

vastgesteld
26-01-2010

Centrumvisie Strijen

gemeente Strijen



Colofon

Datum:

5 maart 2010

Projectnummer:

BOE01-STI00002-01e

Opdrachtgever:



Gemeente Strijen

In samenwerking met:

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Croonen Adviseurs

DROOGH TROMMELEN EN PARTNERS

·dtNp·
Adviseurs voor Ruimte en Strategie

DTNP

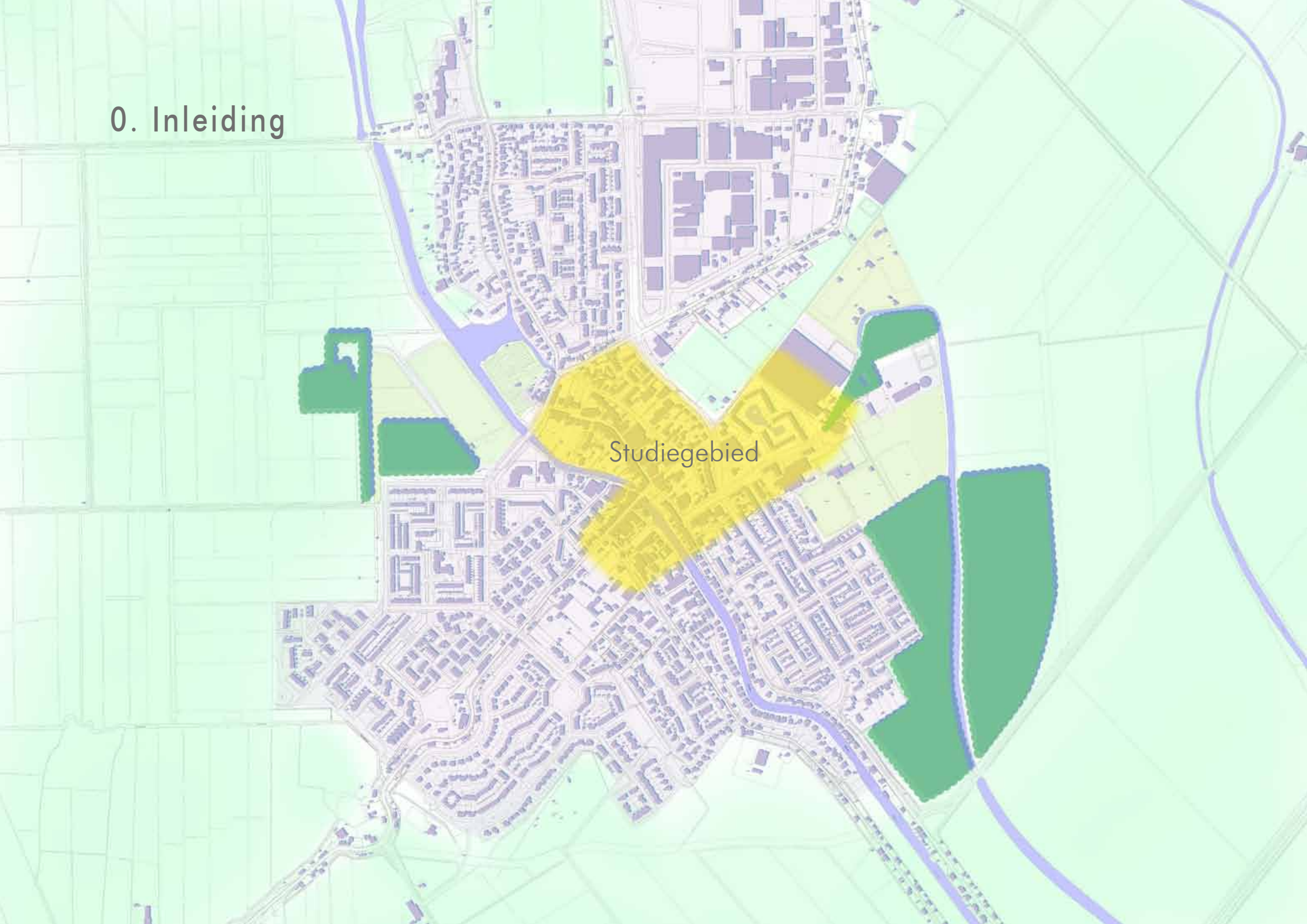
hw
wonen
"Thuis in de Hoeksche Waard"

HW Wonen

Inhoudsopgave

0	INLEIDING	5
1	ANALYSE - In beeld brengen van kansen	11
1.1.	Gebiedsverkenning	13
1.2.	Ontwikkelingen in Strijen	17
1.3.	De opgave van de Centrumvisie	19
2	SCENARIO'S - in beeld brengen van richtingen	21
2.1.	DPO	22
2.2.	Scenario's	28
3	VISIE - In beeld brengen van oplossingen	31
3.1.	Visie	33
3.2.	Ruimtelijke structuur	35
3.3.	Functionele structuur: programma	39
3.4.	Functionele structuur: verkeer	47
3.5.	Beeldkwaliteit: Bebouwing	51
3.6.	Beeldkwaliteit: Openbare Ruimte	55
3.7.	Overig	60
3.8.	Ontwikkelstrategie	64
3.9.	Vervolgprojecten	65
B1	Bijlage - de eerste werkconferentie	
B2	Bijlage - de tweede werkconferentie	
B3	Seperate bijlage	
	Passanten- en ondernemersonderzoek (aanvulling DPO)	
	(dd. december 2009 - Droogh Trommelen en Partners)	

0. Inleiding



0. Inleiding

Beleidsprogramma

In het beleidsprogramma 2006 - 2010 is de opdracht van de Centrumvisie Strijen als volgt omschreven:

“Strijen is een aantrekkelijke gemeente om in te wonen. Het centrum van de kern met z'n winkels en andere voorzieningen bepalen mede de kwaliteiten van het dorp.

De Hoeksche Waard en dus ook de gemeente Strijen zullen zich moeten ontwikkelen binnen een Nationaal Landschap, dat zowel mogelijkheden biedt als beperkingen kent. Het streven is om een samenhangende structuurvisie op te stellen voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen op hoofdlijnen van de gemeente.

Binnen het centrum spelen vraagstukken op verschillende thema's, te weten het wonen, het werken, het verkeer, het parkeren, het openbaar groen, het water en de voorzieningen. De nauwe samenhang van die vraagstukken onderling en de specifieke problematiek die in het centrum speelt, mede gelet ook aan de diversiteit aan belanghebbenden, rechtvaardigt een afzonderlijke aanpak voor het opstellen van een Centrumvisie.

Wij willen daarom -naast een structuurvisie voor de gehele gemeente- een aparte visie voor het centrum opstellen, waarin ook van uit een sociaal-economisch perspectief naar het centrum wordt gekeken. Het streven is om de Centrumvisie in nauwe samenwerking met belanghebbenden, zoals de verenigde winkeliers en ondernemers, op te stellen”.

Uitgangspunten

De opdracht van de Centrumvisie is een strategische ontwerp-opgave. Het eindproduct, de Centrumvisie, is geen visie dat direct resulteert in concrete bouwplannen. De Centrumvisie gaat uit van een integrale visie waarin samenhangende keuzes worden gemaakt op hoofdlijnen. Een belangrijk onderdeel van de opdracht is 'het ontwerpproces', waarbij de communicatie tussen de betrokkenen een belangrijke rol speelt.

De uitgangspunten voor de Centrumvisie zijn:

- Integrale Centrumvisie: er zal niet alleen vanuit een ruimtelijke invalshoek, maar ook vanuit een sociaal-economisch perspectief naar de ontwikkeling van het centrum worden gekeken.
- De Centrumvisie handelt over structuren en hoofdlijnen: de visie is gericht op de middenlange termijn en is gericht op het maken van integrale keuzes. De Centrumvisie geeft duidelijk aan welke ontwikkelingen gewenst zijn.
- Interactief beleid: de Centrumvisie dient in nauwe samenwerking met belanghebbenden tot stand te komen: gemeenteraad, bewoners van het centrum, ondernemers, winkeliers etc.
- Behoud van historische en/of kenmerkende structuren, en het behoud van markante panden en monumenten.
- Het integreren van bestaand beleid in de visie en het uitvoeren van relevante onderzoeken. Parallel aan de Centrumvisie wordt door het bureau DTNP een Distributieplanologisch Onderzoek uitgevoerd dat als input wordt gebruikt voor de Centrumvisie (zie bijlage B3).

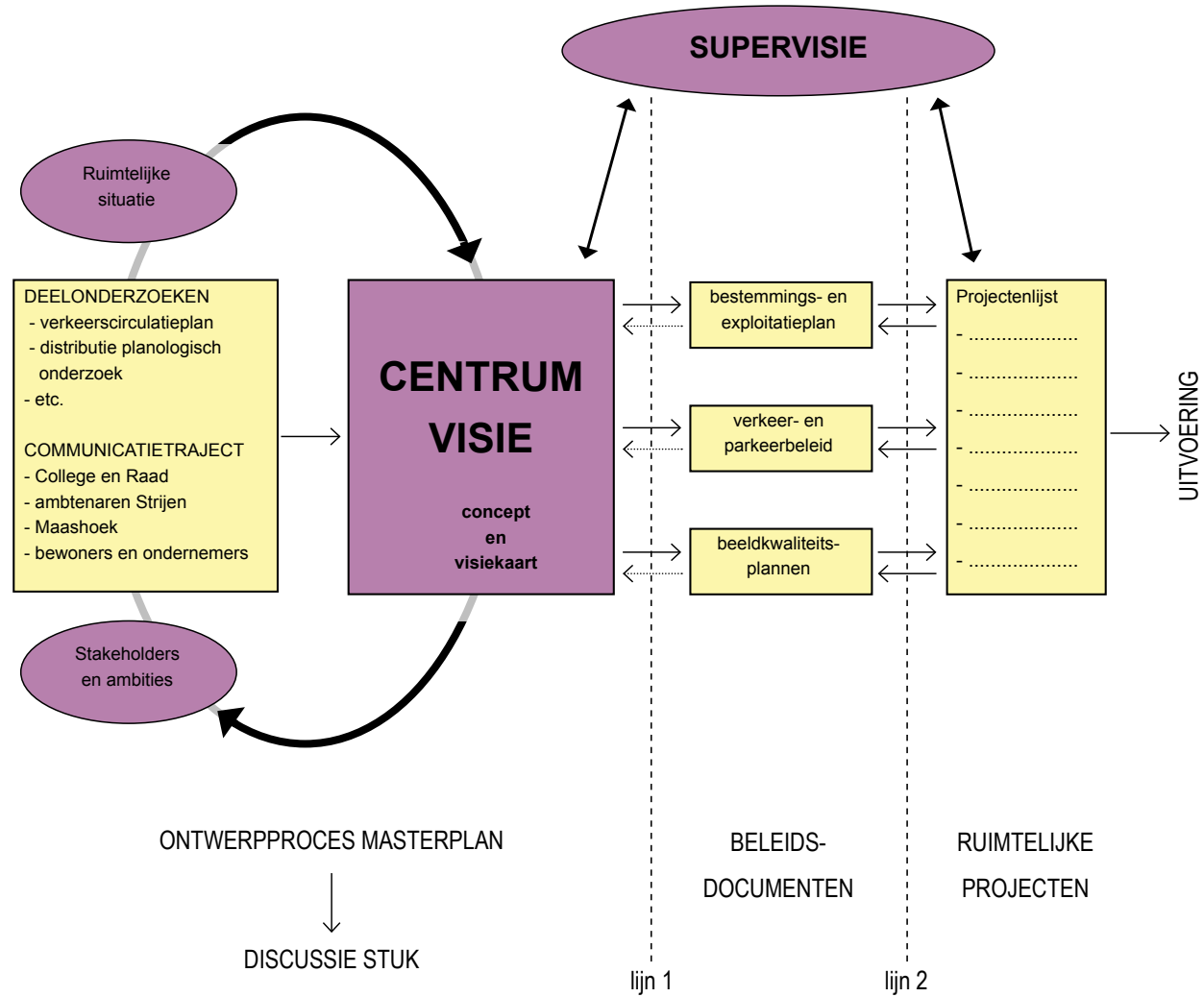
De uitgangspunten voor het ontwerpproces zijn:

- Een visietraject mag niet te lang, maar ook niet te kort duren (in 2008 gereed). Voor de betrokken deelnemers is het gewenst dat de resultaten van het ontwerpproces tijdig zichtbaar worden.
- Een visietraject moet een duidelijk begin en een duidelijk einde hebben, plus duidelijke halteplaatsen daartussenin.
- Een interactief proces met betrokken partijen waarbij helder gecommuniceerd wordt over de verwachtingen en inbreng van betrokkenen.
- Een visietraject moet zoveel als kan gevoed en geïnspireerd worden door lokale talenten (bewoners, instellingen, bedrijven, bestuurders, ambtenaren), zodat draagvlak als vanzelf onderdeel wordt van het visietraject.

Studiegebied

De afbakening van het gebied waarvoor de visie wordt ontwikkeld, is indicatief aangegeven.

0. Inleiding



0. Inleiding

Ontwerpproces Centrumvisie

In het hiernaast afgebeelde schema is aangegeven hoe het ontwerpproces voor de Centrumvisie is verlopen en hoe de Centrumvisie wordt doorvertaald naar het beleid en de projecten. Het schema bestaat uit:

- Centrumvisie:

De Centrumvisie heeft een strategisch en globaal karakter en is gebaseerd op een lange termijnvisie. In het ontwerpproces blijft er ruimte om in te kunnen spelen op onverwachte gebeurtenissen en ontwikkelingen.

De Centrumvisie heeft een cyclisch proces doorlopen. De ambities en wensen van de stakeholders zijn onderzocht en zijn getoetst aan de ruimtelijke situatie. Deze discussie heeft geleid tot een 'functioneel en ruimtelijk concept' en een visiekaart. De deelonderzoeken en het communicatietraject hebben hun functie gehad in het ontwerpproces van de Centrumvisie.

- Beleidsdocumenten:

De Centrumvisie is de basis voor de verdere uitwerking. De uitgangspunten van de Centrumvisie worden doorvertaald (lijn 1) naar diverse beleidsdocumenten (o.a. het bestemmings- en exploitatieplan).

Deze beleidsdocumenten leggen de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de toekomstige ruimtelijke projecten vast (lijn 2) en bieden ze een toetsingskader voor de ruimtelijke projecten.

- Ruimtelijke projecten:

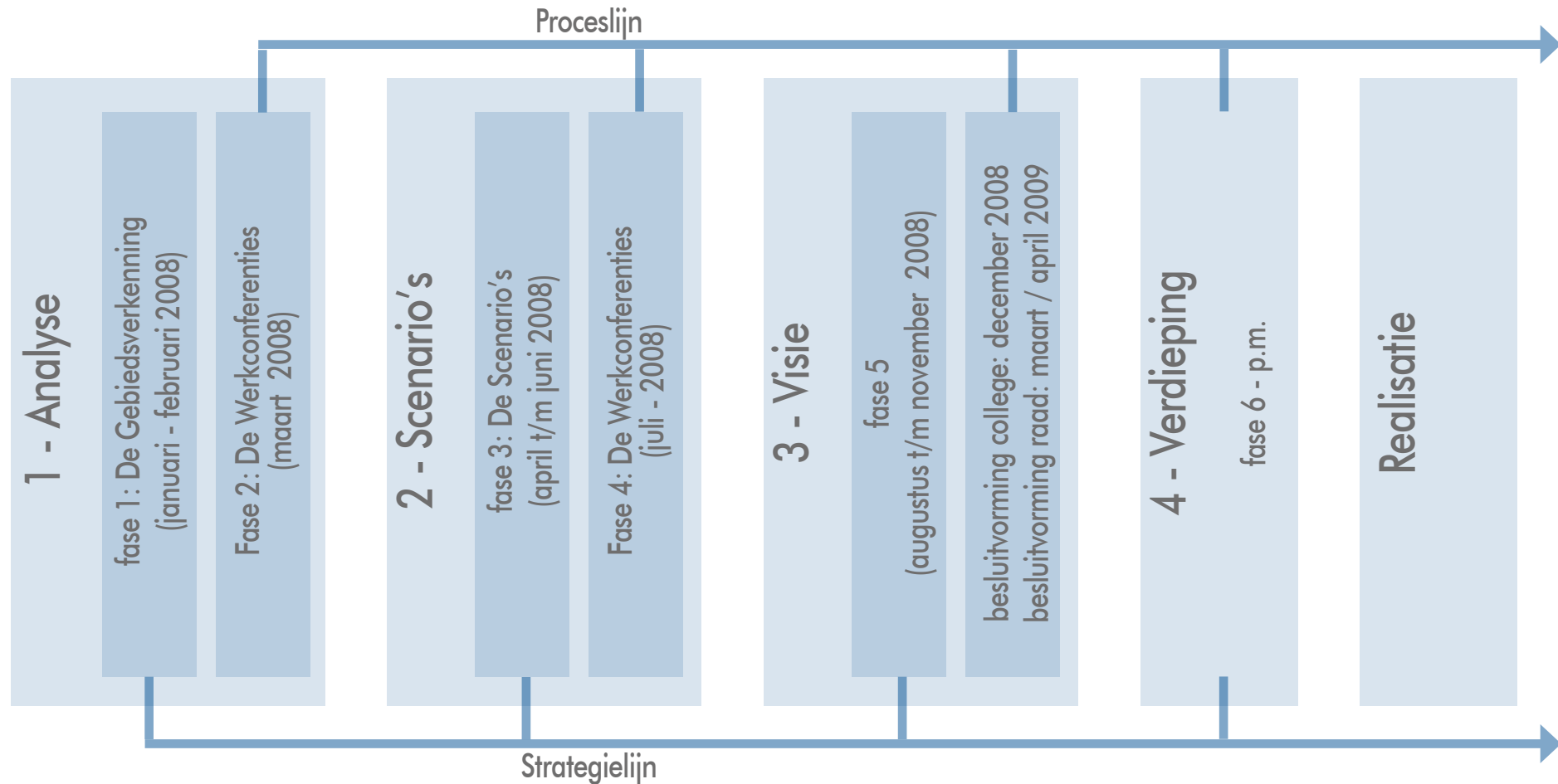
In de Centrumvisie wordt een ruimtelijk en functioneel kader gesteld voor ruimtelijke projecten. Deze projecten zijn een deelsluitwerking van de Centrumvisie. Een voorbeeld is een ruimtelijk project is het 'Nieuwe Dorpshuis'.

- Supervisie:

In de vorm van Supervisie vindt monitoring plaats. In de Supervisie wordt bekeken hoe de in de Centrumvisie gestelde uitgangspunten worden doorvertaald tot op uitvoeringsniveau. Daarbij wordt gekeken naar de relatie van het project tot het gehele Centrumvisie, de relatie van het project tot zijn directe omgeving en het project op zich.

De Supervisie is een kwaliteitswaarborging op de Centrumvisie. Naast de Supervisie gelden sowieso de geformaliseerde procedures welke gevolgd dienen te worden voor beleidsdocumenten en ruimtelijke projecten. Dat betreft onder andere gemeente procedures (o.a. vaststelling door Raad), de officiële planologische procedures en de procedure in relatie tot de Welstandcommissie.

0. Inleiding



Welke ambitie hebben we met een nieuw centrum ?

0. Inleiding

Opbouw

De uitgangspunten voor de Centrumvisie en het ontwerpproces hebben geleid tot een gefaseerde aanpak.

De structuur van het voorliggende rapport is gebaseerd op de gefaseerde aanpak. Het eindproduct is het 'Centrumvisie Strijen'. De bijlagen geven een beeld van de keuzes in het interactieve ontwerpproces met bewoners, winkeliers en bestuurders.

1 Analyse:

De analyse is gericht op het 'in beeld brengen van kansen'. De analyse bestaat uit twee fasen:

- fase 1: De Gebiedsverkenning.
Deze fase is gericht op het in beeld krijgen van de problematiek en de 'spelers' van het centrumgebied. In deze fase is een eerste gemeenschappelijke analyse van het plangebied gemaakt.
- fase 2: De Werkconferenties.
Deze fase is gericht op communicatie met de bewoners, de winkeliers en de raad. In deze drie deelgroepen afzonderlijk zijn de eerste bevindingen gepresenteerd en heeft aan de hand van stellingen de eerste inhoudelijke gedachtewisseling plaatsgevonden.

2 Scenario's:

De Scenario's zijn gericht op het 'in beeld brengen van richtingen'. De scenario's bestaan uit twee fasen:

- fase 3: De Scenario's.
De output van de werkconferenties en de resultaten van het DPO zijn gebruikt als inspiratie en randvoorwaarde voor het schetsen van een viertal scenario's. De scenario's geven een mogelijke ontwikkelingsrichting van het centrum van Strijen.
- fase 4: Het Vervolg.
Een tweede werkconferentie met dezelfde deelgroepen is georganiseerd rondom de scenario's. Standpunten en meningen over de scenario's zijn in groepjes en later plenair uitgewisseld.

3 Visie:

De Visie is gericht op het 'in beeld brengen van oplossingen'. De visie (fase 5) bevat een stedenbouwkundig ontwerp, waarin de ambitie van het centrum verbeeld is. Het stedenbouwkundig ontwerp wordt toegelicht met teksten, kaarten, ondersteunende schetsen en referenties om de met elkaar afgesproken ambitie goed en helder over te brengen. In de ontwikkelingsstrategie is beschreven hoe en langs welke weg de ambitie zoals opgenomen in de Centrumvisie gerealiseerd wordt. Anders gezegd, hoe de droom werkelijkheid gaat worden.

4 Verdieping (p.m.)

Wanneer de Centrumvisie door de stuurgroep is vastgesteld en aan de raad is voorgelegd ter besluitvorming, kan met fase 6 van het ontwerpproces gestart worden: 'richting geven aan oplossingen'. In de verdieping worden aan de hand van de definitieve ontwikkelingsstrategie een aantal zogenoemde projectbladen opgesteld. Het plangebied wordt daartoe opgedeeld in een aantal deelgebieden. Deze opdeling is afhankelijk van prioriteitsstelling, eigendomssituatie, financiële risico's en dergelijke. Deze projectbladen geven essentiële informatie over de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de architectonische uitwerking, (globale) beeldkwaliteitseisen, eigendomssituatie, prioriteiten, looptijd en risico's.

In beeld brengen van kansen

1 - Analyse



Lange

Strijde

SI

D' SI

KM

D' SI

e Sl: weg

SI

D' SI

Keen

1.1. Gebiedsverkenning

Landschappelijke opbouw

De oorspronkelijke landschappelijke opbouw is in de huidige situatie nog goed te herkennen.

De dijken vormen lange lijnen in het landschap van de Hoekse Waard. Van oudsher zijn de dijken de verkeersroutes en bebouwingszones in het landschap. Door de beperkte ruimte op de dijken en de langzame groei is de bebouwing individueel, kleinschalig en gevarieerd. De dijken zijn structuurbepalend: ruimtelijk en functioneel.

Strijen is ontstaan op een knooppunt van vier dijken, en is uitgegroeid tot een lokaal centrum met diverse functies. De woningen waren met de voorkant gericht op de dijkstraat (niveau 1), aan de achterzijde op het water (niveau 0). Aan de oostzijde van de Kerkstraat (Oude Haven) was vroeger een haven. Deze haven is gedempt, evenals een groot deel van de watergang naar de haven. De huidige haven is gesitueerd aan de Kaai, deze is door een lage brug te zuiden van Strijen (de Ant. Voordendagbrug) beperkt bereikbaar voor boten.

De polders waren de 'lege' vlakken tussen de dijken waar agrarische activiteiten plaatsvonden. De verschillende polders hadden elk hun waterpeil en grondslag waar hun gebruik op afgestemd was. De polder ten noordwesten van Strijen heeft een veengrond en is van nature nat. Dit is nog afleesbaar in de zone van de Keen en het Molenschaer.

Latere ontwikkelingen

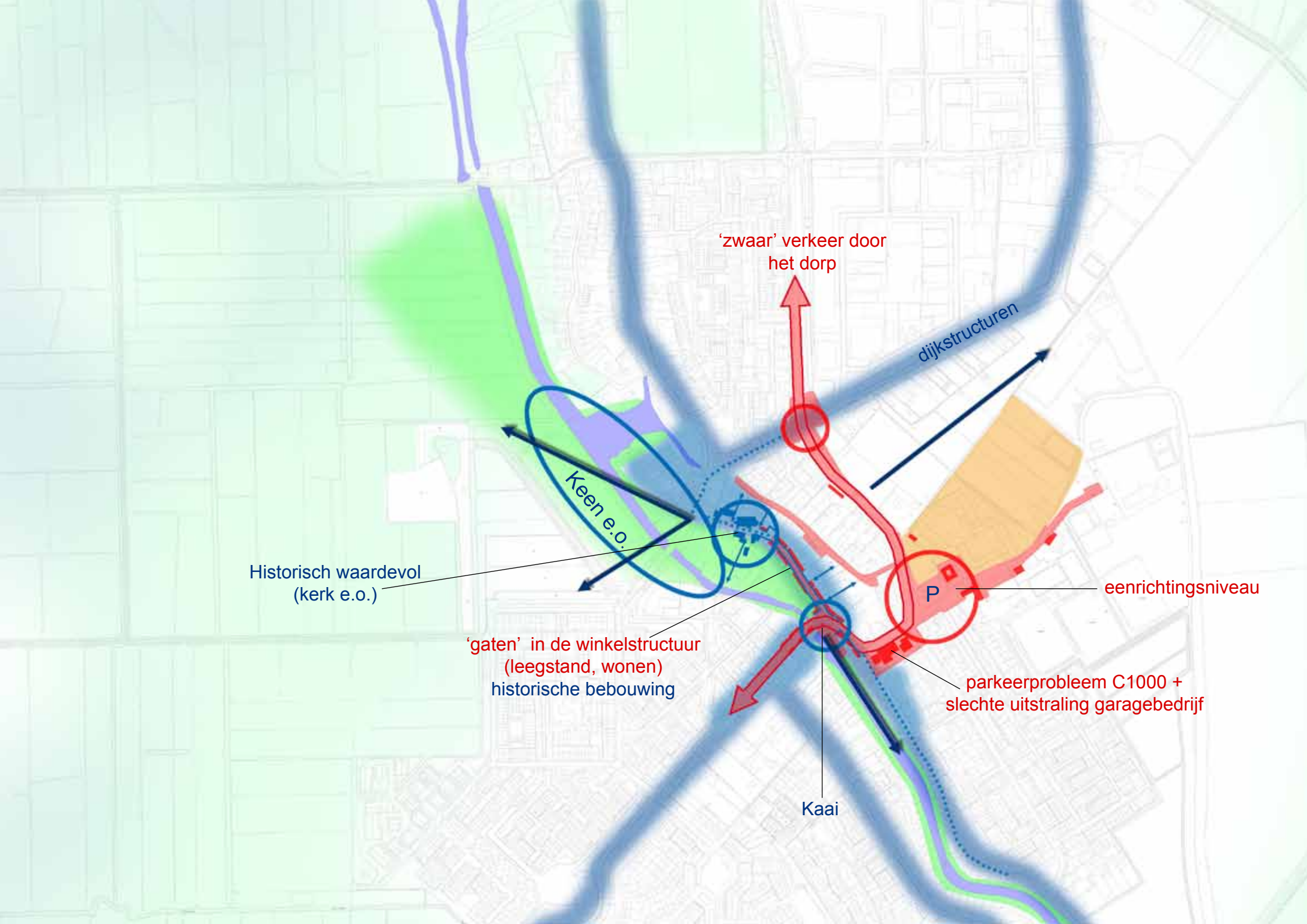
Met de vooruitgang en de groei van Strijen zijn de polders in gebruik genomen voor niet-agrarische activiteiten.

In het begin van de 20^e eeuw is de trambaan aangelegd. Deze trambaan had een tracé over de huidige invalsweg van Strijen. Ter plaatse van het Stockholmplein en de Oranjestraat is het tracé verdwenen. Het voormalige Trambaanhuis is nog aanwezig in de Oranjewijk.

Later, bij de toename van het autoverkeer, is deze trambaan omgebouwd tot de nieuwe invalsweg van Strijen, hiermee kon een deel van de dijken ontlast worden van het verkeer. Met de komst van de Randweg worden ook de andere dijken ontlast.

In de omringende polders zijn woonwijken, een bedrijventerrein en een sportpark gesitueerd. Dit zijn grootschalige ontwikkelingen van na 1950. De ontwikkelingen zijn monofunctioneel, met weinig variatie en grootschalig van karakter. Deze gebieden vormen een contrast met de zones op en rond de dijken.

Rond de Keen, de Kaai en aan de oostzijde van de kern zijn nog landschappelijke indringers die (bijna) reiken tot aan het historische centrum. Dit wordt als een hoge kwaliteit gezien omdat op deze punten het landschap nog een relatie heeft met de historische kern.



'zwaar' verkeer door
het dorp

dijkstructuren

Keen e.o.

Historisch waardevol
(kerk e.o.)

'gaten' in de winkelstructuur
(leegstand, wonen)
historische bebouwing

P

eenrichtingsniveau

parkeerprobleem C1000 +
slechte uitstraling garagebedrijf

Kaai

1.1. Gebiedsverkenning

Gebiedsverkenning

Voor de gebiedsverkenning is gebruik gemaakt van een SWOT-analyse. De bevindingen zijn in woord en beeld vastgelegd. SWOT (Strengths, Weaknesses, Opportunities en Threats) staat voor sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen.

De sterkten en zwakten zijn middels foto's en korte tekstjes verbeeld en verwoord (zie bijlage B1). Het beeldessay is in de werkconferentie gebruikt om de discussie met de deelnemers op gang te brengen en een beeld te krijgen hoe er naar Strijen gekeken wordt.

In de kwaliteitskaart is middels blauwe en groen (sterkten) en rode tinten (zwakten) aangegeven waar de gebieden zich globaal bevinden.

Kijken naar Strijen.

Sterkten en Zwakten

De kwaliteiten van Strijen zijn heel duidelijk onder te verdelen in twee thema's: het dorpse karakter en het landschap. Waar deze twee thema's elkaar raken (de dijkstructuur, de Keen, de Kaai) zijn de kwaliteiten het meest scherp zichtbaar en waarneembaar.

Door de schaal van het dorp is het Nationale Landschap van de Hoeksche Waard altijd nabij en zijn er vanuit verschillende punten in het dorp zichten op het open landschap. De dorpse sfeer komt het sterkst naar voren in het centrum en op de dijken.

De zwakte van Strijen kan worden verwoord met twee thema's: de beeldkwaliteit en het gebrek aan ruimte. Aan de randen van het centrum van Strijen zijn veel plekken aanwezig waar verbetering is gewenst.

De beeldkwaliteit van bebouwing en openbare ruimte is op veel plekken in en rond het centrum van een magere kwaliteit. In het centrum zijn geen verblijfsplekken in de openbare ruimte aanwezig met een hoogwaardige uitstraling.

Door het historische centrum en kwaliteiten als de dijkstructuur en de Keen is er rond het centrum weinig ruimte beschikbaar voor veranderingen in de verkeers- en winkelstructuur. De plek met veel potentie, de Kaai, wordt hierdoor beperkt in zijn mogelijkheden.

Kansen en bedreigingen

Bij de visievorming van de Centrumvisie zit de grootste kans voor Strijen. Het breed afwegen van de keuzes en kansen, het denken op de lange termijn en de omvang van het studiegebied bieden kansen voor een integrale visie.

De Centrumvisie is een waardevolle aanvulling op de herstructurering van de Oranjewijk en de aanleg van de Randweg. De projecten dienen in samenhang gezien te worden.

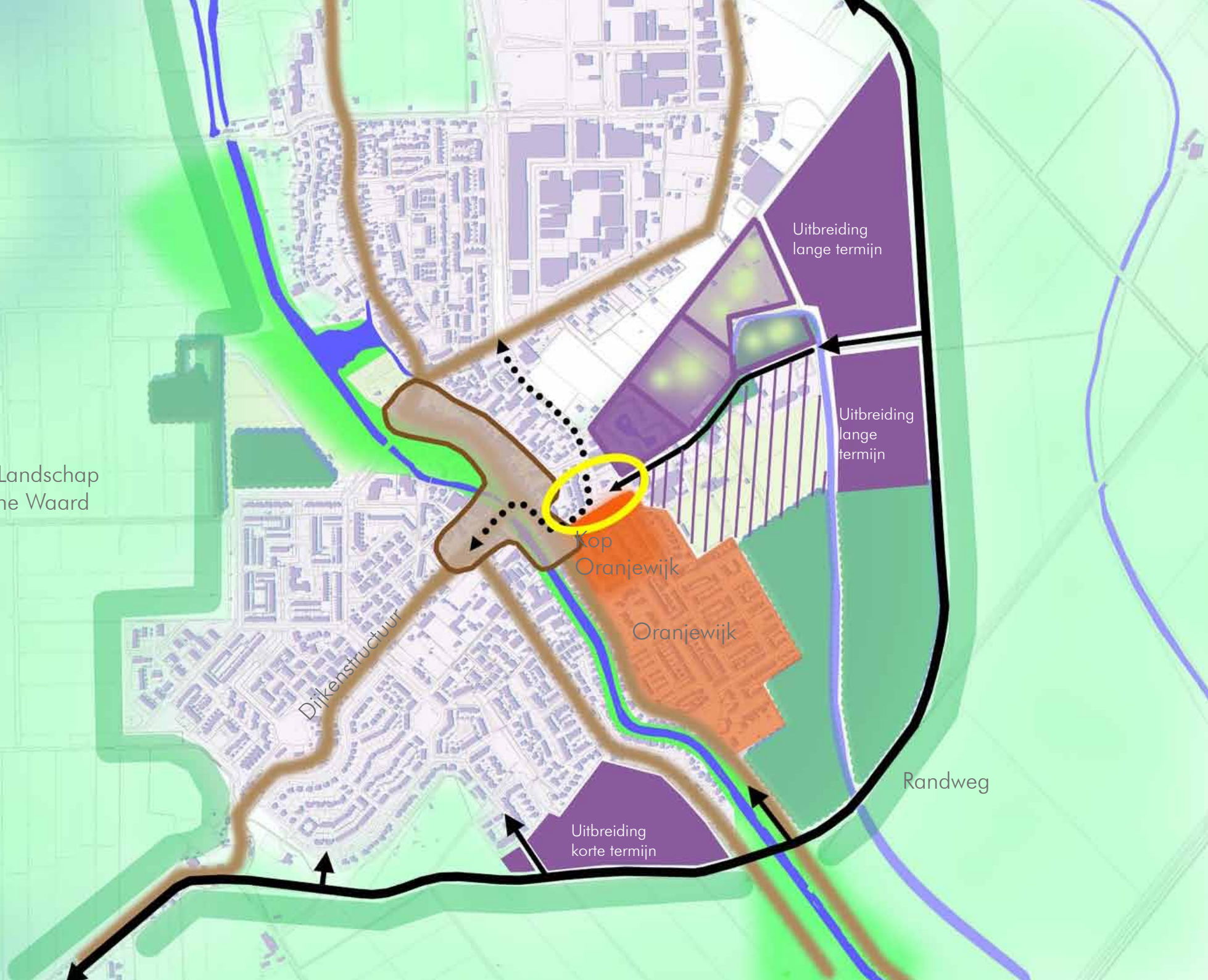
Een acute bedreiging in het dorp is het verkeer (leefbaarheid) en de winkelstructuur (gaten en leegloop). Dit zijn belangrijke thema's in de Centrumvisie.

Andere bedreigingen in Strijen die tijdens de werkconferenties naar voren zijn gekomen, zijn de onzekerheden naar de toekomst omtrent het programma en onzekerheden in ontwikkelingstrajecten (bv Oranjewijk) en procedures (Randweg).

Daarnaast moet gewaakt worden voor het behoud van de kwaliteit op specifieke plekken. Zo mag de relatie tussen historische kern en het landschap niet verloren gaan en mag het Stockholmplein geen 'verkeersplein' worden.

Een andere bedreiging is het ontbreken van een samenhangende visie. Het gevolg is dat iedereen op zijn eigen perceel aan de slag gaat en er geen integraal Centrumvisie ontstaat.

Nationaal Landschap
de Hoeksche Waard



Dijkenstructuur

Kop
Oranjewijk

Oranjewijk

Uitbreiding
lange termijn

Uitbreiding
lange
termijn

Uitbreiding
korte termijn

Randweg

1.2. Ontwikkelingen in Strijen

In het kaartbeeld op de pagina hiernaast is inzichtelijk gemaakt hoe de kern Strijen is opgebouwd en welke ontwikkelingen de komende jaren gaan plaatsvinden. Deze kaart is de basis voor het verdere Centrumvisie. De kaart is opgebouwd uit de volgende punten:

De bestaande situatie:

De huidige situatie is als basisonderlegger gebruikt en is in een lichte tint paars weergegeven. Ten noorden van de Oud Bonaventurasedijk ligt een bestaand bedrijventerrein, welke door zijn grote korrel duidelijk van het wonen (kleinere korrel) is te onderscheiden.

Nationaal Landschap:

Strijen ligt in het Nationale Landschap van de Hoeksche Waard, dat gekenmerkt wordt door zijn openheid, dijkstructuren en krekensstructuur.

Dijkstructuren:

De ruimtelijke structuur van Strijen wordt gekenmerkt door herkenbare dijkstructuren. Door de hoogteverschillen zijn ze in het dorp goed ervaarbaar en vormen ze tevens onderdeel van de hoofdwegensstructuur.

(Historisch) centrum:

Het (historische) centrum wordt gevormd door het gebied rondom de kerk, de Kerkstraat, de Molenstraat en de Boompjestraat.

Groene structuur in kern:

Een kwaliteit voor het dorp is het water dat tot ver in de kern doordringt.

Huidige verkeerssituatie en toekomstige randweg:

Op dit moment rijdt er veel (vracht-)verkeer door het centrum van Strijen. Dit zorgt voor verkeersdrukte en onveilige verkeerssituaties. Met de komst van de randweg zal dit probleem in belangrijke mate worden opgelost.

Nieuwe dorpsentree:

Met de komst van de randweg ontstaat aan de oostzijde van het dorp een nieuwe dorpsentree.

Herontwikkeling Oranjewijk:

De herstructureringsplannen voor de Oranjewijk zijn reeds in een vergevorderd stadium. Met uitzondering van het meest noordelijk deel, de kop van de Oranjewijk.

Locaties woon-/zorgzones:

Er is een grote behoefte aan woon-/zorgzones. Het gebied ten oosten van het Stockholmplein is hiervoor een geschikte locatie (mix van wonen, zorg en groen).

Stockholmplein en omgeving:

Dit is een strategische locatie voor de ontwikkeling van de Centrumvisie.

Uitbreidingen korte en lange termijn:

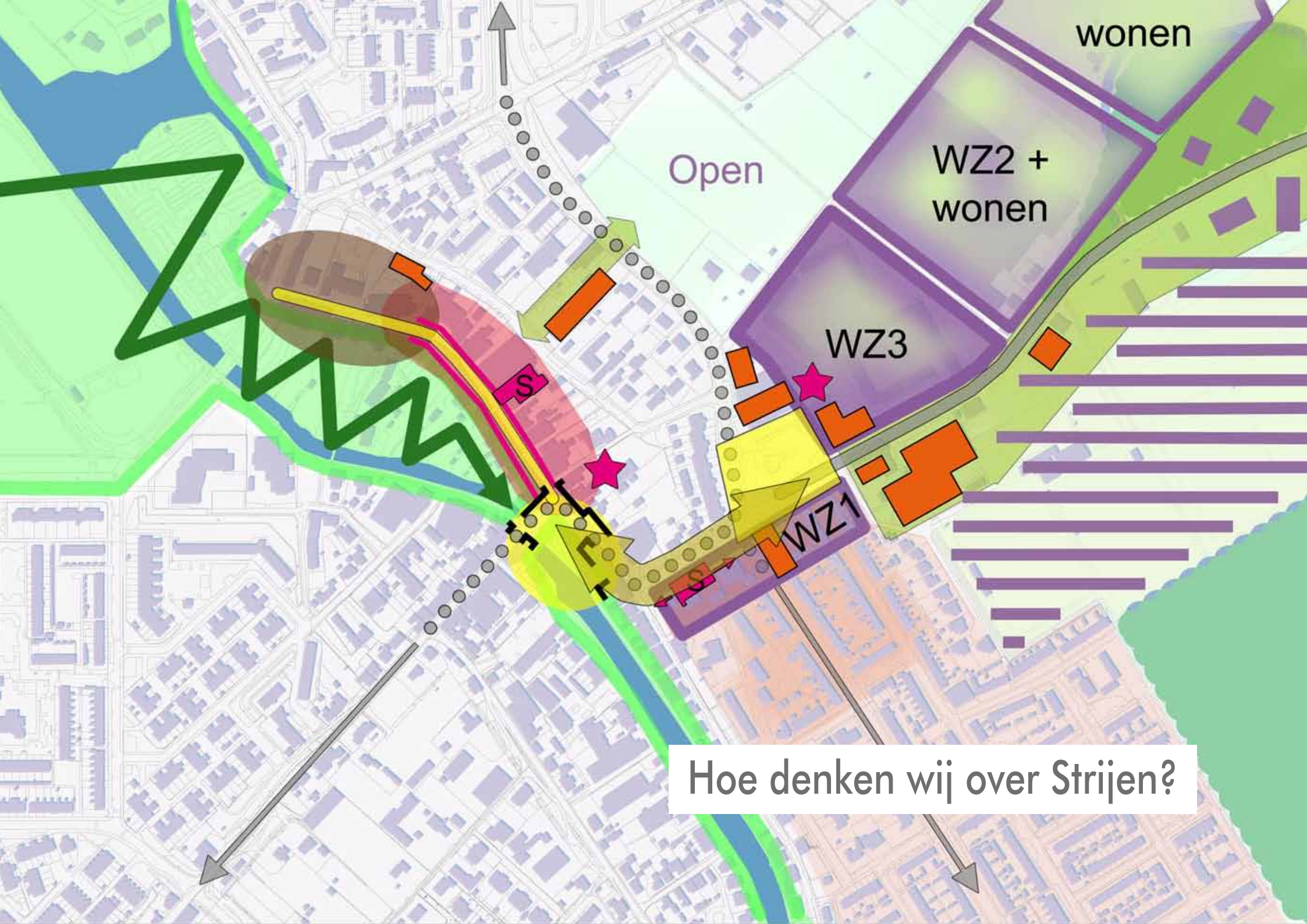
Op de kaart hiernaast zijn deze in paars weergegeven.

Locatie sportvelden:

Op de hele lange termijn is dit een mogelijke locatie voor woningbouwontwikkeling.

Groene ruimte behouden:

Behoud van de groene ruimte ten oosten van de Trambaan en ten zuiden van de Oud-Bonaventurasedijk. Dit is een kwaliteit voor het dorp.



Hoe denken wij over Strijen?

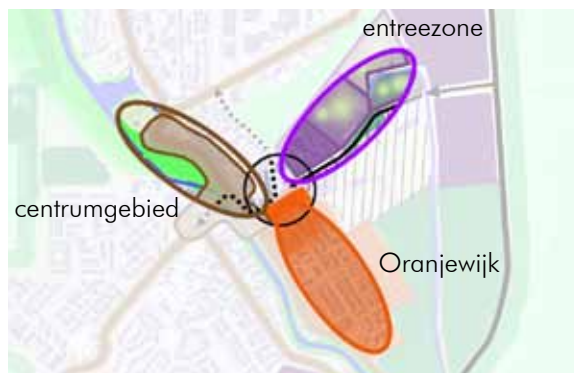
1.3. De opgave van de Centrumvisie

De opgave van de Centrumvisie

In het centrumgebied van Strijen komen drie strategische herstructureringsopgaven samen:

- Het centrumgebied:
Deze opgave valt voor 100 % binnen de opdracht van de Centrumvisie.
- De entreezone; deze opgave valt voor 75 % binnen de opdracht van de Centrumvisie. De belangrijke keuzes van de opgave vallen geheel binnen de Centrumvisie.
- De Oranjewijk:
Deze opgave is al gestart, alleen de Kop van de Oranjewijk valt onder de opgave van de Centrumvisie.

Het Stockholmplein en omgeving vormt het verbindingselement tussen deze drie opgaven en heeft in die zin een belangrijke positie in de Centrumvisie.



Kwaliteiten

In de werkconferentie is duidelijk naar voren gekomen dat Strijen een bijzonder, mooi en groen dorp is. De bewoners zijn trots op hun dorp en ze wonen er met veel plezier. Het dorpse karakter van Strijen wordt als waardevol ervaren en dient gehandhaafd te worden.

Strijen heeft zijn eigen ontstaansgeschiedenis die nog steeds afleesbaar is in de structuur van het dorp. Belangrijke kenmerken zijn de dijkstructuur, de kleinschaligheid van de bebouwing en de relatie met het landschap. De Kerkstraat, de Kaai en het gebied rond de Keen worden als zeer kenmerkend voor Strijen genoemd. De bewoners ervaren deze gebieden als zeer waardevol voor de identiteit van het dorp.

Wanneer voorgesteld wordt om de Keen vol te bouwen roept iedereen 'nee'. In de Centrumvisie moet er voor gewaakt worden dat een vergelijkbaar scenario zich niet langzaam voltrekt. Eenmalig een ontwikkeling toelaten in dat gebied heeft een precedentwerking als gevolg.

De strategie van de Centrumvisie is erop gericht dat de kwaliteiten in de toekomst gewaarborgd worden. De beste methode hiervoor is om de kwaliteiten als ontwerpthema's in het ontwerp van de Centrumvisie te integreren. Alleen op deze manier kan ook voor de toekomstige generatie het unieke van Strijen bewaard worden.

Verbeterpunten

Ondanks deze kwaliteiten zijn er ook zaken geconstateerd die beter zouden kunnen of zelfs als zeer problematisch worden ervaren.

In de werkconferentie is naar voren gekomen dat 'meer sfeer in het dorp' wenselijk is en dat Strijen een dorpshart mist. De Kerkstraat en de Kaai en omgeving hebben deze potentie. Een 'waterplein' aan de Kaai biedt kansen om de relatie van het dorp met het water te versterken.

Een ander knelpunt is de versnipperde winkelstructuur en de overlast (parkeren, logistiek) van de supermarkten. Tijdens de werkconferenties werd onderkend dat de supermarkten belangrijke dragers zijn voor de winkelstructuur. Een keuze voor een compacte winkelstructuur betekent dat 'nieuwe grenzen' voor het winkelgebied bepaald dienen te worden. Bepaalde straten (o.a. deel Boompjesstraat) worden dan woonstraat.

De grootste winst voor het centrum zit in de aanleg van de Randweg. De verkeersbelasting (aantallen, zwaar vrachtverkeer) van het centrum neemt af waardoor er meer ruimte als verblijfsgebied (Kaai) of woonstraat is in te richten (b.v. Boompjesstraat, deel Kerkstraat).

Het parkeren is een discussiepunt. Door winkeliers wordt het als een probleem ervaren, door de meeste bewoners niet. Er zijn voldoende parkeerplaatsen, maar niet op de juiste plek. Als oplossing wordt aangedragen het aanpassen van de mentaliteit, het instellen van een parkeerrouting en verhogen van de capaciteit.

In beeld brengen van richtingen

2 - Scenario's

2.1. DPO

Inleiding

De onderstaande teksten zijn een samenvatting uit het rapport 'Distributieplanologische Onderzoek Centrum Strijen' van Droogh Trommelen en Partners (DTNP - juli 2008) aangevuld met de uitkomsten van het passanten- en ondernemersonderzoek van december 2009 (zie separate bijlage B3). De doelstelling van het distributieplanologische onderzoek (DPO) is om inzicht te bieden in de uitbreidingsmogelijkheden voor detailhandel in het centrum van Strijen en de ruimtelijke voorwaarden voor een goed gemeentelijk detailhandelsbeleid.

Deelonderzoeken

In het DPO hebben de volgende deelonderzoeken plaatsgevonden:

- Omvang winkelaanbod:

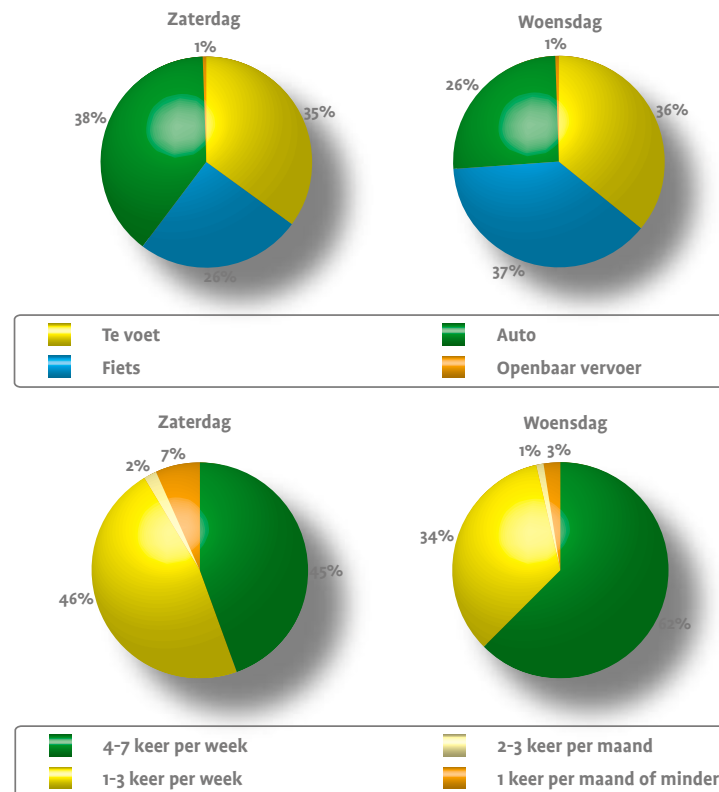
Het winkelaanbod in Strijen heeft een omvang van $\pm 6.000 \text{ m}^2$ wvo en bestaat voor een belangrijk deel uit boodschappenwinkels. Supermarkt Albert Heijn ($\pm 1.000 \text{ m}^2$ wvo) en C1000 ($\pm 660 \text{ m}^2$ wvo) zijn belangrijke publiekstrekken. Het recreatieve winkelaanbod is relatief kleinschalig (gemiddeld $\pm 80 \text{ m}^2$ wvo per vestiging) in vergelijking met andere gelijkwaardige centra ($\pm 145 \text{ m}^2$ wvo per vestiging).

- Bezoekersenquête maart 2008:

Circa 90% van de bezoekers is afkomstig uit de eigen gemeente. Het merendeel van de bezoekers komt te voet of met de fiets naar het centrum (opvallend veel).

Op zaterdag (wekelijkse boodschappen) is het aandeel bezoekers met de auto iets groter dan op woensdag. De bezoekfrequentie is hoog.

Meer dan 90% komt ten minste een keer per week in het centrum. Een groot deel bezoekt het centrum (bijna) dagelijks.



2.1. DPO

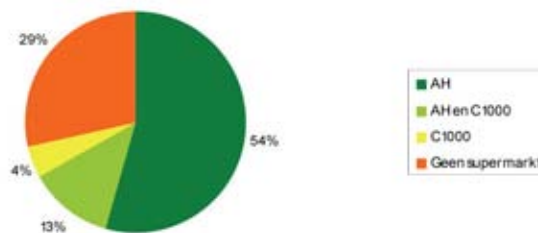
- Bezoekersonderzoek december 2009

Naar aanleiding van het verzoek van Albert Heijn om haar supermarkt te verplaatsen naar locatie de Strienen heeft in december 2009 een aanvullend passantenonderzoek plaatsgevonden onder bezoekers van de Kerkstraat en het begin van de Boompjesstraat. Hieruit is gebleken dat de supermarkt voor bezoekers van de Kerkstraat-Boompjesstraat een belangrijk bezoekdoel was. Op woensdag heeft circa 70% van de passanten in de Kerkstraat-Boompjesstraat ook een of meerdere supermarkten bezocht. Op zaterdag was dit zelfs 80%.

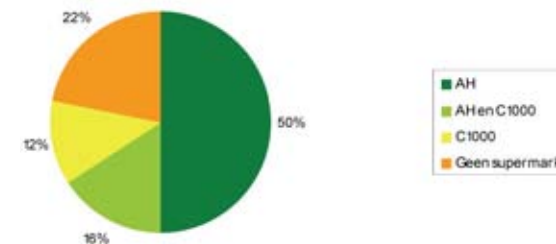
Van deze passanten bezoekt 73% (zaterdag) tot 76% (woensdag) ook een of meer andere winkels in het centrum. Het combinatiebezoek tussen de supermarkt en de andere winkels in het centrum is derhalve zeer groot.

Circa 2/3 van alle passanten in de Kerkstraat-Boompjesstraat heeft een bezoek gebracht aan Albert Heijn. Het belang van C1000 bij deze passanten is een stuk kleiner (17% op woensdag en 28% op zaterdag). Een respectabel deel van de passanten (respectievelijk 13 en 16%) bezoekt beide supermarkten tijdens dezelfde kooptrip.

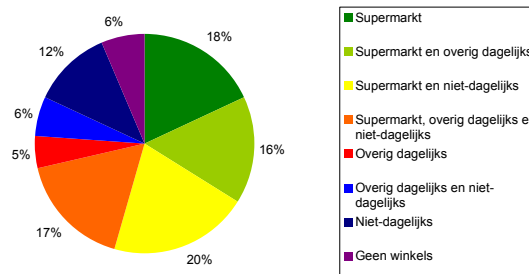
Supermarktbezoek woensdag



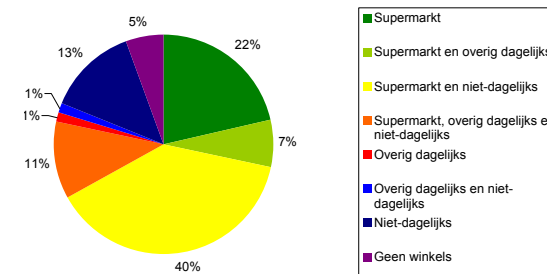
Supermarktbezoek zaterdag



Bezoekmotief woensdag



Bezoekmotief zaterdag



2.1. DPO

- Ondernemersenquête juni 2008:

In de ondernemersenquête zijn zowel vragen gesteld over de waardering van het centrum als over het functioneren van het eigen bedrijf.

De kwaliteit van de winkels in het centrum wordt als voldoende tot goed beoordeeld. De omvang, spreiding en diversiteit worden aanzienlijk minder goed beoordeeld. Over de inrichting van de openbare ruimte zijn winkeliers ontevreden. Het horeca-aanbod wordt voor zowel spreiding en omvang als goed beoordeeld. Als sterke punt wordt het historische karakter en de authentieke, dorpse uitstraling genoemd en de diversiteit van het aanbod en het grote aantal zelfstandige ondernemers. De zwakke punten zijn de hoge verkeersdruk, de onderbreking van de winkelwand in de Kerkstraat en de parkeer-routing en -capaciteit.

De respondenten zijn over het algemeen tevreden over de eigen vestigingslocatie, alleen over de parkeercapaciteit zijn ze minder tevreden. De omzet in het afgelopen jaar wordt als voldoende tot goed ervaren ($\pm 60\%$).

Circa 30% geeft aan dat hun omzet op dit moment krap of zelfs onvoldoende is. Bijna 70% van de omzet wordt gerealiseerd door inwoners van de gemeente Strijen. De helft van de respondenten is positief over de ontwikkeling van hun omzet (verwachten lichte of sterke toename), ruim 10% verwacht een lichte tot sterke daling van de omzet. De meeste respondenten geven aan voor de komende vijf jaar geen concrete plannen te hebben. De plannen zijn mede afhankelijk van het gemeentelijke beleid.

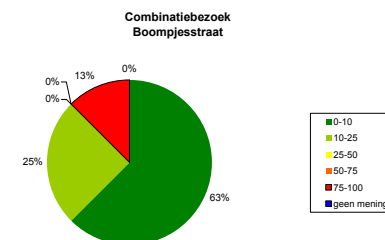
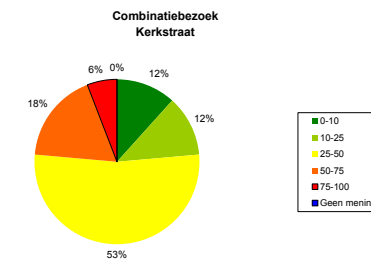
- Ondernemersenquête december 2009

Naar aanleiding van het verplaatsingsverzoek van Albert Heijn heeft een extra enquête plaatsgevonden onder winkeliers in de Kerkstraat en Boompjesstraat. De respons op deze enquête was ruim 50%.

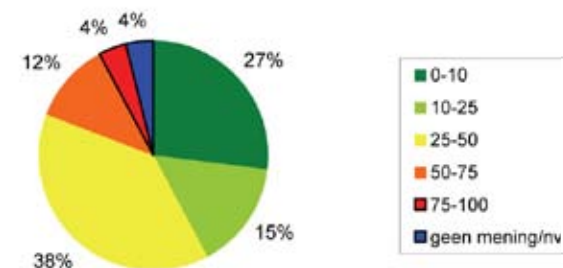
Van de respondenten geeft circa 70% aan dat van hun klanten een respectabel deel (meer dan 10%) hun winkel bezoekt in combinatie met een bezoek aan Albert Heijn. Bij een groot deel van de respondenten is dit combinatiebezoek meer dan 25%. In de Kerkstraat is dit combinatiebezoek nog meer aanwezig.

Bij eventuele verplaatsing van de Albert Heijn naar locatie De Striene (Oude Havenweg) verwacht bijna de helft van de winkeliers te maken te krijgen met een omzetzdaling. Vooral in de Kerkstraat verwachten veel ondernemers te maken te krijgen met een grote omzetzdaling. De winkeliers aan de Boompjesstraat verwachten nauwelijks omzetverschil.

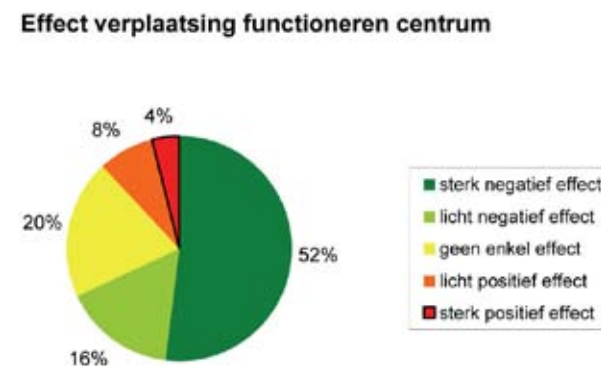
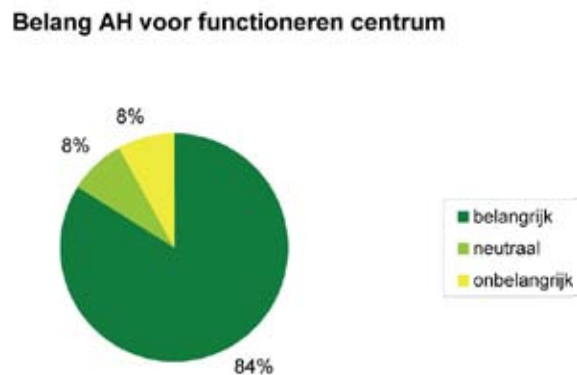
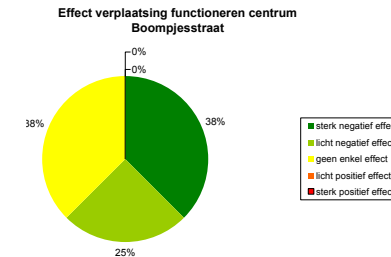
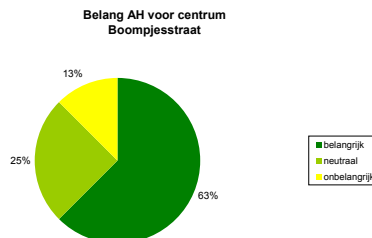
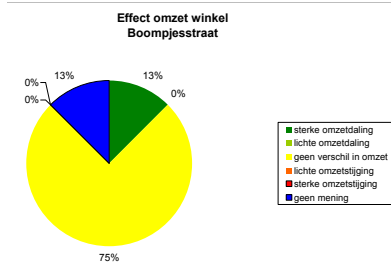
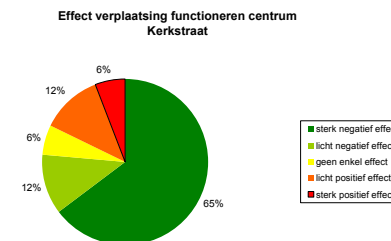
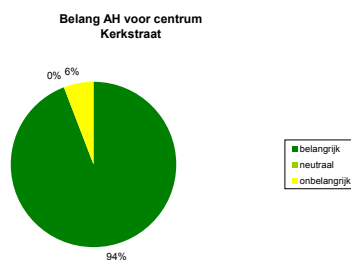
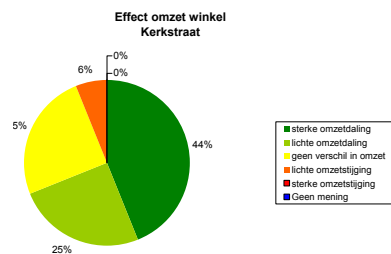
De aanwezigheid van Albert Heijn wordt door 84% van de geënquêteerde winkeliers beoordeeld als belangrijk voor het functioneren van het centrum van Strijen. Ruim de helft (52%) van de winkeliers verwacht dan ook dat een verplaatsing van de Albert Heijn naar de De Striene-locatie een sterk negatief effect heeft op het functioneren van het centrum van Strijen. Nog eens 16% verwacht een licht negatief effect. Slechts 12% van de geënquêteerden verwacht een (licht of sterk) positief effect. Ook de winkeliers aan de Boompjesstraat zien bij verplaatsing van de Albert Heijn negatieve effecten op het functioneren van het centrum als geheel.



Combinatiebezoek met supermarkt



2.1. DPO



2.1. DPO

Koopgedrag en locatie supermarkten

Het winkelaanbod is het centrum van Strijen bestaat voor een belangrijk deel uit boodschappen-winkels. Bij boodschappen doen staat de efficiënte aankoop van voedings- en genotmiddelen en frequent benodigde non-food (o.a. drogist, bloemen) centraal. Verkrijgbaarheid (compleet assortiment) en gemak (reistijd, parkeren, openingstijden) spelen een belangrijke rol. Dit type winkelgedrag is doorgaans vluchtig en vindt hoogfrequent plaats, overwegend in de omgeving van de woning (wijk- en dorpscentra). Dit wordt bevestigd door de uitgevoerde bezoekersenquêtes in Strijen.

De kwaliteit en omvang van de supermarkt zijn sterk bepalend voor de trekkracht van een boodschappen-centrum, zo ook in Strijen. Boodschappenwinkels kunnen van de publieksstromen van de supermarkten profiteren, indien zij in de directe nabijheid van de supermarkt liggen of daar een zichtrelatie mee hebben. Voor het functioneren van het centrum is de locatie van de supermarkt(en) van zeer groot belang. Indien de winkels met overige dagelijkse artikelen niet (meer) in de directe nabijheid van de supermarkt liggen, kunnen de winkels minder bezoekers verwachten. Momenteel ligt de Albert Heijn supermarkt op een strategische locatie in het winkelgebied, in het hart van de winkelstraat Kerkstraat. Uit de enquêtes is gebleken dat (mede hierdoor) het combinatiebezoek met andere winkels zeer groot is.

De Albert Heijn op de huidige locatie is van zeer groot belang voor de overige winkels in het centrum. Bij eventuele verplaatsing van de Albert Heijn naar de Oude Havenweg zullen de overige winkels niet meer in de directe nabijheid van de supermarkt liggen. Vanwege het gemak en de efficiency die mensen nastreven bij het doen van dagelijkse boodschappen zal het combinatiebezoek met de winkels in de Kerkstraat afnemen. Hierdoor komt ook de omzet bij deze winkeliers onder druk te staan. De kans op vershraling van het aanbod neemt daarvoor toe.

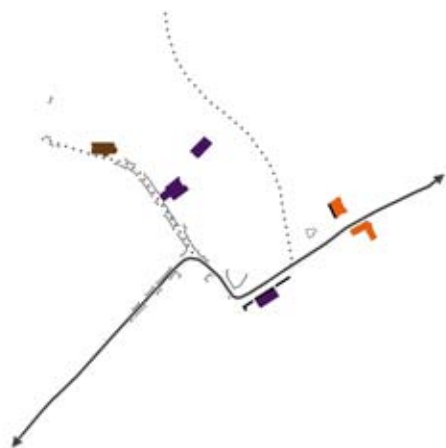
2.1. DPO

Voorwaarden ruimtelijke winkelstructuur Strijen-Centrum

Conclusies van het distributieplanologisch onderzoek zijn:

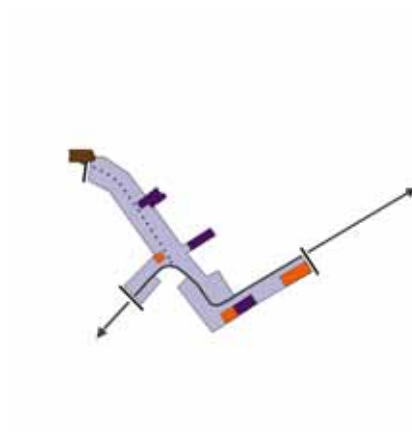
- De gemeente Strijen streeft naar een sterk, herkenbaar centrum.
- Het totale haalbare winkelvloeroppervlak van centrum Strijen bedraagt ± 6.000 à 7.000 m^2 wvo.
- Het winkelaanbod voor voedings- en genotmiddelen is vrijwel compleet. De uitbreidingsruimte bedraagt ± 600 à 1.100 m^2 wvo. Deze uitbreidingsruimte wordt bij voorkeur ingezet voor schaalvergroting van het bestaande supermarktaanbod en/ of toevoeging van een discounter.
- Het winkelaanbod duurzame en overige goederen in het centrum van Strijen is gevarieerd. De marktruimte voor uitbreiding is beperkt ($\pm 275 \text{ m}^2$ wvo). De trekkracht van het centrum kan worden vergroot door schaalvergroting van de bestaande winkels of door de vestiging van nieuwe winkels.
- Voorwaarde voor schaalvergroting en/of uitbreiding van het winkelaanbod is echter wel dat aan de volgende functioneel-ruimtelijke eisen voor een eigentijds dorpscentrum wordt voldaan. Daarbij zijn de begrippen compleet, compact en comfortabel allen zeer belangrijk:
 - In Strijen is het van belang dat de winkels in voedings- en genotmiddelen en frequent benodigde non-food allemaal goed vertegenwoordigd zijn. De omvang en kwaliteit van het supermarktaanbod speelt hierin een zeer belangrijke rol. Bij een compleet aanbod zullen inwoners voor dagelijkse boodschappen het centrum van Strijen blijven bezoeken, waardoor ook kansen bestaan voor overig aanbod.
 - Het centrumgebied heeft bij voorkeur een zo compact mogelijke opzet. Door te streven naar minimale loopafstanden en barrières tussen winkels onderling kunnen winkels makkelijker van elkaars aanwezigheid profiteren. Naast afstand speelt ook de overzichtelijkheid van het aanbod een grote rol.
- De ligging van de supermarkten (publiekstrekkers) is zeer belangrijk voor het functioneren van de overige winkels. De supermarkten dienen enerzijds zeer goed bereikbaar te zijn met zowel fiets als auto, maar tevens direct aan te sluiten op de overige winkels in het centrum. Vanwege het boodschappenkarakter van het aanbod in Strijen-centrum is het voor de overige winkels in het centrum van belang om direct naast of in de nabijheid van de supermarkten te liggen, waardoor ze kunnen profiteren van de grote publieksstromen die op de supermarkten afkomen.
- De belangrijkste parkeerlocaties sluiten direct aan bij de supermarkten. Dit zijn de belangrijkste primaire bezoekdoelen van het centrum. Voor een boodschappencentrum is het van belang dat er voortdurend voldoende parkeergelegenheid is voor klanten. Tussen de winkels en de parkeerlocaties bestaan minimale loopafstanden en barrières.
- In het centrum moet sprake zijn van een prettig verblijfsklimaat. Dit wordt onder andere bereikt door een eigentijdse en verzorgde uitstraling van het winkelgebied en de aanwezigheid van daghoreca.

2.2. Scenario's



Scenario 0

Geen Ingrepen
bestaande spreiding



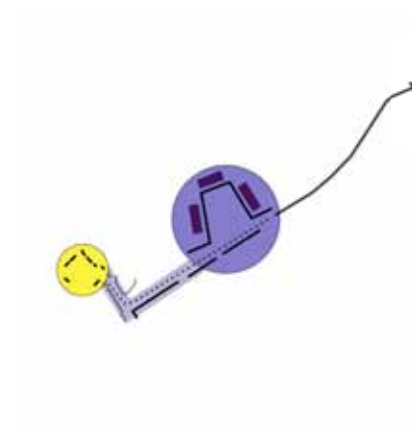
Scenario 1

Mixen
compact gemixed



Scenario 2

Bundelen
compact gebundeld



Scenario 3

Nieuw Hart
concentratie



2.2. Scenario's

Vier scenario's

De scenario's hebben als doel gehad om tijdens de tweede reeks werkconferenties (samenvatting zie bijlage B2) de discussie over mogelijke oplossingen, van de problemen in het centrum, op gang te brengen. De scenario's geven een mogelijke ontwikkelingsrichting aan.

- Scenario 0 - Geen Ingrepen:

In het 0-scenario is uitgangspunt dat er geen integraal Centrumvisie van de grond komt. De ingrepen die plaatvinden zijn beperkt, niet structureel, niet samenhangend en erg gericht op het individuele perceel.

De bestaande verspreide structuur wordt gehandhaafd waardoor de gewenste uitbreidingen van winkels niet mogelijk zijn. Het risico ontstaat dat het centrum langzaam leegloopt, zeker indien een supermarkt verdwijnt.

- Scenario 1 - Mixen:

Het uitgangspunt voor het Mix-scenario is dat in een dorp de verschillende functies verweven zijn. Belangrijke dorpsfuncties dragen de ruimtelijke en functionele structuur. Naast de supermarkten zijn dat de sociaal culturele voorzieningen en de kerk. Het centrumgebied heeft duidelijke grenzen. Aan het Stockholmplein is naast de dorpsfuncties ruimte voor een woonzorgzone.

De hoofdroute gaat door het centrumgebied waardoor het centrum optimaal bereikbaar is vanuit alle richtingen. Het nadeel hiervan is dat de openbare ruimte sterk bepaald wordt door de auto. Voor een verblijfsplein is dan geen ruimte.

- Scenario 2 - Bundelen:

In het scenario Bundelen wordt het centrum nog compacter gemaakt (duidelijke genzen) en worden de verschillende dorpsfuncties gebundeld. De ruimtelijke structuur van het centrum is opgespannen tussen de kerk en het multifunctionele dorpshuis. De Kaai krijgt een prominente plek en wordt het dorpsplein van Strijen. Het Stockholmplein en omgeving biedt ruimte voor een woon-zorgzone. Het verkeersluw maken van het centrum biedt kansen voor het verhogen van de verblijfskwaliteit.

- Scenario 3 - Nieuw Hart:

Het scenario laat de ontwikkeling zien van een Nieuw Hart. Door alle winkelvoorzieningen te verplaatsen naar het Stockholmplein ontstaat een ideale winkelsituatie. De huidige winkelstraten worden omgevormd tot woonstraten met een historische sfeer. De overige dorpsfuncties zijn verspreid over het centrum, de Kaai biedt ruimte voor een horecaplein.

Scenario-avonden

Voor de scenario's zijn twee werkconferenties gehouden. In de eerste avond waren de winkeliers, de bewoners van het centrum en andere geïnteresseerden uit Strijen aan zet. In verschillende deelgroepen zijn de scenario's besproken, later zijn de bevindingen plenair terug gekoppeld en bediscussieerd. Op de tweede avond zijn in een bijeenkomst voor raads- en commissieleden de scenario's plenair besproken en bediscussieerd.

In beide scenario-avonden is duidelijk naar voren gekomen dat:

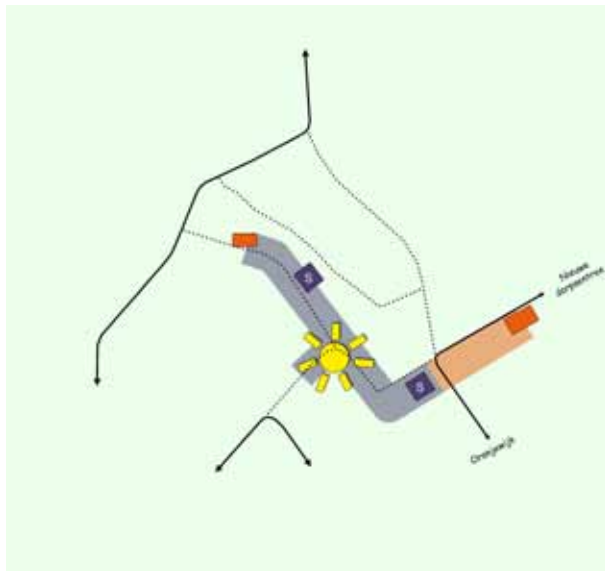
- scenario 0 geen oplossing biedt voor de huidige knelpunten. Een verbetering van de huidige situatie is gewenst. Als conclusie werd aangehaald 'stilstand is achteruitgang';
- scenario 1 en 2 beide als reëel worden gezien. Ondanks de verschillende meningen en belangen hebben beide scenario's potenties voor een nieuw Centrumvisie;
- scenario 3 veel oplossingen biedt, maar dat daarmee de ziel en identiteit van Strijen teniet wordt gedaan. Als conclusie werd heel resoluut gesteld 'dit niet'. 'Strijen krijgt een nieuw hart, maar verliest haar ziel'.

De Centrumvisie dient een synthese te worden tussen scenario 1 en 2. De andere twee scenario's bieden geen specifieke aanknopingspunten.

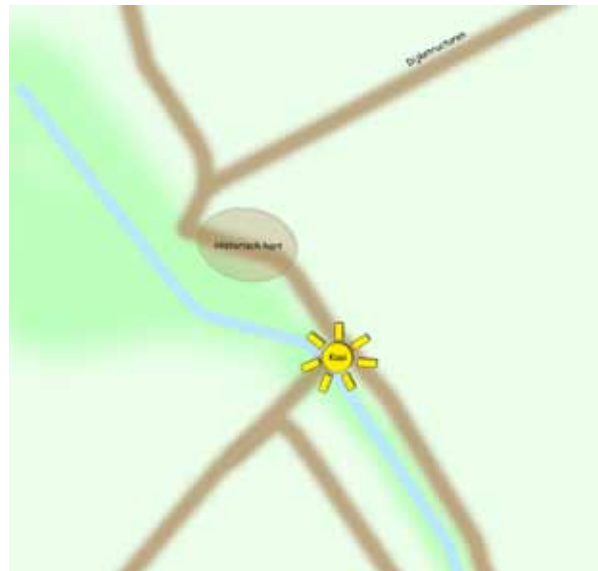
In beeld brengen van oplossingen

3 - Visie

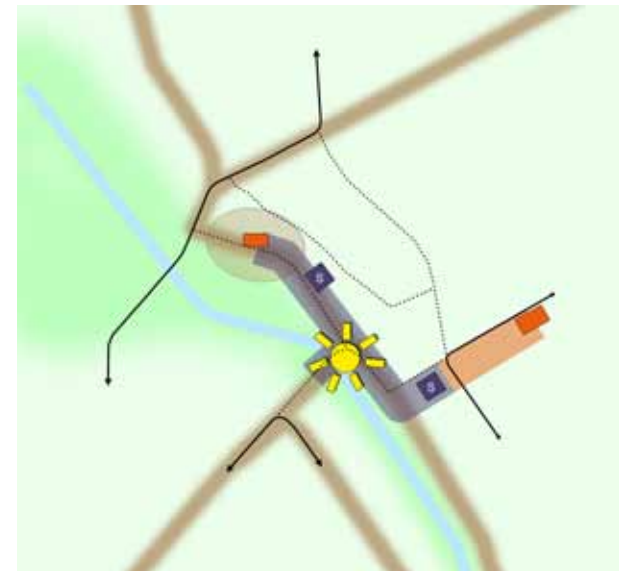
3.1. Visie



+



=



FUNCTIONEEL
CONCEPT

+

RUIMTELIJK
CONCEPT

=

CONCEPT

3.1. Visie

Te maken keuzes

Om te komen tot het visiemodel dienen keuzes gemaakt te worden. De verschillende keuzes die gemaakt dienen te worden zijn niet op zichzelf staande thema's, ze hebben dwarsrelaties en dienen ook zodanig beoordeeld worden.

Het uitgewerkte visiemodel vormt een integrale visie voor het centrumgebied. De visie dient oplossend, inspirerend en uitdagend te zijn, met voldoende flexibiliteit voor wijzigingen in de toekomst.

In de visie is het van belang om de ruimtelijke potenties en condities optimaal te benutten en te versterken. Het is vooral een kwalitatieve opgave. Het eindresultaat dient realistisch en financieel haalbaar te zijn.

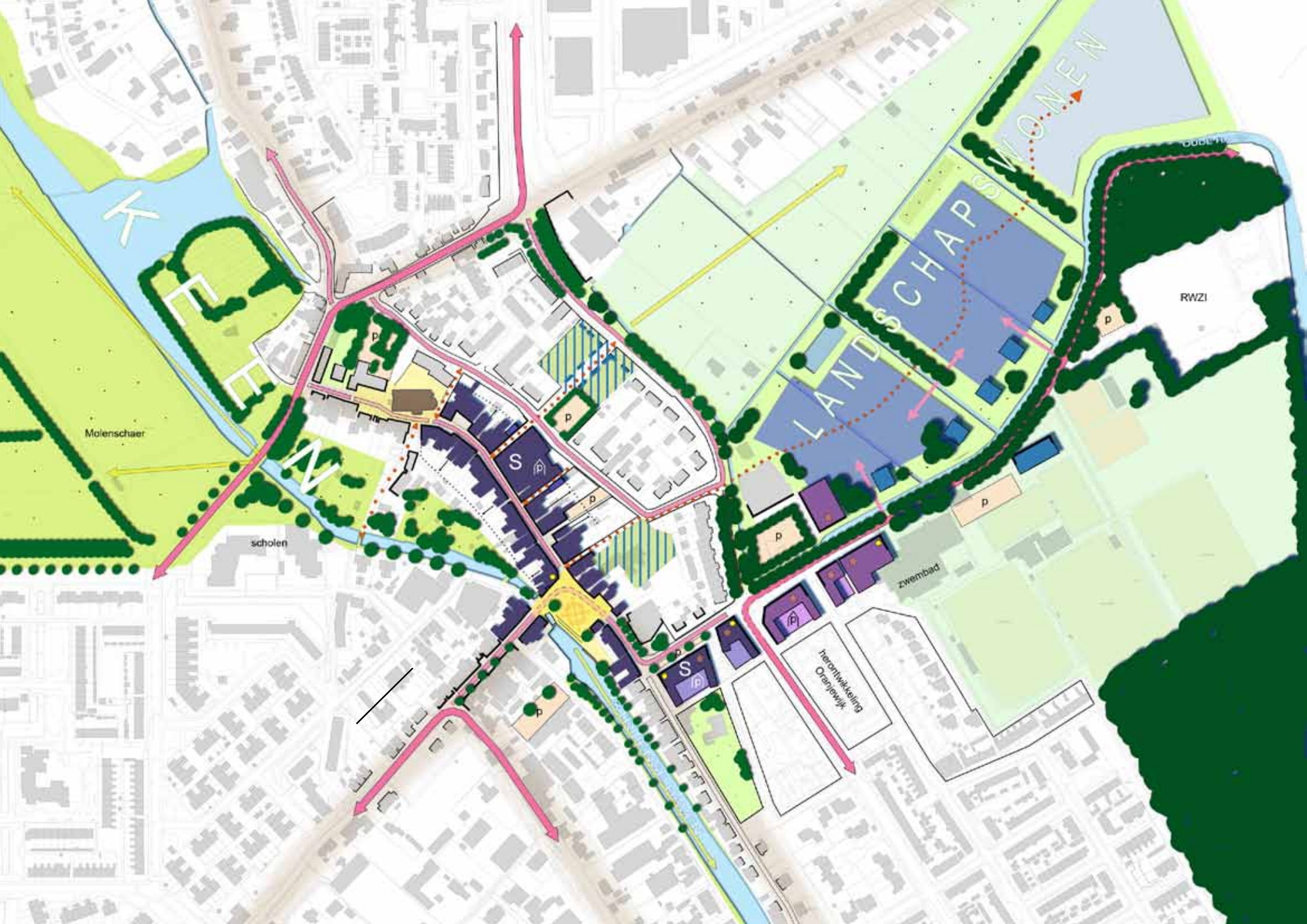
Concept

De uitgangspunten voor het concept zijn:

- Ruimtelijke structuur beleefbaar maken:
De beleefbaarheid van de ruimtelijke structuren dient verbeterd te worden. De ruimtelijke structuur is in hoofdlijnen gebaseerd op de historische structuur van Strijen. De functionele structuur is zoveel mogelijk volgend op de ruimtelijke structuur.
- De Kaai als dorpsplein:
De Kaai wordt het kloppende hart van Strijen. Alle structuren komen op deze historische plek bij elkaar. Het is een dynamische plek dat op bijzondere momenten kan dienen als een dorpspodium.

- Het historische dorpshart:
In de omgeving van de kerk is de historische sfeer het best bewaard gebleven. Dit deel van het centrum dient gekoesterd te worden.
- Bandstructuur voor dorpsfuncties:
In de zone tussen de kerk en het nieuwe dorps-huis worden de dorpsfuncties (commercieel, medisch, recreatief, sociaal cultureel) van het centrum gesitueerd. De Boompjestraat tot aan het Spui vormt een toevoeging aan deze structuur.
- Supermarkten als trekkers:
De twee supermarkten vormen twee strategische polen aan weerszijden van de Kaai. De supermarkten zijn belangrijke trekkers van consumenten naar het centrum.
- Mixen binnen zones:
De bandstructuur bestaat uit twee zones waarbinnen gestreefd wordt naar het mixen van dorpsfuncties, namelijk:
 - de band tussen kerk en hoek Julianastraat/Oranjestraat en het stuk Boompjesstraat waarbij in de Kerkstraat de nadruk ligt op het winkelen en voor de overige stukken op de dorpsfuncties;
 - de band tussen hoek Julianastraat/Oranjestraat en het sportcentrum: alleen grootschalige niet-winkelfuncties zoals zorgcentrum, sociaal-culturele functies en intensieve sportfaciliteiten.

- Ruimte voor functionele dragers:
De supermarkten, de sociaal culturele voorzieningen en het zorgcentrum ondersteunen in hoge mate de leefbaarheid van de kern. Ze dienen daar gesitueerd te worden waar ze een bijdrage leveren aan de structuur van het centrum en waar ze optimale mogelijkheden hebben voor hun functioneren.
Er dient voorkomen te worden dat deze functionele dragers zich gaan vestigen buiten het centrum waardoor de leefbaarheid en / of de overlevingskansen van de kleine winkels ondermijnd wordt (duurzame ontwrichting).
De grootschalige functies worden op de kop van de Oranjewijk gesitueerd waarbij het Stockholmplein mede ruimte biedt voor het bijbehorende parkeerprogramma.
- Verkeersstructuur met verkeersluw centrum:
Door de Randweg en de radiaal gerichte invalsroutes ontstaat een verkeersstructuur waarbij het verkeer naar buiten wordt geleid. Dit biedt mogelijkheden voor een verkeersluw centrum waarbij meer ruimte komt voor het verhogen van de verblijfskwaliteit. De in het in voorbereiding zijn de verkeersplan genoemde maatregelen kunnen daarvoor als basis dienen.



3.2. Ruimtelijke structuur

Visiekaart



Landschappelijke structuur

De dijken vormen lange lijnen in het landschap van de Hoekse Waard. De dijken in Strijen zijn structuurbepalend en hebben een eigen verschijningsvorm en functionaliteit in het dorp. Deze eigenschap dient in de toekomst behouden en zelfs versterkt te worden. Door de komst van de Randweg ontstaan er extra kansen: minder ruimte voor verkeer, meer ruimte voor woon- en verblijfskwaliteit.

De positie van het centrum op het knooppunt van de dijken, in combinatie met een watergang aan de achterzijde, is historisch bepaald en zeer karakteristiek. Deze kwaliteit dient gebruikt te worden om het centrum een unieke en eigen identiteit en sfeer te geven. De omgevingskwaliteit van de Kerkstraat en de Kaai dient afgestemd te worden op de eisen van een modern centrumgebied. Op de dijkstructuren is nauwelijks ruimte voor het toevoegen van nieuw programma.

De omringende polders zijn in de loop van de jaren opgevuld met monofunctionele en planmatige ontwikkelingen met een grote omvang (woonwijk en bedrijventerrein). In deze gebieden is voldoende ruimte voor het toevoegen van extra programma. De enkele aanwezige landschappelijke indringers dienen als zodanig gewaarborgd en versterkt te worden.

De landschappelijke en historische structuren worden gehandhaafd en versterkt. Ze worden afgestemd op de kansen die zich voordoen in Strijen (b.v. aanleg Randweg) en de hedendaagse eisen (b.v. omgevingskwaliteit ten behoeve van retail).

De dijken

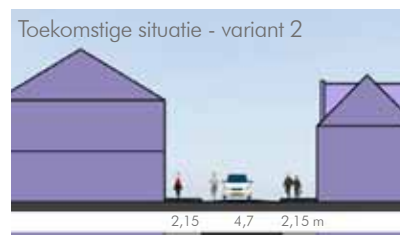
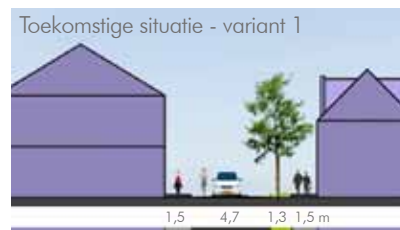
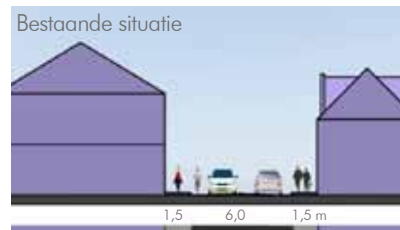
De dijkstraten zijn belangrijke elementen in Strijen, namelijk:

- Ze bestaan uit karakteristieke bebouwing met een kleinschalig en individueel karakter. De woningen kenmerken zich door het hoogteverschil in woning en het daarmee samenhangende onderscheid in de voorzijde (winkels/wonen) en achterzijde (wonen/opslag/transport/agrarisch) van de panden. De vele (individueel soms interessante) woningen vormen samen het waardevol geheel (ensemble) van de dijkstraat.
- Door het lineaire karakter en de gerichtheid op het centrum zijn de dijken ideale routes voor het langzaam verkeer. Door hun meer verkeersluwe karakter in de toekomst zijn het ook verkeersveilige routes.
- Ze hebben een compact en stenig straatbeeld dat contrasteert met de openheid en het groene karakter van het landschap. Kenmerkend aan de dijken zijn de smalle profielen waardoor een intieme sfeer ontstaat. Door de verkeersdruk en de bijhorende profielen hebben de dijkstraten een lage verblijfskwaliteit. Het verbreden van de dijkstraten (b.v. door het verplaatsen van een straatwand) werkt averechts, de sfeer gaat verloren. Een betere oplossing is om de verkeersdruk te verlagen en het profiel daarop aan te passen zodat de verblijfskwaliteit toeneemt.

3.2. Ruimtelijke structuur

Een mogelijkheid voor het verlagen van de verkeersdruk is het instellen van eenrichtingsverkeer (auto één richting, fiets twee richtingen). De circa 1,30 m vrijkomende ruimte kan ingezet worden voor het verbeteren van de omgevingskwaliteit. In variant 1 wordt de extra ruimte ingezet ten behoeve van een rij bomen, in variant 2 ten behoeve van bredere trottoirs.

Profiel Boompjesstraat:



De ruimtelijke knooppunten

In de dijkstructuur zijn een aantal waardevolle ruimtelijke knooppunten aanwezig, elk met een eigen verschijningsvorm en functie:

- De Kaai als Waterplein en Dorpspodium:
Door zijn positie vormt de Kaai de hot-spot van het centrum, diverse ruimtelijke en functionele lijnen kruisen elkaar.
Belangrijke ruimtelijke lijnen zijn de verschillende dijken en het water van de Keen / Strijense Haven. Het thema Waterplein vertaalt zich in de beleefbaar maken van het water (zichten, kades, aanlegplaatsen) en de hoogteverschillen.
De Kaai is centraal gesitueerd in de zone voor commerciële en dorpsfuncties en heeft een bijzondere positie als horecaconcentratiegebied. Het 'Dorpspodium' biedt ruimte aan terrassen en periodieke evenementen (weekmarkt, kaai feest). Om deze twee thema's te waarborgen is het noodzakelijk om het gebied in te richten als een verblijfsgebied waarbij het verkeer (route en parkeren) een duidelijk ondergeschikte rol heeft.
- De omgeving Kerk als monumentaal ensemble:
Het verleden is nergens zo goed zichtbaar en voelbaar als op dit stukje dijk. In de inrichting dient deze plek verbijzonderd te worden. De kerk is een duidelijke sluitsteen op de band met commerciële en dorpsfuncties.
De beleefbaarheid (zichten en groenbeleving) van de Keen en omgeving is een extra kwaliteit. Dit gebied moet gevrijwaard blijven van bebouwing.

Dit betekent onder meer dat de in het bestemmingsplan 'Dorpskern' opgenomen wijzigingsbevoegdheid om woningen en centrumfuncties te realiseren op het als 'de Hei' bekende gebiedje achter het museum, wordt geschrapt.

3.2. Ruimtelijke structuur

De 'polders'

Delen van de 'polders' hebben een landschappelijke waarde en kunnen niet benut worden voor nieuw programma. De Keen en de Strijense Haven vormen samen een landschappelijke indringer in de kern. Kansen voor deze zone dienen gezocht te worden in:

- handhaven van landschappelijk opbouw (relatie dijk en water);
- toevoegen doorsteken en doorzichten;
- handhaven historische panden;
- meer toegankelijk maken van het water;
- het beleefbaar maken van de zone voor recreatie en toerisme (o.a. aanlegsteigers);
- versterken ecologische waarde;
- continuïteit in een wandelroute langs het water.

Meer specifieke kansen:

- de Keen: het behouden van (diepe en groene) achtertuinen en het 'versmallen' van het wegprofiel van de Leeuwerikstraat ter hoogte van de school (groen beter beleefbaar maken en oversteekbaarheid);
- de Strijense Haven: horecaterrassen aan of op het water en het toegankelijk maken van de haven voor boten, rekening houdend met de bestaande beperkingen als gevolg van de geringe doorvaarhoogte van de brug ten zuiden van Strijen.

Aan de oostzijde van het centrum is ruimte voor nieuwe en verhoudingsgewijs meer grootschalige ontwikkelingen. In de huidige situatie zijn hier gesitueerd de herstructureringszone Stockholmplein e.o. (incl. Kop Oranjewijk, locatie C1000) en de landschappelijke zone (Sportlaan, Apolloflats, kas-sencomplex, camping, RWZI, sportvelden en groene spie).

Bij de toekomstige ontwikkelingen dient het ontwerp-thema 'landschappelijk' leidend te zijn. Als basis voor het thema worden bestaande landschapspatronen en historische lijnen gebruikt (water Oude Haven en de Trambaan). Het uitgangspunt is dat het water van de Oude Haven tot aan het Stockholmplein wordt teruggebracht.

De nieuwe dorpsentree doorsnijdt de zone van randweg tot aan het Stockholmplein. Deze entree van het dorp dient een landschappelijke routing te krijgen. Deze wordt gerealiseerd door het tracé te koppelen aan de loop van de Oude Haven en de bossages rondom de RWZI en sportvelden.

Centraal in de landschappelijke zone staat de strip met Landschapswonen. De zone begint aan het Stockholmplein en eindigt in het landschap. De ontwikkeling wordt gefaseerd uitgevoerd waarbij bestaande landschapslijnen als grenzen gelden. Kenmerkend aan de wijk zijn de robuuste groenstructuren welke het landschapspatroon accentueren.

Over de sportvelden en groene spie worden in de Centrumvisie geen uitspraken gedaan. Uitspraken worden gedaan in de afweging van de structuurvisie, die in 2010 wordt opgesteld.

In de omgeving van het Stockholmplein wordt het centrum geïntroduceerd. Dit gebeurt in stappen door middel van markeringen met bebouwing en met hoekaccenten. Door hun schaal en maat en de functie onderscheiden de gebouwen zich van het centrum, naar het centrum toe dient de schaal en maat van de gebouwen zich aan te passen aan de historische sfeer.

De markante gebouwen zijn de nieuwbouw op de locatie van het huidige dorps huis, het garagebedrijf en de locatie van het postkantoor.

Het Stockholmplein wordt een hoogwaardig ingerichte parkeerplaats, voor zover de inrichting dat toelaat, die tevens ruimte biedt aan evenementen.



3.3. Functionele structuur: programma

Bandstructuur met functies

Het concept voor het centrum is een bandstructuur met daarin de dorpsfuncties: commercieel, medisch, recreatief en sociaal cultureel. De dorpsfuncties bestaan uit een diversiteit aan kleinschalige functies en enkele grootschalige functionele dragers.

De belangrijkste functionele dragers zijn de twee supermarkten (locatie Albert Heijn en C1000), de kerk en het nieuwe dorpshuis.

In de afweging 'twee supermarkten' (pagina 42-43) wordt gemotiveerd waarom er in het centrum slechts ruimte is voor twee supermarkten en waarom de supermarkten worden uitgebreid op de bestaande locaties. De C1000 wordt herontwikkeld op locatie 1 en 2.

Voor het nieuwe dorpshuis is de voorkeurslocatie de huidige plek (4), eventueel in combinatie met het sportcentrum.

Mixen

In Strijen wordt een dorpse sfeer nagestreefd, functionele uitgangspunten om dit te bereiken zijn:

- een mix van diverse functies (winkelen, sociaal cultureel, horeca, dienstverlening) in het centrumgebied;
- een verticale mix tussen functies en wonen:
De functies op de begane grond worden gecombineerd met wonen op de etages en/of in het achterhuis. De mix vindt plaats op perceelsniveau.
- een horizontale mix tussen functies en wonen:
De mix vindt plaats in de gevelwand waarbij functies en wonen op de begane grond elkaar afwisselen. De mix vindt plaats op het niveau van de straatwand.

De diverse mixen moeten leiden tot levendigheid in het publiek domein.

3.3. Functionele structuur: programma

Zonering functies

In het centrum worden voor de functies een tweetal zones onderscheiden. Met de zonering wordt sturing gegeven aan de ambities voor een compact centrum:

- zone Dorpscentrum:

In deze zone worden de kleinschalige commerciële voorzieningen geconcentreerd. Binnen deze zone zijn beide supermarkten de belangrijkste publiekstrekken in het centrum. Veel consumenten combineren het bezoek aan de supermarkt met een bezoek naar omliggende winkel. De situering van de supermarkten in deze zone is van essentieel belang voor de toekomst van het centrum.

De beide supermarkten krijgen een uitbreidingsmogelijkheid op hun huidige locatie. Een oplossing is om de Albert Heijn in pandig uit te breiden ten koste van enkele winkelunits (Etos, Bruna). Om deze winkels te behouden voor Strijen dienen er alternatief winkelunits (voldoende omvang en situering) gezocht te worden in het centrum. Door de beschikbare ruimte is de locatie C1000 een interessante plek voor een eigentijdse supermarkt en enkele grote winkelunits (zoals bijvoorbeeld een Hema).

In de zone zijn drie delen te onderscheiden:

- Kernwinkelgebied:

Voor dit deel van de Kerkstraat wordt gestreefd om de begane grond voor 100 % van functies te voorzien, met als publiektrekker één supermarkt. Gaten in de functionele structuur dienen voorkomen te worden.

- Uitloop winkelgebied:

Voor de overige delen van de zone behoort een horizontale mix tussen functies en wonen tot de mogelijkheden. Hoe hoger het percentage aan functies op de begane grond hoe beter voor de functionele structuur van het centrumgebied. De supermarkt op locatie C1000 wordt de publiekstrekker voor dit deel van het centrum.

- De Kaai en omgeving zijn benoemd als horeca concentratiegebied. Deze zone biedt extra faciliteiten (terras, zichtlocatie) en kwaliteiten (pleinruimte, water, aan route, in centrum) voor de horeca.

- zone Stockholmplein:

Tot deze zone behoren de blokken op de Kop Oranjewijk (ten oosten van Julianastraat) en de blokken rondom het Stockholmplein. Op deze locaties zijn alleen grootschaligere niet-winkel functies zoals een zorgcentrum en een dorpshuis toegestaan. Op zichzelfstaande kleinschalige winkelvoorzieningen en horeca zijn niet toegestaan. Bij de ontwikkeling van gebouwen is het gewenst om de begane grond uit voeren in een hoge verdiepingslaag en met een flexibel in te richten plattegrond zodat de gebouwen geschikt zijn voor grootschalige functies. Voor de functie van zorgcentrum en dorpshuis is het toegestaan om de laag 1 te gebruiken voor extra programma (niet woonfunctie).

Voor de locatie van de supermarkt en het dorpshuis is een afwegingsmatrix opgesteld om de meest geschikte locatie te bepalen.

3.3. Functionele structuur: programma

Zonering woonprogramma

De zonering van het wonen is minder stringent dan voor de functies, het uitgangspunt voor het centrum is immers het mixen van wonen met functies (verticaal en horizontaal). Wonen is overal toegestaan. Gelet op de beperkte woningbouw mogelijkheden van Strijen kan er niet sprake zijn van substantiële toevoegingen. Het gaat hier vooral om het handhaven van de bestaande woningen.

Er zijn in en rond het centrum een viertal woonsferen te onderscheiden, namelijk:

- Het centrumwonen in combinatie met functies: Hierbij valt een onderscheid te maken tussen wonen in het oude centrum en wonen op de Kop Oranjewijk.

Het wonen in het oude centrum sluit aan op de historische context en de verwevenheid van winkels en wonen (eigenaar die woont boven winkel, het woonhuis in de wand met functies). Het wonen in het centrum brengt beperkingen met zich mee door de bereikbaarheid, toegankelijkheid woningen (b.v. ouderen) en het parkeren (onderscheid tussen bewoners en bezoekers parkeren).

De woningtypologie dient te passen in de sfeer van het centrum. Grootschalige complexen met appartementen zijn niet wenselijk in het centrum, indien appartementen worden toegepast dienen deze aan te sluiten op de schaal en maat van het centrum. Gezocht dient te worden naar typologieën die passen binnen de historische context en het functionele programma.

Het wonen op de Kop Oranjewijk bestaat uit appartementen boven grootschalige voorzieningen. Door de situering nabij belangrijke voorzieningen is de locatie uitermate geschikt voor 'wonen met zorg'. Daarnaast behoren startersappartementen ook tot de mogelijkheden.

- Het wonen aan historische structuren:
De identiteit van deze woonsfeer wordt bepaald door de historische context. De gebieden zijn gesitueerd direct rond het centrum (b.v. Oude Havenweg) en op de dijken (b.v. deel van Boompjesstraat en Kerkstraat). De woonsfeer sluit direct aan op het centrumwonen. Gezocht dient te worden naar typologieën die passen binnen de historische context.
- Het landschapswonen:
Aan de oostzijde van het centrum ontstaat ruimte voor een nieuwe woonwijk. Gezien de landschappelijke karakteristiek van het gebied is een afwijkende woonsfeer wenselijk. Het gebied bestaat uit een mix van grondgebonden en gestapelde woonvormen voor diverse doelgroepen (o.a. zorgwonen).
- Het wonen in een wijk:
Enkele delen van het centrum sluiten meer aan op een woonwijk dan op de historische structuur. Op deze locaties wordt een programma vergeleekbaar als in de wijk voorgesteld.

Binnen deze woonsferen zijn er nog specifieke doelgroep aanwezig: het wonen met een zorgcomponent. Deze groep dient gesitueerd te worden op de Kop van de Oranjewijk en het westelijke deel van het landschapswonen. Hier zijn de afstanden tot sociaal culturele, medische en winkelvoorzieningen goed en is er de mogelijkheid om de juiste woningtypes te realiseren (appartementen, patio's).

3.3. Functionele structuur: programma

Keuze voor twee supermarkten

In de Centrumvisie wordt gekozen voor twee waardevolle supermarkten. Deze twee supermarkten dienen de ruimtelijke en functionele structuur te ondersteunen en krijgen planologisch de ruimte om te groeien. Er is geen ruimte voor een derde supermarkt in Strijen.

Op de locatie in het kernwinkelgebied dient een fullservice supermarkt gelocaliseerd te worden. De andere supermarkt is vrij in te vullen: een fullservice supermarkt of een discounter. Voor deze tweede supermarkt zijn diverse locaties in beeld. Voor de locaties is een afweging gemaakt.

De keuze is gebaseerd op:

- De beperkte ruimte in het centrumgebied: Vanuit de functionele structuur van de kern is het wenselijk dat de supermarkten deel uit maken van het kernwinkelgebied omdat ze de overigewinkels ondersteunen. Supermarkten buiten het centrum dienen vermeden te worden omdat ze verstorend en ondermijnend werken in de beoogde compacte winkelstructuur van het centrum. Gezien de beperkte aanwezigheid van ruimtelijk en functioneel geschikte locaties wordt afgezien van een derde supermarkt in Strijen.

- De uitbreidingsruimte in het winkelaanbod gebruiken ten gunste van de twee supermarkten: De bestaande twee supermarkten (Albert Heijn $\pm 1.000 \text{ m}^2$ wvo, C1000 $\pm 660 \text{ m}^2$ wvo) zijn belangrijke publiekstrekken in Strijen. De beschikbare uitbreidingsruimte voor de supermarkten (± 600 à 1.100 m^2 wvo) wordt ingezet voor schaalvergroting van de twee supermarkten. Voor het toevoegen van een derde supermarkt is onvoldoende uitbreidingsruimte.
- Niet vastleggen op supermarktketen en / of -segment: In de Centrumvisie worden geen uitspraken gedaan over de supermarktketen, het uitgangspunt is twee supermarkten, waarvan minimaal één als fullservice supermarkt. De invulling naar keten wordt overgelaten aan de markt. Dit betekent dat er in het centrum ruimte is voor een discount supermarkt, mits één van de bestaande twee supermarkten verdwijnt.
- De bestaande supermarkten faciliteren: Met de bestaande supermarktketens en de vastgoedeigenaren van de panden wordt gezocht naar een passende oplossing voor de uitbreiding van de supermarkten. Uitgangspunten daarbij zijn dat de ambities van deze partijen passen binnen de gestelde functionele en ruimtelijke randvoorwaarden en uitgangspunten uit de Centrumvisie.

Afweging locatie tweede supermarkt

Gezien de functionele (parkeren, logistiek) en programmatische (geen uitbreidingsmogelijkheid) problemen rond de locatie C1000 zal voor de supermarkt een nieuwe geschikte locatie gezocht dienen te worden. In de Centrumvisie zijn een zevental locaties voorstelbaar (zie kaart 'functionele structuur' op pagina 38). Met behulp van een afwegingsmatrix zijn de voor- en nadelen van de locaties inzichtelijk gemaakt.

De afwegingscriteria zijn:

- Past de ontwikkeling binnen de ruimtelijke structuur (schaal en maat, omgevingssfeer)?
- Past de ontwikkeling binnen de functionele structuur (aansluiting op winkelstructuur)?
- Is de locatie van voldoende omvang voor de supermarkt (ca. 1200 m^2 BVO), het parkeren en de logistiek?
- Hoe is de bereikbaarheid voor bezoekers (routing, parkeren)?
- Hoe is bereikbaarheid voor de vrachtwagen (ruimte voor draaicirkels, hinder naar omgeving)?
- Hoe is de ontwikkelingsmogelijkheid van de locatie (beschikbaarheid, fasering)?

3.3. Functionele structuur: programma

Conclusie per locatie

- 1 De meest geschikte locatie voor de tweede supermarkt, zowel ruimtelijk als functioneel een toegevoegde waarde voor het centrum als geheel. De ontwikkeling past binnen de huidige eigendomsverhoudingen. Deze locatie bezien in relatie met locatie 2.
- 2 Het is geen geschikte locatie door de omvang. Op zichzelf is deze locatie niet interessant, deze locatie dient bezien te worden in relatie tot locatie 1.
- 3 Qua omvang en ruimtelijke inpassingsmogelijkheden een geschikte locatie, echter functioneel komt de locatie te ver van het 'winkelgedeelte' af te liggen. De supermarkt biedt geen functionele ondersteuning aan de overige winkels.
- 4 Functioneel gezien is een supermarkt op deze locatie geen versterking van de functionele structuur in het centrum. Daarnaast heeft deze locatie betere potenties als plek voor het nieuwe dorps-huis.
- 5 Zowel ruimtelijk als functioneel is er op deze locatie geen relatie met het centrum. Een supermarkt op deze locatie is een stand-alone ontwikkeling en ondermijnt de levensvatbaarheid van de rest van het centrum.

- 6 Functioneel biedt de locatie goede potenties, echter de beschikbare ruimte is te beperkt en complex om hier een goede invulling te kunnen geven aan een supermarkt.
- 7 Zowel ruimtelijk als functioneel is er op deze locatie een beperkte relatie met het centrum. Daarnaast is de supermarkt gesitueerd in een woonbuurt. Het sterke punt is de omvang en beschikbaarheid van de locatie. Een supermarkt op deze locatie is een stand-alone ontwikkeling en ondermijnt de levensvatbaarheid van de rest van het centrum.

Slotconclusie

Locatie 1 is het meest geschikt voor een supermarkt-locatie. In combinatie met locatie 2 biedt de locatie voldoende ruimte voor een supermarkt met enkele winkelunits. De voorkeur is een integrale herontwikkeling van locatie 1 en 2.

In de eventuele uitwerkingen dienen nog enkele punten zorgvuldig opgelost te worden. Verdere aandachtspunten bij ontwikkeling van de locatie zijn het parkeren, de logistiek, de fasering, de relatie met de herontwikkeling Oranjewijk en de ruimte rondom het Oude Tramhuis.

Met name de aansluiting op de Kerkstraat / Kaai (functioneel en ruimtelijk) en de markante situering op de knik in de bandstructuur (zie concept) worden als zeer positief gewaardeerd.

Afwegingsmatrix locatie tweede supermarkt (de nummers corresponderen met de kaart op pagina 38)

	A	B	C	D	E	F	totaal	opmerking
1	+	++	++	++	0	+	+ / ++	meest geschikte locatie supermarkt
2	++	-	0	+	0	0	0	eventueel in combinatie met 1
3	++	--	++	++	+	0	+	te ver van Kerkstraat
4	-	--	-	+	0	-	- / 0	optimale locatie dorps-huis
5	--	--	++	++	+	0	0	te ver van Kerkstraat
6	--	++	--	-	--	+	-	ruimtelijk te beperkt en complex
7	--	--	++	++	0	++	0 / +	buiten centrum in woonomgeving

3.3. Functionele structuur: programma

3.3. Functionele structuur: programma

Afweging locatie Dorpshuis

De afweging voor de sociaal culturele voorzieningen, bestaande uit bibliotheek, dorpshuis en eventuele andere voorzieningen bestaat uit twee vragen:

- Gaan we bundelen (multifunctioneel dorpshuis) of blijven het losse gebouwen?
- Welke locaties zijn geschikt voor het programma?

Indien gebundeld wordt ontstaan er diverse voordelen zoals:

- een synergievoordeel tussen de functies;
- mogelijkheid tot dubbelgebruik van delen van het gebouw (entree, receptie, kantoorruimte, grote zaal);
- lagere beheerskosten (compacte bouw, personeel);
- synergie door eventuele combinatie met andere functies (b.v. beheer kantine).

Voor de variant met het multifunctioneel dorpshuis (de variant met de grootste ruimtebehoefte op één locatie) is een afweging gemaakt voor de locatie. De locaties zijn weergegeven op het kaartje op pagina 38. De afwegingscriteria zijn:

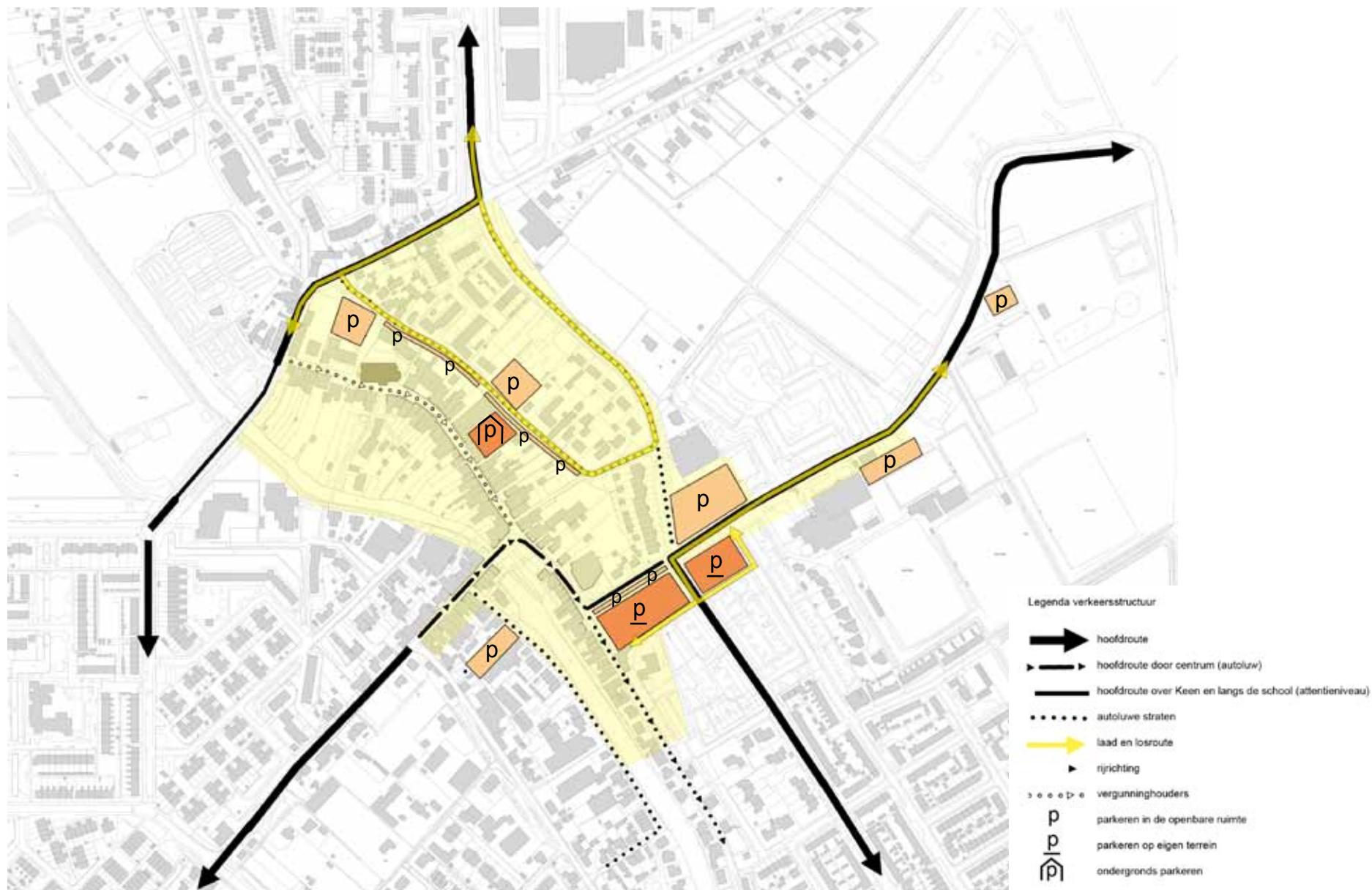
- A Past de ontwikkeling binnen de ruimtelijke structuur (schaal en maat, omgevingssfeer)?
- B Past de ontwikkeling binnen de functionele structuur (in relatie tot andere voorzieningen)?
- C Is de locatie van voldoende omvang?
- D Hoe is de bereikbaarheid voor bezoekers?
- E Hoe is de ontwikkelingsmogelijkheid van de locatie (beschikbaarheid, fasering)?
- F Is er een combinatie mogelijk met andere functies?

Conclusie

Gezien de beschreven voordelen wordt voor de nieuwbouw van het dorpshuis gekozen voor de locatie 4.

Afwegingsmatrix locatie dorpshuis

	A	B	C	D	E	F	totaal	opmerking
1	++	++	+	+	0	+	+	voorkeurslocatie
2	++	+	0	+	0	0	+	
3	+	+	+	+	0	0	+	
4	++	++	+	+	+	++	+/++	
5	0	+	+	+	+	0	+	
6	0	0	0	-	+	0	0	
								geen onderdeel hoofdstructuur



3.4. Functionele structuur: verkeer

Verkeersstructuur in relatie tot Randweg

Het uitgangspunt voor de Centrumvisie is dat vanaf de randweg inpridders komen richting het centrum van Strijen. De inpridders vormen de hoofdroutes voor het verkeer (zwarte pijlen). De hoofdroutes gaan tot aan de 'rand van het centrum' en worden daar op elkaar aangesloten.

In het centrumgebied ontstaat een verkeersluwe zone. In de verkeersluwe zone zal de stroomfunctie ten behoeve van het verkeer ondergeschikt zijn aan de verblijfsfunctie. De inrichting zal hier op afgestemd worden. Vrachtverkeer zal zoveel mogelijk geweerd worden uit het centrumgebied, uitzondering is het bevoorradingsverkeer/bestemmingsverkeer.

In de nieuwe structuur zijn er drie punten waar het water van de Keen/Strijense Haven overgestoken kan worden. Deze beperking is een cruciale factor voor de verkeersstructuur van Strijen.

De opzet voor de verkeersstructuur is vastgelegd in het verkeersplan. Eventuele keuzes voor verkeersmaatregelen ter beïnvloeding van de verkeersstromen in relatie tot het gebruik van de randweg kunnen in een later stadium worden vastgelegd.

Het verkeersplan biedt echter ook mogelijkheden c.q. vormt geen belemmering om verkeersmaatregelen te treffen die beogen het verblijfsklimaat of winkelklimaat te verbeteren.



kaartje verkeersstructuur Strijen

Hoofdroutes

De drie hoofdroutes die het centrum raken zijn:

- Weelsedijk/Boompjesstraat:
Deze route gaat over bestaande dijken, hierdoor is de beschikbare ruimte beperkt.
- Leeuwerikstraat (2-richtingen) - Oude Bonaventurasedijk - Trambaan:
De route ontsluit het westelijke deel van Strijen. Eventuele verkeersmaatregelen ter voorkoming van sluipverkeer richting de zuidelijke wijk van Strijen zijn gewenst. Vanuit de Centrumvisie is het wenselijk dat de overgang van de Keen op een zodanige verkeerskundige manier wordt vormgegeven (b.v. versmallen, materialisering) dat het groen beterikbaar wordt en de oversteekbaarheid vergroot wordt. Deze maatregel is goed te combineren met snelheidsremmende maatregelen ten behoeve van de school aan de route (instellen schoolzone).
- Julianastraat/Sportlaan (nieuwe dorpsentree):
De route maakt gebruik van bestaande routes en de Nieuwe Dorpsentree. Met name rond het Stockholmplein dient er aandacht te zijn voor de oversteekbaarheid van de route omdat hier diverse voorzieningen zijn gesitueerd. Aan de route worden parkeerplaatsen (Stockholmplein, sportcomplex) gekoppeld ten behoeve van de voorzieningen.

3.4. Functionele structuur: verkeer

Verkeersluwe zone

Het grote vraagpunt is hoe om gegaan kan worden met de route over de Kaai. Hiervoor zijn verschillende opties denkbaar:

- Vanuit de ambities voor de Kaai zou een verkeersvrije situatie wenselijk zijn. Nadelen hiervan zijn de doodse sfeer na winkeltijd (de auto zorgt ook voor levendigheid op straat), de bereikbaarheid van veel panden (bewoners, laden & lossen) en de bottle-neck in de verkeersstructuur van Strijen (veel omrijden, extra verkeersbewegingen).
- Vanuit de mobiliteit zou verkeer in twee richtingen wenselijk zijn (zoals in huidige situatie, maar dan verblijfsvriendelijker). Nadelen hiervan zijn dat de Randweg gemakkelijk omzeild kan worden en dat er nog steeds veel ruimte nodig is voor het verkeer in het centrum.
- Een eenrichtingssituatie (autoverkeer) waarbij de voor- en nadelen van de vorige opties gecombineerd worden. Nu ontstaat er meer ruimte voor het verblijven en wordt de levendigheid en bereikbaarheid van het centrum gewaarborgd. Ten behoeve van de bereikbaarheid van de supermarkten voor de westelijke en zuidelijke woonwijken is het gunstiger om de rijrichting west-oost te organiseren dan omgekeerd. Voor fietsers zijn er geen beperkingen in rijrichtingen.

De eenrichtingsvariant van west naar oost geniet zowel de voorkeur vanuit de Centrumvisie als het Verkeersplan.

Door het instellen van eenrichtingsverkeer zullen de verkeersintensiteiten (Boompjesstraat, Kaai) afnemen. Dit betekent niet dat het verkeer per definitie halveert. Het grote voordeel van eenrichtingsverkeer is dat in de krappe straatprofielen circa 1 meter extra ruimte komt voor trottoirs, parkeren of bomen.

Bestaande eenrichtingstraten (Kerkstraat, deel Molenstraat) worden gehandhaafd, evenals de beperkte toegankelijkheid van de Kerkstraat. Het is nadrukkelijk de bedoeling om de aantrekkelijkheid van de Kerkstraat als winkelstraat te vergroten. Dit wordt gerealiseerd door een herinrichting van de openbare ruimte en verdergaande maatregelen om verkeer te weren, bijvoorbeeld door het instellen van venstertijden voor bevoorrading.

Het deel van de Oranjestraat tussen Julianastraat en Molenstraat dient in verband met de bereikbaarheid van de Molenstraat in twee richtingen toegankelijk te blijven. Voor de overige straten in het verkeersluwe gebied worden twee rijrichtingen voorgestaan.

Bij de herinrichting van het gebied dient de inrichting het verblijfskarakter te benadrukken. De auto dient een ondergeschikte rol te krijgen. Dit wordt bereikt door:

- het profiel zoveel mogelijk op één niveau te leggen (geen of lage trottoirbanden);
- benadrukken van overgang naar verkeersluw gebied (routing en voorrangssituaties);
- materiaalgebruik en detaillering.

3.4. Functionele structuur: verkeer

Parkeerstructuur

Het uitgangspunt voor nieuwe functies, met name de grootschalige functies op de Kop Oranjewijk is dat het parkeren zoveel als mogelijk op eigen terrein opgelost dient te worden. De twee grote blokken op de Kop Oranjewijk hebben de mogelijkheid voor een parkeerkelder.

In de omgeving van het centrumgebied zijn enkele concentratiegebieden van parkeren aanwezig, namelijk:

- De Oude Havenweg: Naast de bestaande parkeerplaatsen wordt een deel van de locatie Striene ingericht als parkeren ten behoeve van het centrum. Daarnaast dient gekeken te worden naar een efficiëntere manier van parkeren aan de Oude Havenweg. Door de vele opritten van percelen aan de Kerkstraat is het parkeren versnipperd.
- Het Stockholmplein: Het plein wordt opgewaarderd tot een hoogwaardig (inrichtingsniveau) parkeerplein dat tevens dienst kan doen als evenementenplein indien de inrichting dat toelaat. Het plein biedt ruimte in pieken van het parkeren voor de grootschalige functies op de Kop Oranjewijk, van de zone Dorpscentrum en de sportvelden.
- Omgeving Sportlaan: Deze parkeerplaatsen zijn te behoeve van de sportvelden.
- Oranjestraat (locatie C1000): Toevoegen van haaksparkeren ten behoeve van functies. Door het verplaatsen van de rooilijn en de functieverandering van de weg ontstaat deze mogelijkheid.

Daarnaast is er de mogelijkheid van het instellen van kortparkeerzones tijdens winkeluren zodat het winkelende publiek gebruik kan maken van de parkeerplaatsen dichtbij het centrum. Het langparkeren (o.a. werknemers) kan dan op afstand van het winkelen plaatsvinden (b.v. Stockholmplein). Voor de bewoners dienen dan goede alternatieven geboden te worden.

Een parkeerroute of parkeerverwijzingssysteem kan het gebruik van de bestaande parkeerplaatsen verbeteren.

Het parkeren op het plein van de Kaai dient vermeden te worden.

Expeditie

Het laden en lossen dient zoveel mogelijk te gebeuren vanaf de achterzijde van de functies zodat de overlast in de winkelstraat beperkt wordt.

Voor een deel van de winkelpanden aan de Kerkstraat is er geen andere mogelijkheid dan de voorzijde. Hierbij geniet het de voorkeur dat goederen worden aangevoerd met kleine vrachtwagens of busjes en dat zoveel mogelijk buiten de (drukke) winkeltijden wordt gelost. De mogelijkheid tot het instellen van venstertijden wordt bekeken.

Voor de supermarkten geldt dat het laden-en-lossen zorgvuldig dient te worden opgelost om de hinder naar de omgeving te beperken. Bij een nieuwe supermarkt dient het laden-en-lossen bij voorkeur inpandig te gebeuren, evenals de containers.

Daarnaast dient er aandacht te zijn voor de verkeersveiligheid. Terugstekende en kerende vrachtwagens dienen voorkomen te worden. Bij voorkeur worden vaste routes gereden zodat de inrichting van de straten (zichthoeken, bochtstralen) hierop afgestemd kan worden.

Op de kaart op pagina 46 zijn twee laad-en-losroutes aangeduid.

Openbaar vervoer

De bestaande busroutes passen binnen de nieuwe wegenstructuur.

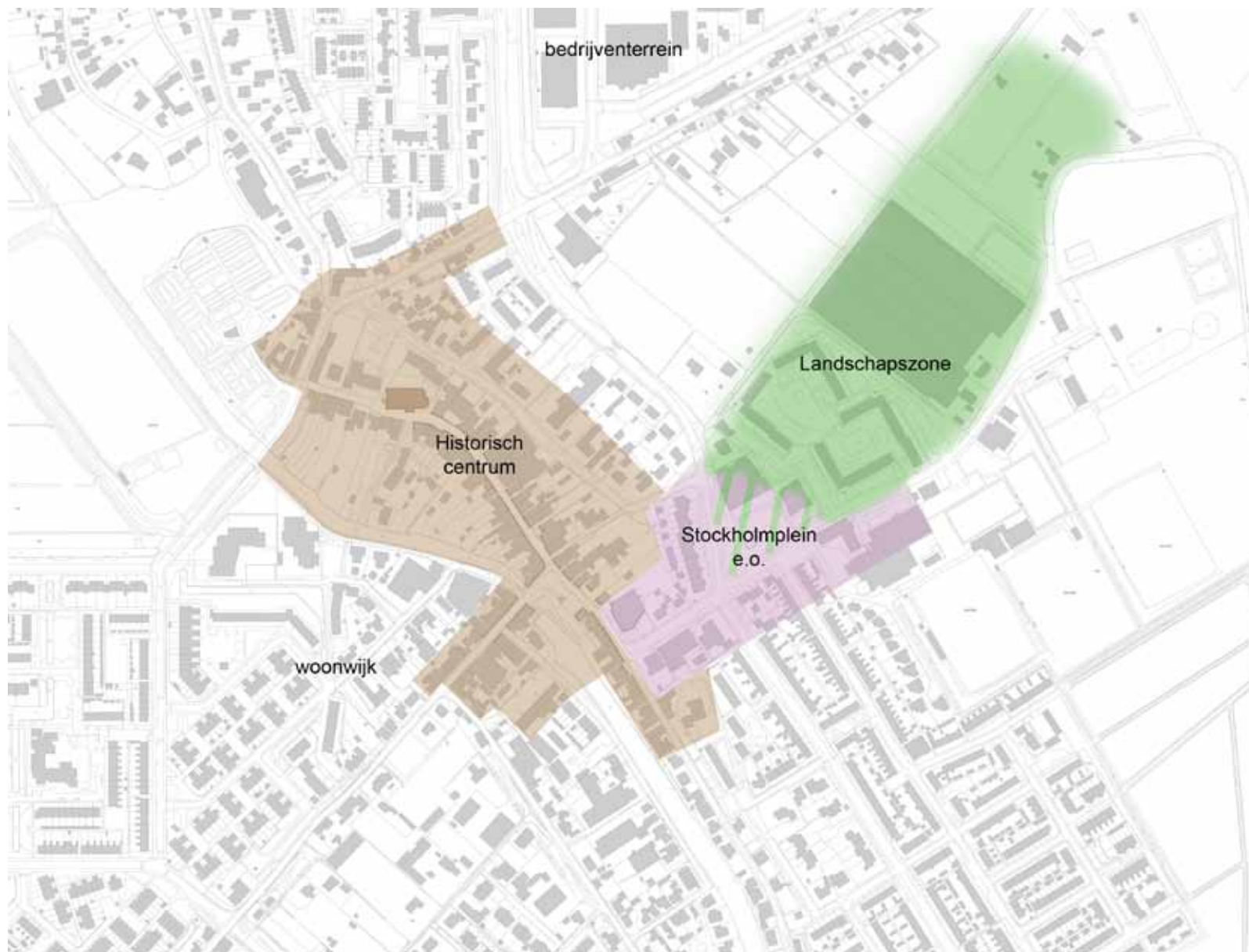
Door het nieuwe programma (functies, woonzorg) van het Stockholmplein en omgeving is dit een geschikte plek voor een bushalte. In verband met de plannen voor de randweg vindt overleg plaats met Arriva over de eventuele aanpassing van de huidige busroutes.

Langzaam verkeer

Het uitgangspunt is dat alle straten in het centrum in twee richtingen te gebruiken zijn voor fietsers.

De specifieke routes in het historische centrum zijn de vele doorsteken van de dijken naar de achterstraat en de route langs de Keen.

De route voor langzaamverkeer in de zone Landschapswonen verbindt de blokken onderling en zorgt voor een goede relatie van de woonwijk met het centrumgebied. Ahacchui consiliusta nunt C.



3.5. Beeldkwaliteit: bebouwing



het historische voorbeeld en de eigentijdse vertaling



Het historische centrum en de dijken

De bestaande karakteristieken voor de bebouwing zoals het historische karakter (details, materialen), het individuele karakter (afleesbaarheid percelering, vormgeving), de kleinschaligheid (korrel, schaal en maat, één tot twee laags), de morfologie (kappenlandschap) en het multifunctionele karakter (menging functie en wonen) dienen gehandhaafd en versterkt te worden.

In het gebied zijn diverse deelsferen aanwezig elk met hun eigen specifieke karakteristiek. Daarom is het onmogelijk om een complete lijst met uitgangspunten te formuleren.

Aandachtspunten in dit ensemble zijn:

- uitstraling van de markante punten zoals hoekpanden en panden op zichtlijnen.
- handhaving van karakteristieke en /of monumentale panden. Sloop dient vermeden te worden.
- renovatie en herstel gaat boven nieuwbouw zodat van historische karakteristieken behouden kunnen worden.
- het uitgangspunt voor nieuwe bouwprojecten is dat deze aansluiting dienen te zoeken bij de sfeer en kenmerken van de directe omgeving (straat en gevelwand). Het aansluiten op de omgeving betekent niet dat er historiserend gebouwd dient te worden, eigentijdse vertalingen op bestaande karakteristieken behoren tot de mogelijkheden.

bouwprojecten dienen individueel te worden afgewogen.

3.5. Beeldkwaliteit: Bebouwing

Stockholmplein en omgeving

De zone vormt de overgang tussen het historische structuur en de landschapszone. Kenmerkend voor de zone is het grootschalige karakter (bouwblokken), zijn entreefunctie en het programma (grootschalige voorzieningen en appartementen).

Voor deze zone wordt een meer eigentijdse sfeer nagestreefd zodat in de vormgeving een overgang wordt gecreëerd tussen het historische centrum en de moderne landschapszone.

Voor de blokken gelden de volgende eisen:

- nokhoogte maximaal circa 15,00 m;
- hoge begane grond minimaal 4,00 m;
- drie bouwlagen met eventueel een vierde laag als accent;
- plat dak of kap (bovenste laag);
- uitzondering vormen de twee hoeken met de Molenstraat, hier worden maximaal twee lagen (goothoogte 6,00) met een kap toegestaan (nokhoogte 10,00), de architectuur dient aansluiting te zoeken met de bebouwing op de dijk;
- bij voorkeur een gebouwde parkeervoorziening (geheel of gedeeltelijk verdiept), voor de zone tussen Berhardstraat en Molenstraat geldt een verplichting;
- hoofdorïëntatie naar Oranjestraat / Stockholmplein, secundaire oriëntatie naar overige woonstraten;
- hoekaccenten (bedrukken overgangen en entrees);
- grootschalige voorzieningen op begane grond;
- (zorg)wonen op de etages.

overgang ----- >



aandacht voor: puien - luifels - entrees - accenten



historische centrum

en moderne landschapszone

3.5. Beeldkwaliteit: Bebouwing



moderne vormgeving

+



landscappelijke context

=

i d e n t i t e i t

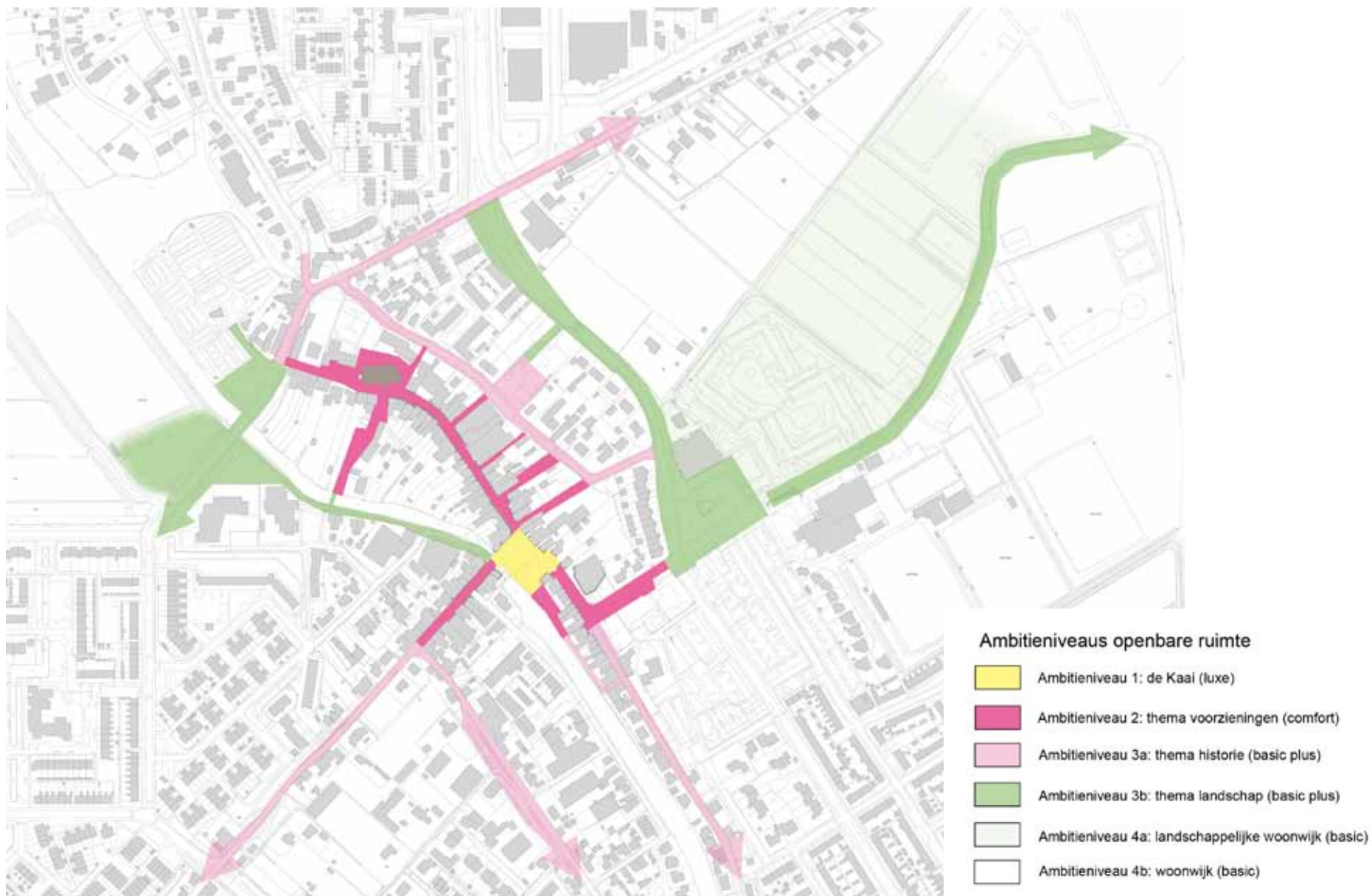
Landschapszone

De landschapszone dient een woonwijk te worden met een eigen identiteit. Door de mix van een moderne vormgeving en de landschappelijke context onderscheidt de wijk zich van de rest van Strijen. Een afwijkende kleur (b.v. wit), materiaal (b.v. hout), kapvorm (b.v. lessenaarsdak) of typologie (b.v. patio's) kan de eigenheid nog verder benadrukken.

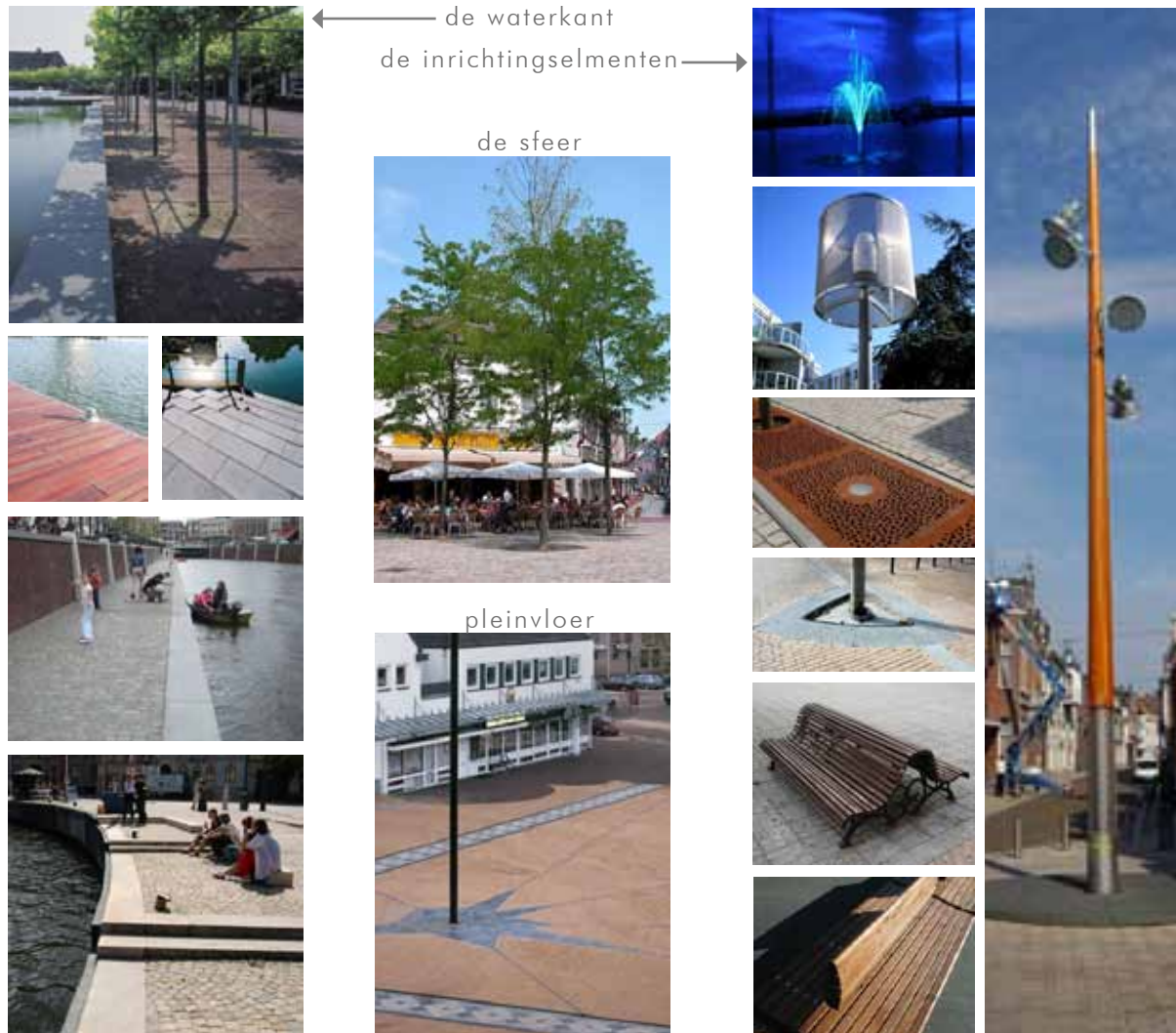
De woonwijk dient een brede mix aan woningtypes te krijgen die inspelen op de landschappelijke sfeer. Naast de traditionele grondgebonden en gestapelde woningtypologieën zijn ook varianties mogelijk waarbij woningen geen standaard tuin hebben maar een balkon of terras naar het landschap.

Aan de nieuwe dorpsentree en het Stockholmplein is ruimte voor gestapelde woonvormen. De bebouwing heeft een maximale hoogte van circa 14,00 meter. Hierdoor is er de mogelijkheid om boven het halfverdiepte parkeren drie bouwlagen met een vierde laag als accent te realiseren.

De grondgebonden woningen mogen een maximale hoogte hebben van circa 10,00 m.



3.6. Beeldkwaliteit: Openbare Ruimte



ambitieniveau 1 - sterke identiteit Kaai

Doel ambitieniveau's

In de beeldkwaliteit openbare ruimte worden verschillende ambitieniveaus voor de openbare ruimte onderscheiden, van Luxe tot Basic. Het doel van dit onderscheid is om de beschikbare budgetten voor de openbare ruimte goed in te zetten. Dit betekent dat ruimtelijk belangrijke plekken (bv. de Kaai) een meer hoogwaardige uitstraling krijgen. De inrichting van de openbare ruimte dient de ambities van de Centrumvisie te ondersteunen.

De aanleg van het openbaar gebied is een gemeentelijke taak. Omdat het voor alle partijen (gebruikers, winkeleigenaren, ontwikkelaars) van belang is hoe de openbare ruimte eruit gaat zien, worden de ambities met betrekking tot de openbare ruimte weergegeven in een deze paragraaf.

Om de verschillen tussen de ambitieniveau's inzichtelijk te maken wordt aan de hand van twee thema's (stedenbouwkundige sfeer, materialen en inrichting) de verschillen inzichtelijk gemaakt. Met referentiebeelden worden de verschillende sferen verduidelijkt.

De gebruikte referentiebeelden dienen gelezen te worden als een inspiratiebron voor een verdere uitwerking. De exacte vormgeving, materialisering, detaillering, kleurgebruik van de openbare ruimte en de fabrikanten van de inrichtingselementen staan nog niet vast, dit zal in een later stadium plaatsvinden.

3.6. Beeldkwaliteit: Openbare Ruimte



ambitieniveau 2 en 3a - continuïteit in het historische centrum

3.6. Beeldkwaliteit: Openbare Ruimte

Ambitieniveau 1 - LUXE

De Kaai

Stedenbouwkundige sfeer:

- Bijzondere stedenbouwkundige plek in het centrum (hot spot);
- eigen sfeer en identiteit;
- ruimtelijk thema: Waterplein, sterke relatie zoeken met het water;
- aansluiten op beeldbepalende panden;
- functioneel thema: Dorpspodium, combinatie met horeca (permanent) en tijdelijke evenementen (markt);
- afstemmen op de omliggende commerciële voorzieningen (b.v. terrassen bij horeca);
- afwijkende en hoogwaardige inrichting met een sterke nadruk op het verblijven.

Materialen en inrichting:

- gebakken bestratingsmaterialen;
- detaillering met natuursteen (banden, goot, beelijning)
- afwijkende formaten en detaillering;
- geen hoogteverschillen op het plein zelf;
- vormgeving van de waterrand (hoogteverschillen, steigers, aanlegplaatsen, zitelementen);
- bijzondere inrichtingselementen gericht op eigen identiteit van de plek en het verblijven;
- water betrekken bij ontwerp (drijvend terras, spots in water, fontein);
- enkele solitaire bomen.

Ambitieniveau 2 - COMFORT

Thema Voorzieningen

Stedenbouwkundige sfeer:

- De overige openbare ruimte in het historische deel van de het centrum dat deel uit maakt van de functionele hoofdstructuur;
- historische sfeer en identiteit;
- afstemmen op de omliggende commerciële voorzieningen;
- continuïteit en samenhang in Kerkstraat;
- continuïteit en samenhang in hoofdroute (Boompjesstraat, Molenstraat en deel Oranjestraat);
- verbijzondering in de openbare ruimte rondom de kerk en aan het Jaagpad;
- hoogwaardige inrichting;
- nadruk op het verblijven, beperkte stroomfunctie.

Materialen en inrichting:

- gebakken materiaal;
- waal- en keiformaat;
- Kerkstraat: rijloper op 1-niveau;
- Route Boompjesstraat/Oranjestraat: rijloper of rijbaan markeren met molgoot;
- bij verbijzonderingen afwijkende inrichtingselementen gericht op de verblijfsfunctie;
- geen bomen in de Kerkstraat (uitgezonderd de verbijzonderingen), bomen langs route Boompjesstraat/Oranjestraat (niet op Kaai)

Ambitieniveau 3A - BASIC PLUS

Thema Historie

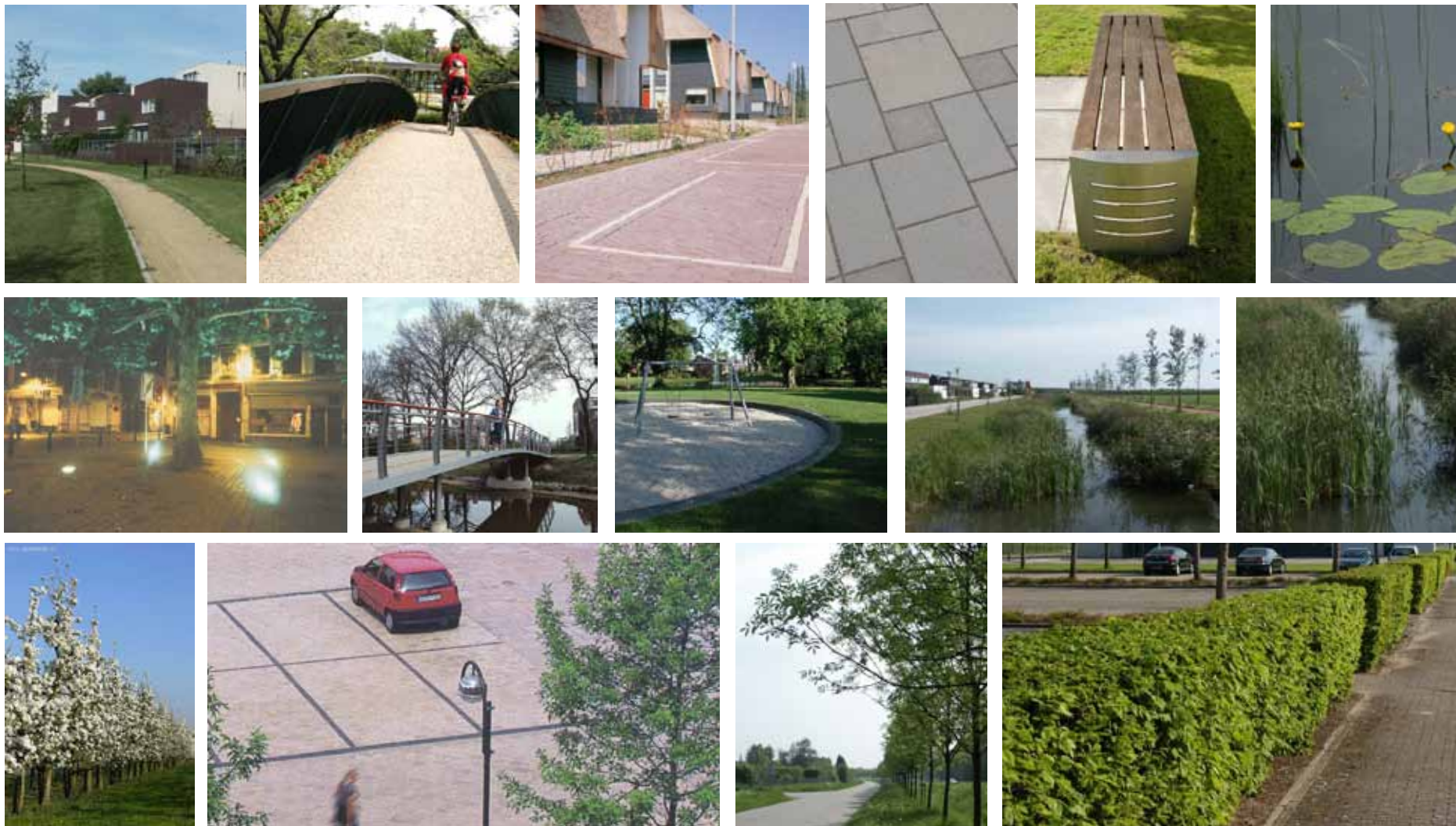
Stedenbouwkundige sfeer:

- De overige historische structuren in en rond het centrum (dijkstraten, Oude Haven):
- historische sfeer en identiteit;
- afstemmen op omliggende woningen;
- continuïteit in routing en inrichting;
- gestandaardiseerde inrichting met een extra kwaliteit ten behoeve van voetgangers;
- voor hoofdroutes nadruk op het stroomfunctie, voor overige routes op de verblijfsfunctie;
- aansluiting op de rest van het centrum.

Materialen en inrichting:

- combinatie van gebakken materialen (voetgangers) en betonmateriaal (rijweg, parkeren);
- waal en keiformaat;
- lage banden;
- standaard inrichtingselementen;
- geen bomenstructuur op dijkstraten, bomenstructuur op Oude Havenweg.

3.6. Beeldkwaliteit: Openbare Ruimte



a m b i t i e n i v e a u 3 b e n 4 a - l a n d s c h a p p e l i j k e s f e e r

3.6. Beeldkwaliteit: Openbare Ruimte

Ambitieniveau 3b - BASIC PLUS

Thema Landschap

Stedenbouwkundige sfeer:

- De overige hoofdroutes (verkeer) en stedenbouwkundige structuren buiten het historische deel van het centrum;
- landschappelijke sfeer en identiteit;
- hoofdroutes (Leeuwerikstraat, Nieuwe Dorpsentree):
 - continuïteit in routing en inrichting;
 - gestandaardiseerde inrichting met een extra kwaliteit door het toepassen van 'groene profielen' (lanen, water, bermen);
 - begeleiding Nieuwe Dorpsentree door water van Oude Haven;
 - nadruk op het stroomfunctie;
- stedenbouwkundige structuren (deel Trambaan, Stockholmplein, omgeving Keen):
 - gestandaardiseerde inrichting met een extra kwaliteit door het toepassen van groenelementen (hagen, boomgroepen, grasvlakken);
 - hoogwaardige parkeerplaats Stockholmplein (meer dan parkeren alleen);
 - de nadruk op de verblijfsfunctie.

Materialen en inrichting:

- betonmaterialen en/of asfalt;
- hoge banden;
- standaard formaten en inrichtingselementen;
- laanbomen langs hoofdroute, bij voorkeur een type boom;
- variatie aan bomen langs stedenbouwkundige structuren.

Ambitieniveau 4a - BASIC

Landschappelijke woonwijk

Stedenbouwkundige sfeer:

- De zone met landschapswonen (van Stockholmplein tot landschap);
- aansluiting zoeken met het landschap (waterlopen, landschapspatronen, zichten);
- afwijkende inrichting ten opzichte van andere woonwijken in Strijen;
- waterrijke woonbuurt met bruggen;
- nadruk op het verblijven.

Materialen en inrichting:

- betonmaterialen en / of asfalt;
- lage banden of geen banden;
- standaard formaten en inrichtingselementen;
- integreren en aanleggen van landschappelijke groenelementen.

Ambitieniveau 4a - BASIC

Woonwijk

Stedenbouwkundige sfeer:

- De overige woongebieden;
- aansluiting zoeken met de direct omliggende woonbuurten;
- gestandaardiseerde inrichting voor woonwijken zoals elders in Strijen.

Materialen en inrichting:

- betonmaterialen;
- standaard formaten en standaard inrichtingselementen;
- bomen zoals elders in gemeente.

3.7. Overig

Veiligheid

Het thema veiligheid is een aspect dat verweven zit in de overige thema's. Belangrijke punten betreffende de veiligheid zijn:

- De heldere stedenbouwkundige opzet:
Door te kiezen voor een heldere ruimtelijke opzet en deze ook in de stedenbouwkundige uitwerking door te vertalen, ontstaan heldere en overzichtelijk situaties in het centrum. Hierbij is het van belang dat de ruimtelijke en functionele structuur op elkaar worden afgestemd zodat het aantal potentiële conflicten tussen gebruikers wordt geminimaliseerd en de sociale controle wordt gemaximaliseerd. Voorbeelden zijn de situering van de supermarkten in relatie tot laden- en lossen, voldoende parkeerplaatsen bij de supermarkten, het creëren van voorkanten bij de stegen (bv locatie Striene), geen ouderenwoning nabij horeca etc..
- De functiemenging in centrum:
Het uitgangspunt voor het centrum is dat functies en wonen gemixed worden zodat ook in de avonduren de straten levendig en veilig zijn (sociale controle).
- De concentratie van de horeca:
Door het concentreren van de horeca in de Kaai en omgeving worden de overlast geconcentreerd op een plek, en niet meer verspreid (o.a. in woonomgevingen) over het centrumgebied.
- De verkeersveiligheid:
Met name de wijziging in de verkeerstructuur biedt mogelijkheden met betrekking tot veiligheid. Delen van het centrum worden autoluw. Dit biedt mogelijkheden tot een herinrichting waarbij de verblijfsfunctie gaat boven de stroomfunctie. Op enkele punten wordt letterlijk ruimte gepakt ten behoeve van het verblijven, op andere plekken zal vooral het principe dat 'de auto te gast is' voor veiligere situaties zorgen.
- De oplossing op inrichtingsniveau:
Bij de uitwerking van de plannen (met name de openbare ruimte) dient rekening gehouden te worden met de detaillering en materialisering. Dit zal in een later stadium plaatsvinden. Gedacht kan worden aan de inrichting van het winkelgebied en de Kaai (met name hoe de auto wordt geïntegreerd), het vormgeven van de wateroevers, de verlichting etc..
- De vrachtwagens:
Een extra aandachtspunt zijn de 'grote' vrachtwagens ten behoeve van de bevoorrading bij met name de twee supermarkten. De laad- en losplekken en bevoorradingsroutes dienen zodanig georganiseerd te zijn dat onveilige situaties worden vermeden. Stilstaande vrachtwagens mogen geen hinder opleveren voor overigere gebruikers van de openbare ruimte en kerende of draaiende vrachtwagens dienen zoveel mogelijk vermeden te worden.

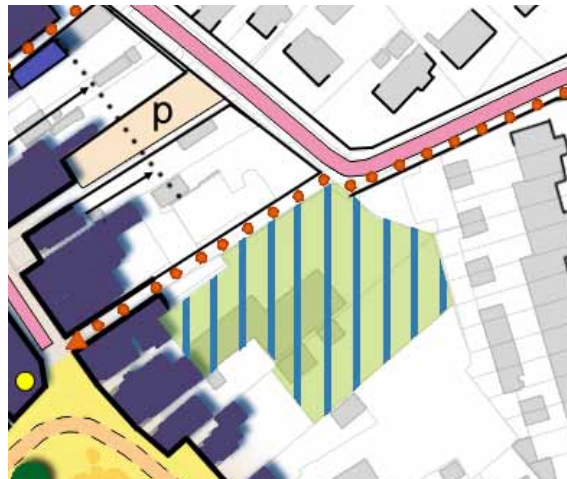
3.7. Overig

Uitgangspunten locatie Vink

De locatie bestaat uit percelen met opstallen grenzend aan de Oude Havenweg en de steeg richting Kerkstraat.

Conceptuele uitgangspunten:

- de locatie is gesitueerd 'tegen' de functionele en ruimtelijke hoofdstructuur: de locatie maakt er geen deel van uit, maar vormt de overgang tussen woon- en centrumgebied;
- door ligging aan de achterzijde van het dorpslint is de locatie niet geschikt voor belangrijke dorpsfuncties (supermarkt, dorpshuis);
- de locatie is onderdeel van historische structuur: de steeg was oorspronkelijk de verbinding tussen de Kerkstraat en het achtergelegen landschap.



Locatie Vink: uitsnede visiekaart

Ruimtelijke en functionele uitgangspunten:

- de locatie valt binnen het thema centrumwonen, een combinatie van wonen met functies behoort tot de mogelijkheden. De functies dienen te passen binnen de sfeer van de steeg, dus kleinschalig en geen sterke publieksaantrekkende werking;
- commerciële winkelveorzieningen zijn toegestaan mits de entree gesitueerd is aan de Kerkstraat;
- voor de locatie wordt uitgegaan van grondgebonden woningen, woningen boven functies (verticale menging) en kleinschalige appartementen (passend binnen schaal en maat van steeg / Oude Haven). Door de nabijheid van het centrum en de zone Stockholmplein behoort een gedeeltelijke invulling met appartementen ten behoeve van senioren (zorg en voorzieningen op korte afstand) tot de mogelijkheden;
- de locatie is gesitueerd aan de langzaamverkeersroute tussen Kerkstraat en de zone met landschapswonen, door het bebouwen van de locatie de Striene wordt de route versterkt.

Beeldkwaliteit:

- de bebouwing dient qua architectuur, schaal en maat, percelering, detaillering en materiaalgebruik aansluiting te zoeken op de historische bebouwing in het centrum;
- de bebouwing is maximaal twee bouwlagen met een ruime kap;
- het parkeren dient op eigen terrein opgelost te worden.

3.7. Overig



Locatie de Striene: uitsnede visiekaart



Locatie de Striene: mogelijke uitwerking

Uitgangspunten locatie de Striene

Voor de herontwikkeling van de locatie de Striene met woningbouw en centumparkeren dienen alle aanwezige panden gesloopt te worden. De school de Striene is inmiddels al gesloopt. Deze lege plek gaat ingericht worden voor een tijdelijke centrumparkeerplaats.

Conceptuele uitgangspunten:

- De locatie is geen onderdeel van de ruimtelijke of functionele hoofdstructuur: de locatie maakt deel uit van een woonbuurt, alleen wonen is toegestaan ('dorpsfuncties' zijn niet toegestaan).
- De locatie verbindt de achterzijde van het historische centrum (Oude Haven) met het open landschap. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid tot een ruimtelijke verbinding voor langzaam verkeer.

Ruimtelijke en functionele uitgangspunten:

- De locatie maakt onderdeel uit van een woonbuurt, de nieuwe ontwikkeling dient te passen binnen de schaal, maat en korrel van de woonbebouwing in de omgeving.
- Voor de locatie wordt uitgegaan van hoofdzakelijk grondgebonden woningen in een dorpse woonsfeer.
- Door de nabijheid van het centrum en de zone Stockholmplaats behoort een gedeeltelijke invulling met appartementen ten behoeve van senioren (zorg en voorzieningen op korte afstand) tot de mogelijkheden. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij een deel met appartementen wordt

ingevuld, wordt extra aandacht besteed aan de dorpse sfeer van de nieuwe bebouwing en de aansluiting op de omgeving van het plangebied.

- De locatie biedt de mogelijkheid om een langzaamverkeersroute aan te leggen tussen Kerkstraat, Oude Havenweg, Trambaan en de groene indringer. De langzaamverkeersroute bepaald de verkavelingsstructuur van de locatie.
- Het deel grenzend aan de Oude Havenweg is geschikt voor de aanleg van een parkeerplaats ten behoeve van het centrumgebied.
- Het woningdeel van de locatie dient ontsloten te worden vanaf de Trambaan, de centumparkeerplaats vanaf de Oude Havenweg. Op de locatie mag geen doorsteek voor auto's komen tussen de centumparkeerplaats en de Trambaan.

Beeldkwaliteit:

- De bebouwing dient de Trambaan (wandvorming) en de doorsteek (sociale veiligheid) ruimtelijk te begeleiden.
- De bebouwing dient aan te sluiten op de directe omgeving welke bestaat uit vrijstaande bebouwing, twee-onder-een kapwoningen en korte rijwoningen.
- Indien appartementen worden toegepast dienen deze te passen binnen de schaal, maat en korrel van de omgeving.
- Er dient aandacht te zijn voor zorgvuldige oplossingen van hoekwoningen (tweezijdige oriëntatie, accent) en voor de erfafscheidingen aan het openbaar gebied (bij voorkeur hagen, anders integraal in bouwplan meegenomen ge-

3.7. Overig

- bouwde oplossingen) ter plaatse van de langzaamverkeersdoorsteek.
- De bebouwing is maximaal twee bouwlagen met een ruime kap. Een hoekoplossing mag gedeeltelijk in drie lagen worden uitgevoerd (hoogteaccent).
 - Qua inrichting en materialisering maakt de centrumparkeerplaats deel uit van het thema historie (Oude Havenweg). De inrichting dient aan te sluiten op de openbare inrichting van de Oude Havenweg.
 - De woonbuurt gesitueerd aan de doorsteek valt onder het thema landschap.
 - Voor het gehele gebied geldt het ambitieniveau basic plus omdat het onderdeel uitmaakt van de ruimtelijke hoofdstructuur (achterstraat onder aan de dijk, doorsteek naar het landschap).

Mogelijke uitwerking

De locatie biedt ruimte voor een woonbuurtje, een centrumparkeerplaats en de doorsteek van de Oude Havenweg naar het landschap.

Het woonbuurtje biedt ruimte aan circa 15 grondgebonden woningen met de bijhorende parkeerplaatsen. Het buurtje is ontsloten vanaf de Trambaan.

De centrumparkeerplaats biedt ruimte aan circa 40 parkeerplaatsen en groen. De parkeerplaats wordt ontsloten vanaf de Oude Havenweg

De doorsteek is onderdeel van de parkeerplaats en de woonstraat. De doorsteek is alleen voor langzaamverkeer, voor auto's is er een knip.

3.8. Ontwikkelstrategie

Ontwikkelstrategie op korte termijn

Op dit moment wordt nog geen definitieve ontwikkelstrategie op de lange termijn geschetst: wanneer wordt welk deelgebied of project met welke belanghebbenden opgepakt.

Een ding is immers duidelijk, de ontwikkeling van het centrum Strijen neemt zeker 10 jaar in beslag. Gezien de tijd benodigd voor planvorming en procedures, maar ook omdat er geen onbeperkte verzameling aan (nieuwe) functies aanwezig is om het plangebied te vullen. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de beperkte woningbouwcontingenten, maar ook bedrijven of voorzieningen, die nu nog elders gehuisvest zijn.

Een stevig pluspunt voor de ontwikkeling van de Centrumvisie zijn de ontwikkeling van de randweg en de Oranjewijk die op korte termijn in uitvoering gaan. De ontwikkelingen van het centrum kunnen aansluitend uitgevoerd worden.

Voor betrokken partijen is het van belang dat ze zien dat de gestelde ambities uit de Centrumvisie snel worden opgepakt en een vervolg krijgen in nieuwe afspraken en uiteindelijk concrete projecten.

Acties voor de korte termijn

Een aantal acties kunnen op korte termijn in gang gezet worden:

- het breed communiceren van de Centrumvisie binnen de gemeente (draagvlak creëren);
- het afstemmen van gemeentelijk beleid op de keuzes uit de Centrumvisie;
- het op detailniveau afstemmen van de uitgangspunten van de Centrumvisie op de randweg (en andersom);
- het maken van vervolgafspraken met De Maashoek betreffende de ontwikkeling van de Kop Oranjewijk, Stockholmplein e.o. en de zone met landschapswonen. Van belang is dat beide partijen (gemeente en Maashoek) gezamenlijk blijven optrekken bij de herontwikkeling van deze gebieden;
- het maken van afspraken met de eigenaren en ondernemers van de supermarkten betreffende de herontwikkeling van de supermarkten;
- het opstarten van een vervolgstudie voor de herontwikkeling van het dorpshuis op de bestaande locatie;
- het maken van afspraken met de ondernemersvereniging;
- het maken van afspraken met de overige ontwikkelende partijen in het centrumgebied;
- het starten van een ontwerp openbare ruimte betreffende het centrum.

Juridische vervolgstappen

Om de visie in juridische zin mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In het bestemmingsplan worden de gewenste ontwikkelingen voor de komende 10 jaar vertaald in een toelichting, (bouw)voorschriften en een plankaart.

Daarnaast is het van belang en verplicht dat het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd wordt. Dit moet, als het niet in een anterieure overeenkomst geregeld wordt, door middel van het op- en vaststellen van een exploitatieplan. Dit exploitatieplan kan dezelfde procedure doorlopen als het bestemmingsplan. In een exploitatieplan kunnen, naast het kostenverhaal, ook andere belangrijke doelstellingen vastgelegd worden, zoals de fasering van de uitvoering van het plan en de eisen waaraan de inrichting van de openbare ruimte moet voldoen.

3.9. Vervolgprojecten

Projectenlijst

Naast de acties op de korte termijn, zoals de verdere planvorming, zijn er ook fysieke projecten te benoemen in de openbare ruimte, op particuliere gronden of als combinatie.

De projecten zijn onder te verdelen in publieke, private en publiek-private projecten. Bij de publiek-private projecten trekken de gemeente en een andere partij gezamenlijk op, hoe de samenwerking exact gaat plaatsvinden is niet bekend.

Publieke projecten:

- openbare ruimte winkelgebied (autovrije deel): Kerkstraat;
- openbare ruimte autoluw deel (route doorcentrum): Oranjestraat, deel Molenstraat, deel Kaai, deel Boompjesstraat (route doorcentrum en pleinruimte);
- openbare ruimte Kaai en omgeving (dorpsplein): de Kaai, het Jaagpad en 'het water';
- openbare ruimte Oude Haven en toevoegen nieuwe parkeerplaats Striene;
- openbare ruimte nieuwe dorpsentree en omgeving Stockholmplein.

Dit zijn projecten welke de gemeente geld gaat kosten. Tegenwoordig biedt de Wro mogelijkheden om een deel van deze kosten middels een structuurvisie te verhalen op de ontwikkelingen welke geld opleveren (de private projecten)

Publiek-private projecten:

- het nieuwe Dorpshuis (afhankelijk van de keuze kan het ook een publiek-private samenwerking worden met het sprotcentrum of de woningbouwstichting);
- locatie de Striene (deels gemeentelijk grond): gaat de gemeente zelf ontwikkelen of wordt de grond verkocht aan een ontwikkelaar.

Private projecten:

- locatie C1000:
De locatie is van strategisch belang voor de Centrumvisie. Door de combinatie van de diverse percelen ontstaan er kansen om deze hoek integraal op te pakken. De meerdere eigenaren en het omvangrijke programma (supermarkt, winkels, parkeergarage, wonen) leveren een complexe herontwikkelingsopgave op. - het middenblok op de kop Oranjewijk (locatie 3): private partijen worden uitgedaagd om deze locatie te herontwikkelen met voorzieningen op de begane grond en woningen op de etages.
- locatie Vink (ontwikkelaar);
- het landschapswonen als een gefaseerde ontwikkeling (woningstichting): gezien de omvang van de locatie, stukken gemeentegrond en de aanleg van water zal de gemeente een belangrijke rol spelen in het programma en de uitvoering van de locatie.
- diverse losse en pandsgewijze initiatieven binnen de context van de Centrumvisie.

De gemeente is in deze projecten geen ontwikkelen-de partij, maar kan het proces eromheen wel begeleiden en faciliteren. De gemeente is gebaat bij een zorgvuldige en goede afronding van deze projecten.

De woningbouwstichting wordt in de bovenstaande tekst gerekend tot de private partijen.

de eerste werkconferentie

B1 - Bijlage

B1.1. Ligging



Historische kaart Strijen omstreeks 1900



Topografische kaart Strijen omstreeks 2000

B1.1. Ligging



Situering in Hoeksche Waard (topografische kaart omstreeks 2000)

Situering in de Hoeksche Waard

De gemeente Strijen is gelegen in de Hoeksche Waard, een nationaal landschap. Het landschap wordt gekenmerkt door de openheid, het groene karakter, het water (de Hoeksche Waard is een eiland), de structuur van kreken en bebouwde dijken.

De gemeente Strijen is gesitueerd in de zuidoosthoek van de Hoeksche Waard en bestaat uit vijf kernen, te weten (Strijen, Strijensas, Mookhoek, De Klem en Cillaarshoek). Strijen is het grootste dorp van de gemeente. Hier zijn de voorzieningen voor de gemeente gesitueerd.

Kaartbeelden

De historische kaart (omstreeks 1900) en de topografische kaart (omstreeks 2000) geven een duidelijk beeld van de historische ontwikkeling van Strijen. De kaarten geven ook een goed beeld van het nationaal landschap van de Hoeksche Waard, in het bijzonder de verschijningsvorm van de Zuid Oude-land.

B1.2. Gebiedsverkenning

sterkten



Vanuit het dorp zijn op enkele plekken doorzichten op het open en groene karakter van de Hoeksche Waard.



Kwaliteit van het water (functie, ecologie).



Groene kwaliteit van de Keen en zijn omgeving.



Strijen heeft een herkenbare dijkstructuur. De dijken zijn door hun hoogteverschil visueel waarneembaar en vormen tevens de hoofdwegenstructuur van het dorp.



B1.2. Gebiedsverkenning

sterkten



Belevingskwaliteit van het water in het dorp. Het water dringt tot de kern van het dorp door.



Rondom de kerk bevinden zich enkele markante historische gebouwen.



Supermarkt + winkels in winkelstraat.



De Kaai als ontmoetingsplek, locatie voor evenementen en de jaarlijkse herfstmarkt.



B1.2. Gebiedsverkenning

Sterkten

De kwaliteiten van Strijen zijn heel duidelijk onder te verdelen in twee thema's: het dorpse karakter en het landschap. Waar deze twee thema's elkaar raken zijn de kwaliteiten het meest scherp zichtbaar en ervaarbaar.

De plekken zijn:

- de dijkstructuur;
- de Keen in het algemeen;
- zichten vanaf de Keen naar het landschap (omgeving Molenschaer);
- de overgang van de Kerkstraat naar de Keen (omgeving van de kerk);
- de Kaai en omgeving.

Deze gebieden zijn donkerblauw op de kwaliteitskaart aangegeven, de overige sterkten zijn in lichtblauw aangegeven (zie hoofdstuk 1.1).

Dorpse karakter:

De dorpse sfeer komt het sterkste naar voren in het centrum van Strijen en in de omgeving van de dijkstructuren. Hier bevinden zich de historische delen van het dorp (zie historische kaart). In de omgeving van de kerk bevinden zich enkele markante historische gebouwen. Op de dijken zijn meerdere historische panden aanwezig, het aantal markante panden is beperkt.

Voor de omvang van het dorp heeft Strijen een hoog voorzieningenniveau. Veel van deze voorzieningen bevinden zich in en om het centrum. Dit wordt als positief ervaren.

Landschap:

Door de schaal van het dorp is het landschap altijd nabij. Vanuit de randen en verschillende punten in het dorp (bv de Trambaan, Molenschaer) zijn er zichten op het Nationale Landschap van de Hoeksche Waard. De Hoeksche Waard wordt gekenmerkt door zijn openheid (vergezichten), dijkstructuren en het water.

Deze componenten bepalen nu nog grotendeels de structuur van Strijen. In het dorp is de dijkstructuur nog steeds heel bepalend, zowel visueel (ervaarbaarheid door hoogteverschil), functioneel (hoofdwegenstructuur) en ruimtelijk (deelgebieden en gelaagdheid).

Overig:

Het project Randweg (besluit genomen) en de herontwikkeling Oranjewijk (in ontwikkeling) worden als positief ervaren. Vooral omdat ze beide van grote strategische waarde zijn voor de ontwikkeling van het centrumgebied.

B1.2. Gebiedsverkenning

Zwakten

De zwakte van Strijen kan worden verwoord met twee thema's: de beeldkwaliteit en het gebrek aan ruimte. In het centrum van Strijen zijn veel plekken aanwezig waar verbetering is gewenst.

De zeer zwakke gebieden zijn in rood op de kwaliteitskaart aangegeven, de overige zwakke gebieden zijn in oranje aangegeven (zie hoofdstuk 1.1).

Beeldkwaliteit:

De beeldkwaliteit van bebouwing en openbare ruimte op veel plekken in en rond het centrum is van een magere kwaliteit. Met name bij panden die prominent in beeld staan kan dit storend werken. In het centrum zijn geen verblijfsplekken in de openbare ruimte aanwezig met een hoogwaardige uitstraling.

De zones welke als zwak worden aangemerkt zijn de Sportlaan, het Stockholmplein, de C1000 en omgeving, de dorpsentree over de Trambaan, de Oude Havenweg, omgeving van de Haven, de bebouwing aan de overzijde van de Keen en de lijn Leeuwerikstraat/Nieuwestraat/Oud Bonaventurasedijk.

In het centrum zijn enkele bedrijfslocaties aanwezig welke daar functioneel niet thuishoren.

Gebrek aan ruimte:

De hoofdverkeersstructuur is deels gebaseerd op de oude dijkstructuur. Hierdoor zijn de mogelijkheden beperkt, zowel qua ruimte als routing. De plek met veel potentie in het dorp, de Kaai, wordt hierdoor beperkt in zijn mogelijkheden.

Door het historische centrum en kwaliteiten als de Keen is er rond het centrum weinig ruimte beschikbaar voor bepaalde functies. Hierdoor is op bepaalde plekken een tekort aan parkeerplekken (bv. bij C1000 en Albert Heijn), is de bevoorrading van de winkels en supermarkten niet goed opgelost en zijn er geen uitbreidingsmogelijkheden voor commerciële functies en voorzieningen.

B1.2. Gebiedsverkenning

zwakten



Entree dorp via een bedrijventerrein.



Slechte beeldkwaliteit op markante punten in het dorp.



Slechte beeldkwaliteit. De winkel heeft weinig uitstraling en sluit qua architectuur en massa niet aan op de bebouwing in haar omgeving. Het dorpshuis heeft een gesloten zijgevel.



Pleinen hebben geen verblijfskwaliteit, fungeren als parkeerplein.



B1.2. Gebiedsverkenning

zwakten



Historische kwaliteit onder druk.



Historische foto van de Molenstraat.



Boompjesstraat.



'Zwaar' verkeer door het dorp. Dit komt de verkeersintensiteit en de verkeersveiligheid niet ten goede.



B1.2. Gebiedsverkenning

zwakten



Ligging supermarkten in het centrum beperkte groei- en parkeermogelijkheden.



Oude Havenweg



Stockholmplein e.o.



Sportlaan (lage ruimtelijke kwaliteit)



B1.2. Gebiedsverkenning

Kansen

In het opstarten van de Centrumvisie zit de grootste kans voor Strijen. Het brede afwegen van de beslissingen, het denken op de lange termijn en de omvang van het studiegebied bieden kansen voor een integrale visie.

Meer specifieke kansen in het centrum van Strijen zijn:

- casco-denken: denken op hoofdlijnen en structuren, flexibiliteit naar toekomst;
- denken in omgevingsferen: onderscheid maken tussen deelgebieden en deze ontwikkelen op basis van hun eigen karakteristieken;
- ontwikkeling in deelgebieden;
- historische gedeelte opwaarderen: winkelen, horeca en sfeervolle herinrichting van de openbare ruimte;
- randweg en nieuwe verkeersstructuur;
- Nieuwe dorpsentree maken aan de oostzijde van het dorp (Sportlaan / Stockholmplein);
- lange lijnen (dijkenstructuur) in de kern benutten voor langzaam verkeersroutes;
- landschap als woonkwaliteit (zone nabij nieuwe entree);
- nieuwe woonconcepten introduceren (woonzorgzone);
- opwaarderen enkele locaties;
- op termijn nadenken over locatie sportvelden.

Bedreigingen

Een acute bedreiging is het verkeer (leefbaarheid) en de winkelstructuur (gaten en leegloop). Dit zijn belangrijke thema's in de Centrumvisie.

Andere bedreigingen in Strijen zijn de onzekerheden naar de toekomst omtrent het programma en onzekerheden in ontwikkelingstrajecten (bv. Oranjewijk) en procedures (Randweg)

Het woningbouwprogramma zal voor een kleine kern als Strijen bepalend zijn. Hoe lang gaat het duren voordat een locatie opgevuld kan worden? Wat betekent dit naar het toekomstperspectief voor de winkels en de supermarkten?

Hoe lang gaat het duren voor de Randweg in gebruik is? Wat zijn de effecten voor het centrum?

Daarnaast moet gewaakt worden voor de kwaliteit op specifieke plekken. Zo mag de relatie tussen historische kern en het landschap (bv bij Keen-Molenschaer) niet verloren gaan en mag het Stockholmplein geen 'verkeersplein' worden.

Een andere bedreiging is het ontbreken van een gezamenlijke visie. Het gevolg is dat iedereen op zijn eigen perceel aan de slag gaat en er geen integraal Centrumvisie ontstaat.

B1.3. Stellingen

Opzet stellingen

Tijdens de werkconferentie zijn de deelnemers geprikkeld met stellingen om bepaalde essentiële discussies te voeren.

Per stelling is de algemene tendens van de reactie van de deelnemers weergegeven.

B1.3. Stellingen

Stelling 1:

Strijen is een fantastisch dorp om te wonen.

Het meerendeel van de deelnemers uit de verschillende groepen onderschrijft deze stelling. Strijen is een mooi dorp.

Stelling 2:

Op een aantal plekken in Strijen is verbetering gewenst.

Op een aantal plekken in Strijen is verbetering gewenst.

Hieronder volgt een selectie uit de reacties van de verschillende groepen: Oranjestraat bij de C1000, laden en lossen Oude Havenweg (AH), 'slinger' Trambaan-Oranjestraat-Molenstraat, zicht op het water en samenhang in het centrum.

Stelling 3:

Strijen mist een dorpsplein.

Reactie bewoners:

- Nee, want een plein is alleen voor toeristen. Bewoners gaan niet op een plein zitten. Wel mist het dorp een ziel/pit/hart.

Reactie ondernemers:

- Nee, later ging het richting een ja,

Reactie raad:

- In Strijen is de mentaliteit er niet naar dat men op een plein/terras gaat zitten. Historisch gezien zijn er in de Hoeksche Waard nergens pleinen.

Stelling 4:

Strijen is een boodschappen-plus kern.

De stelling wordt door alle groepen onderschreven. Wel zijn veel winkels hetzelfde en is de Kerkstraat versnipperd. Het weghalen van een supermarkt (met name de AH) is slecht voor de overige winkels.

Strijen 5:

In Strijen is ruimte voor een Aldi of Lidl.

Reactie bewoners:

-Ja, Aldi of Lidl zal winkelpubliek aantrekken. Het kan echter wel concurrerend zijn voor winkels.

Reactie ondernemers:

- Nee (er is een verschil van mening bij de aanwezigen).

Reactie raad:

-Er is verdeeldheid over deze stelling. Dit heeft onder andere te maken met parkeerfaciliteiten, toenemende verkeersbewegingen, concurrentie voor bestaande supermarkten en lokale winkels.

Stelling 6:

Parkeren in Strijen is geen probleem.

Deze stelling wordt door alle groepen niet onderschreven, er is wel een probleem. Dit heeft onder andere te maken met een mentaliteitskwestie (mensen willen niet lopen), onduidelijke parkeerrotting, pieken op de zaterdag en personeel van de winkels die in het centrum parkeren.

Stelling 7:

De nieuwe randweg biedt kansen voor Strijen.

De stelling wordt door alle groepen onderschreven. De randweg komt de leefbaarheid in het centrum ten goede.

Stelling 8:

Het Stockholmplein is de plek voor een woon-zorgzone.

De stelling wordt door alle groepen onderschreven. De locatie is gunstig gesitueerd nabij voorzieningen.

Stelling 9:

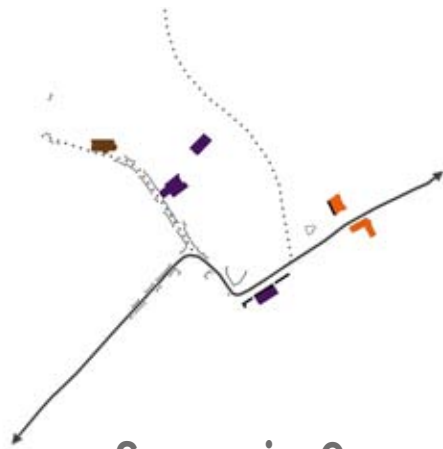
In het gebied tussen de Kerkstraat en de Keen is ruimte voor bouwontwikkelingen.

Deze stelling wordt door alle groepen niet onderschreven. Het is een uniek gebied dat men moet koesteren.

de tweede werkconferentie

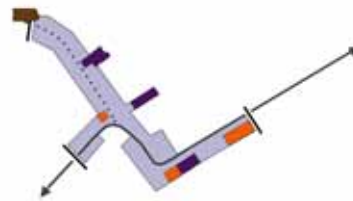
B2 - Bijlage

B2.1. Scenario's



Scenario 0

Geen ingrepen
bestaande spreiding



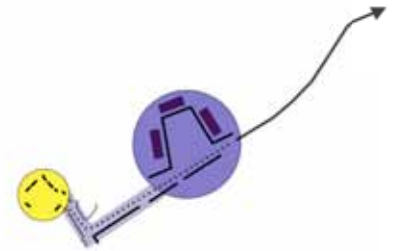
Scenario 1

Mixen
compact gemixed



Scenario 2

Bundelen
compact gebundeld

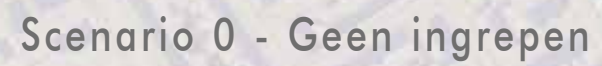


Scenario 3

Nieuw Hart
concentratie

B2.1. Scenario's

SCENARIO'S				
	0 - GEEN INGEPEN	1 - MIXEN	2 - BUNDELEN	3 - 'NIEUW HART'
STEDENBOUWKUNDIG				
Concept	Bestaande spreiding	Compact gemixed	Compact gebundeld	Concentratie
Ruimtelijke en functionele structuur	menging functies (wonen, winkels, horeca, dienstverlening) geen entrees	winkelgebied met uitlopers nieuwe entrees bestaande menging (wonen, winkels, horeca, dienstverlening)	winkelstraat met 2 'koppen' sterke entrees centraal plein (de Kaai) 2 supermarkten	complete verplaatsing winkelstraat Boompjestraat en de Kerkstraat --> woonstraat sterke entrees concentraties rond Stockholmplein en de Kaai
Ruimtelijke ontwikkelwijze	geen individueel	passief individueel herontwikkeling per plek	actief (zoneren en sturen) collectief herontwikkeling per blok	actief (ontwikkelgericht) projectmatig nieuwe ontwikkelingen
Haalbaarheid	haalbaar	haalbaar	haalbaar mits commitment van alle betrokken partijen	risicovol door grote structurele wijzigingen en het lange tijdspad
BEBOUWING				
Supermarkt	huidige supermarkten (geen groei mogelijkheden) discounter buiten centrum	huidige supermarkten (beperkte groeimogelijkheden) discounter in centrum	supermarkten herschikken (vergroten) geen ruimte voor discounter	supermarkten herplaatsen in winkelcentrum discounter in nieuwbouw
Commerciële functies (winkels+dienstverlening)	versnipperd (gemixed met woonfuncties)	gemixed (mix van winkels en dienstverlening)	gemixed (mix van winkels en dienstverlening)	gemixed en geconcentreerd bij nieuwbouw
Horeca	bestaand	verspreid	concentratie rond Kaai (terras / plein)	concentratie rond Kaai (terras / plein)
Sociaal-cultureel	bestaand	nieuwbouw verspreid door het centrum	nieuwbouw op de kop van het centrum	vrijkomende locaties
Woonzorg	verspreid locaties in en rond centrum bestaande woonzorg behouden	concentratie gemixed rond Stockholmplein bestaande woonzorg behouden	concentratie gebundeld rond Stockholmplein bestaande woonzorg behouden	concentratie gemixed rond Stockholmplein en nieuwbouw nieuwbouw
Wonen	verspreid door het centrum	wonen boven functies geen woonfuncties in commerciële plinten (deel Kerkstraat en Boompjestraat locatie Striene	wonen boven functies geen woonfuncties in commerciële plinten (deel Kerkstraat en gehele Boompjestraat locatie Striene	wonen boven functies geen woonfuncties in commerciële plinten (gehele Kerkstraat, Boompjestraat en Oude Havenweg) locatie Striene
OPENBARE RUIMTE				
Verkeer	auto dominant aanwezig zwaar verkeer door het centrum	auto is te gast zwaar verkeer uit het centrum	auto is te gast zwaar verkeer uit het centrum	auto is te gast zwaar verkeer uit het centrum
Parkeerstructuur	verspreid zoeken	verspreid parkeer verwijzingssysteem waar mogelijk ondergronds parkeren	gebundeld met parkeerroute parkeer verwijzingssysteem waar mogelijk ondergronds parkeren	geconcentreerd bij nieuwbouw ondergronds parkeren bij nieuwbouw
Expeditie	knelpunten bij C1000 en Oude Havenweg	oplossen expeditie Oude Havenweg (openbare ruimte) oplossen expeditie C1000 (bouwplan)	oplossen expeditie Oude Havenweg (openbare ruimte)	oplossen in nieuwbouw
Pleinen	geen verblijfskwaliteit	verblijfskwaliteit Stockholmplein hoogwaardig parkeerplein	hoogwaardige verblijfskwaliteit Horecaplein de Kaai Stockholmplein hoogwaardig parkeerplein	hoogwaardige verblijfskwaliteit Horecaplein de Kaai nieuw winkelplein met parkeren
Groen	beperkt groen mogelijk door parkeerdruk	beperkt groen mogelijk door parkeerdruk	vergroening in het centrum e.o.	vergroening in het centrum e.o.



B2.2. Scenario 0 - Geen Ingrepen



Stedenbouwkundige kenmerken

In dit model is sprake van de bestaande spreiding van functies (wonen, winkels, horeca en dienstverlening). Dit model laat de situatie zoals deze is, er is geen sprake van een ruimtelijke ontwikkelwijze. De eigendomsstructuur is heilig. Eigenaren beslissen zelf over hun pand, waarbij de markt uiteindelijk uitwijst of het verhuurbaar is. Het model is op de korte termijn financieel haalbaar, maar op de lange termijn niet levensvatbaar.

Bebouwing

De huidige supermarkten hebben geen groei mogelijkheden. Er komt een derde supermarkt, een discounter.

Openbare ruimte

In dit scenario verandert er niets aan de huidige verkeersstructuur. Hierdoor blijft er zwaar verkeer door het centrum rijden. De parkeerrouting is niet duidelijk aangegeven en de parkeerplaatsen liggen verspreid door het centrum. Door middel van borden kan de parkeerrouting worden verbeterd, dit is echter geen structurele oplossing. Door de parkeerdruk is in het centrum beperkt ruimte voor groen.

Reactie bewoners en winkeliers:

Algemeen: Dit model biedt geen oplossing voor de huidige knelpunten in het centrum, een verbetering is gewenst. Als conclusie werd aangehaald: 'Stilstand is achteruitgang'.

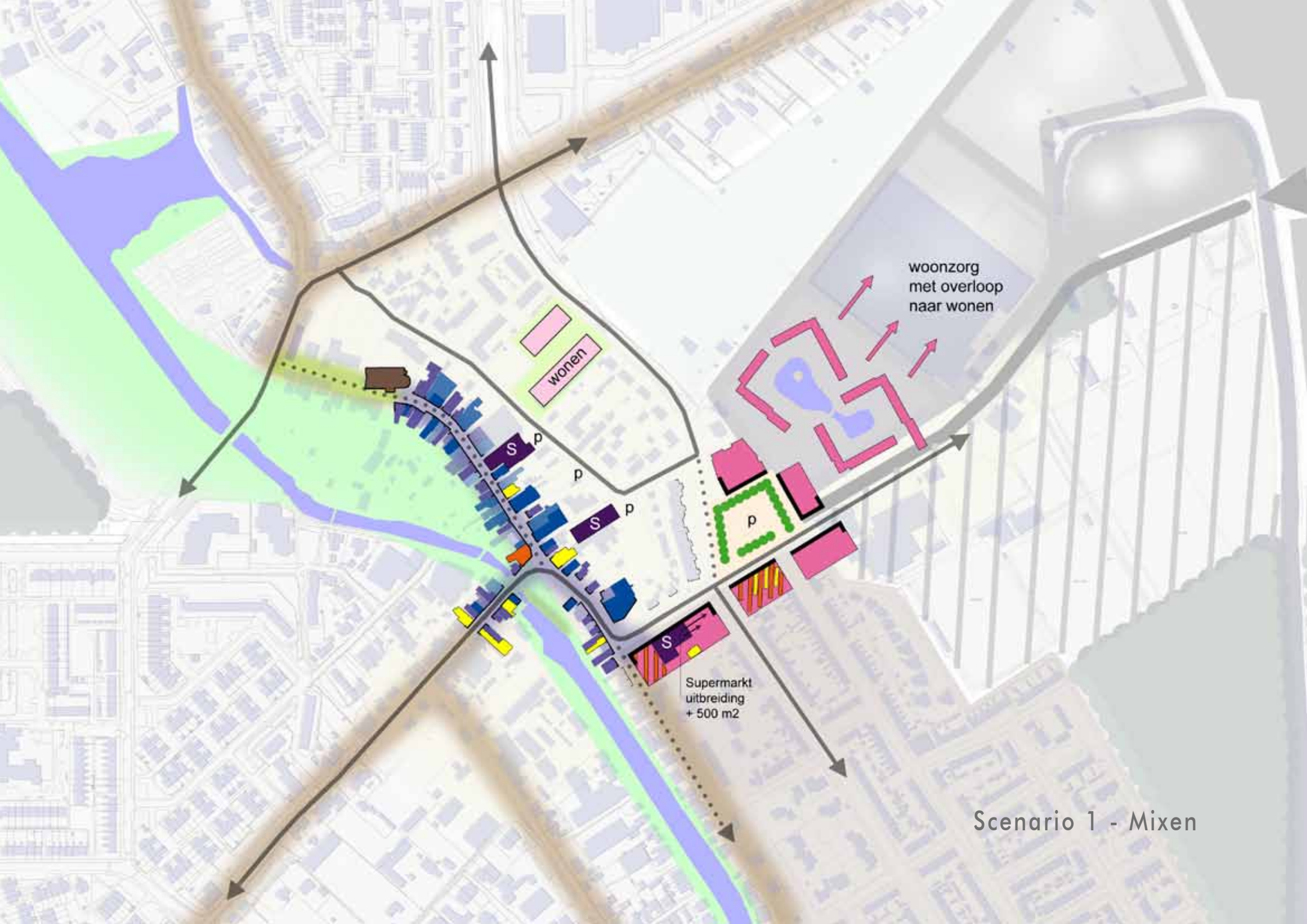
Identiteit: In dit model verandert er niets aan de identiteit van Strijen (kern blijft kern).

Programma: Komst van de discounter wordt gezien als positief. De supermarkten zijn nodig als ondersteuning voor een goed functionerend winkelapparaat en concurrentie.

Oplossen: Bevoorrading van de winkels en supermarkten.

Reactie Raad:

Dit model biedt geen oplossing voor de huidige knelpunten in het centrum. Vandaar ook dat in het beleidsprogramma 2006-2010 van de gemeente Strijen de opgave voor de Centrumvisie is geformuleerd (zie inleiding).



woonzorg
met overloop
naar wonen

wonen

p

p

p

p

p

p

p

p

p

p

p

p

p

p

Supermarkt
uitbreiding
+ 500 m2

Scenario 1 - Mixen

B2.3. Scenario 1 - Mixen



LEGENDA

	kerk
	commerciële functies (winkels + dienstverlening)
	commerciële trekker
	supermarkt
	sociaal-culturele voorzieningen
	woonzorg (voorzieningen en wonen)
	mix van functies: woonzorg + culturele voorzieningen (bg)
	mix van functies: woonzorg + culturele voorzieningen en horeca (bg)
	horeca
	wonen nieuw
	dorpsplein 'de Kaai'
	verkeersluwe woonstraat
	historische dijkatstructuur
	kwalitatief parkeerplein
	water en groen
	wegen
	'auto is te gast' (luwe verkeerssituatie)
	parkeren
	beeldbepalende wanden
	beeldondersteunende wanden

Stedenbouwkundige kenmerken

In dit model is sprake van een compact winkelgebied met uitlopers. Een compacte mix van wonen, winkels, horeca en dienstverlening. Het streven is om de 'gaten' in de Kerkstraat op te vullen. Concreet betekent dit: commerciële functies op de begane grond (geen woonfuncties). Bovenstaande zal door de gemeente gestimuleerd worden. De ingrepen vinden plaats op perceelniveau, waarbij pandeigenaren zelf over hun pand blijven beslissen.

Bebouwing

De huidige supermarkten hebben beperkte groei mogelijkheden. De discounter komt in het centrum te liggen.

Openbare ruimte:

In dit model wordt het zware verkeer uit het centrum geweerd en wordt gezocht naar structurele oplossingen voor de parkeer, laad en los problemen. De pleinen krijgen meer verblijfskwaliteit en het Stockholm plein wordt ingericht als een hoogwaardig parkeerplein.

Reactie bewoners en winkeliers:

Algemeen: Dit model wordt als reëel ervaren. Het model biedt goede kansen voor het centrum.

Identiteit: In dit model wordt het horecaplein gemist, er wordt te weinig gedaan met de Kaai (kwaliteit van het water meer benutten en de toegankelijkheid verbeteren). In dit model is geen sprake van grootschalige nieuwbouw, waardoor het dorps karakter van het dorp behouden blijft.

Programma: Voorgesteld wordt om de C1000 naar een andere locatie te verplaatsen. De discounter wordt als positief ervaren.

Oplossen: Bevoorrading van de Kerkstraat en de parkeerproblemen oplossen.

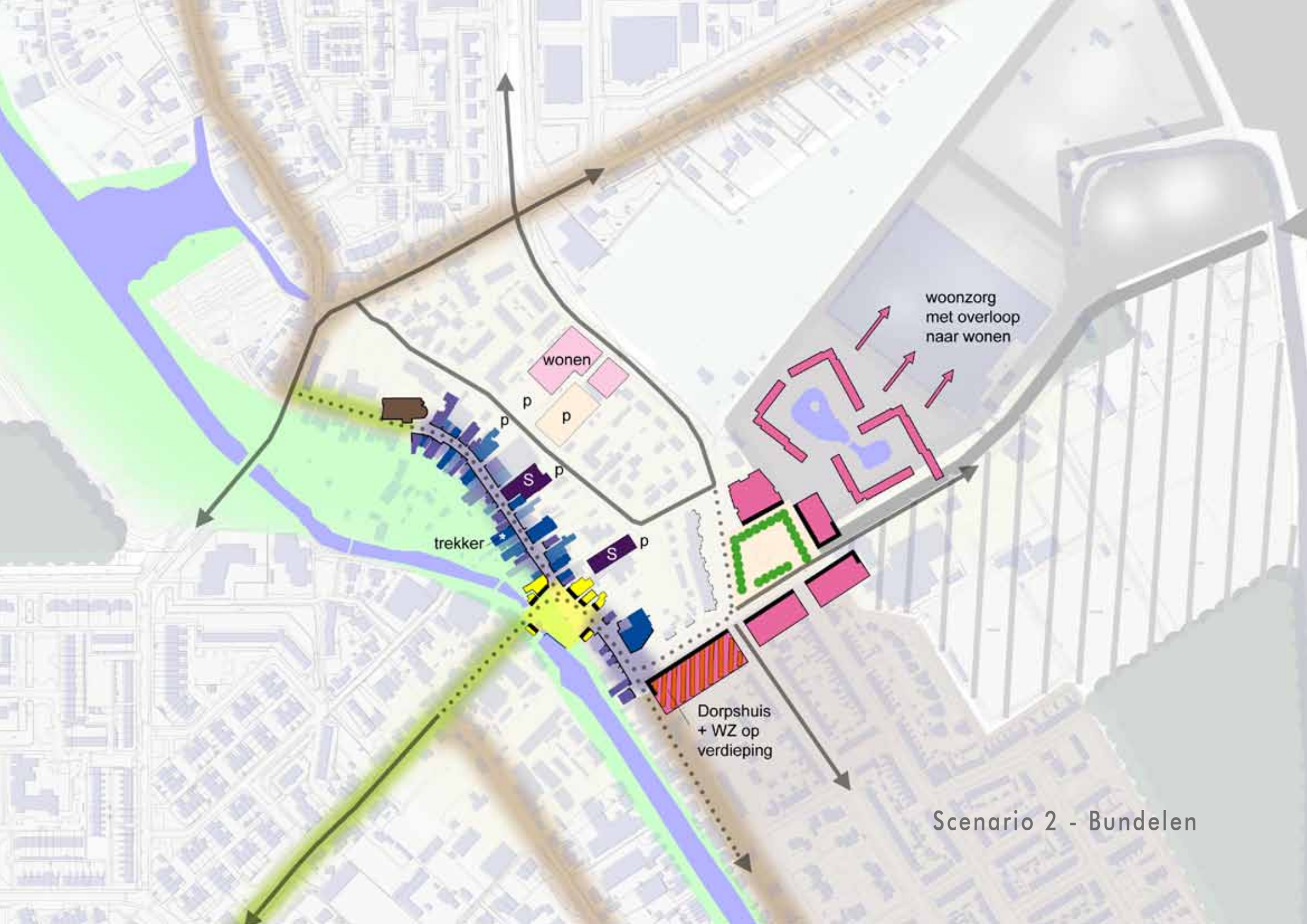
Reactie Raad:

Algemeen: Dit model wordt als reëel ervaren. Het model biedt goede kansen voor het centrum.

Identiteit: Het aantrekkelijker maken van de Kaai wordt als positief ervaren. De Kaai zou meer 'blikvrij' moeten worden gemaakt.

Programma: Er is een discussie over de haalbaarheid van de derde supermarkt. Gaat dit niet ten koste van een van de drie supermarkten?

Oplossen: Bevoorrading van de Kerkstraat en de parkeerproblemen oplossen. Haalbaarheid extra supermarkt.



wonen

p

p

p

p

trekker

S

S

Dorpshuis
+ WZ op
verdieping

woonzorg
met overloop
naar wonen

Scenario 2 - Bundelen

B2.4. Scenario 2 - Bundelen



LEGENDA

	kerk
	commerciële functies (winkels + dienstverlening)
	commerciële trekker
	supermarkt
	sociaal-culturele voorzieningen
	woonzorg (voorzieningen en wonen)
	mix van functies: woonzorg + culturele voorzieningen (bg)
	mix van functies: woonzorg + culturele voorzieningen en horeca (bg)
	horeca
	wonen nieuw
	dorpsplein 'de Kaai'
	verkeersluwe woonstraat
	historische dijkatstructuur
	kwalitatief parkeerplein
	water en groen
	wegen
	'auto is te gast' (luwe verkeerssituatie)
	parkeren
	beeldbepalende wanden
	beeldondersteunende wanden

Stedenbouwkundige kenmerken:

In dit model ligt de nadruk op compact bundelen. De winkelstraat is opgespannen tussen twee herkenbare 'koppen' (kerk en dorpshuis) met daartussen een centraal plein (de Kaai).

Bebouwing:

In dit model zijn twee supermarkten. De ingrepen vinden plaats op perceels- en blokniveau. Er dient actief gezoneerd en gestuurd te worden. Dit scenario is haalbaar mits commitment van alle betrokken partijen.

Openbare ruimte:

In dit model wordt het zware verkeer uit het centrum geweerd en wordt gezocht naar structurele oplossingen voor de parkeer, laad en los problemen. De pleinen krijgen meer verblijfskwaliteit. De Kaai wordt ingericht als een horecaplein en het Stockholmplein als hoogwaardig parkeerplein.

Reactie bewoners en winkeliers:

Algemeen: Dit model wordt als reëel ervaren. Het model biedt goede kansen voor het centrum. Er zijn echter wel twijfels over de realiseerbaarheid. Ook zijn er twijfels over het transformeren van de Boompijstraat tot woonstraat.

Identiteit: Concentratie horeca op de Kaai wordt als positief ervaren.

Programma: De Striene ziet men als een goede parkeerlocatie. Het model biedt kansen voor daghoreca.

Oplossen: Bevoorrading van de Kerkstraat en de parkeerproblemen oplossen. Overlast van de (nacht)horeca. Ook ligt in dit model de woonzorg ver van het centrum.

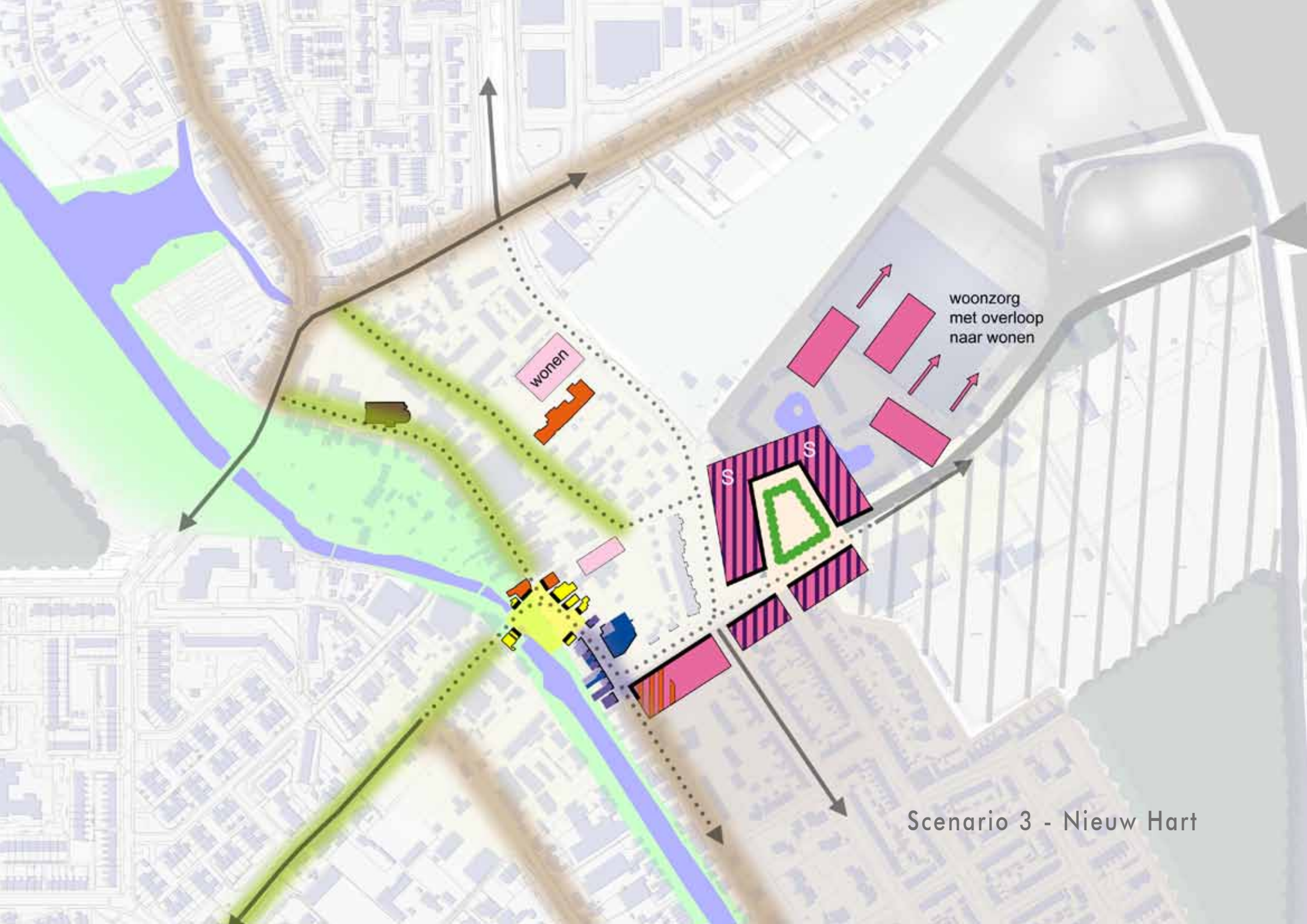
Reactie Raad:

Algemeen: Dit model wordt als reëel ervaren. Het model biedt goede kansen voor het centrum.

Identiteit: Het aantrekkelijker maken van de Kaai wordt als positief ervaren. Echter is er twijfel of een horecaplein past binnen de cultuur van Strijen.

Programma: pm

Oplossen: Economische uitvoerbaarheid.



wonen

woonzorg
met overloop
naar wonen

Scenario 3 - Nieuw Hart

B2.5. Scenario 3 - Nieuw Hart



LEGENDA

	kerk
	commerciële functies (winkels + dienstverlening)
	commerciële trekker
	supermarkt
	sociaal-culturele voorzieningen
	woonzorg (voorzieningen en wonen)
	mix van functies: woonzorg + culturele voorzieningen (bg)
	mix van functies: woonzorg + culturele voorzieningen en horeca (bg)
	horeca
	wonen nieuw
	dorpsplein 'de Kaai'
	verkeersluwe woonstraat
	historische dijkatstructuur
	kwalitatief parkeerplein
	water en groen
	wegen
	'auto is te gast' (luwe verkeerssituatie)
	parkeren
	beeldbepalende wanden
	beeldondersturende wanden

Stedenbouwkundige kenmerken

Het thema van dit scenario is concentratie. In het kort komt het erop neer dat het complete winkelhart wordt verplaatst naar het Stockholmplein. Hierdoor transformeren de Boompjesstraat en de Kerkstraat tot woonstraten. Rondom de Kaai worden horeca functies geconcentreerd.

In dit model is sprake van een actieve ruimtelijke ontwikkelwijze. Nieuwe ontwikkelingen worden projectmatig uitgevoerd. Het scenario is risicovol door de grote structurele wijzigingen en het lange tijds-pad.

Reactie bewoners en winkeliers:

Algemeen: Er wordt negatief op dit scenario gereageerd.

Identiteit: Dit scenario past niet bij de identiteit van Strijen.

Programma: Kleine ondernemers kunnen niet overleven in een nieuw centrum. Horeca hoeft niet op een plein geconcentreerd te worden, dit kan ook verspreid.

Reactie Raad:

Het algemene gevoel is dat dit scenario niet realistisch is.

"Het scenario leidt tot een nieuw hart voor Strijen, maar het raakt zijn oude ziel kwijt".

