

Gemeente IJsselstein

Toekomstbeeld binnenstad IJsselstein



Gemeente IJsselstein

Toekomstbeeld binnenstad IJsselstein

Opdrachtgever:

Gemeente IJsselstein

Contactpersoon:

De heer R. Buiting

Projectteam DTNP:

De heer T. Wissink
Mevrouw J. Doggen
De heer P. Rosmulder

Projectnummer:

2405.0123

Datum:

09 oktober 2023

Graafseweg 109
6512 BS Nijmegen

T 024 - 379 30 83
E info@dtnp.nl
W www.dtnp.nl

Adviseurs voor Ruimte en Strategie

De aanloop

- 1.1 Aanleiding en proces
- 1.2 Conclusies diagnosedocument
- 1.3 Ambities voor de binnenstad
- 1.4 Uitgangspunten voor functionele verandering

Het toekomstbeeld

- Toekomstbeeld
- Signalen uit 2040
- Stap 1: Het publieke hart
- Stap 2: Landingsgebied recreatief bezoek
- Stap 3: Routing van bezoekersverkeer
- Stap 4: Leefbare binnenstedelijke woonmilieus
- Stap 5: Openbare ruimte

1

2

4

5

6

7

8

9

10

15

19

22

25

De acties

- 3.1 Wat, wanneer, wie?

Stap 1: Het publieke hart

Stap 2: Landingsgebied recreatief bezoek

Stap 3: Routing van bezoekersverkeer

Stap 4: Leefbare binnenstedelijke woonmilieus

Stap 5: Openbare ruimte

Algemeen

- 3.2 Uitvoeringsagenda in tabelvorm

28

29

31

32

33

34

35

36

37

INHOUD

De aanloop



1.1 Aanleiding en proces

IJsselstein heeft een mooie historische binnenstad, waar inwoners terecht trots op zijn. Twintig jaar is er op de vorige visie, ‘Verbeterde Binnenstad’, gevaren, en met resultaat. Maar nu ontbreekt het, in woelige economische tijden, aan een actuele koers voor de lange termijn. Praktische en prangende vraagstukken als verkeer en vergunningen staan niet op zichzelf. Om het hart van IJsselstein ook in de toekomst te laten kloppen, is er behoefte aan een nieuwe stip op de horizon.

Weer 20 jaar verder kijken

De afgelopen 20 jaar is er aan het ambitieuze programma Verbeterde binnenstad (2003) gewerkt. Sindsdien is de wereld veranderd door onder andere de digitalisering, met gevolgen voor het consumptiegedrag en de vrijetijdsbesteding. Ook zijn er opgaven in de ruimtelijke ordening, zoals het veranderende klimaat, die om aanpassingen vragen (vervoer, hitte, water, etc.). Deze tijd vraagt om een nieuwe blik op het gebruik en de daarbij passende inrichting van de binnenstad. Het doel is dan ook om duidelijke keuzes te maken over de gewenste ruimtelijk-functionele ontwikkeling van de binnenstad. Hiermee is er weer een toetsingskader

voor initiatieven. Met de resulterende uitvoeringsagenda kunnen alle partijen gericht met elkaar om tafel om de binnenstad levendiger én leefbaarder te maken.

Proces en rolverdeling

Het toekomstbeeld is in 3 fases tot stand gekomen:

1. Voorbereiden (jan-april 2023);
2. Verbinden (april - juni 2023);
3. Opstellen (juli - september 2023).

Binnen de gemeente is er een ambtelijke projectgroep opgericht waarmee de voortgang en inhoudelijke thema's (bijv. verkeer, groenonderhoud, bestemmingsplannen, etc.) gedurende het traject zijn besproken. Gemeente IJsselstein heeft voor fase 2 en 3 adviesbureau DTNP ingeschakeld om de ideeën en ambities tot een samenhangende ruimtelijke ontwikkelvisie te brengen.

Tijdens de verbindende fase zijn daarvoor twee ‘binnenstadstafels’ georganiseerd (24-04 en 26-06). Hierbij waren onder andere de bewoners, de BIZ (ondernemers en pandeigenaren), maatschappelijke organisaties en de historische kring vertegenwoordigd. Na het opstellen van het conceptrapport en de concept-uitvoeringsagenda is een derde en laatste

binnenstadstafel georganiseerd over welke rol men wil nemen in de verdere uitvoering (20-09). De inzichten, behoeften en initiatieven van de aanwezigen in deze drie binnenstadstafels zitten in het DNA van het resulterende toekomstbeeld en de bijbehorende uitvoeringsagenda.

Twee stukken: Diagnosedocument én Toekomstbeeld

Als ‘samenvatting’ van fase 1 en 2 is door DTNP eind juni een ‘Diagnosedocument’ opgesteld met een uiteenzetting van de opgaven en ambities die er in de binnenstad spelen. De inhoud van dat Diagnosedocument is belangrijk om de keuzes in dit rapport te begrijpen.

Leeswijzer

In het verdere hoofdstuk 1 worden de conclusies uit het Diagnosedocument aangehaald en de ambities voor de binnenstad concreet gemaakt. In hoofdstuk 2 wordt het ruimtelijk-functionele toekomstbeeld opgebouwd en in hoofdstuk 3 worden hier acties en projecten aan verbonden.



Verbeterde Binnenstad uit 2003



Binnenstadstafel 1: denken vanuit verschillende doelgroepen



Binnenstadstafel 3: wie heeft waar een rol? (uitvoeringsagenda)



Dynamiek in de binnenstad na oplevering Schuttersgracht



Binnenstadstafel 2: gebiedskeuzes maken (lokaal of recreant)



Verwerking uitkomsten binnenstadstafel 1 (zie diagnosedocument)

1.2 Conclusies diagnosedocument

Het historische, kleinschalige profiel van de binnenstad zorgt voor een krachtige uitgangspositie. De binnenstad kent nog relatief weinig leegstand. Wel is er een duidelijke transitie gaande van winkels naar verblijfsfuncties, wat een andere ruimtevraag betekent. Ook zijn er meer mensen in de binnenstad komen wonen.

Uitdaging behouden vitaal publiek aanbod

De binnenstad van IJsselstein drijft op haar eigen inwoners. Aangezien die lokale doelgroep beperkt zal groeien betekenen de autonome trends (o.a. digitalisering) een dreigende verschraling van de diversiteit aan voorzieningen (met name winkels). Door de krapte op de woningmarkt is er voor eigenaren ook een financiële prikkel om commercieel vastgoed uit de markt te nemen. Op die manier zouden investeringen in het historische vastgoed kunnen worden geborgd, maar ongebreidelde transformatie beperkt de ruimte voor publieksfuncties.

Door doelgroepen van buiten IJsselstein meer aan te spreken kan het draagvlak voor publieke voorzieningen worden vergroot. Voor een regionale winkelfunctie zijn er echter al veel sterkere centra vlakbij, zoals City Plaza Nieuwegein (10 minuten rijden) en de binnenstad van Utrecht (20 minuten rijden). De beter passende ambitie is

dan ook om de recreatieve bezoekersdoelgroep meer naar IJsselstein te trekken.

Recreatieve doelgroep aanspreken reëel?

IJsselstein heeft ingrediënten voor een recreatief profiel, waaronder een gave historische binnenstad, de ligging in een aantrekkelijk gebied voor fiets- en waterrecreatie (Marnemoende, Montfoort, Oudewater, etc.) en een leuke evenementenagenda. Wel moeten we constateren dat de binnenstad van IJsselstein er qua cultuur-historisch profiel op nationaal niveau niet direct uitspringt. Niet alleen IJsselstein richt zich namelijk op de recreant, in veel historische binnensteden en vestingstadjes wordt of is flink geïnvesteerd in het beleefbaar maken van historisch erfgoed (bijv. Hanzesteden of in de omgeving o.a. Vianen, Culemborg, Wijk bij Duurstede, Schoonhoven, Woerden).

Op regionaal niveau bieden het grote en groeiende achterland met 'Utrechtse stedelingen' binnen fietsafstand en de eigen kwaliteiten echter wel voldoende perspectief. Als IJsselstein zich de komende jaren richt op het aantrekken van die doelgroep is dat een realistische eerste stap in de verdere ontwikkeling van het recreatieve profiel. Bertha van Heukelom hield ooit de buitenstaanders buiten de deur, nu is het tijd ze te verwelkomen.

Puzzelen met doelgroepen en kwaliteiten

De binnenstad heeft al veel functies/gebruikers en bewoners per vierkante meter. Dat maakt het extra belangrijk de beschikbare ruimte zo goed mogelijk in te zetten. De uiteindelijke ruimtelijk-functionele visie zal focussen op de ruimtelijke inpassing van de behoeften van de verschillende bezoekers én de binnenstadsbewoners. Ofwel: Waar rust en waar reuring? Waar even snel iets halen en waar struinen?

Een heldere routing voor die verschillende gebruikers is daarbij essentieel. Wat betreft bereikbaarheid vraagt de recreant bijvoorbeeld iets anders dan de lokale frequente bezoeker. Door strategische keuzes te maken over wie waar te accommoderen, kunnen alle puzzelstukken echt in elkaar gaan vallen. Wat daarbij helpt is dat het recreatieve bezoek relatief goed te combineren is met de reeds bestaande kwaliteiten van de historische binnenstad. Een fijn historisch binnenstedelijk woongebied is bijvoorbeeld ook een prima struingebied, en bij een prettige lokale ontmoetingsplaats kan ook een recreant goed lunchen. Het sluit elkaar niet uit. De opgave is om het recreatieve bezoek door de bestaande kwaliteiten heen te vlechten, en die zo verder te versterken.

1.3 Ambities voor de binnenstad

De gemeente IJsselstein en de lokale betrokkenen stellen zich gezamenlijk als doel om de binnenstad te versterken op de volgende thema's:

Toekomstbestendig publiek gebied

Prioriteit ligt bij het sterk houden of versterken van de binnenstad als:

- Het hoofdvoorzieningencentrum van de gemeente;
- Dé ontmoetingsplek van IJsselstein;
- Een aantrekkelijk recreatief bezoekdoel voor de regio.

Een leefbare binnenstad

Een binnenstad wordt leefbaar als het een plek is

- waar de voordelen van wonen in een historische binnenstad de boventoon voeren (beeldkwaliteit, levendigheid);
- waar aandacht is voor klimaatadaptatie (hittestress, waterberging) en -mitigatie (energie, vervoer).

Beleefbaar historisch profiel

Het subdoel voortvloeiend uit bovenstaande doelstellingen is het goed beleefbaar houden dan wel maken van de bestaande historische kwaliteiten. Zaken die hier aan bijdragen zijn o.a.:

- Publieke functies huisvesten in historisch vastgoed (erfgoed);
- Investeringsperspectief in historisch vastgoed hoog houden;
- Een autoluw(er) profiel realiseren (verblijfs- en beeldkwaliteit);
- De groenblauwe (lees: planten en water) grachtenstructuur benadrukken (hittestress, waterberging, verblijfskwaliteit);
- Historische beeldkenmerken/elementen/structuren benadrukken



Toekomstbestendig publiek gebied

Het hoofdvoorzieningencentrum van de gemeente

- Zo divers mogelijk aanbod aan publieksfuncties;
- Winkel- en horecaconcentratiegebied van de gemeente;
- Bezoekgemak voor frequent bezoek inwoner;
- Alle bovenwijkse publieksfuncties (bieb, theater, etc.).

Dé ontmoetingsplek voor alle IJsselsteiners

- Verblijfskwaliteit en vrijetijdsfuncties;
- Evenementenlocatie;
- Toegankelijk.

Een aantrekkelijk recreatief bezoekdoel voor de regio

- Verblijfskwaliteit en cultureel aanbod;
- Beleefbare historie, een gaaf stadsgezicht;
- Routing, landingsplekken en marketing voor de recreant.

Het zo goed mogelijk ruimtelijk verbinden van deze bezoekmotieven en de functies die daarop aansluiten, is nodig om het centrum toekomstbestendig te maken. Een straat die alleen een winkelstraat is, is kwetsbaar, net zoals een straat vol souvenirshops en horeca met slecht weer stil en leeg is. Het is de ambitie is om zoveel mogelijk verschillende publieke functies binnen de grachten te huisvesten (en zo nodig bestaande functies te verplaatsen).

1.4 Uitgangspunten voor functionele verandering

Tot nu toe is de krimp in winkelaanbod grotendeels opgevangen door de horeca. In een visie op de binnenstad in 2040 moet rekening worden gehouden met een situatie waarin de behoefte aan fysieke plekken verder is gewijzigd. Daarom wordt flexibiliteit ingebouwd.

Op korte termijn: optimaliseren bestaande structuur

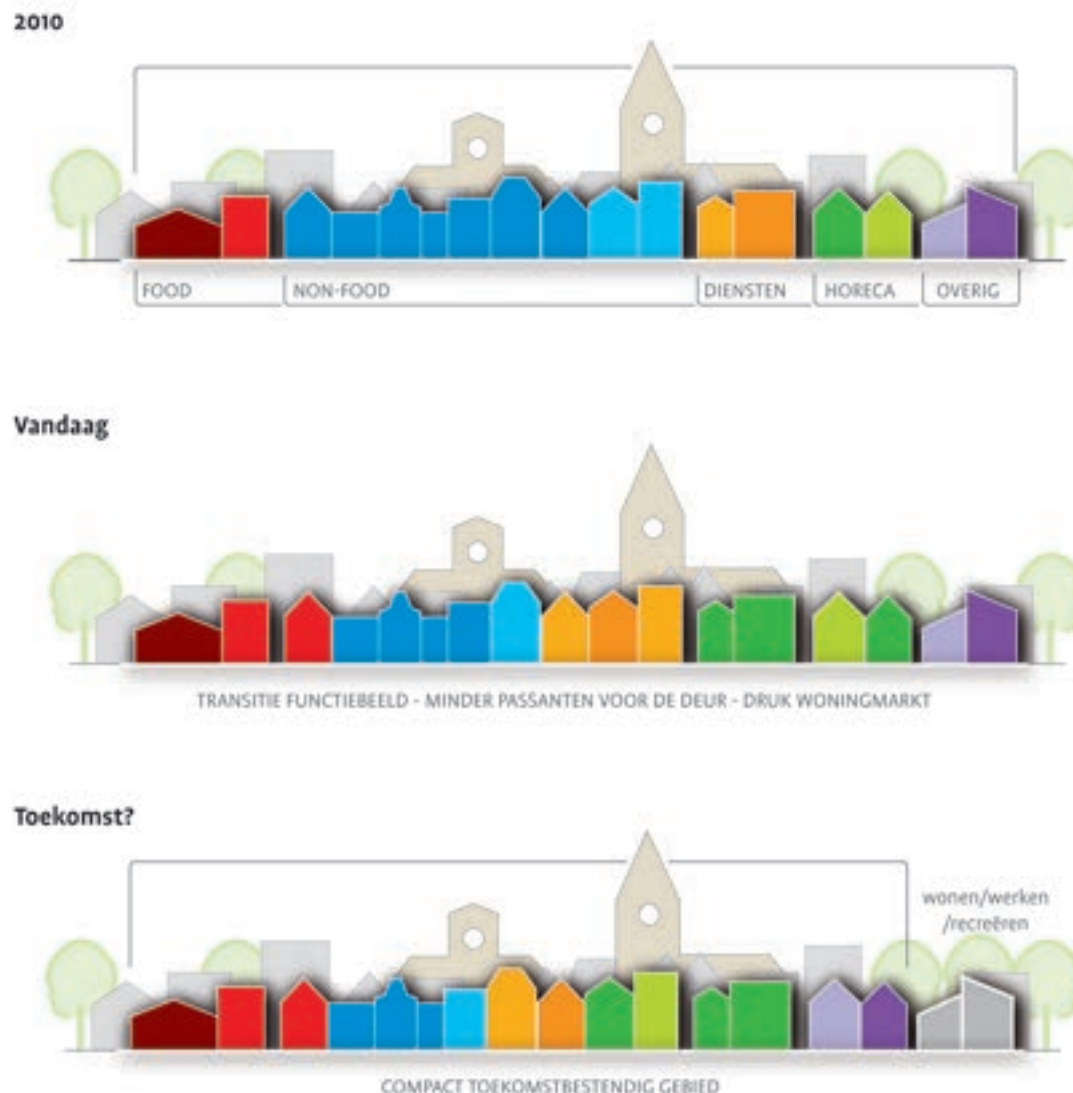
De binnenstad is in transitie. Dat betekent ook een veranderende vraag aan vestigingsmilieus. Binnen het publieke circuit van de binnenstad vraagt dat om keuzes, daarmee ontstaan er goed werkende gebieden én investeringsperspectief voor ondernemers en vastgoedeigenaren.

Extra draagvlak: welkom recreant!

Ten tweede wordt de recreant aangesproken. Op deze manier wordt aanvullend draagvlak aangeboord, zodat het voorzieningenaanbod vitaal kan blijven.

Lange termijn: waar nodig transformatie begeleiden

Om het investeringsperspectief in het historische vastgoed overeind te houden, wordt voor bepaalde gebieden aangegeven waar transformatie naar niet-publieke functies kan worden overwogen (wonen/werken). Hiermee ontstaat ademruimte voor de nog onzekere toekomst.



Het toekomstbeeld



Toekomstbeeld

In 2040 zijn sommige dingen nog vanzelfsprekend: molen De Windotter draait, De Plaats is knus, Apestad heeft een slotheer en de Benschopperstraat is druk. Daar mogen we er één aan toevoegen: IJsselstein is een begrip in de regio.

De verborgen parel schittert in het hoogseizoen niet meer alleen voor de IJsselsteiners. Misschien is er net een hippe lunchroom te veel, maar wees niet bang, het blijft hier ons kent ons. Een op elkaar ingespeelde organisatie van eigenaren, ondernemers, bewoners, verenigingsleven en gemeente zetten hun schouders er onder, met de evenementenkalender als grote trots. De IJsselsteinse binnenstad heeft zich dan ook goed weten aan te passen aan de nieuwe tijden. Je vindt er verrassend vernieuwende concepten voor zo'n historisch stadje.

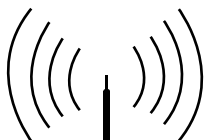
De groene zone van IJssel tot Kasteelpark is een favoriet gebiedje voor bewoners, picknickliefhebbers en recreanten geworden. Niets zo mooi als je sloepje aanmeren en een historische setting instappen...

In dit hoofdstuk gaan we vanaf pagina 10 in vijf stappen naar dit toekomstbeeld.

Toekomstbeeld binnenstad IJsselstein



Signalen uit 2040



Samantha - Inwoner IJsselveld

Al jaren woon ik met mijn gezin in IJsselveld-West. De grote boodschappen doen we in de Clinckhoeff, maar we komen ook graag in de binnenstad met het gezin. De fietsen zetten we voor de Kloosterstraat in de stalling, dan ben ik zo in de Benschopperstraat. Op vrijdag zijn we daar vaak te vinden voor de weekmarkt en stiekem ook om het weekend in te luiden met een ijsje. Als ik dan toch in het centrum ben, loop ik meestal ook even langs de Action of de Hema of gaan we even naar de bieb. Op de terugweg moeten we van de kinderen vaak nog even langs de speeltuin Kloosterplantsoen. Je kunt veel combineren zo dicht bij elkaar, en het is er gewoon gezellig, ideaal!



Gerard - inwoner Utrecht-stad

Door vrienden werden wij getipt om eens langs de rivier richting IJsselstein te fietsen. Op een zonnige zaterdag zijn we op pad gegaan. Via zo'n smal bruggetje werden we naar een plek gewezen om onze fiets veilig weg te zetten. Leuk zo'n pittoresk haventje bij de kerk, bijzondere toren ook zichtbaar. Het toeristisch informatiepunt was makkelijk te vinden. Zij hebben ons op het museum gewezen, toen wij dat zagen, waren we wel onder de indruk. Na een tijdje rond te hebben gelopen vonden we een heerlijk plekje in de zon met uitzicht op de oude molen. Aan het eind van de middag wilden we terug naar huis gaan, maar toen zagen we een plein met een prachtige muurschildering. Een ober heeft ons toen verleid om er een avondje van te maken... geen spijt van!



Ali - binnenstadsbewoner IJsselstein

Een paar jaar geleden ben ik aan het Kronenburgplantsoen komen wonen. Het groen voor de deur vind ik heerlijk. Het is een rustige plek en 's avonds loop ik vaak nog een rondje langs de kerk richting de IJssel. Tijdens de evenementen of op het terras kom ik geregeld burens tegen, heerlijk om zo in het leven te zijn. Het is ook prettig dat er weinig verkeer voor mijn deur rijdt. Bezoek verwijs ik naar parkeergarage Eiteren, vanaf daar lopen ze zo mijn voortuin, zoals ik het Kronenburgplantsoen wel noem, in. Zelf heb ik ook een abonnement in Eiteren, maar het is fijn dat ik met mijn auto ook bij mijn huis kan komen. Een paar jaar terug heb ik bijvoorbeeld samen met de burens de huizen geïsoleerd, dan wil je er wel bij kunnen komen. Spannend hoor, dat isoleren bij zo'n oud pand, maar ik heb goed contact met de gemeente. Zo houden we het hier samen mooi!

Stap 1: Het publieke hart

Door focus aan te brengen is er ook in de toekomst een dynamisch publiek hart in de binnenstad van IJsselstein. Dit is de plek waar ondernemers met vertrouwen in de toekomst kunnen investeren, zodat bezoekers een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen kunnen blijven verwachten.

Binnen dit hart wordt onderscheid gemaakt tussen:

- Het hoofdcircuit: Hier is het de ambitie om zoveel mogelijk (verschillende typen) publieke voorzieningen, die liefst ook overdag open zijn, te concentreren. Die concentratie draagt bij aan een vestigingsmilieu met voldoende passanten, zodat ook functies die afhankelijk zijn van impulsaankopen, zoals modewinkels, kansrijk blijven. In dit gebied is het de ambitie om voor iedereen goed toegankelijk te zijn.
- De flexibele schil: Hier is invulling met publieke functies ook de ambitie, maar hier is wel een meer doelgericht bezoekmilieu passend (minder afhankelijk van veel passanten). Dat betekent in de praktijk ook een andere functiemix (zie verderop). Mocht er op de lange termijn toch significante, structurele leegstand optreden in de binnenstad, dan kunnen hier delen getransformeerd worden naar bijvoorbeeld wonen, zodat het publieke hart compacter wordt (in volgorde Doelenstraat, Kerkstraat).

Buiten het publieke hart (hoofdcircuit+flexibele schil) is het perspectief voor invulling met publieksfuncties beperkt, en dergelijke functies dragen hier het minst bij aan de ambities (concentratie, functiesynergie). In deze gebieden wordt transformatie naar private functies (wonen en werken) mogelijk. Op deze wijze wordt verzekerd dat er investeringsperspectief blijft in al het historische vastgoed én er voldoende druk op het publieke hart (vooral binnen de gracht) blijft bestaan. Dit betekent bijvoorbeeld dat de IJsselstraat in de toekomst volledig een woonstraat zou mogen worden. Die transformatie mogelijk maken betekent, gezien de gespannen woningmarkt, hoogstwaarschijnlijk dat er woningen aan de binnenstad toegevoegd zullen worden.

Wanneer de publieke bestemming van een pand in dit gebied langere tijd niet gebruikt wordt (bijvoorbeeld in gebruik als woning) vervallen de planologische mogelijkheden voor publieke invulling. De mogelijkheden voor ambachtelijke bedrijvigheid (lage milieucategorie) blijven behouden. Voor het merendeel van het gebied buiten het publieke hart is de woon- en werkfunctie trouwens nu al toegestaan (middels bestemmingsplan) en als zodanig in gebruik (Walstraat, Kronenburgplantsoen, etc.).

Hoofdcircuit: Overtoom-De Plaats

Het sterkste stuk van het publieke circuit van de binnenstad loopt vanaf bronpunt de Overtoom (supermarkt, theater, stadhuis, parkeergarage, OV-bronpunt én fiets-ontsluitingsroute van Zenderpark) over de Benschopperstraat naar De Plaats; hét centrale (terrassen)plein voor het Historisch Stadhuis. Dit deel van de binnenstad kent de beste ontsluiting, de hoogste passantenaantallen en zowel de commerciële (supermarkt, diversiteit winkels, horeca etc.), maatschappelijke (gemeentehuis, theater, bieb) als de historisch-recreatieve kwaliteiten van het centrum (Waag/Klooster, Historisch Stadhuis) zijn er te vinden. Het goed functioneren van dit deel van het centrum is voorwaarde voor de verdere visie op de binnenstad. Het beter gebruiken van het erfgoed is hier (en elders in de binnenstad) een belangrijke opgave. Bezorghoreca kan rond de Overtoom worden gehuisvest, om (verkeers)overlast binnen de grachten te voorkomen. Recent is dat voor Domino's gedaan.

Hoofdcircuit: Molenstraat-Schuttersgracht-Weidstraat

Met de herontwikkeling van de Schuttersgracht/Molenstraat is er een sterk rondje ontstaan in het zuiden van de binnenstad, met bijvoorbeeld de Action (grootste bezoekersaantallen binnen de gracht) en



Benschopperstraat: voor iedere doelgroep relevant



Historische gebouwen meer beleefbaar maken

horeca zoals Loft88, met voor IJsselstein een relatief groot terras. Ook qua type vastgoed is het een belangrijke aanvulling. De huidige uitstraling en inrichting van de openbare ruimte wordt in negatieve zin als 'functioneel' ervaren. Vooral de Molenstraat heeft de potentie een verblijfsgebied te worden en het aanzicht van de binnenstad aan de zuidzijde te verfraaien (in combinatie met gebied Overtoom en de molen). Samen met De Plaats/Vingerhoekhof is dit de beste locatie voor een terrassengebied dat zowel voor de lokale bezoeker als de recreant aantrekkelijk is. Door de ontwikkeling van de Schuttersgracht en de uitbreiding van de terrassen aan het Vingerhoekhof is ook de Weidstraat een belangrijkere centrumstraat geworden.

Hoofdcircuit: Utrechtsestraat

De Utrechtsestraat is tot aan de Kerkstraat onderdeel van het publieke hoofdcircuit en samen met de Benschopperstraat de locatie voor de weekmarkt. Het wensbeeld is dat de functies in de Utrechtsestraat zoveel mogelijk overdag en wekrond open zijn. Als 'winkelstraat' is de ruimtelijke positie van de Utrechtsestraat echter niet het sterkst. Zo is Eiteren de minder bezochte parkeergarage en is Hema de enige echte publiekstrekker in dit gebied. De Utrechtsestraat

is dan ook hét gebied voor innovatie binnen het publieke hoofdcircuit, hier wordt meer mogelijk gemaakt dan traditionele winkels, diensten en horeca (bijvoorbeeld: VR-beleving, arcadehal, open showroom (niet op afspraak)). Initiatieven voor dat type innovatieve binnenstadsvoorziening worden zo mogelijk gefaciliteerd^a.

Een aanvullend bezoekdoel (naast Hema) op de kop van de Utrechtsestraat (ter hoogte van de Kerkstraat) is belangrijk voor het toekomstperspectief en de eigen identiteit van de straat. Dat bezoekdoel is liefst iets anders dan een winkel, zodat wordt aangesloten bij de functie van de binnenstad als lokale ontmoetingsplek (sociaal-maatschappelijk) én/of als recreatief bezoekdoel (zie stap 2).

Hoofdcircuit: Vingerhoekhof

De Vingerhoekhof is samen met De Plaats dé centrale terraslocatie van IJsselstein. Dat mag meer worden benadrukt. Vanaf de Weidstraat zal de aanwezigheid van de Vingerhoekhof als bijzondere plek dan ook worden aangekondigd met een grote muurschildering.

^a Natuurlijk wel met ambtelijke toets aan inpasbaarheid i.v.m. verkeers-, milieu- en geluidsoverlast.



Molenstraat heeft potentie als verblijfsgebied



Schuttersgracht onderdeel rondje frequente benodigdheden

De Vingerhoekhof vervult samen met De Plaats ook de rol als centrale evenementenlocatie in de krappe binnenstad (zie ook stap 5). Momenteel heeft de Vingerhoekhof nog deels een achterkanten-uitstraling, zowel in bebouwing als door de huidige logistieke (laden/lossen) en parkeerfunctie (zie ook stap 3). Om de verblijfskwaliteit hier te verbeteren is verfraaiing en vergroening gewenst (zie ook stap 5). Mochten er zich kansen voordoen om achterbebouwing weg te nemen dan wel meer smoel te geven aan het Vingerhoekhof, dan is dat het onderzoeken waard.

Flexibele schil: Kerkstraat

De Kerkstraat is de ademruimte van het hoofdcircuit. Dit is bijvoorbeeld de logische plek om als beginnend ondernemer je winkelconcept uit te proberen, maar ook voor bijvoorbeeld meer doelgericht bezochte functies in de persoonlijke dienstverlening of voor avondhoreca biedt de Kerkstraat een passend vestigingsmilieu. De Kerkstraat heeft veel te winnen bij de ambities voor een nieuwe functie op de kop van de Utrechtsestraat, om zo aangehaakt te blijven bij de rest van het publieke hart. Ook een meer recreatief profiel biedt kansen (zie stap 2). Aangezien in de Kerkstraat geen grote passanten aantallen verwacht hoeven te worden, is meer vergroening hier goed mogelijk.



Schakelpunt Weidstraat/Vingerhoekhof vraagt om muurschildering



Referentie muurschildering Deventer (bron: hanzesteden.nl)



Versnipperd gebruik Vingerhoekhof oogt rommelig



Kerkstraat ademruimte; meer doelgericht bezoekersprofiel

Flexibele schil: Doelenstraat

De Doelenstraat is de eerste locatie waar zo nodig aanzienlijke commerciële meters uit de markt kunnen worden genomen (transformatie), zonder dat dit de structuur van het publieke hart al te veel beïnvloedt. Transformatie naar een niet-publiek woon/werkgebied is een mogelijkheid. Er is echter ook een andere potentiële niet-winkeltoekomst voor de Doelenstraat.

De Doelenstraat is dan wel geen onderdeel van het commerciële hoofdcircuit, maar biedt dicht op dat circuit een vestigingsmilieu dat in de toekomst (zie stap 3) verder weinig voorkomt in de binnenstad, namelijk de autobereikbare centrumschil. Dat betekent vestigingspotentie voor functies die in het circuit lastiger zijn in te passen (bereikbaarheid, huurniveau, metrages, etc.). Hierbij kan gedacht worden aan grotere sociaal-maatschappelijke functies of de clustering van zorgfuncties, sportfaciliteiten, etc. Ook (ambachtelijke) bedrijvigheid met een lage milieucategorie is goed denkbaar.

Momenteel zit er in de Doelenstraat onder andere een flinke elektronicawinkel. Dit is een sterke aanvulling op het winkelprofiel en zolang dat haalbaar is, is voortzetting van deze situatie een goede zaak voor de positie van het centrumgebied.

Nachthorecagebied: Voorstraat

De Voorstraat doet niet mee als straat in het 'circuit' van de binnenstad tijdens winkelopeningstijden. Pas later in de avond gaat de Voorstraat enkele dagen in de week leven. Landelijk hebben cafés in kleinere steden en dorpen het zwaar, door de zoektocht van de consument naar nieuwe en unieke ervaringen (concurrentie van festivals, evenementen en grote steden). Dat IJsselstein een nachthorecaprogramma heeft, is dan ook een kwaliteit die zo goed mogelijk behouden moet worden, zeker ook om de jongere doelgroep in de streek aan de binnenstad te blijven verbinden, iets waar veel centrumgebieden mee worstelen. Naast nachthoreca zijn er geen andere publieksfuncties gewenst in de Voorstraat, het is immers geen onderdeel van het publieke hart. Wanneer structurele leegstand zou ontstaan in de huidige horecapanden is transformatie naar woon-werkfuncties wenselijk.



Doelenstraat: te huur.



Doelenstraat: grote elektronicawinkel

Stap 2: Landingsgebied recreatief bezoek

Fietsroutes, De IJssel, het museum, de Pasqualini-toren, de smalle IJsselbrug, het Kasteelpark, de kruidentuin, het Kronenburgplantsoen; het noordelijke deel van de binnenstad is het passende gebied om de recreant te laten landen en het verhaal van IJssel tot Stein te vertellen. Daarvoor moet er wel wat gebeuren!

Wensbeeld noordelijke binnenstad

Het wensbeeld is een bijzonder, lommerijk struingebied met ruimte om te zitten, leren, spelen, waar je mooie foto's maakt en waar het erfgoed goed wordt onderhouden en open is voor bezoek. Bezoekers landen zo in de historie van IJsselstein, met haar grachten en torens, alvorens de binnenstad in te stappen en al het aanbod daar te ontdekken.

Vanaf de routes voor wandel-, fiets- en waterrecreatie langs de IJssel zal de recreant in de toekomst vakkundig verleid worden de binnenstad te bezoeken. Voor die routing zijn bepaalde knooppunten in de noordelijke binnenstad belangrijk (rode cirkels kaart). Ondernemers spelen samen slim in op de recreanten door arrangementen aan te bieden. Ingrepen om de recreant in het noorden beter te faciliteren zitten het functioneren van de zuidelijke binnenstad niet in de weg.



Toekomstbeeld stap 2: Het landingsgebied voor recreatief bezoek



! Uitzondering voor passende initiatieven !

Specifiek rond de rode cirkels en in historisch erfgoed kan buiten het publieke hart uit stap 1, als uitzondering meegedacht worden over het ontwikkelen van publieke functies. Dit geldt alleen voor op de recreant gerichte concepten (fietsverhuur, hotel/b&b, VVV, etc.).

Nieuw centraal 'landingsgebied' recreant!

Ter hoogte van de huidige parkeerplaats achter de kerk wordt een gebied ontwikkeld waar de recreatieve bezoekers kunnen 'landen'. Dit grote gebied tussen IJssel en Stein ligt aan het prachtige Kronenburgplantsoen en naast het oudste gebouw binnen de grachten, de St. Nicolaaskerk. Die kwaliteiten kunnen veel beter worden ingezet. Zo ontstaat grip op de routing van die bezoekers door de binnenstad. Het gebied sluit ook goed aan op het circuit (Utrechtsestraat), en de beoogde ontwikkeling op de hoek met de Kerkstraat. Zo ontstaat zowel in de Utrechtsestraat als in de Kerkstraat nieuw perspectief.

- Maaiveldparkeren wordt vervangen door groene verblijfskwaliteit. Dit is de aangewezen plek gezien de nabijheid van de ondergebruikte parkeergarage Eiteren. Deze ingreep is een win-win-win (vergroening, inpassing recreatie, autoluw profiel, zie ook stap 3).
- Voor de fietsrecreant langs de IJssel is dit een aantrekkelijkere aankomst in de binnenstad dan door de IJssel- en de Voorstraat.
- Voor kleinere boten (sloepjes) wordt een nieuwe passanten-aanlegplaats direct aan de binnenstad gecreëerd (voor grotere boten wordt een aanlegplek aan de Hollandsche IJssel gezocht).



Bestaande situatie parkeerplaats achter de kerk

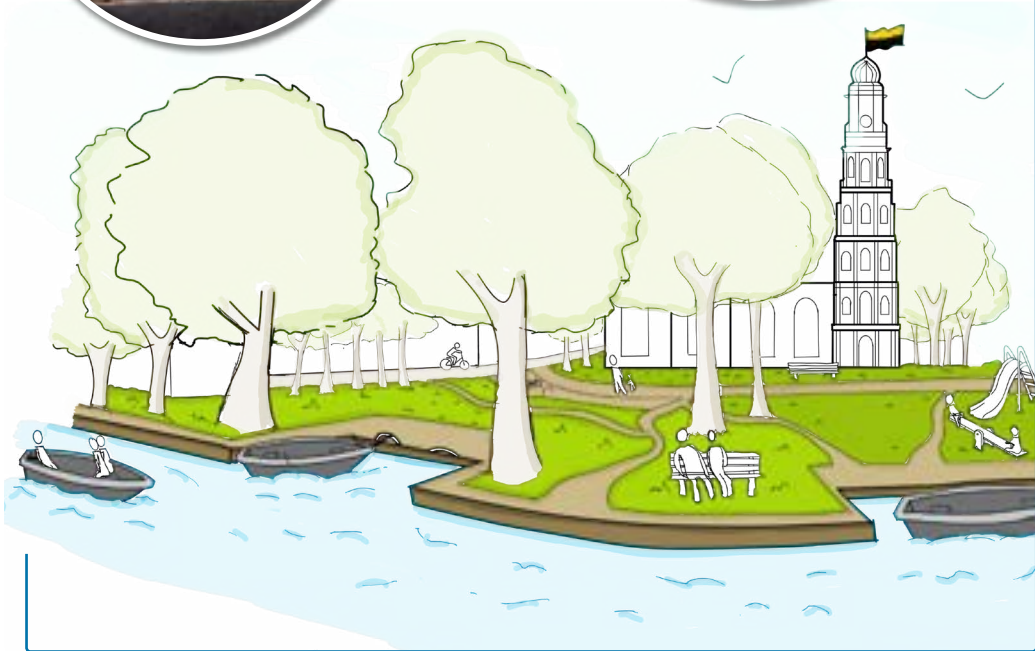
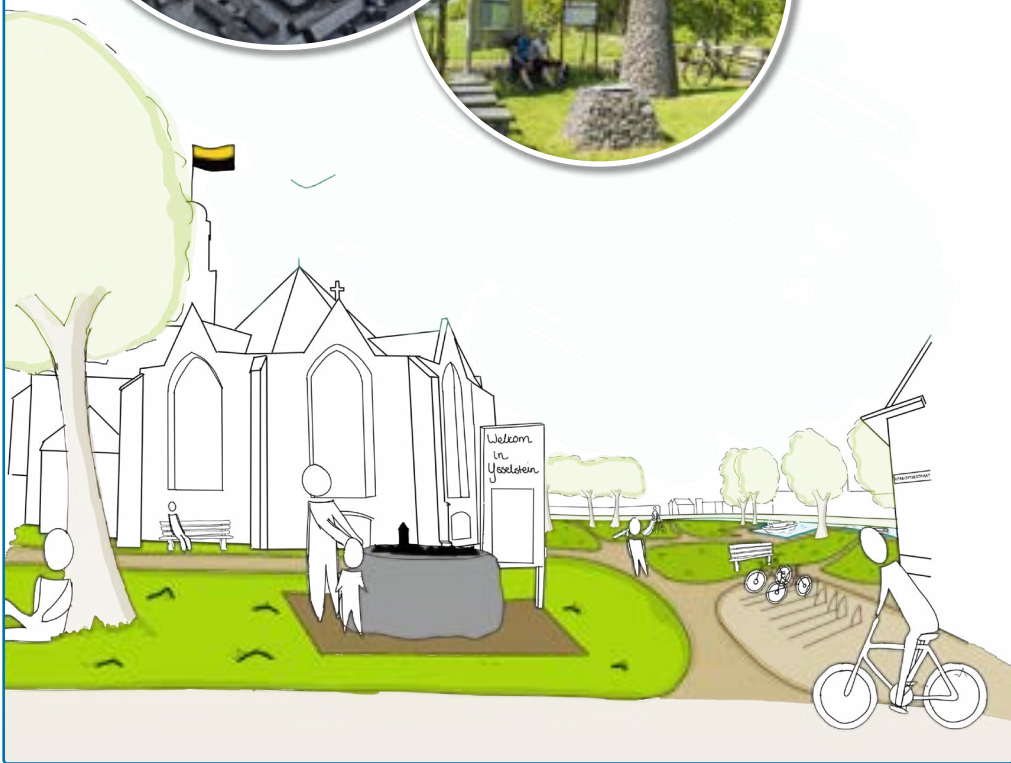


bron: inijssstelein.nl

Noordelijk gebied heeft kwaliteit om recreant aan te spreken



bron: Google Earth,
bewerking DTNP



Hoek Utrechtsestraat-Kerkstraat

Een bepalende plek voor de koppeling tussen de recreatieve zone en het hoofdcircuit is de kop Utrechtsestraat-Kerkstraat, circa 100 meter vanaf de nieuwe landingsplaats. De uitstraling en aantrekkingskracht van deze plek is mede bepalend voor de Kerkstraat (zie stap 1). Ambitie is om één of twee van de hoekpanden een maatschappelijk-culturele of recreatieve invulling te geven. Hiervoor kan gedacht worden aan een boutique hotel, maar ook een museum, een souvenirwinkel, de VVV, fietsverhuur of combinaties van bovenstaande typen functies zouden waardevol zijn. Hoe meer open de uitstraling en hoe ruimer de openingstijden hoe beter.

Museum als eye-catcher

Museum IJsselstein heeft in potentie een mooie locatie. Het ligt aan het water en kan op deze plek de Havenstraat goed uitlichten. De vind- en zichtbaarheid van het museum vanaf de hoofdroutes moet echter beter. Ook de uitstraling van de steeg daarnaartoe vraagt om aandacht. Vanaf Panoven/Eiteren zou het museum in het oog moeten springen. Een idee uit de tweede binnenstadstafel is om het hele gebouw goud te schilderen, zoals bij museum Weert. Een dergelijke creatieve én haalbare ingreep zou het museum meer waarde geven in het recreatieve profiel van de binnenstad van IJsselstein.



Schakel tussen circuit en recreatieve landingsplaats



Museumlocatie valt nog niet op maar heeft potentie



Toekomst: hotel!?



Toekomst: opvallen! referentie Museum Weert

Stap 3: Routing van bezoekersverkeer

De binnenstad van IJsselstein is gastvrij en toegankelijk. Door de juiste routing van bezoekersverkeer kan ruimte worden vrijgespeeld voor verblijfskwaliteit. Bereikbaarheid is altijd een beladen thema, maar mensen blijken zich goed aan te kunnen passen.

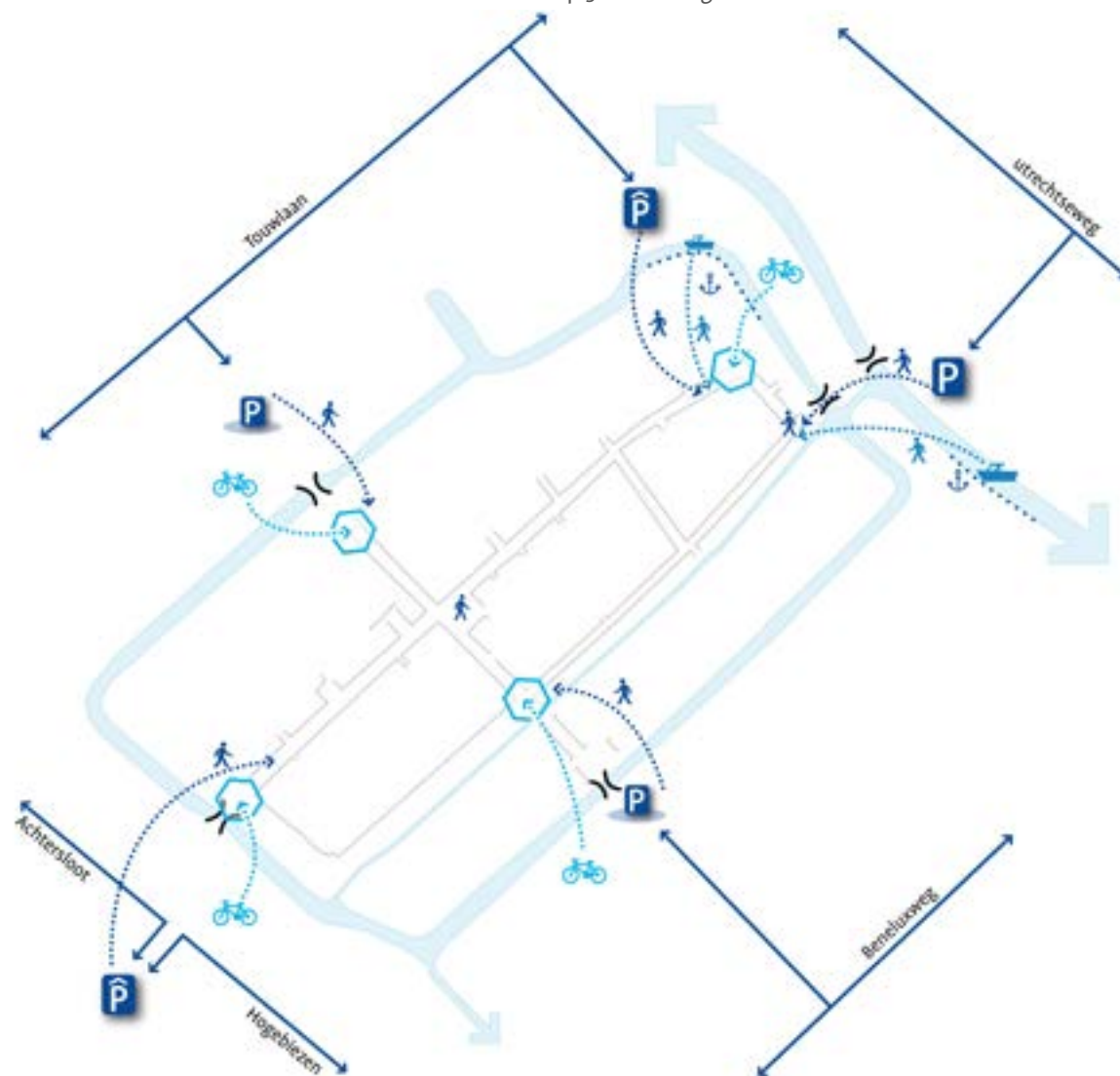
Blij je te zien!

De ontsluiting van de binnenstad is het 'welkom' voor de bezoeker. Een heldere routing naar de binnenstad (waar moet ik zijn?) en een prettige ervaring bij aankomst (netjes, gemakkelijk) zijn daar onderdeel van. Helemaal bij aankomst bij de binnenstad zelf, ofwel bij een van de vier historische 'entrees'/bruggen, moet de bezoeker dat welkom van IJsselstein beleven.

Naar een autoluwere binnenstad

De auto vraagt enorm veel ruimte, een schaars goed in de binnenstad. Inzet is een meer autoluwe binnenstad en zo meer ruimte voor verblijfskwaliteit, veiligheid en vergroening. Om haar ambities te realiseren wil de gemeente op termijn de autobezoeker opvangen buiten de grachten en daarbinnen ontmoedigen. Binnen de grachten ligt het primaat bij het bestemmingsverkeer toelaten (bewoners, expeditie). Tegelijkertijd is het de ambitie om frequent bezoek te blijven faciliteren en de binnenstad voor

Toekomstbeeld stap 3: de routing van de bezoekers in verschillende modaliteiten



iedereen jaarrond toegankelijk te houden. Dat is een balansoefening die vraagt om uitwerking in een verkeers-circulatieplan (VCP). In dit Toekomstbeeld leggen we de uitgangspunten hiervoor vast.

Wandelen (25% tot 100% van de bezoeken)

Het moet prettig zijn om naar de binnenstad te lopen (circa 25% van bezoeken) en daar rond te wandelen. Zo goed als iedereen is op enig punt in de binnenstad een wandelaar, of je nou lopend komt of met de fiets, de auto of het OV. Aandachtspunten zijn:

- Toegankelijkheid met de rollator/rolstoel, etc., vanaf de parkeerbronpunten, maar bijvoorbeeld ook vanaf woonzorgcentra als Ewoud en IJsselwaerde.
- Veiligheid: binnen de grachten, en al helemaal binnen het hoofdcircuit, moet het veiligheidsgevoel groot zijn. Een prettige plek is op zijn minst een veilige plek. De wat gedateerde uitspraak "je moet je kind om een stuk kaas durven sturen" geeft het juiste beeld. Hier ligt een duidelijke relatie met het auto- en expeditie-verkeer binnen de grachten.
- Routing van recreatieve bezoekers: de binnenstad is klein, dus het is goed mogelijk de recreant langs alle interessante plekken te leiden. Dat vraagt om een duidelijke routing.

Fietsbezoek (ca. 50% van bezoeken)

De lokale fietsbezoeker is het levensbloed van de binnenstad. Deze moet en kan binnen de grachten worden gefaciliteerd. De doorgaande fietsroutes door de binnenstad creëren echter ook overlast. Doel is de veiligheid op de drukste momenten te verbeteren en vanuit alle richtingen goede stallingsopties te bieden. De lokale fietser laat zich echter lastig sturen en hopt het liefst van deur tot deur. In de compacte binnenstad van IJsselstein is het echter eigenlijk heel makkelijk via zijstraten dicht bij elk bezoekdoel te komen, zonder door de hoofdstraat te hoeven 'sjeezen'. Om de fietser te begeleiden en goed af te vangen zijn de ingrepen:

- Omleggen doorgaande fietsroute.
- Nieuwe beveiligde stalling op de hoek Weidstraat/Schuttersgracht/Voorstraat (dicht op De Plaats);
- Stalling op hoek Kloosterstraat/Kronenburgplantsoen, aansluitend aan Kasteelpark;
- Stalling bij recreatieve landingsplaats;
- Bestaande stalling bij de Benschopperbrug.

Experiment uitbreiding fietsverbod

Momenteel is er op vrijdag en zaterdag een verbod op fietsen in de Benschopperstraat en Utrechtsestraat. Voorstel is een experiment uit te voeren in het hoogseizoen van 2024 (mei-aug). Het verbod wordt dan



Op hoek met Weidstraat fietsenstalling maken (nu P)



Fietsen belangrijkste modaliteit in de binnenstad

uitgebreid naar de overige dagen na venstertijden. De ervaringen kunnen worden gebruikt om een geïnformeerde keuze te maken over het fietsregime.

Autobezoek (ca. 25% van bezoeken)

Doel van de gemeente is om binnen de grachten een autoluwere binnenstad te creëren, maar de binnenstad wel bereikbaar te houden voor iedereen. Parkeren door bezoekers binnen de grachten wordt ontmoedigd. Daarom wordt aan alle kanten van het hoofdcircuit parkeergelegenheid geboden. Gehandicaptenparkeren en bewonersparkeren blijft mogelijk binnen de grachten.

- Bezoekers parkeren primair in de parkeergarages, waar het de eerste twee uur gratis parkeren is. Deze functioneren als 'parkeermagneten', wat vraagt om een duidelijke bewegwijzering.
- Op maaienveld kan aan weerszijden van De Plaats net buiten de grachten door bezoekers worden geparkeerd bij het Kasteelpark en in het verlengde van de Doelenstraat^a.

Dit is de gewenste situatie waar bezoekers, bewoners en ondernemers de komende jaren samen naar toe kunnen groeien (zie ook uitvoeringsprogramma).

^a Deze locaties liggen op circa 150-170 meter van De Plaats. Voor een bezoek van een half uur tot een uur (40% van de bezoeken aan de binnenstad) is dat een acceptabele loopafstand.



Experiment in de Benschopperstraat en Utrechtsestraat



VCP: hoeveel en welke plekken nodig voor welke doelgroepen?



Doorgaande fietsroute omleggen om knelpunten te verlichten



Beter gebruiken parkeergarage Eiteren

Stap 4: Leefbare binnenstedelijke woonmilieus

Een binnenstad is een woonwijk, maar geen normale woonwijk. Mensen die kiezen om in een historische binnenstad te wonen hebben daar de voor- én nadelen van; is iets overlast of levendigheid? In de balans tussen publiek gebied en woonwijk valt altijd wat te verbeteren en ook de klimaatverandering vraagt de komende decennia om aanpassingen.

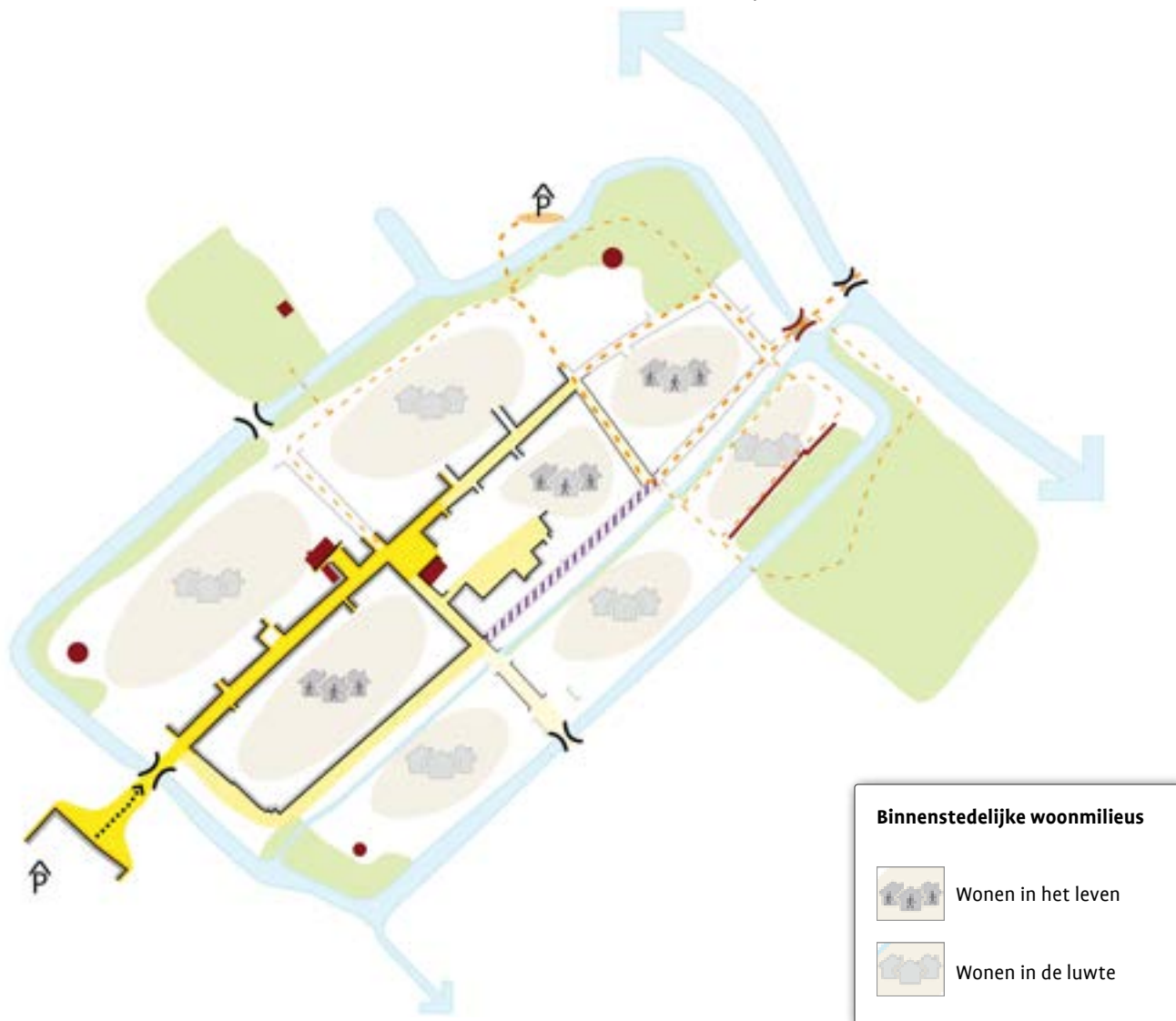
Zonering: wonen in het leven en wonen in de luwte

Hoe groter de bezoekersstromen, hoe ingewikkelder de ruimtelijke opgaven voor woongenot worden. In de toekomstige binnenstad van IJsselstein wordt daarom onderscheid gemaakt tussen woonmilieus:

- wonen in het leven tussen de assen 'Benschopperstraat-Utrechtsestraat' en 'Schuttersgracht-Voorstraat-IJsselstraat'
- wonen in de luwte aan weerszijde daarvan (bijv. de Hofstraat of de Walkade).

Wonen in het leven betekent, meer dan in de luwte, de aanwezigheid van publiek, zowel overdag als 's avonds. Als bewoner kies je in dit gebied dus voor minder publieke groenruimte, afval niet voor de deur zetten, meer laden en lossen, meer evenementen, en waarschijnlijk staat je auto niet om de hoek.

Toekomstbeeld stap 4: leefbare woonmilieus in de binnenstad



Win-win-win?

De leefbaarheid gaat er met het toekomstbeeld voor het overgrote deel van de binnenstadsbewoners op vooruit:

- Het toekomstbeeld zet in op een autoluwer profiel binnen de grachten en het toevoegen van verblijfs- en groenruimte. Dit komt ten goede aan de leefbaarheid voor bewoners (tegengaan van hittestress, waterberging bij extreem weer, rondje kunnen wandelen in het groen, veiligheid op straat, etc.);
- Het toekomstbeeld zet in op een betere beleefbaarheid van het historische decor. Een plek waar recreanten kunnen struinen is vaak ook een fijne plek om te wonen. De interesse in erfgoed en cultuur wordt door veel bewoners in de binnenstad gedeeld (o.a. Historische Kring).

Ruimtelijk zijn er een aantal aandachtspunten specifiek voor de binnenstad als woonmilieu:

Basis op orde

Met de keuzes uit stap 1 is het waarschijnlijk dat het aantal woningen in de binnenstad nog enigszins zal toenemen. Het is dan ook belangrijk scherp te blijven op de basisvoorwaarden voor wonen in publiek gebied:

- **Schoon:** het goed verwerken van de afvalstromen van bewoners heeft altijd de aandacht in publiek

gebied, maar des te meer wanneer het ook gaat om een 'historische sfeerbeeld' voor de recreant;

- **Veilig:** er is extra toezicht door BOA's en politie in de binnenstad om de veiligheid te borgen?;
- **Bereikbaar:** Bezoekers kunnen met de auto uiteindelijk niet meer binnen de grachten komen, bestemmingsverkeer wel. De precieze parkeerpuzzel voor bewoners zal in het parkeerbeleid en verkeerscirculatieplan moeten worden gelegd. Voor nieuwe woningen 'in het leven' is een parkeerplaats binnen de grachten geen zekerheid. Gezien de keuzes in stappen 1, 2 en 3 is het bijvoorbeeld aannemelijk dat een deel van de parkeerplaatsen op locaties als de Schuttersgracht, achter de St. Nicolaaskerk en op het Vingerhoekhof uiteindelijk verdwijnen.

Vergroening: planmatig, collectief en privaat

De binnenstad van IJsselstein is een hitte-eiland binnen de gemeente. Dat de echte centrumstraten relatief stenig zijn is niet vreemd (hoge passantenstromen, weekmarkt, expeditieverkeer, etc.). Maar buiten het hoofdcircuit zijn er veel mogelijkheden voor meer groen. Daar ligt deels een opgave voor de gemeente, zoals bij de herinrichting van het Kronenburgplantsoen en het ontwerp van het gebied achter de St. Nicolaaskerk. Maar ook binnenstadsbewoners hebben hier een rol. Dit toekomstbeeld



Afval aandachtspunt bij wonen in publiek gebied



Bereikbaar: inwoner kan bij woning komen

nodigt dan ook uit tot kleine en grotere vergroeningsingrepen, zowel collectief (bijv. binnenplaatsen of als straat) als privaat (achter-/voor-/geveltuinen).

- Straten als de Walkade, Havenstraat, IJsselstraat, Kerkstraat, etc. kunnen allemaal profiteren van geveltuintjes/klimopachtig groen. IJsselstein was in 2023 beste gemeente van Utrecht in het NK tegelwippen, die actie mag in de binnenstad verder worden doorgezet.
- Vroegere binnentuinen zijn momenteel stenige parkeerplaatsen. Voor de leefbaarheids-, erfgoed- én hittestress-opgave zouden vormen van permanente vergroening wenselijk zijn^a. Hierin is dus ook ruimte voor collectieve actie/in gezamenlijk beheer.

Verduurzaming van (historisch) vastgoed

Een van de (technisch) lastigere opgaven in de historische binnenstad is de verduurzaming van het historisch vastgoed (o.a. isolatie). Daarbij kan ook spanning ontstaan tussen duurzaamheid en het historische stadsgezicht (bijv. zonnepanelen). De nadruk ligt in dit toekomstbeeld op de ambitie voor een beleefbaar historisch profiel en het stimuleren van investeringen in historisch vastgoed.

^a Mits ook werkbaar met de parkeeropgave.



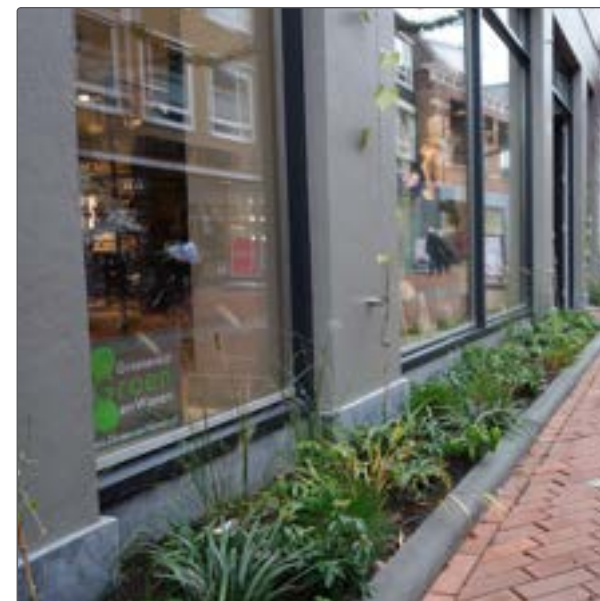
Opgave: verduurzaming (historisch) vastgoed en vergroening



Concept Stadshof Deventer (Studio Wonder & Groen+Schild)



Referentie gevelgroen in historische setting (Kampen)



Referentie gevelgroen in publieke straat (Oosterhout)

Stap 5: Openbare ruimte

IJsselstein is evenementenstad. Hier vier je feest in een knusse, historische setting. De evenementenagenda wordt daar nog meer op afgestemd. Die piekmomenten hebben wel jaarrond consequenties voor de inrichting van de openbare ruimte. Gezien het beperkte vloeroppervlak van de binnenstad en de vele opgaven in de openbare ruimte vraagt dat om keuzes.

Nadruk op activiteiten: Plaats & Vingerhoekhof

Centraal is er De Plaats, met de Vingerhoekhof als ondersteunend evenementengebied. Hier ligt het zwaartepunt voor de klassieke evenementen (Koningsdag, carnaval etc.).

- De centrale ligging van De Plaats betekent dat er in de routes naar De Plaats toe rekening moet worden gehouden met mogelijkheden voor optochten, etc. De aanwezigheid van de weekmarkt in de Benschopperstraat, Utrechtsestraat en Overtoom vraagt vergelijkbare randvoorwaarden.
- De Vingerhoekhof zal rond de verbinding met De Plaats tot zekere hoogte een stenig karakter behouden om ruimte te bieden voor evenementen, terrassen en expeditie. Aan de randen van het plein kunnen kansen voor vergroening worden benut, helemaal gezien het bezoekersparkeren op de Vingerhoekhof verdwijnt.

Toekomstbeeld stap 5: schaarse openbare ruimte doelmatig inzetten



Nadruk op activiteiten: Overtoom en Kasteelpark

Voor grotere (functionele) openbare ruimte moet ook buiten de gracht worden gekeken:

- De Overtoom is gezien het grote aaneengesloten oppervlak een waardevolle aanvulling als verharde locatie. De trappen/zitjes vormen bovendien al een tribune dan wel een podium. Afhankelijk van de keuzes rond de ontsluiting van de binnenstad (fiets, auto, expeditie) kan dit gebied naast de evenement-functie ook op verblijfskwaliteit worden ingericht.
- Voor grotere evenementen met een karakter dat aansluit bij de binnenstad is ook een groene evenementenlocatie passend. Het Kasteelpark is hiervoor een sterke locatie. Hoewel dit park buiten de gracht ligt, is de historie voelbaar (kasteeltoren), en de afstand tot De Plaats en de horeca is beperkt (kans op synergie). Om het park intiemer te maken, is een 'groene pleinwand' gewenst (heg, bomen, etc.). Zo wordt het een knussere plek, ook gedurende de rest van het jaar, waarin het bijvoorbeeld als picknick-plaats en speelveld kan worden gebruikt.

Nadruk op verblijfskwaliteit: Klooster-/Vestingplantsoen

Een goed voorbeeld van een plek die juist permanent is ingericht op verblijfskwaliteit is het Klooster- (speeltuin) en Vestingplantsoen (o.a. kruidentuin). Dat betekent

overigens niet dat hier geen activiteiten kunnen worden georganiseerd (bijvoorbeeld 'fiets em d'r in'), maar in beginsel is dit vooral een verblijfsplek, waar de huidige inrichting perfect op aansluit.

Nadruk op verblijfskwaliteit: Kronenburgplantsoen

Het Kronenburgplantsoen wordt vergroot en verbindt in de toekomst IJssel en Stein. Het gebied achter de kerk wordt een recreatief landingsgebied en daarmee onderdeel van de groene verblijfsruimte. Verder onderzoek is nodig om te bepalen in hoeverre aan één of beide zijden van de kerk nog maaiveldparkeren voor bewoners en/of gehandicapten terug dient te komen. Deze inrichting draagt bij aan de ervaring van de noordelijke binnenstad als prettig struingebied, samen met het Klooster- en Vestingsplantsoen.

Nadruk op verblijfskwaliteit: Molenstraat

De Molenstraat ontwikkelt zich als derde terraslocatie van IJsselstein. Een sterk horeca-aanbod op deze plek is een waardevolle aanvulling op De Plaats en Vingerhoekhof. In samenhang met het gebied rond de molen is hier veel groene verblijfskwaliteit te maken. Ook is het binnen het hoofdcircuit de plek waar de kwaliteit van de stadsgracht het meest beleefbaar is.



Kasteelpark, groene evenementenlocatie dicht op de binnenstad



Veel potentie verblijfskwaliteit Molenstraatgebied



Oranjevereniging IJsselstein

De Plaats



inijsselstein.nl

Molen



inijsselstein.nl

Weekmarkt



inijsselstein.nl

Kasteelpark



fulcosmannenkoor.nl

Overtoom



inijsselstein.nl

Zelfs op het water (Aqua Musica)

De acties



3.1 Wat, wanneer, wie?

Het toekomstbeeld zoals hiervoor geschetst is nog niet per gebied tot in detail uitgewerkt. In de uitvoering moeten de precieze puzzelstukken vorm gaan krijgen. Ruimtelijk puzzelen in een compacte en altijd veranderende binnenstad vraagt om denken vanuit het gezamenlijke belang: niet iedereen zal met elke keuze geholpen zijn. De open dialoog en humor die hebben geholpen om tot dit toekomstbeeld te komen geven goede hoop dat IJsselsteiners daar samen uit gaan komen.

WAT gaan we doen?

Om het toekomstbeeld realiteit te maken is er per stap uit het toekomstbeeld een stroomschema met acties en projecten gemaakt. Die worden in de volgende paragrafen weergegeven en toegelicht. Soms is al redelijk concreet te zeggen wat een actie of project precies inhoudt, soms blijft het nog bij een eerste verkenning van de mogelijkheden, of bij het verder uitwerken van de gebiedskeuzes in een ruimtelijk ontwerp. In die verkennings- of ontwerpprojecten zit dus nog een eigen traject, waarin betrokkenen en de politiek worden gehoord.

WANNEER gaan we dat doen?

De eerste stap richting het toekomstbeeld is natuurlijk het vaststellen hiervan door de gemeenteraad. Daarna volgen er grotere strategische besluiten die meer onderzoek behoeven (bijv. de uitwerking van het verkeerscirculatieplan, recreatieve landingsplaats, etc.). Tegelijkertijd kan er begonnen worden met een aantal 'quick wins' (denk aan muurschilderingen, operatie steenbreek, etc.).

Afhankelijk van de strategische keuzes kan verdere uitwerking en ontwerp plaatsvinden. Wanneer er ook echt ingrepen in de openbare ruimte zullen worden gedaan is erg afhankelijk van urgentie, de ontwerpopgave (simpel/complex), en de omvang en kosten van de ingreep. Voor een voorlopige aanzet van die planning zie §3.2.

Gezien de snelle transitie in de binnenstad en de dynamische marktomstandigheden na corona is het verstandig om binnen enkele jaren de ontwikkelingen in de binnenstad te monitoren.

WIE gaat dat doen?

Veel van de uitvoering is, van vergunningverlening tot herinrichting van de openbare ruimte, in ieder geval

deels de verantwoordelijkheid van de gemeente. Zonder draagvlak en medewerking van de lokale betrokkenen kost de uitvoering wel veel meer tijd (en geld). Door samen te werken én de middelen (geld, kennis, tijd) te bundelen, wordt het toekomstbeeld veel eerder ook echt realiteit.

De basis van die samenwerking is de gouden driehoek tussen ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeente. Naast winkeliers, horeca-uitbaters en pandverhuurders gaat het hierbij ook om ondernemers die vraag en aanbod bij elkaar brengen (makelaars, ontwikkelaars). Vooral het vastgoed is iets dat in veel centra nog niet goed georganiseerd is, maar in IJsselstein is er met de BIZ-E en BIZ-BIJ een serieuze organisatievorm mét



Samenwerken, ook al ben je het nooit helemaal eens

budget. Dit is een sterke basis voor het managen van de 'binnenstad als bedrijf'.

Maar de ambities van het toekomstbeeld zijn breder dan dat. Er is een grote opgave om de binnenstad sociaal/maatschappelijk relevant te laten blijven, een prettige plek te laten zijn om te leven en om er de recreant aan te spreken. Dat vraagt om meer dan alleen de 'driehoek'. Ook maatschappelijke instanties (bibliotheek, de POG, zorg, bestuur kerkgebouwen, etc.), een vertegenwoordiging van relevante stromen uit de bevolking (bijv. kunstenaarscollectief, historische kring, binnenstadsbewoners, etc.) en van de cultuur- en recreatiesector (UIT/VVV, regiobureau, hotelondernemers, theater, museum, etc.) zijn daarom van belang. De drie binnenstadstafels zijn een goede eerste aanzet geweest om die bredere samenwerking van de grond te krijgen.

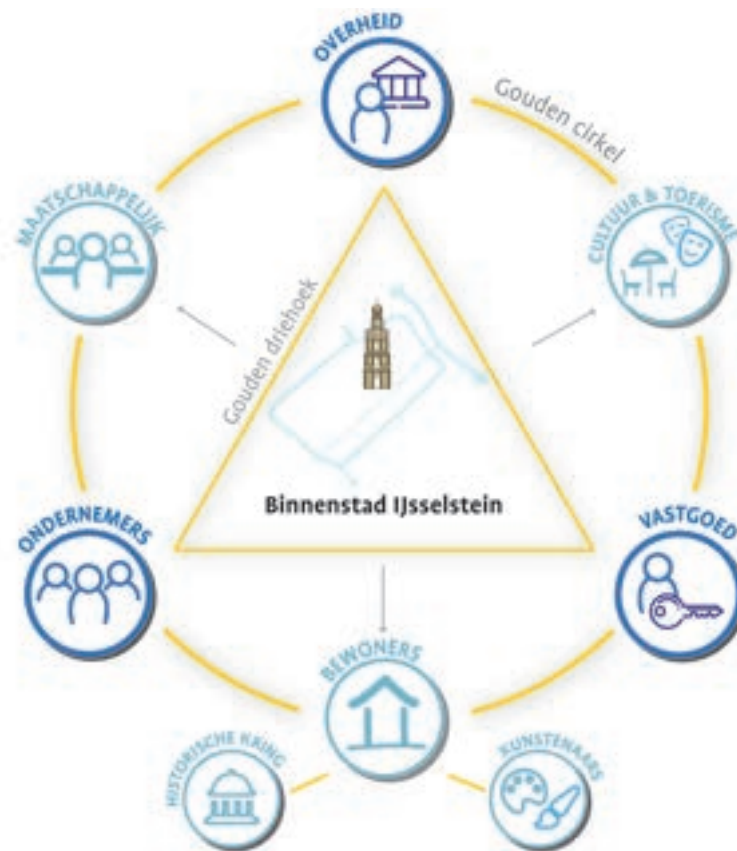
Concrete aanzet rolverdeling:

In de derde binnenstadstafel is de aanwezigen gevraagd om vanuit hun eigen rol stickers te plakken bij de tien hoofd-uitvoeringsprojecten waarbij zij voor zichzelf en/of de groep die ze vertegenwoordigen een rol zien.

“Bij welke onderdelen van de uitvoeringsagenda zou je een rol voor jezelf (en wie je vertegenwoordigt) zien?”

De keuzes die hierin door de aanwezigen zijn gemaakt, zijn meegenomen in deze uitvoeringsparagraaf (zie iconen stroomschema's). De gemeente is buiten beschouwing gelaten in deze stroomschema's, aangezien deze (in verschillende vormen) uiteindelijk bij het overgrote deel van de projecten een rol heeft.

Doel is hierbij vooral te laten zien welke andere partijen een rol willen nemen om zo het eigenaarschap van het toekomstbeeld te verbreden. In de binnenstadstafel zijn niet alle onderdelen uit de uitvoeringsagenda op tafel gekomen. De "hoofdprojecten" zijn behandeld, kleinere acties verderop in het stroomschema zijn daarom soms 'blanco'.



Stap 1: Het publieke hart

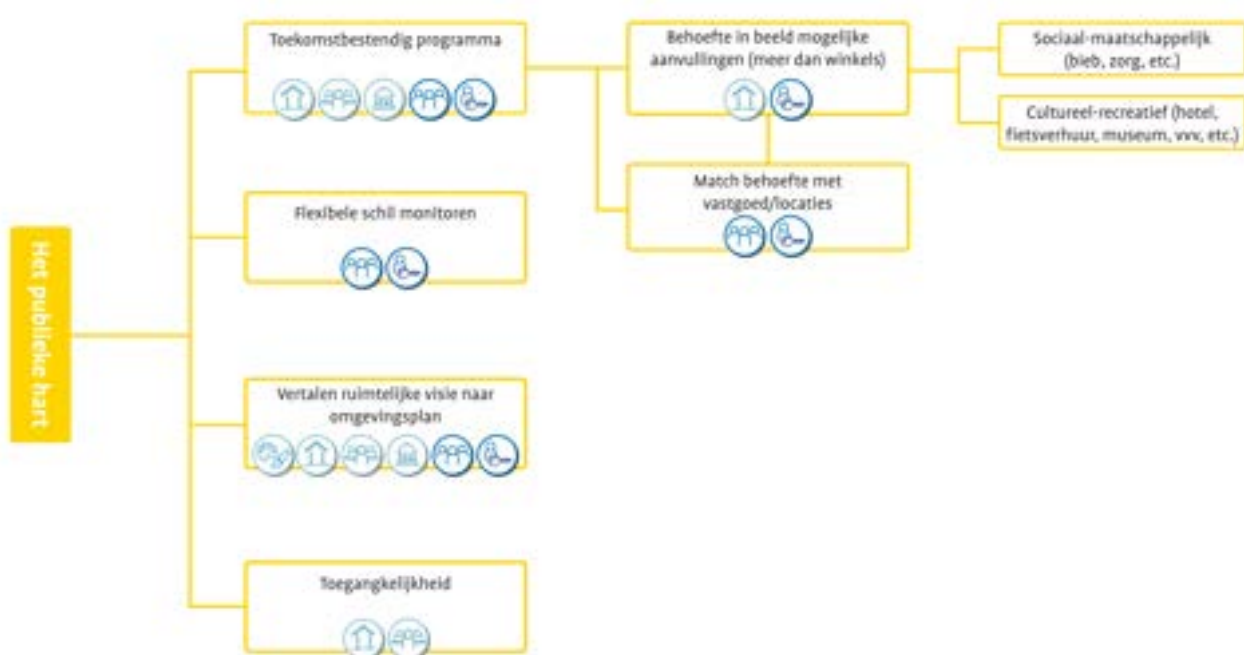
De snelle veranderingen in het consumentengedrag en de transitie in de functiemix van de binnenstad die daardoor ontstaat, moet worden begeleid. Hoofddoel is een vitaal en toegankelijk aaneengesloten publiek gebied, waar ondernemers nu en in de toekomst de beste kansen hebben. Zo blijft het publieke hart van de binnenstad kloppen.

Binnen het compacte hoofdcircuit wordt in het omgevingsplan flexibiliteit geboden aan een grote diversiteit aan publieke functies (geen maximering bepaalde branches, etc.). Actief wordt gezocht naar aanvullingen op de bestaande functiemix (zoals sociaal-maatschappelijk, cultureel-recreatief) en vastgoed dat daarvoor geschikt is. Het programmeren van erfgoed heeft daarbij speciale aandacht (beleefbare historie). Bij nieuwe functies wordt gekeken naar de mogelijkheid voor een toegankelijk toilet.

Flexibele schil: bij structurele problematiek

De eerste logische plekken voor transformatie van commercieel vastgoed zijn buiten het publieke hart (bijv. IJsselstraat). Echter, mocht er structurele leegstand ontstaan in het publieke hart^a dan kan ingegrepen worden door transformatie naar wonen en werken mogelijk te

^a Bijv. meer dan een jaar >15 panden leeg



maken in de Doelenstraat en Kerkstraat (in die volgorde). Komende tijd zullen mogelijk meerdere ondernemers stoppen, mede door de uitzonderlijke situatie in de nasleep van de coronacrisis (terugbetalen steun). Dat betekent niet altijd dat er geen behoefte is aan die voorzieningen. Transformatie naar wonen is moeilijk omkeerbaar, transformeer de flexibele schil dus alleen bij structurele (langdurige) problematiek.



Stap 2: Landingsgebied recreatief bezoek

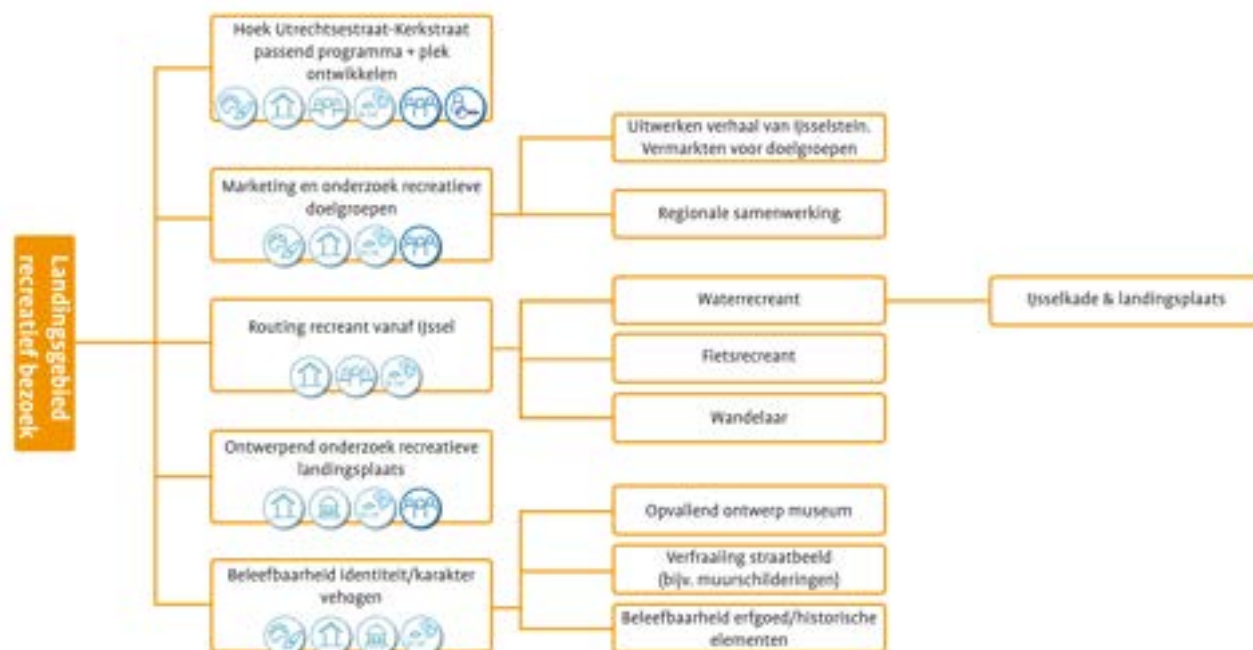
De binnenstad heeft potentie als recreatieve bestemming, die meer kan worden benut. Met name in het noorden zijn daarvoor gerichte verbeteringen gewenst.

Marketing, routing en beleving

Het aantrekken van bezoekers uit de Utrechtse stadsregio vraagt om een gerichte marketingstrategie en regionale samenwerking. In de fysieke omgeving moet de recreant goed naar de binnenstad worden begeleid (routing/welkom) en daar worden opgevangen. Denk bijvoorbeeld aan de waterrecreant, die nu onvoldoende welkom wordt geheten. Eenmaal in de binnenstad moeten de historisch-recreatieve kwaliteiten van IJsselstein meer in het oog springen/beleefbaar zijn. In deze opgave ligt ook een duidelijke rol voor de meer creatieve en kunstzinnige IJsselsteiners.

Ontwerpend onderzoek landingsplaats

Belangrijk element in bovenstaande is het creëren van een fysieke 'landingsplaats' dicht op de IJssel. Ontwerpend onderzoek moet de kenmerken en potenties van het gebied verder in beeld brengen (Wat was hier vroeger? Welke koppelkansen zijn er? Wat is ruimtelijk inpasbaar? Welke scenario's kunnen worden uitgewerkt?).



Aansluiting met hoofdcircuit

Een goede ontwikkeling op de hoek Utrechtsestraat-Kerkstraat kan het vestigingsmilieu in dit deel van het publieke hart bestendigen. Dat is echter niet zomaar gedaan. Zo moet er bijvoorbeeld worden gezorgd dat er hier op termijn vastgoed beschikbaar blijft/komt voor een publieke functie. Ook moeten een of meer passende functies en initiatiefnemers worden gevonden (bijv. hotel-ondernemer).



Stap 3: Routing van bezoekersverkeer

De ambities in dit toekomstbeeld worden uitgewerkt in o.a. het parkeerbeleid en het verkeerscirculatieplan. Vooral de keuzes voor autoverkeer behoeven verdere uitwerking.

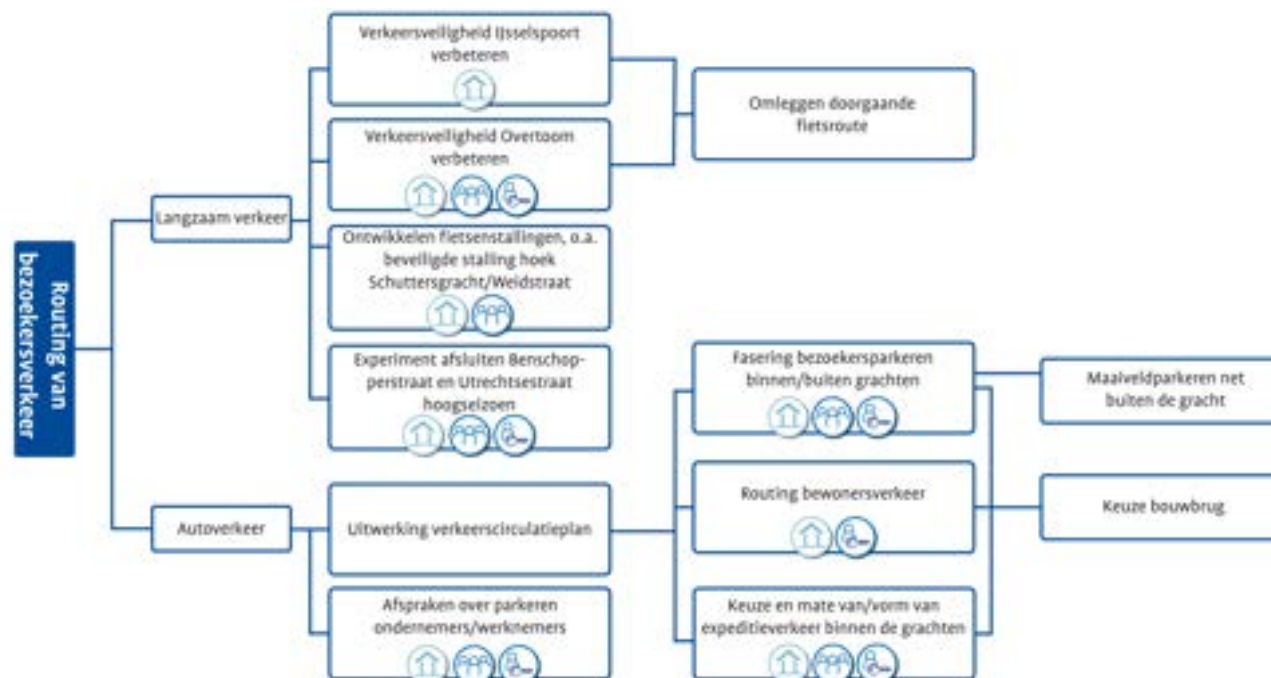
Uitwerking ontsluiting bestemmingsverkeer binnenstad

Bezoekersverkeer binnen de grachten wordt sterk ontmoedigd. Dat betekent al een aanzienlijke vermindering van autoverkeersbewegingen. In hoeverre is er dan nog aanleiding om de binnenstad voor bestemmingsverkeer anders te ontsluiten/in te richten dan nu het geval is? Er kan gedacht worden aan 'de binnenstad als woonerf' (max. 15 km/u.) en/of aan alleen toegang met de auto over bepaalde bruggen. Belangrijk element daarbij is het onderscheid tussen bewoners- en expeditieverkeer.

Aandachtspunten discussie tijdelijke 'bouwbrug'

De brug die open was ten tijde van de bouw van de Schuttersgracht maakt de tongen los over een nieuwe permanente brugverbinding. Naast de verkeerskundige kosten-baten- analyse zijn er vanuit de ambities van dit toekomstbeeld enkele algemene aandachtspunten:

- In hoeverre blijft er een samenhangend groen verblijfsgebied over (Molenstraat/Molen)?
- In hoeverre is een permanente ontsluiting verenigbaar met de ambities voor een beleefbaar historisch



profiel (was vroeger geen brug, beleefbaarheid stadsmuur, ambities rond waltoren)?

- Hoeveel kost het, en in hoeverre heeft dat invloed op investeringen voor andere delen van de uitvoeringsagenda?
- In hoeverre verhoudt zich het permanent maken van de bouwbrug tot de gemeentelijke ambitie om uiteindelijk tot een geheel autoluwe binnenstad te komen?



Stap 4: Leefbare binnenstedelijke woonmilieus

De leefbaarheid van de binnenstad gaat er op vooruit. Ook binnenstadsbewoners zelf kunnen daar een bijdrage aan leveren.

Ruimte voor vergroening

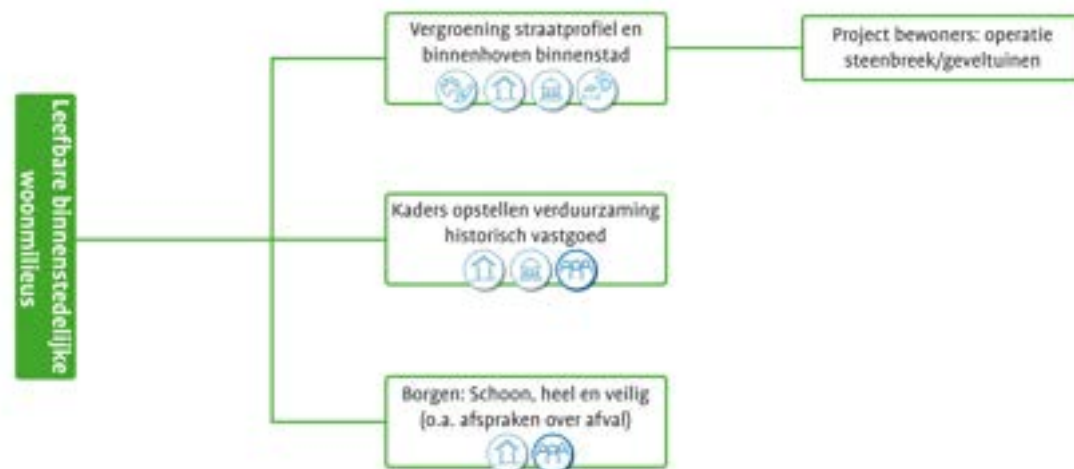
Voor vergroening door bewoners zijn er wel kaders nodig. De gemeente kan daarbij richting geven aan de mogelijkheden (bijvoorbeeld tot hoeveel centimeter van de gevel je een geveltuintje mag maken).

Verduurzaming vastgoed

Het historische vastgoed is dé kwaliteit van de binnenstad. Het bieden van investeringsperspectief voor verduurzaming met behoud van het historisch straatbeeld is een balansoefening. Dit vraagt om uitwerking van kaders in o.a. de Erfgoedvisie en de Transitievisie Warmte.

Schoon, heel en veilig

De binnenstad is geen 'gewone woonwijk'. Dat wordt ook binnen de gemeentelijke afdelingen uitgedragen, zowel beleidsmakend als uitvoerend (veiligheid, afval, verkeer, inrichtingselementen, groenbeheer, evenementen, duurzaamheid, etc.). Wijzigingen in een beleidsveld worden integraal afgestemd om knelpunten in de compacte binnenstad te voorkomen.



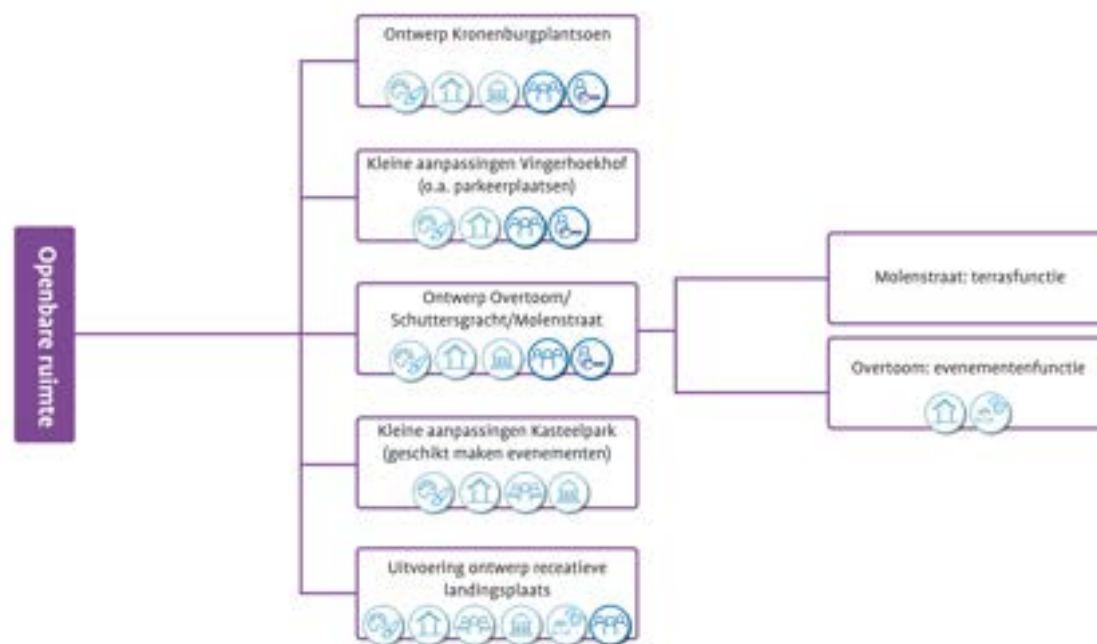
Stap 5: Openbare ruimte

Dit toekomstbeeld zet in op het optimale gebruik van de schaarse openbare ruimte in de binnenstad. Voor delen van de binnenstad is een (iets) andere inrichting gewenst.

Kleine en grote ingrepen

Niet de hele binnenstad hoeft radicaal anders te worden ingericht, soms is een kleine ingreep genoeg. Bijvoorbeeld bij het Vingerhoekhof kan het inruilen van enkele parkeerplaatsen voor meer verblijfsruimte of een boom al veel betekenen. Bij het Kasteelpark kan een betere groenwand of een prieel de identiteit van de plek jaarrond versterken.

Hoe groter de ingreep en hoe complexer het gebied, hoe meer 'ontwerptijd' en afstemming het vraagt. In deze uitvoeringsagenda zijn de grotere ontwerpopgaven de nieuwe recreatieve landingsplaats en het gebied Overtoom/Molenstraat/Schuttersgracht. Om een stap verder te komen met die twee puzzelstukken is het praktisch om, na de uitwerking van het verkeerscirculatieplan en het parkeerbeleid, voor beide gebieden een programma van eisen op te stellen. Zo kan een eerste stap worden gezet voor de praktische uitwerking van de ambities (zie bijvoorbeeld Harderwijkse methode om de historische stadsmuur beleefbaar te maken).



Bron: Architectenweb.nl
Copyright: Jeroen van Dam

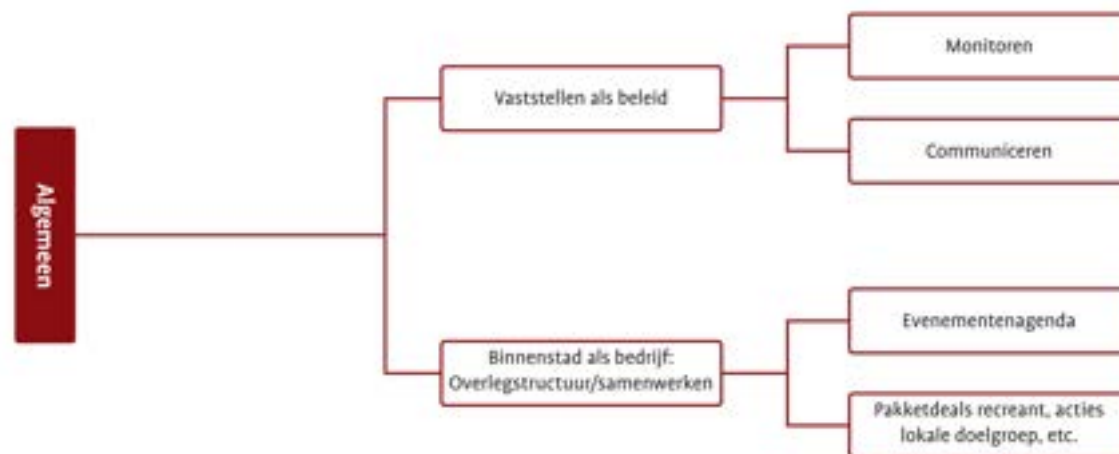


Algemeen

Het vaststellen van dit toekomstbeeld is de eerste stap om deze uitvoeringsagenda in beweging te krijgen. Ook 'de binnenstad' zal haar hoge mate van organisatie om moeten zetten in gezamenlijke actie.

Meerdere beleidsvelden kunnen, met de vaststelling van dit toekomstbeeld, met de binnenstad aan de gang. Zoals in de pagina's hiervoor is aangegeven is het belangrijk dat de gemeente daarbij de juiste partijen betreft en tijdig communiceert. Daarnaast vraagt het toekomstbeeld om een verdere professionalisering van de 'binnenstad als bedrijf' (overlegstructuur, keuzes in de evenementenagenda (wat draagt bij aan ambities?) en aanbiedingen voor de consument (bijv. combinatie-bezoek cultuur/horeca voor recreant of puntensysteem voor lokale consument)).

Verder is het belangrijk om de uitgangspunten waar op dit toekomstbeeld gebaseerd is te monitoren (situatie in de winkel- en woningmarkt, functie- en leegstandsontwikkeling, koopstromenonderzoek, recreatieve bezoekersaantallen, vervoersbewegingen, mate van voortgang projecten, klimaat, etc.). Het toekomstbeeld biedt als het goed is voldoende flexibiliteit om met die veranderende wereld om te springen, zolang tijdigesignaleerd.



3.2 Uitvoeringsagenda in tabelvorm

De uitvoeringsagenda is hieronder in tabelvorm opgenomen. Daarbij is ook een tijdsindicatie gegeven waarin verwacht wordt dat er actie wordt ondernomen. (Kort: komend jaar, Middel: Over 1 tot 3 jaar, Lang: Over 3 tot 5 jaar). Bedoeling is dus dat rond 2029 op alle fronten actie is ondernomen. De uiteindelijke realisatie van ingrepen kan langer duren.

Stap	Projectnaam		Termijn	Toelichting
1	a	Toekomstbestendig programma	Continu	Stimuleren vestiging divers voorzieningenpalet in de binnenstad.
	b	Behoeftes aan mogelijke aanvullingen in beeld brengen	Kort/Middel	Onderzoek naar vestigingspotentie van (niet-winkel)functies.
	c	Match behoefte met vastgoed/locaties	Middel/Lang	In hoeverre is vastgoed geschikt (te maken) voor vestiging van potentiële/kansrijke functies.
	d	Flexibele schil monitoren	Continu	Leegstandssituatie in de binnenstad monitoren en op basis daarvan afwegingen maken over transformatie van de flexibele schil.
	e	Vertalen ruimtelijke visie naar omgevingsplan	Middel	
	f	Toegankelijkheid voor iedereen	Continu	Waar mogelijk de toegankelijkheid verbeteren, bijvoorbeeld in de vorm van een publiek toilet.
2	a	Hoek Utrechtsestraat-Kerkstraat	Middel/Lang	Passend programma vinden (organisatie/ondernemer), stimuleren benodigde vastgoedontwikkeling.
	b	Marketing en onderzoek recreatieve doelgroepen	Kort	Opstellen recreatief profiel IJsselstein & vertaling naar marketing
	c	Routing recreant vanaf IJssel	Middel	Recreant welkom heten en naar de juiste plekken begeleiden (water/fiets/wandel).
	d	Ontwerpend onderzoek recreatieve landingsplaats	Kort	
	e	Beleefbaarheid identiteit/historisch karakter verhogen	Kort/Middel	O.a. meer opvallende uitstraling museum, muurschilderingen, verbeteren beleefbaarheid erfgoed (open voor bezoek).

Stap		Projectnaam	Termijn	Toelichting
3	a	Verkeerscirculatieplan	Kort	Inclusief keuze bouwbrug en betere routing (juiste bezoeker naar juiste plek).
	b	Verkeersveiligheid IJsselpoort verbeteren	Middel	
	c	Verkeersveiligheid Overtoom verbeteren	Kort	
	d	Omleggen doorgaande fietsroute	Kort	
	e	Ontwikkelen fietsenstallingen	Kort/Middel	O.a. creëren beveiligde fietsenstalling
	f	(Fiets)experiment	Kort	Afsluiten Benschopperstraat en Utrechtsestraat in hoogseizoen
	g	Mate/vorm van expeditieverkeer binnen grachten	Kort	
	h	Afspraken over parkeren ondernemers/werknemers	Kort	
	i	Vingerhoekhof autovrij	Kort	Geen bezoekersparkeren meer op Vingerhoekhof
4	a	Vergroening binnenstad	Continu	O.a. ruimte geven aan binnenstadsbewoners om te vergroenen.
	b	Kaders opstellen verduurzaming historisch vastgoed	Middel	O.a. afweging historisch stadsgezicht en zonnepanelen
	c	Borgen: Schoon, heel en veilig	Continu	

Stap		Projectnaam	Termijn	Toelichting
5	a	Herinrichting Kronenburgplantsoen	Kort	
	b	Kleine aanpassingen Vingerhoekhof	Kort	
	c	Kleine aanpassingen Kasteelpark	Kort	
	d	Uitvoering ontwerp recreatieve landingsplaats	Middel/Lang	Eerst ontwerpend onderzoek nodig (stap 2)
	e	Ontwerp Overtoom/Molenstraat/Schuttersgracht	Middel	Eerst verkeerskeuzes nodig
alg.	a	Vaststellen als beleid	Kort	
	b	Communiceren	Continue	
	c	Monitoren	Middel/Lang	
	d	Binnenstad als bedrijf	Continue	Op korte termijn aandacht voor vorm organisatie en structureel overleg
	e	Evenementenagenda afstemmen	Continue	
	f	Pakketdeals recreant	Kort/Middel	Aansluiten op 2b (marketing)
	g	Acties lokale doelgroep	Middel	Lokale binding: puntensysteem/pas



Droogh Trommelen en Partners (DTNP) - Adviseurs voor Ruimte en Strategie
Graafseweg 109, 6512 BS Nijmegen | T 024 - 379 20 83 | E info@dtnp.nl | W www.dtnp.nl