



Visie

STRUCTUURVISIE POSTKANTOORLOCATIE E.O. WIJK BIJ DUURSTEDE

25 februari 2014

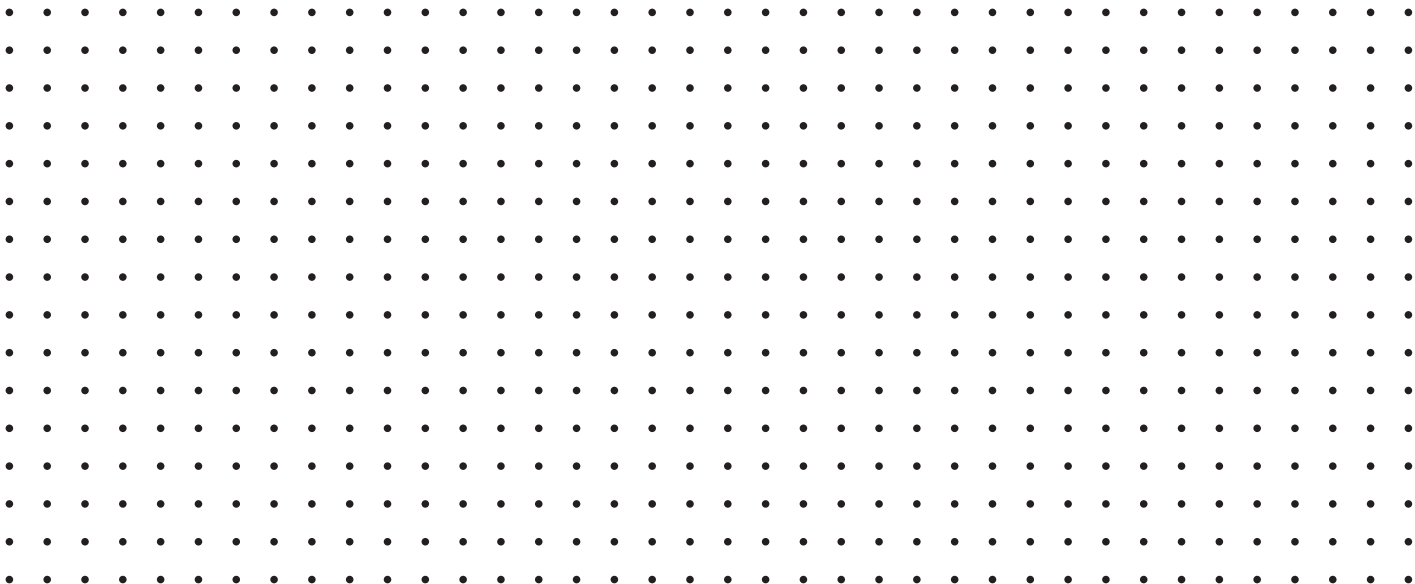


ruimte voor ideeën

“in flexibele stappen
naar een hoogwaardig
eindbeeld”

ruimtelijke
denkers

wissing



Opdrachtgever:

Gemeente Wijk bij Duurstede

Documentnaam:

782-Structuurvisie Postkantoor e.o.-20140225

Wijzigingsdatum:

25 februari 2014

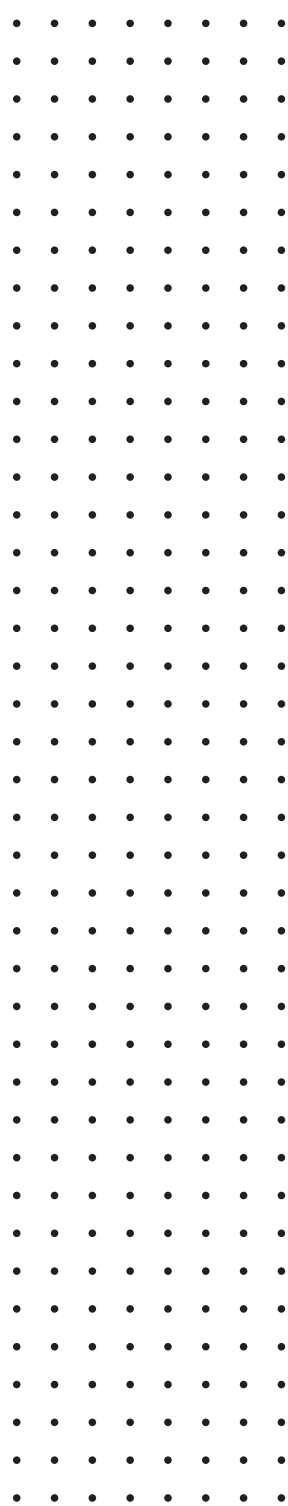
ruimtelijke
denkers

wissing

Middenbaan 108, 2991 CT
Postbus 37, 2990 AA Barendrecht

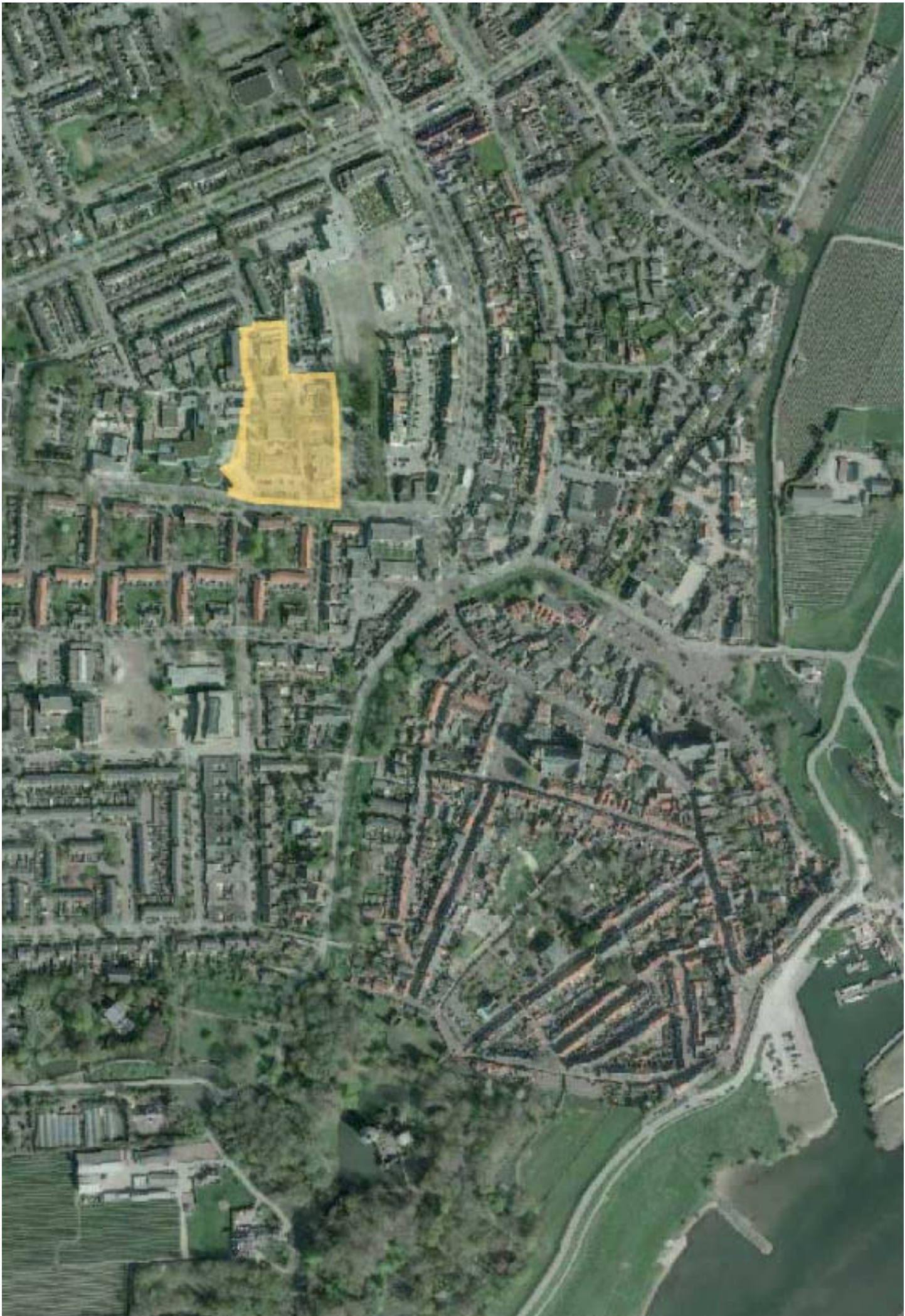
T +31 (0)180 61 31 44

www.wissing.nl



Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	De plangrens	6
1.2	Doelstelling van de structuurvisie	6
1.3	De reikwijdte van de structuurvisie	6
1.4	Het proces van de gebiedsontwikkeling	7
2	Het plangebied	9
2.1	Historie	10
2.2	Omgeving	10
3	Planstructuur	13
3.1	Het dienstencentrum / dienstenplein	15
3.2	Het gebouwensemble	17
3.3	Openbare ruimte	20
3.4	Verkeer en parkeren	24
3.5	Fasering	26
4	Verkenning relevant beleid	27
5	Uitvoerbaarheid	29
5.1	Economische uitvoerbaarheid	30
5.2	Wijze van uitvoering	30
5.3	Planning	31
6	Bijlage	32



1 Inleiding

In het centrum van Wijk bij Duurstede bevindt zich naast het gemeentehuis een reeks terreinen waarvoor deze structuurvisie is opgesteld. Een aantal gebouwen staat geheel of gedeeltelijk leeg en/of kennen op dit moment een tijdelijke invulling. Tegen deze achtergrond is planvorming geïnitieerd door gemeente en Volksbelang die de noodzaak hebben gezien van het samen optrekken met de overige belanghebbenden.

Deze visie is ontwikkeld op basis van de ruimtelijke en programmatische mogelijkheden van het gebied als geheel en van de afzonderlijke grondposities. Hiermee ontstaat er een evenwichtig ruimtelijk plan met een goede balans tussen ruimte en bouwmassa, een samenhangende beeldkwaliteit van gebouwen en buitenruimte en een goede functionele inrichting (woningbouwprogramma, parkeerprogramma, verkeersafwikkeling). Om het hergebruik van de locatie in goede banen te leiden is er voor gekozen om een structuurvisie op te stellen waarin de gezamenlijke doelstellingen

worden beschreven en waarin inzicht wordt gegeven in de wijze waarop deze doelstellingen bereikt kunnen worden. Door gezamenlijk op te trekken weten de grondeigenaren en omgeving van elkaar wat men wil en kan.

De structuurvisie vormt in het proces van herontwikkeling niet de eerste noch de laatste stap, maar is een belangrijke document om ontwikkelingen op gang te kunnen brengen. In de paragraaf 'reikwijdte' (paragraaf 1.3) zal daar nader op worden ingegaan.

1.1 De plangrens

Deze structuurvisie heeft betrekking op gronden en gebouwen die zich bevinden tussen het gemeentehuis en de ten oosten daarvan gelegen begraafplaats. De keuze van de plangrens komt voort uit het streven om de nieuwe bebouwing in een goede relatie te brengen met de omringende openbare ruimte. De begrenzing is aangegeven op afbeelding 1. Deze begrenzing bestaat aan de noordzijde uit de woningen aan Karel de Grotestraat en het in 2010-2011 gerealiseerde deel van het Veilingpark. De erfgrans van de begraafplaats vormt de oostgrens van het plangebied, de Steenstraat de zuidgrens en het erf van het gemeentehuis vormt de westgrens. Dit laatste betekent dat een deel van de bestaande pleinverharding tot het plangebied behoort.

Binnen de bovengenoemde plangrens bevinden zich verschillende gebouwen en ruimten die in gebruik zijn, of waren (afbeelding 3), als huisartsenpraktijk, kantoor van woningstichting Volksbelang, taxibedrijf, bibliotheek, nutsgebouw van KPN, postkantoor en als bankgebouw. Daarnaast is er een stukje openbare ruimte in het gebied aanwezig in de vorm van een deel van het plein voor het gemeentehuis en de openbare weg die, tussen het voormalige postkantoor en de Rabobank door, de ontsluitingsroute vormt voor het (voormalige) taxibedrijf en de woningen aan het Veilingpark.

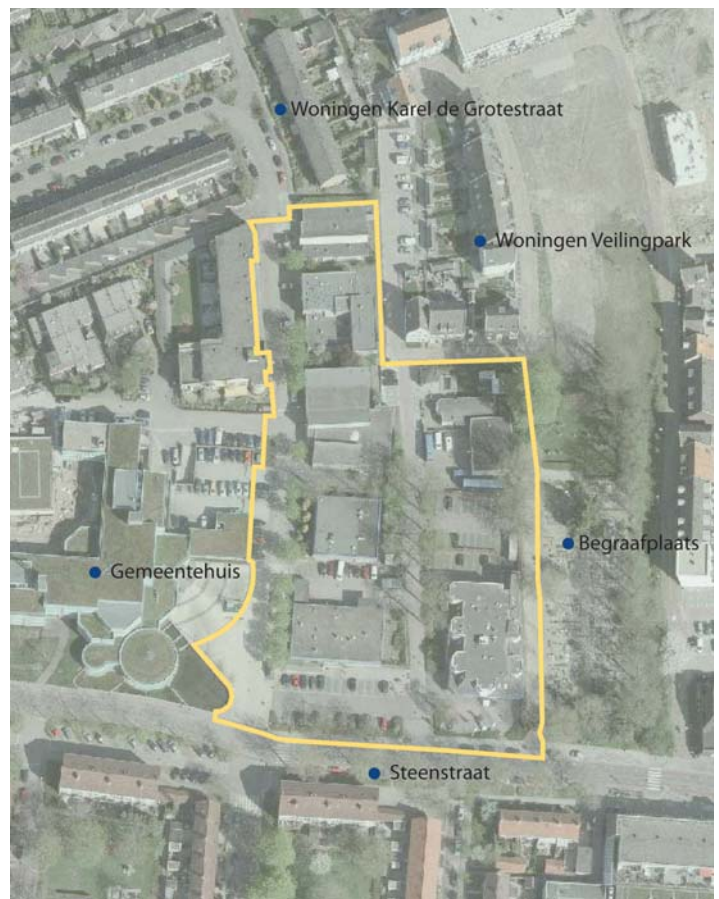
1.2 Doelstelling van de structuurvisie

Deze structuurvisie heeft een aantal belangrijke doelstellingen:

De eerste doelstelling is het verkrijgen van een beleids- en toetsingskader om planologische procedures te kunnen voeren. De verbeteringen van het gebied zijn nodig omdat er al enige tijd sprake is van (gedeeltelijke) leegstand of omdat eigenaren hebben aangegeven te streven naar functieverandering. Op dit moment ontbreekt het de gemeente nog aan een toetsingskader om al dan niet medewerking te verlenen aan eventuele initiatieven die door de grondeigenaren kunnen worden ingediend. De structuurvisie gaat deze rol vervullen.

De tweede doelstelling is het creëren van een ruimtelijke en functionele verbetering van het plangebied. Het plein bij het gemeentehuis wordt daartoe 'omarmd' door nieuwbouw. Hierdoor gaat het geheel naadloos aansluiten op de omgeving van de Steenstraat en de omliggende bestaande en toekomstige woningbouw van het Veilingpark.

De initiatiefnemers kunnen op basis van de spelregels uit deze structuurvisie op het door hun gewenste moment, hun individuele inbreng in de gebiedsontwikkeling tot stand brengen



afbeelding 1 begrenzing plangebied

De derde doelstelling is het tot stand brengen van een nieuw te ontwikkelen dienstenplein. Het gemeentehuis vormt daarin een onderdeel, samen met een aantal nieuw te realiseren (of te verplaatsen) functies. In de volgende paragraaf wordt wat dieper ingegaan op het proces van de gebiedsontwikkeling en de rol die de structuurvisie daarin speelt.

1.3 De reikwijdte van de structuurvisie

In de structuurvisie wordt een beschrijving op hoofdlijnen gegeven van de toekomstige ruimtelijke en functionele inrichting van het plangebied. Het is géén gedetailleerd plan, omdat er na deze structuurvisie nog een nadere uitwerking plaatsvindt in de vorm van de specifieke invullingen per kavel. In de structuurvisie wordt de contour van de gebiedsontwikkeling vastgelegd, waarbinnen de uitwerkingen moeten plaatsvinden, en het bevat randvoorwaarden ('spelregels') voor die uitwerkingen. De structuurvisie vormt in die zin een gereedschapskist voor de ontwikkeling van het gebied als geheel en de individuele kavels afzonderlijk. Ze geeft echter geen directe bouwtitel.

Nadat de structuurvisie is vastgesteld door de gemeenteraad van Wijk bij Duurstede, kunnen de grondeigenaren de uitwerking van hun eigen perceel ter hand nemen. Daartoe zal per perceel of misschien in een combinatie van percelen een bouwplan worden vervaardigd. Dit bouwplan dient in juridisch-planologisch opzichten van een bouwtitel te worden voorzien door middel van een omgevingsvergunning, al dan niet voorafgegaan door een bestemmingsplan. In een later stadium zal de planologische procedure nader worden uitgewerkt.

1.4 Het proces van de gebiedsontwikkeling

Zoals aangegeven vormt deze structuurvisie niet de eerste stap in het planproces en ook niet de laatste. De eerste studies naar de locatie van het voormalige postkantoor en omgeving voor het gebied dateren uit 2007. In overleg met de gemeente Wijk bij Duurstede en de woningstichting Volksbelang zijn een aantal modellen gemaakt die allemaal ingaan op de relatie tussen nieuwe bouwvolumes, openbare ruimte, de Steenstraat, het gemeentehuis, het Veilingpark en de 'groene lob' van de begraafplaats, met centraal hierbinnen een multifunctioneel dienstencentrum. In deze studies was nog geen rekening gehouden met de beeldkwaliteitsen. Op de huidige locatie van het kantoor van Volksbelang en de huisartsenpraktijk werd in alle modellen aan woonbebouwing gedacht, als afronding van het Veilingpark. Het idee was om onder een nieuw plein en de nieuwe bebouwing te parkeren zodat de parkeerbehoefte die zou ontstaan door de komst van nieuwe functies, op de locatie zelf kan worden opgelost.

november 2010 tot september 2011

In deze periode is een ontwerponderzoek uitgevoerd naar het postkantoorgebied (architectenbureau RAU).

"Verkend zijn de ruimtelijke mogelijkheden en onmogelijkheden voor het ontwikkelen van een multifunctionele accommodatie in combinatie met woningbouw, in een gevarieerd woningaanbod. Dialoog binnen het projectteam, direct belanghebbenden en bestuurders heeft richting gegeven aan de ontwikkeling van een stedenbouwkundig concept" (citaat uit de studie). In dit ontwerponderzoek is het model van de Stadskamer neergelegd, waarmee wordt bedoeld dat er een besloten ruimte wordt gecreëerd, met doorzichten en doorsteken die deze groene kamer verbinden met het plein voor het gemeentehuis en de Steenstraat (zie afbeelding 2). Daarmee is een beeld geschetst van de ruimtelijke potentie van de plek en van de ambitie van de initiatiefnemers.

29 februari 2012

In deze periode is in de werkgroep het traject voor het opstellen van een structuurvisie nader uitgewerkt. Het opstellen van een structuurvisie vormt onderdeel van een drieluik aan activiteiten dat als afhechting van de defi-

nitiefase door het projectteam in een ambitiedocument is geformuleerd en door de bestuurders is onderschreven:

- 1 opstellen van een ruimtelijke structuurvisie die als toetsingskader kan gaan fungeren voor de beoogde zelfrealisatie;
- 2 definitief invullen van het concept voor het maatschappelijk dienstencentrum / dienstenplein (concept en verschijningsvorm);
- 3 innemen van standpunten bij de gemeente en Volksbelang met betrekking tot hun rol bij de feitelijke vastgoedontwikkeling.

maart-mei 2012

Op basis van het ambitiedocument zijn ruimtelijke en programmatische studies uitgevoerd. Deze laatste studies zijn vervolgens vertaald in deze structuurvisie.

september - oktober 2013: inbreng van de buurt

Op verzoek van de gemeenteraad is er in deze periode een tweetal sessies georganiseerd. Tijdens de eerste bijeenkomst is met name ingezoomd op de ligging van de gebouwen en de bouwhoogten, de functies die in het gebied toelaatbaar zijn alsmede de verkeersstromen. De uitkomsten van deze avond zijn gedeeld met de betrokken ontwikkelaars. Voor de tweede avond zijn ook deze ontwikkelaars uitgenodigd en is er doorgepraat over de uitkomsten van de eerste avond.

De bijeenkomsten hebben ertoe geleid dat op een aantal punten de eerdere conceptvisie is aangepast. De grootste aanpassing heeft plaatsgevonden ten opzichte van de bouwhoogte aan de Steenstraat. Ook de verkeersafwikkeling in algemene zin en de knip en de verkeersafwikkeling richting de Karel de Grotestraat zijn aangepast. Deze door de gemeenteraad geïnitieerde bijeenkomsten hebben een positieve bijdrage gehad op de ontwikkeling van deze structuurvisie (zie ook de bijlage).

Individuele ontwikkeling

De huidige tijd maakt het nauwelijks meer mogelijk om ineens een grootschalige binnenstedelijke transformatie tot stand te brengen. Een gezamenlijke exploitatie is niet wenselijk of haalbaar. Binnenstedelijke ontwikkeling anno 2014 wordt gekenmerkt door een gefaseerde, 'ontspannen' ontwikkeling, waarbij optimaal rekening wordt gehouden met de gescheiden eigendomssituatie. Hierin ligt de kracht van deze structuurvisie: de collectieve verantwoordelijkheid om tot een sterk eindresultaat te komen wordt gekoppeld aan de individuele wens tot verbetering en optimalisatie van de kavelsituatie. Het gezamenlijk belang is een mooi en leefbaar multifunctioneel gebied, waarin aan de bewoner of bezoeker een aantrekkelijk woon- en verblijfsomgeving wordt geboden.

Hoewel er sprake is van een gezamenlijk ontwikkeld en door alle eigenaren gedragen plan, zal de concrete ontwikkeling van elke individuele locatie plaatsvinden op initiatief en onder verantwoordelijkheid van de betreffende grondeigenaar. Er zal ook geen sprake zijn van een ontwikkeling in één keer voor het gehele gebied. Sommige gebouwen staan reeds leeg en is spoedige vernieuwing wenselijk (bijvoorbeeld het voormalig taxibedrijf). Andere gebouwen zijn nog in bedrijf en daar zal herontwikkeling op vooralsnog onbekende termijn aan de orde zijn (Rabobank, Volksbelang).

Hier ligt dan ook de complexiteit van deze opgave: een verdeeld grondbezit en een gefragmenteerde ontwikkelingstermijn. De complexiteit van deze gebiedsontwikkeling is dus minder ruimtelijk of programmatisch van aard, maar deze zit juist meer in de fragmentarische realisatie. Ook hierin zit een gezamenlijk belang, omdat perceelsgerichte ontwikkeling voor elk afzonderlijk perceel mogelijk moet zijn, zonder de ontwikkelmogelijkheden van andere percelen te verminderen. In deze structuurvisie is dat vastgelegd. De initiatiefnemers kunnen op basis van de spelregels uit deze structuurvisie op het door hun gewenste moment, hun individuele inbreng in de gebiedsontwikkeling tot stand brengen. Omdat de participanten zich aan de spelregels hebben gecommitteerd, geven deze de garantie dat het gezamenlijke eindresultaat van hoog kwalitatief niveau zal zijn. Dit is voor de stakeholders van belang voor het nemen van investeringsbeslissingen en het interesseren van potentiële kopers.



afbeelding 2 ontwerponderzoek architectenbureau RAU



afbeelding 3 plangebied

2 Het plangebied

In paragraaf 1.1 zijn de plangrenzen beschreven waarop deze structuurvisie betrekking heeft. Tevens zijn de functies beschreven die in het gebied aanwezig zijn of waren. In de huidige situatie oogt het gebied wat ‘versleten’, door leegstand of ouderdom van gebouwen. Door sloop en nieuwbouw kan het toekomstige beeld van deze plek aanzienlijk aan kwaliteit winnen.

Waar men echter niet aan voorbij wil gaan is dat ook in de toekomst dit gebied in een goede ruimtelijke verhouding staat met de omgeving. Om deze reden wordt in dit hoofdstuk de omgeving van het plangebied geschetst. De aard en identiteit van de omgeving kan immers randvoorwaarden scheppen voor de toekomstige inrichting van het plangebied zelf.

2.1 Historie

De Steenstraat is van oudsher een belangrijke toegangsweg tot het oude centrum van Wijk bij Duurstede. Het gebied ten noorden van de Steenstraat werd in de 9de eeuw Wijk genoemd, het noordelijke handelskwartier van Dorestad. Hier bevond zich agrarische bebouwing. In de 11de eeuw breidde de bewoning zich in het gebied rond de Steenstraat in noordelijke richting uit en in de late 11de-begin 12de eeuw werd ook het zuidelijke deel van De Engk in gebruik genomen.

Aan de Steenstraat werd de eerste kerk van Wijk gebouwd, met daaromheen een begraafplaats. De kerk was de voorloper van de huidige Grote Kerk of St. Janskerk en functioneerde tot het midden van de 14de eeuw als parochiekerk van Wijk. Na de wijding van de St. Janskerk werd de kerk gebruikt als buurtkapel en uitvaartkerk. Aan het eind van de 16de eeuw werd de kerk gesloopt, maar het kerkhof bleef in gebruik. Rond het kerkhof lag een brede greppel of sloot. Deze greppel maakt onderdeel uit van een groot greppelsysteem waarvan grote delen zijn opgegraven.

De eerste bebouwing aan de zuidzijde van de Steenstraat is in de jaren '60 gebouwd. Daarna is ook de Steenstraat ten westen van de Hordenweg in zuidelijke richting verlegd (tussen 1966 en 1977). Ten noorden van de Steenstraat werd de veiling aangelegd. Deze verloor in de jaren negentig zijn functie en werd daarna ontwikkeld als woningbouwlocatie. De woonbebouwing ten zuiden van de Frankenweg ontstond in de jaren zeventig. Het postkantoor en de daarachter gelegen bebouwing zijn in de jaren tachtig en later gerealiseerd. In deze tijd is ook de begraafplaats verkleind (tussen 1985 en 1990), waarbij alleen het oostelijke deel gehandhaafd is. Tussen 1990 en 2000 zijn de woningen aan de achterzijde van het gemeentehuis gerealiseerd.



Historische kaart 1966



Topografische kaart huidige situatie

2.2 Omgeving

2.2.1 Steenstraat

Voor gemotoriseerd verkeer uit de wijk de Horden is de Steenstraat een belangrijke route. Veel commerciële voorzieningen van het centrum van Wijk bij Duurstede zijn te vinden in de binnenstad en net buiten de Veldpoortstraat. Kortom, de Steenstraat is een belangrijke route van en naar de binnenstad en bovendien een route waaraan de belangrijke publieke voorzieningen, waaronder het gemeentehuis, gekoppeld zijn. Deze publieke functie van de Steenstraat vraagt om een duidelijke en representatieve inrichting van de straat. Het begin en einde van de Steenstraat zijn door deze situering in het stedelijke netwerk belangrijke plekken die op de een of andere manier geaccentueerd kunnen worden. Op die manier kunnen het markante plekken worden die de entree tot het centrum van Wijk bij Duurstede aanduiden.

De bouwhoogte langs de Steenstraat varieert sterk, door de diversiteit aan functies en gebouwen. Er zijn gebouwen te vinden van 1 bouwlaag tot 3 bouwlagen, waarvan enkele in 2012 zijn gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw. Op de hoek van de Zandweg bevindt zich een opvallend volume met de Albert Heijn op de begane grond en appartementen hierboven. De noordzijde van de straat heeft een diverse uitstraling deels gevormd door de bebouwing in het plangebied, maar het beeld wordt gedomineerd door het gemeentehuis en het recent gebouwde complex ten westen hiervan.

Ter plaatse van het voormalige postkantoor is in de huidige situatie een parkeerterrein aanwezig met circa 25 parkeerplaatsen.



Steenstraat ter hoogte van plangebied (rechts)

Vanaf 2012 wordt gewerkt aan de herstructurering/herprofilering van de Steenstraat en het woongebied (De Engk) ten zuiden hiervan. In het nieuwe profiel zal aan beide zijden van de Steenstraat langsparkeren worden gerealiseerd, afgewisseld met bomen.

2.2.2 Begraafplaats

De begraafplaats vormt de oostelijke grens van het plangebied en heeft een sterk groen karakter. De begraafplaats wordt met name aan de oostzijde en de zuidzijde, aan de Steenstraat omzoomd door volwassen bomen. Aan de zijde van het plangebied is ook een aantal grote bomen aanwezig, maar is veel meer openheid. Wel is hier een beukenhaag geplaatst. De entree van de begraafplaats ligt aan de Steenstraat en wordt gemarkeerd door 2 metselwerken penanten met een hek.

Op de begraafplaats is geen bebouwing aanwezig. Aan de oostzijde van de begraafplaats is vanaf het plangebied wel zicht op de nieuwe bebouwing van het Veilingpark.

2.2.3 Steenstraat / Veilingpark

Centraal door het plangebied loopt een zijtak van de Steenstraat die voor de auto doodloopt en voor de voetganger en fietser doorloopt in het Veilingpark (de recent ontwikkelde transformatie van de voormalige veilingterrein).

Aan beide zijde van deze straat staat in de huidige situatie lage bebouwing van 1 tot 2 bouwlagen, zonder kap. Het beeld wordt, komend vanaf de Steenstraat, gedomineerd door een rij volwassen eikenbomen in een brede groenstrook.

Het Veilingpark vormt de noordgrens van het plangebied en loopt door aan de oostzijde van het huidige kantoor van Volksbelang. De nieuwe bebouwing bestaat uit 2 tot 3 bouwlagen met kap. De kaprichting varieert waardoor op plaatsen de volle hoogte tot aan de nok in de gevel wordt ervaren.

2.2.4 Karel de Grotestraat

Aan de westzijde wordt de grens gevormd door de Karel de Grotestraat. Deze weg is een, voor de auto, doodlopende route naar het parkeerterrein van het gemeentehuis / politiebureau, de parkeergarage en het parkeren ter plaatse van de Pepijnhof. De fietser en de voetganger kan wel door naar de achtergelegen wijk.

Aan deze straat, direct tegenover het plangebied liggen het gemeentehuis en het politiebureau. Het gemeentehuis heeft een hoogte van 1 tot 4 bouwlagen in een gevarieerde massaopbouw. Het politiebureau is 1 bouwlaag op de half-verdiepte parkeerkelder. De bebouwing van het verderop gelegen Pepijnhof bestaat uit 3 bouwlagen. De huidige bouwhoogte van bebouwing op het plangebied bedraagt overwegend 1 en gedeeltelijk 2 bouwlagen.

Bij het politiebureau is een verhoogd parkeerterrein aanwezig. Ter plaatse van het gemeentehuis is er een ruim voorplein met de toegang tot de parkeergarage aan de straatzijde. Rond het gemeentehuis liggen een wadi en een vijver. Deze wadi verbindt een waterbuffer aan de noordzijde van het gemeentehuis met de vijver aan de Steenstraat.

Langs de Karel de Grotestraat wordt ter plaatse van het plangebied haaks geparkeerd aan één zijde. Daarbij is sprake van een bomenrij die halverwege de straat verspringt waardoor niet alle bomen in één lijn staan.



Begraafplaats



Steenstraat/Veilingpark



Karel de Grotestraat t.h.v. huisartsenpraktijk/Volksbelang



Gemeentehuis met voorplein



In deze structuurvisie zijn op basis van de huidige (januari 2014) situatie in totaal 7 locaties gedefinieerd

Kavel 1: Binding en WMO-loket (voormalig postkantoor)

Kavel 2: KPN Schakelgebouw / telefooncentrale

Kavel 3: (voormalige) Bibliotheek

Kavel 4: Kantoor Volksbelang en huisartsenpost

Kavel 5: Voormalig taxibedrijf en woning

Kavel 6: Rabobank

Kavel 7: Openbare weg

Kavel 8: ENECO trafohuisje

3 Planstructuur

In de structuurvisie wordt een ruimtelijke structuur voorgesteld die is opgebouwd uit min of meer gesloten stedelijke bouwblokken.

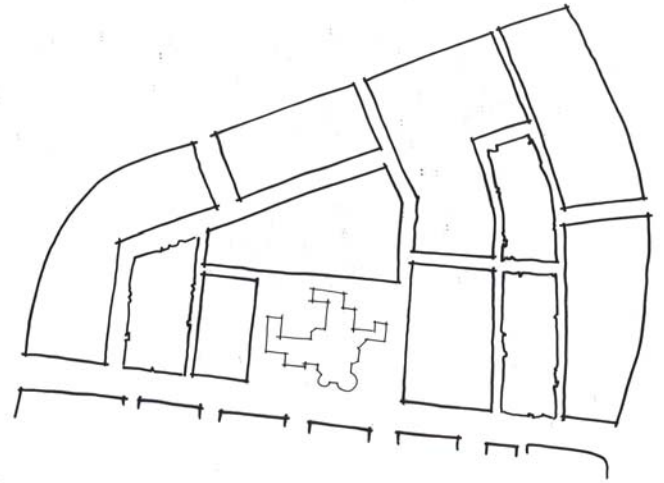
Het noordelijke bouwblok (kavel 4) bouwt voort op de aanwezige bebouwing langs de Karel de Grotestraat en het Veilingpark. Met een bebouwing van de locatie Volksbelang, wordt het stedelijk woonblok afgerond. Het zuidelijk gedeelte van het plangebied (kavels 1-3, 5-7) wordt gedefinieerd door een nieuw multi-functioneel stedelijk bouwblok.

Binnen het stedelijk gebied van de Frankenweg-Zandweg-Steenstraat

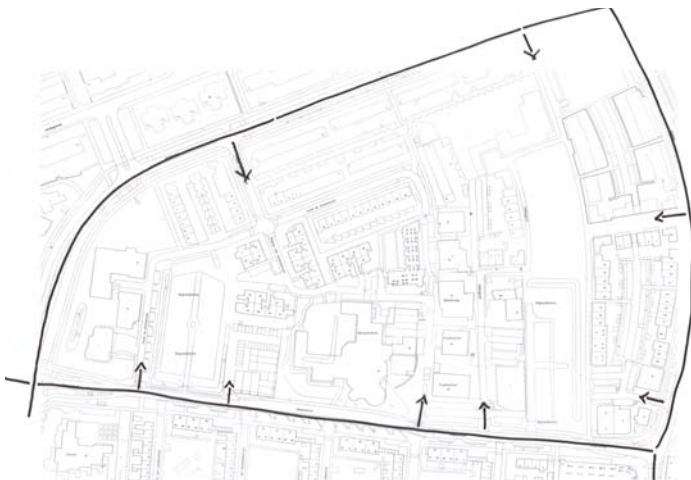
ontstaan op deze wijze een reeks van bouwblokken, met parkeren op de binnenterreinen. De centrale openbare ruimten worden gevormd door het dienstenplein, de groenstrook Veilingpark-Begraafplaats en de R.K. begraafplaats. Alle drie de ruimten liggen aan de Steenstraat, die na de herinrichting een eenduidige entree route naar het stadscentrum van Wijk bij Duurstede is geworden.



Huidige situatie



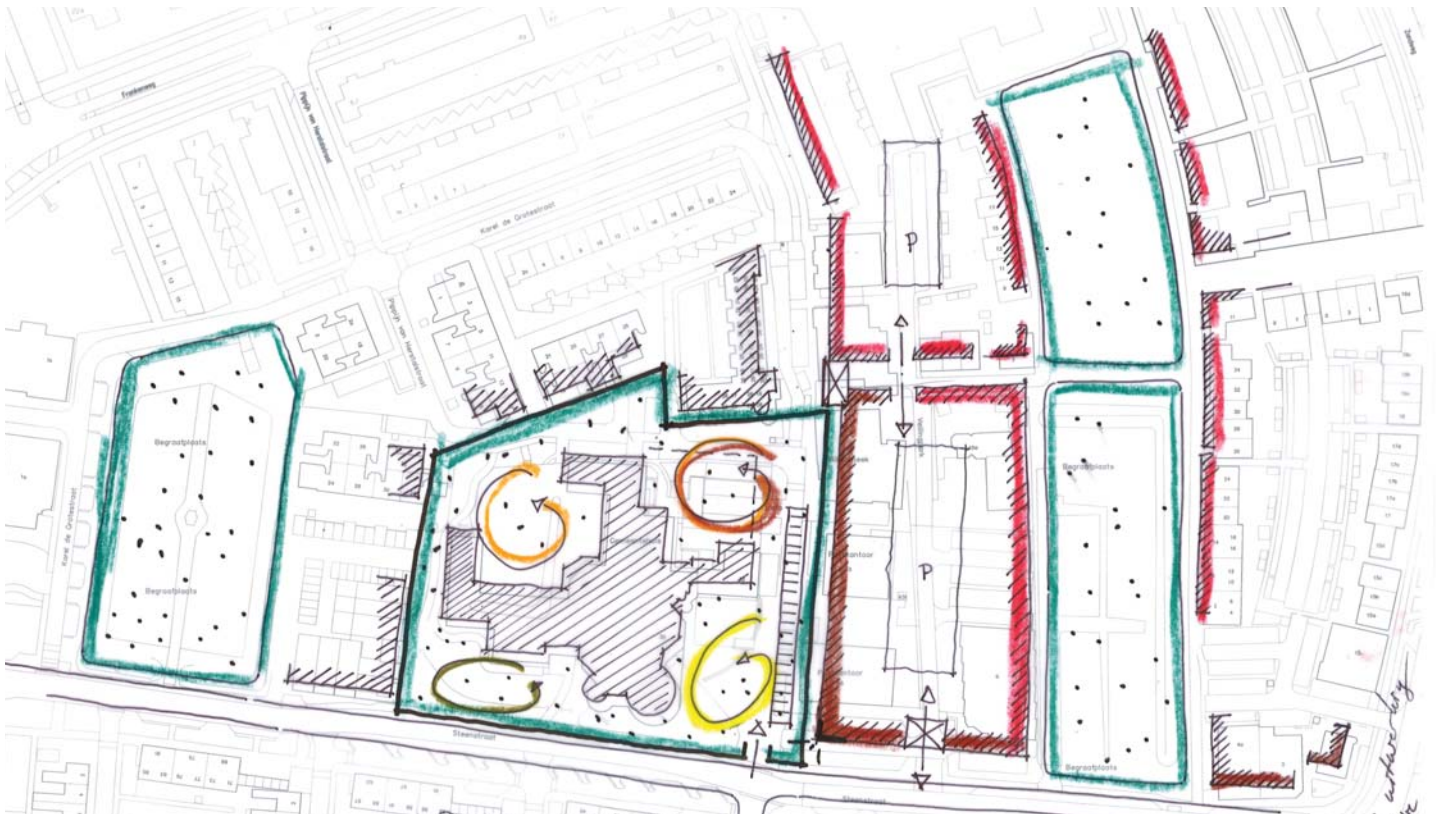
Gesloten bouwblokken



Buitenring met inprickers



Afwisseling groen en rood langs de Steenstraat



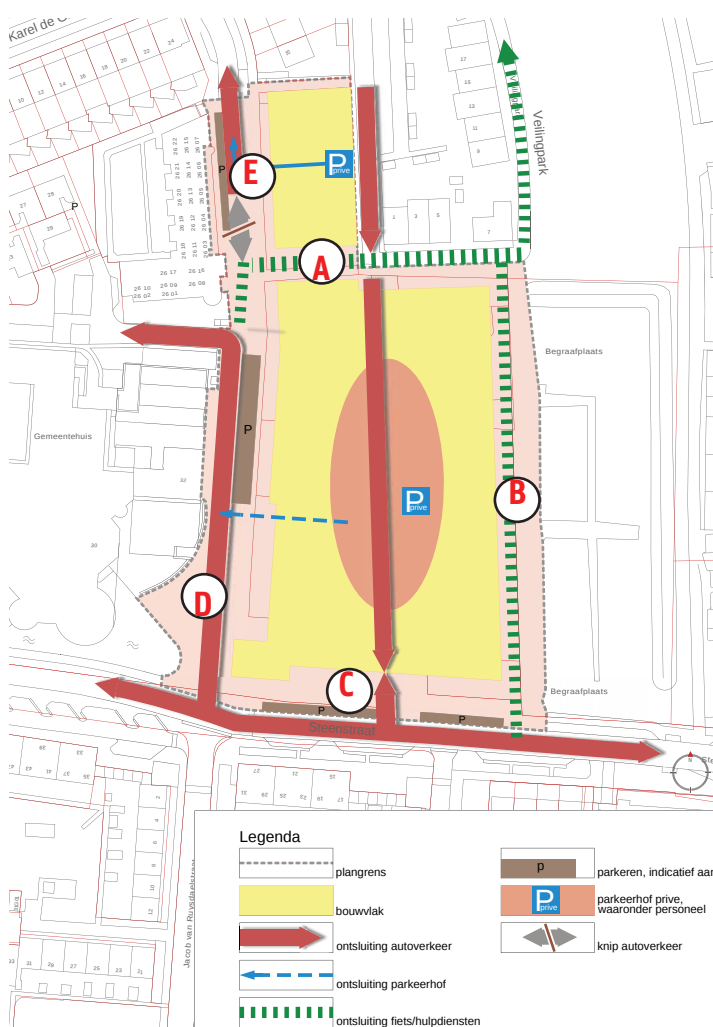
Consequenties voor het plangebied: een noordelijk en zuidelijk bouwblok als afronding van het Veilingpark en omlijsting van de groene wig (begraafplaats/plantsoen Veilingpark)

Identiteit van de ruimten

De nieuwe bebouwingsstructuur heeft tot gevolg dat er een aantal nieuwe openbare ruimten zal ontstaan, die elk hun eigen karakter en functioneel gebruik verkrijgen (figuur 1). In en om het plangebied zijn de volgende ruimten aanwezig:

- Woonpad in het noorden tussen de Karel de Grotestraat en het Veilingpark. Een pad of straatje ten behoeve van fiets/voetgangers en hulpdiensten.
- Langzaam verkeersroute tussen het Veilingpark en de Steenstraat, langs de begraafplaats;
- 'Promenade' als een pleinruimte langs de Steenstraat, die een verbinding vormt van de Karel de Grotestraat naar de Zandweg en de Veldpoortstraat (het historisch centrum van Wijk bij Duurstede);
- Dienstenplein tussen het gemeentehuis en de nieuwbouw met daaraan publieksgerichte (diensten)functies;
- Woonstraat als het laatste deel van de Karel de Grotestraat vanaf het plein in de richting van de Frankenweg.

Vanaf de noordelijke parkeerhof is het wenselijk om een verbinding naar de Karel de Grotestraat mogelijk te maken. De zuidelijke parkeerhof kan worden ontsloten naar zowel het plein als naar de Steenstraat.



Figuur 1 toekomstige openbare ruimten / verkeersstructuur

Spelregels

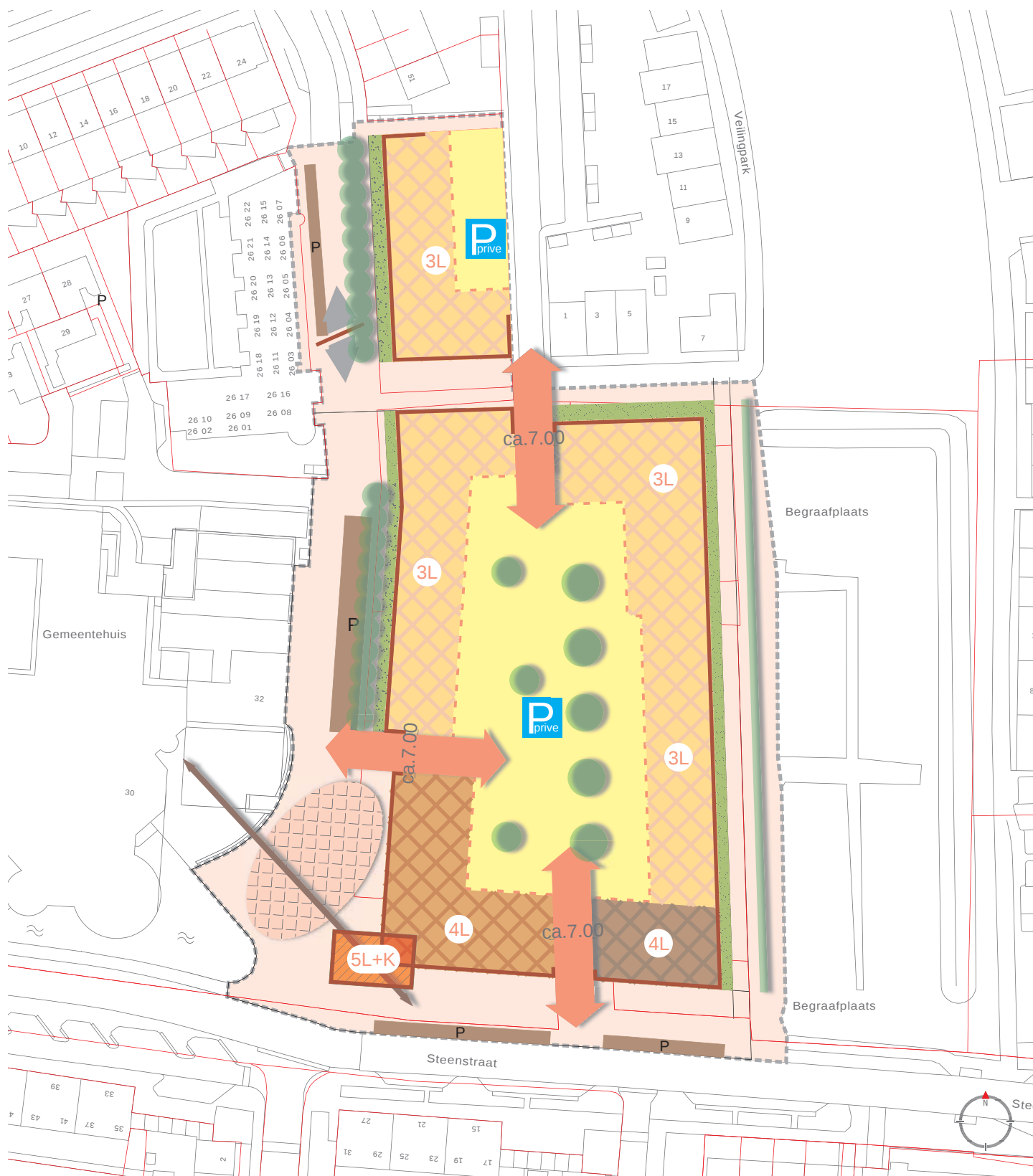
Op de structuurvisiekaart (pagina 16) is een zogenaamde (indicatieve) footprint aangegeven; de plek waar bebouwing komt te staan. De ruimte daarbuiten is openbaar gebied, de ruimte binnen het bouwvlak is geen openbaar gebied, maar gemeenschappelijk privégebied van de toekomstige bewoners en personeel van de dienstenfuncties. Dit gebied is evenwel openbaar toegankelijk. Het aantal woningen, de exacte bouwmasa en het aantal parkeerplaatsen zal op basis van de volgende randvoorwaarden/spelregels moeten worden uitgewerkt:

- Op de structuurvisiekaart behorende bij de structuurvisie zijn de randvoorwaarden voor de gebiedsontwikkeling samengevat;
- Ieder kavel kan afzonderlijk tot ontwikkeling worden gebracht. Door de randvoorwaarden te respecteren, kan ieder kavel worden ontwikkeld, zonder dat de mogelijkheden van andere kavels daardoor worden gelimiteerd;
- Omdat kavels ook voor onbepaalde tijd niet tot ontwikkeling kunnen worden gebracht, kan er sprake zijn van een 'half-fabriek'. De gemeente heeft daarop geen invloed, omdat grondeigenaren niet kunnen worden verplicht om gronden tot ontwikkeling te brengen;
- Bebouwing zal binnen een zogenaamde 'bebouwingsenveloppe' worden gerealiseerd. Deze enveloppe is gedefinieerd als de indicatieve footprint met indicatieve voorgevellijn en een hoogte van maximaal 3 bouwlagen; 4 bouwlagen aan de Steenstraat en een accent op het zuidwestelijk hoekpunt. Waar gesproken wordt over 3 bouwlagen kan in de praktijk ook 2 bouwlagen met een kap worden gerealiseerd.
- De ontsluiting voor autoverkeer van het zuidelijke bouwvlak vindt plaats in de richting van de Steenstraat, hetzij direct, hetzij indirect via het plein. Om ten allen tijde en in alle denkbare ontwikkelvarianten een ontsluiting mogelijk te maken, is er tussen kavel 2 en 3 een (al dan niet tijdelijke) ruimtereservering nodig;
- Het noordelijk gebiedsdeel (kavel 4) kan verkeerskundig ook ontsluiten via de Karel de Grotestraat naar de Frankenweg. Op de structuurvisiekaart is deze als 'ontsluiting autoverkeer' aangegeven. Er blijft een 'knip' voor autoverkeer aanwezig tussen het plein en de Karel de Grotestraat;
- De ruimtekwaliteit van het binnenterrein is mede de bindende factor in de gebiedsontwikkeling en derhalve een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Het is wenselijk dat er een groene kwaliteit wordt gerealiseerd binnen en rondom de bouwblokken. Daartoe worden de richtlijnen uit deze structuurvisie gehanteerd;
- Het bouwprogramma is niet in deze structuurvisie vastgelegd. Dit programma is de resultante van de door de initiatiefnemers gewenste woningdifferentiatie en het prijsniveau, gecombineerd met de parkeermogelijkheden op de eigen kavel. In het bouwprogramma dient rekening te worden gehouden met bestaand gemeentelijk beleid.

3.1 Het dienstencentrum / dienstenplein

De omgeving van het gemeentehuis zal in de toekomst een centrale plek blijven voor de burgers van de gemeente Wijk bij Duurstede. Om de positie van deze centrale plek in functioneel opzicht nog te versterken ligt het in de bedoeling om meer ruimte te scheppen voor (maatschappelijke) voorzieningen. Hiertoe is het idee van een 'dienstenplein' naar voren gekomen met een clustering van voorzieningen op één locatie. In aansluiting op het gemeentehuis zullen publieksgerichte functies een plaats krijgen op de begane grond van het er tegenover liggende toekomstige bouwvlak. Functies waaraan kan worden gedacht zijn de front-office van Volksbelang en enkele loketten van de gemeente, maar ook sociaal-culturele, educatieve of zakelijke dienstverlening, zoals een bankfiliaal.

De plaats voor deze functies zijn de op de structuurvisie kaart aangegeven vlakken 'gemengde functie op de begane grond'. Daarbij wordt er in eerste instantie naar gestreefd om dit op de hoek van het dienstenplein-Steenstraat te realiseren, en in tweede instantie in het verderop in de Steenstraat tot aan de begraafplaats. Derhalve is op de kaart voor dit tweede blok aangegeven dat dit met een wijzigingsbevoegdheid zal plaatsvinden. De gemengde functies waaraan wordt gedacht zijn de hierboven indicatief beschreven functies, die ruim moeten worden geïnterpreteerd. Detailhandel is op deze locatie uitgesloten.



Legenda

	plangrens		woonfunctie		visuele relatie entree gemeentehuis
	representatieve voorgevel (om de hoek)		gemengde functie op de begane grond toegestaan		tuin + parkeerhof
	Stegen autoverkeer flexibele ligging		gemengde functie op de begane grond met wijzigingsbevoegdheid		plein
	Steege fiets/voetganger flexibele ligging		arcade		bomen (indicatief)
	breedtemaat steeg aantal bouwlagen		knip autoverkeer		privetuin

Figuur2 structuurvisiekaart

Bij realisering van de bebouwing aan het dienstenplein is sprake van fasering in de tijd. Dit betekent dat op kort mogelijke termijn al gestart zou kunnen worden op daarvoor beschikbaar komende of gestelde locaties, maar dat afronding pas op langer termijn te verwezenlijken is.

3.2 Het gebouwenensemble

De planstructuur gaat uit van een combinatie van bouwvolumes: het noordelijk gebouwdeel ligt tussen de Karel de Grotestraat en het parkeerterrein achter het Veilingpark. Dit gebouw (of een combinatie van maximaal 2 gebouwen) heeft haar voorgevel aan de Karel de Grotestraat. In een nieuwbouwsituatie mag de bouwhoogte maximaal 3 bouwlagen bedragen. Omdat het bouwvolume dan hoger wordt dan de huidige bebouwing (van 1 á 2 lagen), zal de afstand tot de weg moeten toenemen om een goede massa-ruimteverhouding te verkrijgen. Met een rooilijn die terugligt ten opzichte van de huidige rooilijn blijft het karakter van een straat behouden.

De nu voor Volksbelang en de huisartsenpraktijk aanwezige parkeerplaatsen zullen plaatsmaken voor groen. Parkeerplaatsen ten behoeve van de nieuwbouw worden op het achterterrein gerealiseerd, aansluitend op het bestaande parkeerterrein.

Het zuidelijke deelgebied zal één min of meer gesloten bouwblok worden dat is opgebouwd uit verschillende gebouwen. Door rooilijnen en massa-opbouw kan zowel samenhang als variatie worden gerealiseerd. Samenhang wordt aangebracht door gelijke regels voor de architectuur van de gebouwen. De samenhang wordt daarbij bereikt door gebruik te maken van gelijke rooilijnen. Enkel waar de openbare ruimte dat vraagt worden verspringingen in de rooilijn toegestaan. Zo verspringt de rooilijn van de gebouwen aan het Dienstenplein, juist op die plek waar het plein overgaat in de Karel de Grotestraat. Het ensemble van gebouwen omsluit het binnenterrein. Op een aantal plekken wordt een ruimtelijke relatie aangebracht tussen het binnenterrein en de omgeving. Deze zijn op het kaartbeeld structuurvisie aangeduid als 'Stegen' met een vaste maatvoering, maar een flexibele ligging. Daardoor kan in de uitwerking van de plannen de exacte ligging van deze doorsteken nog wijzigen.

De hoogteopbouw van het zuidelijk plangebied is gevarieerd, en mede afhankelijk van het uiteindelijke bouwprogramma. De bouwhoogte zal voor een deel van het bouwblok maximaal 3 bouwlagen bedragen, en voor het gedeelte langs de Steenstraat maximaal 4 bouwlagen, met op de zuidwestelijke hoek een eventueel hoogteaccent. Deze maximale bebouwingshoogte zal niet overal kunnen worden gerealiseerd. Het bouwprogramma is immers gelimiteerd door het aantal parkeerplaatsen dat op ieder kavel is te realiseren. In de structuurvisie wordt met het oog op flexibiliteit in het bouwprogramma en de haalbaarheid daarvan wel het maximum aantal bouwlagen opgenomen.

3.2.1 Bouwhoogte

Zowel een kapverdieping als een parkeergarage op maaiveld worden meegeteld als bouwlagen. Een halfverdiepte of geheel verdiepte parkeergarage zijn formeel wel bouwlagen, maar worden buiten het maximum van 3 bouwlagen gerekend. Indien een initiatiefnemer een groter bouwprogramma wil realiseren, maar het bijbehorende parkeerprogramma alleen oplosbaar is met een parkeerkelder, dan behoort dat tot de mogelijkheden.

Een bijzonder bouwvolume is het hoekpand Dienstenplein-Steenstraat. In de zichtlijn van de Steenstraat is een hoogteaccent geplaatst, waardoor niet alleen het Dienstenplein wordt geaccentueerd, maar ook de toegang vanuit westelijke richting naar het centrum.

Ter plaatse van de begane grond is een overkluizing opgenomen, zodat voetgangers komende vanuit het centrum een zichtrelatie hebben met de entree van het gemeentehuis.

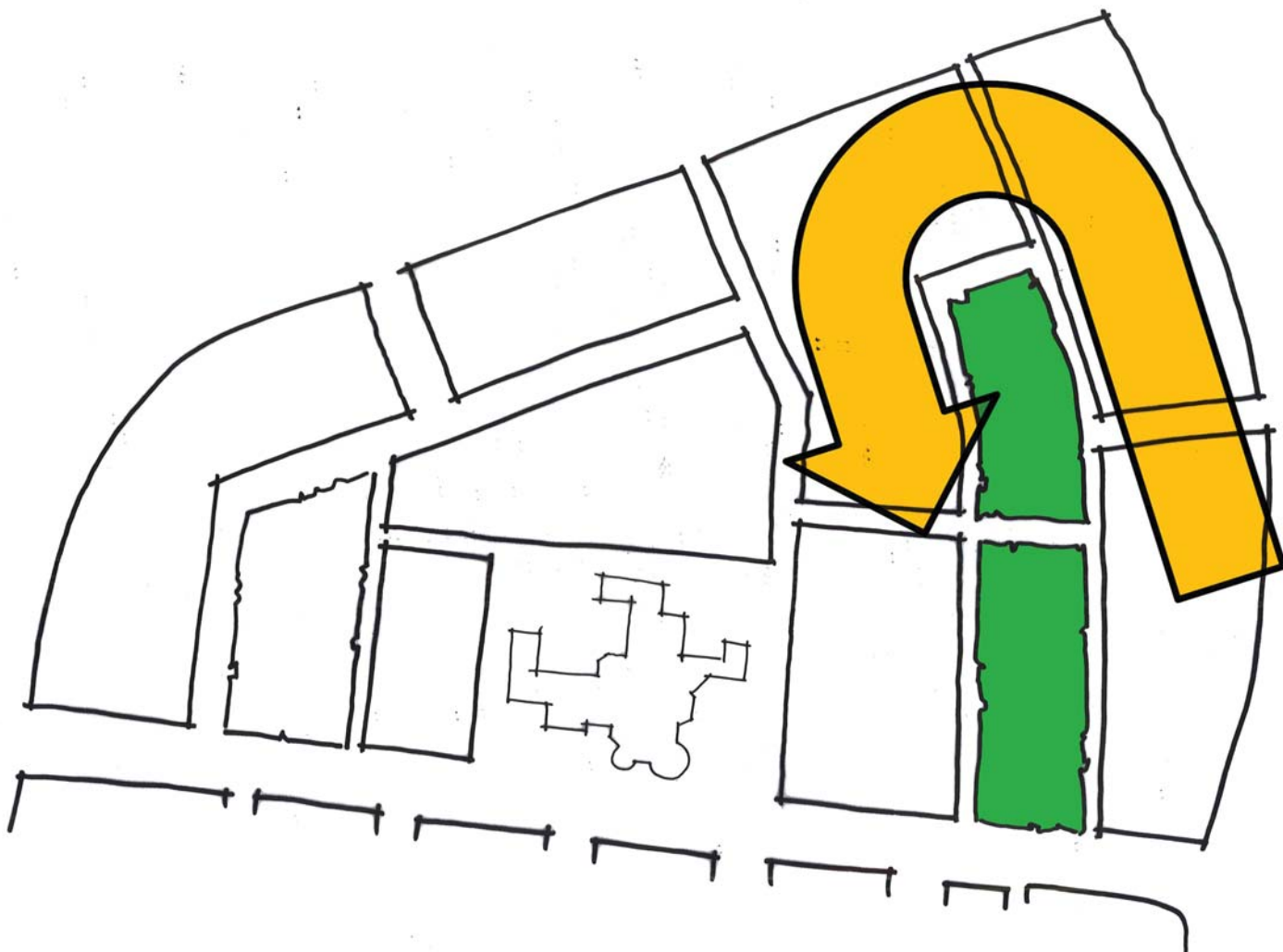
3.2.2 Architectonische verschijningsvorm

Omdat de omgeving van de nieuwe bebouwing al veelzijdig is, wordt er gestreefd naar een zo eenduidig mogelijk uiterlijk voor de bebouwing. Dit houdt in dat de verschillende gebouwen in hoofdlijnen dezelfde architectonische karakteristiek verkrijgen.

Om ook in de beeldkwaliteit de eenheid met de gehele omgeving te waarborgen wordt aansluiting gezocht met de recente nieuwbouw van het Veilingpark. Deze kan worden gekenmerkt als een eigentijdse variant van de architectuur van het Hollands Classicisme.



Referentie overkluizing



**“Continueren
opzet en kwaliteit
Veilingpark”**



Voorbeelden gebouwen “Verlengde Veilingpark”

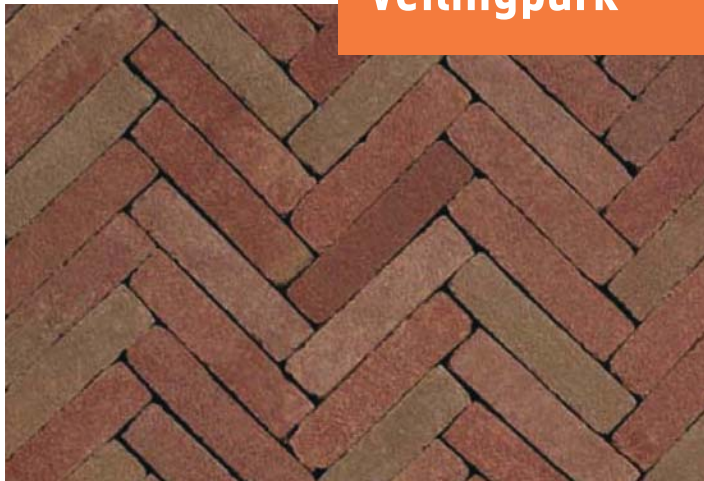


Voorbeelden accent gebouw Steenstraat



Sfeerbeeld binnenterrein

Straten en Binnenterrein aansluiten op de sfeer van het Veilingpark



Referentie geveltuintjes en voetpad (verharding aansluitend op materiaal Veilingpark)

3.3 Openbare ruimte

3.3.1 Kwaliteit van de binnenrand

Het binnenterrein is het privé-domein van de aanliggende bebouwing en wordt uitgegeven aan de verschillende eigenaren. Hoewel het dus geen openbaar terrein is wordt het mogelijk (geheel of gedeeltelijk) wel openbaar toegankelijk. Het beheer en onderhoud ligt dan ook bij de eigenaren waarvoor mogelijk een vereniging van eigenaren (VVE) kan worden opgesteld. In het binnenterrein is sprake van een ontsluitingsstraat, parkeerplaatsen en wandelpaden, maar ook van tuinen en balkons of terrassen van de woningen. Groen op het binnenterrein draagt bij aan de woonkwaliteit en het is in de verdere

uitwerking dan ook zeer wenselijk dat er binnen en rondom de bouwblokken een goren kwaliteit ontstaat. Om in deze veelheid van functies eenheid te verkrijgen in vormgeving en kwaliteit, schrijft de structuurvisie voor dat de huidige kwaliteit van het Veilingpark richtinggevend is. Deze heeft te maken met de 'vloer' van het binnenterrein (de materiaalkeuze en bestratingsverbanden), met de elementen op het binnenterrein (bomen, meubilair zoals verlichting, hekwerken, zitelementen) en met de wijze waarop de relatie tussen gebouwen en het binnenterrein wordt vormgegeven. Hierbij moet gedacht worden aan de vormgeving van elementen zoals; entree's, balkons, terrassen en erfafscheidingen. Uitgangspunt is uniformiteit in kleur en materiaaltoepassing zodat een binnenterrein ontstaat met een harmonische uitstraling.

De opgenomen beeldreferenties geven het kwaliteitsniveau aan van de inrichting van de buitenruimte.



Huidige situatie gemeentehuis



Referentie plaveisel Dienstenplein (kleur in samenhang met gemeentehuis)

Dienstenplein
Streven naar eenheid
tussen gebouw en plein
door gebruik van
natuurlijke materialen



Referentie kunstwerk



Referentie aansluiting plein op gebouw

3.3.2 Kwaliteit van de buitenruimte

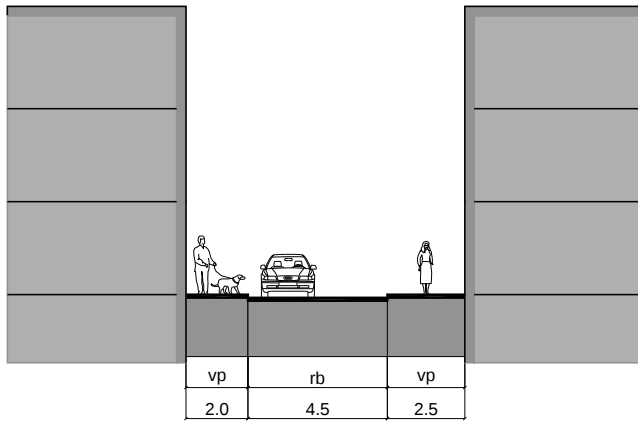
De omgeving van het gebouwensemble is eveneens een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Voor slechts een klein gedeelte (voortuinen en/of privé-stoepten) maken de gronden langs de buitenrand van de gebouwen deel uit van de erven. Het grootste gedeelte zal openbaar gebied worden, waar de verantwoordelijkheid voor de inrichting en het beheer berust bij de gemeente. Voor deze openbare buitenruimte zal in een volgend stadium een zogenaamd Inrichtingsplan Openbare Ruimte worden opgesteld. De in deze structuurvisie opgenomen referentiebeelden geven een indicatie van de beoogde kwaliteit.

Deze kwaliteit zal aansluiten op die van de Steenstraat (na herstructurering) enerzijds en het Veilingterrein anderzijds. Materiaalkeuze en kleurstelling zullen afgestemd zijn op de omgeving. Zo zal een naadloze overgang worden

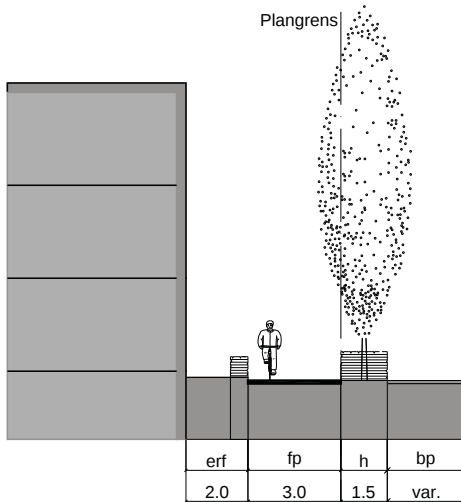
gerealiseerd met de omgeving. Bijzondere aandacht heeft het dienstenplein. Hier zal een verbijzondering plaatsvinden, afgestemd op het gemeentehuisplein.

Net als in het binnenterrein is ook bij de openbare buitenruimte de overgang tussen bebouwing en het maaiveld van belang. Daar waar woningen grenzen aan de openbare ruimte zal worden voorzien in een zogenaamd 'geveltuintje of privé-stoep', bestaande uit een strook grond van 2 meter breed. Deze strook is in eigendom bij de bewoners en is afgeschermd met een kwalitatief hoogwaardige erfscheiding, zoals dat ook in Veilingpark het geval is. Ter plaatse van de voorzieningen staat de bebouwing direct aan de openbare ruimte. Dit zal met name het geval zijn aan het dienstenplein en de strook langs de Steenstraat. Beide ruimten zijn te karakteriseren als een pleinruimte, met een nader te bepalen inrichting.

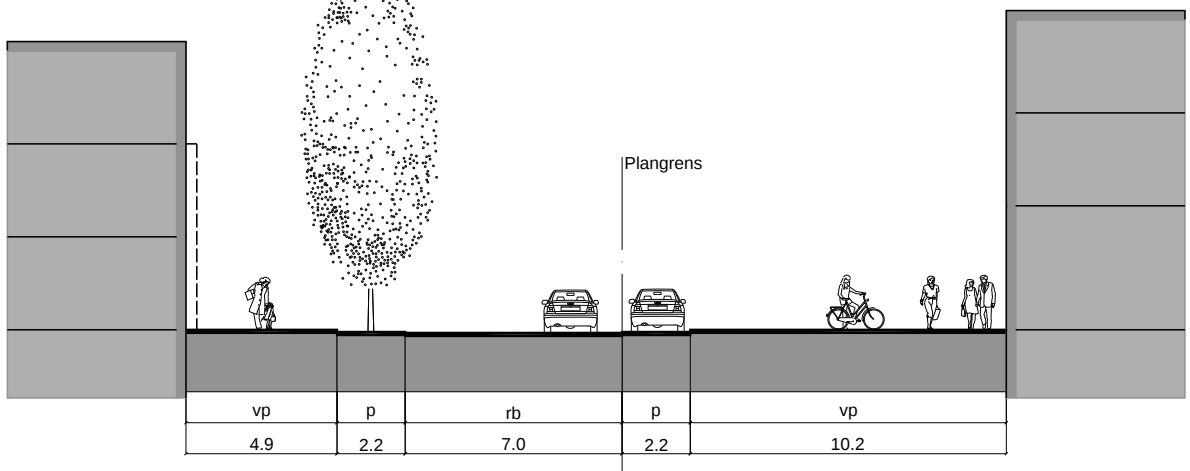
A



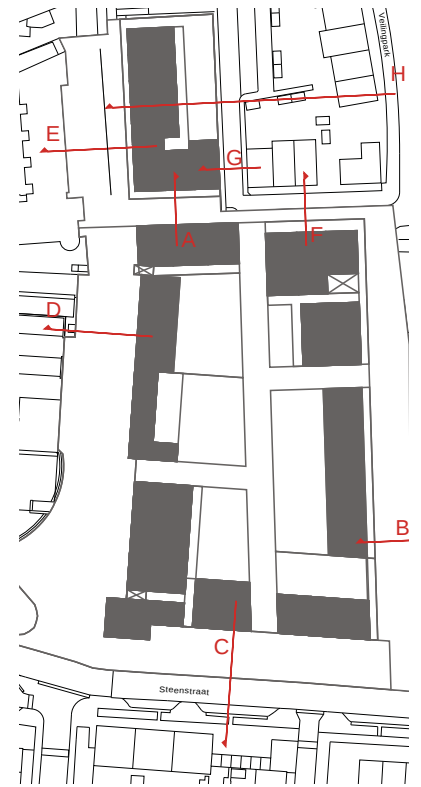
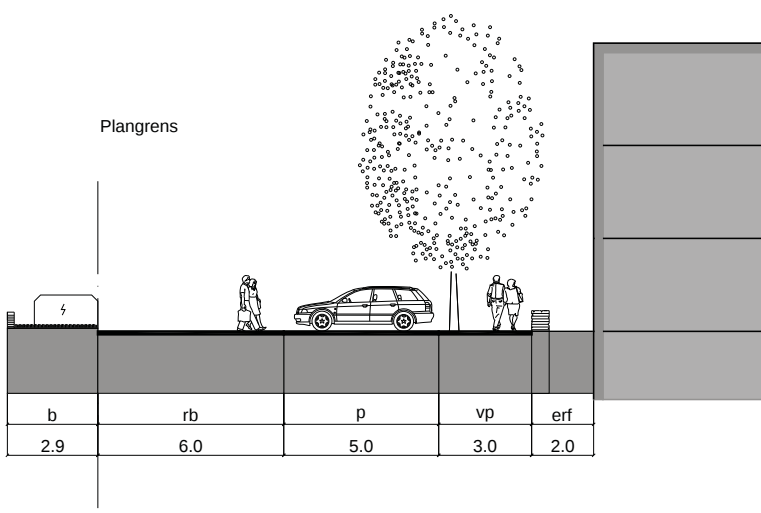
B



C

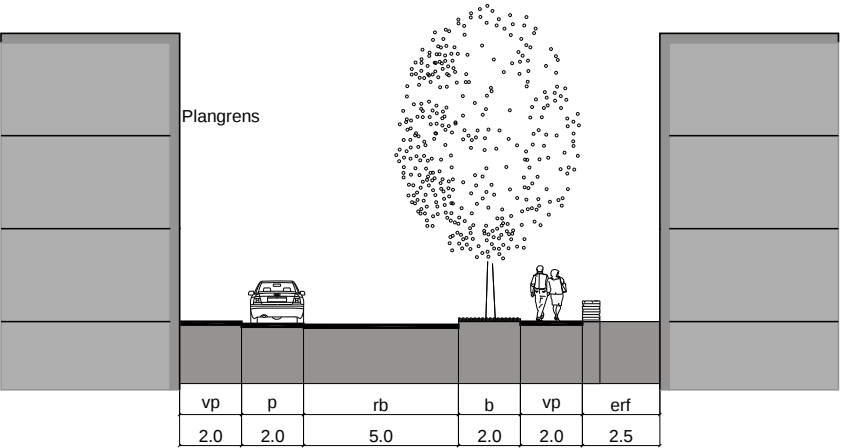


D

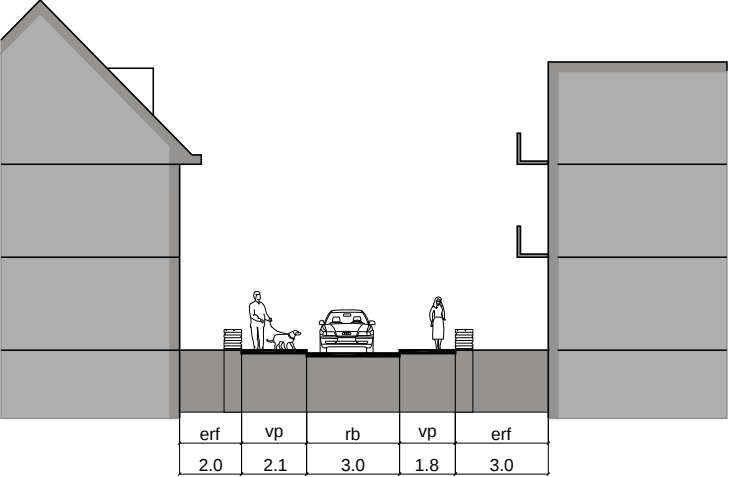


De profielen zijn zodanig gepositioneerd dat er een representatief beeld wordt gegeven ten aanzien van de afstanden naar de bestaande en te realiseren bebouwing.

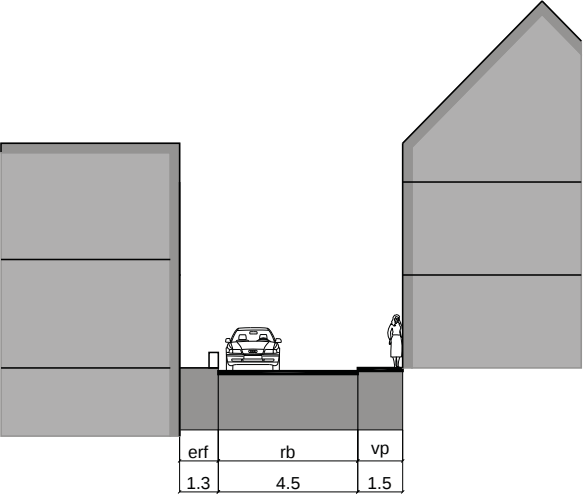
E



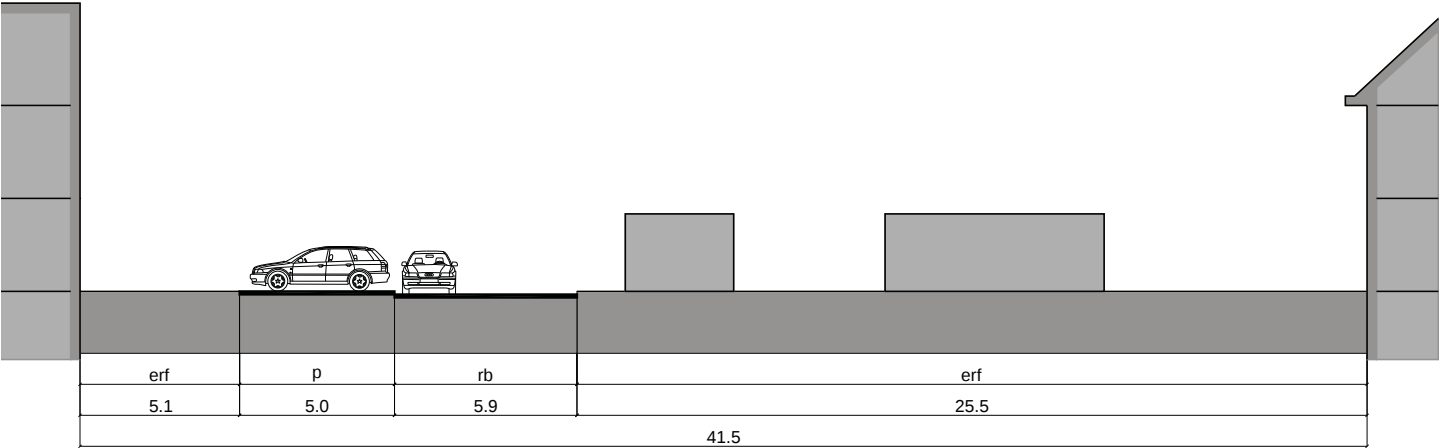
F



G



H



3.4 Verkeer en parkeren

3.4.1 Verkeer

De belangrijkste ontsluitingswegen in de omgeving van het plangebied zijn de Frankenweg, de Steenstraat en de Zandweg (figuur 3). Alleen de eerste twee kunnen direct als ontsluitingswegen worden gebruikt. Via de Karel de Grotestraat zijn zowel de Frankenweg als de Steenstraat toegankelijk. In de toekomstige situatie zal er sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe bewoners van het gebied. Toename van verkeersbewegingen naar het dienstenplein zal er nauwelijks zijn, omdat reeds in de huidige situatie sprake is van publieksfuncties in het gebied (gemeentehuis, bibliotheek, sociaal maatschappelijke diensten, Volksbelang etc.).

De nieuwe ontwikkelingen zijn aanleiding om de verkeersafwikkeling in en rondom het gebied in de toekomst te herzien. Voor een evenwichtige afhandeling van het verkeer wordt een knip aangebracht net ten noorden van het nieuwe dienstenplein. Daardoor zijn het dienstenplein en het zuidelijke bouwblok alleen toegankelijk vanaf de Steenstraat en wordt doorgaand verkeer over het plein en het binnenterrein uitgesloten.

Het autoverkeer van en naar het noordelijk gedeelte van het plangebied kan ook worden afgewikkeld via de Karel de Grotestraat naar de Frankenweg. Het bestaande parkeerterrein achter de nieuwbouwwoningen aan het Veilingpark kan in de toekomst naar de Steenstraat of the Karel de Grotestraat worden ontsloten. Om te allen tijde, en in alle denkbare ontwikkelvarianten, een ontsluiting vanuit het binnenterrein naar de Steenstraat mogelijk te maken, is er ruimte nodig tussen het schakelstation en Binding.

3.4.2 Parkeren

Het te realiseren programma binnen het plangebied als geheel en binnen de deelgebieden afzonderlijk is afhankelijk van het aantal parkeerplaatsen dat kan worden gerealiseerd. Er dient een sluitende parkeerbalans voor het gehele structuurvisiegebied te worden gerealiseerd. Met het oog op een faseerbare uitvoering en een bepaalde mate van onzekerheid over de volgorde van ontwikkeling, is daarbij de opgave gesteld dat elk deelplan ook haar eigen parkeerbehoefte oplost. Daardoor is elke fase op zich zelf, onafhankelijk van de ander, realiseerbaar.

Op het dienstenplein is een aantal plaatsen ingericht voor kortparkeren (mindervaliden, bruijloften etc.). Langs de Steenstraat liggen zogenaamde langs-parkeerplaatsen (in de lengterichting van de straat).

Op het binnenterrein kan een combinatie van parkeeroplossingen gerealiseerd worden. Gedacht kan worden aan parkeerplaatsen langs de binnenstraat, op parkeerterreintjes of gedeeltelijk onder de bebouwing (al dan niet met een verdiepte ligging).

Het parkeren op de beide binnenterreinen is in principe bedoeld voor bewoners en het personeel van de voorzieningen. De opgenomen parkeernormen zijn evenwel inclusief het bezoekersaandeel van de woningen (0,3 per woning). Dit houdt in dat het opgenomen aantal parkeerplaatsen rekening houdt met de woningbezoekers. De bezoekers van de voorzieningen parkeren in de openbare ruimte rondom de gebouwen.

De herprofilering van de Steenstraat heeft indirect gevolgen voor het plangebied. Door deze herprofilering ontstaat een continue profiel met aan weerszijden langsparkeren. Uitgangspunt is dat de bestaande aanwezige parkeerplaatsen langs de Steenstraat terug moeten komen. Het uitgangspunt in het ontwerp voor de herprofilering van de Steenstraat is dat de parkeernorm van elke locatie die wordt ontwikkeld op de eigen kavel moet worden opgelost en uit het zicht van de openbare ruimte.

De volgende parkeernormen worden gehanteerd:

Goedkope woningen	1,3 parkeerplaatsen per woning (bewoners en bezoekers)
Middeldure woningen:	1,7 parkeerplaatsen per woning (bewoners en bezoekers)
Dure woningen:	2 parkeerplaatsen per woning (bewoners en bezoekers)
Voorzieningen:	1 parkeerplaats per 100 m ² bvo (personeel)

Voor de bezoekers van de maatschappelijke functies aan het dienstenplein worden de bestaande of te verplaatsen parkeerplaatsen rondom het dienstenplein benut. Feitelijk is er sprake van vervangend programma.

3.4.3 Langzaam verkeer

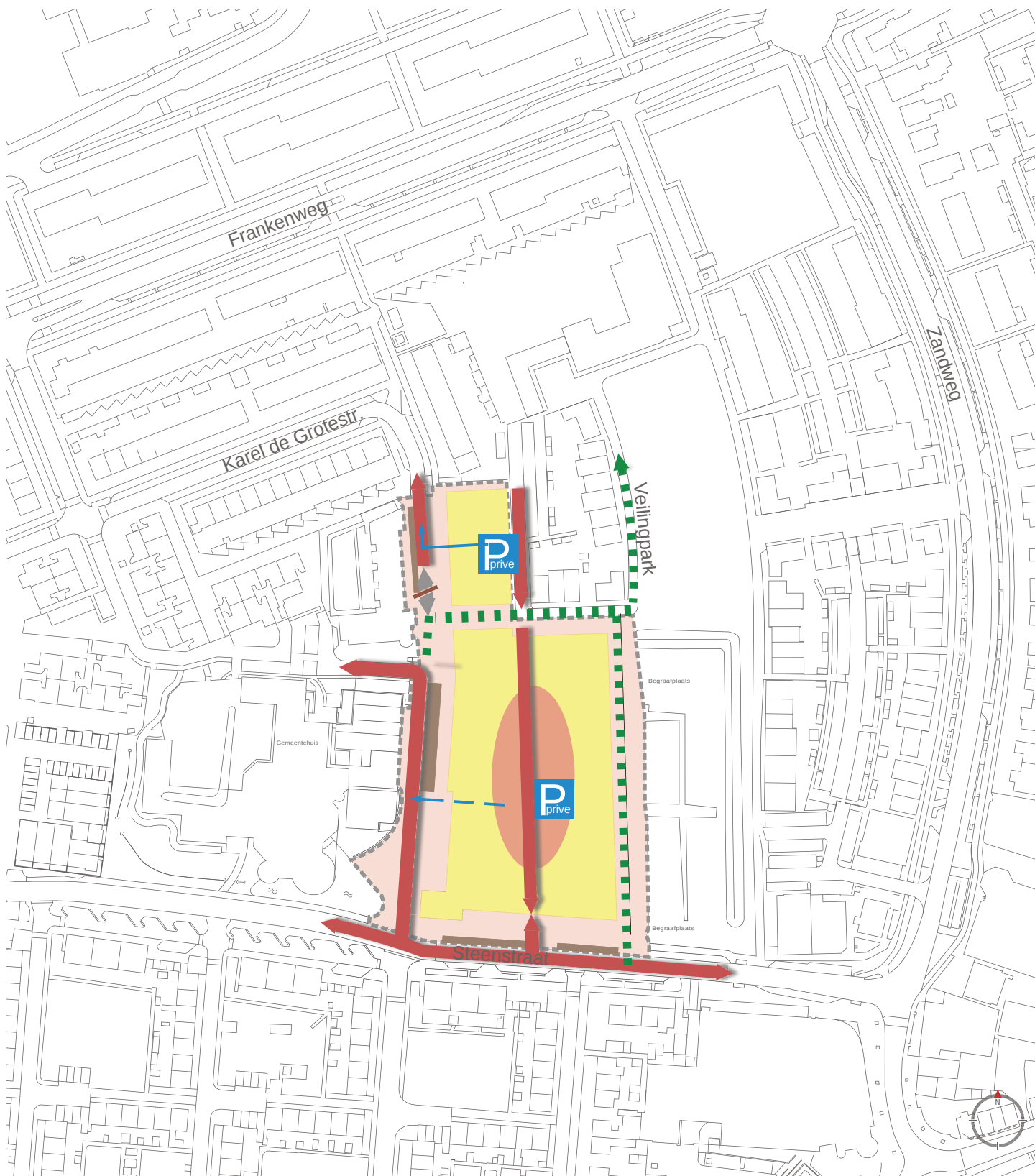
De auto heeft een afgemeten plaats gekregen in de planstructuur. Er is nauwgezet gedefinieerd waar de automobilist kan rijden en de auto tijdelijk of langdurig kan parkeren. De fietser en voetganger daarentegen krijgen volop de ruimte. Rondom de nieuwe bebouwing zijn pleinen en paden opgenomen om de fietser/voetganger kriskras door het gebied te geleiden. De grootste ruimte is het dienstenplein, deze zal worden ingericht als een verblijfsruimte. Aan de oostzijde, langs de begraafplaats, wordt een pad gerealiseerd voor de nieuwe bebouwing. Daardoor ontstaat er een langzaam verkeersverbinding van het park naar de Steenstraat. Vanuit het binnenterrein zullen diverse doorsteken worden gerealiseerd, waardoor het gebouw/ensemble in diverse richtingen voor de voetganger te doorsnijden is.

3.4.4 Calamiteitenverkeer

De openbare ruimte van het plangebied zal zodanig worden ingericht dat calamiteitenverkeer op diverse manieren op het binnenterrein kan komen, alsmede de diverse zijden van het gebouw/ensemble kan bereiken. Zo zal de langzaam verkeersverbinding langs de oostzijde bereikbaar worden gemaakt voor calamiteitenverkeer.



Parkeersysteem



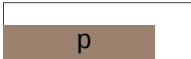
Legenda

 plangrens

 bouwvlak

 ontsluiting autoverkeer

 ontsluiting fiets/hulpdiensten

 parkeren, indicatief aantal

 parkeerhof prive, waaronder personeel

 knip autoverkeer

Figuur 3 verkeersstructuur nieuwe situatie

3.5 Fasering

De structuur van het plan is zodanig dat de totale ontwikkeling gefaseerd kan worden uitgevoerd. Zoals eerder is gememoreerd, zal de uitwerking van de deelgebieden en de realisatie daarvan gefragmenteerd en gefaseerd plaatsvinden. Omdat de planstructuur rekening houdt met de eigendoms-grenzen, moet de realisatie van elk deelgebied kunnen plaatsvinden, zonder dat een ander deelgebied daardoor in haar mogelijkheden wordt beperkt.

De volgorde van de ontwikkeling is onbekend. Dit betekent dat feitelijk elke volgorde van de kavels realiseerbaar zou moeten zijn en dat er voor onbepaalde tijd bepaalde deelgebieden onaangeroerd zouden kunnen blijven liggen. Met 6 kavels zouden er vele tientallen verschillende faseringsvarianten kunnen ontstaan. Door deze gefaseerde realisatie zal er gedurende een langere periode sprake zijn van bouwactiviteiten, van nieuwbouw op het ene perceel en bouwactiviteiten op het andere, of van gebouwen waar enige tijd niets gebeurt. Hoewel wordt onderkend dat dit geen ideale situatie is en een grootse aanpak de voorkeur zou genieten, is dat vanwege eigendomsverhoudingen en ontwikkelsnelheid bij de verschillende participanten niet haalbaar.

In de fasering rekening zal gehouden moeten worden met een soepele afwijking van verkeer, zowel tijdens de realisatiefases als daarna (zie ook paragraaf 3.4 verkeer en parkeren).



figuur 4 kaveldeling op basis van nieuwe eigendomsgrrenzen.



figuur 5 Impressie van een mogelijke gefaseerde invulling van het plangebied. Deze impressie is tijdens de 2e bijeenkomst met omwonenden getoond om een indruk te geven van de invulling. Daarop is positief gereageerd, hoewel de feitelijke uitwerking in de toekomst tot een ander eindbeeld kan leiden.

4 Verkenning relevant beleid

In april 2012 is door de gemeente Wijk bij Duurstede een korte verkenning uitgevoerd naar het relevante beleid, dat van toepassing zou kunnen zijn op de structuurvisie voor het plangebied. Onderstaand zijn de bevindingen van deze verkenning opgenomen.

Uit de “Structuurvisie Wijk bij Duurstede 2020”:

(2010) Het plangebied maakt deel uit van de zogenaamde eerste schil, de oude woonwijken Frankenhof en De Engk. De bebouwing dateert voornamelijk uit de periode 1900 – 1960. Vanaf 2008 zijn er nieuwe woningen gerealiseerd op het voormalige veiling- terrein, het Jolice-terrein en in de wijk De Engk.

De Steenstraat heeft een gemengd gebruik met woningen en voorzieningen. In de directe omgeving van het plangebied zijn enkele stedelijke voorzieningen te vinden, zoals een zorgtehuis, een supermarkt (Albert Heijn) en het gemeentehuis.

Het gebied kent een gefragmenteerde opbouw, doordat delen in de loop van de tijd organisch zijn gegroeid (Zandweg, Hoogstraat) en andere delen na de oorlog planmatig zijn gebouwd. In zowel functioneel opzicht als uit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit is er sprake van veroudering of ‘slijtage’ van gebouwen en functies. Dit vraagt plaatselijk om vernieuwing, zo ook voor het plangebied.

In de structuurvisie wordt de zone rondom het gemeentehuis inclusief het postkantoor en de Steenstraat expliciet genoemd als diskwaliteit. Voor deze locatie is een stedenbouwkundige verbetering c.q. herstructurering wenselijk. In ruimtelijk en functioneel opzicht kan voor het plangebied een kwaliteitsverbetering worden nagestreefd.

De strook naast het gemeentehuis (met onder andere het voormalig postkantoor en de bibliotheek) komt in aanmerking voor vernieuwing. Aan de Steenstraat, nabij het gemeentehuis kan gemengd gebruik worden overwogen, zodat een 'voorzieningsstrip' kan ontstaan.

Uit het bestemmingsplan 'Woongebieden' (2011) zijn geen bruikbare citaten te halen. In de Welstandsnota, die voor het onderhavige gebied geldt, is geen bijzonder beleid opgenomen waarmee in de beeldkwaliteitsrekening gehouden moet worden. Er is geen ander beleid dat in aanmerking komt om te verwerken in de structuurvisie.

Steenstraat

De Steenstraat ligt direct ten westen van het centrum van Wijk bij Duurstede en vormt tevens een belangrijke toegangsweg voor het autoverkeer naar het centrum. Bovendien is de Steenstraat een route waar belangrijke publieke voorzieningen aan gekoppeld zijn, zoals het gemeentehuis. Deze publieke functie van de Steenstraat vraagt om een duidelijke en representatieve inrichting van de straat. Het huidige profiel van de Steenstraat doet wat rommelig aan, doordat het profiel van de straat een aantal keren verspringt en opgedeeld is in verschillende ruimtes. Om al deze ontwikkelingen in goede banen te leiden en tot een éénduidig beeld te komen langs de Steenstraat is deze visie opgesteld. Het doel van de Visie Steenstraat is een integrale, samenhangende ontwikkeling van de bebouwing en openbare ruimte van de Steenstraat.

Er zijn verschillende beleidsdocumenten die betrekking hebben op de Steenstraat:

- Verkenning Structuurvisie: Deze is door de Raad vastgesteld in 2002/2003. De noordzijde van de Steenstraat is opgenomen als "voorzieningszone". De zuidzijde als "wijkversterking en revitalisering".
- Structuurvisie Wijk bij Duurstede: Voor de Steenstraat is "gemengd stedelijk gebruik" (niet zijnde detailhandel), opgenomen. Over de beeldkwaliteit en de inrichting is niets opgenomen.
- Groenvisie: In deze visie is voor de Steenstraat opgenomen dat minimaal een éézijdige bomenlaan ter oriëntatie moet worden opgenomen met bomen van de tweede grootte of groter.
- Welstandsnota: In de Welstandsnota zijn per wijk en gebiedstype een beschrijving en welstandscriteria opgenomen. De Steenstraat ligt tussen De Engk en de Frankenhof. Voor beide wijken geldt een 'regulier niveau van welstand'. In hoofdlijnen komt dit er op neer dat met de nieuwe bebouwing moet worden aangesloten op de omgeving. Voor de Steenstraat zelf worden geen aanvullende eisen en criteria gegeven.

Uitgangspunten herinrichting

Naar aanleiding van de inventarisatie en analyse van de Steenstraat is er een aantal uitgangspunten die als leidraad kunnen dienen bij de herinrichting van de Steenstraat en meegenomen kunnen worden bij het ontwikkelen van locaties langs de Steenstraat:

- realiseren van herkenningspunten bij het begin en het einde van de Steenstraat, waardoor de toegang tot De Engk en het centrum wordt geaccentueerd;
- creëren van samenhang en continuïteit in het profiel, waar mogelijk;
- wat betreft functie en wandvorming aansluiten bij de historie en de betekenis die de bebouwing heeft;
- benadrukken van het groene karakter van de Steenstraat;
- afwijkingen in hoogte en bebouwingsvormen op bijzondere plekken.



figuur 6 Impressie vanaf de Steenstraat, waarmee een slechts indruk wordt gegeven van wat er binnen de spelregels van de structuurvisie mogelijk is.

5 Uitvoerbaarheid

De feitelijke totstandkoming van de in onderhavig document uitgewerkte visie op de functionele, ruimtelijke, programmatische en kwalitatieve invulling van de Postkantoorlocatie e.o. vraagt van alle direct betrokken partijen maximale inzet met een forse dosis flexibiliteit en creativiteit.

De impact van de financieeleconomische crisis is immers meer dan serieus merkbaar en het feit dat in het plangebied meerdere partijen eigendom / grondpositie hebben, maakt ook in logistieke zin en qua tijdspaden de beoogde herontwikkeling complex. Vanuit het gezamenlijke belang van de gemeente en de semipublieke / private partijen om de kwaliteit van het gebied substantieel te verbeteren is samen optrekken in enigerlei vorm van “co-creatie” dan ook noodzakelijk. Dit mede ter verankering van de ontwikkelvoorwaarde om het gehele plangebied ruimtelijk, programmatisch en kwalitatief consistent herin te richten vanuit het adagium “eenheid in verscheidenheid”.

In de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat structuurvisies dienen in te gaan op de manier waarop de gemeente(raad) zich voorstelt de geformuleerde beleidsdoelen rond de voorgenomen ontwikkeling ‘te doen verwezenlijken’ (de uitvoeringsparagraaf). In dit hoofdstuk wordt daartoe ingegaan op respectievelijk de economische uitvoerbaarheid, de manier van uitvoeren en het gedachte tijdpad van de herontwikkeling.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Ten tijde van het opstellen van deze structuurvisie hebben binnen het plangebied meerdere partijen vastgoedeigendom met bijbehorende grondposities. In onderstaand overzicht zijn de eigendomsposities opgenomen.

Zoals in voorgaande hoofdstukken al is gememoreerd, is op basis van studies en verkenningen die in de afgelopen jaren zijn uitgevoerd de conclusie getrokken dat een integrale herontwikkeling (overall grondexploitatie op basis van inbreng van alle eigendommen in één ontwikkelentiteit) niet haalbaar is. Het creëren van zelfrealisatiemogelijkheden op de individuele kavels, uitgaande van een strategisch faseerbaar stedenbouwkundig model, bleek de oplossing. Een richting waarbij iedere partij voor zichzelf gaat uitmaken of een rendabele herontwikkeling gerealiseerd kan worden en welk moment / tijdspad hierbij past.

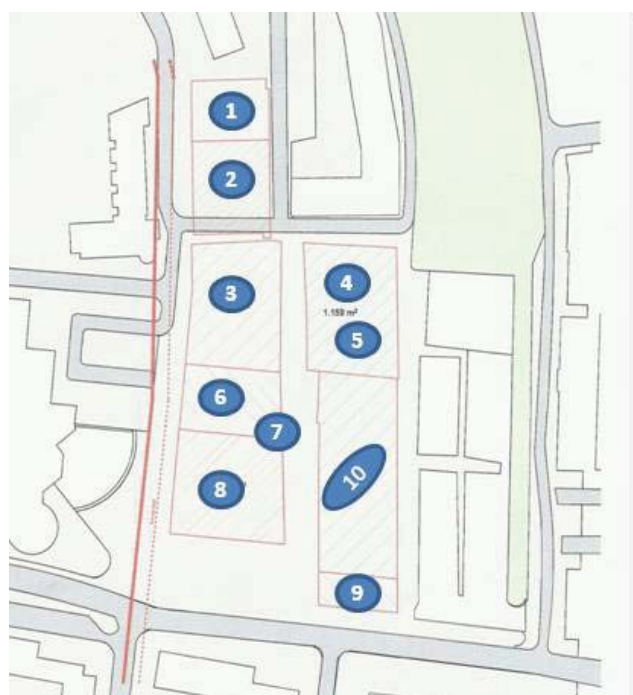
De te maken afspraken tussen de gemeente en de ontwikkelende partijen inzake onder andere programma en exploitatiebijdragen worden in dit scenario individueel in anterieure overeenkomsten vastgelegd. Het is daarbij aan de verschillende partijen om op een door henzelf te kiezen moment eigendomsposities van de hand te doen, samenwerkingen te entameren, te kiezen voor sloop / nieuwbouw dan wel bestaand vastgoed (tijdelijk) te handhaven. Dit laatste al dan niet in combinatie met bouwkundige aanpassingen en veranderingen van functie.

Voor het kunnen realiseren van deelplannen dienen de initiatiefnemers het standpunt van de gemeente in acht te nemen dat gemeentelijke kosten (waaronder aanleg van infrastructuur, personeelskosten, procedurekosten, etc.) die raken aan de individuele ontwikkeling dan wel vanuit het conceptuele geheel van het plangebied de individuele ontwikkeling dienen, in beginsel voor rekening komen van de ontwikkeling. Concrete afspraken hierover en invullingen hiervan worden opgenomen in de tussen partijen op te maken anterieure overeenkomsten. Lukt het niet om tot minnelijke afspraken te komen, dan heeft de gemeente de mogelijkheid een (publiekrechtelijk) exploitatieplan op te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

5.2 Wijze van uitvoering

De structuurvisie biedt geen rechtstreekse mogelijkheid om de beoogde herontwikkeling van de Postkantoorlocatie e.o. te kunnen realiseren. Onderhavig document dient als toetsingskader en als onderlegger voor een bestemmingsplan. De structuurvisie en vigerende wet en regelgeving vormen in dat proces de set spelregels waarmee door de gemeente in haar rol als gebiedsregisseur de ruimtelijke, programmatische en beeldkwaliteit kan worden bewaakt. Dit met als doel dat op termijn een consistente invulling van het plangebied een feit zal worden.

Ten aanzien van onderhavige structuurvisie staat alleen de mogelijkheid van inspraak open. Op het moment dat (deel)ontwikkelingen die voortvloeien uit de gepresenteerde visie / aanpak meer concreet gaan worden, staan bij de bestemmingsplanprocedure meer mogelijkheden open om reacties kenbaar te maken. Een bestemmingsplan is immers – anders dan een structuurvisie – rechtstreeks bindend voor burgers.



Huidig gebruik

- 1 Huisartsenpost
- 2 Kantoor Volksbelang
- 3 Bibliotheek
- 4 Woonhuis
- 5 Voormalig taxibedrijf
- 6 KPN Schakelgebouw / telefooncentrale
- 7 Eneco Trafohuisje
- 8 Voormalig postkantoor
- 9 Parkeren
- 10 Bankgebouw / parkeren

5.3 Planning

De partijen die direct betrokken zijn bij de beoogde herontwikkeling van de Postkantoorlocatie e.o. onderschrijven het belang hiervan en dragen de spelregels die in onderhavige structuurvisie zijn verwoord. Daarenboven hebben ze de intentie op enig moment hun bijdrage te leveren in de vorm van deelontwikkelingen die tezamen tot een consistente herinvulling gaan leiden. De gevolgen van de financieeleconomische crisis op de woningmarkt zijn anno 2014 echter van dien aard, dat alle partijen uiterste zorgvuldigheid moeten betrachten en op zoek gaan naar een passende mix van doelgroep, programma, woningtype, schaalgrootte, financieringswijze, samenwerkingsvormen en tijdpad. De herontwikkeling van het plangebied zal dan ook in fasen worden gerealiseerd, waarbij een overall tijdpad van vijf tot tien jaar niet valt uit te sluiten. Dit vraagt van de gemeente als gebiedsregisseur naast geduld ook een coöperatieve attitude naar specifieke oplossingsrichtingen van de individuele ontwikkelaar met daarbij oog voor de impact hiervan op gebiedslogistieke keuzen en ontsluitingsmogelijkheden alsmede consistentie en kwaliteit van ruimte en vastgoed.

Een speciale plaats in het overallconcept voor de Postkantoorlocatie e.o. wordt ingenomen door het Multifunctioneel Dienstencentrum. Ook dit initiatief lijkt op korte termijn niet te realiseren als beoogd (vermoede lastige financiering van nieuwbouw aan het plein). Om toch op een zo kort mogelijke termijn de 'software' van dit initiatief vorm te laten krijgen (samenwerking gemeente, woningstichting Volksbelang en Stichting Binding, aangevuld met een steunpunt van de Rabobank) gaan betrokken partijen op basis van een herijkte visie op het MDC eerste stappen zetten om het beoogde "samen optrekken" concreet in te vullen in een tijdelijke of semipermanente hiervoor aan te wijzen fysieke omgeving. Indien zich tegen de achtergrond van door partijen te maken keuzen mogelijkheden aandienen om reeds nu het MDC in te handhaven vastgoed onder te brengen dan wel dat er toch nieuwbouw mogelijk blijkt, kan het proces van samenwerken worden versneld.

6 Bijlage

Draagvlak verwerven voor de structuurvisie Postkantoorlocatie. Omwonenden en belanghebbenden zijn betrokken bij de structuurvisie.

Inleiding

De gemeente heeft een ruimtelijke en programmatische verkenning gedaan naar de ontwikkelingsmogelijkheden van de voormalige postkantoorlocatie in Wijk bij Duurstede in de vorm van een structuurvisie. De structuurvisie legt de basis voor de sloop van diverse bestaande panden en vervolgens nieuwbouw in de vorm van dienstverlening en wonen. De structuurvisie is tot stand gekomen in een intensief samenwerkingstraject met de stakeholders. Omwonenden zijn geïnformeerd en in de gelegenheid gesteld inbreng te leveren. Eind juni 2013 heeft de gemeenteraad de structuurvisie behandeld en besloten dat er meer betrokkenheid van omwonenden wenselijk is. In deze notitie wordt verslag gedaan van het effect van deze beslissing.

Bijeenkomsten

Op verzoek van de gemeenteraad is er in de periode september - oktober 2013 een tweetal sessies georganiseerd. Op 24 september 2013 heeft er een bijeenkomst met omwonenden plaatsgevonden over de Structuurvisie. De avond werd geopend met een plenaire presentatie over de aard van de opgave en het fenomeen structuurvisie / bestemmingsplan. De inhoud van de concept structuurvisie is niet ter sprake gebracht, om de bewoners niet op voorhand te beïnvloeden. In deze bijeenkomst zijn omwonenden nader geïnformeerd over het initiatief en heeft er in werkgroep verband een inventarisatie plaatsgevonden van de ideeën die er onder de omwonenden leven. Op deze avond zijn een 30-tal omwonenden in drie groepen gaan denken over de inrichtingsmogelijkheden.

Tijdens de eerste bijeenkomst is met name ingezoomd op de ligging van de gebouwen en het bouwvolume, de functies die in het gebied toelaatbaar zijn alsmede de verkeersafwikkeling. Belangrijk punt van overeenstemming bij de omwonenden was het feit dat men vrij unaniem van mening was dat de structuur en sfeer van het Veilingpark zou moeten worden doorgezet. Verder kreeg de bouwhoogte aandacht (lager aan de noordzijde, hoger richting de Steenstraat), alsmede de toelaatbare functies (primair wonen aan de noordzijde en wonen gemengd met maatschappelijke functies aan de Steenstraat). Over de verkeersafwikkeling is vrij intensief nagedacht, waarbij in algemene zin een afwikkeling van het autoverkeer in de richting van de Steenstraat in de meningsvorming prevaleert. Een verkeersafwikkeling van een deel van de gebiedsontwikkeling via de Karel de Grotestraat ligt in verband met de verkeersveiligheid erg gevoelig.

Alvorens een 2e bijeenkomst te beleggen met de omwonenden zijn de stakeholders gepolst over de suggesties van de omwonenden om de structuurvisie inhoudelijk aan te passen.

Daarna is de 2e bijeenkomst belegd, waarin een terugkoppeling plaatsvond: waar liggen nog concrete mogelijkheden op basis van de in de eerste bijeenkomst ingebrachte argumenten. Voor de tweede avond zijn ook de

ontwikkelaars uitgenodigd en is er doorgepraat over de uitkomsten van de eerste avond. Op deze avond is wel een inhoudelijke presentatie gehouden, waarbij de inbreng van de omwonenden is gevisualiseerd. Deze bijeenkomst is de leidraad geweest voor de wijzigingen in de plan- en verkeersstructuur en de bouwhoogte.

Uitkomsten

De overwegende bouwhoogte van de beide bouwblokken is onveranderd met 3 bouwlagen, waarbij op voorhand geen keuze is vastgelegd tussen grondgebonden woningen of appartementen. Dit met het oog op de flexibiliteit in de woningvraag, en het nu nog niet vastleggen of beperken van het bouwprogramma. De bijeenkomsten hebben ertoe geleid dat op een aantal punten de eerdere conceptvisie is aangepast. De grootste aanpassing heeft plaatsgevonden ten opzichte van de bouwhoogte aan de Steenstraat. De omwonenden konden zich in meerderheid vinden in een bouwhoogte aan de Steenstraat van 4 bouwlagen, met een accent (5 + kap) op de zuidwestelijke hoek.

Ook de verkeersafwikkeling in algemene zin en de knip en de verkeersafwikkeling richting de Karel de Grotestraat zijn aangepast. Het autoverkeer wordt voor het grootste gedeelte afgewikkeld in de richting van de Steenstraat. Dit vindt plaats of via een binnenstraat (in het zuidelijk bouwblok) of via het plein. De mogelijkheid is opgehouden om (een deel van) het autoverkeer van het noordelijk bouwblok te ontsluiten via de Karel de Grotestraat. Er blijft een verkeerskundige 'knip' aanwezig tussen het plein en de Karel de Grotestraat ter hoogte van het noordelijke bouwblok.

Tenslotte is er door de omwonenden aandacht gevraagd voor de 'groene' kwaliteit. Op dit moment zijn er bomen op en rondom het terrein aanwezig en men zou dit in de toekomst graag gehandhaafd zien, dan wel zien teruggebracht. Op de avond is beargumenteerd dat het gezien de aard van een structuurvisie niet zinvol is om nu bomen in te tekenen, maar wel dat de intentie wordt opgenomen dat zowel rondom en binnenin (vooral) het zuidelijk bouwblok groene elementen worden opgenomen in de vorm van tuinen, hagen en bomen.

Deze door de gemeenteraad geïnitieerde bijeenkomsten hebben een positieve bijdrage gehad op de ontwikkeling van deze structuurvisie. De hoofdlijnen van de transformatie van het plangebied zijn in stand gebleven, waartoe behoren het slopen van de bestaande panden en het terugbouwen van een gemengd programma van woningen en maatschappelijke voorzieningen. Ook kan dit in de toekomst op een gefaseerde en flexibele manier plaatsvinden, waarbij de regels en richtlijnen uit de structuurvisie als toetsingskader kunnen worden toegepast. Belangrijke randvoorwaarden als de bouwhoogten, de verkeersafwikkeling en de aandacht voor groen zijn dankzij de inbreng in de uiteindelijke visie aangescherpt.

