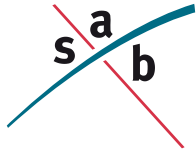


# MASTERPLAN CENTRUM KESTEREN



12 december 2011  
vastgesteld 15 december 2011

## Colofon



SAB Adviesgroep

Contactpersonen  
Rob van der Wijst  
Anneke van Sonsbeek

bezoekadres:  
Frombergdwarsstraat 54  
6814 DZ Arnhem  
correspondentieadres:  
postbus 479  
6800 AL Arnhem

T (026) 3576911  
F (026) 3576611  
I [www.sab.nl](http://www.sab.nl)  
E [arnhem@sab.nl](mailto:arnhem@sab.nl)



gemeente Neder-Betuwe

Contactpersoon  
Roger Jakobs



Adviesbureau Kardol

Contactpersoon  
Steven Kardol

### MASTERPLAN CENTRUM KESTEREN

projectnummer: 80653  
versie 12 december 2011  
vastgesteld door de raad op 15 december 2011



# MASTERPLAN CENTRUM KESTEREN



De gemeente Neder-Betuwe bestaat uit een aantal dorpen. In die dorpen bepaalt het aanbod van voorzieningen in grote mate de leefbaarheid. Ons gemeentebestuur is er dan ook alles aan gelegen om bestaande voorzieningen voor de dorpen te behouden en waar mogelijk te versterken. Niet voor niets praten we al geruime tijd over winkelconcentraties in Kesteren en Ochten.

In Kesteren prijzen wij ons gelukkig met een aantrekkelijk winkelbestand. Daar zijn we best trots op. De kunst is echter om dit ook zo te houden en te versterken. Het veranderende koopgedrag van de consument en het comfort en uitstraling dat een hedendaags dorpscentrum moet bieden, alsmede de opkomende concurrentie uit omliggende dorpen, vraagt om een tijdig inspelen op deze gewijzigde omstandigheden. 'One stop shopping' is niet langer een vraag, het is een feit.

Een modern dorpscentrum is toekomstbestendig. Niet de huidige, maar vooral de toekomstige vraag is doorslaggevend. Onderscheidend in goede bereikbaarheid, variatie, kwaliteit en uitstraling van het winkelaanbod. Kesteren moet een centrum krijgen dat uitnodigt om daar te

winkelen of te verblijven, een centrum om trots op te zijn, maar vooral ook om trots op te blijven.

Vertegenwoordigers van de ondernemers, bewoners, Kamer van Koophandel, ontwikkelaars, adviseurs en onze gemeente hebben het voor u liggende masterplan opgesteld. Een plan dat richting moet gaan geven aan de ontwikkelingen. Een kader op hoofdlijnen dat ruimte biedt voor de uitwerking naar concrete plannen.

Met de vaststelling van dit masterplan geeft de gemeenteraad richting aan een daadkrachtige ontwikkeling van het centrum van Kesteren. Het vormt een nieuwe impuls voor het centrum van Kesteren. Wat ons betreft een officiële start van een vernieuwd, compact centrum met een breed voorzieningenaanbod en comfortabele verblijfsruimtes. Kortom: toekomstbestendig.

Ir. C.W. Veerhoek  
Portefeuillehouder Economische Zaken



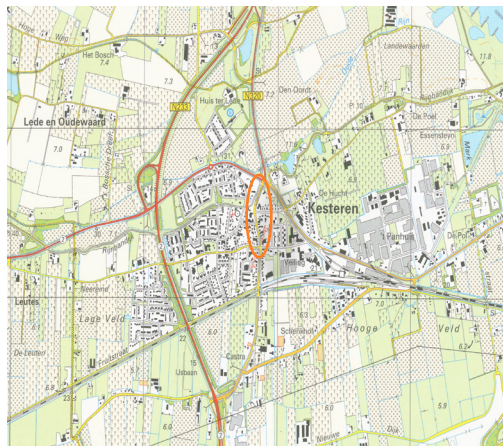
J.W. Keuken  
Portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening





<b>1 Inleiding</b>	<b>9</b>
Aanleiding	9
Doel	9
Plangebied	9
Leeswijzer	9
<b>2 Analyse</b>	<b>11</b>
Bestaand beleid	13
Ruimtelijke analyse	17
Historische analyse	18
Functionele analyse	25
<b>3 Uitgangspunten</b>	<b>27</b>
Modellenstudie	29
Uitgangspunten	31
<b>4 Masterplan</b>	<b>33</b>
Inleiding	36
Deelgebied Dorpshart	37
Deelgebied Entree zuid	39
Deelgebied Hoofdstraat	41
Deelaspecten	43
<b>5 Proces</b>	<b>47</b>
Doorlopen proces	48
Vervolgproces	51
Bijlage 1 Voorbeelduitwerkingen	53
Bijlage 2 Strategiegroepleden	55





De Hoofdstraat is de ruggegraat van het masterplan Kesteren



## Aanleiding

Kesteren heeft een ruim en gevarieerd winkelaanbod in het centrum. Zowel dagelijkse voorzieningen als niet-dagelijkse voorzieningen zijn goed vertegenwoordigd. Ook aanvullende commerciële voorzieningen, zoals een apotheek, kapsalons, banken en huisartsenpraktijk zijn goed vertegenwoordigd. Een dergelijk compleet voorzieningenpakket is van vitaal belang voor de leefbaarheid van een kleine kern als Kesteren. Om die leefbaarheid ook in de toekomst te kunnen garanderen is een opwaardering van het huidige centrum benodigd. Op dit moment liggen enkele bedreigingen op de loer. Niets doen zou achteruitgang betekenen.

De bedreigingen zijn zowel functioneel als ruimtelijk van aard. Enerzijds hebben de huidige winkelvoorzieningen te weinig ruimte om een compleet assortiment te kunnen bieden. Vooral de supermarkt voldoet qua maatvoering niet meer aan de actuele wensen van de klant. Daarnaast wordt de verspreide ligging van de winkels als een probleem ervaren. De inrichting van de openbare ruimte voldoet eveneens niet meer aan de hedendaagse eisen. Door de parkeerdruk en verouderde inrichting is het centrum van Kesteren geen aangename verblijfspot. Ruimtelijk gezien heeft het centrum rondom de Hoofdstraat geen relatie met het historische gebied bij De Ples.

Voor Kesteren is het tevens van belang om zo snel mogelijk in te grijpen aangezien ontwikkelingen in omliggende winkelgebieden ervoor kunnen zorgen dat de afvloeiing van consumenten in Kesteren steeds groter wordt.

In Kesteren liggen, naast de bedreigingen, vooral ook kansen om het huidige centrum verder te optimaliseren en gereed te maken voor de toekomstige wensen van de ondernemers en gebruikers. Vanuit een breed scala aan betrokkenen zoals de gemeente Neder-Betuwe, ondernemers, ontwikkelaars en bewoners is de bereidheid groot te werken aan een versterkt centrum. Verenigd in een strategiegroep hebben deze partijen gezamenlijk dit masterplan opgesteld.

## Doel

Ruimtelijke en functionele sturing voor toekomstige ontwikkelingen in het centrum van Kesteren is het doel van dit masterplan. Het is een kader dat marktpartijen moet stimuleren om te werken aan een vernieuwd centrum. Naast een sturingsinstrument en inspiratiebron is het masterplan een toetsingskader voor nieuwe initiatieven. Onderhavig document is 'slechts' een eerste stap naar een sterk centrum, dat in de toekomst een compleet voorzieningenpakket aanbiedt in een aantrekkelijke ruimtelijke omgeving. De volgende stap is de uitwerking naar juridisch bindende documenten. Het uiteindelijke doel is de uitvoering van alle papieren initiatieven naar een compact, compleet en comfortabel centrum in Kesteren.

## Plangebied

De Hoofdstraat, vanaf het politiebureau tot en met kruispunt met de Betuwestraatweg en de Spoorstraat, vormt de ruggengraat van het centrum van Kesteren. Maar het centrum is meer dan alleen de Hoofdstraat. De aanhechting van

het centrum aan zijn omgeving is van belang. Het feitelijke studiegebied voor dit masterplan betreft tevens het Achterdorp, Dorpsplein, Kerkstraat, alsmede het gebied aan de Nedereindsestraat (tot en met Dio). Nevenstaande kaart en luchtfoto geeft een beeld van het plangebied.

## Leeswijzer

Na deze inleiding geeft het masterplan inzicht in bestaand planologisch beleid wat van toepassing is op het centrum van Kesteren. Vervolgens geeft een uitgebreide analyse inzicht in de huidige ruimtelijke kenmerken, de historische ontstaansgeschiedenis en de distributie-planologische kansen en bedreigingen. Uit het beleid en de ruimtelijk-functionele analyse zijn een aantal uitgangspunten als vertrekpunt voor het masterplan geformuleerd. Deze uitgangspunten zijn vertaald naar het feitelijke masterplan. Na een algemene inleiding op het masterplan volgt een beschrijving van de te onderscheiden deelgebieden. Tevens komen enkele deelaspecten die van belang zijn voor het centrum als geheel aan bod. Na een beschrijving van het proces zijn in de bijlage twee voorbeelduitwerkingen opgenomen.





## 2 ANALYSE



## STRUCTUURVISIE GEMEENTE NEDER-BETUWE

- |  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  | bestaand stedelijk gebied                                |  | verbeteren dorpsentrees                                       |
|  | knopen A15   |  | handhaven en versterken cultuurhistorische verdedigingslijnes |
|  | ontwikkelingsrichting wonen tot 2020                     |  | behoud beleving karakteristieke landschapstypen               |
|  | ontwikkelingsrichting werken tot 2020                    |  | ontwikkeling Medel 2e fase                                    |
|  | teeltrijke oeverwallen                                   |  | versterken bandijken  |
|  | pittoresk wielengebied                                   |  | ontwikkelen recreatieve as                                    |
|  | oude Rijnbedding   |  | historische kern  |
|  | uiterwaarden Rijn en Waal                                |  | laanbeplanting  |
|  | komgebieden  |  | zichtlijn   |
|  | dynamisch middengebied                                   |  | benutten recreatieve kansen                                   |
|  | Biezenburg   |  | vergroten beleefbaarheid waaien                               |
|  | ontwikkeling laanboomteelt                               |  | verbeteren langzaamverkeersroutes                             |
|  | Agro Business Centre                                     |  | versterken relatie landschappen                               |
|  | ontsluitingsweg Opeusden                                 |  | ontwikkelen natte ecologische verbindingzone                  |
|  | wijkontsluitingsweg Fructus                              |  | behouden weidevogelgebied                                     |
|  | behoud openheid  |  | bewaken landelijk karakter                                    |
|  | versterken landschappelijke positie De Linge             |  | ontwikkeling recreatiegebied                                  |
|  | landschappelijke inpassing bestaande en nieuwe dorpsrand |  | mogelijke recreatieve routes                                  |
|  |  |  | waterbergingsgebied   |
|  |  |  | herstructurering Dalwagenseweg                                |



### ontwikkelingslocaties KESTEREN

- |  |  |
|--|--|
|  | Van Lodensteincollege                      |
|  | Veilingterrein                             |
|  | Casterhoven                                |
|  | opwaarderen stationsomgeving               |
|  | winkelconcentratie                         |
|  | herstructurering De Leede                  |
|  | De wegwijzer                               |
|  | Nedereindsestraat                          |
|  | revitalisering bedrijventerrein 't Panhuis |
|  | uitbreiding werken                         |
|  | verbeteren langzaamverkeersroutes          |
|  | verstedelijkingscontour 2020               |

## Structuurvisie Neder-Betuwe

De gemeenteraad van Neder-Betuwe heeft 17 juni 2010 de structuurvisie voor de gehele gemeente vastgesteld. Doel van de structuurvisie is het bieden van een actueel en integraal ruimtelijk kader, dat voor de langere termijn als toetsingskader op hoofdlijnen dient voor alle ruimtelijke ontwikkelingen. De structuurvisie is een dynamisch document, dat nauw samenhangt met de actualiteit. Actuele ontwikkelingen, zoals dit masterplan voor het centrum van Kesteren, kunnen tot gevolg hebben dat de structuurvisie wordt bijgesteld en opnieuw vastgesteld.

In de structuurvisie is vastgelegd dat in 2020 Neder-Betuwe bekend wil zijn als de Green Valley van Europa. De gemeente geeft boomkwekerijen de ruimte te groeien en zich verder te ontwikkelen met ruimte voor innovatie. Met een groene, landelijke uitstraling biedt de gemeente een aantrekkelijke omgeving om in te wonen, werken en recreëren. De uiterwaarden bieden ruimte aan natuur, landbouw en extensieve recreatie en in beginsel niet aan woningbouw. De gemeente heeft vastgelegd om voor de kernen te streven naar het zoveel mogelijk benutten van inbreidingslocaties en daarmee een efficiënt gebruik van de (open) ruimte in de kernen, mits het landelijk karakter van de kern niet verloren gaat. De concentratie van woningbouw en stedelijke voorzieningen vindt plaats bij Kesteren, Opheusden, Ochten en Dodewaard.

Voorzieningen, zoals zorg, cultuur en onderwijs, maar ook winkelvoorzieningen, blijven behouden voor de vier grote kernen. Voor de leefbaarheid van de kernen zijn sociaal maatschappelijke voorzieningen van groot belang. Het gaat

dan om voorzieningen van goede kwaliteit en voorzieningen die goed bereikbaar zijn. In de kernen Kesteren, Ochten, Dodewaard en Opheusden biedt de structuurvisie ruimte voor winkelconcentratie ter versterking van het karakter en de uitstraling van de centrumgebieden. Het gaat enerzijds om de gebouwde omgeving, maar ook om het herinrichten van de openbare ruimte. Bovendien wil de gemeente met concentratie de voorzieningen behouden en waar mogelijk versterken en/of uitbreiden. In Kesteren en Ochten worden de hoofdvoorzieningen op medisch en zorggebied aangeboden.

Voor Kesteren is in de structuurvisie opgenomen dat het wenselijk is de herkenbaarheid van het oorspronkelijke stratenpatroon en het bebouwingsbeeld in een deel van het dorp te handhaven. Kesteren heeft daar immers nog een directe relatie met de ontstaansgeschiedenis. Datzelfde geldt voor de plaatselijk open structuur met een aantal fraaie (groene) binnenterreinen. Tevens is het wenselijk de historisch waardevolle bebouwing te handhaven en te beschermen. Het gaat hier met name om de bebouwing aan de Rijnbandijk/Boveneindsestraat.

Het verbeteren van de uitstraling van het dorp is een prioriteit. Bij de inrichting van het nieuwe dorpshart zal met name ingezet worden op de historische identiteit. De Rijnbandijk is een historische groene structuur en vormt de ontstaansbasis van het dorp. Het dorpshart ligt hier tegenaan. Door de relatie te verbeteren, versterken beide elementen elkaar. Voor wat betreft voorzieningen streeft de gemeente naar winkelconcentratie ter plekke van het huidige

centrumgebied. Hiermee versterkt het karakter en de uitstraling van het centrum.

In de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie zijn acht ontwikkellocaties benoemd voor Kesteren. De Hoofdstraat is aangemerkt als winkelconcentratie. Hier is het wenselijk om het huidige centrumgebied als concentratiegebied voor voorzieningen te versterken. Voor deze locatie is een concentratie van winkelvoorzieningen met woningen voorzien. Hiermee kan het karakter en de uitstraling van het centrum worden verbeterd. De woningen en winkels zijn met name georiënteerd op de Hoofdstraat. Het benutten van de kwaliteiten van de historische omgeving is een belangrijk uitgangspunt. De gemeente streeft naar centrum dorps wonen en voorzieningen, waarbij ruimte is voor appartementen boven winkels.

Voor de herinrichting van de openbare ruimte in de winkelconcentratiegebieden wil de gemeente alle ontwikkelingslocaties en particuliere initiatieven in de kernen een financiële bijdrage laten leveren. Het verzorgingsgebied wordt dan ook gevormd door de kern waarbinnen de winkelconcentratie wordt gerealiseerd. Ontwikkellocaties en particuliere initiatieven binnen deze kern leveren een financiële bijdrage. Het gaat niet om een bijdrage ten behoeve van de exploitatie. Het verzorgingsgebied beperkt zich echter niet alleen tot de kern zelf. Inwoners van Echteld en IJzendoorn maken veelal gebruik van de voorzieningen van Ochten. Daarnaast zijn de gebruikers van het buitengebied aangewezen op de voorzieningen in de kernen.





Globale schematische denkrichting aangegeven voor het centrum.

Bron: Dorpsvisie 2008



- |   |  |   |                                       |   |   |
|---|--|---|---------------------------------------|---|---|
|  | 4 Knooppunten:   |  | Rondom centrale gedeelte Casterhoven  |  | Groene inpassing bedrijventerrein                     |
|   |  |  | Rondom maatschappelijke voorzieningen |  | Sportterrein  |
|   |  |  | Rondom nieuw dorpshart                |  | Begraafplaats   |
|   |  |  | Rondom station                        |  | Camping   |
|  | Assenkruis met voorzieningen                                 |   |                                       |  | Waardevol uitloopgebied                               |
|  | Herinrichten spoorzone                                       |   |                                       |  | Rijnbandijk   |
|  | Benadrukken entrees van het dorp                             |   |                                       |  | Zichtbaar maken Betuwelinie                           |
|  | OV-route met halte   |   |                                       |  | Nieuwe woonlocaties (Casterhoven)                     |
|  | Parkeerroute station   |   |                                       |  | Zoeklocatie kleinschalige uitbreiding werken          |
|  | Verbeteren toegankelijkheid en verbindingen langzaam verkeer |   |                                       |  | Bijzondere en opvallende bebouwing (oriëntatiepunten) |
|  | Versterken routes langzaam verkeer (rondje dorp)             |   |                                       |   |   |

## Algemeen

De dorpsvisie Kesteren is op 26 maart 2009 vastgesteld door de Raad. Daarin is de Rijnbandijk als groengebied in de kom van Kesteren van belang. Zeker door de samenhang met speel- en groenplekken. In de dorpsvisie is gesteld dat de doorsnijding van het dorp met infrastructuur heeft gezorgd voor veel barrières. Investerings in de vorm van bruggen, tunnels, fietsroutes of oversteekplaatsen zijn nodig om gebieden te verbinden of om het contact met het buitengebied te herstellen.

## Voorzieningen

In de dorpsvisie is opgenomen dat aanpassing van de winkelvoorzieningen benodigd is om te voldoen aan de eisen van deze tijd.

De winkelvoorzieningen kunnen worden geconcentreerd langs de Hoofdstraat. Daarbij is ingezet op ontwikkeling van kleinschalige winkelvoorzieningen, voor dagelijks en frequent gebruik. Voor volumineuze detailhandel (handel in grote volumes) is plaats op het bedrijventerrein.

Aan de noordzijde van de Hoofdstraat ligt het knooppunt van het dorpshart met ruimte voor winkelvoorzieningen en een plek voor ontmoeting en dorpsfestiviteiten.

## Verkeer en routes

Met de opwaardering van de langzaam verkeersverbindingen tussen het oude dorpshart en de Leede en de oostzijde van de Rijnbandijk, verbeteren de mogelijkheden voor bewoners van Kesteren voor het maken van een recreatieve wandel- of fietstocht.

Ook voor de passerende recreant biedt dit mogelijkheden voor een bezoek aan het dorp. Dit versterkt tevens de uitstraling van Kesteren en de positie van het centrum.

Om het woon- en verblijfsklimaat in Kesteren te verbeteren is het streven om het doorgaande verkeer zoveel mogelijk te weren. Ook in de Hoofdstraat (centrum) dient het verblijfsklimaat te prevaleren boven het ruimte bieden aan doorgaand verkeer.

## Groen en recreatie

De Rijnbandijk vormt één van de weinige duidelijke groenstructuren op dorpsniveau. Deze moet worden gekoesterd en verder uitgebouwd. Bij de herinrichting van de openbare ruimte is extra aandacht voor groen gewenst.

## Uitstraling dorp

Met de verbetering van de samenhang en routes door het dorp worden de delen van het dorp die van invloed zijn op de uitstraling en identiteit van het dorp beter zichtbaar en toegankelijk. Verbetering van de uitstraling van het dorp vraagt om extra aandacht voor de beeldkwaliteit bij de herontwikkelings-projecten en inrichting van de openbare ruimte.

Een speerpunt is de beleving van de noordelijke entree van het centrum ter hoogte van de Hoofdstraat. Daarnaast is een speerpunt het herstel van samenhang tussen het oude dorpshart (Kerkstraat, Achterdorp) en het nieuwe dorpshart (Hoofdstraat).

## Dorpshart

Uitgangspunt is het creëren van een aantrekkelijk dorpshart van Kesteren, door kwaliteiten van het historische centrum rond de Kerkstraat-Rijnbandijk te verenigen met de geplande winkelconcentratie aan de Hoofdstraat.

Het dorpshart omvat dan zowel historische als eigentijdse bebouwing: de ruime omgeving van de Kerkstraat-Rijnbandijk en de Hoofdstraat krijgt een inrichting als dorpshart. De Rijnbandijk is daarbij een belangrijke schakel tussen het oude en nieuwe Kesteren.

Onderdelen Dorpshart:

- herinrichting dorpshart als dorpse ruimte met accent op verblijf;
- extra aandacht voor de entree van de Spoorstraat-Betuwestraat (het versmallen van het verharde oppervlak en het realiseren van begeleidende bebouwing);
- herstel routes langzaam verkeer;
- gebied rond De Ples inrichten als centraal dorpspark;
- dorpsplein en dorpspark verbinden tot één aantrekkelijk dorpshart.





Eerste aanzet van programma van eisen, gemaakt met de strategiegroep 2008

De historische omgeving van De Ples is niet te ervaren vanaf de Hoofdstraat

De Rijnbandijk is een waardevol, historisch groen lijnelement

Gestalde auto's blokkeren het zicht op de Rijnbandijk

Auto's bepalen het beeld

Afwijkende korrel



Ruimtelijke analyse bestaande situatie

## Bebouwingsbeeld

De Hoofdstraat in Kesteren is een bebouwingslint dat van oudsher bestaat uit vrijstaande en incidenteel geschakelde panden. In het plangebied is de grootte of "korrel" van de bebouwing langs de Hoofdstraat gevarieerd. De bebouwing in het noordwestelijke deel (het huidige Rabobankgebouw, de tandartsenpraktijk en het reisbureau) heeft een grote korrel en is aan elkaar geschakeld. Hierdoor wijkt dit deelgebied af van de bebouwing in de directe omgeving. Ook de bebouwing van de supermarkt en de overige winkels en voorzieningen in het zuidelijke deel hebben een grotere korrel.

## Functioneel beeld

In de functionele opbouw is een driedeling te zien. De winkels en voorzieningen zijn in het noordelijke en zuidelijke deel geconcentreerd. In het zuidelijke deel is de aanwezigheid van de supermarkt en de dagelijkse winkels bepalend, in het noordelijke deel is een grote variatie aan functies (medisch, dagwinkels, horeca, dienstverlening etc.) aanwezig. In het centrale deel is de woonfunctie dominant. Door deze mix van functies in het plangebied ontstaat het levendige en informele dorpse karakter.

## Openbare ruimte

De openbare ruimte heeft op dit moment niet de gewenste kwaliteit. Parkeervoorzieningen zijn niet op een hoogwaardige wijze ingepast. De ontstane restruimtes zijn in principe het domein van de voetgangers.

De Rijnbandijk is slecht te ervaren. Enerzijds door het stallen van auto's aan de voet van de dijk. Anderzijds doordat de Hoofdstraat in het talud van de dijk ligt waardoor het hoogteverschil nauwelijks is te ervaren.

De Ples is niet gelinked met het centrum.

Met betrekking tot de inrichting zijn een aantal verschillende onderdelen in de Hoofdstraat te onderscheiden:

- In het zuidelijk deel zijn de parkeervoorzieningen dominant, met name ter plekke van de huidige supermarkt.
- De openbare ruimte in het centrale deel heeft het karakter van een erf, er is geen duidelijk onderscheid tussen verkeersruimte en verblijfsruimte. Daarnaast is er een verspreide ligging van parkeerplaatsen, versnipperd groen en geen duidelijk onderscheid tussen openbaar en privé
- In het noordelijke deel is een grotere open ruimte, rondom het voormalige benzine-station ligt een driehoekige ruimte, bij de tandartsenpraktijk en de Rabobank liggen een aantal ongedefinieerde ruimten. Al deze ruimten hebben met name een functie als parkeerruimte
- In de Hoofdstraat is geen ruimte ingericht voor verblijven en ontmoeten.

## Parkeren

In de huidige situatie is er een grote parkeerdruk in het gebied. Daarnaast is de inrichting van de parkeervoorzieningen niet optimaal, de maatvoering is op somming plekken dusdanig dat niet alle parkeerplekken goed bereikbaar of bruikbaar zijn. Er zijn in de openbare ruimte bij de parkeerplaatsen onoverzichtelijke situaties waarbij de verkeersveiligheid niet optimaal is. De bruikbaarheid van de openbare ruimte door fietsers en voetgangers komt hierbij ook in het gedrang.

In de openbare ruimte zijn in theorie circa 100 parkeerplaatsen. Op basis van de huidige parkeernormen is er in de bestaande situatie in principe geen tekort. Doordat een aantal plekken door de maatvoering niet altijd bereikbaar of bruikbaar is, ontstaat in de praktijk toch een tekort. Bij het bepalen van de huidige parkeerbilans dient de zaterdagmiddag als maatgevend tijdstip gehanteerd te worden.



## Kesteren 1850

Op de kaart van 1850 is te zien dat de Rijnbandijk de belangrijkste route in de omgeving is. De dijk vormt samen met onder andere de Nedereindsestraat belangrijke oost-westverbindingen. Kesteren is vooral langs deze wegen gelegen en bestaat uit enkele boerderijen en woningen rondom de kerk.



Kaartbeeld 1850

## Kesteren 1900

Een grote ingreep aan het einde van de 19e eeuw is de aanleg van de spoorlijnen Dordrecht-Elst en Amersfoort-Nijmegen. Het aanzien van het dorp verandert door deze spoorlijnen totaal. Toch blijven de oost-westverbindingen voor het wegverkeer het belangrijkste. Aan de Hoofdstraat is de eerste bebouwing zichtbaar.



Kaartbeeld 1900

## Kesteren 1940

De noord-zuidverbindingen richting Rhenen en Ochten zijn belangrijker geworden. De dijk richting Lienden is minder geschikt voor autoverkeer waardoor het belang van de Nedereindsestraat toeneemt. Vlak voor de oorlog is de spoorlijn richting Amersfoort nog intact.



Kaartbeeld 1940



# HISTORISCHE ANALYSE - KESTEREN

## Kesteren 1960

Na de oorlog is de spoorlijn richting Amersfoort opgebroken. In plaats van de spoorbrug over de Rijn is een verkeersroute aangelegd van Veenendaal via het veer in Ochten naar Oss. Deze route loopt dwars door Kesteren en verbreekt de oost-weststructuur van het dorp. In de dijk is zelfs een knip aangelegd waardoor het autoverkeer de dijk niet meer kan volgen.



Kaartbeeld 1960

## Kesteren 1985

In 1980 is de grote rondweg rondom Kesteren aangelegd om het centrum te ontlasten. Tevens is in voorgaande jaren de provinciale weg richting Culemborg aangelegd. Het dorp wordt nu gekenmerkt door grootschalige provinciale wegen die door of langs Kesteren voeren. Van de oude structuur van het dorp langs de dijk is weinig meer over.



Kaartbeeld 1985

## Kesteren 2000

In het jaar 2000 is het dorp verder uitgebreid. In de jaren tachtig is begonnen met de realisatie van de wijk Westeinde, geïsoleerd gelegen ten westen van de Cuneraweg. Verder is 't Panhuis verder uitgebreid en zijn lege plekken in Kesteren bebouwd. Ook is het tracé van de Betuwelijn even ten zuiden van Kesteren een opvallend nieuw element. Momenteel (2011) zijn de eerste ontwikkelingen van het woongebied Casterhoven zichtbaar.



Kaartbeeld 2000





Kesteren, Julianaplein

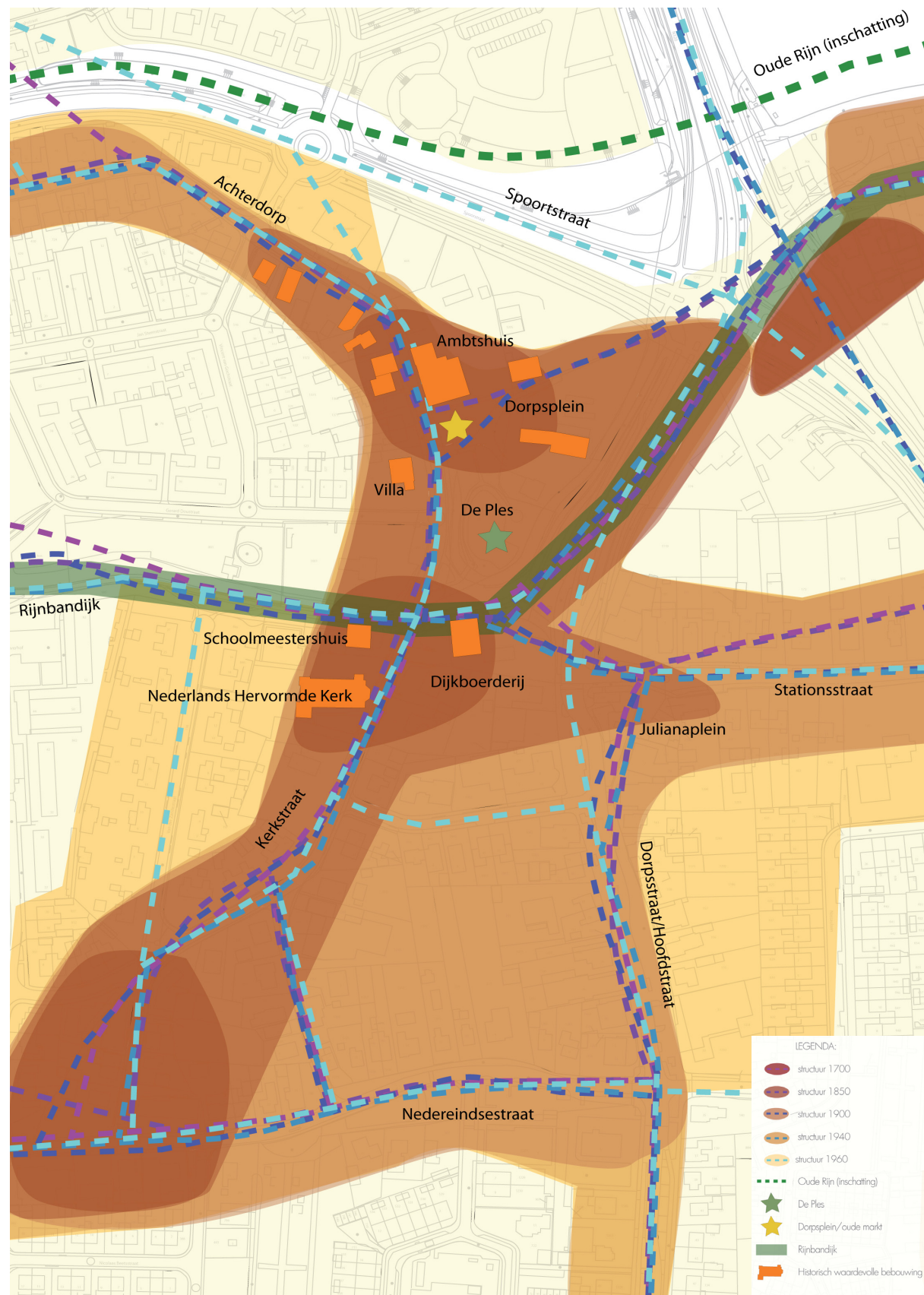


BOVEN: Zicht vanaf Stationstraat naar de Rijnbandijk, voor het doortrekken van de Hoofdstraat (voor 1950)  
 BENEDEN: Zicht vanaf Stationstraat naar de Rijnbandijk (2009)



BOVEN: Zicht vanaf de Rijnbandijk, na het doortrekken van de Hoofdstraat (na 1960)  
 BENEDEN: Zicht vanaf de Rijnbandijk (2009)

### Analyse historische structuren





## Structuur

Uit de analyse van de historische kaarten is een aantal structuren te herkennen die momenteel herkenbaar zijn. Andere structuren zijn verdwenen door bijvoorbeeld infrastructurale ingrepen.

Voordat het gebied rond Achterdorp werd gebouwd, liep de Oude Rijn langs de noordkant van de huidige Spoorstraat. Deze ligging is momenteel zichtbaar als waterloop langs de nieuw gebouwde school 'van Lodensteincollege'. Hierlangs is de Rijnbandijk ontstaan.

Rond 1400 was de (Neder)Rijn dusdanig richting het noorden opgeschoven, tot onderaan Rhenen, dat de Rijnbandijk niet meer voldeed. Hierop is de Marsdijk aangelegd. Hierdoor kon het dorpje Kesteren uitbreiden aan de noordkant van de Rijnbandijk. Het gebied ten noorden van de Rijnbandijk was, door de combinatie van buitendijkse ligging nabij oude stroomgeulen en een slechte afwatering, eeuwenlang plaatselijk tamelijk drassig. Dit gebied lag tegen het dorp Kesteren aan, maar behoorde tot begin 19de eeuw tot Leede en Oudewaard. Als buffer tegen de territoriale aanspraken vanuit Utrecht,

was Leede en Oudewaard een Gelres leen met bijbehorende rechten zoals een eigen jurisdictie. Het rechtspreken namens de hertogen van Gelre, in en rond wat we nu als het Ambtshuis op het dorpsplein kennen, betrof lokale zaken uit meerdere dorpen in de Neder-Betuwe.

Het in kaart brengen van de structuur laat zien hoe in die tijd het gebied rond het Achterdorp functioneerden. Rijnbandijk, Achterdorp, Nedeindersestraat, Hoofdstraat en Spoorstraat vormden gezamenlijk de belangrijkste ontsluiting tot 1940. Een opvallend verdwenen verbinding is het paadje vanaf de Rijnbandijk naar Achterdorp.

Vroeger heette het laatste stukje van de Hoofdstraat 'Dorpsstraat'. Deze eindigt op de Stationsstraat, die op zijn beurt vroeger als een doorgaande structuur aansloot op de Rijnbandijk. De Hoofdstraat werd in de jaren '60 doorgetrokken naar het noorden. Hierdoor ontstond, naast een verbeterde ontsluiting, een belangrijkere centrumfunctie aan de Hoofdstraat. Verder heeft dit tot een knip in de Rijnbandijk geleid en heeft het nadelige gevolgen voor de relatie met de historische kern.

## Bebouwing

De historisch waardevolle gebouwen geven de ruimte rond de vijver en het dorpsplein een fraai beeld met een authentiek karakter/sfeer dat refereert naar de historie van de tot standkoming van Kesteren.

De Hervormde Kerk wordt voor het eerst genoemd in 1395 en heeft in de historie van Kesteren een belangrijke rol gespeeld. Zoals de meeste kerken is het koor gericht op het oosten. Hierdoor lijkt het alsof de kerk met de achterkant aan de weg staat.

De kerk vormt een belangrijk historisch en huidig herkenningspunt in Kesteren. Het zicht op de toren wordt echter op sommige plekken belemmerd.

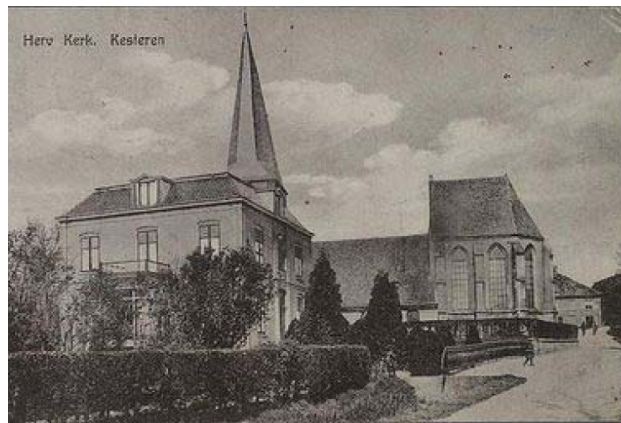
Bij de kerk stond aan de zuidkant de pastorie. Deze is alleen nog op oude ansichtkaarten te zien. Aan de noordkant bevindt zich nog het Schoolmeestershuis.

De dijkboerderij aan de Rijnbandijk en de Villa kijken in de huidige situatie nog steeds uit over De Ples.

Het Ambtshuis dat rond 1450 is gerealiseerd staat nog steeds aan het dorpsplein. Momenteel is dit een bistro-grill restaurant en cafetaria. Hier werd in de Franse tijd regelmatig recht gesproken tot aan circa 1700. De historische sfeer van het achterdorp is nog te beleven in tegenstelling tot het huidige centrum rond de Hoofdstraat.



*De historische Ples, veroorzaakt door een dijkdoorbraak van de Oude Rijn*



*Nederlands Hervormde Kerk en de verdwenen Pastorie vanaf de Kerkstraat*



*Historische dijkboerderij, Nederlands Hervormde Kerk, het schoolmeestershuis en een stuk van de verdwenen boerderij vanaf de Rijnbandijk*



*De Ples met op de achtergrond het dorpsplein met de historische villa en het Ambtshuis*

*Bron afbeeldingen en tekst: [www.gelderlandinbeeld.nl](http://www.gelderlandinbeeld.nl) & Historische kring Kesteren*





*Bijenmarkt op het dorpsplein*



*Oranjemarkt op het dorpsplein*

## Openbare ruimte

Bij een dijkdoorbraak voor 1400 is de Ples ontstaan. Later is de dijk aan de zuidkant teruggebouwd. De Ples wordt ook dorpsvijver genoemd.

Aan de noordzijde ligt het 'oude' dorpsplein. Dit plein werd vroeger gebruikt bij Oranjemarkten, Jaarmarkten, Bijenmarkten en bijvoorbeeld bij het handelen van paarden. Momenteel heeft de ruimte zijn oorspronkelijke pleinfunctie verloren. De jaarmarkt is verschoven naar de Nedereindsestraat. De inrichting bestaat momenteel uit rood asfalt met een vrijstaande boom in het midden.

Op het eindpunt van de toenmalige Dorpsstraat lag eveneens een plein, 'Het Julianaplein'. Op dit plein stond namelijk een grote boom, de Julianaboom. Momenteel staan na verdwijning van het tankstation voornamelijk auto's op het voormalig Julianaplein.

De Rijnbanddijk is nog steeds een herkenbare, groene verbinding door het dorp. Momenteel is de dijk voor een groot gedeelte bestemd als langzaam verkeersroute.

LEGENDA:

- dagelijkse voorzieningen
- niet-dagelijkse voorzieningen
- zakelijke voorzieningen/banken
- medisch/zorg voorzieningen
- horeca voorzieningen
- woningen
- overige functies
- kavels
- wegen
- fietspaden
- overige verharding
- gras + bossages
- water
- dijk
- grote bomen
- bomen
- Leilinden



Functionele analyse

# FUNCTIONELE ANALYSE - WINKELS IN KESTEREN

Adviesburo Kardol heeft in 2009 de kansen en bedreigingen voor het winkelbestand van Kesteren onderzocht. Uit dat onderzoek komt naar voren dat Kesteren een ruim en gevarieerd winkelaanbod kent. Dit geldt voor zowel de dagelijkse aankopen als de niet-dagelijkse aankopen. Daarnaast heeft de bevolking van Kesteren ook nog eens de beschikking over aanvullende commerciële functies als een apotheek, kapsalons en bank.

Volgens adviesburo Kardol doemen er problemen op, veroorzaakt door met name de ruimtelijke setting:

- de deels verspreide ligging van de winkels;
- de niet courante winkelmaten;
- het niet kunnen beschikken over voldoende ruimte om een divers en gevarieerd assortiment aan te bieden.
- een deel van de winkeliers heeft de behoefte om op korte termijn hun winkelaccommodaties te verbeteren.

De toekomstige consument wordt steeds kritischer ten aanzien van de producten, maar ook ten aanzien van de prijs. Daarnaast stelt de consument steeds meer eisen aan ' nabijheid & gemak', 'winkelambiance', 'attractiviteit', 'veiligheid', 'keuzerijkdom', 'aankoopconcentratie', 'bereikbaarheid', 'parkeerfaciliteiten' en 'logische winkelrouting'. Daarbij komt dat de toenemende mobiliteit, in combinatie met de verbetering van centra in de regio, een bedreiging vormt voor het centrum van Kesteren. Binnen dit krachtenveld zal het winkelaanbod in Kesteren zich moeten positioneren in haar eigen specifieke marktgebied en met haar bijzondere winkelkwaliteit.

Het fundament van het winkelaanbod bestaat uit winkels in de dagelijkse sector. Indien in het fundament problemen voordoen, dan heeft dat consequenties voor het functioneren van alle winkels in Kesteren. Juist de meest essentiële winkel in de dagelijkse sector, de Spar supermarkt, kampt met een fors ruimtelijk probleem. De Spar is namelijk fors te klein. Hierdoor kan de Spar niet voldoen aan de behoefte van een breed en diep assortiment. Het gevolg hiervan is dat bijna 60% van de supermarktboodschappen van de bevolking van Kesteren bij supermarkten elders in de regio plaatsvindt. Het gesignaleerde uitwijkgedrag zal in de toekomst toenemen. Indien de Spar nog enkele jaren in de huidige, te kleine, setting moet functioneren, zal dat uiteindelijk leiden tot sluiting.

Het doen van boodschappen bij supermarkten in de regio betekent ook dat andere (dagelijkse) boodschappen elders worden gedaan. Dit gaat ten koste van het functioneren van de andere winkels in Kesteren. Sluiting van de supermarkt zal ook leiden tot sluiting van andere (dagelijkse) winkels. Afname van het winkelaanbod, heeft tevens een verarming van de leefbaarheid van Kesteren tot gevolg.

Het achterwege blijven van een ingrijpende aanpak van het winkelgebied, zal onherroepelijk een achteruitgang van het winkelaanbod tot gevolg hebben. Om het geschetste doemsce-nario te voorkomen, moet de gemeente samen met de ondernemers, de kwaliteit van het winkelaanbod optimaliseren. Dit betekent vooral het inzetten op een financieel haalbaar winkelplan, goede ruimtelijke condities, goede en veilige bereikbaarheid en voldoende parkeerplaatsen.

## Conclusie

Adviesburo Kardol concludeert dat het behoud van het gevarieerde winkelaanbod in Kesteren staat of valt met goede ruimtelijke accommodaties van de winkels en dit geldt vooral voor de 'winkeltrekker', de supermarkt. Daarbij is niet alleen de winkelmaat van belang, maar ook clustering, veilige bereikbaarheid en voldoende parkeerplaatsen.

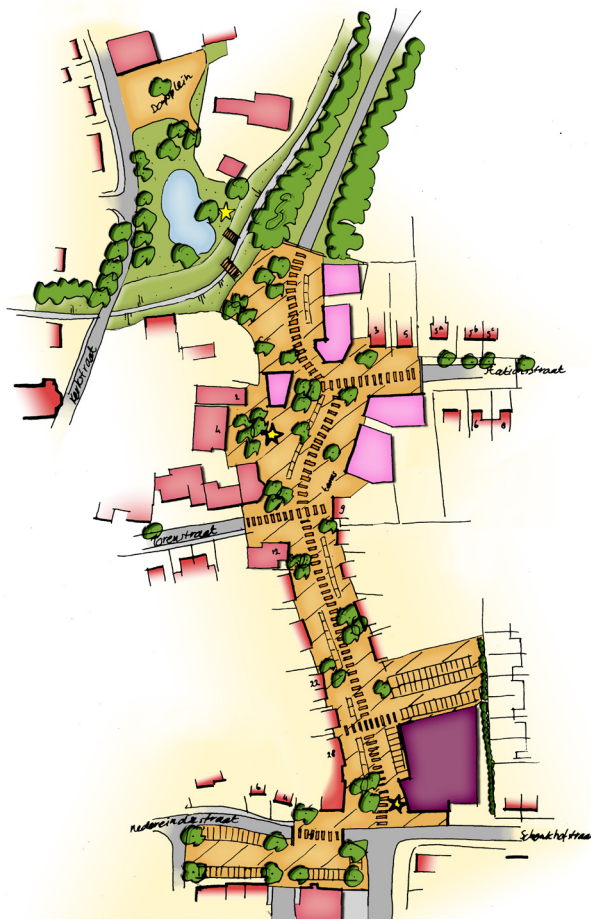




## 3 UITGANGSPUNTEN



# MODELLENSTUDIE



Model 'Zuid'



Model 'Midden'



Model 'Noord'

Voorgaande analyses hebben diverse knelpunten en kansen voor het centrum van Kesteren aan het licht gebracht. Als opmaat naar het feitelijke masterplan zijn de uitkomsten van de analyses vertaald naar drie ruimtelijke en functionele schetsmodellen.

Bij de modellen is gekozen om diverse punten principieel te laten verschillen. Deze verschillen kwamen onder andere tot uitdrukking in:

- positie supermarkt;
- inrichting Hoofdstraat;
- relatie/overgang plein, dijk en de Ples;
- positie nieuwe functies.

Gedurende het proces is een 'model 4' ter sprake gekomen. Het betreft de supermarkt naar Casterhoven te verplaatsen. Deze is om de volgende redenen afgefallen:

- Uitplaatsing buiten het centrum zorgt voor draagvlak verlies en (mogelijk) faillissement van de overige detailhandel in het centrum.
- Het plan is financieel niet haalbaar omdat de gronden in Casterhoven zal worden uitgegeven als woningbouwgrond, deze grondprijs is voor de supermarkt onbetaalbaar.
- Door de decentralisatie van de winkels wordt een integrale aanpak voor de openbare ruimte bemoeilijkt.
- Een eventuele ontwikkeling in Casterhoven past niet in de gemaakte kaders van onder andere:
  - Structuurvisie kernen (2003);
  - Startnotitie winkelconcentratie (2007);
  - Raadsbesluit voorbereidingskrediet (2008);
  - Dorpsvisie (2009).

## Beoordeling

De modellen zijn aan de hand van criteria uit een programma van eisen vergeleken. Met behulp van een beoordelingsformulier hebben de strategiegroepleden hun voorkeuren uitgesproken.

Kijkend naar de gemaakte beoordeling valt model 'Zuid' af. Met name de onderstaande criteria zijn doorslaggevend:

- Weinig beschikbaar winkeloppervlak.
- Parkeren nabij de supermarkt is beperkt door het gebrek aan ruimte.
- Geen relatie met het dorpsplein, terwijl de functie juist voor levendigheid zorgt.
- De kans op het creëren van een aantrekkelijk dorpsplein wordt kleiner zonder een link te leggen met de noodzakelijke ontwikkeling van de supermarkt.

Model 'Midden' en 'Noord' waren beide positief beoordeeld.

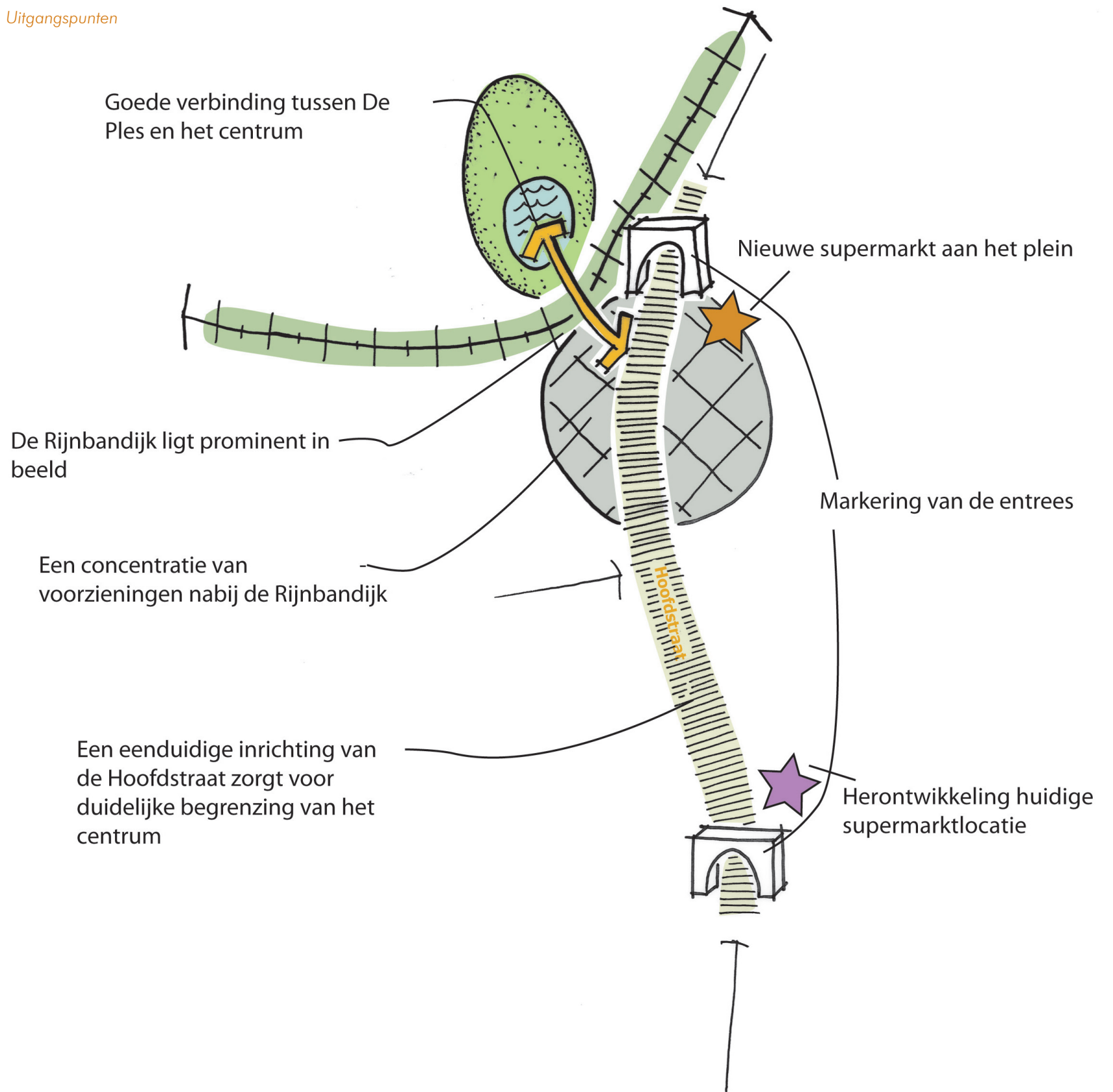
## Voorkeursmodel

Van de drie modellen 'Zuid', 'Midden' en 'Noord' wordt door de strategiegroep unaniem een voorkeur uitgesproken voor model 'Noord'. Dit model geeft de meest haalbare (ruimtelijke) kwaliteit. Deze kwaliteit wordt ten opzichte van de ingrepen van model 'Midden' bereikt door:

- De inpassing van de supermarkt, omsloten door achtertuinen, er zijn minder gevels die representatief moeten zijn.
- Direct rond het gebouw staan geen woningen.
- Het verblijfsplein bevindt zich dichtbij de dijk en De Ples waardoor de mogelijkheid om een sterke relatie te leggen tussen deze gebieden wordt vergroot.
- De Stationstraat wordt minder belast.
- Laden en lossen kan gescheiden worden geregeld.

Door de strategiegroep is de volgende kanttekening gezet: model 'Noord' heeft de voorkeur mits de parkeervoorzieningen adequaat worden ingevuld en de verkeersafhandeling, met name voor de Torenstraat, naar tevredenheid geregeld kan worden.

Uitgangspunten





Dit hoofdstuk geeft op hoofdlijnen de randvoorwaarden voor een nieuw centrumgebied voor Kesteren.

## Algemeen

Het uiteindelijke doel is een compleet, compact en comfortabel centrum voor Kesteren. Bij een compleet voorzieningenpakket is het van belang dat alle dagelijkse aankopen in het centrum zijn te verkrijgen. Dat geldt voor zowel de supermarkt als gespecialiseerde voorzieningen als de bakker, slager, groenteman en drogist. Het huidige centrum is uniek door de ruime mogelijkheid tot het doen van niet-dagelijkse aankopen, zoals voor kleding, bij de opticien of voor de inrichting van de woning. Deze kwaliteit moet behouden blijven en waar mogelijk worden versterkt. Hierdoor behoudt het winkelhart haar aantrekkingskracht op klanten van buiten Kesteren. De aanwezigheid van overige (maatschappelijke) voorzieningen zoals een Apotheekhoudende Huisartsen Onder Één Dak (AHOED) maakt het voorzieningenpakket compleet.

Om tegemoet te komen aan de 'one-stop shopping' wens van de consument, is een compact centrum van belang. De situering van een 'trekker' daarbij is essentieel. Uitgangspunt is het concentreren van voorzieningen rondom een centraal dorpsplein met clustering van parkeervoorzieningen. Een complete supermarkt moet binnen die concentratie een prominente plek krijgen. De overige voorzieningen profiteren van de aantrekkingskracht van de supermarkt. Het toevoegen van horeca dient ter verhoging van de verblijfsduur van bezoekers.

De hedendaagse consument heeft comfort hoog in het vaandel. Daarvoor is een aangename verblijfsruimte essentieel. Daarnaast is de veiligheid van voetgangers en fietsers belangrijk. Naast specifieke functies (horeca) kan ook de vormgeving van de openbare ruimte bijdragen aan een langer verblijf. De huidige openbare ruimte heeft voornamelijk een verkeersfunctie in een lineaire ruimte. De inrichting van de Hoofdstraat zal met name gericht zijn op het comfort van fietsers en voetgangers. Een dorpsplein biedt ruimte om aangenaam te vertoeven. Het gemak van de consument is afhankelijk van voldoende en goed bereikbare parkeerplaatsen op de juiste plek.

## Detailhandel

Bij een geclusterde winkelsetting in het centrum, heeft een aaneengesloten winkelfront de sterke voorkeur. Een compact en goed beloopbare winkelconcentratie is het uiteindelijke doel. Kwantitatief bezien is minimaal het behouden van de huidige winkelvoorzieningen voor dagelijkse en frequente aankopen het uitgangspunt. De huidige winkelvoorzieningen in de kern Kesteren willen graag uitbreiden en/of verplaatsen naar het centrum. Dit betreft een ruimteclaim (van bestaand inclusief uitbreiding) van circa 3000 - 5000 m<sup>2</sup> bvo. In de huidige situatie is er 3000 m<sup>2</sup> bvo.

In een dorps setting passen voorzieningen alleen op de begane grond. Buiten de winkelconcentratie rondom het dorpsplein, kunnen de huidige woningen op de begane grond behouden blijven. Binnen de winkelconcentratie is het denkbaar de bestaande woningen om te zetten

naar winkelvoorzieningen. Volumineuze detailhandel past niet in het centrum van Kesteren en is dan ook niet toegestaan. Daghoreca, bij voorkeur aan het dorpsplein, moet de verblijfsduur van bezoekers in het centrum verhogen.

De winkelconcentratie moet plaats bieden aan de schaalvergroting van de supermarkt met een omvang van circa 1400 m<sup>2</sup> bvo, passend bij de grootte van de kern Kesteren. Dit is exclusief de slijterij.

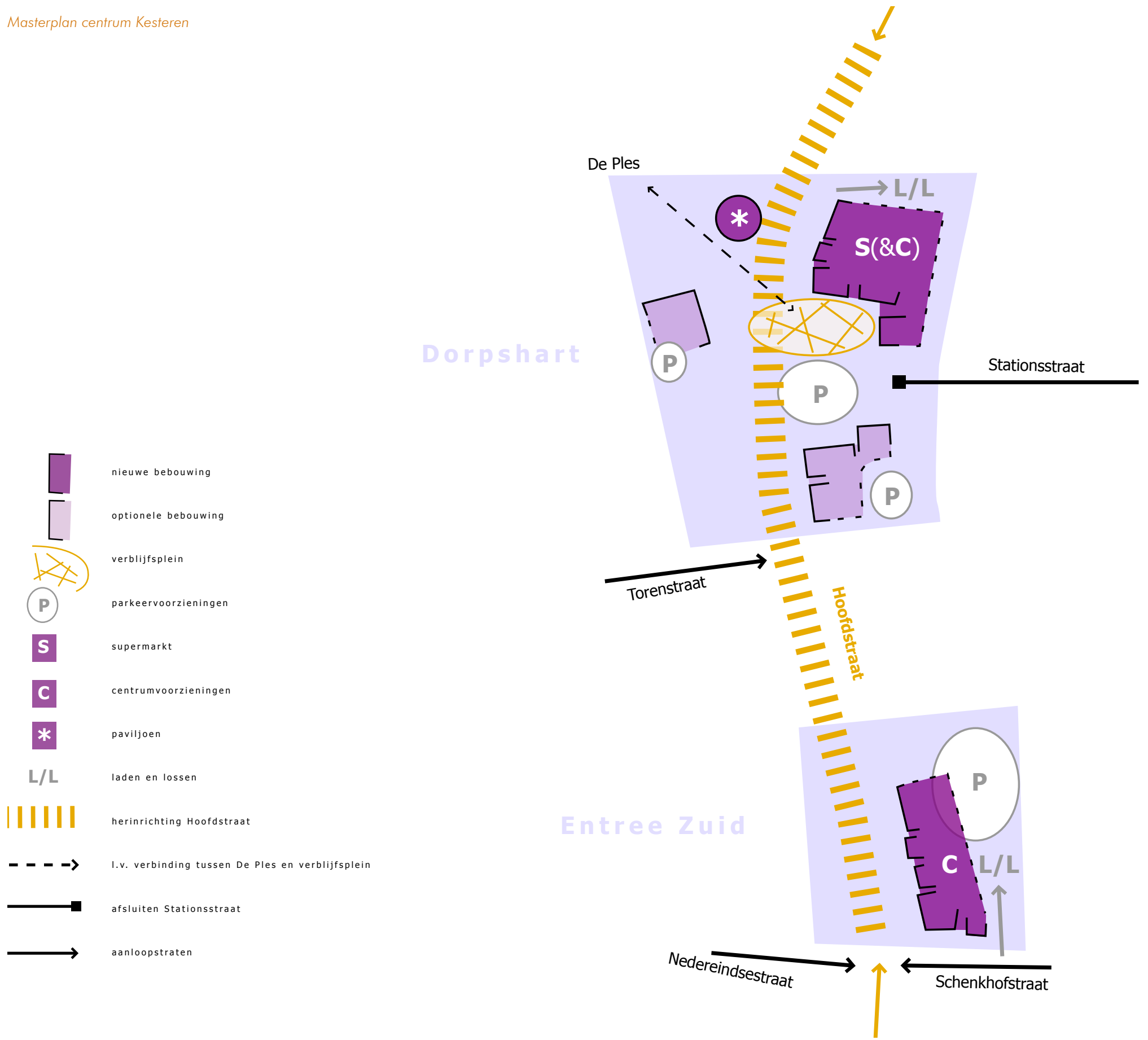
## Wonen

Evenals de voorzieningen dragen de huidige en toekomstige woningen bij aan een levendig centrum. Het aantal en type te realiseren woningen moeten voldoen aan de actuele behoefte. De appartementen en grondgebonden woningen zijn voornamelijk bestemd voor starters en voor ouderen. Wonen is mogelijk vanaf de eerste laag boven winkels en voorzieningen. De uitstraling van nieuwbouw moet passen bij het dorps karakter. Hiervoor geldt dat over het algemeen boven de voorzieningen in één laag met kap wordt gebouwd, incidentieel is twee lagen met kap toegestaan boven de voorzieningenlaag.



## 4 MASTERPLAN CENTRUM KESTEREN





-  nieuwe bebouwing
-  optionele bebouwing
-  verblijfsplein
-  parkeervoorzieningen
-  supermarkt
-  centrumvoorzieningen
-  paviljoen
-  L/L laden en lossen
-  herinrichting Hoofdstraat
-  i.v. verbinding tussen De Ples en verblijfsplein
-  afsluiten Stationsstraat
-  aanloopstraten



## Inleiding

Conform de huidige situatie blijft de Hoofdstraat de slagader van het centrum van Kesteren met een clustering van voorzieningen rondom een intiem dorpsplein. De begrenzing van het centrum is herkenbaar door een eenduidige inrichting van de Hoofdstraat. De inrichting in het centrum is gericht op een comfortabel verblijf voor bezoekers en goede parkeervoorzieningen. Deze inrichting wijkt af van de aanloopstraten waar de stroomfunctie centraal staat. De overgangen van de aanloopstraten naar het centrumgebied krijgen een markering met centrumvoorzieningen zodat de entrees van het centrum duidelijk herkenbaar zijn. De markeringen bij de entrees zijn functionele trekkers. Buitensporig markante gebouwen als markering van het centrum passen niet in dorpse context.

Globaal zijn drie deelgebieden te onderscheiden in het centrum. Nabij de Rijnbandijk komt een centraal dorpsplein met concentratie van centrumvoorzieningen: het Dorpshart. Dit plein vormt ook meteen de entree van het centrum vanaf de noordzijde. Herontwikkeling van de huidige SPAR-locatie moet de zuidelijke entree van het centrum markeren: Entree Zuid. Als verbindend element vormt de Hoofdstraat het derde deelgebied. Tussen het Dorpshart aan de noordzijde en Entree Zuid blijft de bestaande mix van woningen, met verspreid gelegen voorzieningen, behouden.

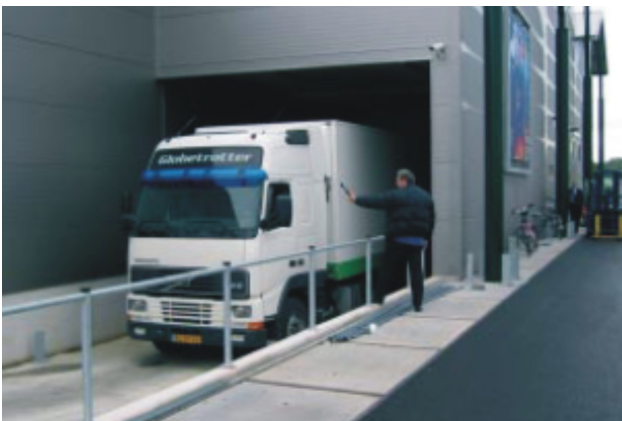
Na het beschrijven van de deelgebieden worden deelaspecten beschreven die voor alle deelgebieden gelden.



verschillende vervoersstromen delen de openbare ruimte op een dorpse wijze



parkeer en verblijfsgedeelte gescheiden

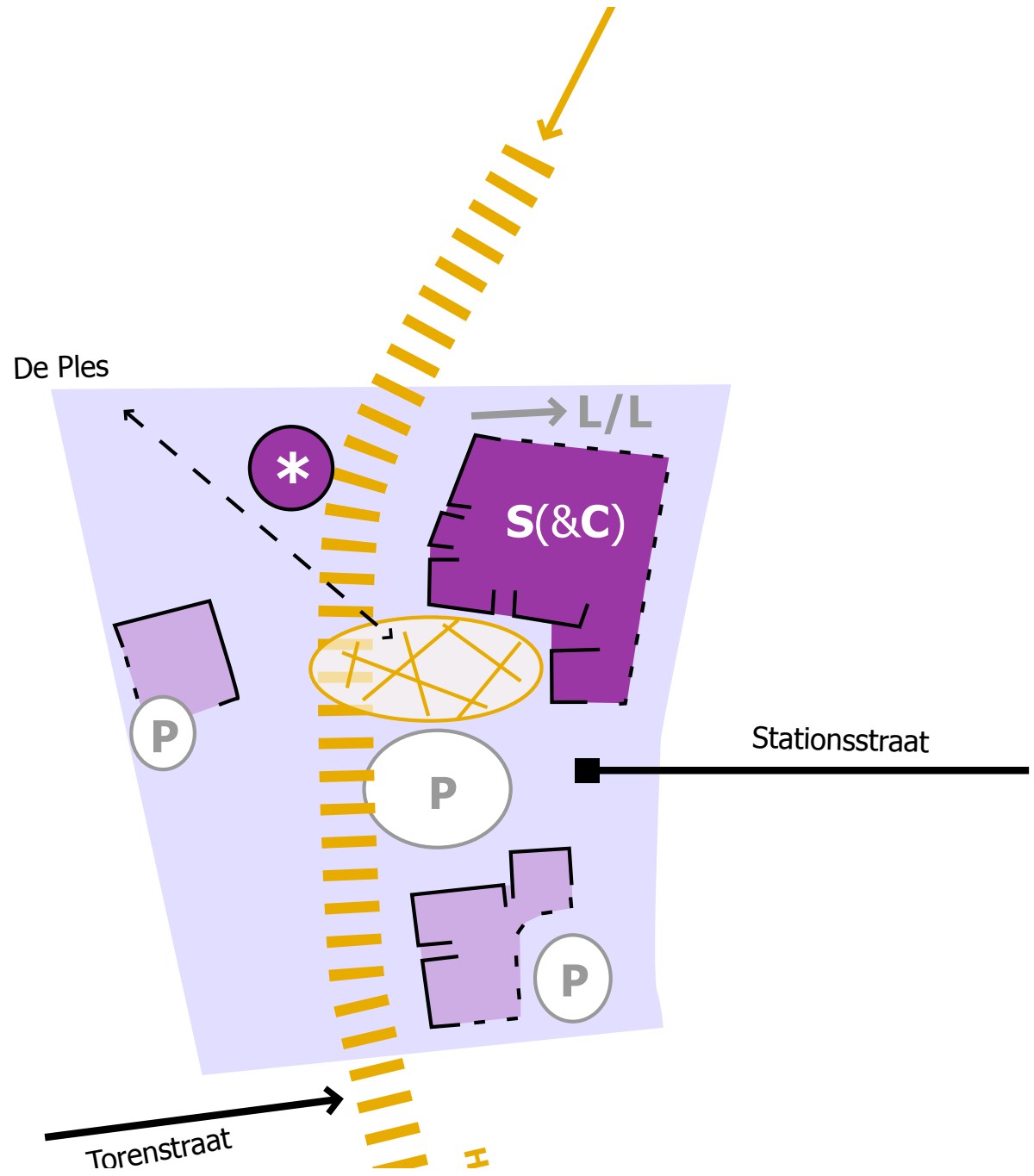


inpanidige expeditie, gescheiden van verblijfgebied



mogelijkheid paviljoen aan de dijk als schakel met De Ples

Masterplan centrum Kesteren - deelgebied Dorpshart



## Deelgebied Dorpshart

Centraal in het nieuwe hart van het centrum komt een nieuw dorpsplein. Dit moet een aangename openbare ruimte in het dorps hart worden. Het is de toekomstige plek voor ontmoetingen, festiviteiten, horeca en om aan te wonen. Een dorpse schaal moet bezoekers een geborgen gevoel geven. Een bijzonder, kenmerkend en herkenbaar element op het plein, zoals een fontein, kunstobject, lichtmast of een grote (juli)boom, moet beeldbepalend worden voor het hart van Kesteren. Zoals ook voor de rest van het centrum geldt, zijn voldoende zitmogelijkheden (banken) van belang.

Rondom het dorpsplein ontstaat een concentratie van voorzieningen. Aan de noordzijde is een functionele trekker in de vorm van een supermarkt van circa 1400 m<sup>2</sup> bvo voorzien. Ter afbakening van het plein is nieuwe bebouwing mogelijk aan de west-, zuid- en oostzijde. Hier kan een diversiteit aan centrumvoorzieningen komen. Samen met de supermarkt en bestaande bebouwing ontstaat zo een besloten ruimte. Een nieuw dorpsplein als de woonkamer van Kesteren.

De concentratie van parkeren voor de bestaande voorzieningen en de nieuwe supermarkt ligt aan de zuidzijde van het plein. Voor een veilige verbinding tussen de parkeerconcentratie en de supermarkt, is de voorkeur om de Stationsstraat af te sluiten voor autoverkeer aan de zijde van centrum. De woningen in de Stationsstraat blijven bereikbaar vanaf de Spoorstraat. Voor fietsers, voetgangers en bij calamiteiten is wel een verbinding mogelijk tussen de Stationsstraat en de Hoofdstraat.

Het parkeren van de overige toe te voegen centrumvoorzieningen dient op eigen terrein te worden geregeld.

Het plein vormt tevens de verbinding tussen De Ples en het hedendaagse (commerciële) centrum aan de Hoofdstraat. Voor fietsers en voetgangers is een verbinding tussen het Dorpshart en De Ples gewenst. Uitgangspunt daarbij is dat de Rijnbandijk als historisch lijnelement duidelijk herkenbaar blijft en prominent aan het dorpsplein ligt. Een paviljoen, met bij voorkeur

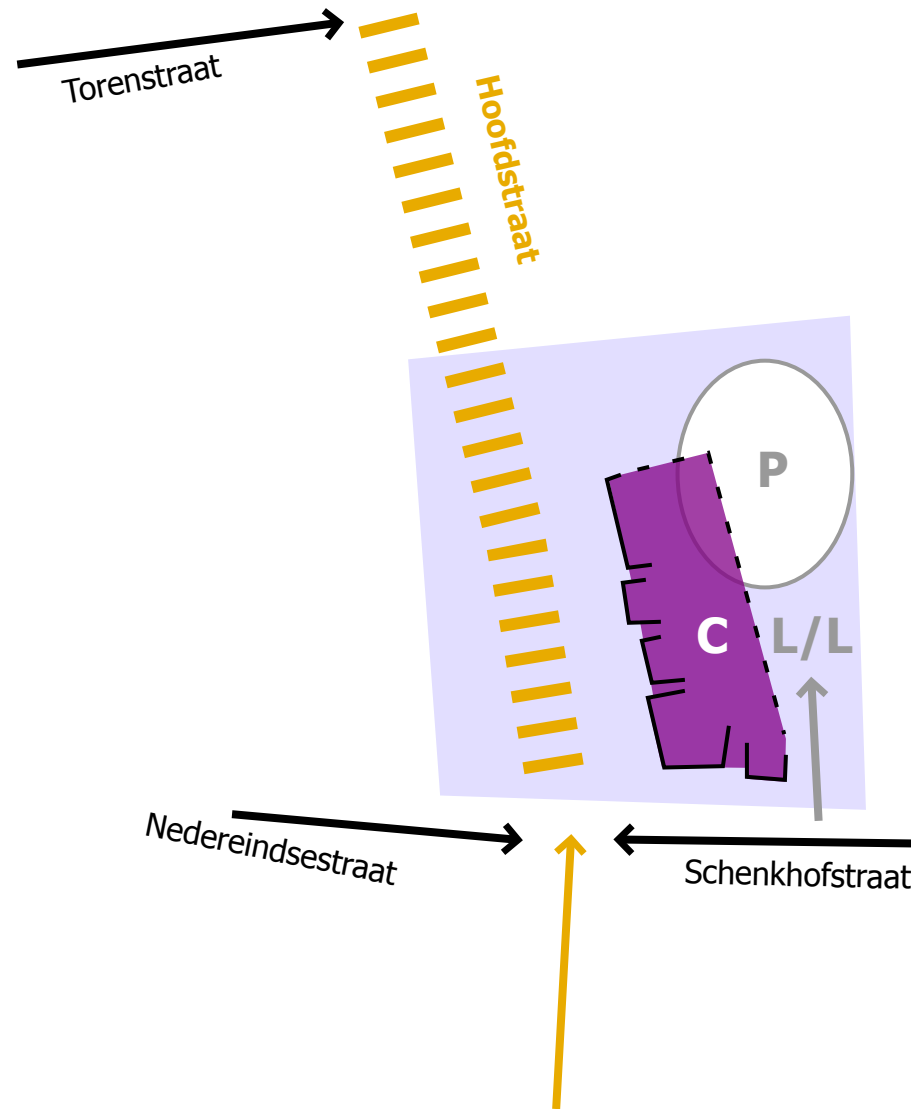
hoogwaardige daghoreca, markeert de relatie tussen De Ples en het Dorpshart.

Het laden en lossen van de supermarkt vindt plaats op eigen terrein en uit het zicht van bezoekers van het centrum en omwonenden. Ook geluidhinder dient te worden voorkomen. Bij de supermarkt wordt ervan uitgegaan dat laden en lossen inpandig gebeurt. Bij de overige voorzieningen is dit een dringende wens. Expeditieverkeer en bezoekers zijn zoveel mogelijk van elkaar gescheiden.

Masterplan centrum Kesteren - deelgebied Entree zuid



begin Hoofdstraat met duidelijk onderscheid door-  
gaande route en winkelgebied



## Deelgebied Entree-zuid

Een economische trekker op de hoek Hoofdstraat – Schenkhofstraat, ter plaatse van de huidige supermarkt en slijterij, markeert de zuidelijke entree van het centrum. Op de begane grond is ruimte voor centrumvoorzieningen. Commerciële voorzieningen zijn de grootste gebruiker, maar maatschappelijke voorzieningen zijn ook toegestaan, mits ze ondergeschikt zijn. Samen met de economische trekker zorgt de start van een uniforme inrichting van de Hoofdstraat voor een duidelijk herkenbare entree van het centrum. Het uitgangspunt is om boven de voorzieningen één laag met kap voor wonen te realiseren.

De parkeerplaatsen voor de bewoners van de woningen en de bezoekers van de voorzieningen vindt plaats op eigen terrein, zoveel mogelijk uit het zicht vanuit de openbare ruimte. Dit kan zijn tussen de bebouwing of achter op het terrein, bereikbaar vanaf de Hoofdstraat. Om het autoverkeer te scheiden van het expeditieverkeer, zal een laad- en loshof bereikbaar moeten zijn vanaf de Schenkhofstraat.





erfstrook voor de winkel geeft ruimte voor stallingen, reclame etc.



Hoofdstraat biedt ruimte voor bomen in plantvakken en voor clustering van bankjes, prullenbakken, lichtarmaturen

Vorstel inrichting Hoofdstraat, dorpse informele uitstraling en indeling door gedeelde ruimte voor auto's fietsers en voetgangers





## Hoofdstraat

De functionele signatuur van de Hoofdstraat tussen Entree Zuid en het nieuwe Dorpshart blijft gelijk aan de huidige situatie. Dat betekent een dorpse mix van woningen en voorzieningen. Er is geen aaneengesloten winkelwand. Zowel tussen, als boven de voorzieningen zijn woningen aanwezig die zorgen voor een levendig centrum en sociale controle na sluitingstijd.

Ten behoeve van de herkenbaarheid van het centrum van Kesteren vraagt de Hoofdstraat om een eenduidige dorpse herinrichting. Bij de herinrichting staat de verblijfsfunctie centraal en gaat boven stroomfunctie. Op een dorpse wijze delen verschillende stromen de ruimte. Er is geen strikte scheiding tussen de verschillende verkeersstromen. De lineaire structuur moet behouden blijven en duidelijk zichtbaar zijn. Om doorgaand verkeer te ontmoedigen en de snelheid te remmen, moeten lange rechtstanden voorkomen worden. Ook met de juiste keuze van verharding kan het autoverkeer geremd worden.

Buiten het Dorpshart liggen de parkeervoorzieningen verspreid, maar wel tegen de rijloper. Auto's mogen het beeld niet overheersen. De rijloper is zichtbaar door een afwijkend type verharding. Er is geen harde scheiding tussen het wandelgebied en de rijloper voor auto's. Groenvoorzieningen moeten in voldoende mate aanwezig zijn om het dorpse karakter te onderstrepen.

Globaal ziet de inrichting van de Hoofdstraat er als volgt uit. Erfstroken voor de winkels en woningen vormen de overgang van privé- naar openbaar gebied. Tevens vangt deze erfstrook de variatie in voorgevelrooilijnen op. De erfstroken zouden ook aangewezen kunnen worden als ruimte waar buitenreclame is toegestaan. Vervolgens ligt er een stoep waar bezoekers ongehinderd kunnen lopen. Een voorzieningstrook bundelt elementen als verlichting, fietsenrekken, banken, nutsvoorzieningen en prullenbakken. De rijloper ligt centraal in het profiel op maaiveldniveau, op hetzelfde niveau als de voetganger. De auto is te gast. Aan de rijloper liggen verspreid de parkeerplaatsen. Vervolgens is er weer een stoep en een erfstrook. Groenvoorzieningen zijn op verschillende plekken mogelijk in dit profiel.

### Variatie in beukmaat



*Dorps karakter door pandsgewijze indeling: verschillend kleurgebruik, verspringende rooilijn, wisselende goothoogte, hoogteverschil, draaiende kaprichting, verschillende kapvorm en verschillende gevelindeling, materiaal doorzetten tot en met de plint*



*opdelen van panden door kleurgebruik, rooilijn, dakverdraaiing, parcelering etc.*



*opdelen van architectuur, functie achter de gevel loopt door*

Hiervoor zijn de specifieke randvoorwaarden benoemd voor de herontwikkeling van de drie aangewezen deelgebieden. Tevens gelden voor het centrum als geheel verschillende randvoorwaarden die moeten zorgen voor eenheid en samenhang.

## Verschijningsvorm bebouwing

Nieuwe bebouwing moet passen binnen de dorpse context van Kesteren. Het uitgangspunt voor nieuwe gebouwen is maximaal twee bouwlagen met een kap. De architectuur moet aansluiten op regionale stijkenmerken. Eenheid in de verschijningsvorm is benodigd voor de herkenbaarheid en samenhang in het centrum. Hierbinnen moet voldoende vrijheid zijn om de individualiteit van de afzonderlijke panden zichtbaar te maken. Eenheid in verscheidenheid.

Een beeld van grootschalige bebouwing is niet toegestaan. Bij grote bebouwing is het (visueel) opdelen in kleine volumes, passend bij dorpse bebouwing in de omgeving, van belang. Het opdelen in kleine volumes met geringe beukmaat, kan door diversiteit in materialisering, kleurstelling, gevelindeling, voorgevelrooilijn, goot- en nokhoogte. Ook vrijstaande bebouwing moet zich duidelijk van elkaar onderscheiden. Repetitie is niet passend.

## Openbare ruimte

Voor de nieuwe inrichting van de openbare ruimte is het uitgangspunt dat een prettige en veilige verblijfsplek ontstaat. Dit kan door het gebruik van kwalitatieve bestratingmaterialen en straatmeubilair. Het benadrukken van

de begrenzingen van het centrum als geheel, wordt bereikt door middel van eenheid in materialisering en uitstraling. Het moet voor bezoekers direct duidelijk zijn wanneer men het centrum betreedt. Herkenning is dus een belangrijke factor. De inrichting van de openbare ruimte zorgt voor een intieme en gezellige sfeer, het begeleidt, wijst de weg en geeft de functies aan.

Om een dorpse uitstraling te bereiken met voldoende schaduwrijke plekken, moet voldoende groen aanwezig zijn. Bomen brengen variatie aan in het beeld. Ook kunnen bomen dienen ter verbijzondering van bepaalde plekken en routes. Onder een boom is er schaduw in de zomer. Dat maakt het een genoeglijke plek om te rusten. Het moet dan ook mogelijk zijn om onder de bomen te zitten. Dit kan door middel van banken of verhoogde plantvakken waarop gezeten kan worden.

## Verkeer

Het centrum is ten eerste een verblijfsgebied met een prettige winkelambiance. De eerste prioriteit ligt dan ook bij een goede inrichting voor voetgangers en fietsers. De inrichting van de Hoofdstraat moet het doorgaande verkeer ontmoedigen en er een autoluwe straat van te maken. Automobilisten moeten wel eenvoudig en veilig de winkelvoorzieningen kunnen bereiken. Het gemak en de veiligheid van de consumenten staat voorop. Hiervoor zal een snelheid van maximaal 30 km/h gelden. Een inrichting als erf zorgt voor lage snelheden; het fysieke ontwerp dwingt de maximumsnelheid af. Ook

het stoppen van de busverbinding door het centrum, is een mogelijkheid om het comfort en de veiligheid in het centrum te verhogen. Het dorpshart moet wel bereikbaar blijven met het openbaar vervoer.

Om de historische kern aan de noordzijde van de Rijnbandijk te verbinden met het nieuwe dorpshart is een verbinding voor voetgangers en fietsers tussen De Ples en de Hoofdstraat gewenst. Centraal in het Dorpshart, nabij de Rijnbandijk, komt een autovrij plein. Een directe verbinding voor auto's tussen De Ples en de Hoofdstraat is niet aan de orde.

## Parkeren

Voldoende en goed bereikbare parkeerplaatsen is het uitgangspunt. Geclusterd en goed verspreid in het centrum. Clustering dient plaats te vinden in het Dorpshart met voldoende parkeerplaatsen voor bezoekers van de supermarkt. In de Hoofdstraat liggen verspreid gelegen parkeerplaatsen voor de overige voorzieningen en woningen. Parkeren dient gratis te blijven. Ook voor de fietsers geldt dat er nabij de supermarkt een clustering van stallingsmogelijkheden komt en in de rest van het centrum een verspreide ligging. Het aantal parkeerplaatsen en fietsenrekken zal moeten voldoen aan de CROW kencijfers, waarbij met dubbelgebruik gerekend kan worden. De parkeerplaatsen worden op hoogwaardige wijze ingepast.

Voor de nieuwe supermarkt geldt een norm van 4,5 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bvo. Voor de overige (commerciële) voorzieningen, bestand





*rolhekken hebben uit visueel oogpunt de voorkeur*



*subtiële reclameuitingen*



*verzorgde terrassen geven een levendig beeld*



*ontworpen terrasafbakening*

en nieuw, zal een parkeernorm van 3,0 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bvo gehanteerd worden. Zorgvoorzieningen hanteren een norm van 2,00 parkeerplaats per behandelkamer. Bezoekers van nieuwe voorzieningen en bewoners van appartementen parkeren op eigen terrein. Klanten van de supermarkt parkeren in de openbare ruimte.

Het hanteren van bovenstaande cijfers geeft het volgende beeld. Momenteel is er circa 3.000 m<sup>2</sup> winkelruimte aanwezig, met de uitbreiding kan deze oppervlakte toenemen tot circa 5.000 m<sup>2</sup>. Een uitbreiding van 2.000 m<sup>2</sup>. De huidige supermarkt heeft een oppervlakte van circa 600 m<sup>2</sup> en zal naar verwachting in de toekomst groeien naar circa 1.200 m<sup>2</sup>, een toename van 600 m<sup>2</sup>. Bij deze uitgangspunten zal het aantal toe te voegen parkeerplaatsen op het volgende uitkomen:

Omschrijving	Aantal pp
- Supermarkt 600 m <sup>2</sup> (6*4,5)	27
- Resterende toename 1.400 m <sup>2</sup> (14*3)	42
- Totaal	69

Uiteraard is het gewenst dat nabij de supermarkt voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn, zodat de bezoekers van de supermarkt bij de supermarkt kunnen parkeren. Het zou dan gaan om (12\*4,5 =) 54 parkeerplaatsen bij de supermarkt. Voor 54 parkeerplaatsen is een ruimtereservering van circa 1.100 m<sup>2</sup> nodig. Uit een oppervlaktemeting van het 'plein' voor de supermarkt ter plaatse van de kruising Hoofdstraat – Stationsstraat is gebleken dat hier in de toekomst circa 1.500 m<sup>2</sup> beschikbaar is ten behoeve inrichting tot parkeerterrein.

Hierbij gaan we er vanuit dat er totaal geen parkeren op eigen terrein van de supermarkt plaatsvindt, wat nog geen finale afspraak is.

## Laden en lossen

De afwikkeling van de expeditie zal gescheiden van het bezoekersparkeren plaats moeten vinden. Indien het technisch, financieel en ruimtelijk mogelijk is, zijn inpandige laad- en losplekken het uitgangspunt. Bij de supermarkt wordt hiervan uitgegaan. Er is één laad- en losplek nodig bij de supermarkt en één bij de functionele trekker bij de zuidelijke entree. Deze plekken zijn afgescheiden van het verblijfsgebied en goed bereikbaar voor het vrachtverkeer. Overige laad- en losplaatsen zijn niet nader aangeduid. Laden en lossen van overige voorzieningen zal op de weg gebeuren. Het is acceptabel dat hierdoor tijdelijk de doorgang voor autoverkeer gehinderd wordt.

## Reclame

Reclame hoort bij het straatbeeld. De veelheid en uitbundigheid van reclame-uitingen kunnen het straatbeeld echter ernstig verstoren. Het is daarom wenselijk om het toepassen van reclame op straat te reguleren. Het aanbrengen van licht- en gevelreclame en andere vormen van (buiten-)reclame vormt onderdeel van de omgevingsvergunning. Uitgangspunt is om de veelheid aan reclame uitingen te beperken. Reclame moet een ondergeschikte rol in het straatbeeld hebben. In de welstandsnota zijn randvoorwaarden voor het gebruik van reclame opgenomen.

## Rolluiken

Winkeliers gebruiken rolluiken uit veiligheidsoverwegingen. Rolluiken hebben echter grote invloed op het aanzien van de winkelgevels en daarmee op het aanzien van het centrum, met name na sluitingstijd. Rolhekken hebben uit visueel oogpunt de voorkeur. Een veelvuldig gebruik van dichte rolluiken zorgt voor een onaantrekkelijke en anonieme omgeving. Dit is vanuit het oogpunt van sociale veiligheid ongewenst. Om deze redenen wordt uiterste terughoudendheid betracht bij het toepassen van rolluiken voor winkels. Vanuit veiligheidsoverwegingen of verzekeringstechnische redenen kan een rolluik of rolhek echter noodzakelijk zijn.

## Terrassen

Terrassen horen bij een levendig dorpscentrum. Het is gewenst dat de terrassen een verzorgde en onderhouden indruk maken. De terrassen moeten bijdragen aan een hoge ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en omgeving. Om tot het gewenste straatbeeld te komen zullen er regels opgesteld moeten worden voor de toepassing van bijvoorbeeld terrasmeubiler, parasols en terrasafbakening. Deze regels kunnen criteria zijn bij de welstandstoetsing. De criteria zullen moeten worden opgenomen in een verordening. De ondernemers moeten bij het opstellen van de criteria betrokken worden.





## 5 PROCES



Het masterplan centrum Kesteren is tot stand gekomen na een intensief en interactief proces tussen bewoners, ontwikkelaars, winkeliers en de gemeente. Om de gemaakte keuzes en het proces goed te kunnen begrijpen, volgen hier de belangrijkste ontwikkelingen in aanloop naar dit masterplan. De ontwikkelingen zijn niet uitputtelijk beschreven, maar op hoofdlijnen.

## Ontwikkeling door ondernemers

Een aantal ondernemers heeft in de periode 2006-2008 plannen ontwikkeld ten behoeve van het centrum van Kesteren. In 2006 is een voorkeurschetsmodel ontwikkeld door ondernemers. Dit voorkeurschetsmodel is gepresenteerd aan bewoners en ondernemers in Kesteren. In januari 2007 is een Startnotie opgesteld door Helpdesk Winkelvoorzieningen Kleine Kernen. Hierin worden de behoeftes van de lokale ondernemers uitgedrukt in vierkante meters en wordt de branchecompositie beschreven, daarnaast is een analyse op regionaal niveau uitgevoerd. In december 2007 is het schetsmodel uitgewerkt in stedenbouwkundige visie Winkelconcentratie Kesteren, waarna dit aan de omwonenden is gepresenteerd.

Doordat de inwoners/omwonenden niet betrokken waren bij de ontwikkeling kreeg het plan nagenoeg geen draagvlak bij de inwoners van Kesteren. Hierdoor ontstond spanning tussen ondernemers en omwonenden. Het college van B&W heeft er destijds voor gekozen 'opnieuw' te beginnen met de perceptie alle betrokkenen bij het proces te betrekken. Hiertoe is een strategiegroep bestaande uit omwonenden, ondernemers, de gemeente en andere betrokkenen ingesteld. Een overzicht van de strategiegroepleden staat in bijlage 2.

## Herstart Centrumplan Kesteren

*November 2008 Start werkgroep centrumplan Kesteren*  
*In december 2008 vindt de eerste strategiegroepbijeenkomst plaats*

Tijdens deze bijeenkomst wordt het plan van aanpak toegelicht. De historische analyses en de input van de strategiegroepleden leiden tot de eerste aanzet voor het programma van eisen.

## Programma van eisen

*maart 2009 Tweede strategiegroepbijeenkomst*

Het concept programma van eisen wordt toegelicht.

*april-2009 Derde strategiegroepbijeenkomst*

De bijeenkomst staat in het teken van een interactieve discussie over potentiële lokaties voor de supermarkt en andere functies, een inrichtingssuggestie voor de Hoofdstraat en de gewenste beeldkwaliteit.

*juni 2009 Vierde strategiegroepbijeenkomst*

De strategiegroep stelt het definitieve programma van eisen vast. Vervolgens zijn drie schetsmodellen ontwikkeld naar aanleiding van het programma van eisen en de interactieve discussie. De modellen zijn door de strategiegroepleden beoordeeld.

BEOORDELING SCHETSMODELLEN CENTRUMPLAN KESTEREN			
SAB - 23 juni 2009 - projectnr. 80653			
naam:			
BEOORDELINGSCRITEIA	MODEL 1	MODEL 2	MODEL 3
	ZUID	MIDDEN	NOORD
<b>A Voorzieningen - supermarkt</b>			
1 beschikbare winkeloppervlak			
2 winkelvorm			
3 zichtbaarheid			
4 bereikbaarheid			
5 parkeren			
6 afwikkeling expeditie			
7 stedenbouwkundige inpassing (inpakken en winkelplein)			
8 overlast omwonenden			
<b>B Detailhandel - overig</b>			
1 profiteren passanten			
2 nabijheid supermarkt			
3 aaneengesloten winkelfront			
4 bereikbaarheid			
5 parkeren			
8 overlast omwonenden			
<b>C Nieuwe woningen</b>			
1 dorpe setting (schaal en uitstraling)			
2 parkeermogelijkheid eigen terrein			
<b>D Verkeer</b>			
1 ontmoedigen doorgaand verkeer			
2 veilig (snelheid minderen door geen rechtstand weg)			
3 directe verbinding langzaam verkeer Ples-Julianaplein			
<b>E Openbare ruimte</b>			
1 integrale aanpak/eenheid			
2 relatie ples, historische bebouwing en dijk met centrum			
3 hoeveelheid verblijfsgebied/gericht op de voetganger en fietser			
<b>F Dorpsplein</b>			
1 eenheid			
2 toegankelijkheid			
3 attractiviteit			
<b>G Financiële haalbaarheid</b>			
1 faseringsmogelijkheid			
2 grondaankoop			
3 hoeveelheid uitgeefbaar			
4 realistische verkoopbaarheid			

Beoordelingsformulier zoals gebruikt in de strategiegroep

## Drie schetsmodellen en voorkeursmodel

*november 2009 Vijfde strategiegroepbijeenkomst.*

Na de beoordeling door de strategiegroep valt model zuid af. Model midden en noord krijgen de voorkeur met een aantal aandachtspunten. In de modellenstudie is tevens een 'model 4' ter sprake geweest binnen de strategiegroep, dit betreft de supermarkt naar Casterhoven, dit model valt niet binnen de opgave (uitleg over de modellenstudie en de afweging wordt verwezen naar hoofdstuk 3 'schetsmodellen'). Een snelle afronding van het proces is benodigd. Dit is cruciaal voor de bestaande detailhandel en de supermarkt en daarmee voor Kesteren. Dit betekent dat, voor de nieuwe verkiezingen in maart 2010, er een visie moet liggen op het centrum, dat de kaders schept voor de ontwikkelende partijen.

*december 2009 Zesde strategiegroepbijeenkomst.*

De strategiegroep spreekt unaniem een voorkeur uit voor model noord. Dit model geeft de meest haalbare (ruimtelijke) kwaliteit. Enkele leden maken kanttekeningen over onder andere de doorrekening en detaillering van het benodigde aantal parkeerplaatsen, het maximale BVO aan nieuw winkeloppervlak, de verkeersafwikkeling en de financiële mogelijkheden afgezet tegen ruimtelijke kwaliteit.

## Financiële doorrekening

*juli 2010 Zevende strategiegroepbijeenkomst*

Helaas blijken de marktpartijen meer tijd nodig te hebben om de financiële haalbaarheid te onderzoeken dan in december was aangegeven. In plaats van een eerste verkenning voor maart gereed te hebben is dit uiteindelijk juli 2010 geworden.

De ontwikkelende partijen hebben model Noord financieel doorgerekend en de tijd gehad om grondposities in te nemen. Het is niet mogelijk geweest om een visie voor maart 2010 (gemeenteraadsverkiezing) af te ronden. De ontwikkelende partijen hadden deze tijd nog nodig om allereerst de berekeningen uit te voeren en een second opinion aan te vragen. Uit een eerste verkenning blijkt dat de betrokken partijen er financieel niet uitkomen. De marktpartijen krijgen de ruimte om verdere optimalisaties uit te voeren.

*januari 2011 Achtste strategiegroepbijeenkomst*

Door de ondernemers is een tweede ontwikkelaar ingeschakeld om de herstructurering van het centrum door te rekenen. Deze studie heeft uitgewezen dat ze nog steeds uitkomen op een onaanvaardbaar financieel tekort.

*februari - maart 2011 Negende en tiende strategiegroepbijeenkomst*

MKB Vastgoedplan is verzocht te onderzoeken of een alternatief model mogelijk is voor "winkelen rond het plein". Het plan van MKB Vastgoedplan bevat een efficiëntieslag ten opzichte van model Noord. Hierbij is een compacter model voorgesteld. Daarnaast wordt een 'tweetrapsraket' voorgesteld, met name gericht op het verplaatsen van de supermarkt. Ondanks de nieuwe uitkomsten komt men nog steeds met een tekort in de exploitatie. De strategiegroepleden zijn enthousiast over de ruimtelijke aanpassingen. Zij zien echter nog een aantal obstakels. Met name het financiële aspect speelt hierbij een rol.

Om uit de impasse te komen van de onrendabele financiële haalbaarheid stelt de gemeente voor een beslisdocument op te stellen

met ruimtelijke kader waarbinnen toekomstige ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Deze ruimtelijke kaders sluiten aan bij het opgestelde programma van eisen en bij het voorkeursmodel 'Noord'. Vervolgens is het aan de markt om hier invulling aan te geven.

## Masterplan centrum Kesteren

*27 april 2011 Elfde strategiegroepbijeenkomst*

Tijdens deze bijeenkomst bespreken de leden van de strategiegroep het concept masterplan. De gemeente Neder-Betuwe nodigt de marktpartijen uit tot overleg, om te komen tot een financieel haalbaar masterplan. Uit de gesprekken met diverse direct betrokken marktpartijen blijkt dat de marktpartijen voortvarend de mogelijkheden onderzoeken om de winkelconcentratie te realiseren. Op basis van de gesprekken is dit masterplan verder verfijnd en afgerond.

*28 november 2011 Twaalfde strategiegroepbijeenkomst*

Het masterplan is gedurende de afsluitende bijeenkomst voorgelegd aan de strategiegroep. De gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in voorliggend masterplan.





# VERVOLGPROCES - VAN EEN PLAN OP HOOFDLIJNEN NAAR REALISATIE

In de inleiding van dit masterplan is reeds aangekaart dat dit document 'slechts' een eerste stap is in de richting van een hernieuwd centrum van Kesteren. Het initiatief ligt nu bij de marktpartijen om invulling te geven aan de kansen die het masterplan biedt. Het masterplan is een richtinggevend kader dat enerzijds naar initiatiefnemers aangeeft waar ontwikkelingen mogelijk zijn en anderzijds hoe daaraan op hoofdlijnen uitvoering dient te worden gegeven.

De hoofdlijnen zijn bekend, maar bieden ruimte om op verschillende manieren uit te werken naar concrete plannen. In de bijlage hierna zijn twee voorbeelduitwerkingen opgenomen die hier invulling aan geven. Dit zijn echter slechts twee mogelijkheden. Met het masterplan daagt de gemeente Neder-Betuwe marktpartijen uit om de handschoen op te pakken en te komen met (deel)uitwerkingen van het masterplan.

Het initiatief hoeft echter niet alleen van de marktpartijen te komen. De gemeente zal actief participeren in de toekomstige planvorming door mee te denken en te sturen in de planvorming en te faciliteren bij de verschillende wettelijke procedures. De mogelijkheden ten aanzien van de inbreng van financiële middelen zijn zeer beperkt.

Een masterplan op hoofdlijnen vraagt om gedetailleerde uitwerkingen. De logische volgende stap na dit masterplan is de uitwerking naar stedenbouwkundige plannen en beeldkwaliteitsplannen. Daarvoor is in dit masterplan een eerste globale aanzet gegeven om voldoende flexibiliteit te kunnen waarborgen bij toekomstige planvorming. Op het moment dat de plannen verder uitgekristalliseerd zijn, kan de juridisch-planologische vastlegging plaatsvinden in bestemmingsplannen. Vervolgens is een definitieve detaillering mogelijk in bouwplannen, inrichtingsplannen en bestekken die de opmaat zijn naar de uitvoering. Na de uitvoering is het beheer en onderhoud van belang om het hoge ambitieniveau te kunnen handhaven.

Als nadere uitwerking van de Structuurvisie Neder-Betuwe volgt dit masterplan in grote mate de uitgangspunten voor het centrum van Kesteren, zoals verwoord in de visie en de uitvoeringsparagraaf. Ook de uitgangspunten uit de Dorpsvisie Kesteren zijn grotendeels vertaald naar deze visie op hoofdlijnen. Louter de inrichting van het gebied rond De Ples als centraal dorpspark vormt geen onderdeel van het masterplan, maar wordt ook niet uitgesloten. Verder biedt dit masterplan de kaders voor goede ruimtelijke accommodaties van de winkels, clustering van voorzieningen, veilige bereikbaarheid en goed ingepaste parkeerplaatsen zoals uit de functionele analyse van Adviesburo Kardol naar voren komt.



Impressie van mogelijke uitwerkingen



Impressie van mogelijke uitwerkingen

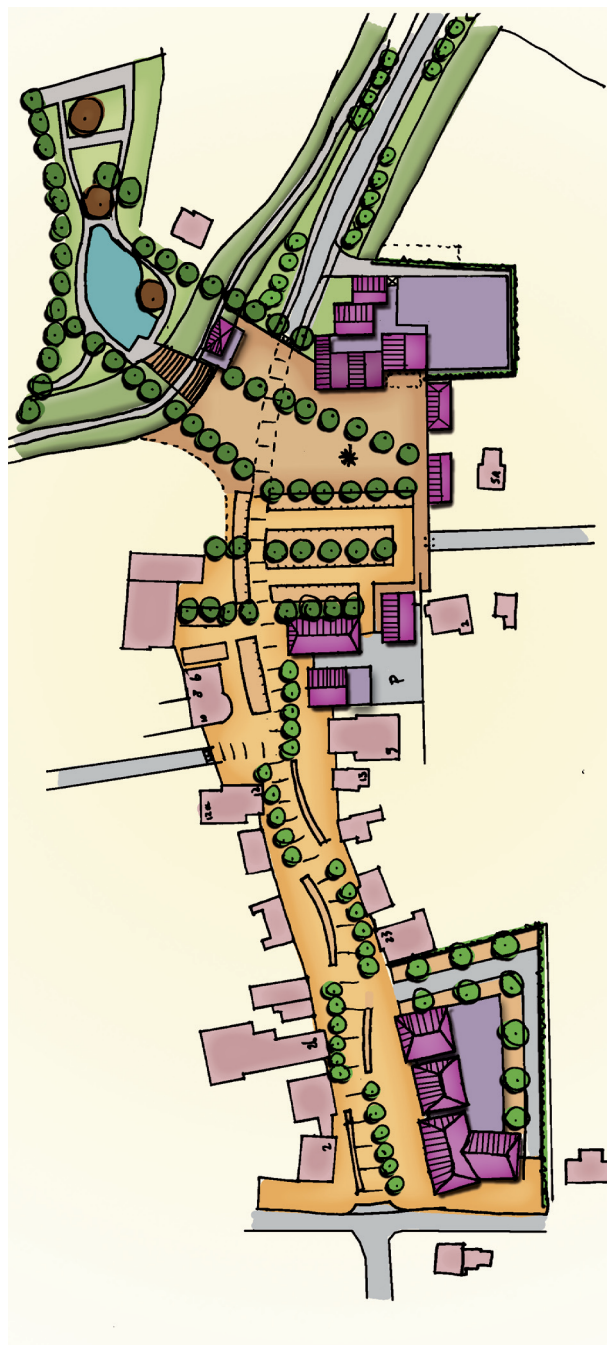


Impressie van mogelijke uitwerkingen

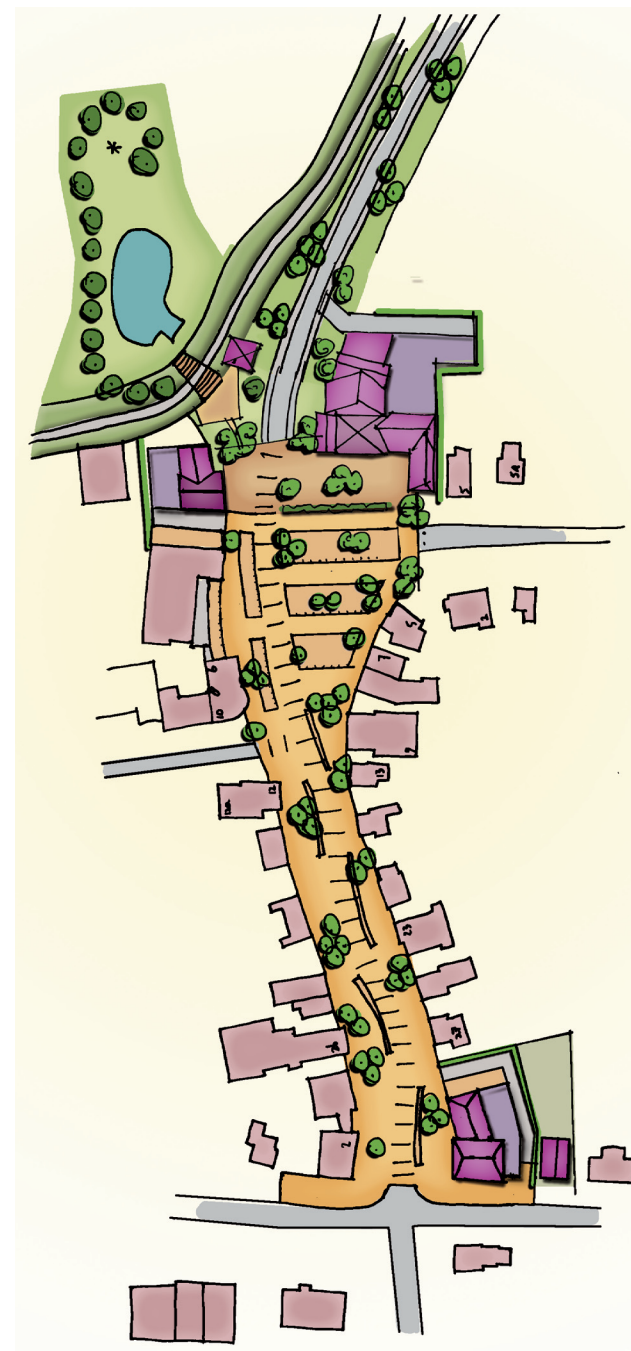


Impressie van mogelijke uitwerkingen

Voorbeelduitwerking 1 Vitaal en vernieuwd dorpshart



Voorbeelduitwerking 2 Compact en informeel



Het beleid voor het centrum van Kesteren is in dit masterplan op hoofdlijnen omschreven. Op hoofdlijnen om een grote diversiteit aan deelopuitwerkingen mogelijk te maken. Een te gedetailleerd masterplan kan toekomstige ontwikkelingen onmogelijk maken, ondanks dat het de beste uitwerking van de toekomstvisie is. Om te illustreren welk eindbeeld globaal beoogd wordt met het masterplan, volgen hier twee voorbeelduitwerkingen. De gemaakte voorbeelduitwerkingen dienen slechts als inspiratiebron. Daarnaast laten ze zien dat het masterplan verschillende ontwikkelingsmogelijkheden biedt ten aanzien van bijvoorbeeld bebouwing, verblijfsruimtes, verkeer, parkeren en groen. Ook tonen de voorbeelduitwerkingen dat verschillende locaties afzonderlijk van elkaar tot ontwikkeling kunnen komen en de grootte van de ontwikkellocaties variabel is. Het masterplan is geen stringent kader, maar biedt de nodige flexibiliteit om in de toekomst in te spelen op de dan geldende wensen en eisen.

## 1 Vitaal en vernieuwd dorpshart

Naast een functionele verbinding tussen het Dorpshart en De Ples is er ook een visuele relatie tussen deze twee verblijfsgebieden. Een brede doorgang door de Rijnbandijk maakt het mogelijk dat het rustieke historische gebied met de wiel en het groengebied daaromheen, zichtbaar is vanaf het dorpsplein. Naast de bebouwing zorgt ook een stevige bomenrij voor een duidelijke afbakening van het nieuwe verblijfsgebied ten zuiden van de supermarkt.

De paviljoen met terras bovenop de dijk, vormt, samen met de supermarkt, de noordelijke 'poort' van het centrum. De westelijke gevel van de supermarkt kent een sterk verspringende voorgevelrooilijn. Hierdoor ontstaanwisselende ruimtes. De oude wigvormige ruimte ten zuidoosten van de aansluiting van de Stationsstraat op de Hoofdstraat is verdwenen. De bebouwing is naar voren gekomen en vormt een duidelijke hoek. Hierdoor is een sterk contrast ontstaan tussen de lineaire structuur van de Hoofdstraat en het nieuwe dorpsplein.

De Hoofdstraat heeft een slingerend profiel. Hierdoor ontstaan voortdurend wisselende zichtlijnen. Langs de rijloper liggen verspreid stroken met langsparkeerplaatsen. Bomenrijen begeleiden de rijloper.

Bij de zuidelijke entree van het centrum is een robuust blok getekend. Dit forse volume biedt ruimte aan belangrijke trekkers die heel duidelijk deze entree markeren. Parkeren vindt hier aan de zijkant en achterkant plaats.

## 2 Compact en informeel dorpshart

Een brede luie trap verbindt het meest historische deel van Kesteren ten noorden van de Rijnbandijk met het nieuwe Dorpshart. Deze trap is voornamelijk een fysieke verbinding. Daarnaast kan deze trap bij evenementen eventueel dienst doen als tribune. Het paviljoen heeft een terras en ligt op twee niveaus waardoor het een verbinding vormt tussen het fietspad op de Rijnbandijk en het nieuwe dorpsplein.

De westelijke wand van de Hoofdstraat is verlengd tot aan de Rijnbandijk. Daarmee krijgt het dorpsplein een duidelijke afbakening aan de westzijde. Tussen deze bebouwing en de nieuwe supermarkt ligt het feitelijke verblijfsgebied. De gebogen wand aan de zuidoostzijde is behouden.

De rijloper slingert zeer beperkt en volgt voornamelijk de gevelwanden. Hierdoor ontstaan lineaire 'reststroken' aan weerszijde van de rijloper. Hier komen verspreid gelegen boomgroepen, gecombineerd met bijvoorbeeld bankjes. Zo ontstaan er op diverse plekken rustplekken in het centrum.

De vervangende nieuwbouw bij de Zuidelijke Entree beperkt zicht tot het huidige perceel van de Spar-supermarkt. Een relatief kleine ontwikkeling vraagt om een beperkt aantal parkeerplaatsen. Daarnaast vormt het slechts een beperkte 'concurrent' van het Dorpshart.





## College

- Cees Veerhoek (burgemeester)
- Hans Keuken (wethouder RO)

## Werkgroep

- Roger Jakobs (projectleider gebiedsontwikkeling gemeente)
- Steven Kardol (Helpdesk winkelvoorzieningen kleine kernen Rivierenland)
- Rob van der Wijst (stedenbouwkundige projectleider SAB)
- Arjan van der Mispel (stedenbouwkundige SAB)
- Arie van der Staij (verkeerskundige gemeente)
- Sandra Meullenbruck (EZ gemeente)
- Han Helmink (communicatie gemeente)

## Strategiegroep

- Siebout Engwirda (bewoner)
- Gerard Nieuwenhuis (bewoner)
- Maarten de Jong (bewoner)
- Peter Tijssen (bewoner)
- Tjerk Boorsma (ondernemer)
- André van de Pol (ondernemer)
- Eric Damme (ondernemer, voorzitter winkeliersvereniging)
- Gert-Jan van Ingen (ontwikkelaar)
- Michel Lindgreen (ontwikkelaar)
- Ruben Hurenkamp (Kamer van Koophandel)

