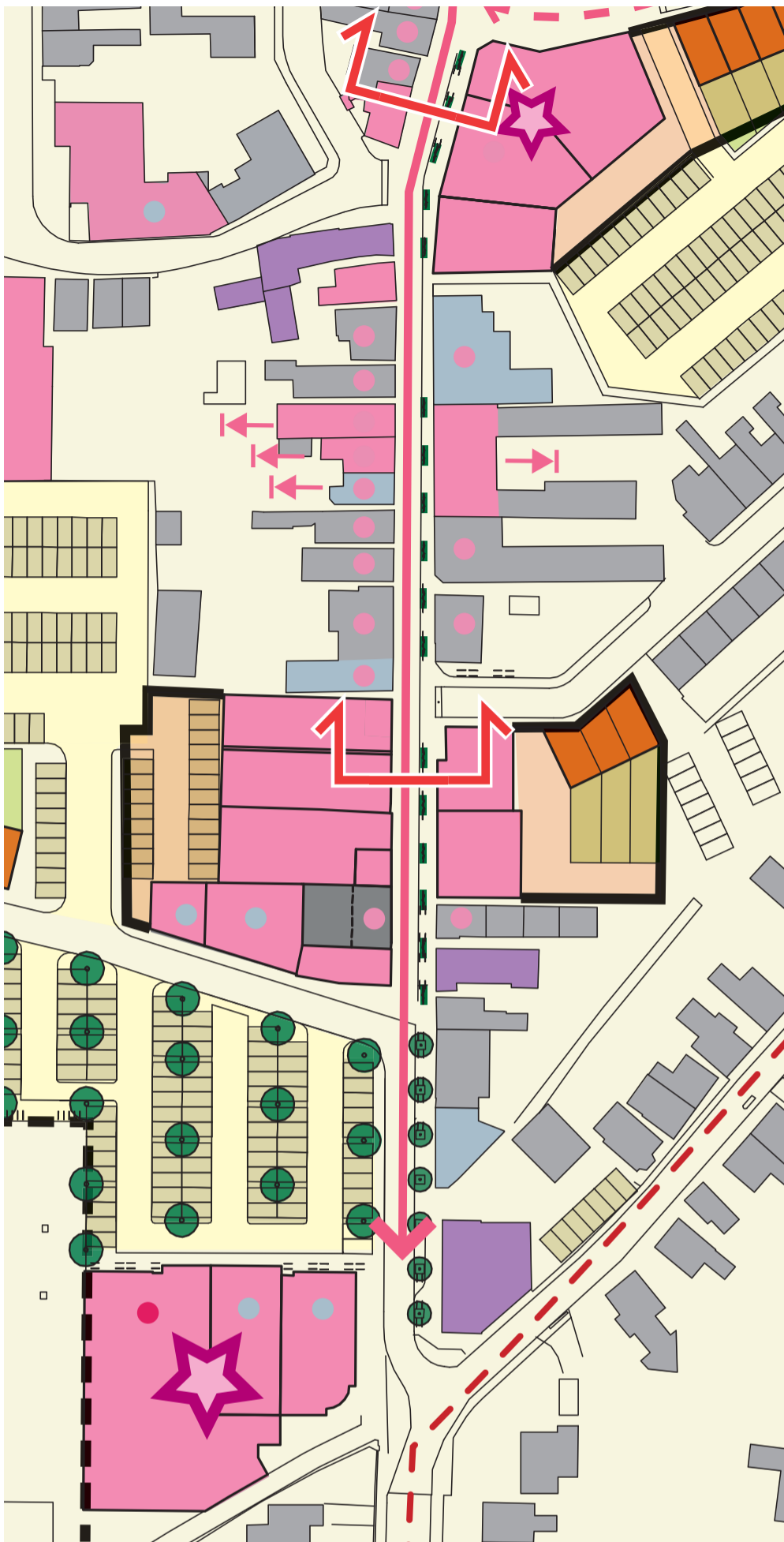
- Creëren van een levendig hart in de vorm van het Dorpsplein en het Kerkplein in het centrum van Bruinisse.
- Concentreren van winkelveorzieningen in Dreef, Nieuwstraat en aan het Dorpsplein
- Concentreren van horeca rond het nieuwe Dorpsplein
- Versterken van de relatie dorp en water
- Inzetten op visserij/cultuur/ambacht en toerisme in de Oudestraat en op het Havenplateau.
- Verbeteren van de bereikbaarheid en de parkeervoorzieningen
- Verbeteren van de oost-west verbindingen onder de N59
- Scheppen van een nieuw woonmilieu in het centrum (starters/senioren)
- Verbeteren van de woonkwaliteit in het centrum
- Verbeteren van de inrichting van de openbare ruimte



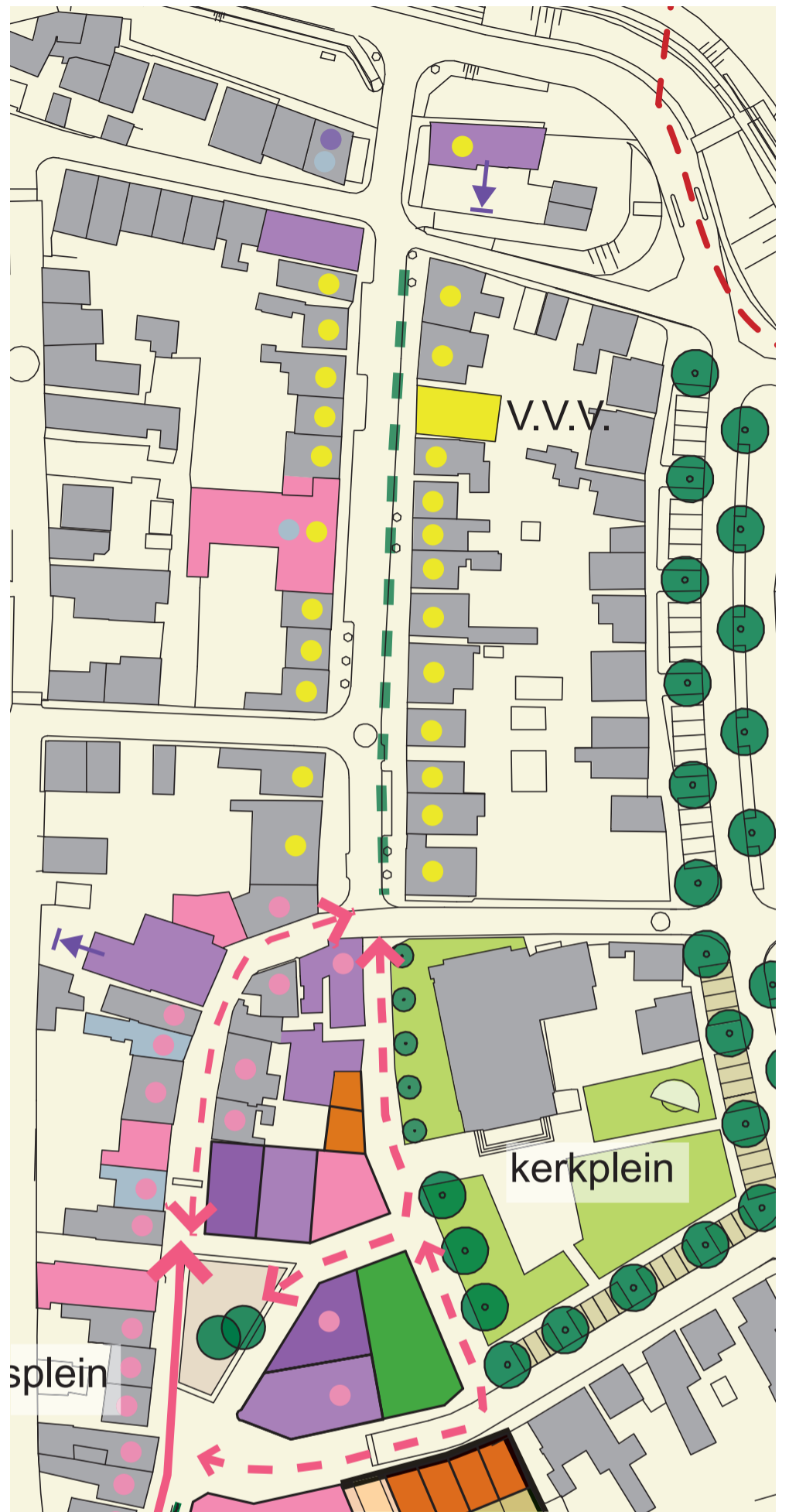
maquette foto dorpshart



maquette foto naar het water



Masterplan Nieuwstraat en Dreef



Masterplan Korte-Ring en Oudestraat



impressie Nieuwstraat



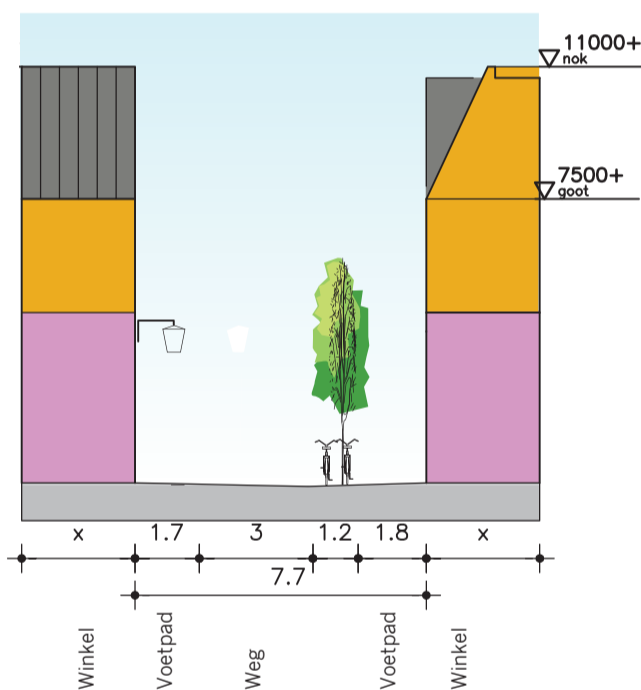
impressie Oudestraat

Centrumstraten

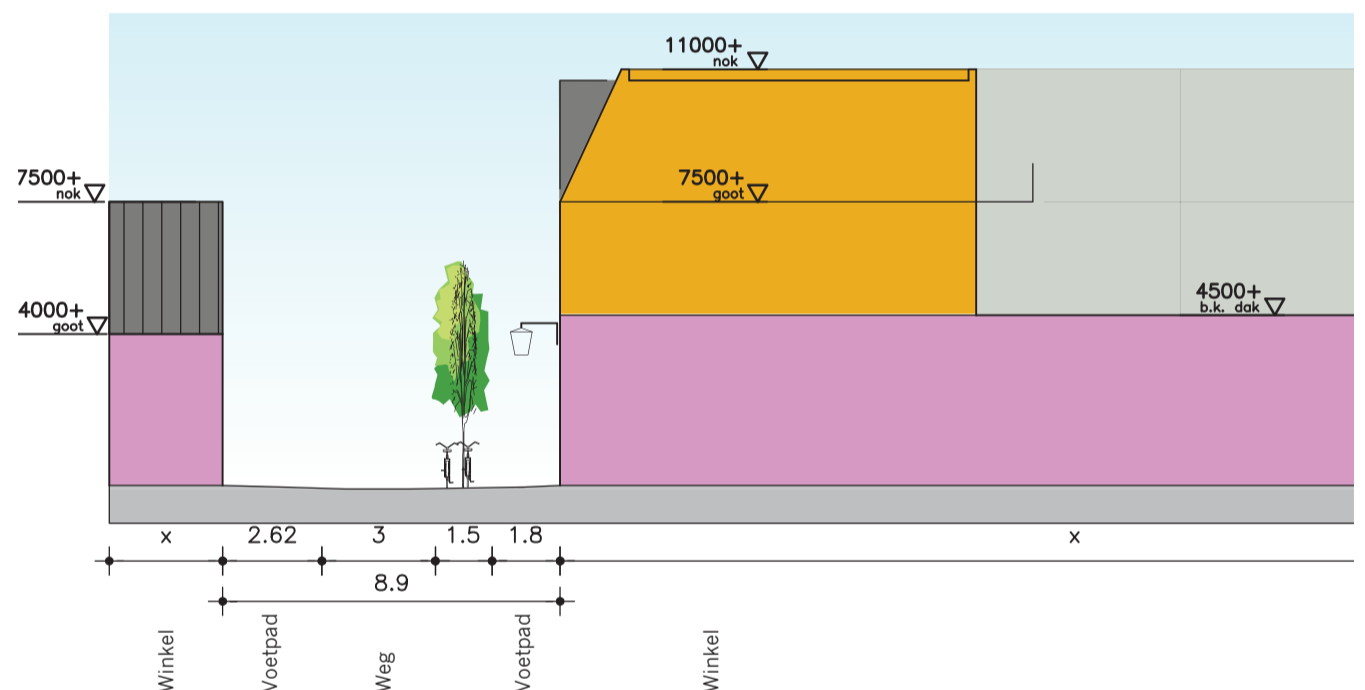
Binnen het totale centrum nemen de centrumstraten een bijzondere plek in. Het zijn de gebieden waar zich het grootste deel van de winkels, de toeristische voorzieningen en de culturele voorzieningen zullen bevinden. Het gebied zal in verschillende perioden van het jaar verschillende vormen van gebruik kennen. In de drukke (toeristische) periodes zullen deze straten tussen Dreef en haven nagenoeg autovrij zijn en als voetgangersgebied worden gebruikt. In de rustige periodes buiten het seizoen zijn alleen het nieuwe Dorpsplein en de Korte Ring autovrij.

Het kernwinkelgebied is geconcentreerd in de Nieuwstraat met uitlopers naar de Dreef en de Korte Ring. De toeristische en culturele functies zullen zich vooral in de Oudestraat bevinden. De Nieuwstraat en de Oudestraat zijn te zien als sfeervolle straatjes met veel kleinere winkels, woningen en voorzieningen.

De panden hebben een kleine schaal en zijn maximaal twee bouwlagen met een kap. Aan de zuidkant van het centrum zijn aan de Dreef de grotere winkelformules gelegen. Panden zijn hier breder in maat en schaal maar hebben een hoogte van afwisselend twee bouwlagen met kap of drie bouwlagen plat. Hier kan je comfortabel boodschappen doen waarbij je kunt parkeren voor de deur.



doorsnede Nieuwstraat



doorsnede Nieuwstraat (nabij Dorpsplein)



maquette foto Oudestraat



maquette foto Nieuwstraat



Masterplan Dorpsplein en Kerkplein



Masterplan DreefOudestraat



impressie dorpsplein



impressie kerkplein

De pleinen

Kerkplein

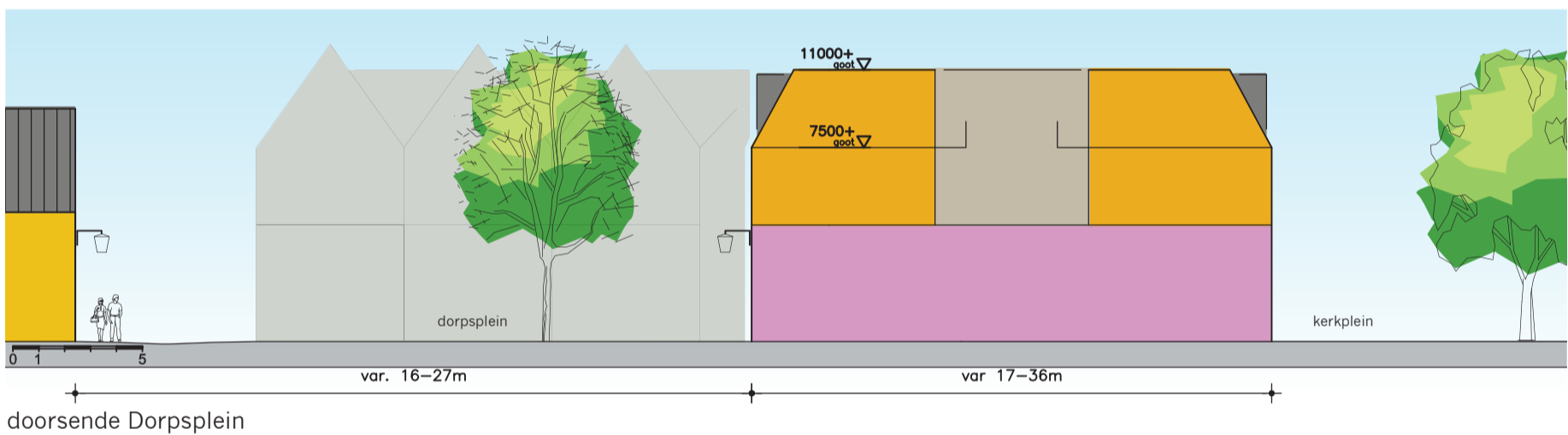
De oorspronkelijke Kerk in het hart van Bruinisse stond in een groene ruimte, door een gracht omgeven. In het Masterplan wordt voorgesteld deze karakteristieke groene ruimte terug te brengen naar het centrum, rond de herbouwde kerk, refererend aan het historische beeld. Door het toevoegen van bebouwing wordt het Kerkplein als een heldere ruimte gedefinieerd. Aan deze nieuwe ruimte (Kerkplein) wordt voornamelijk gewoond en het is daarmee een rustige prettige verblijfsruimte. De 'huizen' rond het Kerkplein zijn gemiddeld 2 lagen met een kap. Er is plek voor een speelgelegenheid in het groen; maar ook de muziektent kan een nieuwe plek in het groen krijgen. Met de Visserijdagen is de kermis voor de kleinere kinderen op het Kerkplein, de diverse kramen en attracties staan dan in het gras. Bewoners die rond de kerk wonen kunnen aan de Deestraat en de Lange Ring parkeren langs de randen van het plein. Het plein zelf is autoluw en alleen bereikbaar voor hulpdiensten en trouw,- en rouwstoeten.

Dorpsplein

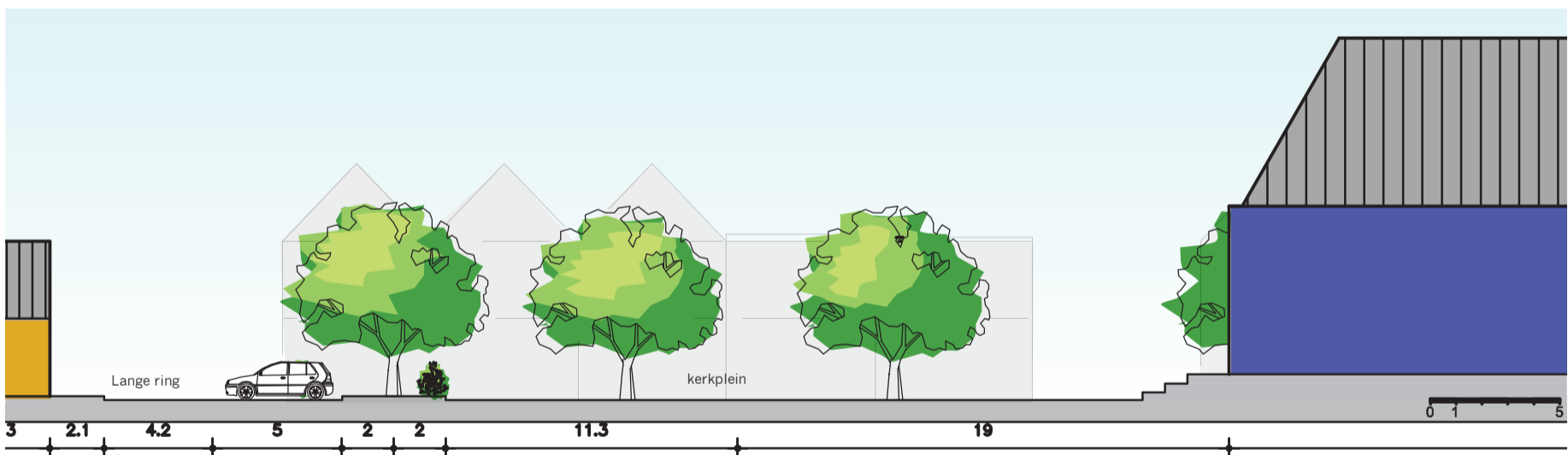
Aan het einde van de Nieuwstraat kom je op het nieuwe Dorpsplein, hier vind je diverse horecagelegenheden met terrassen onder de bomen op het plein. Het nieuwe Dorpsplein is autovrij, bewoners en ondernemers kunnen alleen binnen venstertijden op het plein en in de Korte Ring komen. De huizen die de wanden van het plein vormen zijn gemiddeld 2 lagen met een kap. Op de verdieping kan naast het wonen ook programma als sociale dienstverlening en zorg een plek krijgen. Het diverse kleinere winkels en horecagelegenheden met terrassen op het plein is het Dorpsplein het nieuwe sfeervolle 'hart' van het dorp.

Dreef

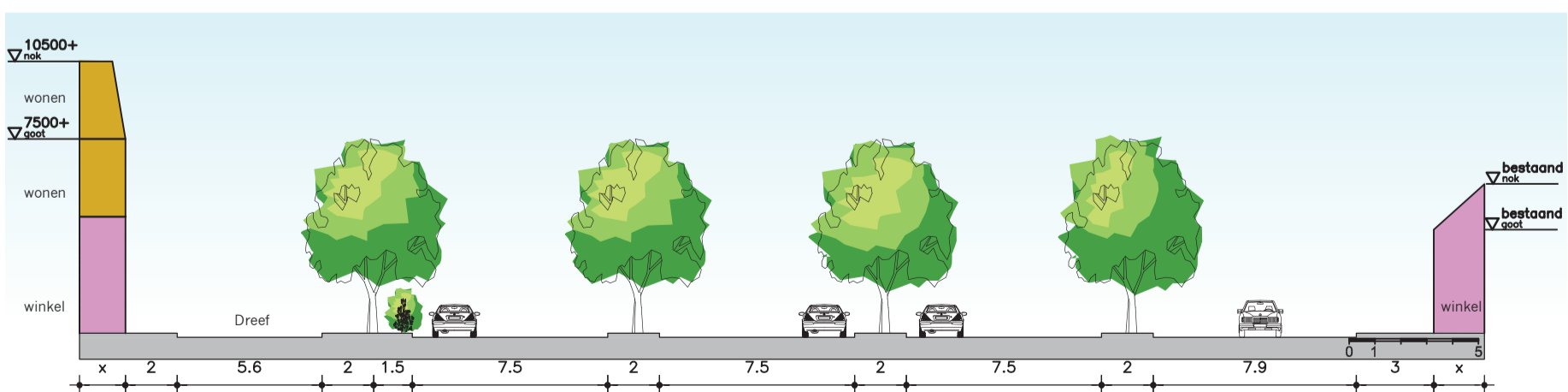
De Dreef is een belangrijke derde grote openbare ruimte in het centrum van Bruinisse. Het is de 'ontvangstkamer' van het dorp, op het plein kan je parkeren voor de deur van diverse grotere en kleinere winkels en dienstverlenende functies. De pleinruimte is omgeven door lage hagen en op het plein staan meerdere grote bomen. De gebouwen zijn afwisselend twee lagen met een kap of 3 lagen plat. Boven de winkels wordt zo veel mogelijk gewoond.



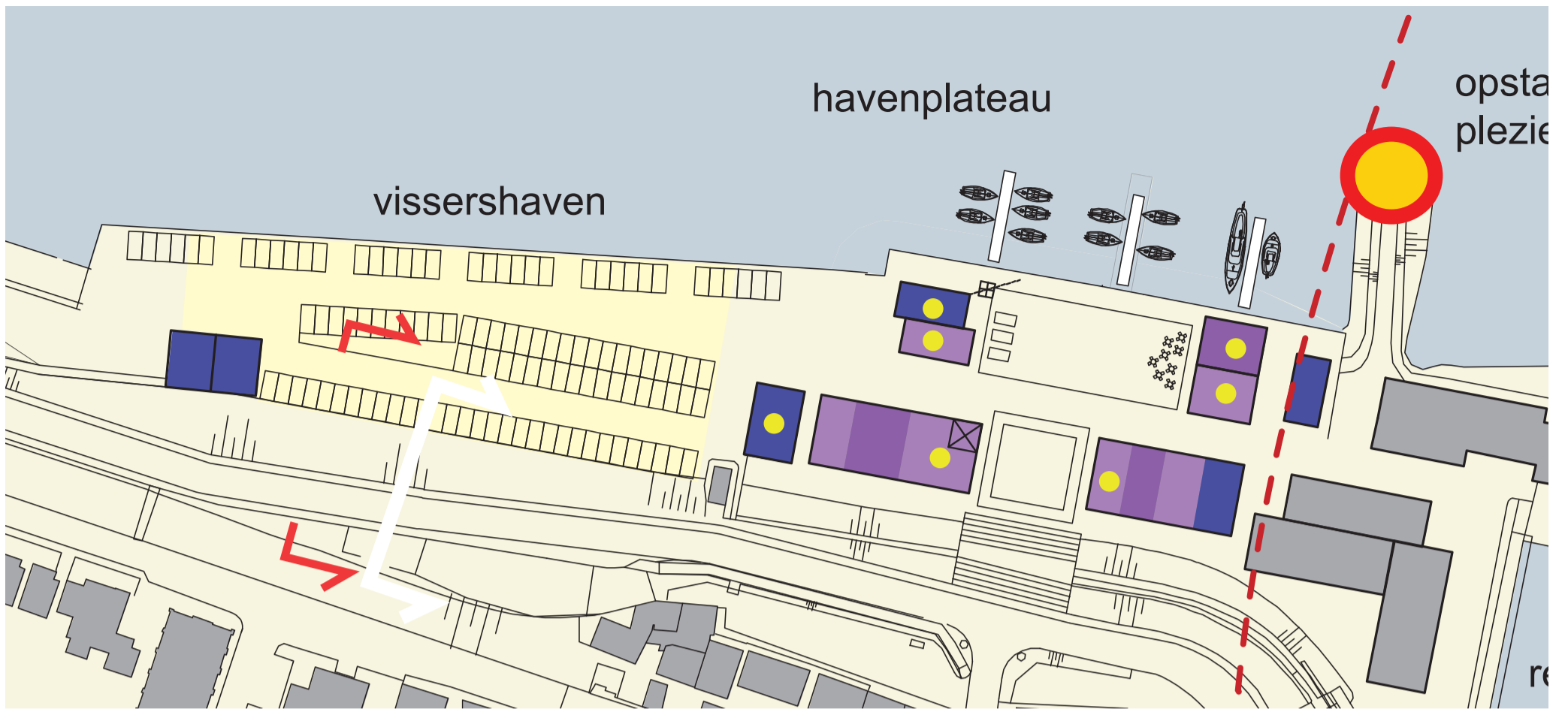
doorsende Dorpsplein



doorsnede Kerkplein



doorsnede Dreef



Masterplan Havenplateau, Vissershaven



Masterplan Havenplateau, Vissershaven

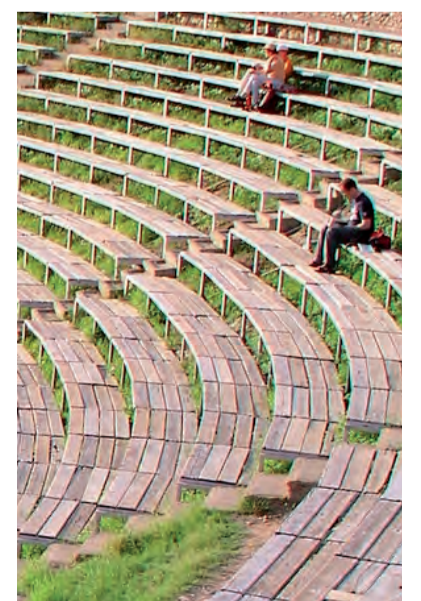
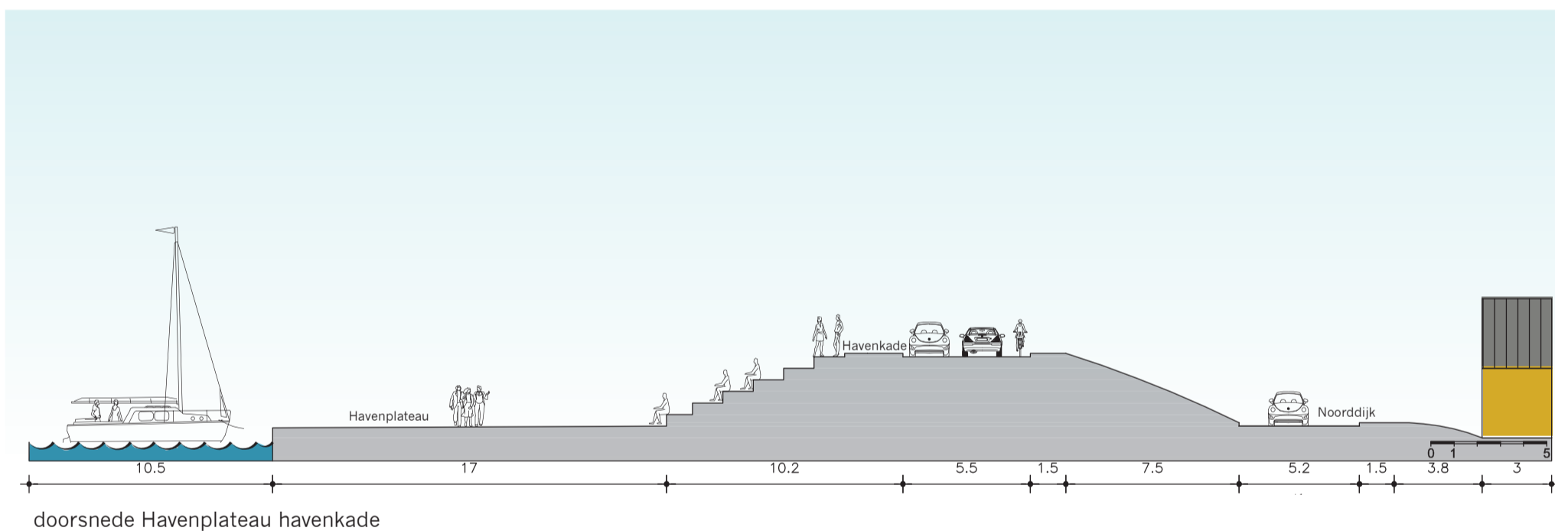


impressie Havenplein

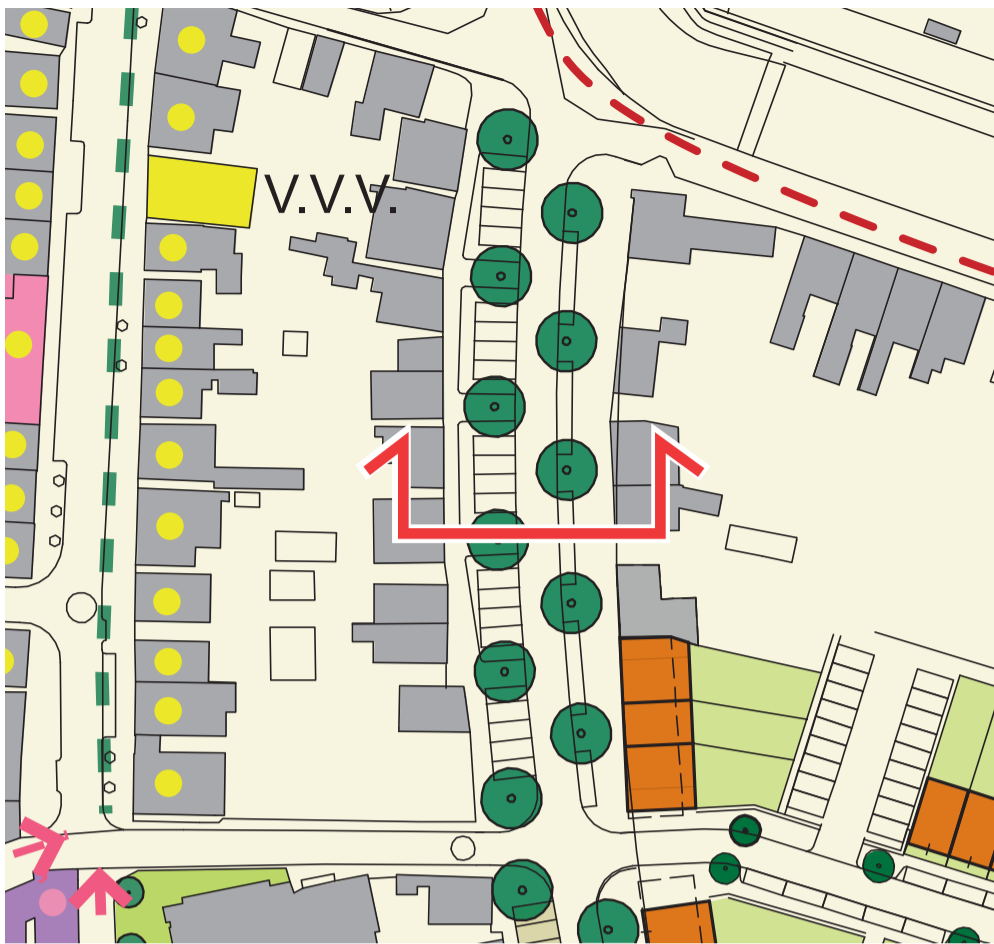
Waterfront

Bruinisse heeft een sterke binding met het water. Er zijn twee jachthavens in de Grevelingen, waarvan één grote en het dorp heeft een omvangrijke vissersvloot die nog altijd actief is. De forse dijkverzwaringen van na de Watersnoodramp hebben tot gevolg gehad dat het dorp achter de dijk is komen te liggen en de visuele relatie met het water verdwenen is. Overal in Bruinisse hoor of ruik je het water of de bedrijvigheid die er mee te maken heeft maar het water zie je nergens. De waterkant is vooral van de vissers en de booteigenaren geworden. In het Masterplan wordt ingezet op een herstructurering van het Havenplateau. Er wordt

een authentieke sfeer gecreëerd door de bouw van houten, loodsachtige gebouwen rond een nieuw waterplein in het verlengde van de Oudestraat. Aan het eind van de Oudestraat zie je straks een torentje en steken de daken van de houten loodsen boven de dijk uit. Op het Havenplateau zijn terrassen en kun je vis kopen en proeven, passanten kunnen er hun boot aanleggen of meevaren op een van de vissersboten die er liggen. De Vissershaven wordt een dynamische plek aan het water; een plek waar iedereen het water kan voelen, ruiken en proeven.



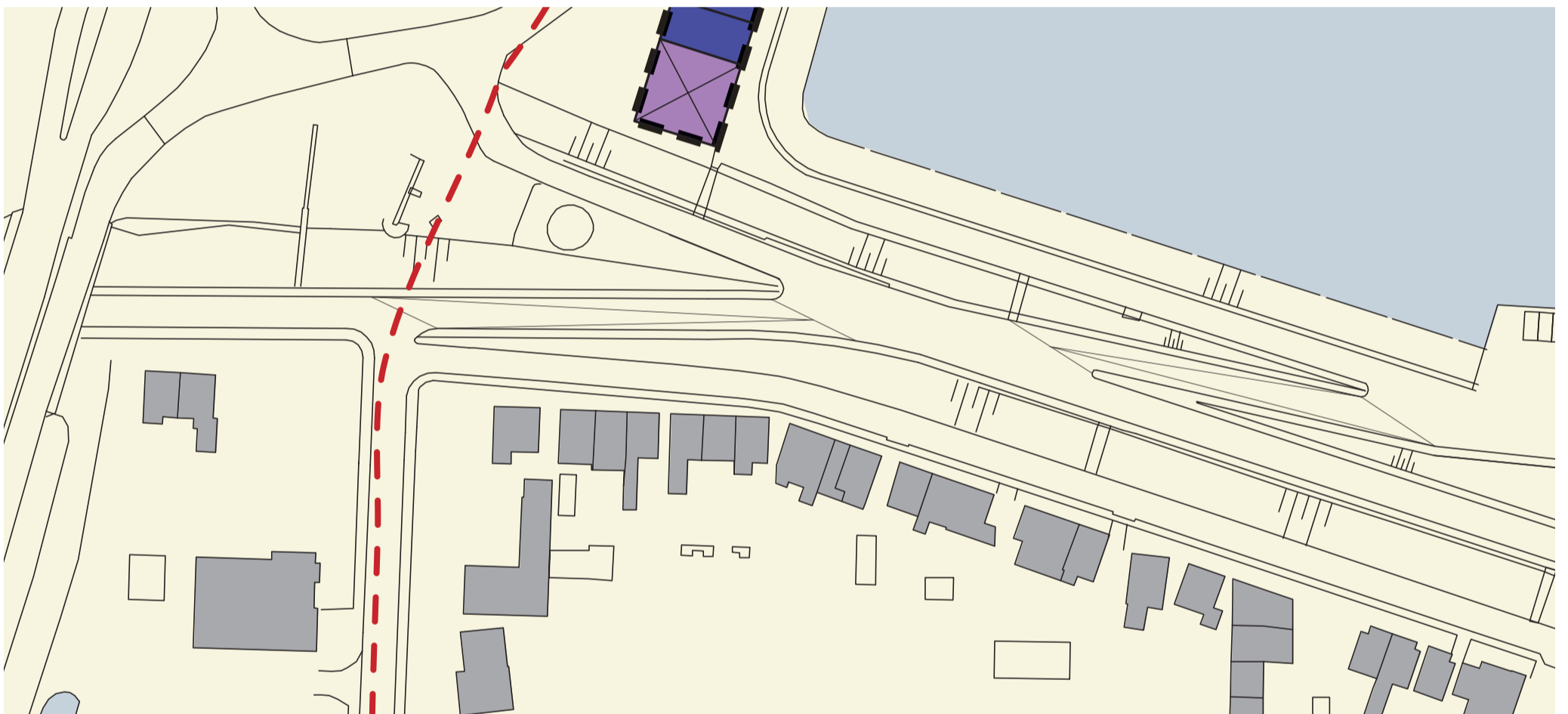
referenties Havenplateau en Vissershaven



Masterplan Deestraat



Masterplan Dreef en Burgemeester Hagelaan



Masterplan Havenkade en Deltastraat



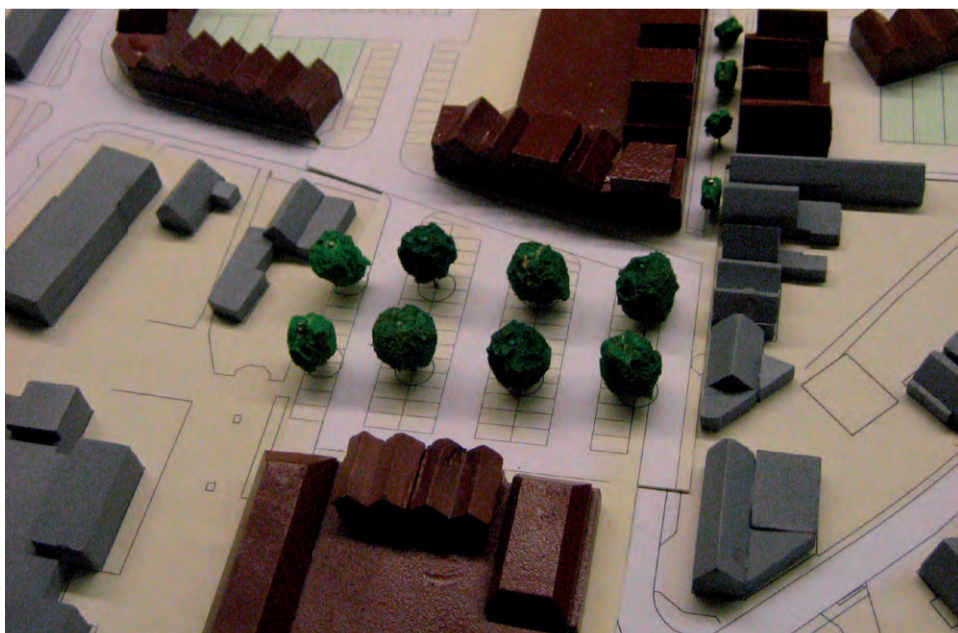
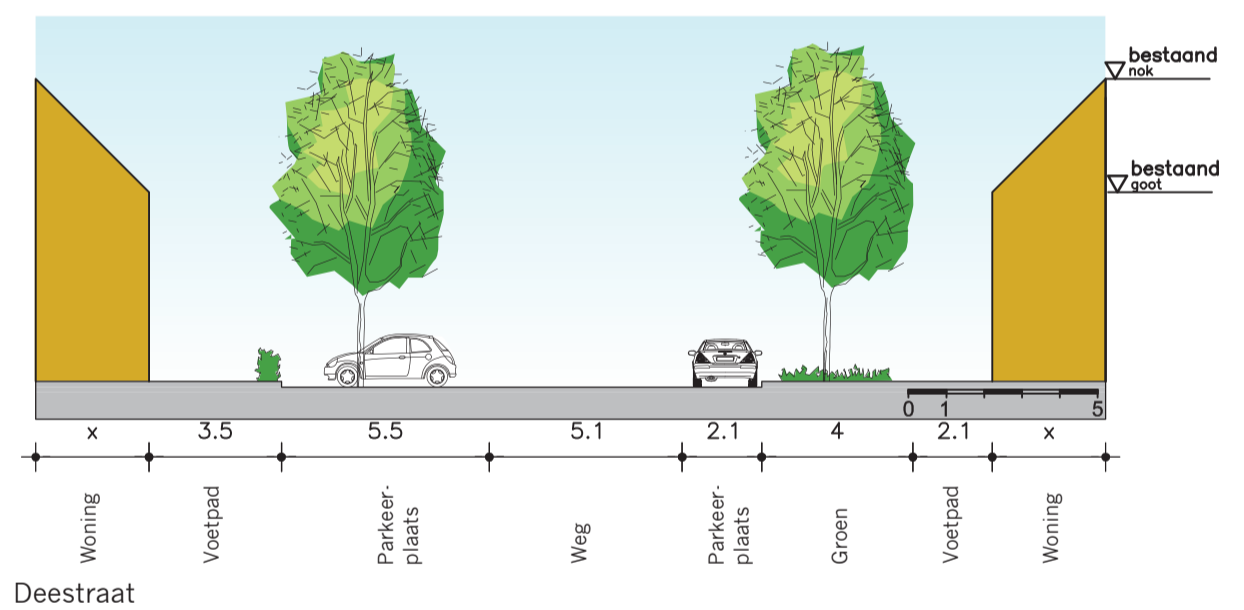
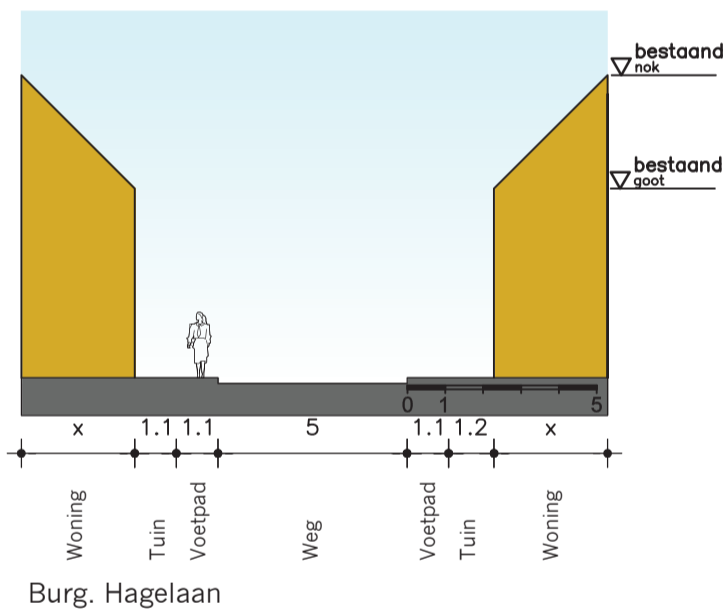
impressie Deestraat

Hoofdontsluitingsstraten

Om de smalle historische straatjes in het centrum te ontlasten zal er een duidelijke en eenduidige hoofd verkeersstructuur rond het centrum komen. Het rondje rond het centrum bestaat straks uit een route vanaf de Dorpsweg naar de Burgemeester Hagelaan (eenrichtingsverkeer naar het oosten), Deestraat, Havenkade, Deltastraat, Dokter de Kockstraat naar de Molenstraat en de Dreef.

Er zijn veel verschillen tussen de verschillende straten rond het centrum, om te zorgen voor continuïteit zal er een familie van materialen en inrichtingselementen worden vastgesteld voor de openbare ruimte.

Hoofdontsluitingsstraten hebben een intensief gebruik. Om de structuur goed te laten functioneren is een aantal aanpassingen nodig aan de huidige straten om confrontaties tussen fietsers/voetgangers en het autoverkeer te voorkomen. Zo zal de Burgemeester Hagelaan eenrichtingsverkeer worden en zal er in de Deestraat meer ruimte voor parkeren gemaakt worden. Het aantal op- en afritten naar het Havenplateau zal beperkt worden tot 1. Ook zal de aansluiting van de Havenkade met de Noorddijk in het verlengde komen te liggen van de Deltastraat.



maquette Dreef



maquette Deestraat



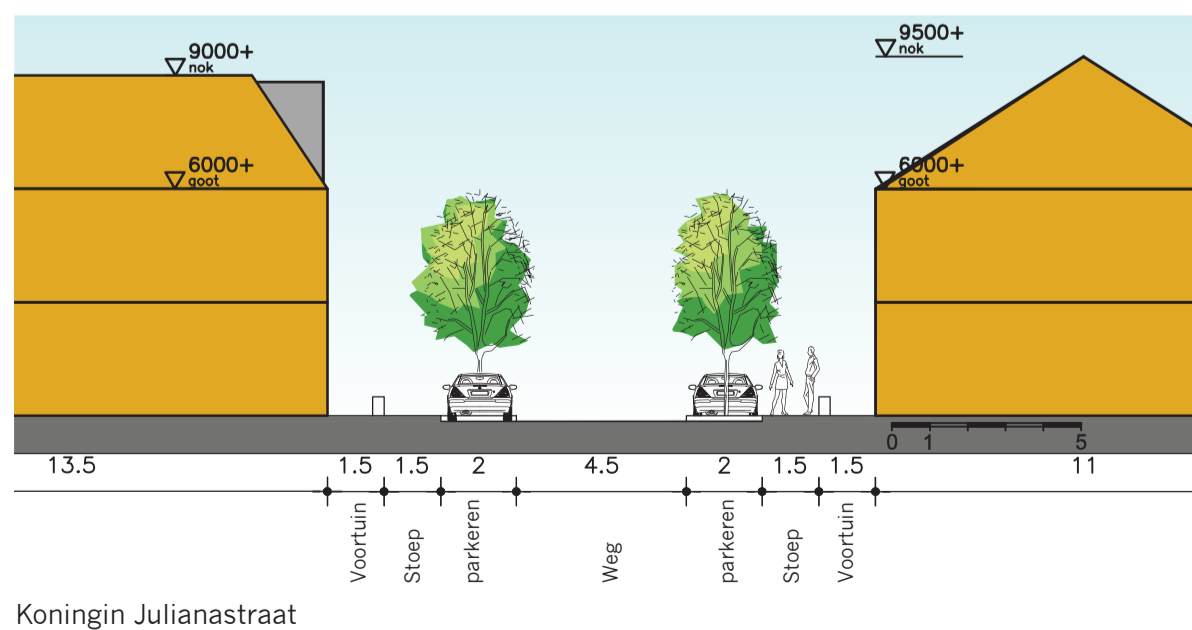
Masterplan Dorpsweg

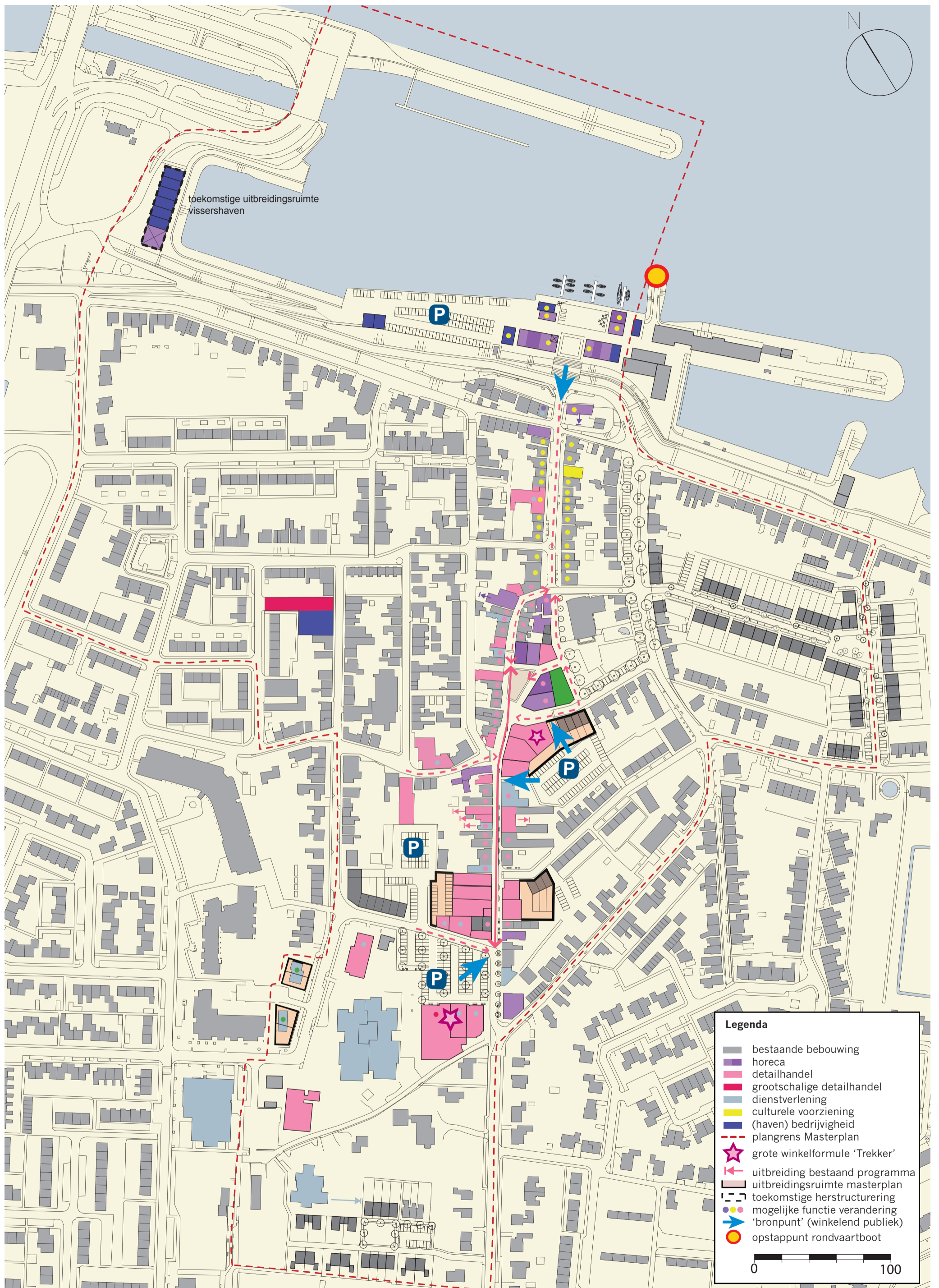


Masterplan Koningin Julianastraat en Pr. Beatrixstraat

Woonstraten in het centrum

In het centrum van Bruinisse zijn verschillende soms zeer smalle woonstraatjes. In aansluiting op de verschillende ontwikkelingen in het centrum zal ook de mogelijke herinrichting van de woonstraten plaatsvinden. De materialisering, verlichting en het meubilair zullen worden aangepast aan de niveaus zoals die binnen de gemeente worden gerealiseerd. Op een aantal plaatsen zal specifiek gezocht worden naar middelen om het parkeerprobleem op te lossen. In het grootste deel van de woongebieden zullen nauwelijks ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden. Een uitzondering daarop vormt het gebied Koningin Julianastraat en omgeving. In deze straten zal een volledige herstructurering plaatsvinden van het woningbezit van woningbouwvereniging Zeeuwsland. Bij de herinrichting van de straten zal meer ruimte worden gereserveerd voor groen en parkeren.





Masterplan plankaart vvwinkels en routing

3.3 Winkels en voorzieningen

Dorpscentrum

Uitgangspunt is dat het dorpscentrum van Bruinisse ook op de lange termijn haar kernoverstijgende verzorgingsfunctie moet behouden en nog verder kan versterken. Het is daarbij van belang dat de bezoeker hier een compleet pakket aan dienstverlening en winkels voor de dagelijkse en niet-dagelijkse boodschappen kan vinden.

Het huidige winkelaanbod in Bruinisse is grotendeels geconcentreerd in het centrum. Er zijn echter ook diverse winkels, zowel in het dagelijkse als in het niet dagelijkse segment, die buiten het centrum gevestigd zijn. Het aanbod is op dit moment niet zo compleet dat het kan voorzien in de dagelijkse en niet-dagelijkse behoeften van alle inwoners. Bovendien liggen verschillende winkels, die verwantschap met elkaar hebben, verspreid over het centrumgebied, waardoor weinig synergie kan ontstaan en van gezamenlijke aantrekkingskracht weinig sprake is.

Voor de berekening van de toekomstige distributieve ruimte wordt de situatie in Bruinisse in 2015 en 2020 geprojecteerd. Daarbij is rekening gehouden met de groei van de bevolking conform de meest recente prognoses van de gemeente. Daarnaast zijn koopkrachtbinding en -toevloeiing ingeschat op basis van toename en kwalitatieve verbetering van het aanbod en grotere aantrekkelijkheid van het dorpscentrum in het algemeen. Er zijn daarbij twee modellen opgesteld: een behouden scenario (uitbreidingsruimte 2300 m² bvo) en een optimistisch scenario (uitbreidingsruimte 4200 m² bvo). Uitgaande van een gemiddeld scenario is er distributieve ruimte voor commerciële voorzieningen in Bruinisse van ongeveer 3300 m² bvo.¹⁰

De distributieve ruimte zal voor een deel gebruikt worden voor de uitbreiding van lokale ondernemers. Het behouden en versterken van lokaal ondernemerschap, wat zorgt voor de zogenaamde 'couleur locale' is een belangrijke voorwaarde voor succes.

Daarnaast wordt er in het DPO onderzoek ruimte gezien voor nieuwe formules in de volgende categorieën: verswinkels, persoonlijke verzorging, warenhuis, kleding en mode, opticien/juwelier, media, horeca en diensten.

Voor het ontstaan van een optimale winkelstructuur in het dorpscentrum van Bruinisse is goede bundeling van het winkelaanbod noodzakelijk. Winkelbranches die verwantschap hebben worden bij elkaar gesitueerd om voor de consument herkenbare clusters te creëren.

Positionering

In het Masterplan is veel aandacht voor het dorpscentrum. In het haltermodel worden drie afzonderlijke "ontwikkelingsgebieden" gedefinieerd: Dreef, Dorpsplein/Kerkplein en Nieuwstraat. Ze hebben elk hun eigen ruimtelijke kenmerken en mogelijkheden, die vragen om een specifieke invulling. In het Masterplan worden deze ontwikkelingsgebieden ruimtelijk-functioneel in onderlinge samenhang gebracht.

De drie ontwikkelingsgebieden zouden functioneel als volgt moeten worden gepositioneerd, om een maximale functionele samenhang te bewerkstelligen en synergie te creëren:

Dreef

De Dreef is de locatie voor boodschappen doen in Bruinisse. Hier bevindt zich de grote supermarkt direct bij een forse parkeercapaciteit. In de directe nabijheid bevinden zich een bakker en een drogisterij, die verwant zijn aan het dagelijkse en wekelijkse boodschappen doen.

In het DPO wordt aangegeven dat het de meest wenselijke situatie is de AH te verplaatsen naar de voormalige C1000 locatie. Het voordeel hiervan zal zijn dat de Nieuwstraat, als verbindingsas tussen boodschappencluster en verblijfsgebied korter en daarmee sterker wordt. Bij het handhaven van de AH op de huidige locatie, zal de herontwikkeling van de voormalige C1000 locatie vooral ingezet moeten worden voor de huisvesting van winkelformules ter versterking van de verbinding met de Nieuwstraat en de rest van het centrum.

Het gebied rond de Dreef zou daarnaast ruimte kunnen bieden aan verplaatsingen van ondernemingen uit de rand van het centrum. De openbare ruimte is gericht op gemakkelijke en veilige afhandeling van verschillende verkeerssoorten (bezoekend verkeer met auto en fiets, bevoorrading en doorgaand verkeer).

Dorpsplein/Kerkplein

Rond het Dorpsplein vinden we met name het recreatieve winkelaanbod in uiteenlopende branches en horeca rondom een nieuw plein. In dit gebied is de vestiging van een winkeltrekker in de vorm van bijvoorbeeld een warenhuis van belang.

De openbare ruimte is gericht op voetgangers en er wordt een aantrekkelijk verblijfskwaliteit gecreëerd door hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte, terrassen en straatmeubilair.

Bron RMA, Positionering en programmering Centrumgeb Bruinisse.
Tabel 2.11: Berekening distributieve ruimte dorpscentrum Bruinisse

Distributieve ruimte dorpscentrum 2015	BVO
Dagelijks sector (in m ² bvo)	Ca. 1.000
Niet-dagelijks sector (in m ² bvo)	Ca. 1.700
Totaal winkelaanbod (in m ² bvo)	Ca. 2.700
Horeca (in m ² bvo)	Ca. 300
Publieksgerichte dienstverlening (in m ² bvo)	Ca. 300
TOTAAL COMMERCIEEL (in m ² bvo)	Ca. 3.300



Referentiebeelden haven van Huizen (bron: RMA "revitalisering Vissershaven Bruinisse referenties en inspiraties")

Nieuwstraat

De Nieuwstraat is de verbindingsstraat tussen boodschappen doen en recreatief winkelen. In principe passen beide aanbodtypes hier. In de openbare ruimte hebben voetgangers bij voorkeur het primaat om een drempelloze, aantrekkelijke verbinding tussen Dreef en Dorpsplein/Kerkplein te bewerkstelligen.

Vissershaven

Het huidige aanbod aan publiekgerichte voorzieningen in de haven is zeer beperkt: snackbar/viskraam De Koaje en café het Veerhuis. Daarnaast zijn het vooral de bedrijfsmatige functies die de sfeer in de haven domineren en daarmee de potentiële aantrekkelijkheid van de haven voor toeristen in de kiem smoren. De potenties zijn echter evident aanwezig. Om de beoogde dubbelfunctie van visserijhaven en toeristisch-recreatieve haven te kunnen waarmaken, zijn in de toekomst zowel nieuwe recreatieve en sportieve functies op het water, als consumentgerichte functies op het land nodig. Er zijn kansen voor de vestiging van functies als de bruine vloot, riviercruises, rondvaarten, visserijtoerisme, sportvisserij, zeilschool, botenverhuur en een passantenhaven. De haven is ook een uitstekende uitvalsbasis voor watersportliefhebbers en natuurliefhebbers.

Daarnaast is het voor de beoogde ontwikkeling van de Vissershaven tot een toeristisch aantrekkelijke bestemming van belang dat het Havenplateau en de steigers openbaar toegankelijk (en veilig) worden gemaakt. Hiervoor zal een aanzienlijke functieverandering moeten optreden door verplaatsing of transformatie van de bestaande bedrijven.

Ter ondersteuning van de nieuwe havenfuncties is het noodzakelijk om een centraal cluster van gebouwen te ontwikkelen, rondom een openbare ruimte waar recreanten en consumenten zich prettig voelen en graag verblijven. De gebouwen moeten kunnen zorgen voor enige beschutting op momenten dat de weersomstandigheden dat vragen, maar ook ruimte bieden aan goed op de zon georiënteerde terrassen.

Er kan een kleinschalige concentratie van verschillende horecafuncties met terras en enkele water(sport)gericht voorzieningen ontstaan. Daaraan gekoppeld is een beperkte hotelfunctie of Bed & Breakfast wenselijk. De watergebonden functies hebben bij voorkeur een goede zichtrelatie met de centrale verblijfszone om het water en de havenactiviteiten voor alle bezoekers tastbaar te maken. Tevens moeten de parkeerfaciliteiten in de haven goed zichtbaar en bereikbaar zijn vanaf doorgaande verkeersroutes. Tot slot is de relatie met het dorpscentrum van Bruinisse van groot belang om het draagvlak voor de consumentgerichte voorzieningen in de haven te maximaliseren.¹¹

Onderlinge relatie dorpscentrum en Vissershaven

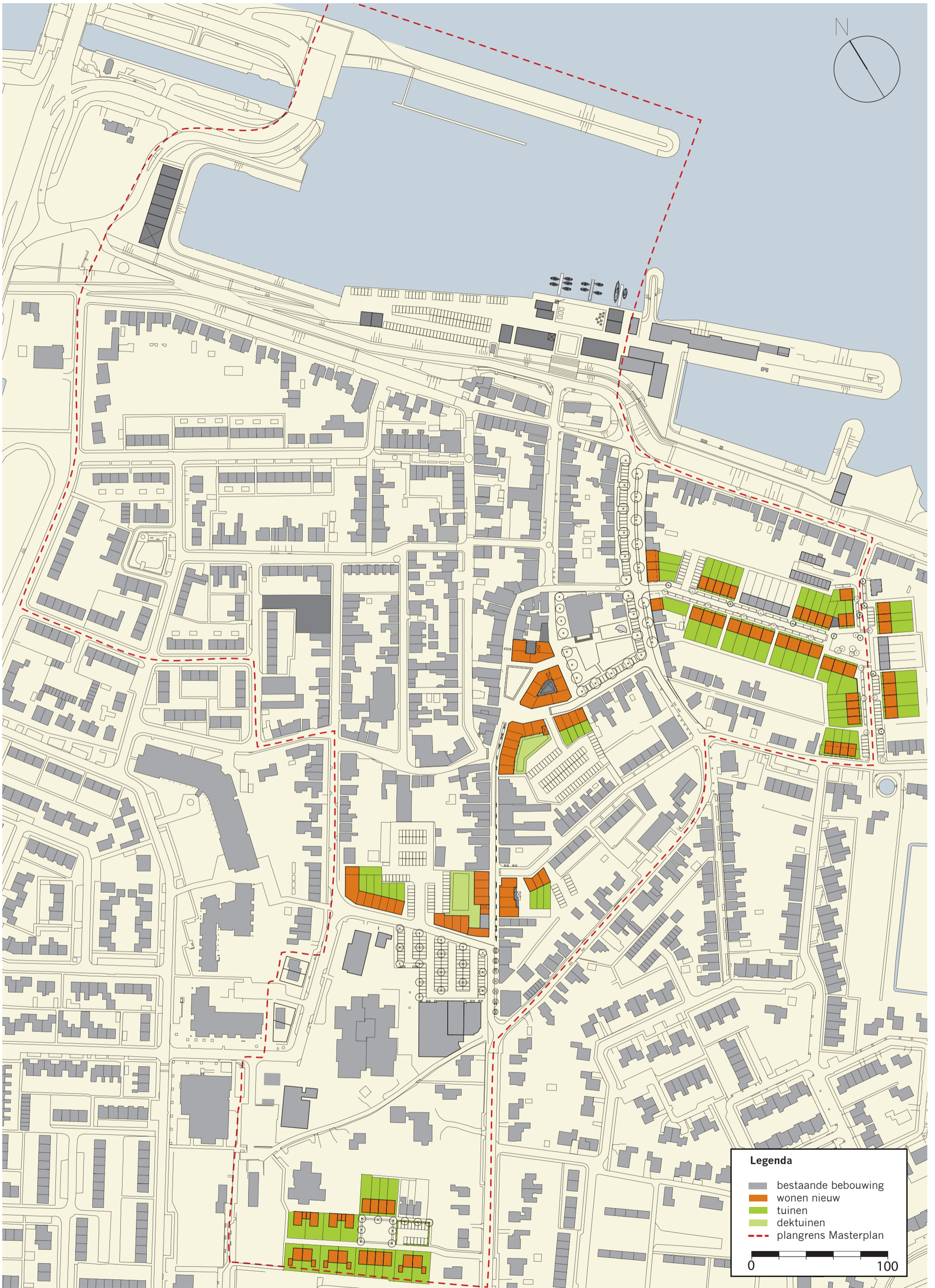
Het dorpscentrum en de Vissershaven krijgen in de toekomst ieder een eigen positionering en een eigen primaire doelgroep. Het dorpscentrum richt zich met name op inwoners van Bruinisse en omliggende kernen. De Vissershaven zal na revitalisatie een aantrekkelijke bestemming voor dagrecreanten, verblijfstoeristen en watersport- en natuurliefhebbers worden. Beide gebieden hebben door een betere ruimtelijke opzet, hoogwaardiger uitstraling en aantrekkelijker voorzieningenpakket in 2020 een grotere aantrekkingskracht op recreanten en vakantiegangers die in Aqua Delta en de jachthaven verblijven.

Door het intensiveren van de ruimtelijke en de zichtrelatie tussen beide gebieden komt een wisselwerking op gang, die het centrumgebied als geheel ten goede komt. Waar eerder in de Structuurschets Bruinisse werd ingezet op een plaatselijke verlaging van de dijk, blijkt dit technisch nagenoeg onmogelijk en maatschappelijk ongewenst in de primaire waterkering. In het Masterplan wordt de zichtrelatie tussen haven en dorp verbeterd door een bescheiden hoogteaccent in de haven. Wederzijdse versterking door aanvullende voorzieningen en sferen biedt de grootste potentie voor de gezamenlijke succesvolle toekomst.

Tabel 4.1: Indicatie branchepatroon voor de haven in Bruinisse in 2015

Branche	Model branchering vissershaven 2015		
	m2 BVO	Aantal vestigingen	Gemiddeld bvo / unit
Horeca			
- Bestaand (De Koaje)	Ca. 40	1	
- Nieuw (café-restaurants, visrestaurant)	150 - 350	2-3	75-125
Diensten/winkels			
- Bestaand	0	0	
- Nieuw (bootgericht aanbod, verhuurbedrijven, info over watergebonden activiteiten, organisatiebureaus, etc)	350 - 400	2-4	100-150
Overige functies (nieuw)*			
- Bedrijven / kantoren kleinschalig	700 - 1.200	3-5	150-250
- Informatiecentrum / VVV en expositieruimte (ecotoerisme, thema natuur en water of visserij, e.d.)	300 - 400	1-2	300-400
- Dorpsshotel (lokale of regionale keten, actief zoeken)			
- Whiskey destilleerderij (verplaatsen?)	p.m.	1	p.m.
Totaal horeca/diensten/overige functies (toevoegen)	1.500 - 2.300	10-14	

*bestaande bedrijven kunnen deels gehandhaafd blijven, maar moeten wel meegaan in de thematisering. Bijvoorbeeld de jachtwerf open te stellen voor publiek en rondleidingen geven. Visserijbedrijven kunnen zich richten op georganiseerde sportvisserij, etc.. Bedrijven en ondernemers dienen hiertoe te worden begeleid om de toekomstige kansen te benutten.



Masterplan plankaart wonen (laag 1)

3.4 Wonen

Om een beeld te krijgen van de woningbehoefte binnen Bruinisse is een woningmarktonderzoek¹² gedaan (Companen, november 2009). In het onderzoek, dat verricht is in het kader van het Masterplan Centrumgebied Bruinisse, is een goed onderbouwd beeld ontstaan van de toekomstige woningmarktsituatie in het dorp. Dit woningmarktonderzoek is de basis voor het nieuwbouwprogramma zoals dat is opgenomen in het Masterplan. In het onderzoek wordt duidelijk dat er in Bruinisse de komende 10 jaar ruimte is voor de uitbreiding van de lokale vraag met ongeveer 160 woningen. Naast het lokale aandeel wordt er in het onderzoek een bovenlokaal aandeel gehanteerd van ongeveer 50 woningen. 25 % van het programma kan worden gerealiseerd in de huur, 75% van het programma in de koop. Er is in Bruinisse, zeker in de duurere categorie, veel vraag naar (levensloopbestendige) grondgebonden woningen. Er is weinig vraag naar het traditionele appartement. Bij ontwikkelingen in het centrum is het van belang om naast de grondgebonden woningen ook aantrekkelijke centrumwoningen te ontwikkelen (dekgebonden woningen, centrum appartementen met grote buitenruimte e.d.) in verschillende categorieën.

De centrummarkt is vooral voor starters en senioren interessant omdat het gebied centraal gelegen is, dichtbij voorzieningen in het levendige hart van het dorp.

Woningtypen

De woningen in de huursector zullen vrijwel geheel nultreden moeten zijn. Dat wil zeggen dat ze woonkamer, grote slaapkamer en badkamer op een woonlaag hebben. Voor een deel gaat het daarbij om appartementen, voor een ander deel om grondgebonden woningen. Het grootste deel van de woningen zullen in het sociale segment aangeboden worden. In de koopsector zullen in beginsel alleen grondgebonden woningen in de categorieën tweekapper en vrijstaand gerealiseerd moeten worden. Traditionele appartementen in de koopsector zijn niet gewenst. Voor bijzondere vormen van centrumwonen zoals bijvoorbeeld dekgebonden woningen is mogelijk wel ruimte. Het betreft hier woningen, eventueel met meerdere woonlagen en mogelijk met een kap. Zij hebben een grote tuin of terras aan een met groen ingericht woondek boven winkels.

Masterplan

Wonen is een belangrijk onderdeel in het Masterplan Centrumgebied Bruinisse. Om de levendigheid van het centrum te bevorderen worden er boven de winkels en voorzieningen woningen geprojecteerd in het plangebied. Door de toevoeging van het woonprogramma wordt de levendigheid en de sociale controle verbeterd in het centrum. In het Masterplan is bij de nieuwe ontwikkelingen ruimte voor ongeveer 120 tot 140 nieuwe woningen. Daarnaast zullen er door de verschillende herontwikkelingen ongeveer 20 woningen binnen het plangebied verdwijnen. In het Masterplan wordt een diversiteit aan woonvormen gepresenteerd om zo maximaal in te spelen op de behoeften vanuit de markt. In het onderstaand overzicht wordt specifiek ingegaan op de woningontwikkeling binnen het centrum:

Rijteswoning (grondgebonden)	44 st
Rijteswoning (grondgebonden levensloopbestendig)	24 st
2 onder 1 kap (grondgebonden)	12 st
Rijteswoning (dekgebonden)	24 st
subtotaal	104 st
Bovenwoning (met dakterras)	3 st
Appartementen	30 st
subtotaal	33 st
MAXIMAAL AANTAL NIEUWE WONINGEN	137 st

Masterplan programma wonen

Vissershaven

In de Vissershaven wordt niet ingezet op een woningbouwontwikkeling. De milieucontouren van de haven maken woningbouw op deze plek juridisch onmogelijk. De hotelfunctie of een bed & breakfast functie zijn wel te realiseren binnen de milieucontour.

Centrumstraten

In de Oudestraat, Korte Ring, Nieuwstraat en Dreef wordt op dit moment al gewoond in de veelal karakteristieke historische panden van Bruinisse. Op een aantal plaatsen wordt in dit gebied winkel en woonprogramma toegevoegd. In het centrum is er gekozen voor een mix aan grondgebonden woningen en bijzondere dekwoningen boven de winkels en voorzieningen. Direct aan de winkelstraten is er gekozen voor woningen boven de winkels (Nieuwstraat). In de straten met geen directe winkelfunctie is gekozen voor authentieke grondgebonden centrumwoningen (Bibliotheek, Kevergarage, Kerkplein)

Kerkplein en Dorpsplein

In het Masterplan voor het centrum worden twee belangrijke nieuwe centrale ruimten in het centrum voorzien: het Dorpsplein en het Kerkplein. Op deze plekken kan wonen in het centrum haar meest ultieme vorm krijgen, dichtbij voorzieningen, in het hart van het dorp. Ook hier wordt vooral gedacht aan appartementen en dekgebonden woningen op een plint van winkels of voorzieningen.

Koningin Julianastraat en omgeving

De woningen in het gebied Julianastraat en omgeving zijn voor een groot deel in bezit van Zeeuwend. Zeeuwend heeft aangegeven dat de huidige woningen kwalitatief erg slecht zijn en niet meer voldoen aan de huidige eisen. Sloop en herstructurering zijn daarbij onvermijdelijkheid. Een deel van de huidige bewoners wil graag terugkeren in het gebied. Het is ook gewenst om uit een oogpunt van differentiatie hier een mix te realiseren van woningtypen. Bij de herontwikkeling wordt vooral ingezet op nultreden grondgebonden woningen in meerdere prijs categorieën (huur en koop). Bij de herontwikkeling is meer ruimte gereserveerd voor groen en parkeren. In het Masterplan is de voorgevelrooilijn van de herontwikkeling aangeduid. Om wat ruimte te brengen in het straatprofiel zijn de bouwstroken geknipt door de toevoeging van tussensteegjes naar de achterpaden. Ter hoogte van de kruising met de Prinses Beatrixstraat krijgt het gebied een hart. De openbare ruimte wordt hier versterkt en ingericht in de vorm van een pleintje.

Dorpstraat

Bij de herontwikkeling van de locatie Dorpstraat 21 (voormalige caravanstalling) wordt vooral ingezet op grondgebonden woningen. Deze typologie past optimaal bij deze locatie aan de rand van het centrum. Het is daarbij wenselijk een (langzaamverkeers)verbinding te realiseren die het deelgebied verbindt met het Stenenpad /de Vang. Bij de nadere uitwerking dient een goede afstemming te zijn tussen deze locatie en de Ds. Pieter van Dijkeshoel. De ruimte voor uitbreiding van de school moet geboden worden en mag geen hinder ondervinden van de woningbouwontwikkeling op de locatie Dorpsweg 21.

Bedrijfsverplaatsingen

Met het Masterplan wordt ingezet op de verplaatsing van detailhandel uit de woonwijken naar het centrum. Met deze beweging wordt de centrumfunctie van Bruinisse versterkt. Om deze verplaatsingen ook financieel mogelijk te maken is het aantrekkelijk de vrijgekomen locaties te herontwikkelen als woonlocaties. Woonvorm en typologie dienen daarbij aan te sluiten op de structuur van de omgeving.



Masterplan verkeersstructuur

3.5 Bereikbaarheid en parkeren

Verkeer wordt binnen het Masterplan Centrumgebied Bruinisse op twee niveaus benaderd. Op het hogere niveau van het dorp speelt vooral de bereikbaarheid als thema. Vanuit de structuurschets is hier de doelstelling geformuleerd de bereikbaarheid van het dorp logischer te maken en de Oost-West verbindingen tussen de recreatiegebieden en de dorpskern te verbeteren. Op het niveau van het plangebied gaat het vooral over de bereikbaarheid van het centrum, de verkeersveiligheid en de parkeervoorzieningen in het centrum en in de directe woonomgeving.

Bereikbaarheid dorp

Om de bereikbaarheid van het dorp te verbeteren wordt voorgesteld de bebording op de N59 te verbeteren. De oude afslag aan de N59 krijgt weer een functie en zal worden aangeduid als 'Bruinisse Haven'. Deze afslag zal vooral bedoeld zijn voor toeristen en leidt bezoekers naar het parkeerterrein aan de Vissershaven. Komend vanuit Rotterdam kom je dan via de parallelweg en de "Bypass" bij de sluis direct op de Havenkade.

Ook bij de rotonde van de N59 aan de zuidzijde van het dorp wordt een verbeterde bewegwijzering voorgesteld. Hier kan de bezoeker kiezen uit de verwijzing 'Bruinisse Centrum' en de verwijzing 'recreatiegebieden-jachthavens'. Samen met een betere routing binnen het dorp wordt het voor bezoekers gemakkelijker om de weg te vinden naar de verschillende gebieden en kan de wegenstructuur de verkeersstromen beter verwerken.

Verbeteren Oost-West verbinding

In het Masterplan wordt gepleit voor de verbetering van de Oost-West verbindingen in het dorp onder de N59 door. Met de groei van de recreatiegebieden aan de Westkant van het dorp is ook de behoefte aan kwalitatieve verbindingen toegenomen. In het Masterplan wordt ingezet op de verbetering van de passage voor langzaamverkeer bij het bestaande viaduct de Meestove. Door een verbreding van de fiets en wandelstroken in de zijbanen van het viaduct (ten koste van het grond- en dijklichaam) wordt een logische verbinding tussen Oost en West gecreëerd. De fiets verdwijnt hierdoor van de rijbaan waardoor een veiligere situatie ontstaat.

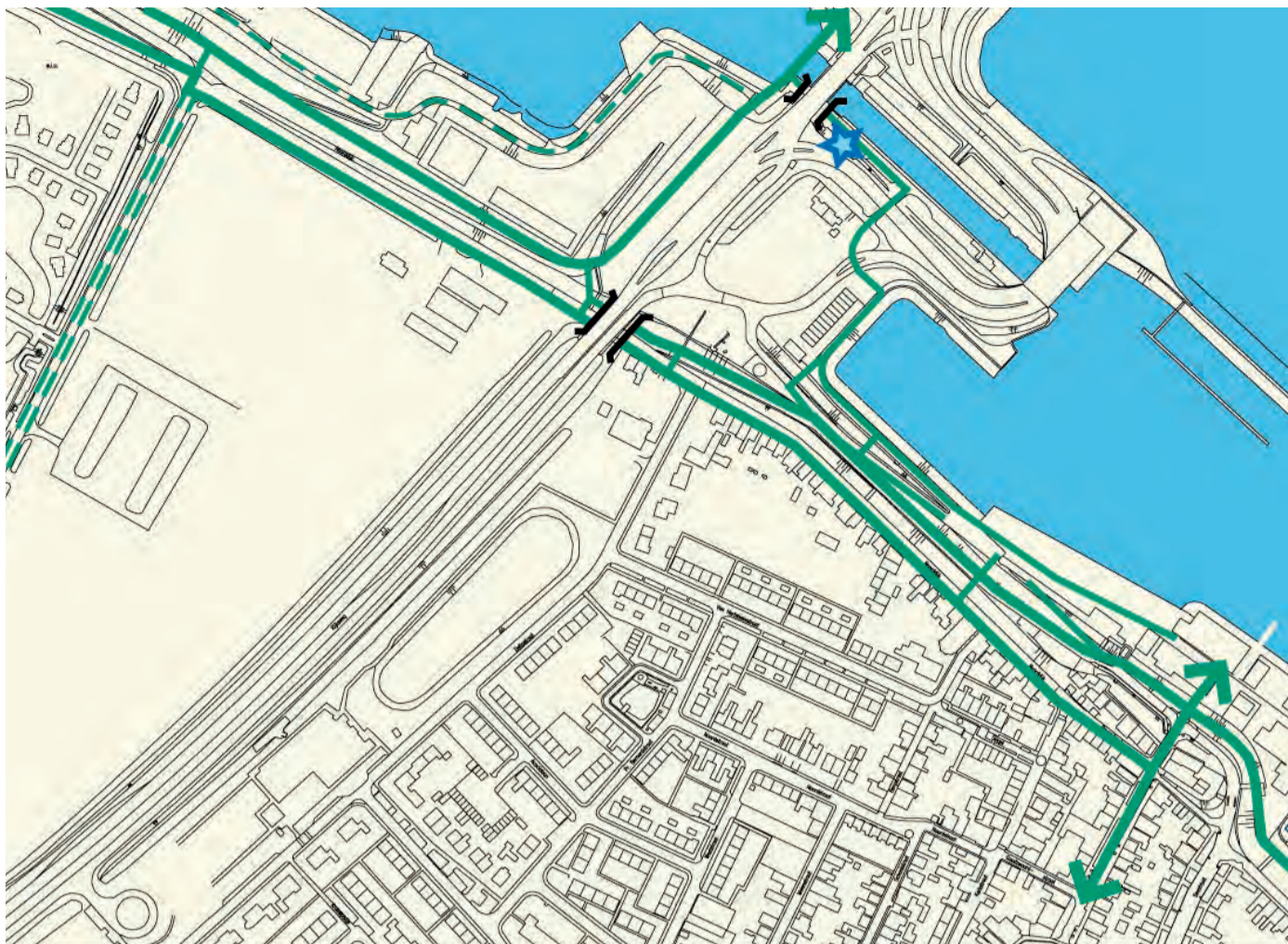
Wegenstructuur dorp

Om de smalle historische straatjes in het centrum te ontlasten zal er een duidelijke en eenduidige hoofdverkeersstructuur rond het centrum komen. In het toeristische seizoen wordt het mogelijk om een deel van het centrum autoluw / autovrij te maken. Het rondje rond het centrum bestaat straks uit een route vanaf de Dorpsweg naar de Burgemeester Hagelaan (eenrichtingsverkeer naar het oosten), Deestraat, Havenkade, Deltastraat, Dokter de Kockstraat naar de Molenstraat en de Dreef. De Burgemeester Hagelaan heeft een smal profiel, door aan twee kanten een trottoir te maken en slechts in één richting autoverkeer toe te staan wordt deze straat veiliger voor fietsers en wandelaars. De Deestraat heeft doordat hier vroeger een gracht gelegen heeft een breed profiel, langs een brede rijweg komen hier haakse parkeerplaatsen omzoomd door hoogwaardig groen (bijv. beukhagen). De Havenkade is de plek waar je uitzicht

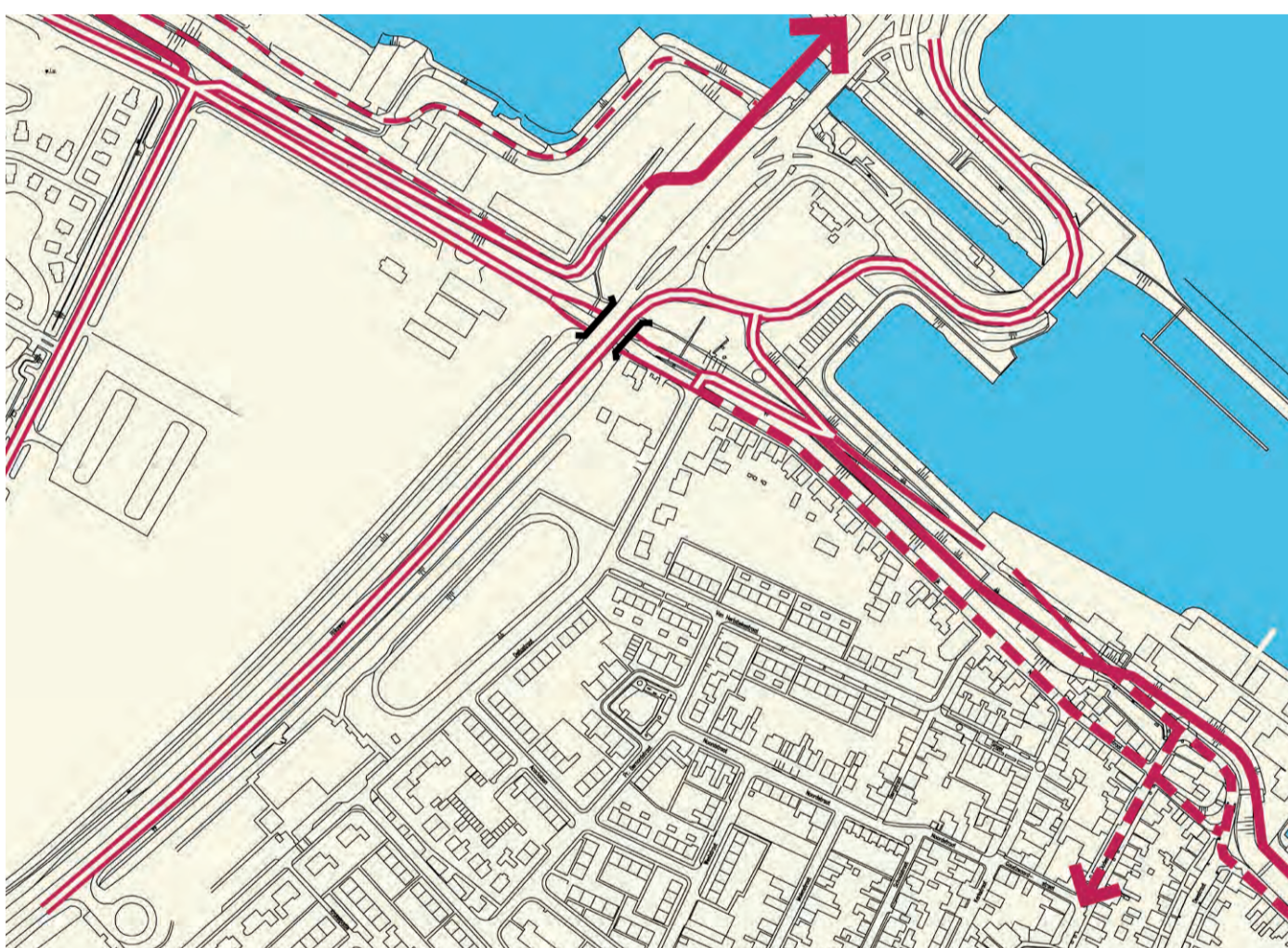
Havenplateau	114 st
Lange- Ring / Dorpsplein	70 st
Dreef Noord	70 st
Dreef zuid	75 st
TOTAAL AANTAL PARKEERPLAATSEN	329 st

functie	parkeernorm
detailhandel AH	4,5 per 100m ² /BVO
detailhandel overig	3 per 100m ² /BVO
cafe, cafetaria	5 per 100m ² /BVO
restaurant	10 per 100m ² /BVO
rijwielzaak, bibliotheek	0,5 per 100m ² /BVO
Therapeuten, schoonheidssalons	1,5 per behandelkamer
architectenbureau	2 per 100m ² /BVO
woningen herstructurering bestaande straat	1,6 pp / woning
woningen dorpsstraat 21	2 pp / woning

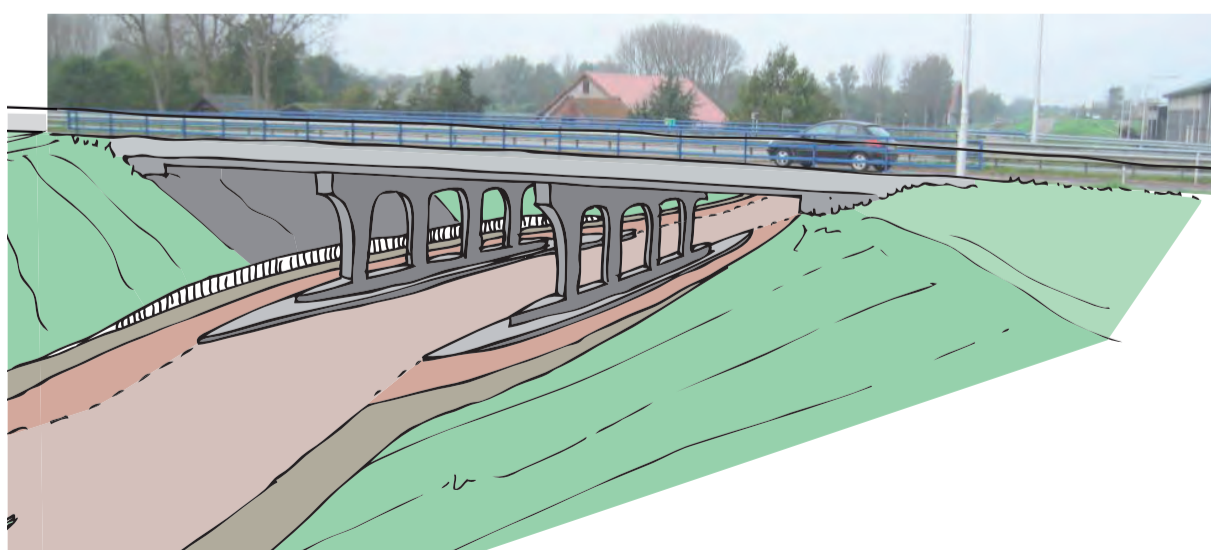
Voor dubbelgebruik gelden geen normen. In deze berekening is wel uitgegaan van dubbelgebruik (zie hieronder). De aanwezigheidspercentages houden rekening met wanneer een bepaalde functie in een bepaalde mate wordt gebruikt.



voorgestelde wandelroutes



voorgestelde fietsroutes



wensbeeld onderdoorgang Noorddijk met N59

hebt over het water. De hoofdweg loopt op de verbrede dijk, heeft fietssuggestiestroken en trottoirs, er zijn op en afritten naar het Havenplateau. De aansluiting met de Noorddijk wordt opgeschoven en komt te liggen ter hoogte van de Deltastraat zodat je gemakkelijk het dorp in kunt. De Deltastraat, de Doker de Kockstraat, de Molenstraat en de Dreef zijn straten met een vrij ruim profiel met brede trottoirs en langsparkeren.

Om een duidelijk herkenbare hoofdstructuur te krijgen zal de inrichting van de verschillende straten vergelijkbaar moeten zijn. Zo zal in ieder geval gestreefd moeten worden om, daar waar fysiek mogelijk, op termijn de rijloper voor alle hoofdontsluitingsstraten een gelijke breedte te geven en eenzelfde type bestratingsmateriaal toe te passen.

Parkeren

Door verschillende parkeergelegenheden voor de centrumbezoekers te concentreren en mogelijk te vergroten is een betere parkeerrotting te realiseren. Er komen drie grotere parkeergelegenheden in het centrum. Aan de Dreef is het parkeerterrein vooral bedoeld voor de dagelijkse boodschappen. In het hart van het dorp, achter de bebouwing van de Lange Ring, komt een parkeerplaats voor het meer recreatieve winkelen. Op het Havenplateau is er voor toeristen en dagjesmensen een parkeerterrein aan het water. Dit terrein is gemakkelijk te vinden en ligt direct aan verschillende entreewegen. De parkeergelegenheden in het centrum hebben een groene uitstraling. Op het Havenplateau is er voor toeristen en dagjesmensen een parkeerterrein aan het water. Dit terrein is gemakkelijk te vinden en ligt direct aan verschillende entreewegen.

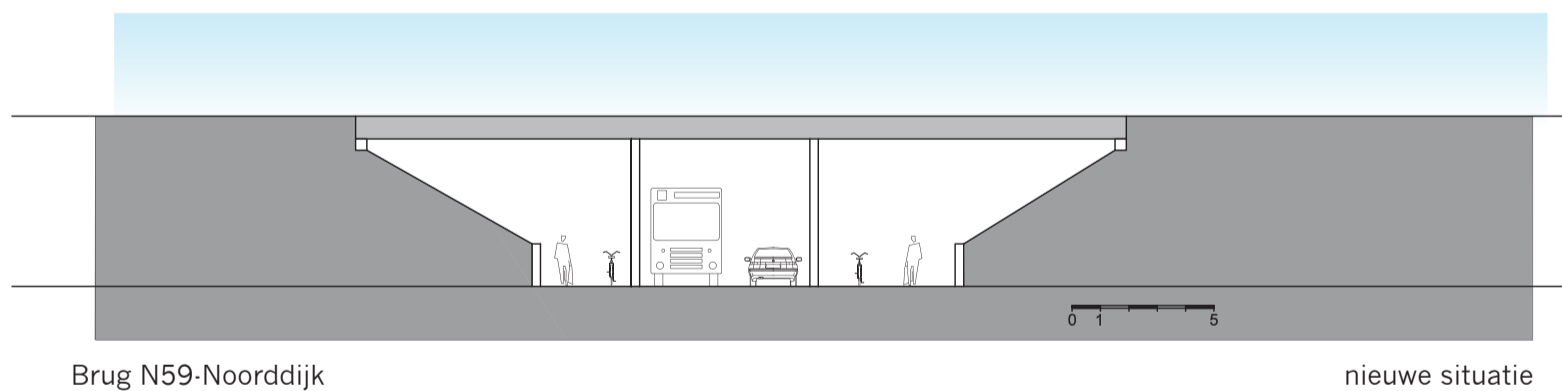
Openbaarvervoer

Op de parallelweg langs de N59 is ter hoogte van de Deltastraat een bushalte voor Bruinisse. Deze halte wordt vooral gebruikt door ouderen, scholieren en door de bezoekers van de 'Pul'. In het leefbaarheidsonderzoek werd duidelijk dat er binnen het dorp de wens bestaat om de bus op een tweede plek in het centrum te laten stoppen (bijvoorbeeld aan de Molenweg). De haalbaarheid van deze extra halte zal bij de uitwerking van het Masterplan verder onderzocht worden.

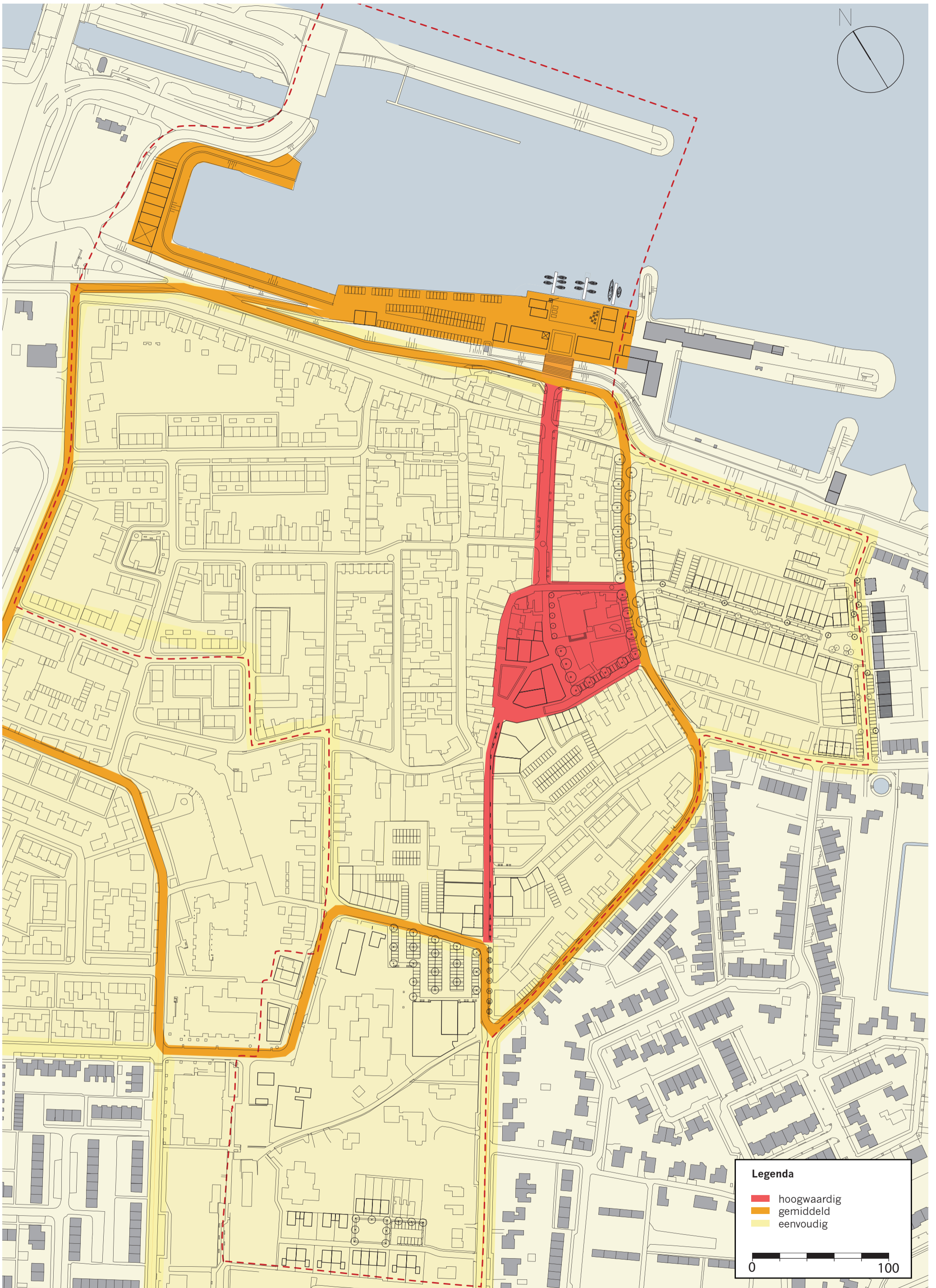
Fietsen en wandelen

De wandel- en fietsroutes in en rond Bruinisse worden op plekken doorsneden door de N59. Het is noodzakelijk om een tweede goede overstekmogelijkheid van de N59 voor fietsers te maken. Dit is met een geheel of gedeeltelijk verdiept tunneltje mogelijk ter hoogte van de Molenweg of ter hoogte van de IJsbaan. Het onderzoek naar een oplossing voor de verbetering van de verkeersveiligheid op de N59 valt buiten de kaders van dit Masterplan en zal buiten het Masterplan in overleg tussen gemeente, Rijkswaterstaat en Provincie verder uitgewerkt worden.

De verschillende fiets- en wandelroutes bevinden zich soms op en soms aan de voet van de dijk. De verbindingen tussen deze twee routes zijn beperkt aanwezig en soms onlogisch. In het Masterplan zal de route langs de dijk duidelijker vormgegeven worden.



foto's onderdoorgang N59 met Noorddijk



Masterplan plankart kwaliteit afwerkingniveau openbare ruimte

3.6 Openbare ruimte

De openbare ruimte, de ruimte van en voor iedereen, is van oudsher de plek voor ontmoeting, samenkomst en verblijven. Door de sterke toename in mobiliteit worden opgaven voor de inrichting van de openbare ruimte ook een studie naar verkeersintensiteiten en parkeerplaatsen.

Het stapelen van functies, het herwaarderen van bestaande plekken in steden en dorpen, levert een nieuwe openbare ruimte op. De opgave is om het ontwerp voor die ruimte gelaagdheid te geven. De ondergrondse structuur, functionaliteit, zichtlijnen, een nadrukkelijke relatie met de architectuur en de omgeving zullen bepalend zijn bij het ontwikkelen van een prettige openbare ruimte.

Kwaliteitsniveaus

Naast kwaliteitsniveaus uit het Groenkwaliteitsplan onderscheiden we voor de inrichting van de openbare ruimte binnen het Masterplan een 3 tal kwaliteitsniveaus (hoogwaardig, gemiddeld en eenvoudig).

Hoogwaardig

De gebieden met een hoogwaardige inrichting zijn de Nieuwstraat, Korte Ring, Lange Ring, Dorpsplein, Kerkplein, de Oudestraat en het Havenplateau. Deze ruimtes vormen de kern van het Masterplan en bepalen in grote mate het toekomstige succes van het centrum. De inrichting van de openbare ruimte in het centrumgebied zal een sterke eenheid vormen. De aanleg zal gefaseerd plaatsvinden en optimaal worden afgestemd op de ontwikkelingen in de betreffende straten.

De materialen en inrichtingselementen in deze openbare ruimtes zijn zorgvuldig gekozen. De materialen verouderen op een mooie manier en hebben een lange levensduur (gebakken klinkers in combinatie met natuursteen). Er moet een familie van inrichtingselementen worden gekozen voor verlichting, bankjes, prullenbakken, straatkolken, fietsenklemmen en dergelijke. Bestaande elementen worden vervangen door nieuwe hoogwaardige elementen met een klassieke uitstraling.

Gemiddeld

De gebieden met een gemiddeld kwaliteitsniveau voor de openbare ruimte zijn de hoofdontsluitingsstraten rond het centrum en de entreewegen naar het centrum toe. De herinrichting van deze ruimtes zal afgestemd worden op het reguliere onderhoud dat de gemeente hanteert. Om inzichtelijk te maken welke straten wanneer zullen veranderen is het aan te raden een faseringskaart te maken voor de openbare inrichting.

Het materiaal gebruik in deze straten is afgestemd op haar intensieve gebruik, netjes gedetailleerd en heeft een lange levensduur. Als referentie voor materiaalgebruik dient de nieuwe inrichting van de Dokter De Kockstraat. Ook hier zal een familie van inrichtingselementen samengesteld worden elementen zijn hedendaags en rustig vormgegeven en hebben een lange levensduur.

Eenvoudig

De verschillende woongebieden in het centrum en van Bruinisse sluiten wat betreft inrichting aan op het kwaliteitsniveau dat ook voor de andere kernen op Schouwen-Duiveland gehanteerd wordt. Ook in deze gebieden zal de openbare inrichting afgestemd zijn op het reguliere onderhoud.

Het materiaalgebruik in deze gebieden is eenvoudig en netjes, inrichtingselementen zijn uit de zelfde 'familie' als die van het eenvoudige niveau en is het aantal elementen tot een minimum beperkt.

Door verschillende inrichtingselementen samen te voegen (bijv. verkeersborden zo veel mogelijk combineren met verlichting) en door specifieke zones aan te wijzen waar elementen mogen komen ontstaat een rustiger beeld en zal er minder snel verrommeling optreden.

Voor de verdere uitwerking en detaillering van de openbare ruimte zal een inrichtingsplan gemaakt worden. In het inrichtingsplan zal ook een definitieve keuze gemaakt worden voor de verschillende inrichtingselementen.



referenties inrichting openbare ruimte



impressie Oudestraat richting de Vissershaven



impressie Dorpsweg richting Dreef

Centrumstraten

In het centrum zullen gaten in straatwanden 'gerepareerd' worden, daarnaast zullen achterkantsituaties zo veel mogelijk verdwijnen. Straten hebben een compact profiel en parkeren gebeurt vooral op terreinen binnen de blokken in de achtergebieden. De straten in het centrum worden vooral ingericht als voetgangersgebied. Gevels zijn aaneengesloten en de gebouwen staan met hun 'voeten' op de rooilijn aan de straat. De straten hebben kleinere bomen, al dan niet in roosters in de stoep, en er zijn zo veel mogelijk voordeuren aan de straat. Op de begane grond zijn winkels, dienstverlening en horeca, daarboven wordt op de verdieping zo veel mogelijk gewoond. Straten zijn van gebakken klinkers en stoepen ook zo veel mogelijk. Inrichtingselementen passen bij het historische karakter van Bruinisse en vormen één familie.

Pleinen

De pleinruimtes rond de kerk zijn niet meer toegankelijk voor autoverkeer, het zijn plekken waar je je als voetganger vrij kunt bewegen en kinderen kunnen spelen. De ruimtes hebben een sfeervolle hoogwaardige inrichting toegespitst op bezoek door bewoners en toeristen met terrassen en ruimte voor groen. Straten en stoepen zijn van gebakken materiaal inrichtingselementen zijn net als bij de centrumstraten hoogwaardig en sfeervol klassiek.

Waterfront

Het Havenplateau is de plek waar je straks als bezoeker van Bruinisse wordt 'ontvangen'. Je kan er met de auto parkeren of met de boot aanleggen. Aan het Havenplein vind je verschillende horeca waar je de Zeeuwse culinaire specialiteiten kunt proeven en diverse watergebonden bedrijvigheid laat het vissersverleden herleven. Vanaf de dijk heb je straks een mooi zicht over het water en de

haven, met de benodigde verandering van de dijkbekleding wordt een deel van de dijk ingericht als openluchttheater. Met de vissersvloot als decor en de havenkade als podium kunnen hier verschillende evenementen plaatsvinden. Het materiaalgebruik aan de kade is afgestemd op het gebruik door vissers en toeristen waarbij ook rekening wordt gehouden met het incidenteel onder water lopen door het getij. De materialen zijn hoogwaardig, robuust en nautisch van karakter en verouderen op een mooie manier. Inrichtingselementen zijn beperkt aanwezig en moeten ook het hoge water kunnen weerstaan.

Hoofdontsluitingsstraten

Hoofdontsluitingsstraten hebben een intensief gebruik, ze hebben een voldoende breed profiel om confrontaties tussen fietsers/voetgangers en het autoverkeer te voorkomen.

Het materiaalgebruik in deze ruimtes is rustig en heeft een lange levensduur. Als referentie voor materiaalgebruik dient de nieuwe inrichting van de Dokter De Kockstraat. Inrichtingselementen zijn hedendaags en rustig vormgegeven en hebben een lange levensduur.

Woonstraten

Woonstraatjes hebben meer losse bebouwing en grotere (achter)tuinen. Tussen de verschillende woonstraten vind je in de binnengebieden verschillende (volks)tuinen, parkeerplaatsen met garages en speeltuintjes. Parkeren gebeurt in deze straten zo veel mogelijk in de straat, huizen hebben stoepen en soms voortuinen aan de straat. Het materiaalgebruik is eenvoudig, rustig en met gevoel voor detail. In de straten is ruimte voor parkeren en bomen en huizen hebben soms voortuinen. Inrichtingselementen zijn van dezelfde familie als die van de hoofdontsluitingsstraten waarbij het aantal tot een minimum wordt beperkt



voorbeeld straatafwerking en meubilair



Masterplan plankartaat groen en water

3.7 Groen en water

In het Masterplan volgen wij de in het Groenkwaliteitsplan gekozen richting. Dit betekent voor het Masterplan dat de groenstructuur het authentieke karakter van Bruinisse dient te versterken, dat er aandacht is voor groen in de woongebieden met op plekken groene accenten. Daarnaast zal bij de keuze van de groene inrichting afgestemd worden op het intensieve gebruik vanwege toerisme. In het inrichtingsplan zal nader vorm worden gegeven aan de groenstructuur van het gebied.

Visie groenstructuur Bruinisse

Bruinisse heeft betrekkelijk weinig groen in het centrum van het dorp. Het Masterplan heeft als doel de groene structuren binnen het centrum te versterken door ze uit te breiden en ze beter op elkaar aan te laten sluiten. We onderscheiden daarbij de volgende gebieden: de pleinen, de centrumstraten, de verkeersstraten, de woonstraten en de dijken.

Pleinen

Met de herstructurering van het centrum krijgt Bruinisse twee belangrijke pleinruimten in het centrum: het Dorpsplein en het Kerkplein. Beide ruimten krijgen een groen karakter. Op het Dorpsplein krijgt het groen een meer stedelijke uitstraling. Bomen staan vrij verspreid op het plein voorzien van boomroosters. Het Kerkplein krijgt het karakter van een meer traditionele kerkring. De ruimte om de kerk wordt groen ingericht maar blijft geschikt voor activiteiten. De straten rond de kerk worden begeleid door grotere bomen, in roosters in het trottoir.

Centrumstraten

De Oudestraat is een van de weinige straten in Bruinisse met een duidelijke groenstructuur. Leibomen staan in de stoep aan beide zijden van de straat. In het Masterplan stellen we voor om deze groenstructuur in de Oudestraat te behouden en ook door te zetten langs een zijde in de Nieuwstraat. De parkeerterreinen in het centrum krijgen eveneens een groen karakter door het plaatsen van bomen.

Verkeersstraten

De verkeersstructuur rond de kern wordt in de materialisering van het wegdek geaccentueerd. Het is aantrekkelijk om daarnaast ook de groenstructuur (waar mogelijk) in te zetten om deze verkeersstructuur te versterken.

Woonstraten

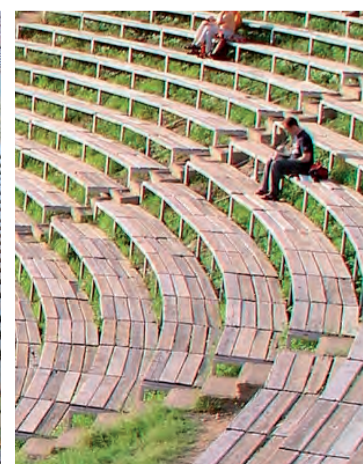
Veel van de bestaande woonstraten zullen voorlopig niet worden heringericht. De Koningin Julianastraat e.o. vormen daar een uitzondering op. Bij de herstructurering van het gebied wordt ingezet op een structuur van voortuintjes en bomen aan weerszijden van de weg.

Dijken

De dijken spelen een belangrijke rol in het wandel en fietsnetwerk in en rond Bruinisse, vanaf de dijk heb je een prachtig uitzicht over het water en verschillende inkijkjes in het dorp. In het Masterplan willen we de route op de dijk verbeteren. Door op stukken het pad te verbreden, de verbindingen naar de route op de dijk te verbeteren. Bij het Havenplateau kan je straks ook met de auto een stukje op de dijk rijden, bezoekers van Bruinisse krijgen zo een prachtig zicht op het nieuwe Havenplateau en de vissersvloot.

Visie waterstructuur Bruinisse

Het Masterplan heeft tot doel om de relatie tussen Bruinisse en het water te verbeteren. Door de verschillende jachthavens open te stellen kunnen wandel- en fietsroutes dicht langs het water komen en wordt het water toegankelijk gemaakt. Deze routes lopen straks ook langs de sluis waar je bootjes kunt gaan kijken. Met de auto kom je via de Parallelweg ook langs de sluis van waar de nieuwe ontwikkelingen op het Havenplateau het nieuwe gezicht van Bruinisse aan het water vormen. Je vindt er de vissersvloot en diverse horeca aan het nieuwe havenplein. Maar je kunt er ook straks als passant je boot aanleggen en een kijkje nemen bij de reparatie van een van de verschillende schepen. Daarnaast kan je verblijven in de loodsen aan de kade na een dagje vissen of genieten van de natuur en het water. Op het Havenplateau is ruimte voor ontspanning maar ook voor educatie.



referenties groene elementen

3.8 Milieu

Bij herstructurering en inbreiding moet altijd goed worden gekeken naar de effecten op de bestaande in het gebied aanwezige functies. Herstructurering kan echter ook aanleiding zijn om functies die feitelijk niet meer thuishoren in een centrumgebied te verplaatsen naar bijvoorbeeld een bedrijventerrein aan de rand van het dorp.

Alle bedrijven

In principe worden alle bedrijven in de uitoefening van hun bedrijfsactiviteiten beperkt als dicht bij het bedrijf woningen zijn gelegen. In de huidige situatie is in het centrumgebied van Bruinisse een verwevenheid van bedrijfsfuncties en woningen. Dit betekent dat in de huidige situatie menig bedrijf in het centrumgebied en de haven van Bruinisse al wordt beperkt doordat woningen op een korte afstand van het bedrijf zijn gelegen. Alle nieuwbouw die verder van het bedrijf vandaan komt te staan, vormt geen beperking voor in het centrum aanwezige bedrijven.

Tankstations

In het centrum van Bruinisse is een tweetal onbemande tankstations gesitueerd (respectievelijk aan de Dreef en in de Kerkstraat). Vanuit milieuaspecten als Externe Veiligheid en Geluid is het wenselijk dat deze functies uit het centrum van Bruinisse verdwijnen. Voor herontwikkeling van de locatie aan de Dreef is het beëindigen van het tankstation ook een randvoorwaarde. Deze functie is niet te combineren met de nieuw beoogde detailhandelsfunctie.

Detailhandel (klein en groot)

De meeste kleine detailhandelsbedrijven hebben de planologisch beschikbare geluidsruimte niet nodig en veroorzaken in de huidige situatie geen problemen voor ontwikkelingen. Ontwikkelingen rond grootschalige detailhandel met grote parkeerplaatsen, zoals rond de Albert Hein, vragen om speciale maatregelen. Daarbij moet immers rekening worden gehouden met de frequentie van bevoorrading met grote vrachtwagens en parkeren door bezoekers. Tevens is bij supermarkten sprake van randvoorzieningen die gepaard gaan met geluidsproductie, zoals winkelkarretjes en afvalvoorzieningen. Uitgangspunt is dat aandacht wordt besteed aan de inrichting van dergelijke randvoorzieningen. In het ontwerp kan gedacht worden aan de te gebruiken wielrijen van de wagens, keuze van bestrating en het ondergronds plaatsen van afvalbakken (vooral glas)

Locaties met regelmatig gebruik voor feesten en partijen

Ontwikkelingen in de buurt van het Dorpshuis en Jeugdsoos en mogelijk zelfs de Tenniskantine is in beginsel niet direct wenselijk. Deze locaties worden regelmatig gebruikt voor feesten en partijen waarbij geluid en toeloop van bezoek en verkeer een rol speelt, waardoor er overlast kan ontstaan als er woningen te dicht in de buurt worden gerealiseerd. Bij de ontwikkeling van woningen in de buurt van dergelijke functies dient rekening te worden gehouden met de consequenties van overlast en klachten. Daarnaast dienen er maatregelen te worden getroffen om de geluidsoverlast zo min mogelijk te laten zijn, dan wel beperking van het gebruik van de locaties.

Horeca

Nieuwe horeca met terrassen in de buurt van bestaande woningen is mogelijk als het niet dichterbij de woningen komt dan de huidige situatie en het terras van de woningen af wordt gesitueerd. Bij de uitwerking zal voor verwarmde en overdekte terrassen nader akoestisch onderzoek, waarin de bijdrage van menselijk stemgeluid is meegenomen, moeten aantonen op welke afstand van woningen terrassen kunnen worden gesitueerd.

Scholen

Voor scholen geldt een geluidszone 30 meter. Dit geldt voornamelijk voor nieuwe situaties. Van deze afstand kan gemotiveerd worden afgeweken. Er bestaat dan de mogelijkheid om een stap in de afstand te verminderen naar 10 meter. Maar omdat het om een nieuwe situatie gaat en de leefbaarheid van nieuwe woningen belangrijk is, wordt geadviseerd om waar mogelijk vast te houden aan de afstand. In het ontwerp van nieuwbouwwoningen kan gespeeld worden met de situering van tuinen, afscheidingen en dergelijke die dan als geluidsbarrières kunnen worden gebruikt, in dat geval is afwijking van de standaard richtlijn van 30 meter mogelijk. Bij herstructurering dient in ieder geval aangetoond te worden dat aan de wettelijke binnenwaarde van 35 dB(A) wordt voldaan. Tevens dienen de effecten van menselijk stemgeluid bij de planontwikkeling te worden betrokken. Bij de nadere uitwerking van de locaties Ds. Pieter van Dijkeshoek en Dorpsweg 21 dient een goede afstemming plaats te vinden. Ruimte voor uitbreiding van de school dient zonder meer te worden geboden en mag geen hinder ondervinden van de woningbouwontwikkeling op de locatie Dorpsweg 21.



impressie dorpsplein



impressie kerkplein

4 Beeldkwaliteit

Het Masterplan voor het Centrum van Bruinisse is meer dan een verzameling gebouwen. De kwaliteit van de openbare ruimte staat centraal in het stedenbouwkundig plan.

Een beeldkwaliteitplan is het middel om de uiteindelijke architectonische kwaliteit van het stedenbouwkundig plan te garanderen. In het Beeldkwaliteitplan wordt nader ingegaan op de beoogde sferen van de verschillende openbare ruimten en de gewenste karakters van de gebouwen. Het plan wordt ingezet als middel om de beeldende kwaliteit van de verschillende uitwerkingen door verschillende architecten, te garanderen, te sturen en af te stemmen.

Het Beeldkwaliteitplan wordt bewust als instrument ingezet om de grote bandbreedte van architectonische expressie, die ontstaan is door de oneindig vele mogelijkheden in techniek en materialisering te kunnen inkaderen tot een overzichtelijker scala. Dit streven komt voort uit de idee dat de autonomie van de architectuur ondergeschikt is aan de stedenbouw. Het is essentieel een juiste balans te vinden tussen variatie en harmonie van de architectuur, die recht doet aan de stedenbouwkundige setting.

4.1 Straten en pleinen

Bij de beschrijving van de beeldkwaliteit van het gebied is de openbare ruimte als vertrekpunt gehanteerd. De wanden van de straten en de pleinen worden niet, zoals binnen de traditie van de moderne stedenbouw, gevormd door de autonoom ontwikkelde architecturen van de verschillende bouwblokken. Het uitgangspunt van het plan is dat de gevels van de gebouwen vanuit de openbare ruimte ontworpen moeten worden en als het ware het 'behang' zijn van de stedelijke kamers. De straten en de pleinen zijn te lezen als een verzameling huizen en gebouwen met een eigen identiteit. Afhankelijk van de plaats in het plan is de taal, de maat en de herkenbaarheid verschillend. Een architect zal bij het ontwerpen van een bouwblok niet op zoek moeten gaan naar een unieke autonome expressie van het blok maar naar een veelheid van expressies, passend bij de verschillende openbare ruimtes waar het blok deel van uitmaakt.

Het is voor het slagen van het plan van het allergrootste belang dat er in de onderdelen van de stedelijke massa een architectuur ontstaat die door het gebied heen, een constante kwaliteit behoudt. Duidelijke afspraken over sfeer, materiaal, kleur, ritme, textuur en dergelijke zijn daarbij noodzakelijk. Deze benadering vereist een strenge discipline naar de openbare ruimte toe en laat meer vrijheid naar de private en semi-openbare zijde.

De sferen en karakteristieken van de verschillende openbare ruimten worden aan de hand van sfeerbeschrijvingen, referentiebeelden, teksten en tekeningen geformuleerd.

4.2 Objecten en markeringen

In het grootste deel van het plan zijn de wanden van de gebouwen ondergeschikt aan de stedenbouwkundige structuur. Op een aantal plaatsen in het gebied wordt van de gebouwen een meer expressieve en unieke kwaliteit verwacht. Het betreft hier markante zichthoeken, hoogteaccenten en losse objecten. Juist op deze plaatsen is de architectuur niet dienend maar sterker dan de stedenbouwkundige structuur.

De sferen en karakteristieken van deze stedenbouwkundige markeringen worden eveneens geformuleerd.

4.3 Maat en taal

Bij de opzet van het stedenbouwkundige plan heeft de traditioneel opgebouwde stedenbouw met haar duidelijk gedefinieerde intieme openbare ruimten als voorbeeld gediend. Niet de rationaliteit van de bouwblokken staat voorop maar de rijke schakering en opeenvolging van straten en pleinen is daarbij het vertrekpunt. Het plan is geen poging een historisch Bruinisse te herbouwen dat nooit heeft bestaan; met het plan wordt wel geprobeerd met een rijke en subtiele architectuurtaal aan te sluiten bij het oude Bruinisse.

Het totale plan kent in haar hele verschijningsvorm een duidelijk herkenbare verticale en perceelsgewijze opbouw van gevels. Het is een plan dat bestaat uit herkenbare huizen en gebouwen. Per straat kunnen de huizen in maat en taal verschillen.

Elk van de straten en de pleinen is benoemd en heeft een specifiek eigen karakter.

4.4 Inrichting openbare ruimte

Voor de inrichting van de openbare ruimte zal een apart inrichtingsplan worden gemaakt. Het is van belang dat het totale plangebied daarbij niet als eiland wordt behandeld. Juist de continuïteit in materiaal met name tussen het plan en de omliggende gebieden is daarbij van belang. Voor het centrumgebied zal worden uitgegaan van een relatief hoogwaardig inrichtingsniveau van gebakken klinkers, natuursteen banden, hoogwaardige verlichting en meubilair.

De pleinen kennen een verbijzondering op het niveau van de inrichting. Ook hier zullen gebakken klinkers het belangrijkste materiaal zijn, aangevuld met bomen, bijzondere elementen en kunstwerken om op subtiele manier de vormen van de pleinen als stedelijke ruimte, en niet als leegte, te accentueren.



referenties architectuur

5 Communicatie

5.1 Open planproces

De centrale doelstelling voor het programma Bruinisse luidt: "een duurzame ontwikkeling naar een leefbaar dorp Bruinisse, waar het prettig wonen, werken en recreëren is en waarbij de relatie met het omliggende water is hersteld." Deze doelstelling is herleid uit de kaders die in de Structuurschets Bruinisse zijn aangegeven. Een Masterplan voor het centrumgebied en de haven dient een belangrijke bijdrage te leveren aan die centrale doelstelling. Dat betekent ook dat investeren in een goede communicatie bij de totstandkoming daarvan van essentieel belang is.

Bij het ontwikkelen van het plan is bewust gekozen voor een open planproces met intensieve betrokkenheid van verschillende partijen die bij de totstandkoming ervan zijn betrokken. Zo is een klankbordgroep ingesteld, bestaande uit vertegenwoordigers uit maatschappelijke organisaties en verenigingen uit Bruinisse en overheden. Zij hebben in de verschillende fasen van het plan een waardevolle inbreng geleverd. Daarnaast zijn heeft een werkgroep zich over veiligheid gebogen en zijn workshops georganiseerd voor de totstandkoming van het brandingonderzoek, gesprekken gevoerd met ondernemers over hun wensen en plannen en is intensief contact geweest met de dorpsraad, vooral ook in de fase van de uitvoering van het leefbaarheidsonderzoek. Dat onderzoek is, naast de in de structuurschets beschreven doelen, ook een belangrijke drager geweest voor de inhoud van het plan.

5.2 Workshop en dialoog

Het communicatieproces is opgebouwd aan de hand van een drietal fasen dat is doorlopen om het plan te ontwikkelen. Centraal in deze fasen stond het zoeken van een dialoog met direct belanghebbenden en dorpsbewoners.

Vorbereidende fase: tijdens deze fase zijn gesprekken met ondernemers gevoerd en een workshop georganiseerd voor het brandingonderzoek, waaraan ook de klankbordgroep heeft deelgenomen. Tevens is de veiligheidsscan uitgevoerd.

De inwoners in het dorp zijn in deze fase via een huis aan huis verspreide folder geïnformeerd over wat het Masterplan inhoudt en welk proces we met alle betrokken zouden doorlopen.

Schetsontwerpfase: tijdens deze fase is een tweede workshop georganiseerd voor het brandingonderzoek, is met de klankbordgroep en met ondernemers gediscussieerd over de eerste voorstellen. Tevens heeft een presentatie aan de inwoners en aan de raad plaatsgevonden.

Ontwerpfase: in deze fase is het plan verder verfijnd en twee keer besproken met de klankbordgroep, zijn gesprekken gevoerd met ondernemers, zijn de inwoners geïnformeerd en is met hen gediscussieerd over de verschillende planonderdelen. Zo heeft het uiteindelijke plan zijn vorm gekregen en is het gepresenteerd aan de raad.

5.3 Interactief

Bewust is gekozen voor deze brede interactieve werkwijze, omdat het Masterplan een gedragen plan moet zijn in Bruinisse. Dit is van belang omdat het Masterplan de basis is voor toekomstige veranderingen in het dorp. In het plan zijn op een interactieve wijze de voorstellen ontwikkeld voor het centrumgebied en de Vissershaven van Bruinisse. In aanvulling op dit communicatieproces is niet gekozen voor een aparte inspraakprocedure. Met het Masterplan zijn de randvoorwaarden gesteld, waarbinnen de verschillende bestaande initiatieven een plek kunnen krijgen en nieuwe initiatieven een plek kunnen krijgen om zich te ontwikkelen. De gekozen werkwijze heeft bewezen te werken.

Voor het vervolg is het daarom ook van belang dat sprake blijft van een interactieve communicatie over de verdere planuitwerking. Dit betekent dat de inwoners van Bruinisse blijvend moeten worden geïnformeerd over de plannen die zowel door de gemeente als door ondernemers worden gemaakt. Daarbij speelt de dorpsraad als intermediair een belangrijke rol. Daarbij zal ook gebruik worden gemaakt van bestaande communicatiemiddelen als de website (www.bruinisse.nl) en vergaderingen van de dorpsraad.

6 Planeconomische verkenning

6.1 Ruimtegebruik en programma

Het Masterplan voor het centrumgebied en de haven heeft betrekking op inbreiding en herstructurering. Uitgangspunt daarbij is dat de kwaliteitsniveaus zoals beschreven worden behaald. Het ruimtegebruik is weergegeven op de kaart van het Masterplan. De oppervlakte van de herinrichting van de openbare ruimte bedraagt circa 2,6 hectare. Daarnaast zet het plan in op realisatie van extra ruimte voor parkeren en verblijfsgebied, zowel aan het waterfront, als in het centrumgebied. Uitgangspunt is waar mogelijk parkeerplaatsen, straten en groenvoorzieningen ten behoeve van een ontwikkeling te realiseren op eigen terrein.

In het plan zit een uitbreidingsruimte van 2700 m² bvo voor detailhandel en ca. 300 m² voor horeca en 300 m² voor dienstverlening. Daarnaast voorziet het plan in een ontwikkelruimte van ca. 1500 m² bvo aan het waterfront. De overige vierkante meters aan commerciële ruimtes die kunnen worden gerealiseerd betreffen de herstructurering van de bestaande, in het centrum aanwezige, vierkante meters. Op een aantal locaties is uitgegaan van herstructurering in de vorm van woningbouw. Daarvoor worden bestaande bedrijfsgebouwen gesloopt, alleen voor de herstructureringsopgave van woningbouwvereniging Zeeuwland geldt dat sprake is van sloop van een deel van de bestaande woningvoorraad. Bij nieuwbouw wordt uitgegaan van een grotere oppervlakte per woning dan in de bestaande situatie aanwezig.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Financiële uitgangspunten

Voor de in het Masterplan opgenomen opgave is een globale financiële verkenning uitgevoerd, met als doel de financiële haalbaarheid van het totale programma en de diverse onderdelen daarvan te onderzoeken. In die globale financiële verkenning is gebruik gemaakt van, bij benadering, de reële waarden in het vrije economische verkeer van de betrokken onroerende zaken, kengetallen van civieltechnische kosten en van door de gemeenteraad vastgestelde gronduitgifteprijsen.

Kosten buiten plangebied Masterplan

De ontwikkeling zoals die in het Masterplan wordt geschetst gaat verder dan de ontwikkeling van het centrumgebied en de haven van Bruinisse. Het Masterplan bevat een visie op de verkeersstructuur naar Bruinisse. Aanpassing daarvan levert een sterke verbetering op ten opzichte van de huidige situatie. De kosten die met de verbetering van de verkeersontsluiting samenhangen, kunnen niet (geheel) gedragen worden door de potentiële ontwikkelingen die in het Masterplan staan beschreven. Uiteindelijk zal in de grondexploitatie wel een bijdrage moeten worden geleverd, maar de omvang daarvan zal naar verwachting niet groot zijn. In de financiële verkenning is ook geen onderzoek gedaan

naar de omvang van de kosten die gemoed zijn met de voorgestelde aanpassingen. Daarvoor is nadere uitwerking van de verschillende onderdelen nodig om daarvan een beter beeld te krijgen.

Resultaten financiële verkenning

Het uiteindelijke programma en de vormgeving van de openbare ruimte kunnen van (grote) invloed zijn op het financiële (eind) resultaat. In het masterplan zijn 12 mogelijke bouwlocaties onderscheiden. Voor elke locatie is een grondexploitatieberekening uitgevoerd op basis van de indicatieve programma's, zoals opgenomen in het Masterplan.

Het Masterplan is doorgerekend in drie verschillende scenario's om zicht te krijgen op bandbreedtes en risico's voor de gemeente. Deze scenario's zijn:

1. een 'voorzichtig' scenario, waarbij rekening is gehouden met:
 - a. de opbrengst onder de huidige economische omstandigheden;
 - b. de realisatie van sociale/goedkope woningen;
 - c. de vervanging van alle rioleringen in de opgenomen infrastructuur.
2. een 'realistischer' scenario, waarbij rekening is gehouden met:
 - a. herstelde economische omstandigheden;
 - b. de realisatie van overwegend middeldure woningen;
 - c. geen vervanging van riolering.
3. een 'maximaal' scenario, waarbij rekening is gehouden met:
 - a. herstelde economische omstandigheden
 - b. maximalisatie van de opbrengsten in het programma (middeldure en dure woningen);
 - c. geen vervanging van riolering en optimalisaties met betrekking tot de kosten van planontwikkeling en de infrastructuur.

Bij een actief grondbeleid, waarbij wordt uitgegaan van verwerving, sloop, sanering, bouwrijp maken en uitgifte van alle locaties door de gemeente, resulteert de financiële vertaling van de bovengenoemde scenario's in een te verwachten tekort op de grondexploitatie van afgerond circa:

1. - € 11 mln. negatief in scenario 1
2. - € 8 mln. in scenario 2
3. - € 4 mln. in scenario 3.

Bij de genoemde tekorten is nog geen rekening gehouden met eventuele bijdragen van andere overheden en externe subsidies.

Naast deze bouwlocaties voorziet het Masterplan ook in aanleg en herinrichting van openbare infrastructuur. Het betreft de volgende wegen en ruimtes:

Molenstraat (deels), Dreef, Nieuwstraat (zuid)	nieuw
Nieuwstraat (noordzijde tot plein)	nieuw
Burg. Hagelaan (tot kruising met Deestraat)	herstraten
Deestraat	herstraten
Korte en Lange Ring en Waardenburgstraat	herstraten
Oudestraat (tot Havenkade)	herstraten
Kerkplein	herstraten
Kerkplein groen	herinrichten
Dorpsplein	herstraten
Havenplateau (nieuwe ontwikkeling)	herinrichten
Rabo locatie (parkeerterrein)	70 pp nieuw
AH locatie (parkeerterrein)	75 pp herstraten
Dreef noordzijde (parkeerterrein)	51 pp nieuw

Uitvoering van het totale Masterplan door de gemeente op basis van een actief grondbeleid blijkt daarmee niet financieel haalbaar.

Wanneer naar de onderdelen van het Masterplan wordt gekeken vallen de volgende zaken op:

1. Enkele locaties hebben voor de grondexploitatie de potentie om in ieder geval sluitend te worden gerealiseerd (en in het 'realistischer' scenario met een positief exploitatieresultaat van circa € 0,7 mln.)
De gemeente kan de risico's aanmerkelijk beperken door zich in eerste instantie uitsluitend te richten op die locaties. Het gaat om de locaties Kerkplein en Bibliotheek. Op deze locaties heeft gemeente ook een eigendomspositie.
Op de overige locaties heeft de gemeente geen eigendomspositie en zal die nog moeten worden verworven. Juist die verwervingskosten en het ontbreken van revenuen uit de opstalexplotatie en de beheerexploitatie staan een sluitende exploitatie door de gemeente in de weg. Om deze herontwikkelingen toch van de grond te trekken moeten de huidige eigenaren worden aangemoedigd om zelf initiatieven te nemen en in planologische zin door de gemeente worden gefaciliteerd. Herontwikkeling heeft zo geen financiële consequenties voor de gemeente.
2. De investering in de infrastructuur bedraagt circa € 2,8 mln. exclusief de 3 bovengenoemde parkeerterreinen. Inclusief deze parkeerterreinen komt daar circa € 0,6 mln. bij en bedragen de totale kosten € 3,4 mln. Hierbij wordt wel aangetekend dat deze parkeerterreinen niet uitsluitend voorzien in een openbare functie. Indien de infrastructuur moet worden aangepakt liggen het initiatief en risico bij de gemeente.

Op basis van de huidige informatie wordt ingeschat dat een substantieel deel van deze kosten voor rekening van de gemeente komt en niet geheel via een exploitatieplan, dan wel een exploitatiebijdrage, verhaalbaar is op marktpartijen (ontwikkelaars en eigenaren), die de ontwikkeling en realisatie van bepaalde locaties zelf ter hand nemen. Welk deel van deze kosten verhaalbaar is op marktpartijen is mede afhankelijk van het nog op te stellen programma van eisen en inrichtingsplan, maar behoeft in ieder geval nog nader onderzoek.

Conclusie

Het Masterplan verwoordt en verbeeldt nog slechts een visie die, afhankelijk van in het hierna volgend traject te maken keuzes, in de (nabije) toekomst nadere uitwerking behoeft. Nadat die keuzes zijn gemaakt en die nadere uitwerking heeft plaatsgevonden kan dat leiden tot bijstelling van de ramingen. Ontwikkeling en realisatie van het totale Masterplan leidt vooralsnog voor de gemeente niet tot een sluitend exploitatieresultaat. Voor het welslagen van het totale Masterplan is participatie van de private sector onontbeerlijk. Speerpunten voor de gemeente om zich op te richten zijn in ieder geval de locaties Kerkplein en Bibliotheek. Voor deze locaties moet het mogelijk zijn om de grondexploitatie met ten minste een sluitend exploitatiesaldo rond te krijgen. Bij herinrichting van de infrastructuur komen de kosten van circa € 3,4 mln. naar verwachting voor een substantieel deel voor rekening van de gemeente. Hiervoor ontbreken thans de financiële middelen en zal nadere dekking moeten worden gecreëerd.

6.3 Fasering

De realisatie van het programma binnen het Masterplan voor het centrum en de haven van Bruinisse zal gefaseerd

plaatsvinden en naar verwachting een lange looptijd kennen. Immers, met de vaststelling van dit Masterplan is nog geen sprake van uitgewerkte plannen op onderdelen. Bovendien geldt in zijn algemeenheid dat bij binnenstedelijke ontwikkelingen de opgave complex is. Het is daarbij ook niet reëel om te veronderstellen dat alle mogelijke projecten gelijktijdig in gang zullen en kunnen worden gezet. Bovendien staat de realisatie van de verschillende planonderdelen niet op zichzelf. De gemeente heeft de plannen om Riekusweel IV te ontwikkelen met woningbouw. Mogelijk is op termijn sprake van gelijktijdige uitvoering van delen van het centrumgebied met een ontwikkeling in Riekusweel V en de Stoofpolder. De opnamecapaciteit van de markt voor woningen is echter niet onbeperkt. In de huidige situatie wordt voor de aankomende 10 jaar een maximale afzet van circa 21 woningen per jaar voor geheel Bruinisse verwacht. Dit betreft een combinatie van nieuw te realiseren huur- en koopwoningen voor de lokale bevolkingsgroei (16 woningen) gecombineerd met een kleine vraag (5 woningen) van mensen die van elders komen. Bij de oplevering van de woningen zal gestuurd en gefaseerd moeten worden.

In het Masterplan is op diverse locaties in het centrum voorzien van woningbouw. Op het merendeel van de locaties zijn de woningen onlosmakelijk verbonden met de winkels eronder. Hierdoor is het realiseringstempo van de winkels mede afhankelijk van de eventuele woningfasering. Een faseringsplan daarvoor zal de gemeente als uitwerking van het Masterplan nog opstellen. De belangrijkste opgave voor het centrumgebied is het terugbrengen van een hart in Bruinisse. Dit maakt dat het de voorkeur heeft om met de ontwikkelingen rond het Dorpsplein en de kerk te beginnen.

6.4 Ontwikkelingsstrategie

Voor de ontwikkeling van het centrumgebied en de haven van Bruinisse zijn verschillende ontwikkelingsmodellen denkbaar. De modellen verschillen vooral in de rolverdeling tussen de gemeente en marktpartijen. Welk samenwerkingsverband op voorhand de meest geschikte is, is op dit moment nog niet duidelijk, dat is onderwerp van nadere uitwerking.

6.5 Risicobeheersing

Het is van belang om risico's bij ontwikkelingen te beheersen. Enerzijds heeft de gemeente de mogelijkheid om zelfstandig ontwikkelingen tot stand te brengen. Anderzijds kan het noodzakelijk zijn om in samenwerking met ontwikkelende partijen te zorgen dat realisatie van in het plan voorziene ontwikkelingen mogelijk wordt. Gelet op hetgeen hiervoor is aangegeven met betrekking tot de gemeentelijke mogelijkheden om – onderdelen van – het plan tot stand te brengen, staat vast dat particuliere initiatieven noodzakelijk zijn om de centrum- en havenontwikkeling tot stand te brengen. Daarbij moet in ogenschouw worden genomen dat bij complexe opgaven als het onderhavige, waarbij sprake is van versnippering en stapeling van functies als winkels, wonen en voorzieningen, gecombineerd met parkeren diverse partijen, als eigenaren, toekomstige gebruikers betrokken zijn vanuit veelal verschillende belangen en rollen. Het verenigen van die verschillende belangen en rollen is een belangrijk onderdeel van binnenstedelijke ontwikkeling.

Bij vastgoedontwikkeling en beslissingen daaromtrent speelt het verwachte financieel resultaat een belangrijke rol. Daarbij zullen aannames worden gedaan, gebaseerd op toekomstverwachtingen over rentestanden, inflatie, op civieltechnische ramingen, marktontwikkelingen in rendement en hoogte van grondprijzen. Het begrip risico speelt daarbij een belangrijke rol. Wat is het werkelijke financieel resultaat afgezet tegen het verwachte financieel resultaat? Dit betekent voor de ontwikkeling van de visie zoals neergelegd in het Masterplan voor marktpartijen ook een rol speelt wat het te

verwachten resultaat is als er geen ontwikkeling plaatsvindt. In het Masterplan wordt ontwikkelingsruimte geboden, daar waar dat op grond van het vigerende bestemmingsplan niet aanwezig is. Dat kan voor de verschillende particulieren en marktpartijen in het centrum van Bruinisse een belangrijke rol spelen.

Naast bovengenoemd risico zijn nog andere risico's die een rol spelen bij de verdere uitwerking en planontwikkeling. Het betreft planologisch risico, marktrisico en risico van kwaliteitsborging.

Planologisch risico

Als uitwerking van het Masterplan zal als plannen concreet zijn een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk zijn. In dat kader kan als gevolg van opstelling van belanghebbenden, zowel in de directe nabijheid van een te ontwikkelen locatie, als vanuit maatschappelijke organisaties of andere overheden, vertraging optreden in de planvorming en procedures die nodig zijn om tot realisatie te kunnen komen. Met de zorgvuldig gekozen interactieve planvorming en communicatie is er alles aan gedaan om een Masterplan te maken dat kan rekenen op draagvlak.

Marktrisico

Van belang is dat in het Masterplan een ontwikkeling is voorzien waar vraag naar is. Dit betreft zowel onderdelen als uitbreidingsruimte detailhandel en woningbouw. De keuzes in het Masterplan zijn gebaseerd op onderzoeken die daarnaar zijn uitgevoerd. In het Masterplan is ruimte voor initiatieven van ondernemers en particulieren uit Bruinisse, maar is ook een potentieel opgenomen voor nieuw vestiging. Uit meerdere gesprekken met ondernemers is gebleken dat er een sterke wil is om tot uitvoering van plannen te komen, waarbij ook gesprekken worden gevoerd met partijen die nu nog niet in Bruinisse aanwezig zijn. Of die ruimte die potentieel in het Masterplan is opgenomen ook daadwerkelijk wordt benut is mede afhankelijk van het vertrouwen dat men in elkaar heeft om – al dan niet gezamenlijk - ontwikkelingen tot stand te brengen.

Risico van kwaliteitsborging

Vaststelling van het Masterplan en het daarmee samenhangende Beeldkwaliteitplan legt de basis voor een hoogwaardiger ontwikkeling van het centrum en de haven dan in de huidige situatie aanwezig is. Van belang daarbij is wel dat ook op de lange termijn de visie op het beoogde kwaliteitsniveau in stand wordt gehouden en dat na realisatie dat kwaliteitsniveau via beheer ook behouden blijft. Ook hierbij speelt draagvlak voor de visie een rol en het vertrouwen van alle partijen in elkaar om dat ook samen waar te maken.

6.6 Vervolgstappen

In 2005 is een eerste stap gezet in de realisatie van de plannen voor het centrum van Bruinisse, deze is afgesloten met de vaststelling van de Structuurschets voor Bruinisse door de raad in 2006. Met het opstellen van het Masterplan en bijbehorend Beeldkwaliteitplan voor het centrum en de haven is een stap gezet in de haalbaarheidsfase van toekomstige ontwikkelingen in die delen van Bruinisse. Daarmee is een belangrijke stap gezet in de fase van haalbaarheid, die volgens planning in februari 2010 door de gemeenteraad kan worden volbracht. Met vaststelling van het Masterplan en Beeldkwaliteitplan is de (financiële) haalbaarheidsfase van ontwikkelingen nog niet afgerond.

De ontwikkelruimte die in het Masterplan is aangegeven met bijbehorende randvoorwaarden biedt ruimte aan zowel kleine initiatieven van particulieren, als grootschaliger projecten,

zoals de herstructurering van de (sociale) huurwoningen in de Koningin Julianastraat en omgeving, de ontwikkelingen in het centrumgebied aan de Korte en Lange Ring en aan de Dreef, als ook de ontwikkelingen in de haven. Voor alle in het Masterplan aangeduide locaties dient door diverse partijen de vervolgstap te worden gezet, namelijk die van het uitdenken en ontwerpen van plannen die passen binnen de in dit Masterplan gestelde kaders en randvoorwaarden en het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid daarvan. Gelijktijdig werkt de gemeente in deze fase aan het opstellen van een structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Daarmee worden de ontwikkelingen in kaart gebracht en bijdragen daaraan door grondeigenaren vastgelegd. In deze fase is het ook mogelijk dat de gemeente werkt aan het maken van een inrichtingsplan voor de openbare ruimte en dat de gemeente afspraken maakt met één of meerdere marktpartijen om te komen tot realisatie. Het is gezien het grote aantal kleinere projecten ook voor te stellen dat er een ontwikkelcombinatie zal ontstaan waardoor meerdere losse kleine projecten aan elkaar gekoppeld kunnen worden. Voordeel hiervan is dat ook de tussenliggende openbare ruimte onderdeel kan worden van desbetreffend plan.

In het vervolg dient het ontwerp van de diverse locatieontwikkelingen scherper te worden gemaakt. De uitwerking van het programma, zowel commerciële ruimten als woningen en woningtypes en fasering is aan de orde, evenals het komen tot een exploitatieberekening, waaruit blijkt dat de betreffende ontwikkeling ook financieel haalbaar is. Een uitvoeringsprogramma met daarbij behorende fasering kan worden opgesteld aan de hand van de programmadoelen voor Bruinisse.

In de daarop volgende fase van voorbereiding staat, nadat afspraken zijn vastgelegd het opstellen van – een herziening van – het bestemmingsplan op het programma. De marktpartijen maken in deze fase in samenspraak met de gemeente de bouwplannen en de grondexploitatie. De grond- en opstalexloitatie wordt definitief opgesteld.

De realisatiefase is de volgende stap in het proces en is gericht op daadwerkelijke uitvoering van de ontwikkelingen. Na afronding daarvan worden ontwikkelingen afgerond met een exploitatie- en beheersfase. Dat wil zeggen dat de verschillende projecten worden overgedragen aan eindgebruikers of eigenaren, de woningen aan kopers of huurders en winkels aan beleggers, particuliere eigenaren of huurders. Indien sprake is van afspraken waarbij bij zelfrealisatie openbare ruimte en groenvoorzieningen worden overgedragen aan de gemeente, dan vindt dat in deze fase van het betreffende plan plaats. Er kan ook sprake zijn van beheer van parkeervoorzieningen door particulieren op eigen terrein.

Over de tijdspanne die bovenstaande stappen in beslag gaan nemen kan op dit moment nog niets worden gezegd. Dit heeft vooral te maken met het feit dat uit de inventarisatie en analyse is gebleken dat veel ondernemers wel ideeën hebben, maar nog geen uitgewerkte plannen, binnen de kaders van dit Masterplan. De vaststelling van het Masterplan is voor hen ook belangrijk om ideeën om te zetten in plannen en die verder te ontwikkelen in een uiteindelijk definitief ontwerp. Daarbij moet niet uit het oog worden verloren dat het hier om binnenstedelijke herstructurering gaat waarbij verschillende partijen een belang hebben en een rol spelen. Dat maakt ook dat het niet van vandaag op morgen allemaal gereed is. Niet alle ontwikkelingen zullen gelijktijdig van start kunnen gaan en ook niet iedereen zal in hetzelfde tempo in staat zijn om plannen te ontwikkelen. Dat is de reden waarom bij dit Masterplan geen concrete planning is opgenomen, waarin is aangegeven welke locaties binnen welke termijn zullen worden gerealiseerd. Dat is zoals aangegeven van vele factoren afhankelijk.

7 Bronnen en Literatuur

(Endnotes)

- 1 *Uit: Huib Uil, gemeentearchivaris van Schouwen-Duiveland, Wereldregio, (januari 2009)*
- 2 *Soeters Van Eldonk Ponc architecten, Structuurschets Bruinisse (november 2006)*
- 3 *www.zeeweringen.nl*
- 4 *Rapport Deltacommissie Samenwerken met water (3 september 2008)*
- 5 *www.verkeerenwaterstaat.nl Samenvatting Ontwerp Nationaal Waterplan*
- 6 *Kamer van Koophandel, onderzoek: Schouwen-Duiveland In de Peiling (2006)*
- 7 *Impuls Zeeland & Grontmij Nederland, Bruinisse in de branding (september 2009)*
- 8 *RMA, Positionering en programmering centrumgebied Bruinisse gem. Schouwen-Duiveland (november 2009)*
- 9 *Zeeuwse Milieufederatie, Duurzaamheidstool (www.pppscan.nl)*
- 10 *Berekening distributieve ruimte dorpscentrum Bruinisse (Bron: RMA, positionering en programmering centrumgebied Bruinisse, 2009)*
- 11 *Indicatie branchepatroon voor Haven in Bruinisse in 2015 (Bron: RMA, positionering en programmering centrumgebied Bruinisse, 2009)*
- 12 *Companen, Woningmarktscan Bruinisse (december 2009)*