1_20020401 WijkOntwikkelingsPlan1 + kaarten 5
2_Foto nr.08 verkleind 79
3_Hindelplein won.westkant 80
4_Hindeplein nieuw en oud 81
5_Hindeplein v.a. noorden 82
6_Hindeplein v.a. z-o2 83
7_Hindeplein v.a. zuid-oost 84
8_Hindeplein-Eekhoornstraat 85
9_Hindepleinoud 86
10_Hindestraat 87
11_Hindestraat001 88
12_Hindestraat002 89
13_Hindestraat003 90
14_Hindestraat004 91
15_Hoek Hindestraat 1 92
16_Hoek Hindestraat 2 93
17_Hoekbakelsedijk 94
18_illegaalafval 95
19_Seniorenwoning 96
20_Seniorenwoningen1 97
21_Seniorenwoningen2 98
22_Beverstraat001 99
23_Beverstraat002 100
24_buurtimpressie 101
25_hoektolpost 102
26_Marterstraat001 103
27_Marterstraat002 104
28_Marterstraat003 105
29_Pastoorvanleeuwenstr001 106
30_Pastoorvanleeuwenstr002 107

31_Pastoorvanleeuwenstr003 108
32_Pistoriusstr001 109
33_Pistoriusstr002 110
34_Timmermansstraat001 111
35_Timmermansstraat002 112
36_Timmermansstraat003 113
37_BlokE001 114
38_BlokE002 115
39_bouwblokAB001 116
40_BouwblokE001 117
41_BouwblokE002 118
42_BouwblokE003 119
43_Dierenwinkel 120
44_GevelblokE001 121
45_Hoekheistraat 122
46_Huisjes sassenbuurt 123
47_Klaverhof 124
48_Nieuwbouwblok001 125
49_NieuwbouwblokAB 126
50_NieuwbouwblokAB001 127
51_NieuwbouwblokAB002 128
52_NieuwbouwblokAB003 129
53_NieuwbouwblokAB004jpg 130
54_NieuwbouwblokAB005 131
55_nieuwbouwblokD 132
56_NieuwbouwblokFG 133
57_NieuwbouwblokH 134
58_NieuwbouwblokH001 135
59_NieuwbouwblokH002 136
60_sanerenblokI 137

61_Sassenplein v.a. zuid-we 138
62_Sassenplein v.a.oosten 139
63_Sloop sas1 140
64_sloop sas2 141
65_Sloop sassenbuurt 142
66_Sloop sassenbuurt2 143
67_Sloop sassenbuurt3 144
68_Stedplanaug2004 145
69_trafobindersestr24jan2006 146
70_trafobindersestr24jan2006001 147
71_trafobindersestr24jan2006002 148
72_trafobindersestr24jan2006003 149
73_trafobindersestr24jan2006004 150
74_trafobindersestr24jan2006005 151
75_trafobindersestr24jan2006006 152
76_trafobindersestr24jan2006007 153
77_trafobindersestr24jan2006008 154
78_Verkooptekening 155
79_Woningen Sassenbuurt 156
80_Zonnekwartier sas rec 157
81_Zonnehof 158
82_zonnehof1 159
83_zonnehof2 160
84_20090528 Samenwerkingsovereenkomst Weverspoort SOK 161
85_20190624 Overeenkomst Weverspoort blok 16 en 17 is getekend 175
86_PSHELM02_PR15010_1159_001 176
87_Binnenstad Oost 200
88_binnenstad oost 204
89_Binnenstad Oost 207

90_Besluitenlijst 4 december 2006 209
91_masterplanORlaatsteconcept 214
92_Rapportage historisch bodemonderzoek Binnenstad 3e fase (
incl blok 16+17) Milieudienst Regio Eindhoven dd 25mei07 259
93_Rapportage verkennend bodemonderzoek Binnenstad 3e
fase (incl blok 16+17) NIPA dd 23jul07 298
94_ROP 3e Fase- 27nov2008-def-versie 395
95_ROP 3e Fase-26maart2009 494
96_ROP Heistraat 2 591
97_ROPWeverspoort28mei2009 656
98_Rozeblokkenkaart9okt2012 755

WIJKONTWIKKELINGSPROGRAMMA

Binnenstad Oost

Kwaliteit door verscheidenheid

discussienota

april 2002

WIJKONTWIKKELINGSPROGRAMMA

Binnenstad Oost

Kwaliteit door verscheidenheid

discussienota

Inhoud

			pag.
1		**Inleiding**	**6**
	1.1	Integrale aanpak voor wijkverbetering in Binnenstad Oost	6
	1.2	Binnenstad Oost in 2010	7
	1.3	Missie	7
	1.4	Opzet in beleidssporen	8
2		**Beleidsspoor 1: sociaal-maatschappelijk**	**9**
	2.1	Uitgangssituatie	9
	2.2	Doelstellingen en resultaten	10
	2.3	Programma	10
	2.3.1	Sociaal-maatschappelijk voorzieningenniveau	11
	2.3.2	Participatie	13
	2.3.3	Sociale activering en werkloosheidsbestrijding	14
	2.4	Lopende en nieuwe activiteiten	14
3		**Beleidsspoor 2: ruimtelijk-structureel**	**17**
	3.1	Uitgangssituatie	17
	3.2	Doelstellingen en resultaten	18
	3.3	Programma	19
	3.3.1	Woningverbetering	19
	3.3.2	Verkoop van huurwoningen	20
	3.3.3	Sloop en nieuwbouw	20
	3.3.4	Openbare ruimte en milieu	20
	3.4	Stedenbouwkundig Masterplan, inclusief Deelplannen	21
	3.4.1	Stedenbouwkundige ingrepen	22
	3.4.2	Dierenbuurt (Eerste Fase)	24
	3.4.3	Sassenbuurt (Tweede Fase)	25
	3.4.4	Heistraat-Karel Raijmakersstraat e.o. (Derde Fase)	26
	3.4.5	Binnenterrein Theo Driessen Instituut	29
	3.4.6	Omgeving Tiendplein	29
	3.4.7	Overige bouwplannen	30
	3.5	Lopende en nieuwe activiteiten	30
4		**Beleidsspoor 3: ruimtelijk beheer**	**31**
	4.1	Uitgangssituatie	31
	4.2	Doelstellingen en resultaten	32
	4.3	Programma	32
	4.3.1	Verkeersveiligheid	32
	4.3.2	Kwaliteitsimpulsen	32
	4.4	Lopende en nieuwe activiteiten	33
5		**Beleidsspoor 4: wijkeconomie**	**34**
	5.1	Uitgangssituatie	34
	5.2	Doelstellingen en resultaten	35
	5.3	Programma	35
	5.3.1	Algemeen	35

	5.3.2	Uitwerking economische visie Heistraat	36
	5.4	Lopende en nieuwe activiteiten	39
6		**Beleidsspoor 5: handhaving**	**40**
	6.1	Uitgangssituatie	40
	6.2	Doelstellingen en resultaten	41
	6.3	Programma	41
	6.4	Lopende en nieuwe activiteiten	42
7		**Organisatie**	**44**
8		**Communicatie**	**47**
9		**Financiën**	**49**
	9.1	Periode 2002 t/m 2005	49
	9.1.1	Sociaal-maatschappelijke activiteiten	49
	9.1.2	Ruimtelijk-structurele activiteiten	50
	9.1.3	Ruimtelijk beheer	51
	9.1.4	Wijkeconomie	52
	9.1.5	Handhaving	52
	9.2	Periode vanaf 2006	53
Bijlage 1:			**54**
		Raadsbesluit 2000 - nr. 199 d.d. 3 oktober 2000 inzake vaststelling Integraal Programma van Eisen Vernieuwing Binnenstad Oost.	54
Bijlage 2:			**59**
	Kaart 1:	Masterplan Binnenstad Oost/Stedenbouwkundige structuurvisie tot ca. 2010 (concept)	60
	Kaart 2:	Fasering herstructurering Binnenstad Oost (concept)	62
	Kaart 3:	Vaste punten kaart Binnenstad Oost	64
	Kaart 4:	Samenhang openbare ruimten in groter verband (concept)	66
	Kaart 5:	Stedenbouwkundig deelplan Dierenbuurt	68
	Kaart 6:	Stedenbouwkundig deelplan Sassenbuurt	70
	Kaart 7:	Heistraat/ Karel Raymakersstraat Bebouwingssuggesties (concept)	72
	Kaart 8:	Heistraat/ Karel Raymakersstraat e.o. structuur openbare ruimte (concept)	74
	Kaart 9:	Suggestie nadere uitwerking projecten Heistraat e.o. (concept)	76
	Kaart 10:	Heistraat/ Karel Raymakersstraat pilot projects (concept)	78
	Kaart 11:	Functiediagram Heistraat (concept)	80
	Kaart 12:	Parkeren rondom de Heistraat (concept)	82
	Kaart 13:	Consequenties stedenbouwkundige visie voor bestaande bebouwing Binnenstad Oost - Heistraat E.O./ Karel Raymakersstraat (3e fase) (concept)	84
	Kaart 14:	Omgeving Theo Driessen Instituut, bebouwingssuggesties en suggestie inrichting openbare ruimte (concept)	86
	Kaart 15:	Omgeving Tiendplein in ruimer verband, bebouwingssuggestie en suggestie inrichting openbare ruimte (concept)	88

1 Inleiding

1.1 Integrale aanpak voor wijkverbetering in Binnenstad Oost

Binnenstad Oost is bij uitstek een wijk waar problemen van sociaal-maatschappelijke, economische en fysieke aard samenkomen. De concentratie van knelpunten is nergens anders in Helmond zo groot als hier. Binnenstad Oost is dan ook terecht het belangrijkste aandachtsgebied binnen de gemeente.
Het Wijkontwikkelingsprogramma (WOP) Binnenstad Oost dat nu voor u ligt is een discussienota, die een integrale aanpak wil voorstellen om de wijkverbetering inhoud te geven. De eerste aanzet daartoe is al gegeven in de *Stadsvisie Helmond 2010* [1] en het *Meerjarenontwikkelingsprogramma* [2] (MOP).
De beoogde resultaten van de wijkverbetering, zoals die in het MOP (en later ook nog eens in de beleidsnota's *Integraal Kader* [3] en *Integraal programma van Eisen* [4]) zijn vermeld, vormen een belangrijke basis voor dit Wijkontwikkelingsprogramma. Ook de "*Concept-Nota Wonen, een visie op het wonen in Helmond tot 2010*" [5] heeft als belangrijke inspiratiebron gediend. In deze nota wordt onder meer ingegaan op de laatste trends op de woningmarkt en op de te hanteren strategie t.a.v. de herstructurering in de bestaande stad ("transformatiestrategieën").
Het WOP bouwt tevens voort op de *Prestatie-afspraken en Samenwerkingsovereenkomsten* die met de corporaties over de herstructurering zijn afgesloten.
Met nadruk wordt er op gewezen dat Binnenstad Oost in het MOP (blz. 37) is aangewezen als belangrijkste aandachtsgebied in het kader van het gemeentelijk grotestedenbeleid. Dit betekent onder meer dat:

- zowel door de gemeente als andere betrokken actoren fors wordt geïnvesteerd in de wijkvernieuwing (zo zet de gemeente onder meer het gehele "investeringsbudget stedelijke vernieuwing" dat zij van het Rijk ontvangt, in ten behoeve van Binnenstad Oost);
- de investeringen van met name de gemeente en corporaties in Binnenstad Oost een aanjaagfunctie moeten hebben voor nieuwe investeringen in de wijk;
- de komende jaren - méér dan tot nu toe het geval is geweest - door gemeente en betrokken actoren díe (ambtelijke) capaciteit zal worden ingezet die noodzakelijk is om planning en gewenste kwaliteit van de wijkvernieuwing slagvaardig te kunnen realiseren;
- zorg gedragen wordt voor tijdige en voldoende herhuisvestingsmogelijkheden voor de bewoners van Binnenstad Oost, die als gevolg van de herstructureringsoperatie moeten verhuizen. Deze herhuisvestingsmogelijkheden dienen dusdanig gekozen of ontwikkeld te worden dat het ontstaan van nieuwe sociaal-economisch eenzijdige wijken wordt voorkomen;
- verbetering van het voorzieningenniveau in de wijk en van de kwaliteit van de Heistraat zeer hoge prioriteit heeft teneinde kandidaat-bewoners en -ondernemers voor Binnenstad Oost te interesseren.

Oók voor de periode ná 2004 zal de aan Binnenstad Oost toegekende prioriteit moeten worden gehandhaafd, waarbij met name de Heistraat en directe omgeving extra aandacht dienen te krijgen.

[1] *Door de raad vastgesteld op 14 maart 2000*
[2] *Idem: 14 oktober 1999*
[3] *Idem: 7 september 1999*
[4] *Idem: 3 oktober 2000, zie bijlage 1*
[5] *Commissie Wonen d.d. 28 januari 2002*

Om de ambities voor Binnenstad Oost te kunnen effectueren is het van belang dat de vernieuwing van de woningvoorraad in Binnenstad Oost voldoende wervingskracht bezit op de regionale woningmarkt. Het gaat hierbij om wervingskracht in relatie tot wat elders op de markt wordt aangeboden én in relatie tot de ontwikkeling van de woningbehoefte in de regio. Dit vergt niet alleen inspanning van de direct betrokkenen bij de ontwikkeling van Binnenstad Oost, maar van al diegenen die verantwoordelijk zijn voor de woningbouwplanning en ontwikkeling in eigen stad en regio.

Dit WOP is géén beleidsnota, maar geeft een helikopterview op de actuele situatie in de wijk en formuleert een integrale aanpak voor de korte én langere termijn van de totale wijkverbetering. Kenmerkend hierbij is het continu zoeken naar de juiste balans: aan de ene kant het benutten van de kans tot vernieuwing en aan de andere kant het respecteren en versterken van bestaande kwaliteiten in de wijk. Het WOP biedt nadrukkelijk géén blauwdruk van het eindbeeld voor de wijk. Wél is zoveel mogelijk een doorkijk op de gewenste ontwikkelingsrichting voor de periode tot 2010 gegeven. Daarbij komen ook aspecten van wijkverbetering aan de orde die in de toekomst ongetwijfeld nog onderwerp van discussie en overleg zullen zijn.

De beoogde effecten uit het MOP zijn in deze discussienota consequent overgenomen. Tussentijdse evaluatie zal moeten uitwijzen in hoeverre deze effecten zijn bereikt dan wel of deze nog haalbaar zijn.

1.2 Binnenstad Oost in 2010

In de Stadsvisie Helmond 2010 is een beeld geschetst van hoe Helmond er in 2010 uit zou moeten zien. Voor Binnenstad Oost kan dat als volgt geformuleerd worden (wijkvisie):
"Binnenstad Oost is een wijk waar de sociaal-economische positie van bewoners en ondernemers sterk is verbeterd, met voldoende mogelijkheden voor zelfontplooiing én een leefomgeving die qua woningen, woonomgeving, voorzieningen en beleving te kenmerken is als een karakteristieke binnenstedelijke woonwijk passend bij een stad als Helmond. De wijk onderscheidt zich door een grote variatie in woonbuurten rondom de thema's: nieuwe buurten naast oude buurten, wonen in een stedelijke sfeer met hoge dichtheden en veel verschillende leefstijlen, wonen nabij het Centrum en wonen in de nabijheid van een groot aantal voorzieningen".
Het WOP gaat uit van een positief scenario. De praktijk van de binnenstedelijke wijkverbetering leert dat de uitvoering van activiteiten vaak een weerbarstige materie is. Er moet aan vele randvoorwaarden (juridisch, financieel e.d.) zijn voldaan om daadwerkelijk tot uitvoering te kunnen overgaan. Dit gegeven mag geen belemmering zijn om de gestelde ambities met volle overtuiging gezamenlijk te benoemen.

1.3 Missie

De wijkverbeteringsoperatie op de schaal van Binnenstad Oost is zonder meer omvangrijk en complex. De gemeente heeft weliswaar de regiefunctie, *maar het succes zal in belangrijke mate afhankelijk zijn van de bereidheid van álle actoren [6] (corporaties, gemeente, politie, bewonersorganisaties, scholen, ondernemers, welzijnsinstellingen, etc.) om een maximale inspanning te verrichten. Dit betekent dat desnoods het eigen belang op de achtergrond moet komen.*

[6] *Actoren: d.w.z. degenen die aan een activiteit daadwerkelijk invulling geven anders dan door inspreken, reageren e.d.*

1.4 Opzet in beleidssporen

Het WOP is het resultaat van intensieve studie en onderzoek op alle relevante beleidsterreinen. Omdat er géén behoefte is aan een lijvig boekwerk, is gekozen voor een praktische opzet die vooral focust op de te verrichten inspanningen. Het WOP is een dynamisch document, dat weliswaar een groot aantal zekerheden biedt, maar ook voldoende ruimte laat voor tussentijdse bijstelling. In de wijkverbeteringsoperatie zijn alle aspecten van de pijlers van het grotestedenbeleid aan de orde. Uitgaande van de actuele situatie in de wijk, zijn de diverse inspanningen geclusterd binnen vijf voor de wijk herkenbare beleidssporen, waarin de onderlinge samenhang is beschreven. Hierdoor ontstaat een integraal programma dat maatwerk biedt. Met nadruk wordt er op gewezen dat een wijkontwikkelingsprogramma uiteraard ingaat op die aspecten, waarbij vooral nieuwe ontwikkelingen aan de orde zijn.

In de volgende hoofdstukken worden de vijf beleidssporen afzonderlijk besproken:
- Sociaal-maatschappelijk (hoofdstuk 2)
- Ruimtelijk-structureel (hoofdstuk 3)
- Ruimtelijk beheer (hoofdstuk 4)
- Wijkeconomie (hoofdstuk 5)
- Handhaving (hoofdstuk 6)

Om de daadwerkelijke uitvoering te waarborgen is ook - met de inzichten van dit moment - in de randvoorwaardelijke sfeer gezorgd voor een solide basis. De daarop betrekking hebbende facetten zijn ondergebracht in aparte hoofdstukken:
- Organisatie (hoofdstuk 7)
- Communicatie (hoofdstuk 8)
- Financiën (hoofdstuk 9)

2 Sociaal-maatschappelijk

2.1 Uitgangssituatie

Investeren in de wijk Binnenstad Oost betekent primair investeren in mensen. Het centrale thema van de wijkverbeteringsoperatie is dan ook de versterking van de sociaal-economische positie van bewoners en ondernemers in de wijk. Vanuit deze invalshoek zijn allerlei acties ondernomen door zowel bewoners, instellingen als gemeente.
Hoewel een deel van de woningvoorraad en ook enkele bedrijfspanden onder de slopershamer vallen, zal een groot deel van de wijk ook voor de langere termijn (tot 2010) intact blijven. Door de herstructureringsoperatie, waaronder het realiseren van relatief veel koopwoningen en van nieuwe voorzieningen, krijgt Binnenstad Oost een belangrijke impuls om de midden- en hogere inkomensgroepen aan te trekken en vast te houden. Voor de sociale samenhang en het tegengaan van maatschappelijke tweedeling in de wijk is dit essentieel. Dit laat onverlet dat Binnenstad Oost óók aantrekkelijk zal blijven voor de lagere inkomensgroepen.

Meer concreet is Binnenstad Oost nu in sociaal-maatschappelijk opzicht te karakteriseren als een wijk, waar:
- relatief veel mensen met een laag inkomen, waaronder veel werklozen, zijn gehuisvest;
- relatief veel mensen een laag opleidingsniveau hebben;
- relatief veel allochtonen, waaronder vluchtelingen/asielzoekers, woonachtig zijn;
- sprake is van een sterke menging van functies met als gevolg dat in de wijk ook de nodige ondernemers woonachtig zijn;
- sprake is van een grote variatie in "leefstijlen";
- de sociale samenhang op buurtniveau de laatste jaren achteruit is gegaan en de bewonersparticipatie met name onder de allochtone wijkbewoners niet optimaal is;
- een breed scala aan voorzieningen aanwezig is met name ook in de sociaal-maatschappelijke sector, zij het dat de accommodaties veelal sterk verouderd zijn en weinig uitstraling bezitten;
- een relatief groot aantal bedrijven en instellingen zijn gevestigd, die werkgelegenheid bieden;
- een tekort bestaat aan speelruimte voor de jeugd en recreatieve verblijfsruimten voor volwassenen.

KENGETALLEN

Aantal Inwoners	BINNENSTAD OOST		
	1996	1998	2001
Totaal	***8.938***	***8.841***	***8.779***
Binnen het totaal afkomstig uit etnische groepen	Onbekend	2.731	3.594
Waaronder etnische Surinamers, Antillianen, Arubanen, Turken en Marokkanen	Onbekend	1.792	2.340
Waaronder etnische Turken en Marokkanen	Onbekend	1.683	2.155

Arbeidsparticipatie	BINNENSTAD OOST	
	1998	2001
a. Potentiële beroepsbevolking 15-64 jaar	6.239	5.661
b. Bruto participatiegraad (CBS, EBB)	62,0 %	64,0 %
c. Beroepsbevolking (axb)	3.868	3.623
d. Aantal Werklozen (Bron RBA)	1.150	726
e. Werkloosheidspercentage	29,7 %	20,0 %

Werkloosheid	BINNENSTAD OOST		
	1996	1998	2001
Niet werkende werkzoekenden	1.122	1.150	726
Aantal met Nederlandse nationaliteit	357	346	353
Aantal met Turkse en Marokkaanse nationaliteit	254	226	205
NWW-ers 15 - 24 jaar	256	199	104
Werkloos 1 jaar of korter	532	425	168
Werkloos 1-3 jaar	274	398	131
Werkloos 3 jaar of langer	316	327	427

Opleidingsnivau Werkzoekenden	BINNENSTAD OOST		
	1996	1998	2001
Maximaal basisschool en onvoltooid vervolg	634	635	509
VBO - MAVO	347	356	157
MBO - HAVO - VWO	103	113	40
HBO - WO	34	36	18
Opleidingsniveau onbekend	4	10	2

Rapportcijfer voor de Sociale Kwaliteit van de Woonomgeving Helmond en Binnenstad Oost				
	1996	1998	2000	Norm 2004
Helmond totaal	7,3	7,3	7,3	7,0
Binnenstad Oost	6,0	5,9	5,5	7,0

2.2 Doelstellingen en effecten

Tegen de achtergrond van de geschetste uitgangssituatie zijn zowel voor de korte als langere termijn operationele doelstellingen geformuleerd:
Binnenstad Oost is in 2010 een wijk, waar:

- sprake is van een meer evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad en daarmee samenhangend een meer evenwichtige bevolkingssamenstelling door realisering van een gedifferentieerd woningbouwprogramma (zie hoofdstuk 3);
- het aantal werkzame personen in 2004 is gestegen met 10% naar ca. 2.420 werkzame personen, waarbij deze trend tot 2010 wordt voortgezet;
- de werkloosheid is gedaald en zich begeeft in de richting van het stedelijk gemiddelde;
- het opleidingsniveau is gestegen in de richting van het stedelijk gemiddelde;
- uit de inwonersenquête blijkt dat de bewonersparticipatie met 10% is toegenomen;
- het rapportcijfer voor de sociale woonomgeving in de resultaten van de inwonersenquête in 2004 tenminste een 7 is (in 1998: 5,9) en waarbij de waardering tot 2010 tenminste op hetzelfde niveau blijft;
- nieuwe accommodaties zijn gerealiseerd voor het basisonderwijs, het wijkhuis, jongerencentrum, stadshobbywerkplaats en scouting;
- nieuwe infrastructuur op het gebied van ICT (informatie- en communicatie-technologie) is gerealiseerd ("Kenniswijk");
- in 2010 een ouderensteunpunt (in combinatie met seniorenwoningen) is gerealiseerd;
- onderzocht is of een voorziening op het gebied van de eerstelijnsgezondheidszorg in Binnenstad Oost gerealiseerd kan worden;
- mede in het kader van het buurtbeheer nieuwe voorzieningen zijn gerealiseerd ten behoeve van spelen en recreatief verblijven (zie hoofdstuk 3).

2.3 Programma

De vertaalslag van de operationele doelstellingen naar de programmatische eisen spitst zich toe op de volgende aspecten:

- sociaal-maatschappelijk voorzieningenniveau,
- bewonersparticipatie,
- sociale activering en werkloosheidsbestrijding.

2.3.1 Sociaal-maatschappelijk voorzieningenniveau

Een belangrijk gegeven is dat Binnenstad Oost direct grenst aan het stadscentrum. Veel stedelijke voorzieningen bevinden zich daarmee voor de wijkbewoners in de directe nabijheid, meestal zelfs op loopafstand.
Net als iedere andere wijk in Helmond, bevinden zich in Binnenstad Oost in 2010 voorzieningen die passend zijn voor het wijkniveau, duurzame kwaliteit hebben en bijdragen aan sociaal-maatschappelijke samenhang in de wijk. Het totale pakket biedt een mix van voorzieningen, gericht op de gehéle wijk en soms zelfs op de gehele stad of regio alsmede categorale voorzieningen, gericht op specifieke doelgroepen.
Uiteraard is zo veel mogelijk aansluiting gezocht bij de in de wijk aanwezige leefstijlen.
In het kader van het WOP is ingegaan op die activiteiten die een rechtstreekse relatie hebben met de vernieuwing van Binnenstad Oost. Het mag duidelijk zijn dat op het sociaal-maatschappelijke vlak er door diverse instellingen en organisaties al een scala aan activiteiten wordt aangeboden. Te denken valt aan kinder-en peuterspeelzaalwerk, buurt- en wijkbeheer, algemeen maatschappelijk werk, opvoedingsondersteuning, jeugdhulpverlening etc.

Meer concreet zijn hieronder eisen [7] geformuleerd t.a.v. de diverse te verrichten inspanningen, die moeten worden gezien als een extra stimulans om de integrale wijkverbetering te realiseren.

Wijkhuis/Brede School
In 2004 is een nieuwe accommodatie onder één dak gerealiseerd ten behoeve van een brede school én wijkhuis, waarin de volgende activiteiten zijn ondergebracht:
- basisonderwijs,
- binnensportaccommodatie,
- speelterrein,
- peuterspeelzaal met buitenruimte,
- volwasseneneducatie,
- verlengde schooldag (buitenschoolse opvang),
- school-maatschappelijk werk,
- opvoedspreekpunt,
- school/jeugdgezondheidszorg,
- spreekuurfunctie (bijv. politie, jeugdhulpverlening e.d.)
- digitaal trapveld,
- inloopruimte en recreatieve ruimte (bar, biljart e.d.),
- grand café met terras,
- tienerruimtes (t.b.v jongeren van 10 t/m 15 jaar),
- kantoor- en vergaderruimtes (bewonersinformatiepunt, opbouwwerk, buurtconciërges, bewonersgroepen en specifieke belangengroepen, etc.)
- professionele keuken,
- mediatheek.

Het gebouw is flexibel van opzet, zodat tussentijdse inpassing van nieuwe gebruikers en/of tussentijdse wijziging van gebruik mogelijk is.

Het Wijkhuis/Brede School komt centraal in de wijk te liggen en krijgt een zodanige kwalitatieve invulling en uitstraling, dat de nieuwe accommodatie als hét sociaal-maatschappelijk hart van de wijk wordt ervaren. De binding vanuit de wijk met school en wijkhuis zal groter zijn dan nu het geval is. Het

[7] *Wanneer in deze nota sprake is van "eisen" wordt met name gedoeld op activiteiten en niet op functionele/technische eisen (zoals bouwkundige, milieutechnische eisen e.d.). Deze eisen zullen nader worden uitgewerkt bij de vertaalslag naar projecten.*

Wijkhuis/Brede School is als zodanig laagdrempelig en ook aantrekkelijk voor minderheden. Uitgangspunt hierbij is dat de beschikbare ruimtes zo veel mogelijk door verschillende groepen te gebruiken zijn. Consequentie is dat voorzien is in de totale behoefte aan sociaal-maatschappelijke accommodatie vanuit de wijk. De nu nog verspreid liggende, kleinschalige voorzieningen (Badhuis, 't Huukske, Bakkerij, Informatiecentrum Wijkontwikkeling en beide schoolgebouwen De Uilenburcht) zullen zo veel als mogelijk ingepast zijn in de nieuwe accommodatie.
Het Wijkhuis/Brede School is goed ontsloten met name ook ten aanzien van het langzaam verkeer. In de directe nabijheid zijn voldoende parkeervoorplaatsen.
De samenwerking tussen de professionals en de beheersorganisatie is op maat gesneden. Wat betreft sociale veiligheid, stedenbouwkundige inpassing en de architectonische vormgeving is sprake van een hoge kwaliteit en toegevoegde waarde voor de gehéle wijk. Met het oog op de sociale veiligheid zullen in het plan voor het Wijkhuis/Brede School in principe ook woningen worden opgenomen, tenzij kan worden aangetoond dat de sociale veiligheid op een andere manier kan worden gewaarborgd.

Jongerencentrum
In 2004 is een nieuw jongerencentrum gerealiseerd, waarin de volgende activiteiten/functies zijn ondergebracht:
• inloopfunctie (in diverse ruimten);
• ontspanningsfunctie (theehuis, café, sport, ruimte voor meiden e.d.);
• jongereninformatiepunt;
• jongerenbegeleiding (bijv. huiswerkbegeleiding, arbeidstoeleiding of schoolverlaters-project);
• sociaal-culturele activiteiten;
• educatieve en kunstzinnige activiteiten;
• spreekuurfunctie (bijv. verslavingszorg van NOVADIC);
• digitaal trapveld/internetfaciliteiten;
• eventueel eetcafé.

Het jongerencentrum is flexibel opgezet (vergelijk Wijkhuis/Brede School) en heeft zowel een stedelijke als een wijkfunctie. De doelgroep bestaat uit jongeren in de leeftijd van 16 t/m 24 jaar. De nieuwe voorziening is de énige accommodatie voor deze doelgroep; er komen geen aparte ruimtes voor subcategorieën binnen de doelgroep. De accommodatie heeft primair géén culturele functie (die is ondergebracht in Plato).
Onderzocht zal worden of het pand "De Binderpoort" (Binderseind) te bestemmen is als jongerencentrum. Vanuit die locatie kan aansluiting worden gezocht bij activiteiten voor jongeren in het centrum. Bij de bouw en inrichting wordt rekening gehouden met specifieke eisen die gesteld worden aan de bouw en het gebruik van een jongerencentrum. Inrichting en gebruik veroorzaken geen structurele (geluids)overlast voor de omgeving.
De samenwerking tussen de professionals en de beheersorganisatie is op maat gesneden. Wat betreft de sociale veiligheid, stedenbouwkundige inpassing en de architectonische vormgeving is sprake van een hoge kwaliteit en toegevoegde waarde voor de gehéle wijk. Consequentie van het gereedkomen van deze accommodatie is dat het nu in gebruik zijnde pand De Heipoort/De Toekomst aan de Heistraat zal verdwijnen.

Ouderensteunpunt
Onderzocht wordt of de realisering op termijn van een ouderensteunpunt in de vorm van gemeenschappelijke ontmoetingsruimte (additioneel op het gebruik van het wijkhuis) in combinatie met nieuwbouw van seniorenwoningen, mogelijk is.

Eerstelijnsgezondheidszorg (huisarts, tandarts, wijkverpleging, e.d.)
Onderzocht wordt of in het kader van het gezondheidsbeleid een wijkgerichte aanpak aanbeveling ver-

dient en of Binnenstad Oost daarbij prioriteit moet kriigen.
Onderzocht wordt tevens of een multifunctionele voorziening op het gebied van de eerstelijnsgezondheidszorg in Binnenstad Oost tot stand kan worden gebracht.

Stadshobbywerkplaats
De stadshobbywerkplaats 't Baken is een stedelijke voorziening die in verband met de voorgenomen herstructurering van de Dierenbuurt rond 2005 verplaatst is naar het gebouw van de Uilenburcht aan de Pastoor van Leeuwenstraat.
't Baken is bereid om het beheer van de nieuw te betrekken accommodatie op zich te nemen. Eveneens heeft men zich bereid verklaard om eventueel nieuwe gebruikers op te nemen. In gezamenlijkheid met het Wijkhuis/Brede School en Woonpartners is in onderzoek of de te realiseren parkeervoorzieningen voor de hele buurt ingezet kunnen worden.

Den Dries
De Stichting ORO is van plan om nieuwbouw te plegen ter vervanging van het huidige pand aan de Bakelsedijk. Afhankelijk van de keuze van de Stichting ORO en er van uitgaande dat eventuele nieuwbouw in de Dierenbuurt zal plaatsvinden, toetst de gemeente of het nieuwbouwplan past binnen de ontwikkeling van de Dierenbuurt.

Alleenstaande Minderjarige Asielzoekers
Het voormalige hotel Wilhelmina aan de Bakelsedijk is bestemd tot woonvoorziening voor alleenstaande minderjarige asielzoekers ("AMA's").

Kenniswijk
Binnenstad Oost maakt deel uit van de Kenniswijk Eindhoven/Helmond, een project op het gebied van ICT (informatie- en communicatietechnologie). In deze kenniswijk zal geëxperimenteerd gaan worden op het terrein van ICT-diensten, -gebruiksvoorzieningen en -infrastructuur. Het eerder genoemde digitaal trapveld (Wijkhuis/Brede School) is hiervan een onderdeel. Verder betreft het onder meer de aanleg van een glasvezelnetwerk, waarbij de uitvoerende werkzaamheden zo goed mogelijk mogelijk zullen worden afgestemd op de werkzaamheden in het kader van de herstructurering.

Overige te verplaatsen voorzieningen
De accommodatie van Scouting Albert Schweitzer zal ingepast worden binnen de herverkaveling van de Dierenbuurt.
De gebruikers van het terrein aan de Pastoor van Leeuwenstraat (waaronder de Jan van Brabantschool) krijgen een nieuwe locatie toegwezen in de wijk. Momenteel wordt onderzocht op welke wijze deze gebruikers in te passen zijn in het nieuw te realiseren "buurtpark-plus". Verder bestaat het voornemen om het Islamitisch Centrum Al Mouahidine aan de Blinkertsestraat te verplaatsen naar een locatie aan de Wethouder Ebbenlaan.

2.3.2 Participatie

Bewonersparticipatie is van groot belang voor het versterken van sociale structuren op wijk -, buurt- en straatniveau. Net als iedere andere wijk in Helmond zijn in Binnenstad Oost diverse bewoners- en belangengroepen actief (Vereniging Wijkbeheer Binnenstad, Werkgroepen Dierenbuurt en Sassenbuurt, Ondernemersvereniging Heistraat, etc). Daarnaast functioneren er diverse overlegverbanden zoals de Klankbordgroep, de Bewonersbegeleidingsgroep voor de Dierenbuurt e.d. De deelprojectleider participatiebevordering speelt hierin een actieve rol en verricht in nauwe samenwerking met bewonersgroepen en professionals onderzoek naar de bewonerswensen (o.a. LENS-onderzoek).
De aanwezige bewoners- en belangengroepen nemen niet alleen actief deel in diverse beleidsprocessen, maar stimuleren ook in toenemende mate de zelfwerkzaamheid en betrokkenheid van hun achterban bij diverse acties die de wijk ten goede komen. Deze vorm van participatie krijgt met name op buurt- en straatniveau een impuls en leidt aldus tot een sterke sociale samenhang en verbeterde sociale veiligheid in de wijk.

Meer concreet zijn onderstaand eisen geformuleerd ten aanzien van de diverse te verrichten inspanningen.

- vergroting deelname allochtonen en ouderen aan de in de wijk aanwezige overlegstructuren;
- ontwikkeling van methodieken ten behoeve van het vergroten van de participatie van allochtonen en ouderen;
- vergroting betrokkenheid allochtonen en ouderen bij bewonersactiviteiten bijvoorbeeld door het houden van straat- of buurtgesprekken;
- versterking integratie en vergroting particpatie van jongeren;
- bevordering samenhang tusen nieuwkomers in de wijk en huidige bewoners bijvoorbeeld door het houden van straat- of buurtgesprekken;
- bevordering van bewonersbetrokkenheid bij verenigingswerk en stimulering totstandkoming van nieuwe (buurt)verenigingen;
- bevordering van bewonersbetrokkenheid bij het organiseren van recreatieve activiteiten in de wijk;
- bevordering van activiteiten in het kader van buurtbeheer en sociale veiligheid;
- bevordering van kennis en ervaring van bewonersgroepen (kadervorming).

In dit kader is het van belang dat bewoners en belanghebbenden tijdig betrokken zijn bij het beleid van gemeente, corporaties en andere instellingen.

2.3.3 Sociale activering en werkloosheidsbestrijding

Het bestrijden van werkloosheid is van belang bij het tegengaan van een dreigende tweedeling in de wijk en is essentieel voor de verbetering van de maatschappelijke positie van de betrokkenen. Meer concreet zijn onderstaande eisen geformuleerd ten aanzien van de diverse te verrichten inspanningen:

- begeleiding werklozen naar een passende baan of opleiding;
- bevordering van inschakeling van werklozen uit de wijk bij het buurtbeheer;
- bevordering van inzet werklozen bij het vrijwilligerswerk en verenigingsleven;
- speciale aandacht voor de werkloosheidsbestrijding onder de allochtonen;
- bevordering opleiding en vorming van werklozen (o.a. door een hier op gericht aanbod in de brede school).

2.4 Lopende en nieuwe activiteiten

In het kader van de wijkverbeteringsoperatie is een groot aantal activiteiten - al of niet projectmatig - in gang gezet. Hieronder is -naast de lopende actviteiten- ook inzichtelijk gemaakt welke nieuwe activiteiten op de (middel)lange termijn aan de orde komen; nadere invulling vindt plaats op basis van tussentijdse evaluatie en bijstelling van beleid.

Lopende Activiteit	Actoren	Stand van Zaken	Planning
1. Brede School/Wijkhuis	Gemeente, Scholen, SWH, Corporaties, gebruikersgroepen	• Locatie is bepaald: hoek Tolpost - Pastoor van Leeuwenstraat • Programma van Eisen t.a.v. activiteiten en gebouw: in voorbereiding.	• Oplevering nieuwbouw in 2004
2. Jongerencentrum	Gemeente, SWH, Woonpartners, gebruikersgroepen	• Tijdelijk Jongerencentrum: is in functie (Heistraat) • Locatie nieuw Jongerencentrum Binderpoort: in onderzoek • Programma van Eisen: in voorbereiding.	• Oplevering: 2004
3. Herbestemming buurthuizen	Gemeente, SWH, gebruikersgroepen	• In onderzoek.	• Gereed in 2004
4. Verplaatsing Stadshobby-werkplaats	Gemeente, het Baken	• Locatie: Uilenburcht, Pastoor van Leeuwenstraat • Haalbaarheidsonderzoek loopt • Opstellen bestek t.b.v. aanpassingen loopt.	• Gereed: 2005
5. Verplaatsing Sportveld Jan van Brabantschool + Overige functies Past. Van Leeuwenveld	Gemeente, GS Jan van Brabant, gebruikersgroepen	• Worden ondergebracht in geprojecteerde "Buurtpark-Plus" (Derde Fase Herstructurering)	• Gereed: na 2005
6. Verplaatsing Scouting Albert Schweitzer	Gemeente, Scouting	• Locatie: achterzijde Molenstraat. • In onderzoek	• Gereed: 2004
7. Nieuwbouw Den Dries	ORO, Woonpartners, Gemeente	• In onderzoek	• Gereed: 2003
8. Huisvesting AMA's	Woonpartners, Gemeente	• Locatie: vm. Hotel Wilhelmina • In procedure	• Gereed: 2002
9. Verplaatsing Isl. Centrum Al Mouahidine	Islamitisch Centrum, Gemeente	• Locatie: Wethouder Ebbenlaan	• Gereed: 2003
10. Onderzoek wenselijkheid wijkgerichte aanpak gezondheidszorg met prioriteit voor Binnenstad-Oost	Gemeente, GG&GD	• In studie	• Gereed: 2002
11. Onderzoek voorziening t.b.v. Eerstelijnsgezondheidszorg	Gemeente, Eerste lijnsgezondheidszorg	• In studie	• Gereed: 2003
12. Participatiebevordering/ ABCD [8] -project	Vereniging Wijkbeheer, Gemeente, Provincie, SWH	• Locatie: Omgeving Leonarduskerk • In uitvoering	• Continu
13. Digitaal Trapveld	Gemeente, Bibliotheek	• Tijdelijke Locatie: Heistraat • Definitieve locatie: Wijkhuis	• 2001
14. Website Vernieuwing Binnenstad Oost	Gemeente, Vereniging Wijkbeheer	• In ontwikkeling	• Gereed: 2002
15. Uitvoering Kenniswijk Helmond/Eindhoven, onderdeel Binnenstad Oost	Gemeente, Kenniswijk BV, Bibliotheek, Marktpartijen.	• In ontwikkeling	• p.m.
16. Spreekuur oudere allochtonen	SWH, Gemeente, SWOH [9]	• In uitvoering	• Continu
17. Begeleiding, Participatie bevordering Werklozen: "Case Management"	Gemeente, CWI [10], Fontys	• In uitvoering	• Continu

[8] *ABCD = "Asset Based Community Development", d.w.z. een uit Amerika afkomstige methode van werken, gericht op het ontwikkelen van wijken met gebruikmaking van het aanwezige potentieel (stimuleren "zelforganiserend vermogen van wijken").*
[9] *SWOH = Stichting Welzijn Ouderen Helmond*
[10] *CWI = Centrum voor Werk en Inkomen*

Nieuwe Activiteit		Stand van Zaken	Planning
1. Ouderensteunpunt	Corporatie en/of Marktpartij, Gemeente, SWOH, Eerstelijns-gezondheidszorg	• Nog niet gestart	• 2005 -2010
2. Buurt aan Zet: Algemene Participatiebevordering: opzetten Bewonersgroepen, Buurtbeheer en uitbouw Bewoners-informatiepunt tot klantgericht loket	SWH, Vereniging Wijkbeheer, Gemeente, Rijk	• Beschikking inzake toekenning rijks-middelen is ontvangen. • Gestart wordt met voorbereiding	• Project loopt van 2002 -2004
3. Buurt aan Zet: Integratie Allochtonen.	Idem + SMH [11]	• Beschikking inzake toekenning rijks-middelen is ontvangen. • Gestart wordt met voorbereiding	• Project loopt van 2002 -2004
4. Buurt aan Zet: Integratie Jongeren/Jeugdparticipatie.	Idem	• Beschikking inzake toekenning rijks-middelen is ontvangen. • Gestart wordt met voorbereiding	• Project loopt van 2002 -2004
5. Continuering Participatiebevordering na afloop Buurt aan Zet	Idem	• Nog niet gestart (wordt bezien in 2004 aan het einde van Buurt aan Zet-periode)	• Vanaf 2005
6. Continuering Integratie Allochtonen na afloop Buurt aan Zet	Idem + SMH	• Nog niet gestart (wordt bezien in 2004 aan het einde van Buurt aan Zet-periode)	• Vanaf 2005
7. Continuering Integratie Jongeren/Jeugdparticipatie na afloop Buurt aan Zet	Idem	• Nog niet gestart (wordt bezien in 2004 aan het einde van Buurt aan Zetperiode)	• Vanaf 2005

[11] *SMH = Samenwerkingsverband Migranten Helmond*

3 Ruimtelijk-structureel

3.1 Uitgangssituatie

Aanzienlijke delen van de wijk Binnenstad Oost verkeren qua woon- en leefomgeving in een achterstandssituatie. Dit is weliswaar een gegeven, maar mag nooit als het complete beeld van de wijk gelden. De wijk Binnenstad Oost bezit namelijk ook vele kwaliteiten. Gedoeld wordt op het fijnschalig patroon van straten, pleintjes en gesloten bouwblokken, de zorgvuldige architectuur, de aanwezigheid van karakteristieke (deels monumentale) bebouwing en de variatie aan functies langs de belangrijkste routes. In de loop van de jaren zijn - overigens vaak met de beste bedoelingen - verstoringen in het stedenbouwkundig patroon opgetreden, vooral door inbreiding van nieuwbouw-patronen in de jaren zeventig en tachtig. Van belang is niet bij de pakken neer te zitten, maar hieruit lering te trekken. In ieder geval is herstructurering (sloop en nieuwbouw) alléén onvoldoende om de negatieve spiraal deifinitief te doorbreken. Dit soort ingrepen is weliswaar noodzakelijk, maar dient zo veel mogelijk te gebeuren in combinatie met extra investeringen in die delen van de wijk waar voor behoud gekozen is.

Meer concreet is Binnenstad Oost in ruimtelijk-structureel opzicht nu te karakteriseren als een wijk, waar sprake is van:

- verouderde bebouwing (bouw- en woontechnisch) én monumentale gebouwen als poortgebouwen, kerk, voormalig badhuis en scholen;
- aanwezigheid van veel karakteristieke bomen én beperkte omvang en geringe kwaliteit van de openbare ruimte (groen, spelen, verblijven, recreëren);
- relatief veel marginaal gebruikte ruimte ("geheime tuinen") versus een tekort aan parkeerruimte en hondenuitlaatplaatsen en relatief veel smalle achterpaden die sociaal onveilig zijn;
- eenzijdige samenstelling van de woningvoorrraad;
- achteruitgang van de functionele kwaliteit (voorzieningen, bedrijven);
- verkeersonveilige situaties;
- onvoldoende ruimte voor nieuwe bedrijvigheid en
- onvoldoende mogelijkheden voor werken aan huis.

Een binnenstedelijke vernieuwing is niet te vergelijken met het realiseren van een nieuwbouwwijk. Ook al is er een visie met een doorkijk naar 2010, steeds weer zal per deelgebied een uitwerking plaatsvinden, waarvan de uitkomst vooraf slechts op hoofdlijnen bekend is. Voor alle partijen is het dan een kwestie van "passen en meten", waarbij het eigen belang niet altijd spoort met datgene wat realiseerbaar is.

KENGETALLEN:

Aantal woningen, Koop- en Huurwoningen Binnenstad Oost	1996	1998	2002 [12]
Eigenaar-bewoner (koopwoning)	842	870	772
Huurder (huurwoning)	2.839	2.894	2.880
TOTAAL	3.681	3.764	3.652

[12] *Inclusief administratieve correctie*

Verhouding Koop- en Huurwoningen Binnenstad Oost	1996	1998	2002 [13]	Norm 2005	Norm 2010
Eigenaar-bewoner (koopwoning)	23%	23%	21%	30%	50%
Huurder (huurwoning)	77%	77%	79%	70%	50%
TOTAAL	100%	100%	100%	100%	100%

Eengezins- en Meergezinswoningen Binnenstad Oost	1996	1998	2001
Eengezins	3.056	3.130	3.112
Meergezins	625	634	724
TOTAAL	3.681	3.764	3.836

WOZ-waarde van de woningen (x €1.000) HELMOND en AANDACHTSGEBIEDEN (Binnenstad Oost, Helmond-West en Helmond-NO)	1996	1999
Helmond totaal	54	123
Binnenstad Oost	30	32

Rapportcijfer voor de Sociale Kwaliteit van de Woonomgeving Helmond en Binnenstad Oost	1996	1998	2000	Norm 2004
Helmond totaal	74	75	75	70
Binnenstad Oost	46	44	45	70

3.2 Doelstellingen en effecten

Tegen de achtergrond van de geschetste uitgangssituatie zijn zowel voor de korte als langere termijn operationele doelstellingen geformuleerd:
Binnenstad Oost is in 2010 een wijk, waar:

- sprake is van een gevarieerd woonmilieu en waar mensen met verschillende leefstijlen wonen en deels ook werken;
- het voor de bewoners in principe mogelijk is om in de eigen wijk een wooncarrière te doorlopen;
- ook specifieke doelgroepen als kamerbewoners, alleenstaande minderjarige asielzoekers, uitbehandelde psychiatrische patiënten, uitstromers uit maatschappelijke opvangtehuizen e.d. deel uit kunnen maken van de leefgemeenschap;
- de differentiatie binnen de woningvoorraad sterk is toegenomen:
  - de verhouding huur-koop is in 2005: 70-30 en in 2010: 50-50;
  - van de nieuwbouwwoningen is 35% bestemd voor senioren;
- de OZB-waarde van de woningen is per 1-1-2004 gestegen in vergelijking met de waarde per 1-1-99:
- de corporaties beschikken over een "sociaal plan"', waarin onder meer is geregeld:
  - welke bewoners - in geval van sloop - voorrang krijgen wat betreft herhuisvesting in de wijk;
  - welke vergoedingen de bewoners - in geval van sloop en ingrijpende renovatie - ontvangen voor verhuiskosten en kosten in verband met zelf aangebrachte voorzieningen;
- vooral in het westelijke deel van de wijk een vergaande menging van functies (wonen, werken en voorzieningen) is ontstaan en het aantal bedrijven is gestegen:
- de Heistraat en directe omgeving (inclusief Tolpost) functioneert als hét kloppend hart van de wijk met een gevarieerd aanbod aan voorzieningen;
- het gedeelte tussen Pistoriusstraat en Blinkertsestraat functioneert als hét winkelcentrum voor de wijk;

[13] *Inclusief administratieve correctie*

- nieuwe sociaal-culturele en educatieve voorzieningen op goed ontsloten, centrale locaties in de wijk zijn gesitueerd;
- is voortgebouwd op de van oudsher aanwezige architectonische en stedenbouwkundige kwaliteiten en waar nieuwe ontwikkelingen goed zijn ingepast in de bestaande structuur;
- de openbare ruimte kwantitatief en kwalitatief is opgewaardeerd, zodat er voldoende ruimte is voor spelen, verblijven, groen en parkeren;
- extra parkeervoorzieningen zijn gerealiseerd ter ondersteuning van met name de commerciële functies van de Heistraat;
- het rapportcijfer uit de inwonersenquête voor de fysieke kwaliteit van de woonomgeving in 2004 is gestegen tot minimaal een 7 en waarbij de waardering tot 2010 tenminste op hetzelfde niveau blijft.

3.3 Programma

De vertaalslag van de operationele doelstellingen naar programmatische eisen spitst zich toe op de volgende aspecten:
- woningverbetering;
- verkoop van huurwoningen;
- slopen en nieuwbouw;
- voorzieningenstructuur (met name in het kader van het "stedenbouwkundig masterplan");
- openbare ruimte en milieuaspecten.

De eisen t.a.v. de stedenbouwkundige samenhang zijn afzonderlijk beschreven in het stedenbouwkundig masterplan, inclusief de deelplannen Dierenbuurt, Sassenbuurt en Heistraat e.o. (paragraaf 3.4).

3.3.1 Woningverbetering

Een groot deel van de woningvoorraad in Binnenstad Oost blijft tot 2010 gehandhaafd. Voor de periode tot 2005 is al gekozen voor verbetering van 121 huurwoningen in de Dierenbuurt (Hindestraat). Meer concreet zijn de volgende eisen geformuleerd t.a.v. deze verbetering:
- verbetering bouwkundige kwaliteit (cascoverbetering + binnen: planmatig onderhoud);
- verbetering beeldkwaliteit;
- herinrichting achterterreinen (waar mogelijk parkeren op eigen terrein);
- maximale investering € 34.500 (gemiddeld per woning, inclusief herinrichting achterterrein);
- aanvaardbare oplossing parkeren openbaar gebied;
- kwalitatieve herinrichting woonomgeving;
- planmatige aanpak sociale kwaliteitsverbetering.

Voor het overige bestaan er geen complexgewijze woningverbeteringvoornemens bij de corporaties.
In de Beelsstraat vindt (particuliere) woningverbetering plaats, die door de gemeente met subsidie wordt ondersteund. Het betreft in totaal ca. 35 panden, waarvoor woningverbetering in uitvoering dan wel in voorbereiding is.

3.3.2 Verkoop van huurwoningen

Om een betere verhouding tot stand te brengen tussen huur- en koopwoningen zullen de komende jaren ook huurwoningen worden omgezet in koopwoningen. Zo zal in de periode tot 2005 verkoop plaatsvinden van minimaal 60 woningen in de Dierenbuurt. Meer concreet gelden als eisen voor deze verkoop:

- dat de woningen eerst op een aanvaardbaar kwaliteitsniveau gebracht zijn;
- dat de huidige bewoners de gelegenheid krijgen hun woning te kopen o.a. onder condities die een goed beheer van woningen en omgeving garanderen;
- dat leegkomende woningen in de markt zullen worden aangeboden onder nog nader te formuleren condities.

Voor het overige bestaan er - waar het Binnenstad Oost betreft - geen verkoopvoornemens bij de corporaties.

3.3.3 Sloop en nieuwbouw

Overeenkomstig de rijksdoelstellingen moet het bestaand stedelijk gebied óók aantrekkelijker worden voor midden- en hogere inkomensgroepen. Het sloop- en nieuwbouwprogramma zal leiden tot een meer evenwichtige differentiatie van de woningvoorraad, met name wat betreft de verhouding huur - koop. Voor de periode tot 2010 geldt t.a.v. het nieuwbouwprogramma de volgende verdeling:

• 2002 t/m 2004:	Huurwoningen:	ca. 180	(60%)
	Koopwoningen:	ca. 120	(40%)
	TOTAAL:	ca. 300	(100%)
• 2005 t/m 2009 (*indicatief* [14]):	Huurwoningen:	ca. 315	(38%)
	Koopwoningen:	ca. 510	(62%)
	TOTAAL:	ca. 825	(100%)

Uit deze cijfers blijkt dat in de periode t/m 2004 nog relatief veel (60%) huurwoningen worden gebouwd terwijl vanaf 2005 het accent verschuift naar de koopsector (62%). Een en ander is conform de "Concept-Nota Wonen, een visie op het wonen in Helmond tot 2010", waarin wordt geconcludeerd (blz. 37) dat voor de korte termijn versneld een aantal plannen in de huursector aan bod moet komen, terwijl voor de langere termijn een sterk accent op de koopsector gewenst is.

Ter realisering van dit programma zullen gerekend vanaf 2000 t/m het jaar 2009 naar verwachting circa 870 woningen worden gesloopt:

• Dierenbuurt:	ca. 325 woningen
• Sassenbuurt:	ca. 245 woningen
• Overig (m.n. omgeving Heistraat, *indicatief*):	ca. 300 woningen

3.3.4 Openbare ruimte en milieu

Herinrichting van de openbare ruimte vindt plaats zowel in de herstructureringsgebieden als in de overige delen van de wijk. In beginsel zal de inrichting van de openbare ruimte in de herstructureringsgebieden eenvoudig en overzichtelijk zijn: elk plein krijgt een eigen programma dat verscheidenheid oproept in een herkenbaar geheel. De Heistraat en de directe omgeving van de wijkvoorzieningen krijgen een extra kwaliteitsimpuls.

[14] ***Let wel:*** *de hier vermelde woningbouwcijfers en de stedenbouwkundige voorstellen voor de periode 2005 t/m 2009 in paragraaf 3.4. dienen nog nader op elkaar te worden afgestemd.*

Grote delen van de wijk komen vooralsnog (d.w.z. vóór 2010) niet voor herstructurering in aanmerking. Extra aandacht voor de openbare ruimte is in deze gebieden essentieel en komt aan de orde in hoofdstuk 4 "Ruimtelijk Beheer".

Meer concreet zijn de volgende eisen t.a.v. de openbare ruimte en de milieuaspecten geformuleerd:

- Ter bepaling van de na te streven kwaliteit en de te hanteren normen voor de openbare ruimte zullen richtlijnen worden geformuleerd in een masterplan voor de openbare ruimte.
- De te hanteren parkeernorm voor de langere termijn is 1,5 parkeerplaats per woning, waarbij vanuit visueel oogpunt en bruikbaarheid van de openbare ruimte wordt gestreefd naar minimaal 0,25 parkeerplaats op openbaar terrein. Deze norm ligt ruimschoots boven de huidige feitelijke bezettingsgraad van de parkeervoorzieningen in de wijk.
- Een wijkpark past gezien de maat (3-6 ha aaneengesloten groen) niet in Binnenstad Oost. Centraal in de wijk wordt een park gerealiseerd, dat dienst doet als groenvoorziening voor de direct omliggende buurten van Binnenstad Oost - een zgn. "buurtpark-plus" - van ca. 1,5 hectare aaneengesloten groen. Dit buurtpark-plus kent een multifunctioneel gebruik, waarbij onder andere de huidige functies van het terrein aan de Pastoor van Leeuwenstraat (inclusief de sportfunctie t.b.v. de Jan van Brabantschool, maar met uitzondering van de scouting) in dit park zijn ondergebracht.
- Verspreid over de wijk zijn locaties voor kinderspeelveldjes, trapveldjes en hondenuitlaatplaatsen, etc. verbeterd en waar mogelijk toegevoegd.
- Bestaande bomen zijn zo veel mogelijk gehandhaafd.

- Alle straten hebben eenduidige profielen, waarbij een onderscheid bestaat tussen de profielen voor de woonstraten en de profielen ter hoogte van de pleinen.
- De hele wijk Binnenstad Oost krijgt een inrichting als 30 km/uur - zone (zie ook hst. 4).
- Er is zo veel mogelijk sprake van dubbel grondgebruik voor de uitvoering van een gescheiden rioolsysteem met ondergronds beheer van hemelwaterafvoer.
- Verontreinigde bodems die een belemmering vormen voor woningbouw en andere nieuwe ontwikkelingen, zijn gesaneerd.
- Binnenstad Oost valt gedeeltelijk binnen de geluidszones van omringende infrastructuur en het bedrijventerrein Vlisco-Hoogeind. Daar waar binnen deze zones geluidsgevoelige bestemmingen zijn geprojecteerd, zal in het kader van de bestemmingsplanprocedure akoestisch onderzoek noodzakelijk zijn, mogelijk gevolgd door een ontheffingsprocedure t.a.v. de voorkeursgrenswaarde.

3.4 Stedenbouwkundig masterplan, inclusief deelplannen

Het stedenbouwkundig masterplan geeft een samenhangend beeld van de diverse ruimtelijke ingrepen in de wijk en de wijze waarop deze in de bestaande structuur zijn ingebed. Het totaal aan ruimtelijke ingrepen biedt aldus een belangrijke toegevoegde waarde voor de integrale wijkverbeteringsoperatie.
Het masterplan gaat met een aantal grote stappen - van grof naar fijn - door de wijk. Daarbij zijn de ruimtelijke kwaliteiten en beoogde beelden gevisualiseerd en beschreven.

3.4.1 De stedenbouwkundige ingrepen

Algemeen

De Binnenstad Oost laat zich het beste omschrijven als een groot uitgestrekt stadsmozaïek. De samenhang wordt gevormd door het netwerk van langgerekte, vaak smalle straten en door het beeld van een stadswijk opgebouwd uit tuindorpen, historische linten en hun talloze aanvullingen en vernieuwingen uit de tweede helft van de twintigste eeuw.
Werken aan dit mozaïek zal vooral gebaseerd zijn op het in stand houden van de wezenlijke verschillen tussen de buurten en het op de schaal van het hele plangebied vinden van een evidente samenhang.

Het uit te werken concept voor deze stedelijke vernieuwing zal vooral gebaseerd zijn op het versterken van de structuur van de openbare ruimten. Leidraad voor een stedelijke vernieuwing is dus niet in de eerste plaats de conditie van de bestaande bebouwing, maar de conditie van de (structuur van) de openbare ruimte.
Voor de Binnenstad Oost is het belangrijk vast te stellen dat er geen grootschalige wijzigingen in de verkeers- en ruimtelijke structuur zijn voorzien of nodig worden geacht: de hiërarchie in de verkeersstructuur van Helmond in zijn geheel en de toegangen tot de Binnenstad Oost maken de verkeersstructuur van deze wijk tot een goed functionerend en gebalanceerd ruimtelijk stelsel. Wijzigingen op de schaal van de buurten zijn echter wel aan de orde: kleine correcties in het openbare-ruimteplan op die schaal kunnen toekomstige ontwikkelingen in belangrijke mate sturen.

Handhaving waardevolle eenheden

De "vaste puntenkaart" omvat de aanduiding van de stedenbouwkundige en architectonische eenheden, die in beginsel voor handhaving in aanmerking komen. Slechts indien bij de uitwerking van de herstructureringsgebieden mocht blijken dat handhaving niet mogelijk is, kan hiervan worden afgeweken.

Reeds vastgelegde herstructureringslocaties

Met de corporaties zijn al samenwerkingsovereenkomsten afgesloten over de volgorde van aanpak van de herstructurering van de woningvoorraad voorzover in hun bezit. In het woningbouwprogramma zoals omschreven in de paragraaf 3.3.3. zijn deze locaties meegenomen.

Situering Voorzieningen en Bedrijven

Rekening houdend met de aanwezige en toekomstige (on)mogelijkheden en met de veelheid aan wensen, is getracht een zo optimaal mogelijke situering te bereiken van nieuwe voorzieningen en bedrijven (anders dan "werken aan huis") in de wijk. Het resultaat van het verrichte, uitgebreide locatieonderzoek is weergegeven op de masterplan-kaart met als belangrijkste uitkomsten:

- situering commerciële voorzieningen in het centrale deel van de Heistraat (tussen Blinkertsestraat en Pistoriusstraat);
- situering nieuwe bedrijven bij voorkeur in de zone Molenstraat-Kasteeltraverse, Heistraat en Beelsstraat;
- situering Wijkhuis/Brede School en speelvoorziening voor de jeugd bij voorkeur in elkaars nabijheid in de zone Tolpost-Pastoor van Leeuwenstraat;
- situering jongerenaccommodatie in de omgeving Binderseind.

Vervolmaking netwerk openbare ruimten

De Heistraat en de Molenstraat functioneren als belangrijkste schakels in de verbindingen met het Centrum en het Stationskwartier. Tegelijkertijd vormen zij - ook al op historische gronden - wezenlijke onderdelen van het netwerk van straten in het plangebied zelf.
Dit netwerk bestaat in de oost-westrichting uit de Willem Prinzenstraat, de Heistraat, de Bakelsedijk en de Molenstraat. In de noord-zuidrichting gaat het om de reeks Hurksestraat, Lucas Gasselstraat en Pastoor van Leeuwenstraat.

Met name bij de inrichting van het profiel en delen van de bebouwing van de Pastoor van Leeuwenstraat is deze functie als deel van het grotere netwerk echter niet duidelijk. De Pastoor van Leeuwenstraat dient zowel ruimtelijk als functioneel meer dan nu het geval is, op een vanzelfsprekende wijze onderdeel van het netwerk te zijn.
Daarmee kan binnen de contouren van de Binnenstad Oost een circuit - een soort "binnenring" [15] - worden gevormd met de Heistraat, Tolpost, Pastoor van Leeuwenstraat en Molenstraat. Deze "binnenring" is opgebouwd uit drie verschillende straten, elk met een eigen karakter, inrichting en functie. De ring omsluit het kerngebied van de Binnenstad Oost met er omheen de tuindorpen.
Een belangrijke toegevoegde kwaliteit aan het voorzieningenniveau in de wijk en in het bijzonder aan de openbare ruimte is het "buurtpark-plus" dat centraal in de wijk - d.w.z. in de omgeving Karel Raijmakersplein - is geprojecteerd.

Stedelijk Woonmilieu

Het beleid is er op gericht om door middel van nieuwbouw het karakter van Binnenstad Oost als een stedelijk woonmilieu te versterken. Dit betekent dat de woningbouw is te kenmerken als:

- overwegend stedelijke woonvormen in aaneengesloten laagbouwstructuren;
- overwegend grondgebonden woningen, zij het dat langs belangrijke routes (bijv. Heistraat, Willem Prinzenstraat) het wonen deels in appartementgebouwen van vier of meer lagen kan plaatsvinden;
- geconcentreerd parkeren, zo veel mogelijk op zorgvuldig ingerichte en beheerde binnenterreinen;
- méér nadruk op openbare ruimte dan op privé-buitenruimte;
- géén of minimale voortuinen in nieuw in te richten woongebieden;
- privé-buitenruimte qua omvang terugbrengen tot hoeveelheden die passen bij een stedelijk woonmilieu;
- menging van wonen en werken door "werken aan huis" mogelijk te maken;
- bebouwing zo veel mogelijk in de vorm van gesloten bouwblokken.

"Geheime tuinen": verbetering en intensivering ruimtegebruik

Karakteristiek voor Binnenstad Oost is de opbouw van een laagbouwwijk met grote, soms extreem grote onbebouwde en/of slecht benutte binnenterreinen. Soms zijn deze binnengebieden zo groot (bijvoorbeeld het binnenterrein achter het Theo Driessen-instituut), dat je van een verborgen kwaliteit van dit deel van de binnenstad zou kunnen spreken: "de Geheime Tuinen van Helmond". Uitgangspunt is het ontsluiten van deze geheime tuinen van Binnenstad Oost om nieuwe voorkanten te maken waar nu alleen achterkanten zijn; om hoven, hofjes, pleinen en woonstraten, soms als nieuwe speelruimte, soms als parkeeroplossing, als klein buurtpark, als nieuwe woonstraat, als school etc.

Samenhangende reeks van pleinen en kleinschalige groene ruimten

Ten aanzien van de openbare ruimte in Binnenstad Oost is afstemming op de eisen van de 21e eeuw noodzakelijk. Er zal een structurele verruiming en opwaardering plaatsvinden. Dit krijgt vorm door nieuwe structuur toe te voegen met als belangrijkste element het "buurtpark-plus", resulterend in een samenhangende reeks van pleinen en vooral kleinschalige groene ruimten in aansluiting op hetgeen al in Binnenstad Oost aanwezig is.

Resumé

De noodzakelijk en wenselijk geachte stedenbouwkundige ingrepen zijn ruimtelijk vertaald in bijgevoegde plankaart, het "stedenbouwkundig masterplan". Dit masterplan is richtinggevend voor de voorgestane stedenbouwkundige ontwikkeling van Binnenstad Oost tot 2010. In velerlei opzicht is dit masterplan nog grofmazig; verdere uitwerking per deelgebied zal tot nadere detaillering leiden.

[15] Let wel: wanneer gesproken wordt over "binnenring" wordt hiermee niet noodzakelijkerwijs een ring in verkeerstechnische zin bedoeld.

Bijbehorende kaarten:

- Bijlage 2, kaart 1: Masterplan Binnenstad Oost, Stedenbouwkundige Structuurvisie tot ca. 2010
- Bijlage 2, kaart 2: Fasering Herstructurering Binnenstad Oost
- Bijlage 2, kaart 3: "Vaste Punten"
- Bijlage 2, kaart 4: Samenhang openbare ruimten Binnenstad Oost in groter verband

3.4.2 Dierenbuurt (Eerste Fase)

Met waardering voor de historische planopzet met laagbouwblokken en smalle woonstraten is gezocht naar doorbraken voor nieuwe verbindingen.
De waardering voor de langgerekte vorm en betekenis van het Hindeplein is opgepakt in een ruimtelijke structuur waarin plaats is ingeruimd voor meer ("Hinde"-)pleinen en waarin naar oplossingen is gezocht voor het parkeren op eigen terrein.
De inrichting van de openbare ruimten is eenvoudig en overzichtelijk; elk plein krijgt een verschillend programma dat verscheidenheid oproept binnen een herkenbaar geheel.
Het woonprogramma van de Dierenbuurt is uitgevoerd in een variatie op de thematiek van laagbouw en een hogere stedelijke dichtheid. Alle woningen hebben een eigen adres aan de straat en zijn compact geschakeld. Wonen in de Binnenstad Oost en in de Dierenbuurt betekent een aanbod van diverse typen woningen voor diverse leefstijlen (ofwel geen monotone rijen eengezinswoningen / doorzonwoningen).
Binnen het netwerk van buurtwegen bevat de ruimtelijke structuur een aantal nieuwe pleinen als toevoeging aan de openbare ruimte. In het kader van duurzaam ruimtegebruik dienen deze pleinen tevens voor het (schoon-) waterbeheer.

Omdat de ruimte beperkt is en de behoefte aan ruimte juist groot is, is er gezocht naar mogelijkheden om de ruimte goed te benutten, soms zelfs dubbel te gebruiken. Bijvoorbeeld door het opvangen van regenwater onder speel- en groenplekken.
De parkeerplaatsen van de bewoners zijn binnen de bouwblokken geplaatst. Er zijn daarvoor verschillende vormen gevonden met verschillende woningtypes. Elk van de bouwblokken biedt binnen de geprivatiseerde en zorgvuldig ingerichte ruimte voldoende parkeerruimte voor de bewoners in dat blok.

Er is gewerkt met gesloten bouwblokken. Dat wil zeggen: geen blinde zijmuren aan de straat en geen achtertuinen grenzend aan openbare ruimte. Het straatbeeld wordt bepaald door woningen en voordeuren. Om dit realiseren is het soms nodig bijzondere woningtypes toe te passen. De toegangen van de parkeerplaatsen zijn gebouwde toegangen, bijvoorbeeld in de vorm van poortwoningen.

De woningen aan de pleinen zijn met de auto toegankelijk voor in- en uitstappen, laden en lossen. Op de nieuwe pleinen zijn in beginsel geen parkeerplaatsen.

De Dierenbuurt krijgt een aansluiting met de Molenstraat aan de oost- en westzijde van de begraafplaats. De begraafplaats grenst zo veel mogelijk aan de openbare ruimte en niet aan achtertuinen, zoals nu het geval is.

Tussen de Sint Jozefkerk en de Bunzingstraat komen drie kleinere appartementsgebouwen met parkeerplaatsen onder het gebouw voor de eigen bewoners. De bebouwing past in hoogte en omvang bij de al aanwezige bebouwing rond de kerk. Het terrein rond de bebouwing is toegankelijk voor alle buurtbewoners. De bestaande bebouwing van de Uilenburcht blijft staan en krijgt een woonfunctie. (Het later aangebouwde bouwwerk heeft geen cultuurhistorische betekenis en kan worden gesloopt).
De poortwoning aan de Dasstraat is karakteristiek in de Dierenbuurt en vormt een herkenbare eenheid met de te handhaven woningen en het poortgebouw aan het Hindeplein.

Parkeren voor de bewoners zal in principe volledig op eigen terrein plaatsvinden. Parkeren voor bezoekers daarentegen vindt plaats in de openbare ruimte. Voor de nieuwe eengezinswoningen is een norm vastgesteld

van 1,5 parkeerplaats per woning. Daarbij is onderscheid gemaakt naar 1,25 parkeerplaatsen per woning voor bewoners en 0,25 voor bezoekers. In de planuitwerking komt meer concreet aan de orde hoe kan worden geregeld dat de toekomstige bewoners daadwerkelijk parkeren op de daarvoor bestemde privé-terreinen binnen de bouwblokken en niet op de openbare parkeerplaatsen. In de uitwerking wordt meegenomen hoe hieraan het beste vorm kan worden gegeven. Indien noodzakelijk valt te bezien of een zeker beheersregime wordt ingevoerd dan wel het aantal openbare parkeerplaatsen in de dwarsstraten wordt uitgebreid.

Voor de te renoveren woningen (Hindestraat en -plein) blijft de huidige norm van 1 parkeerplaats per woning gehandhaafd (deze normering is tot stand gekomen naar aanleiding van parkeeronderzoek). Bij de planvorming voor de aanpak van het Hindeplein zal bezien worden op welke wijze de in het algemeen nagestreefde parkeernorm kan worden gerealiseerd c.q. dient te worden benaderd.
Voor seniorenwoningen is de norm gedifferentieerd naar type woning, variërend van 0,5 tot 1 parkeerplaats per woning.

Bijbehorende kaart:
- Bijlage 2, kaart 5: Vastgestelde stedenbouwkundig deelplan voor de Dierenbuurt [16]

3.4.3 Sassenbuurt (Tweede Fase)

De Sassenbuurt is op dit moment een verzameling van los van elkaar ontwikkelde bouwprojecten en ruimtelijke ingrepen. Dit vraagt om een grotere duidelijkheid en samenhang waarbij ook pleinen een functionele en verbindende rol vervullen.
Het woonprogramma van de Sassenbuurt zal net als in de Dierenbuurt worden uitgevoerd in een variatie op de thematiek van laagbouw en een hogere stedelijke dichtheid. Uitgangspunten: een eigen adres en voordeur aan de straat en compacte geschakelde woningen. Daarmee doet de stad - zoals in de Dierenbuurt - een aanbod van verschillende woningen voor verschillende mensen die een woonplek zoeken in de binnenstad van Helmond.

In de Sassenbuurt is de openbare ruimte aangevuld met onderling geschakelde pleinen. De pleinen dienen tevens voor het (schoon-) waterbeheer. Evenals in de Dierenbuurt is er gezocht naar mogelijkheden om de ruimte goed te benutten, soms zelfs dubbel te gebruiken.
De parkeerplaatsen van de bewoners zijn binnen de bouwblokken geplaatst. Er zijn daarvoor verschillende vormen gevonden met verschillende woningtypes. Elk van de bouwblokken biedt binnen de geprivatiseerde ruimte voldoende parkeerruimte voor de bewoners in dat blok.

Er wordt gewerkt met gesloten bouwblokken. Dat wil zeggen: geen blinde zijmuren aan de straat en geen achtertuinen grenzend aan openbare ruimte. Het straatbeeld wordt bepaald door woningen en voordeuren. Om dit realiseren is het soms nodig bijzondere woningtypes toe te passen. De toegangen van de parkeerplaatsen zijn gebouwde toegangen, bijvoorbeeld in de vorm van poortwoningen.

De woningen aan de pleinen zijn met de auto toegankelijk voor in- en uitstappen, laden en lossen. Op de pleinen zijn in beginsel geen parkeerplaatsen (zie in dit kader ook het gestelde onder 3.4.2. Dierenbuurt).

De parkeervoorzieningen aan de achterzijde van de panden aan de Heistraat zijn geprivatiseerd (afgesloten) en toegankelijk voor de gebruikers van de aangrenzende panden aan de Heistraat en de aan de parkeerplaatsen grenzende woonblokken.

[16] *Vastgesteld bij raadsbesluit 2002 - nr 19 d.d. 5 februari 2002.*

Op het September '44 plantsoen, grenzend aan het Willem Prinzenplein, komt een appartementencomplex. Dit vereist een aanpassing van de groenvoorziening ter plaatse. Ook op de hoek Sassenstraat, Lithoyenseweg en Heistraat is een appartementencomplex getekend.

De gedachten gaan uit naar overwegend traditionele woningtypes, maar ook een aantal bijzondere woningen. Aan de Willem Prinzenstraat zijn bijzondere woningtypes getekend. Zogenaamde terraswoningen met een tuin en een woonkamer op de verdieping en een parkeerplaats onder de tuin. Deze woningen zijn nodig om ruimte te maken voor de tuinen en de parkeerplaatsen van de achterliggende woningen. Ook op de hoeken van de woonblokken komen bijzondere woningen en boven de toegangen van de parkeerplaatsen.
Uitwerking van deze gedachtegang vindt plaats in overleg met de architect(en) van de realisatoren. Zo is woningbouwvereniging Volksbelang voornemens …"een architect van naam en faam voor de Sassenbuurt in te schakelen. Volksbelang zet in op de langdurige architectonische traditie (in Binnenstad Oost), ook voor de Heistraat"….

Parkeren voor de bewoners zal volledig op eigen terrein plaatsvinden. Parkeren voor bezoekers daarentegen vindt plaats in de openbare ruimte.
Voor de nieuwe eengezinswoningen is een norm vastgesteld van 1,5 parkeerplaats per woning. Daarbij is onderscheid gemaakt naar 1,25 parkeerplaatsen per woning voor bewoners en 0,25 voor bezoekers. Voor seniorenwoningen is de norm gedifferentieerd naar type woning, variërend van 0,5 tot 1 parkeerplaats per woning.

Bijbehorende kaart:
- Bijlage 2, kaart 6: Vastgestelde stedenbouwkundig deelplan voor de Sassenbuurt [17]

3.4.4 Heistraat- Karel Raijmakersstraat e.o. (Derde Fase)

Als vervolg op de inmiddels vastgestelde stedenbouwkundige deelplannen voor de Dierenbuurt en de Sassenbuurt, is een concept stedenbouwkundige visie ontwikkeld voor de Heistraat - Karel Raijmakersstraat en omgeving. Het gaat om het gebied dat tussen die twee al uitgewerkte plannen in ligt. Kenmerkend is niet alleen de strategische verbinding tussen de Dierenbuurt en de Sassenbuurt, maar ook de aanwezigheid van de Heistraat; één van de belangrijkste openbare ruimten met een belangrijk werk- en winkelprogramma voor de hele wijk. Bovendien bevindt zich de beoogde locatie voor het "buurtpark plus"' binnen dit gebied, een voorziening die het aantrekkelijke woon- en leefklimaat extra onderstreept. Aanpak van dit deelgebied heeft daarom hoge prioriteit.
Met nadruk wordt er op gewezen dat het in deze paragraaf - in tegenstelling tot de vorige twee paragrafen - gaat om <u>een eerste voorstel voor aanpak</u> van dit deelgebied. Marktpartijen zullen worden uitgenodigd ook hun visie op het gebied te geven. Het gepresenteerde planconcept bezit tegen deze achtergrond de nodige flexibiliteit en de realisering is sterk afhankelijk van de mate waarin óók marktpartijen bereid zijn in het gebied te investeren.

Het planconcept is erop gericht van de Heistraat weer een florerend gebied te maken en het "buurtpark plus" een vanzelfsprekende plaats in het centrale deel van de Binnenstad Oost te geven. Het buurtpark is geschikt te maken voor de meest uiteenlopende vormen van gebruik, bijvoorbeeld als parkje, als sportveld, als openbare ruimte, als speelgelegenheid, als groenvoorziening en schakel in het waterbergingssysteem.
De strategie om deze doelen voor het deelgebied Heistraat-Karel

[17] *Vastgesteld bij raadsbesluit 2002 – nr 19 d.d. 5 februari 2002.*

Raijmakersstraat e.o. te bereiken is eerder beproefd in de Dierenbuurt en Sassenbuurt. Er is gezocht naar een verbetering van de structuur van de openbare ruimten. Typerend is het maken van belangrijke verbindingen tussen openbare ruimten, het toevoegen van nieuwe pleinen en het activeren van de "geheime tuinen". Ook is een parkeeroplossing voorgesteld, die voorkomt dat de nieuw ontstane openbare ruimte alleen als parkeervoorziening wordt gebruikt.
Wezenlijk in dit concept is dat de Heistraat hecht verankerd is en blijft in het stratenplan van de Binnenstad Oost en dat er in functionele zin tussen Centrum en Tolpost zoveel mogelijk niet-woonfuncties worden geconcentreerd, overigens niet perse als ononderbroken winkelfront over de hele lengte van de straat.

Bij het vernieuwen van de Heistraat op het architectonische niveau van de gebouwen is een aantal aspecten van belang. Allereerst is het architectonisch beeld van de Heistraat divers; uit allerlei verschillende perioden vinden we er projecten (vooroorlogs en naoorlogs, bouwtechnisch gloednieuw - soms zelfs in aanbouw - en in zeer slechte staat verkerend, van enige monumentale waarde en van geen enkele architectonische waarde). Het lint van kleine gebouwen en historische panden heeft zonder meer een bepaalde charme. In de Heistraat is de geschiedenis van de Binnenstad Oost letterlijk zichtbaar. Het planconcept is erop gericht deze kwaliteit - indien mogelijk - te behouden en te versterken, zowel in stedenbouwkundig/ruimtelijke zin als in architectonisch opzicht. Daarvoor is het nodig dat er een individuele, pandsgewijze aanpak tot stand wordt gebracht, waarbij soms kan worden volstaan met verbetering van de gevels en soms verdergaande ingrepen noodzakelijk zijn zoals sloop en nieuwbouw. Tussengevoegde nieuwbouwprojecten moeten zich zo veel mogelijk voegen in de schaal van de straat.

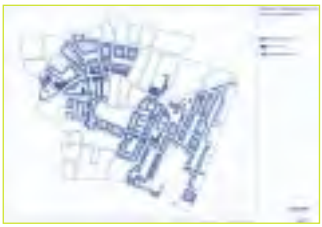
Op de kaart Functiediagram **(bijlage 2, kaart 11)** is te zien hoe de niet-woonfuncties in de Heistraat worden herschikt, zodat er een gebied ontstaat waar de detailhandel zich concentreert, en op het overblijvende deel van de Heistraat een afwisseling te zien is van woonprogramma, diensten en baliefuncties, en een bescheiden aandeel horeca en bestaande detailhandel. Dit schema brengt de functies op de begane grond van de gebouwen in beeld; boven de winkels en openbare functies wordt de woonfunctie nog steeds als heel belangrijk beschouwd; ook in de avonduren moet de Heistraat een levendige, bewoonde wereld zijn.
Bebouwing in wisselende hoogte tot in beginsel vier lagen is toegestaan. Ook wonen op de begane grond komt voor. Bij deze woningen bestaat de mogelijkheid van werken aan huis of in een atelier.

Op de kaart Pilot-projecten Heistraat **(bijlage 2, kaart 10)** is aangegeven op welke plaatsen voor de Heistraat belangrijke ingrepen gestalte zouden moeten krijgen. Los hiervan kan in het overgrote deel van de Heistraat met kleinschalige ingrepen worden volstaan. Op een paar strategische plaatsen moeten de veranderingen echter aanzienlijk zijn. Ter plaatse van de bestaande supermarkt, bij het Advocaat Botsplein en rondom de Tolpost kunnen zogenaamde pilot-projecten de situatie aanzienlijk verbeteren en een steun in de rug vormen voor de revitalisatie van de overige delen van de straat.
Het al in het stedenbouwkundig plan voor de Sassenbuurt opgenomen deel van de Heistraat (met daarin opgenomen een vestigingsplaats voor het ABC) geldt eveneens als strategische pilot. Dit deel van de Heistraat is eveneens een geschikte locatie voor de herhuisvesting van het kantoor van Volksbelang. De pilots vertegenwoordigen belangrijke bouwprogramma's, bijvoorbeeld: de bebouwing hoek Tolpost-Hurksestraat bestaande uit diensten en baliefuncties gecombineerd met wonen en eventueel een gezondheidscentrum. Samen met de al geprojecteerde Brede School / Wijkhuis, met de bestaande winkels, horecagelegenheden en de kerk, vormt dit cluster van functies een overtuigende beëindiging van de Heistraat.

Op de kaart Parkeeroplossingen Heistraat **(bijlage 2, kaart 12)** is aangegeven hoe de oplossing van het openbaar parkeren, het bewonersparkeren en het parkeren voor het winkelpersoneel in de Heistraat gestalte kan krijgen. Ook deze uitwerking is in de lijn van de oplossingen die nu voor de Dierenbuurt en Sassenbuurt zijn vastgesteld: een groot aandeel parkeren

voor bewoners op eigen terrein en een bescheiden hoeveelheid parkeerplaatsen in de openbare gebieden. Ook het winkel- en bedrijfspersoneel parkeert op eigen terrein, veelal op achterterreinen. Voor het winkelconcentratiegebied zijn twee extra parkeerterreinen gerealiseerd aan het begin- en eindpunt van dit gebied. In de Heistraat is als aanvulling hierop in beperkte mate parkeren (aan één zijde van de straat) mogelijk. Tevens zijn hier de voorzieningen voor laden en losen gesitueerd.
Er zal onderzoek worden verricht naar de mogelijkheid van een fietsenstalling in de Heistraat.
In het profiel van de Heistraat, verspreid over de hele lengte van de straat, zijn voorzieningen voor kort parkeren en laden en lossen gesitueerd.

Op de locatie Karel Raymakersplein-Karel Raijmakersstraat-van Liemptstraat is het nieuwe "buurtpark plus" geprojecteerd. Veel aandacht is besteed aan het maken van goede verbindingen met deze voorziening en aan het maken van een overtuigende begrenzing rondom dit park. Hierbij moet met name worden gedacht aan hoogwaardig wonen in de vorm van "wonen met een chique uitstraling aan het park". Het ontwerpen van een inrichting voor het buurtpark die aan alle gebruikswensen tegemoet komt, is een aparte en complexe ontwerpopgave die nog niet in dit concept is opgenomen.



Op de kaarten Bebouwingssuggesties en Structuur Openbare Ruimten Heistraat-Karel Raijmakersstraat e.o. (1:2000) **(bijlage 2, kaarten 7 en 8)** is zichtbaar op welke manier dit centraal in de wijk gelegen plangebied past tussen de Dierenbuurt en Sassenbuurt. Globaal is ingeschat waar vervangende nieuwbouw gewenst is, om zo de belangrijkste stedenbouwkundige ambities waar te maken. Tevens is van sommige plandelen aangegeven dat zij, gezien hun nieuwe rol in de Binnenstad Oost, in sterke mate verbeterd kunnen worden. De derde categorie is die van de bestaande bebouwing, die in de gedaante van vandaag hun plaats behouden. Dit kaartbeeld kan niet direct gelezen worden als een overzicht van te slopen bebouwing; de beslissing om al dan niet te vervangen hangt van nog meer factoren af, die in dit concept nog niet allemaal zijn mee gewogen. Uit de kaart is wel op te maken waar er sprake is van een stedenbouwkundige noodzaak.

Op de kaart "Consequenties stedenbouwkundige visie voor bestaande bebouwing" **(bijlage 2, kaart 13)** is een eerste verdeling gemaakt, bij wijze van discussiestuk, waarbij een onderscheid is aangehouden tussen: te handhaven, te verbeteren beeldkwaliteit (met name óók achterzijde), nader te onderzoeken en te slopen/vervangen. Bij elk plandeel dat in de categorie "nader te onderzoeken" valt, is de intentie om het te behouden, tenzij er belangrijke redenen zijn om daarvan af te wijken.

Naast het stimuleren van de vestiging van nieuwe bedrijvigheid, is het verbeteren van de verblijfskwaliteit van de Heistraat - zonder aan de bereikbaarheid af te doen - een belangrijk element in de upgrading van deze straat. Het straatprofiel wordt opnieuw ingericht zodanig dat meer verblijfs- en wandelgebied (bredere trottoirs en smallere rijbaan) ontstaat met plaatselijk ruimte voor groen. De bestrating, de verlichting en het straatmeubilair zijn van hoge kwaliteit.
De Heistraat maakt deel uit van de dertig kilometerzone met gelijkwaardige kruisingen; het tweerichtingsverkeer blijft gehandhaafd. De rijbaan is in fysieke zin zodanig ingericht dat een veilige verkeersafwikkeling voor automoblisten, (brom)fietsers én voetgangers als het ware wordt afgedwongen.
Het deelgebied Heistraat-Karel Raijmakersstraat (Derde Fase) zal gefaseerd worden aangepakt.
Voor de korte termijn (periode 2002 - 2005) ligt het accent op:

- het afronden van de reeds in gang gezette kleinschalige ingrepen in de Heistraat zoals het bouwplan ter plaatste van de vm. dansschool Verhoeven, afronding ICES-projecten e.d.;
- de vernieuwing van het centrale deel van de Heistraat, waar onder meer nieuwbouw van het ABC en het kantoor van woningbouwvereniging Volksbelang zijn gedacht. Van de drie genoemde pilotprojecten in de Heistraat krijgt dit project absolute prioriteit (de noordzijde van het centrale deel van de Heistraat is onderdeel van de Tweede fase en is reeds meegenomen in het vastgestelde plan voor de Sassenbuurt);
- het stimuleren van verplaatsing van detailhandel naar het concentratiegebied (zie ook paragraaf 5.3.2);
- intensief beheer en onderhoud in met name de Heistraat (o.a. door het houden van een "buurtschouw"; zie hoofdstuk 4);

- het stimuleren van particuliere initiatieven tot verbetering en opwaardering van met name de Heistraat.

De realisering van de visie op dit deelgebied voor de middellange termijn (na 2005) is in sterke mate afhankelijk van de mate waarin marktpartijen bereid zijn mede in dit deelgebied te investeren. Prioriteit in de periode 2006 - 2010 wordt gegeven aan:
- de realisering van de resterende, twee pilotprojecten in de Heistraat (omgeving supermarkt, Tolpost e.o.);
- de realisering van het "buurtpark-plus" en directe omgeving;
- de opwaardering en herinrichting van de openbare ruimnte in de Heistraat.

Zie ook **bijlage 2, kaart 9**: Suggestie nadere uitwerking projecten Heistraat e.o.

3.4.5 Binnenterrein Theo Driessen Instituut

Het binnenterrein achter het Theo Driessen Instituut (Willem Prinzenstraat) is een "geheime tuin", die voor woningbouw op korte termijn is bestemd. Op bijgevoegde kaart is een suggestie voor de herinrichting gegeven.

- **Bijlage 2, kaart 14**: Omgeving Theo Driessen Instituut (Bebouwingssuggestie en Suggestie Inrichting Openbare Ruimte)

3.4.6 Omgeving Tiendplein

Ook ter plaatse van het Tiendplein e.o. is op korte termijn woningbouw voorzien. Op bijgevoegde kaart is een suggestie voor herinrichting gegeven, waarbij ook de samenhang met de rest van de zone tussen Molenstraat en Kasteel-Traverse in beeld is gebracht.

- **Bijlage 2, kaart 15**: Omgeving Tiendplein in ruimer verband (Bebouwingssuggestie en Suggestie Inrichting Openbare Ruimte).

3.4.7 Overige bouwplannen

Een niet te onderschatten onderdeel van de wijkverbetering zijn de bouwplannen die verspreid over de wijk in ontwikkeling zijn of in ontwikkeling zullen worden genomen. De randvoorwaarden voor deze plannen komen in een apart traject (als onderdeel van het bouwplantraject) aan de orde. Het betreft merendeels plannen voor woningbouw in de huursector.
Daarnaast is voortdurend sprake van nieuwe initiatieven, waarop alert wordt ingespeeld.

3.5 Lopende en nieuwe activiteiten

Ook in het kader van de ruimtelijk-structurele wijkverbeteringsoperatie is een groot aantal activiteiten - al of niet projectmatig - in gang gezet. Onderstaand is naast de lopende actviteiten, ook inzichtelijk gemaakt welke nieuwe activiteiten op de (middel)lange aan de orde komen; nadere invulling vindt plaats op basis van tussentijdse evaluatie en bijstelling van beleid.

Lopende Activiteit	Actoren	Stand van Zaken	Planning
1a. Eerste fase Herstructurering (Dierenbuurt)	Woonpartners, Gemeente	• In voorbereiding	• Planning nieuwbouw [18] t/m 2004: ca.195 woningen • Planning nieuwbouw 2005 t/m 2007: ca. 190 woningen
1b. Verbetering Woningen Hindeplein-Hindestraat	Woonpartners	• In voorbereiding	• Gereed in 2003/2004 121 woningen
2. Particuliere Woningverbetering Beelsstraat	Woningeigenaren, Gemeente	• Deels in uitvoering; deels in voorbereiding	• Gereed in 2003
3. Tweede Fase Herstructurering (Sassenbuurt)	Volksbelang, Marktpartij, Gemeente	• In voorbereiding	• Planning nieuwbouw t/m 2004: ca. 40 woningen • Planning nieuwbouw 2005 t/m 2009: ca. 240 woningen
4. Derde fase Herstructurering: Bouwplan Zuidzijde Heistraat	Marktpartij	• In uitvoering	• Gereed in 2002: 7 woningen
5. Derde Fase Herstructurering: Bouwplan vm Dansschool Heistraat	Woonpartners, Gemeente	• In voorbereiding	• Gereed in 2003: 17 woningen
6. Bouwplan Paterslaan	Woonpartners, Marktpartij, Gemeente	• In voorbereiding	• Gereed in 2003: 32 woningen
7. ICES Beelsstraat	Gemeente, Rijk, particuliere ondernemers	• Deels in uitvoering • Deels in voorbereiding	• Gereed in 2002: 7 woningen • Gereed:in 2003: 2 woningen
8. Herontwikkeling Leonarduskerk	Gemeente + p.m.	• In voorbereiding	• Gereed in 2004: p.m.
10. Bouwplan Tiendstraat-Tiendplein	Marktpartij, Woonpartners,Gemeente	• In voorbereiding	• Gereed in 2005: 60 woningen

Nieuwe Activiteit	Actoren	Stand van Zaken	Planning
1. Masterplan openbare ruimte	Gemeente, Corporaties, Marktpartijen	• Voorbereiding nog niet gestart	• Gereed: voorjaar 2002
2. Overig Derde Fase Herstructurering (omg. Buurtpark Plus, Pilotprojecten)	Gemeente, Corporaties, Marktpartijen, Ondernemers(-vereniging)	• Voorbereiding nog niet gestart	• Start voorbereiding: 2002 (Planning: ca. 300 woningen t/m 2009)
3. SV-project Heistraat Pistoriusstraat-Blinkertsestraat	Idem	• Voorbereiding nog niet gestart	• Wordt onderdeel van Derde Fase Herstructurering (zie 1)
4. Bouwplan Binnenterrein Theo Driessen Instituut	Gemeente, Woonpartners	• Voorbereiding nog niet gestart	• Start voorbereiding: in 2002 (Planning: ca. 35 woningen in 2005)
5. Binnenterrein Schoolstraat	Gemeente, Corporaties, Marktpartijen	• Voorbereiding nog niet gestart	• Start voorbereiding in 2004

[18] *Nieuwbouw = aantal opgeleverde woningen.*

4 Ruimtelijk beheer

4.1 Uitgangssituatie

De ervaring leert dat een wijk in een achterstandssituatie extra aandacht nodig heeft in de sfeer van ruimtelijk beheer. Een extra inzet op dit terrein kan een belangrijke bijdrage zijn om de verdere achteruitgang van de wijk te stoppen. Bovendien schept het een basis van vertrouwen bij bewoners die in de wijk willen blijven wonen. En dat komt de totale wijkverbetering ten goede.
De waardering voor en de kwaliteit van de woonomgeving in Binnenstad Oost blijft achter bij het stedelijk gemiddelde. De afgelopen jaren is de situatie verder verslechterd.

Omschrijving	Binnenstad Oost				Helmond totaal			
	1996	1998	2000	Norm 2004	1996	1998	2000	Norm 2004
Kengetal "verloedering" (fysieke kwaliteit woonomgeving) [19]	5.1	5.2	6.4	3.0	4.5	4.2	5.0	3.0
Aandeel inwoners (%) dat (zeer) tevreden is over groenvoorziening in buurt	46	44	45	70	74	75	75	70
Rapportcijfer woonomgeving	6.4	6.2	6.1	7.0	7.3	7.3	7.3	7.0

Daarnaast wijzen de inwonersenquêtes, het LENS-, het ABCD-onderzoek en de recente buurtschouw (integrale onderdelen van "Buurt aan Zet") uit dat de vernieuwing van de wijk zeker óók moet gaan over de openbare ruimte en semi-openbare ruimte zoals achterpaden, parkeerplaatsen op achterterreinen, tuinen e.d. Met name die delen van de wijk die voorlopig niet voor een herstructurering in aanmerking komen (zie 3.4: stedenbouwkundig masterplan), bieden voldoende mogelijkheden om te komen tot een opwaardering qua inrichting, gebruik en beheer van de openbare ruimte. In dit hoofdstuk gaat het vooral om de kwaliteit van de openbare ruimte (bovengronds en ondergronds), die zodanig moet zijn dat deze bijdraagt aan de leefbaarheid en de veiligheid voor de bewoners, ondernemers en bezoekers van de wijk.
Samenwerking tussen bewoners, ondernemers, corporaties en gemeente is hierbij essentieel. Een opwaardering hoeft niet noodzakelijkerwijs zo ingrijpend te zijn als bijvoorbeeld herinrichting en het vervangen van de bestrating. Vaak zijn het "kleine dingen" die voor bewoners en bezoekers storend zijn zoals onvoldoende verlichting, beperkt onderhoud of gewoon losliggende trottoirtegels (Voor een meer concrete typering wordt verwezen naar hoofdstuk 6 "Handhaving").

[19] *Het "kengetal verloedering" is een score die op grond van de beantwoording van een viertal vragen uit de gemeentelijk inwonersenquête wordt berekend, in casu het oordeel van de inwoners over:*
- bekladding van muren en/of gebouwen;
- vernieling van telefooncellen en bushokjes;
- rommel op straat;
- en hondenpoep op straat.
Hoe lager de score, hoe geringer de verloedering, hoe beter het oordeel over de kwaliteit van de woonomgeving

4.2 Doelstellingen en effecten

Tegen de achtergrond van de geschetste uitgangssituatie zijn zowel voor de korte als langere termijn operationele doelstellingen geformuleerd:
- de openbare ruimte is kwantitatief en kwalitatief opgewaardeerd, zodat er voldoende veilige ruimte is voor spelen, verblijven, groen en parkeren;
- idem t.a.v. semi-openbare ruimte zoals achterpaden, parkeren op achterterreinen e.d.
- de openbare ruimte in heel Binnenstad Oost voldoet aan de eisen verbonden aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen, bijvoorbeeld via extra openbare verlichting en verlichting van achterpaden;
- extra onderhoud voor de kwetsbare onderdelen van de (semi-)openbare ruimte;
- het kengetal voor de "verloedering" is gedaald van 6,4 nu tot 3,0 in 2004;
- het percentage inwoners dat (zeer) tevreden is over de groenvoorziening in de buurt is gestegen van 45 nu naar 70 in 2004;
- het rapportcijfer (uit de inwonersenquête) voor de woonomgeving is gestegen van 6,1 nu naar 7,0 in 2004.

4.3 Programma

De vertaalslag van de operationele doelstellingen naar programmatische eisen spitst zich toe op de volgende aspecten:
- verbetering van de verkeersveiligheid;
- kwaliteitsimpulsen voor de openbare ruimte.

4.3.1 Verkeersveiligheid

Binnenstad Oost krijgt een inrichting als 30 km/u zone. Dit vereist de plaatsing van borden en markeringen aan de ingangen van deze zone. Op basis van de inrichting van de huidige wegen, klachten, verzoeken en ongevalcijfers worden op de Willem Prinzenstraat, Bindersestraat, Bakelsedijk, Van Hoofstraat, Dijksestraat en Hurksestraat snelheidsremmende voorzieningen toegepast.
De bestaande voorrangsregelingen in Binnenstad Oost worden opgeheven, met uitzondering van de nonstop-fietsroutes.

4.3.2 Kwaliteitsimpulsen

De openbare ruimte in verschillende delen van Binnenstad Oost heeft - óók buiten de herstructureringsgebieden - een kwalitatieve opwaardering nodig. Het gaat hier om kwaliteitsimpulsen die qua inzet van mensen en middelen uitstijgt boven het reguliere onderhoud en beheer. Ingrijpende onderhoudswerkzaamheden zullen zo veel mogelijk worden gecombineerd met andere uitvoeringswerken. In overleg met bewoners en professionals zal hier een gefaseerde aanpak van de woonomgevingsverbetering plaatsvinden:
- Eerste Fase: Hindeplein Hindestraat (volgend op woningverbetering);
- Tweede fase: Beelsstraat Kluisstraat (volgend op woningverbetering);
- Derde Fase: Omgeving Leonarduskerk;
- Vierde Fase: Nader te bepalen op basis van uitkomsten ABCD, LENS en de buurtschouw.

Voorzover niet opgenomen in de gefaseerde aanpak van de woonomgevingsverbetering, verdienen daarnaast de volgende deelgebieden een extra kwaliteitsimpuls, mede gelet op de eerste uitkomsten van het LENS-, het ABCD-onderzoek en de Buurtschouw-:
- De Kardinalenbuurt (voorzover niet meegenomen in Woonomgevingsverbetering Derde Fase: omgeving Leonarduskerk);
- De Dijksestraat-Noord;
- De omgeving Willem Beringsplein.

In overleg met de bewoners in deze deelgebieden worden plannen opgesteld en uitgevoerd, waarin de volgende onderwerpen een rol spelen:

- het aanbrengen van invaliden-opritten en vervangen van paaltjes op diverse kruispunten;
- vervanging van bomen en herinrichting van (vernielde of verwaarloosde) groenvoorzieningen en plantvakken in enkele straten;
- vervanging van asfalt door betonstraatstenen in de Willem Beringsstraat en vervanging van de asfalt-toplaag in de Dijksestraat;
- vervanging van straatmeubilair op o.a. het Willem Beringsplein;
- het schoonmaken van hondenuitlaat-terreinen;
- acties om voortuinen beter te onderhouden en schoonmaakacties;
- straatverlichting;
- inzet van straatvegers na het ophalen van huisvuil en nagaan of het standaardprogramma voor het ophalen van grof vuil moet en kan worden bijgesteld;
- de mogelijkheden voor invoering van "adaptief beheer", d.w.z. een vorm van beheer van de openbare ruimte, waarbij (een organisatie van) bewoners meer zeggenschap heeft inclusief een daarmee gepaard gaande toedeling van budgetten en verantwoordelijkheden;

Om de vinger aan de pols te houden zal regelmatig vanuit het gemeentebestuur in (delen van) de wijk een "buurtschouw" worden gehouden met bijzonder aandacht voor het beheer van de openbare ruimte. Met het oog op de beheer- en onderhoudskosten zal - tenzij anders aangegeven - in heel Binnenstad Oost worden gewerkt met standaardkwaliteiten.

4.4 Lopende en nieuwe activiteiten

Ook in het kader van het ruimtelijk beheer in Binnenstad Oost is een groot aantal activiteiten - al of niet projectmatig - in gang gezet. Onderstaand is naast de lopende actviteiten, ook inzichtelijk gemaakt welke nieuwe activiteiten op de (middel)lange aan de orde komen; nadere invulling vindt plaats op basis van tussentijdse evaluatie en bijstelling van beleid.

Lopende Activiteit	Actoren	Stand van Zaken	Planning
1. Woonomgevingsverbetering Eerste Fase (Hindeplein)	Gemeente, Woonpartners	• In voorbereiding	• Gereed nà woning-verbetering: 2003
2. Invoering 30 km/uur zone	Gemeente	• In voorbereiding	• Gereed in 2003
3. Aanleg Snelheidsremmers	Gemeente	• In voorbereiding	• Gereed in 2003
4. Opheffing Voorrangsregelingen	Gemeente	• In voorbereiding	• Gereed in 2003
5. Tijdelijk inrichting braakliggende terreinen na sloop	Gemeente, Corporaties, Grondeigenaren	• Deels reeds uitgevoerd	• Continu
6. Uitvoering "Buurtschouw"	Gemeente, Corporaties, Politie, Bewoners(groepen)	• In voorbereiding	• Start in 2002, daarna: continu

Nieuwe Activiteit	Actoren	Stand van Zaken	Planning
1. Extra kwaliteitsimpuls openbare ruimte (Kardinalenbuurt, Dijksestraat-Noord en Omg. Willem Beringsplein)	Gemeente, Bewonersgroepen	• Voorbereiding nog niet gestart	• Start uitvoering: 2002
2. Invoering "adaptief beheer"	Gemeente, Bewoners(groepen)	• Voorbereiding nog niet gestart	• Start voorbereiding: in 2003
3. Tweede Fase Woonomgevings-verbetering (Beelsstraat)	Gemeente, Bewoners(groepen)	• Voorbereiding nog niet gestart	• Start voorbereiding: in 2002
4. Derde Fase Woonomgevings-verbetering (Omg. Leonarduskerk)	Gemeente, Bewoners(groepen)	• Voorbereiding nog niet gestart	• Start voorbereiding: in 2002

5 Wijkeconomie

5.1 Uitgangssituatie

Het versterken van de economische positie van Helmond is één van de speerpunten uit de Stadsvisie. Het versterken van de economische bedrijvigheid in wijken is daarvan een onderdeel. In de Binnenstad Oost neemt de Heistraat een centrale positie in. Deze straat bevindt zich al geruime tijd in een neerwaartse spiraal. Ook elders in de wijk zijn in de loop van de jaren veel bedrijven verdwenen, deels ging het hierbij om milieuhinderlijke bedrijven die door de gemeente zijn gesaneerd of verplaatst. In de periode 1995 - 1999 is het aantal bedrijfsvestigingen evenals het aantal werkzame personen in de wijk als geheel weer toegenomen. Echter in de Heistraat nam in dezelfde periode het aantal vestigingen verder af.
Voor de totale wijkverbetering is het essentieel dat de bedrijvigheid in de wijk met name in kwalitatieve zin op peil komt, in het bijzonder in en rond de Heistraat.
Meer concreet is Binnenstad Oost in economisch opzicht nu te karakteriseren als een woonwijk, waar:

- sprake is van een relatief groot aantal bedrijven en voorzieningen;
- relatief veel allochtoon ondernemerschap voorkomt;
- met name langs de hoofdroutes zoals Heistraat, omgeving Zuidende/westzijde plangebied en Molenstraat potentie aanwezig is voor verdere uitbouw van de bedrijvigheid;
- in toenemende mate sprake is van vestiging van eenzijdige detailhandel en horeca met een marginale functionele kwaliteit, uitstraling en vaak oneigenlijk gebruik (illegale kamerverhuur, nachtelijke verkoop, etc.);
- sprake is van veel verloop onder ondernemers, met name in de droge horeca.

Aantal vestigingen per categorie	BINNENSTAD OOST	
	1995	*1999*
Industrie	22	32
Bouw	21	35
Groothandel	11	19
Detailhandel en Reparatie	121	115
Horeca	42	33
Dienstverlening	30	46
Onderwijs	11	12
Gezondheidszorg	22	24
Overig	25	23
TOTAAL	**305**	**339**

Aantal werkzame personen per categorie	BINNENSTAD OOST	
	1995	*1999*
Industrie	114	130
Bouw	120	144
Groothandel	47	58
Detailhandel en Reparatie	492	467
Horeca	136	108
Dienstverlening	151	237
Onderwijs	236	243
Gezondheidszorg	736	752
Overig	66	62
TOTAAL	**2.098**	**2.201**

Ontwikkeling van Aantal Vestigingen 1995- 1999	DEELGEBIED HEISTRAAT			
	Aanwezig 1995	Opgeheven 95 - 99	Nieuw 95 - 99	Saldo 95 - 99
Industrie	5	-	2	+ 2
Bouw	1	-	-	-
Groothandel	4	1	3	+ 2
Detailhandel en Reparatie	37	19	9	- 10
Horeca	8	4	1	- 3
Dienstverlening	6	3	5	+ 2
Onderwijs	-	-	-	-
Gezondheidszorg	-	-	-	-
Overig	7	5	2	- 3
TOTAAL	68	32	22	-10

5.2 Doelstellingen en effecten

Tegen de achtergrond van de geschetste uitgangssituatie zijn zowel voor de korte als langere termijn operationele doelstellingen geformuleerd:
Binnenstad Oost is in 2010 een wijk, waar:

- de bedrijvigheid is toegenomen onder meer als gevolg van méér werken aan huis, méér kwalitatief hoogwaardig ondernemerschap en waarbij de wijk zich heeft ontwikkeld tot een milieu waar nieuwe bedrijven kunnen starten;
- het aantal werkzame personen in 2004 is gestegen met 10% naar ca. 2.420 (medio 1999: 2.201 werkzame personen; groei 1995 - 1999 + 5%);
- met name in de Heistraat e.o., Molenstraat e.o. en aan de westzijde van het plangebied (Beelsstraat e.o.) sprake is van een concentratie van bedrijvigheid;
- de kwaliteit van het allochtoon ondernemerschap - indien nodig - met specifieke expertise wordt ondersteund.

5.3 Programma

5.3.1 Algemeen

De vertaalslag van de operationele doelstellingen naar programmatische eisen spitst zich in hoofdzaak toe op de Heistraat:

- Om tot een goed functionerend wijkwinkelcentrum te komen, is het noodzakelijk dat het aantal m^2 detailhandel in de Heistraat is terug gedrongen naar 3.250m^2 v.v.o. (op dit moment is in de Heistraat ruim 7.000 m^2 aan detailhandelsruimte aanwezig; op basis van onderzoek is berekend dat de marktruimte in totaal circa 3.250 m^2 v.v.o. omvat).
- Een compact winkelcentrum is een vereiste, waarbij concentratie van detailhandel rondom de supermarkt (de huidige Edah) plaatsvindt.
- Een vereiste is tevens dat sprake is van een "compleet" winkelcentrum: het huidige aanbod in de dagelijkse artikelensector is incompleet; er is teveel van hetzelfde.

- Onderzoek naar het realiseren van een ambachtelijk bedrijvencentrum (ABC) in het middendeel van de Heistraat. Op die manier ontstaat een twee-polen-structuur (supermarkt en ABC als polen met daartussen de bedrijvigheid).
- De verbetering van de kwaliteit van het ondernemerschap is projectmatig gestimuleerd.
- Ook de begeleiding van startende ondernemers is aangepakt. Dit zal plaatsvinden vanuit het bestaande startersloket, waarbij zal worden bezien of ook het nog te realiseren ambachtelijk bedrijvencentrum als locatie hierbij een rol kan spelen.
- Maatschappelijk verantwoord ondernemen wordt met een extra financiële impuls (te genereren uit middelen van het rijk en het locale bedrijfsleven) gestimuleerd. Een idee is om de bewoners ook uitdrukkelijk bij het benaderen van en het uitwerken met de bedrijven, te betrekken.
- Het wonen boven winkels krijgt een stimulans.

5.3.2 Aanzet economische visie Heistraat

De Heistraat verdient als belangrijkste concentratie van voorzieningen binnen de wijk extra aandacht met name in de zin van economische revitalisering (overigens is ook op tal van andere beleidsterreinen een extra inspanning noodzakelijk). Onderstaand zijn met het oog op deze operatie specifieke programmatische eisen vastgelegd.

- Als concentratiegebied - d.w.z. het gebied waar de totstandkoming van een aaneengesloten winkelfront en enkele daghorecazaken wordt gestimuleerd - is aangewezen: het gebied tussen de Edah en Pistoriusstraat[20] . Het concentreren van detailhandel en horeca levert efficiency- en schaalvoordelen op voor de ondernemer en consument (gecombineerd bezoek aan meerdere winkels/voorzieningen mogelijk).
- Als functiewijzigingsgebied ten aanzien van winkels en daghoreca en stimuleringsgebied voor kleinschalige bedrijvigheid zijn aangewezen:
  - het gebied tussen Binderseind en Gerardusplein/Blinkertsestraat,
  - en het gebied tussen de Pistoriusstraat/Sassenstraat en het Tolpostplein.

  In het functiewijzigingsgebied voor winkels en daghoreca, is het beleid gericht op vermindering van de winkel- en horecafunctie. Het actief "weg bestemmen" (via een bestemmingsplanprocedure) van aanwezige detailhandel en horeca is niet aan de orde. Nieuwvestiging van winkels en daghoreca is niet toegestaan.
- De totstandkoming van de nieuwe winkelstructuur is in principe gebaseerd op vrijwillige medewerking van de betrokken ondernemers. De uiteengezette structuur biedt voor de verspreid gesitueerde ondernemers de nodige duidelijkheid bij het maken van keuzes (bijvoorbeeld verplaatsen of saneren). Dit neemt niet weg, dat de gemeente in delen van de Heistraat een actief verwervingsbeleid voert.
- Het gewenste branchepatroon in de Heistraat luidt als volgt (de prioriteitsvolgorde duidt op de verschillen in toegevoegde waarde):

[20] Raadsbesluit 2002 - nr 19 d.d. 5 februari 2002.

1e prioriteit	2e prioriteit
Supermarkt (+)	Huishoudelijke- en cadeau artikelenwinkel (+)
Bakker (+)	Bloemenwinkel
Slager (+/-)	Dierenspeciaalzaak
Groentewinkel	Kantoorboekhandel
Allochtone levensmiddelen (+)	Kaas / noten / reform
Allochtone slagerij (+)	Apotheek (+)
Drogist (+)	Hakkenbar
Slijter (+/-)	Kapper (+)
Tabakswinkel / tijdschriften (+)	Stomerij (+)
Postagentschap, incl. pinautomaat	
Daghoreca (+)	
3e prioriteit	**4e prioriteit**
Winkel in zoetwaren	Sportwinkel (+)
Juwelier (in het goedkope segment) (+)	Schoenen (+)
Verf en behang (kleinschalig)	Muziekinstrumenten (+)
Doe-het-zelf (kleinschalig)	Naaimachines (+)
Wit- en bruingoed (kleinschalig) (+)	Parfumerie (+)
Woninginrichting (kleinschalig) (+)	Modelbouw (+)
Rijwielhandel (+)	Schoonheidssalon (+)
Computerwinkel (+)	

(+) reeds in het concentratiegebied van de Heistraat gevestigd (mogelijk is dat een andere winkel in dezelfde branche buiten het concentratiegebied in de Heistraat gevestigd is)
(+/-) gevestigd in de Heistraat maar buiten het concentratiegebied

Deze opzet dient gezien te worden als een "streefbeeld". Ook branches die nu al in de Heistraat aanwezig zijn, zijn genoemd. Bij het opstellen is rekening gehouden met het voor de diverse branches benodigde economisch draagvlak alsmede met de toegevoegde waarde die een branche voor de Heistraat kan hebben.

- Bij het streven naar concentratie van de winkels en het streven naar het gewenste branchepatroon in de Heistraat geldt als uitgangspunt dat het in de eerste plaats gaat om een herstructurering van de aanwezige detailhandel. Zo zal beschikbare ruimte in eerste instantie worden toegekend aan verplaatsers die bijdragen aan versterking van het concentratiegebied.
- In het functiewijzigingsgebied komen de volgende functies in aanmerking voor vestiging in vrijkomende of op te heffen winkelpanden:
  - kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, bijvoorbeeld:
    - meubelmaker
    - fietsenmaker
    - klokkenmaker
    - graveerbedrijf
    - reparatiebedrijf
    - goudsmit
    - fotograaf

- kleinschalige commerciële en/of publieksgerichte dienstverlening, bijvoorbeeld:
  - administratiekantoor
  - accountantskantoor
  - verzekeringskantoor
  - belastingadviseur
  - bedrijfsadviesbureau
  - fysiotherapeut
  - schildersbedrijf
  - schoonheidssalon
  - uitzendbureau
  - reisbureau
- Woonfunctie

In het functiewijzigingsgebied wordt de mogelijke vestiging van het nieuwe kantoor van woningbouwvereniging Volksbelang en van een ambachtelijk bedrijvencentrum (ABC) - na uitvoering van daartoe benodigd locatie-onderzoek - gestimuleerd

• Ter implementatie van het uitgestippelde beleid is het volgende instrumentarium aan de orde

a. brancheringscommissie:

Ter bevordering van de totstandkoming van de juiste branchering gaat een brancherings-commissie functioneren, die bestaat uit vertegenwoordigers van de Gemeente, Kamer van Koophandel en FOH/Ondernemersvereniging Heistraat.

b. bestemmingsplanherziening:

De voorgestane ontwikkeling krijgt zijn juridische vertaling in een herziening van het bestemmingsplan voor de Heistraat.

c. financiële ondersteuning:

Indien wordt voldaan aan de te stellen criteria - zoals bijvoorbeeld een goedgekeurd ondernemingsplan - kan in voorkomende gevallen subsidie worden verstrekt aan ondernemers die hun bedrijf willen verplaatsen en/of beëindigen. Dit instrumentarium vergt nadere uitwerking. Hiertoe is onder meer méér inzicht in de concrete wensen en mogelijkheden van individuele ondernemers noodzakelijk.

d. aankoop van panden:

Ter ondersteuning van de gewenste herstructurering en revitalisering van de Heistraat voert de gemeente in delen van de Heistraat een strategisch aankoopbeleid.

5.4 Lopende en nieuwe activiteiten

In het kader van de wijkverbeteringsoperatie is een groot aantal activiteiten - al of niet projectmatig - in gang gezet. Onderstaand is naast de lopende actviteiten, ook inzichtelijk gemaakt welke nieuwe activiteiten op de (middel)lange aan de orde komen; nadere invulling vindt plaats op basis van tussentijdse evaluatie en bijstelling van beleid.

Lopende Activiteit	Actoren	Stand van Zaken	Planning
1. Ontwikkeling intrumentarium ter verbetering van winkelstructuur Heistraat: - actief aankoopbeleid gemeente	Gemeente	• In uitvoering	• Gereed in 2007
2. Onderzoek naar realisering ABC in Heistraat	NV Rede, Gemeente	• In voorbereiding	• Gereed in 2002
3. Projectmatige aanpak startende ondernemers	CWI/Startersloket	• In uitvoering	• Continu

Nieuwe Activiteit	Actoren	Stand van Zaken	Planning
1. Ontwikkeling intrumentarium ter verbetering van winkelstructuur Heistraat:			
a. Brancheringscommissie	a. Gemeente, KvK, FOH/Ondernemersvereniging	a. Nog niet gestart	a. Start voorbereiding in 2002
b. Bestemmingsplanherziening	b. Gemeente	b. Nog niet gestart	b. Start voorbereiding in 2003[21]
c. Financiële ondersteuning verplaatsingen/bedrijfsbeëindigingen.	c. Gemeente, Ondernemers	c. Nog niet gestart	c. Start voorbereiding in 2002
2. Projectmatige aanpak verbetering kwaliteit ondernemerschap	Gemeente + p.m.	• Nog niet gestart (vereist nadere studie)	• Start voorbereiding in 2002
3. Actief ondersteunen van ondernemersvereniging (kadervorming e.d)	Gemeente + p.m.	• Nog niet gestart	• Start voorbereiding in 2002
4. Actief stimuleren van evenementen in de Heistraat	Gemeente, Bedrijfsleven	• Nog niet gestart	• Start voorbereiding in 2002
5. Stimuleren maatschappelijk verantwoord ondernemen ("Buurt aan Zet")	Vereniging Wijkbeheer, SWH, Bedrijfsleven, Gemeente	• Nog niet gestart	• Start voorbereiding in 2002

[21] *De start van de bestemmingsplanherziening is gekoppeld aan de Derde Fase Herstructurering (zie par. 4.5. Nieuwe Activiteit nr. 1)*

6 Handhaving

6.1 Uitgangssituatie

In maart 2001 is het "Masterplan Integraal Veiligheidsbeleid (IVB) Helmond 2001-2004" vastgesteld.
De relatief lage rapportcijfers en scores voor veiligheid en veiligheidsbeleving in Binnenstad Oost zijn aanleiding voor een extra inspanning in het kader van de wijkverbeteringsoperatie.
Voor de uitvoering van het Masterplan wordt jaarlijks een Actieprogramma IVB opgesteld.
Het eerste Actieprogramma IVB is dat voor het jaar 2002 . De accenten voor 2002 richten zich op de thema's "vermindering overlast" en "vermindering onveiligheidsgevoelens".
Vooruitlopend op andere wijken, is voor 2002 voor Binnenstad Oost een pilot gestart die gericht is op een intensieve en zichtbare handhaving.

Het instrument handhaving levert een cruciale bijdrage aan de totale wijkverbeteringsoperatie. In algemene zin richt de handhaving zich op:
- toezicht op naleving van regelgeving;
- waar nodig, ingrijpen met maatregelen en sancties (straf-, bestuurs- en privaatrechtelijk).

Handhaving heeft als onderdeel van het integraal veiligheidsbeleid in Binnenstad Oost een bijzondere plaats. Bij de behandeling van de andere beleidssporen zijn de overige aspecten van het veiligheidsbeleid - zoals sociale veiligheid, brandveiligheid, criminaliteitspreventie en verkeersveiligheid - al integraal opgenomen (bijvoorbeeld bij het bouwen van een Brede School spelen aspecten zoals sociale veiligheid en verkeersveiligheid een grote rol).
De expliciete aandacht voor handhaving in het Wijkontwikkelingsprogramma geeft een extra garantie voor daadwerkelijke zichtbare actie, hetgeen een weerspiegeling is van de nadrukkelijke behoefte uit de wijk.
Meer concreet is Binnenstad Oost nu in de sfeer van (on)veiligheid te typeren als een wijk, waar sprake is van:
- een tekort schietende sociale controle in bepaalde delen van de wijk;
- toenemende problematiek van alcohol- en harddrugsverslaafden en dak- en thuislozen;
- in vergelijking met andere wijken relatief veel overlast van softdrugshandel vanuit woningen en veel burenoverlast;
- relatief veel (kleine) criminaliteit;
- een toename van het onveiligheidsgevoel;
- een relatief verkeersveilige wijk met uitzondering van enkele straten;
- onvoldoende (openbare) verlichting in straten, op pleinen en bij achterpaden;
- overlast van rondhangende jongeren;
- illegale kamerverhuur en/of bewoning van sommige panden door aanzienlijk meer mensen dan waarvoor de ruimte geschikt is;
- bedrijfsvestiging en -uitoefening in strijd met de regelgeving op basis van bestemmingsplan, algemene politieverordening, e.d.
- hinderlijk parkeergedrag;
- overlast als gevolg van plaatsing van (reclame-)objecten op de openbare weg en visuele vervuiling als gevolg van reclame-uitingen;
- leegstaande panden en braakliggende, vaak vervuilde terreinen.

KENGETALLEN

Omschrijving	Binnenstad Oost			Helmond totaal		
	1996	1998	2000	1996	1998	2000
Aandeel inwoners dat zich (wel eens) onveilig voelt in %	39	37	40	33	31	35
Aandeel inwoners dat zich (wel eens) onveilig voelt in de eigen buurt in %	30.6	27.0	36.0	23.0	18.9	23.6
Bedreigende situaties in de buurt (0=weinig; 10=veel)	1.9	2.3	3.2	1.0	1.1	1.3
Aandeel inwoners dat slachtoffer is in %						
- algemeen	58.2	47.9	62.6	45.4	42.1	44.6
- gewelddelicten	5.0	8.0	10.9	5.1	6.1	5.9
- vernielingen	14.9	10.1	18.8	12.4	10.1	12.6
Mate waarin (0=weinig; 10-veel) voorkomen:						
- vermogensmisdrijven	5.8	5.2	5.7	4.7	4.3	4.4
- overlast	3.0	3.7	4.2	2.5	2.5	2.7

6.2 Doelstellingen en effecten

Tegen de achtergrond van de geschetste uitgangssituatie zijn voor de korte termijn (2004) operationele doelstellingen geformuleerd. Van belang is de ingezette trend tot 2010 voort te zetten en verder uit te bouwen. Binnenstad Oost is in 2010 een wijk, waar:

- het aandeel inwoners dat zich (wel eens) onveilig voelt is gedaald tot 25%.
- het aandeel inwoners dat zich (wel eens) onveilig voelt in de eigen buurt is gedaald tot 17%.
- het aandeel inwoners dat slachtoffer is van enig misdrijf is gedaald tot 47,9%.
- het aandeel inwoners dat slachtoffer is van gewelddelicten is gedaald tot 6,1%.
- het aandeel inwoners dat slachtoffer is van vernielingen (excl. auto) is gedaald tot 10,1%.
- De mate waarin vermogensmisdrijven en overlast voorkomen is gedaald tot respectievelijk 4,3 en 2,5.
- een meldpunt voor overlast, uitbreiding van het bestaande team woonoverlast, uitbreiding van het aantal manuren van politie en stadswacht, een buurtbemiddelingsteam, al dan niet gekoppeld aan een bestaande functie en/of organisatie, tot stand zijn gekomen.
- een interdisciplinair handhavingsteam actief is, dat adequaat en effectief reageert op voorkomende situaties.

Zoals al vermeld in de hoofdstukken 3 en 4 zullen de woningen en woonomgeving in Binnenstad Oost voldoen aan de eisen van het "Politiekeurmerk Veilig Wonen".

6.3 Programma

De vertaalslag van de operationele doelstellingen naar de programmatische eisen spitst zich onder regie van de gemeente toe op het aspect handhaving.

Deze eisen richten zich op een drietal aspecten:

- *Multidisciplinaire samenwerking en aanpak.*

  Alle disciplines betrokken bij handhaving zijn in onderlinge afstemming actief op strafrechterlijk, bestuursrechterlijk en privaatrechterlijk terrein. Meer concreet betekent dit dat op basis van een actieprogramma malafide praktijken worden beëindigd bijvoorbeeld door een inval van de politie, die gevolgd wordt door een controle van gemeentelijke toezichthouders en ontruiming door de eigenaar en/of bestuursdwang. Analoog aan de gang van zaken in andere steden in Nederland, zal de gemeente uit de GSB-budgetten middelen beschikbaar stellen ten behoeve van de extra inzet van politie-capaciteit.

  Als "pilot" start in 2002 een "handhavingsteam" dat zich op korte termijn met name zal richten op (delen van) de Heistraat. Afhankelijk van de situatie zal uitbreiding van het aantal acties ook elders in de wijk plaatsvinden (bijvoorbeeld t.a.v. drugsdealers)

- *Preventief toezicht en controle.*

  Zo veel mogelijk geüniformeerde aanwezigheid op straat en - waar en wanneer nodig - in voor publiek toegankelijke ruimtes. Van belang is dat een direct en frequent contact met buurtbewoners, ondernemers en bezoekers plaatsvindt.

- *Opsporing en vervolging.*

  Handhaving is ook criminaliteitsbestrijding. Zo veel als mogelijk wordt gebruik gemaakt van "lik-op-stuk"-maatregelen. Verdachten van strafzaken worden meteen in behandeling genomen door het Justitiekantoor Helmond. Dit betekent dat de Officier van Justitie actief betrokken wordt bijvoorbeeld bij de vervolging van notoire overtreders. Ook hierbij is het van belang dat de betreffende verdachten eveneens vanuit andere disciplines (sociale recherche, reclassering, verhuurders e.d.) een "speciale behandeling" krijgen onder het motto "korte klappen met dieptewerking".

6.4 Lopende en nieuwe activiteiten

In het kader van de wijkverbeteringsoperatie is een groot aantal activiteiten - al of niet projectmatig - in gang gezet. Onderstaand is naast de lopende actviteiten, ook inzichtelijk gemaakt welke nieuwe activiteiten op de (middel)lange aan de orde komen; nadere invulling vindt plaats op basis van tussentijdse evaluatie en bijstelling van beleid.

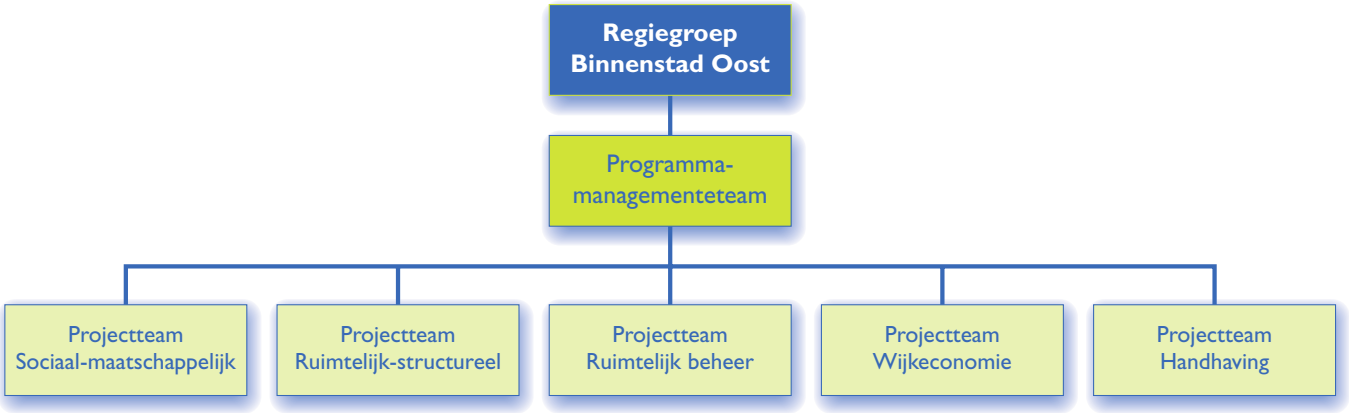
Lopende Activiteit	Actoren	Stand van Zaken	Planning
1. Intensivering gecoördineerde aanpak woonoverlast (burenruzie, geluidsoverlast, vervuiling, etc.)	Gemeente, AMW, SWH, Novadic, RIAGG, Politie, SMO, Corporaties	• In voorbereiding	• Uitvoering vanaf 2002
2. "Samen in Beweging" (Watertoren)	SWH, Gemeente	• In uitvoering	• Continu
3. Jeugdpreventieteam	Politie, Stadswacht, Jeugdwelzijnsinstellingen	• In uitvoering	• Continu
4. Veilig op school	Gemeente, Stadswacht, Politie, Scholen	• in uitvoering	• Continu

Nieuwe Activiteit	Actoren	Stand van Zaken	Planning
1. Projectteam handhaving Binnenstad Oost, multi-disciplinair: politie - 3 fte extra; gemeente (diverse afdelingen + brandweer)	Gemeente, Politie, Brandweer, Corporaties	• In voorbereiding	• Start in 2002
2. Intensivering handhaving door corporaties (ontruimingen bijv. bij drugshandel en illegale praktijken)	Corporaties, Gemeente	• Nog niet gestart	• Medio 2002
3. Politie-spreekuur in Informatiecentrum/Meldpunt overlast	Politie	• Nog niet gestart	• Medio 2002
4. Aanpak onveilige plekken (achterompaden, blinde muren, etc.)	Corporaties, Gemeente, Woningeigenaren	• Nog niet gestart	• Vanaf 2002

7 Organisatie

Analoog aan de geschetste problematiek in Binnenstad Oost is ook de gewenste aanpak omvangrijk en complex. Daarom is gekozen voor een projectmatige manier van werken, die te kenmerken is als een sterk planmatige benadering met toetsbare eindresultaten en heldere verantwoordelijkheden. De organisatorische opbouw is overzichtelijk geordend en sluit zoveel als mogelijk aan op de staande organisatie van alle betrokken actoren. De projectorganisatie Binnenstad Oost is in dat opzicht het beste te typeren als een hulpstructuur die enerzijds voorziet in het aanjagen van de totale wijkverbeteringsoperatie en anderzijds tot taak heeft hierbij zoveel als mogelijk activiteiten af te stemmen met bestaande organisatorische structuren (intern én extern). Duidelijk herkenbaar hierbij is een vijftal beleidssporen die in feite in hun onderlinge samenhang één grootschalige inspanning verbeelden van datgene wat écht in de wijk leeft. Steekwoorden voor de gekozen opzet zijn: "integraal tenzij, transparant, eenvoudig en slagvaardig"

In schema de projectstructuur:



De **regiegroep** is verantwoordelijk voor de aansturing van het beleid op hoofdlijnen (regiefunctie). In de lijn van de thema's die thans spelen is de regiegroep samengesteld uit de coördinerend wethouder, corporatiedirecteuren, programmamanager, hoofd Grondzaken en een secretaris. De wethouder en corporatiedirecteuren worden in de regiegroep geassisteerd door hun adviseurs. De coördinerend wethouder Binnenstad Oost fungeert als voorzitter en is verantwoordelijk voor de bestuurlijke afstemming met alle betrokken beleidsvelden zowel intern als extern. De regiegroep formuleert de kaders (inclusief middelen) voor beleid. Afhankelijk van het thema worden in de regiegroep afspraken gemaakt over afstemming met bestaande (gemeentelijke) stuurgroepen, managementteam(s) etc. Uitkomsten van de regiegroep fungeren als integraal advies voor het bestuur van de gemeente, de corporaties en bijvoorbeeld de lokale driehoek. Uitbreiding van de regiegroep is mogelijk, bijvoorbeeld als gevolg van participatie van private partijen en maatschappelijke instellingen in het kader van P.P.S.[22] - constructies.

[22] *PPS = Publiek Private Samenwerking*

Het **programmamanagementteam (PMT)** bestaat uit de programmamanager, de projectleiders van de vijf beleidssporen en relevante beleidsadviseurs (zowel intern als extern). Het PMT bewaakt de voortgang en de inhoudelijke samenhang binnen het programma. Daarnaast geeft het PMT sturing aan de communicatie en evaluatie. De programmamanager is primair verantwoordelijk voor de voortgang van het totale programma, de inhoudelijke samenhang en afstemming tussen de beleidssporen en de communicatie met de regiegroep. Hiervan afgeleide taken zijn voortgangsgesprekken met de afzonderlijke bestuurders, projectleiders, lijnchefs, bewonersgroepen en andere interne en externe belanghebbenden. Hiërarchisch valt de programmamanager onder de gemeentesecretaris. De projectleiders zijn procesverantwoordelijk ten aanzien van de voorbereiding en implementatie van de afzonderlijke beleidssporen en dragen er zorg voor dat voorafgaand aan besluitvorming alle ambtelijke- en bestuurlijke stappen zijn gezet, alsmede afstemming met externe belanghebbenden plaats vindt (integrale afstemming). In het PMT participeren al dan niet structureel adviseurs (intern/extern). Zij brengen specifieke deskundigheid in bijvoorbeeld ten aanzien van communicatie, financiën, volkshuisvesting etc.

De **projectteams** worden aangestuurd door de projectleider. Projectopdrachten worden hierin uitgewerkt, zoveel als mogelijk vanaf de initiatieffase in samenwerking met alle belanghebbenden. Rond een (deelproject) formeert de projectleider een team met een vast aanspreekpunt (intern/extern), maakt afspraken over taken en verantwoordelijkheden en bewaakt de voortgang (incl. middelen). De staande organisatie (lijnchefs) faciliteert de projectmatige aanpak. In de dienstbegrotingen en afdelingsplannen is de beoogde personele en financiële inzet verdisconteerd.

Projectkenmerken

In de vijf beleidssporen worden deelprojecten in uitvoering genomen. Van belang zijn daarbij enkele kenmerken: Naast het kenmerk van de integrale projectmatige werkwijze wordt ook de gebiedsgerichte benadering gehanteerd. Het meest kenmerkende hierbij is de samenwerkingsvorm waarin organisaties van een afwijkende signatuur bijeen zijn. De maatschappelijke organisaties, corporaties en marktpartijen zijn géén gemeentelijk organisaties en kennen andere gezagsrelaties. Binnen een dergelijke context zal bepalend voor het succes zijn hoe de samenwerking tussen al de actoren zal verlopen én of de ambities over het te bereiken resultaat blijvend overeenkomen.

Overige actoren en hun bijdrage

De wijkverbeteringsoperatie is in belangrijke mate gebaat bij een intensieve samenwerking van gemeente en corporaties met vastgoedpartners. Een samenhangend beleidsprogramma, de specifieke potenties van de wijk en een breed politiek-maatschappelijk draagvlak voor een slagvaardige aanpak schept vertrouwen binnen de vastgoedmarkt om ook risicodragend te participeren. Als gevolg hiervan is er thans voldoende belangstelling vanuit de markt om gezamenlijk de herontwikkeling van essentiële delen van de Binnenstad-Oost ter hand te nemen. Dit betekent zondermeer een verdere versterking van het proces, temeer omdat gerenommeerde vastgoedpartners ook over specifieke deskundigheid en menskracht beschikken. Bepalend voor de keuze van vastgoedpartners zal zijn of zij in staat zijn om ook op de langere termijn aan de hoge verwachtingen te voldoen, m.a.w. zij moeten aantoonbaar een toegevoegde waarde hebben. Het proces van samenwerking verloopt grofweg volgens twéé stappen:

1. Tijdens *de ontwerpfase* werken de gemeente, corporaties en beoogde marktpartijen gezamenlijk het stedenbouwkundig masterplan verder uit en stellen daarbij een financiële verkenning op. De financiële verkenning bestaat uit een haalbaarheids- en risicoanalyse en geeft richting voor verevening van

onrendabele en rendabele projecten. De ontwerpuitgangspunten voor de totale wijk alsmede voor de deelgebieden worden gezamenlijk opgesteld en vastgelegd in een intentie-overeenkomst.

2. De samenwerkende partijen leggen gezamenlijk contractueel objectieve en functionele criteria vast voor de ontwikkelfase voor die gebieden die thans nog niet ontwikkeld zijn. Deze fase wordt gekenmerkt door verwerven, beheren, herbestemmen en herontwikkelen van vastgoed, herinrichting van de openbare ruimte en herijking van het juridisch-planologisch intrumentarium (bestemmingsplannen etc.).

8 Communicatie

De visie op de integrale wijkverbeteringsoperatie van de Binnenstad-Oost heeft op termijn nadrukkelijk gevolgen voor de identiteit van de wijk. Bestaande kwaliteiten in de wijk krijgen een extra impuls. Vrijwel synchroon doorbreekt een serie van meer ingrijpende maatregelen definitief de negatieve spiraal waarin de wijk is beland. De uitgezette koers is zondermeer ambitieus en vergt van alle deelnemers niet alleen een maximale inspanning maar ook een kwetsbare opstelling. Vroegtijdig eigen ideeën delen met andere belanghebbenden, vertrouwen hebben in elkaars kwaliteiten en samen de koers uitzetten voor een maximaal haalbaar resultaat is hierbij een must. De juiste wijze van communiceren in een dergelijke omvangrijke en complexe context kan in belangrijke mate van invloed zijn op het wel of niet hebben van succes. Iedereen die hierin gelooft en letterlijk zijn of haar nek uitsteekt mag ook profiteren van dat succes. Collectief of individueel zal men de wijk positief uitdragen, wat uiteindelijk een blijvend positief effect heeft op het gewenste imago. Een dergelijke totaalbenadering veronderstelt een heldere communicatiestrategie waarin een onderscheid bestaat tussen de doelgroep waarmee men communiceert en het soort boodschap dat men zendt. Vast staat dat de media terecht veel aandacht hebben voor de situatie in de Binnenstad Oost. Dit gegeven biedt een kans om het daadwerkelijk in praktijk brengen van verbeteringen ook aan een breed publiek bekend te maken. De communicatie-opdracht is als volgt geformuleerd:

"De communicatie ten aanzien van de wijkverbetering Binnenstad Oost is er op gericht om belanghebbenden:
- *te informeren over de wijkverbetering;*
- *te motiveren om een bijdrage te leveren aan de wijkverbetering;*
- *te committeren aan de gekozen aanpak;*
- *en te ontmoedigen overlast en onveiligheid te veroorzaken".*

Van belang is om vast te stellen welke doelgroepen een rol spelen. Vaak lopen daarbij persoonlijke- en algemene belangen door elkaar. Meer concreet gaat het om de volgende doelgroepen:
- Bewoners(groepen)
- Ondernemers(verenigingen)
- Belangen- en actiegroepen
- Maatschappelijke instellingen
- Hulpverlening
- Scholen
- Verenigingen
- Gemeente(bestuur)
- Corporaties
- Politie, Justitie
- Vastgoedpartners
- Provincie, Regio
- Rijk
- Media

Van belang is ook vast te stellen wie in eerste aanleg de woordvoerders zijn:
- Bestuurlijk/strategisch: de coördinerend wethouder namens de regiegroep.
- Programmatisch: de programmamanager namens het programmamanagementteam
- Projecten: de projectleiders

Woordvoering zal plaats vinden in overleg met belanghebbenden (corporatiedirecteuren, wethouders, bewonersgroepen etc.) die bij een bepaalde boodschap betrokken zijn.

Om de communicatie deskundig te laten verlopen zal geput worden uit het totale scala van methoden dat voorhanden is: informatiebijeenkomsten, beeldmateriaal, workshops, nieuwsbrieven, persberichten, publicaties, websites, TV, radio, persbijeenkomsten, infopunt(en). Een vaste communicatie-adviseur is bij het programma betrokken. Afhankelijk van de doelgroep en boodschap zal telkens een keuze gemaakt worden.

Evaluatie

Het wijkontwikkelingsprogramma sluit nagenoeg naadloos aan op de systematiek van het grotestedenbeleid. De indicatoren en beoogde effecten liggen in het verlengde van het Meerjarenontwikkelingsprogramma (MOP). In 2003/2004 is de eerste evaluatie gepland; de Binnenstad Oost heeft hierbij als GSB-aandachtswijk de bijzondere aandacht. Daarnaast zal in de verantwoordelijke raadscommissie(s) en de wijkoverlegorganen regelmatig de voortgang van de operatie aan de orde komen. Deze evaluatie is tevens het moment om te bezien of bijstelling van het programma op onderdelen noodzakelijk is en om een eerste doorkijk te geven voor de periode ná 2010.

9 Financiën

Dit hoofdstuk beschrijft de financiële implicaties van de activiteiten, die in dit WOP aan de orde komen. Zoals eerder uiteengezet gaat het WOP vooral in op de extra impuls die op diverse beleidsterreinen nodig is om tot wijkverbetering in Binnenstad Oost te komen én dus niet zo zeer op alle reguliere budgetten die reeds voor Binnenstad Oost noodzakelijk zijn.
Het merendeel van de extra uitgaven heeft - in de context van de totale wijkverbetering - het karakter van investeringen met vooral een hoge maatschappelijke meerwaarde. Dit is niet altijd in "rendabel" of "onrendabel" uit te drukken. Veel belangrijker dan een rekenkundige c.q. procedurele benadering is de creatieve en dus kwetsbare opstelling van alle belanghebbenden.
Per beleidsspoor en per activiteit of activiteitencluster is de benodigde extra financiële inspanning zo veel als mogelijk aangegeven. Wanneer het financiële inspanningen betreft die volledig door derden voor hun rekening worden genomen (m.a.w. buiten de publieke sector) zijn deze wat betreft het WOP buiten beschouwing gelaten.
Het WOP geeft duidelijkheid en zal mede als basis dienen voor het genereren van extra middelen van de hogere overheid of van derden.
Tussentijdse evaluatie van het WOP in 2004 biedt ruimte tot bijstelling van de financiële inzet.
Van belang is dat intern budgethouderschap en -beheer ten aanzien van de extra inzet voor Binnenstad Oost binnen de gemeentelijke organisatie nader uitgewerkt wordt.

9.1 Periode 2002 t/m 2005

In relatie tot de gemeentelijke begrotingssystematiek zijn redelijk onderbouwde financiële ramingen slechts beschikbaar voor de eerstkomende vier jaar (t/m 2005). Voor de periode na 2005 is slechts een globale doorkijk mogelijk (par. 9.2.)

9.1.1 Sociaal-maatschappelijke activiteiten

BEDRAGEN X € 1.000,-

ACTIVITEIT	TOTAAL KOSTEN	KOSTENDRAGERS			
		Gemeente	Rijk/Provincie	Derden	Nog te dekken
1. Brede School/Wijkhuis	5.445	5.238	-	207 [23]	-
2. Jongerencentrum	2.269	2.269	-	-	-
3. Herbestemming buurthuizen	p.m.	p.m.	-	-	-
4. Uitvoering Kenniswijk Helmond/Eindhoven, onderdeel Binnenstad Oost	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	-

[23] *Het betreft een bijdrage uit het Financieringsschap. De bijdrage is bruto. Anders gezegd de netto-bijdrage = de bruto-bijdrage minus de contributie van Helmond aan het Financieringsschap. Gemiddeld is netto 15 à 20% van bruto m.a.w. € 207.000,- bijdrage van het Financieringsschap vergt een Helmondse contributie van ca € 171.000,- en levert een netto-bijdrage van ca. € 36.000,- op.*

ACTIVITEIT	TOTAAL KOSTEN	KOSTENDRAGERS			
		Gemeente	Rijk/Provincie	Derden	Nog te dekken
5. Verplaatsing Stadshobby-werkplaats	Meegenomen in grond-exploitatie Dierenbuurt	n.v.t.	-	-	-
6. Verplaatsing Sportveld Jan van Brabantschool + Overige Functies Past. Van Leeuwenveld	Zal worden meegenomen in grondexploitatie 3e Fase Herstructurering (incl. Buurtpark, na 2005)	n.v.t.	-	-	-
7. Verplaatsing Scouting	Meegenomen in grond-exploitatie Dierenbuurt	n.v.t.	-	-	-
8. Participatiebevordering incl. "Helmond Actief" (vh. "casemanagement"), stimulering buurtbeheer, opzetten bewonersgroepen en ABCD, Website B. Oost	295 (Buurt aan Zet/ Participatie)	136	159 [24]	-	p.m. [25] (2004/5)
9. Integratie Jongeren/ Jeugdparticipatie incl. project Marokkaanse Jongeren, digitaal trapveld, etc.	295 (Buurt aan Zet/ Integratie Jongeren)	102	193	-	p.m. (2004/5)
10. Integratie allochtonen incl. spreekuur oudere allochtonen	499 (Buurt aan Zet/ Integratie allochtonen)	170	329	-	p.m. (2004/5)
11. Intensivering aanpak woonoverlast	Is meegenomen in par. 9.1.5. nr. 1	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t

9.1.2 Ruimtelijk structurele activiteiten

BEDRAGEN X € 1.000,-

ACTIVITEIT	TOTAAL KOSTEN	KOSTENDRAGERS		
		Gemeente/Rijk/Provincie	Derden	Nog te dekken
1. Planontwikkeling & Communicatie WOP	908	227	-	681
2. Diverse Bestemmingsplan-herzieningen (o.a Dierenbuurt, Sassenbuurt, Heistraat e.o.)	p.m. [26]	p.m.	-	-
3. Onrendabele top grond-exploitatie Dierenbuurt **4. Onrendabele top grond-exploitatie Sassenbuurt**	30.675	16.381	14.294 (corporaties)	-
5. Onrendabele top grond-exploitatie Heistraat e.o. (3e fase herstructur. , ICES, Dansschool Verhoeven, Zz. Heistraat)	1.678	1.678	-	-

[24] Totale inzet rijk t.b.v. onderdeel Participatiebevordering € 318.000,-, waarvan verwerkt in par. 9.1.3. (t.b.v. fysieke maatregelen in samenspraak met bewoners): onder punt 6 t/m 9 (€ 112.000,-) en onder punt 10 (totaal: € 47.000,-)

[25] Aan het eind van de "Buurt aan Zet"-periode in 2003 zal worden bezien welke eventuele extra inzet (boven de reguliere inzet) moet worden gepleegd om de continuïteit van de participatie en integratie in Binnenstad Oost te garanderen

[26] Kosten worden geraamd en meegenomen in het kader van Planontwikkelingskosten Dienst SO.

ACTIVITEIT	TOTAAL KOSTEN	KOSTENDRAGERS		
		Gemeente/Rijk/Provincie	Derden	Nog te dekken
6. Onrendabele top grond-exploitatie bouwplannen Paterslaan, Beelsstraat, Tiendstraat/Tiendplein, Binnenterrein T.D.I.	4.431	4.431	-	-
7. Onrendabele top verbou-wing Leonarduskerk	227	227	-	-
8. Particuliere Woning-verbetering Beelsstraat	753	389	364	-
9. Bodemsanering	454	454 (Krediet 2001 - nr 76)	-	-

9.1.3 Ruimtelijk Beheer

BEDRAGEN X € 1.000,-

ACTIVITEIT	TOTAAL KOSTEN	KOSTENDRAGERS			
		Gemeente	Rijk/Provincie	Derden	Nog te dekken
1. Invoering 30km/uur zone	30	De subsidieregelingen voor 2002 moe-ten nog door het Rijk worden bepaald (N.B. In 2001 subsidieerde het Rijk 50% van de subsidiabele kosten)		-	-
2. Aanleg snelheidsremmers	133			-	-
3. Opheffing Voorrangsregelingen	23			-	-
4. Tijdelijke inrichting braak-liggende terreinen na sloop	182	91 (Grondbedrijf)	-	91	-
5. Uitvoering "Buurtschouw"	- (geen extra kosten)	-	-	-	-
6. 1e Fase Woonomgevings-verbetering Herinrichting Hindeplein e.o.	454	454		-	-
7. 2e Fase Woonomgevings-verbetering	843 (waarvan Buurt aan zet: € 112.000)	843		-	-
8. 3e Fase Woonomgevings-verbetering					
9. 4e Fase Woonomgevings-verbetering					
10. Extra Kwaliteitsimpuls Openbare Ruimte:					
a. Omgeving Willem Berings-plein:					
- vervanging asfalt door klinkers in W. Berings-straat	38	38	-	-	-
- groenvoorziening	20	-	20 (Buurt a. zet)	-	-
- vervanging straatmeubilair	11	-	11 (Buurt a. zet)		
b. Dijksestraat-Noord					
- Vervanging toplaag asfalt	89	89	-	-	-
- groenvoorziening	4	-	4 (Buurt a. zet)	-	-
- groen H. Schaftplein	7	-	7 (Buurt a. zet)	-	-
c. Groenvoorziening Kardinalen	5	-	5 (Buurt a. zet)	-	-

ACTIVITEIT	TOTAAL KOSTEN	KOSTENDRAGERS			
		Gemeente	Rijk/Provincie	Derden	Nog te dekken
d. Overig Kwaliteitsimpuls Openbare Ruimte (straat-verl., hondenuitlaatterr., Politiekeurmerk veilig wonen, veegprogramma, etc.)	p.m. (nog niet geraamd)	p.m.	-	-	-
11. Uitvoering Wijkschoon-maakacties	9 (€ 2.269 p.jr.)	9	-	-	-
12. Invoer "adaptief beheer"	- (geen extra kosten)	-	-	-	-
13. Kunst in de wijk:		64		p.m.	-
a. Beelsstraat	64	(waarvan provincie: 32)			
b. Overig	p.m	p.m.			

9.1.4 Wijkeconomie

BEDRAGEN X € 1.000,-

ACTIVITEIT	TOTAAL KOSTEN	KOSTENDRAGERS			
		Gemeente	Rijk/Provincie	Derden	Nog te dekken
1. Actief verwervingsbeleid Heistraat	Meegenomen in par. 9.1.2	n.v.t.	-	-	-
2. ICES/Economische stimu-lering Heistraat/stimule-ring bedrijfsverplaatsingen	1.300	182	-	-	1.118
3. ICES/Economische stimu-lering Beelsstraat	33	33	-	-	-
4. Realisering ABC	908	454	-	454 (financieringschap, stimulus)	
5. Maatschappelijk verant-woord ondernemen	113 (Buurt aan Zet, Onderd. MVO)	-	56,5	56,5	-

9.1.5 Handhaving

BEDRAGEN X € 1.000,-

ACTIVITEIT	TOTAAL KOSTEN	KOSTENDRAGERS			
		Gemeente	Rijk/Provincie	Derden	Nog te dekken
1. Intensivering aanpak woonoverlast					
2. Handhavingsteam Bin-nenstad Oost (extra inzet politie, extra inzet stads-wacht, meldpunt overlast, etc.)	454 (Buurt aan Zet/Veiligheid)	159	295	-	-
3. Politie-spreekuur					
4. Jeugdpreventieteam					
5. Samen in Beweging	t.l.v. regulier budget				
6. Veilig op school	t.l.v. regulier budget				
7 Aanpak onveilige plekken	Meegenomen in par 9.1.3				

9.2 Periode vanaf 2006

Ook na 2005 behoudt de wijkverbetering in Binnenstad Oost hoge prioriteit. De gemeente zal na 2005 een aanzienlijk deel van de voor (onrendabele) investeringen beschikbare middelen inzetten voor Binnenstad Oost. In het kader van de in voorbereiding zijnde beleidsnota "Strategische Investeringen 2002 - 2011" zal meer inzicht worden verschaft in de orde van grootte van het gemeentelijk investeringsvolume dat vanaf 2006 voor Binnenstad Oost beschikbaar kan komen.
Op rijksniveau wordt momenteel gewerkt aan een herijking van de criteria voor de ISV- (Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing) en BLS- (Besluit Locatiegebonden Subsidies) subsidies voor de "Vinac-periode" (na 2004). Verwacht wordt dat hierover in de loop van 2002 meer duidelijkheid ontstaat.
Ook van de betrokken corporaties en van marktpartijen wordt verwacht dat zij na 2005 fors zullen investeren in met name het deelgebied Heistraat-Karel Raijmakersstraat e.o.

Een eerste globale raming van de majeure investeringen nà 2005 in Binnenstad Oost levert het volgende beeld op:

Activiteit	**Geraamde onrendabele kosten (x € 1.000,-)**
1. Vervolg derde fase herstructurering (Heistraat e.o., Omg. Karel Raijmakersplein, incl. Buurtpark-Plus), gedeelte na 2005	8.100
2. Herinrichting openbare ruimte Heistraat	1.600
3. Overige bouwlocaties na 2005	p.m.
4. Woonomgevingsverbetering na 2005	p.m.
5. Continuering participatiebevordering na 2005	p.m.
6. Continuering integratie allochtonen na 2005	p.m.
7. Continuering integratie jongeren/jeugdparticipatie na 2005	p.m.
8. Proceskosten 2006 - 2010 (communicatie, etc.)	1.000 (€ 200.000,- per jaar)

Uit dit overzicht blijkt dat:
- Voor verschillende activiteiten nog géén indicatieve ramingen voorhanden zijn, zodat deze nog "pro memorie" zijn gehouden.
- Voor de "Derde Fase Herstructurering" (omgeving Heistraat - Karel Raijmakersstraat) vooralsnog op basis van een eerste indicatieve raming wordt uitgegaan van een onrendabele top op de te verrichten investeringen van ca. € 8,1 miljoen. Let wel: Het betreft hier uitsluitend investeringen in verband met de grondexploitatie, de aanleg van het buurtpark-plus en parkeervoorzieningen. Er is nog geen rekening gehouden met (onrendabele) investeringen in verband met de vervangende nieuwbouw van woningen (restant-boek-waarden, sloopkosten, verhuis- en herinrichtingskosten, onrendabele top nieuwbouw, e.d.).
- De herinrichting van de Heistraat over de gehele lengte vanaf Binderseind tot Tolpost, waarbij is uitgegaan van een extra kwaliteit van het verhardingsmateriaal, wordt vooralsnog geraamd op € 1,6 miljoen.

Bijlage 1

RAADSBESLUIT 2000 - NR. 199 D.D. 3 OKTOBER 2000 INZAKE

VASTSTELLING INTEGRAAL PROGRAMMA VAN EISEN VERNIEUWING BINNENSTAD OOST

Onderwerp:
Vaststelling Integraal Programma van Eisen Vernieuwing Binnenstad Oost

Helmond 22 september 2000

Aan de gemeenteraad,

Op 7 september 1999 stelde uw raad de nota "Vernieuwing Binnenstad Oost, Integraal Kader" vast, waarmee het kader voor de verdere aanpak van het aandachtsgebied Binnenstad Oost werd vastgelegd. Als uitgangspunten voor de vernieuwing van Binnenstad Oost is gekozen voor het versterken van de positie van de bewoners, het versterken van Binnenstad Oost in haar functioneren als wijk en het laten bijdragen van Binnenstad Oost aan een evenwichtige structuur van de stad als geheel.
Vervolgens stelde uw raad op 19 oktober 1999 het Meerjarenontwikkelingsprogramma voor onze stad vast. De vernieuwing van Binnenstad Oost vormt hierin één van de belangrijkste programmapunten; in concreto zal voor deze wijk een wijkontwikkelingsplan worden opgesteld.
Het thans voorliggende "Integraal Programma van Eisen Vernieuwing Binnenstad Oost" vormt een nadere uitwerking van de nota "Vernieuwing Binnenstad Oost, Integraal Kader" en een verdere gebiedsgerichte uitwerking van het Meerjarenontwikkelingsprogramma.

Het Integraal Programma van Eisen (IPvE) richt zich vooral op de strategie, die gevolgd moet worden om de vernieuwing van Binnenstad Oost zo snel mogelijk en met maximaal positief effect van start te laten gaan. Gekozen is voor een strategie, waarbij op korte termijn (tot 2005) niet alleen een aantal reeds vastliggende projecten, maar ook een beperkt aantal speerpunt-projecten wordt uitgevoerd. Speerpunt-projecten zijn projecten waarvan de uitvoering een meerwaarde oplevert, in die zin dat het bereiken van de resultaten die wij beogen in het kader van het Grote Stedenbeleid, meer kans van slagen heeft.
Vaste projecten zijn de projecten, die reeds gestart zijn en waar college-, raadsbesluiten of samenwerkingsovereenkomsten met marktpartijen over gesloten zijn zoals de herstructurerings-projecten, ICES-projecten Beelsstraat en Heistraat, brede school, etc. (zie paragraaf 4.5 van het IPvE).
De 11 speerpuntprojecten zijn [27]:

- deelstudie revitalisering Heistraat, inclusief herschikking winkels + horeca richting concentratie-gebied en inclusief mogelijkheid/wenselijkheid van realisering "multiculturele winkelvoorziening" (9);
- intensivering handhavingsbeleid Heistraat (10);
- opstarten project "kwaliteit in allochtoon ondernemerschap (6);
- studie naar mogelijkheid van oprichting van een dependance van het "startersloket" in Binnenstad Oost (11);
- uitvoering project "Van informele naar formele bedrijvigheid" (15);
- uitvoering projecten "Saffier" en "Intensivering case-management" t.b.v. uitkeringsgerechtigden in Binnenstad Oost (16);
- nadere analyse van de subjectieve en objectieve veiligheid en opstelling van een plan van aan-pak (24)
- uitvoering project digitaal trapveld/ICT-voorziening (46);

[27] *De nummering tussen haakjes verwijst naar de nummers uit de projectenlijst in paragraaf 4.5 van het IPvE.*

- bouwen aan een duurzame wijk (47);
- opstelling plan van aanpak duurzaam bouwen in bestaande en nieuwbouw-woningen (4);
- en opstelling functionerend ruimtelijk-juridisch kader, hetgeen o.a. zal moeten resulteren in bestemmingsplanherziening (48).

Voor een korte toelichting op enkele van de genoemde projecten verwijzen wij u naar bijlage 1 van het Integraal Programma van Eisen.

Daarnaast is in het kader van het Integraal Programma van Eisen een aantal ruimtelijk-functionele principes verder uitgewerkt. De belangrijkste ruimtelijk-strategische keuzen, die worden voorgesteld, zijn:

- De ruimtelijke structuur van de wijk Binnenstad Oost wordt op hoofdlijnen als goed gekwalificeerd. Alléén de relaties van de wijk met het Stationskwartier en het Centrum - in het bijzonder de relatie van de Heistraat met het Centrum - worden als kwalitatief onvoldoende aangemerkt. In samen-hang met de structuurvisie voor het centrum zal op termijn naar verbetering moeten worden gestreefd. Wat betreft de relatie met het Stationskwartier zou onder andere bij nieuwbouwprojecten de Traverse meer als front (en niet zoals nu: als achterzijde) moeten worden beschouwd. (Zie kaart 5)
- Als randvoorwaarde geldt dat de op de "Vaste Puntenkaart" (kaart 6) aangegeven stedenbouw-kundige en architectonische eenheden in principe gehandhaafd zullen worden, tenzij uit het definitieve stedenbouwkundige plan mocht blijken dat zulks onmogelijk is.
- Voorzieningen en bedrijvigheid in Binnenstad Oost dienen bij voorkeur te worden gesitueerd binnen de op kaart 8 aangegeven "Voorkeurslocaties Voorzieningen en Bedrijven".
- Er wordt uitgegaan van het gegeven dat omtrent de op de kaart "herontwikkelingslocaties" (kaart 7) aangegeven locaties reeds afspraken zijn gemaakt ofwel reeds voorbereidingen zijn gestart om tot herontwikkeling van met name de woningvoorraad te komen. M.a.w. voorzover de eerstkomende jaren in de wijk Binnenstad Oost herontwikkeling aan de orde is, zal deze zich primair op deze locaties richten.
- Het aanwezige netwerk van openbare ruimten dient te worden vervolmaakt. In dat kader dient met name de Pastoor van Leeuwenstraat een ruimtelijke en functionele opwaardering te krijgen (zie kaarten 9 en 10).
- Er wordt gestreefd naar het door middel van nieuwbouw tot stand brengen van een hoogwaardig stedelijk woonmilieu met als kenmerken:
  - overwegend stedelijke woonvormen in aaneengesloten laagbouwstructuren;
  - overwegend grondgebonden woningen, zij het dat langs belangrijke routes (bijv. Heistraat, Willem Prinzenstraat) het wonen deels in appartementgebouwen van vier of meer lagen kan plaatsvinden:
  - geconcentreerd parkeren volgens de norm van minimaal 1 parkeerplaats per woning op "eigen" terrein (niet noodzakelijkerwijs bij de woning) en maximaal 0,5 parkeerplaats per woning op openbaar terrein;
  - nadruk op openbare ruimte;
  - géén of minimale voortuinen in nieuw in te richten woongebieden;
  - privé-buitenruimte qua omvang terugbrengen tot hoeveelheden die passen bij een stedelijk woonmilieu;
  - menging van wonen en werken door "werken aan huis" mogelijk te maken;
  - nieuwbouwwoningen overwegend in de koopsector.

  Ter illustratie wordt verwezen naar de kaarten 11, 12 en de referentiebeelden.
- Het ruimtegebruik in Binnenstad Oost zal worden verbeterd en geïntensiveerd door het benutten van de vele, aanwezige open terreinen ("geheime tuinen"); zie kaart 4.
- De openbare ruimte in de wijk zal worden uitgebreid en opgewaardeerd door het creëren van een onderling samenhangende reeks van pleinen en kleinschalige groenvoorzieningen.
- Voor de Dierenbuurt is een deelvisie ontwikkeld, waarbij wordt gekozen voor een hoogwaardig stedelijk woonmilieu overeenkomstig de inrichtingsprincipes zoals hiervoor beschreven. Het kiezen voor een hoogwaardig woonmilieu in Binnenstad Oost betekent onder meer dat het tuindorpkarakter van de Dierenbuurt verlaten zal worden. Belangrijke andere onderdelen van de visie op de Dierenbuurt - aanvullend op de inrichtingsprincipes - zijn:

- aaneengesloten laagbouw met hoge dichtheid (zie o.a. de kaarten 15 , 16 en de referentiebeelden);
- de verbindingen van de Dierenbuurt met de rest van Binnenstad Oost én de omringende wijken dienen te worden verbeterd (zie kaarten 5 en 14)
- ter vergroting en opwaardering van de openbare ruimte dient het aantal pleinen (à la "Hindeplein") te worden uitgebreid (zie kaarten 15 en 16);
- de nieuwe wijkaccommodatie voor Binnenstad Oost dient aan de Tolpost te worden gesitueerd, terwijl direct aansluitend hierop in de Pastoor van Leeuwenstraat de nieuwbouw van de brede school een plaats dient te krijgen (zie kaart 18);
- Er wordt niet gekozen voor een onevenwichtig geheel van behoud van de halve buurt en vernieuwing van de andere helft. Behoud is in dat geval veel meer behoud van gebreken dan behoud van kwaliteiten. Er wordt gekozen voor integrale stedelijke vernieuwing ten behoeve van een nieuw stedelijk woonmilieu. Integrale stedelijke vernieuwing biedt ook de mogelijkheid om te komen tot substantiële vergroting van de openbare ruimte en meer doeltreffende parkeeroplossingen.

Deze uitgangspunten kunnen niet gerealiseerd worden zonder omvangrijke sloop van woningen in de Dierenbuurt. Een aantal van 450 te slopen woningen ligt in de lijn der verwachtingen (van de 536 woningen, die er nu staan; zie kaart 17). Dit is de inzet van de gemeente en in die zin een advies aan de betrokken woningcorporatie (Woonpartners). Het laatste woord over sloop en nieuwbouw is uiteraard aan de corporatie.

- Naast de Dierenbuurt zijn er andere gebieden waarover met de corporaties is afgesproken dat deze gebieden nader bekeken zullen worden in het kader van de vernieuwing van de Binnenstad Oost en de bijdrage die deze gebieden kunnen leveren aan de nagestreefde herstructurering van de woningvoorraad.

  Daarmee is niet gezegd dat deze gebieden (totaal: ca. 1350 woningen) voor een soortgelijke omvangrijke sloop in aanmerking komen. Zover zijn de discussies en studies nog niet; er is dus geen zinnige uitspraak over te doen. Iedere suggestie omtrent het uiteindelijke totaal aantal te slopen woningen in Binnenstad Oost is dus op dit moment nog puur speculatief.
- Voor de Heistraat e.o. is een deelvisie ontwikkeld met als belangrijkste punten:
  - concentratie van winkel- en andere commerciële voorzieningen in de zone tussen Blinkertsestraat en Advocaat Botsstraat:
  - nadere studie naar de concrete invulling van dit concentratiegebied (zie ook het eerste vermelde speerpunt project, nr. 9).
  - creëren van een reeks van pleinen en kleinschalige groenvoorzieningen in aansluiting op bestaande pleinen als Klaverhof en Willem Prinzenplein (zie kaart 19);
  - sterke menging van wonen, voorzieningen en werken met name rondom de Heistraat.

Wat betreft de financiële consequenties van het Integraal Programma van Eisen wijzen wij u er op dat in het ontwerp-Investeringsprogramma/Meerjarenprogramma Stedelijke Vernieuwing 2001 - 2004 reeds rekening is gehouden met een aanzienlijke financiële inzet van onze gemeente ten behoeve van de vernieuwing van Binnenstad Oost. In paragraaf 7 van het IPvE wordt hiervan een samenvat-ting gegeven. Zoals door ons reeds gesteld in de Voorjaarsnota 2000 willen wij vanuit het grondbedrijf extra inzet plegen ten behoeve van de stedelijke vernieuwing in onze gemeente. Evenzeer wijzen wij u echter op de passage in de Voorjaarsnota 2000 waarin wij stellen een majeure bijdrage in de financiering van de stedelijke vernieuwing te verwachten van de maatschappelijke organisaties, met name de woningbouwcorporaties.
Wij streven naar een gemeenschappelijke grondexploitatie. In dit kader bestaat het voornemen op korte termijn óók andere marktpartijen dan de corporaties bij het vernieuwingsproces van Binnenstad Oost te betrekken, waarbij onder andere de te kiezen samenwerkingsvorm onderwerp van overleg zal zijn.

Als onderdeel van het proces om te komen tot een wijkontwikkelingsplan hebben diverse "buurtgesprekken" plaatsgevonden. Zoals afgesproken in het kader van de nota "Beslis- en organisatiestructuur, Binnenstad Oost Wijkontwikkelingsplan" d.d. 1 december 1999 dienen de ideeën van de bewoners te worden getoetst aan het Integraal Programma van Eisen. Hiertoe is de "Nota van Verant-woording" opgesteld, waarin u in de kolom " IPvE Binnenstad Oost/Gemeentelijk Beleid" onze opvatting over de ingekomen suggesties verwoord vindt. In de linkerkolom van deze nota treft u de samenvatting van de resultaten van de buurtgesprekken aan.

Het Integraal Programma van Eisen is in nauw overleg met de betrokken corporaties opgesteld. Omtrent de ruimtelijke basisprincipes bestaat in grote lijnen consensus. Óók omtrent de invulling van concrete locaties bestaat op hoofdlijnen overeenstemming met de betrokken corporaties.
Ten aanzien van de stedenbouwkundige vormgeving van de Dierenbuurt bestaat op de volgende punten

overeenstemming: de situering van de voorzieningen aan de Pastoor van Leeuwenstraat/ Tolpost, de inrichtingsprincipes t.a.v. de openbare ruimte en het idee van stedelijk wonen. Uiteraard zal een en ander nog nader moeten worden uitgewerkt.
Wat betreft de aanpak van 112 woningen aan de Hindestraat (ten noorden van de Prins Karelstraat) en Bakelsedijk is Woonpartners van opvatting dat deze gehandhaafd moeten blijven. Zoals hiervoor uiteengezet geeft ons college de voorkeur aan algehele sloop van de Dierenbuurt vanuit het standpunt dat integrale vernieuwing van de totale Dierenbuurt de beste oplossing is. Wij zien evenwel het verbeteringsplan van Woonpartners t.a.v. deze 112 woningen met belangstelling tegemoet en zullen na een open discussie met de stichting Woonpartners - die de eindverantwoordelijkheid t.a.v. slopen of renoveren draagt - ons definitieve standpunt bepalen. Daarbij is het onze opvatting dat de woningverbetering zal moeten plaatsvinden binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden (o.a. ten aanzien van het parkeren en ten aanzien van de privé-buitenruimte) zoals hiervoor geformuleerd.

Na vaststelling van het Integraal Programma van Eisen door uw Raad zijn wij voornemens een en ander in samenspraak met de betrokken partners uit te werken in een concept-wijkontwikkelingsplan, inclusief stedenbouwkundig deelplan. Parallel hieraan zullen onderhandelingen plaatsvinden met contractpartners over uitvoeringsovereenkomsten m.b.t. projecten en zal met de planontwikkeling van de eerste vaste en speerpuntprojecten worden gestart (voorzover deze nog niet zijn opgestart). In dit kader zal onder meer voor het grootste gedeelte van de Dierenbuurt waar reeds verregaande overeenstemming over bestaat, in samenspraak met Woonpartners zo snel mogelijk een deelplan worden ontwikkeld.
Gelet op de voortgang die thans is bereikt, hebben wij er het volste vertrouwen in dat wij - op basis van het voorliggende Integraal Programma van Eisen - snel tot uitvoering van plannen in Binnenstad-Oost zullen komen.

Wij stellen u voor in te stemmen met het Integraal Programma van Eisen Vernieuwing Binnenstad Oost, in het bijzonder met de gekozen 11 speerpuntprojecten en de ruimtelijk-strategische keuzen zoals hiervoor uiteengezet.

De adviezen van de raadscommissies stedelijk beheer & volkshuisvesting, maatschappelijke dienstverlening, economische zaken, financiën & personeel en stedelijke ontwikkeling zullen voor u, na ontvangst, in de visiekamer ter inzage worden gelegd.

Burgemeester en wethouders van Helmond,

De burgemeester,
mr. W.J.B.M. van Elk.

De secretaris,
mr. A.C.J.M. de Kroon

De raad der gemeente Helmond;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van ….gezien het standpunt van het college van burgemeester en wethouders inzake de resultaten van de gehouden buurtgesprekken zoals verwoord in de "Nota van Verantwoording, behorend bij Integraal Programma van Eisen Vernieuwing Binnenstad Oost";

Besluit:

vast te stellen het "Integraal Programma van Eisen Vernieuwing Binnenstad Oost".

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 3 oktober 2000.

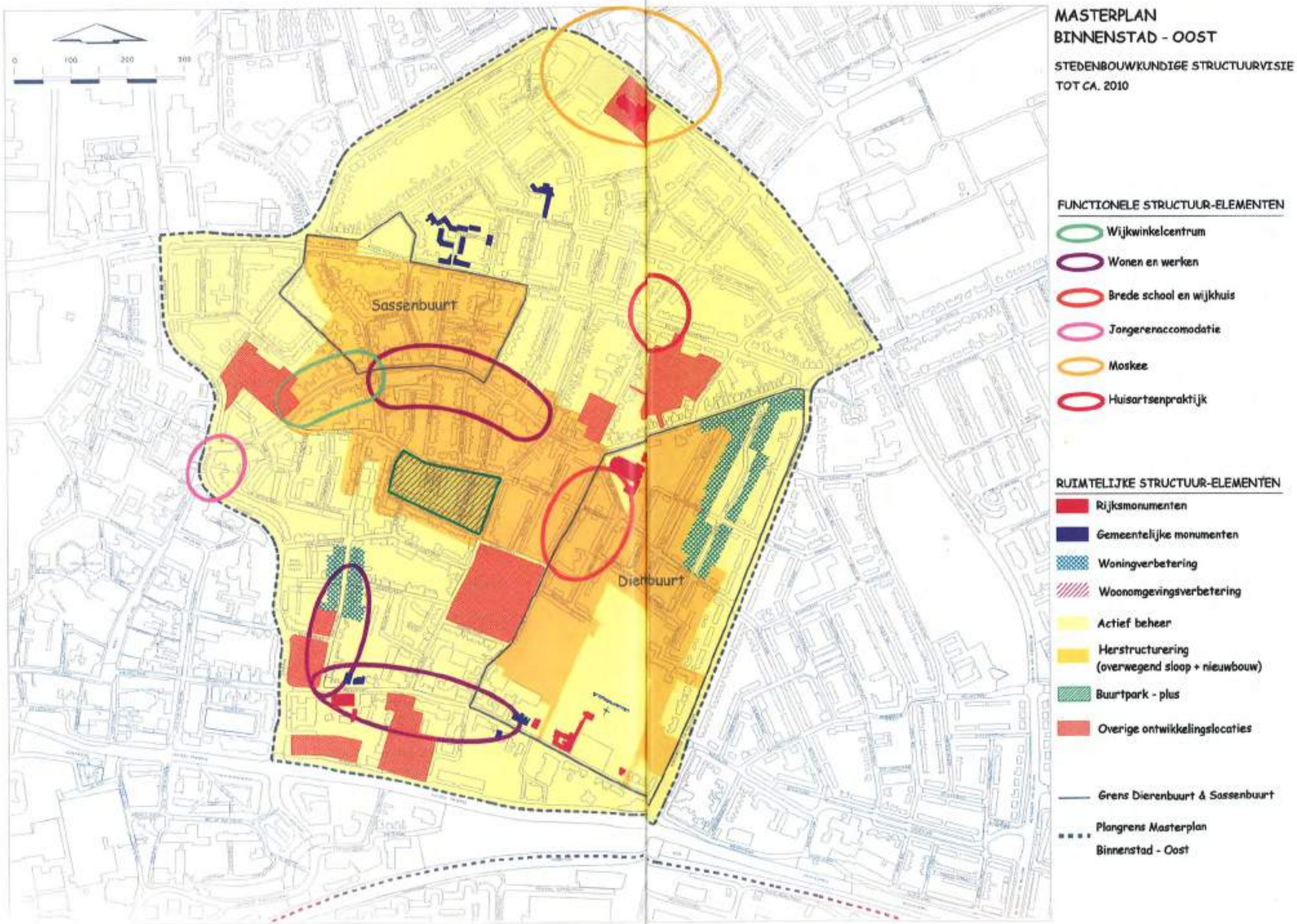
De raad voornoemd,
De voorzitter,

Bijlage 2

Kaart		Pag.
Kaart 1:	Masterplan Binnenstad-Oost/Stedenbouwkundige structuurvisie tot ca. 2010 (concept)	60
Kaart 2:	Fasering herstructurering Binnenstad-Oost (concept)	62
Kaart 3:	Vaste punten kaart Binnenstad-Oost	64
Kaart 4:	Samenhang openbare ruimten in groter verband (concept)	66
Kaart 5:	Stedenbouwkundig deelplan Dierenbuurt	68
Kaart 6:	Stedenbouwkundig deelplan Sassenbuurt	70
Kaart 7:	Heistraat/ Karel Raymakersstraat Bebouwingssuggesties (concept)	72
Kaart 8:	Heistraat/ Karel Raymakersstraat e.o. structuur openbare ruimte (concept)	74
Kaart 9:	Suggestie nadere uitwerking projecten Heistraat e.o. (concept)	76
Kaart 10:	Heistraat/ Karel Raymakersstraat pilot projects (concept)	78
Kaart 11:	Functiediagram Heistraat (concept)	80
Kaart 12:	Parkeren rondom de Heistraat (concept)	82
Kaart 13:	Consequenties stedenbouwkundige visie voor bestaande bebouwing Binnenstad-Oost - Heistraat E.O./ Karel Raymakersstraat (3e fase) (concept)	84
Kaart 14:	Omgeving Theo Driessen Instituut, bebouwingssuggesties en suggestie inrichting openbare ruimte (concept)	86
Kaart 15:	Omgeving Tiendplein in ruimer verband, bebouwingssuggestie en suggestie inrichting openbare ruimte (concept)	88

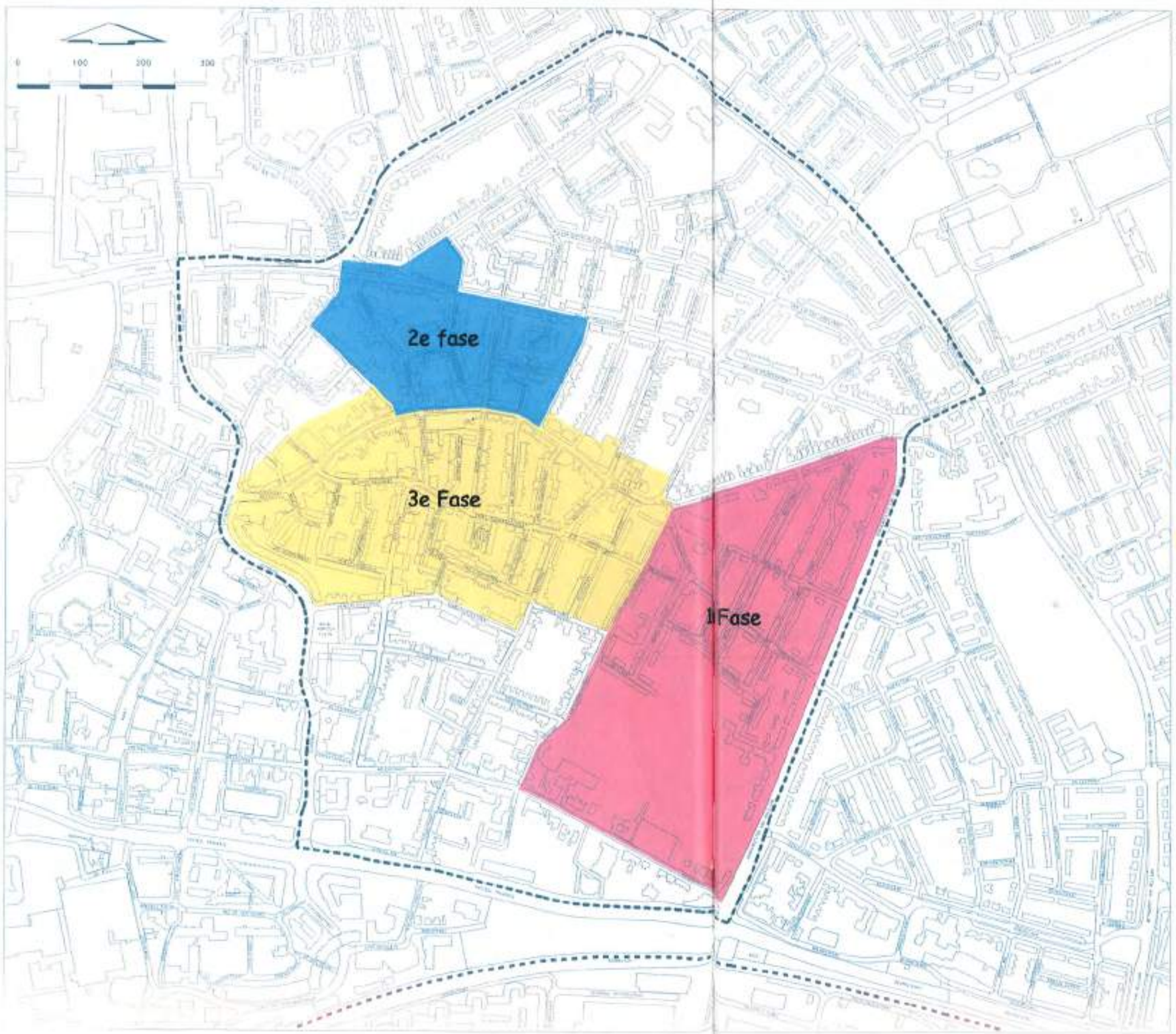
Kaart 1:

Masterplan Binnenstad Oost/Stedenbouwkundige structuurvisie tot ca. 2010 (concept)



Kaart 2:

Fasering herstructurering Binnenstad Oost (concept)



FASERING HERSTRUCTURERING BINNENSTAD - OOST

1 Fase 1. Dierenbuurt (studiegebied)
uitvoering: 2002 t/m ca. 2007

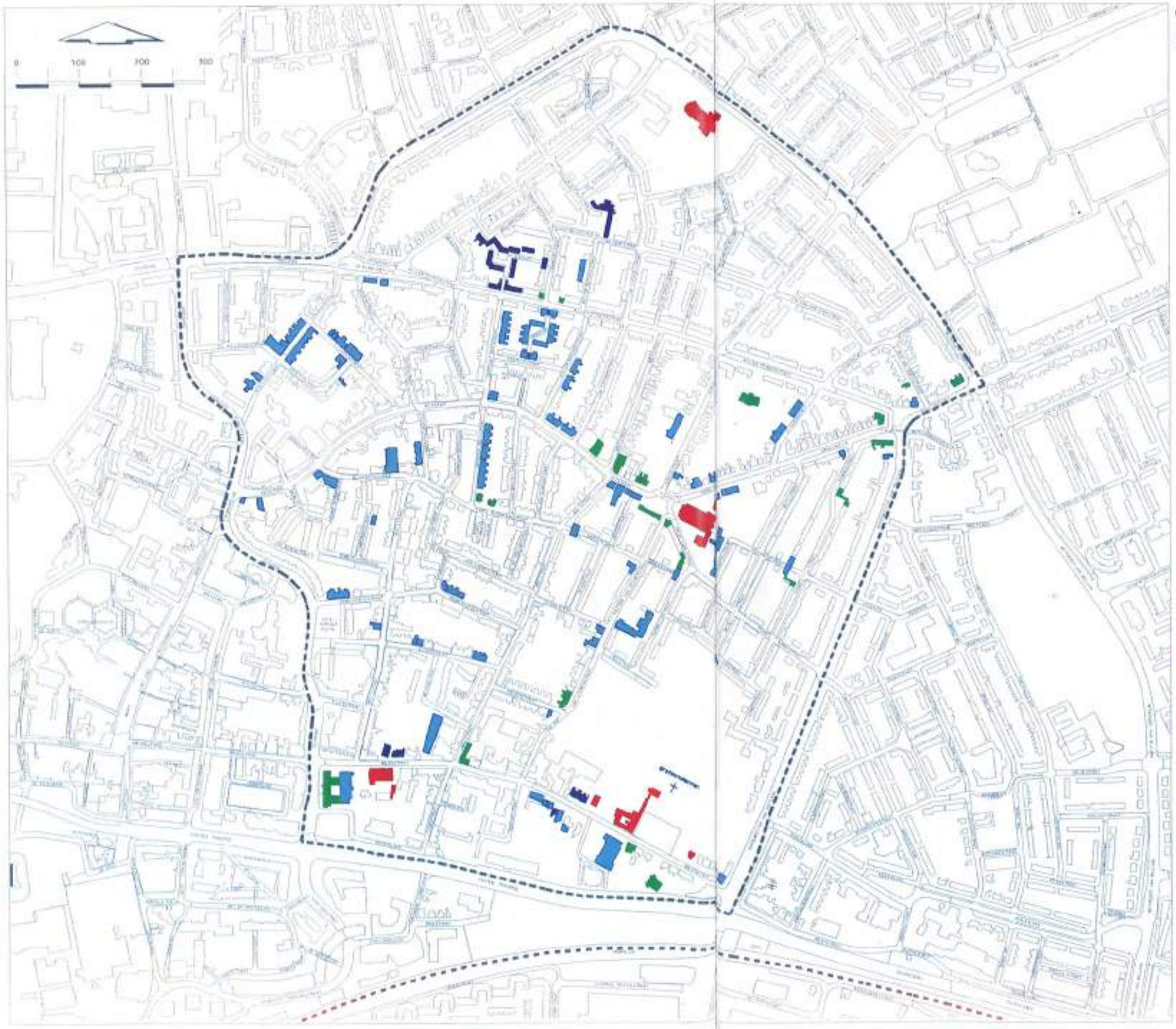
2 Sassenbuurt (studiegebied)
uitvoering: 2003 t/m ca. 2008

3 Heistraat en omgeving (studiegebied)
uitvoering: 2001 t/m ca. 2010

Plangrens Masterplan
Binnenstad - Oost

Kaart 3:

Vaste punten kaart Binnenstad Oost



VASTE PUNTEN KAART BINNENSTAD - OOST

- Rijksmonumenten
- Gemeentelijke monumenten
- Panden vermeld in M.I.P. (Monumenten Inventarisatie Project)
- Overig beeldbepalend
- Plangrens Masterplan Binnenstad - Oost

Kaart 4:

Samenhang openbare ruimten in groter verband (concept)

SAMENHANG OPENBARE RUIMTEN
IN GROTER VERBAND

BINNENSTAD - OOST

Kaart 5:

Stedenbouwkundig deelplan Dierenbuurt

STEDENBOUWKUNDIG DEELPLAN DIERENBUURT

- Bestaande bebouwing
- Nieuwe woningen
- Privegroen
- Patio / terras
- Prive parkeren
- Openbaar parkeren
- Plein
- Groen in het plan

Kaart 6:

Stedenbouwkundig deelplan Sassenbuurt

STEDENBOUWKUNDIG DEELPLAN
SASSENBUURT

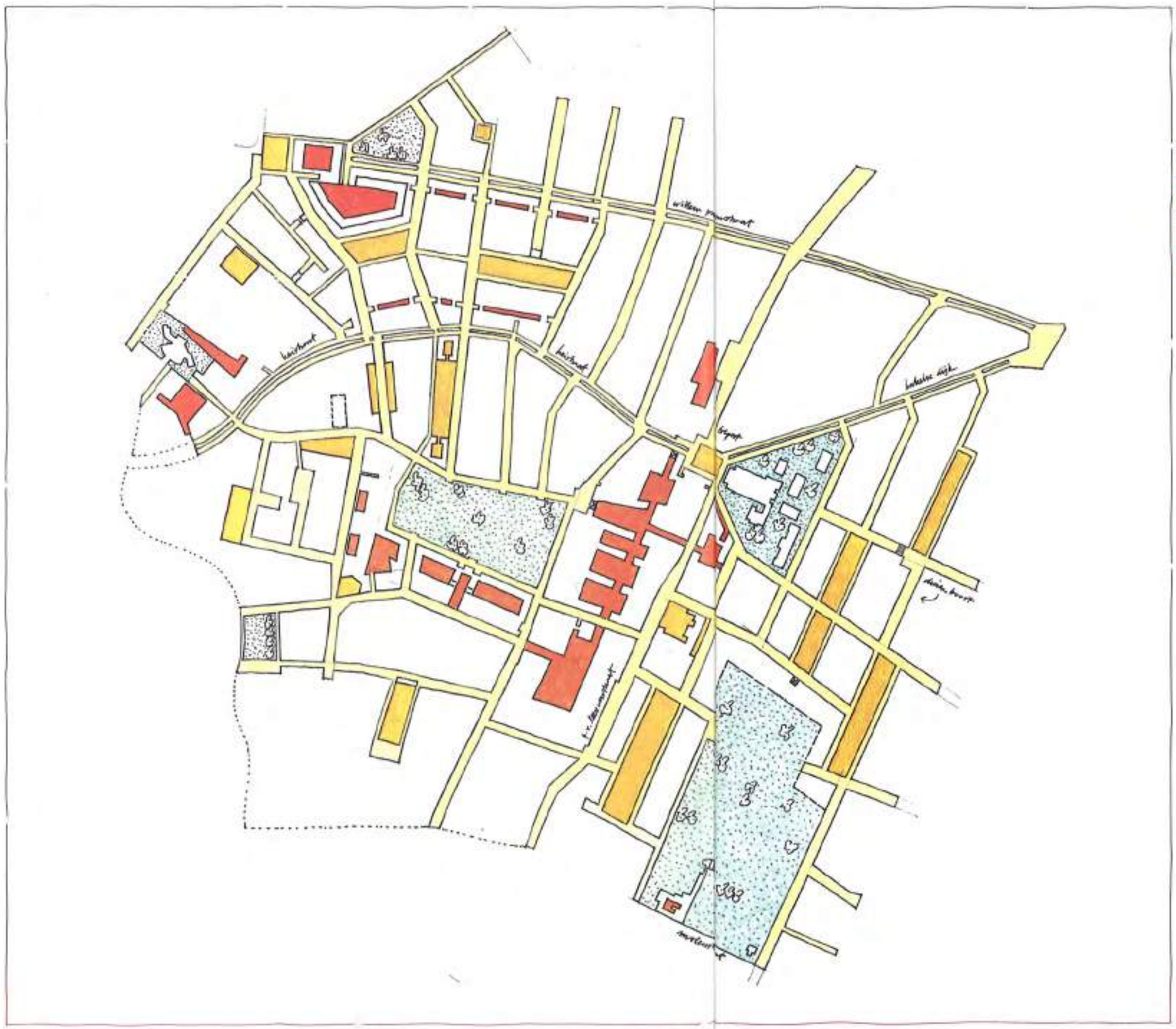
- Bestaande bebouwing
- Nieuwe woningen
- Privegroen
- Patio / terras
- Prive parkeren
- Openbaar parkeren
- Plein
- Groen in het plan

Kaart 7:

Heistraat/ Karel Raymakersstraat Bebouwingssuggesties (concept)

Kaart 8:

Heistraat/ Karel Raymakersstraat e.o. structuur openbare ruimte (concept)



Kaart 9:

Suggestie nadere uitwerking projecten Heistraat e.o. (concept)

Kaart 10:

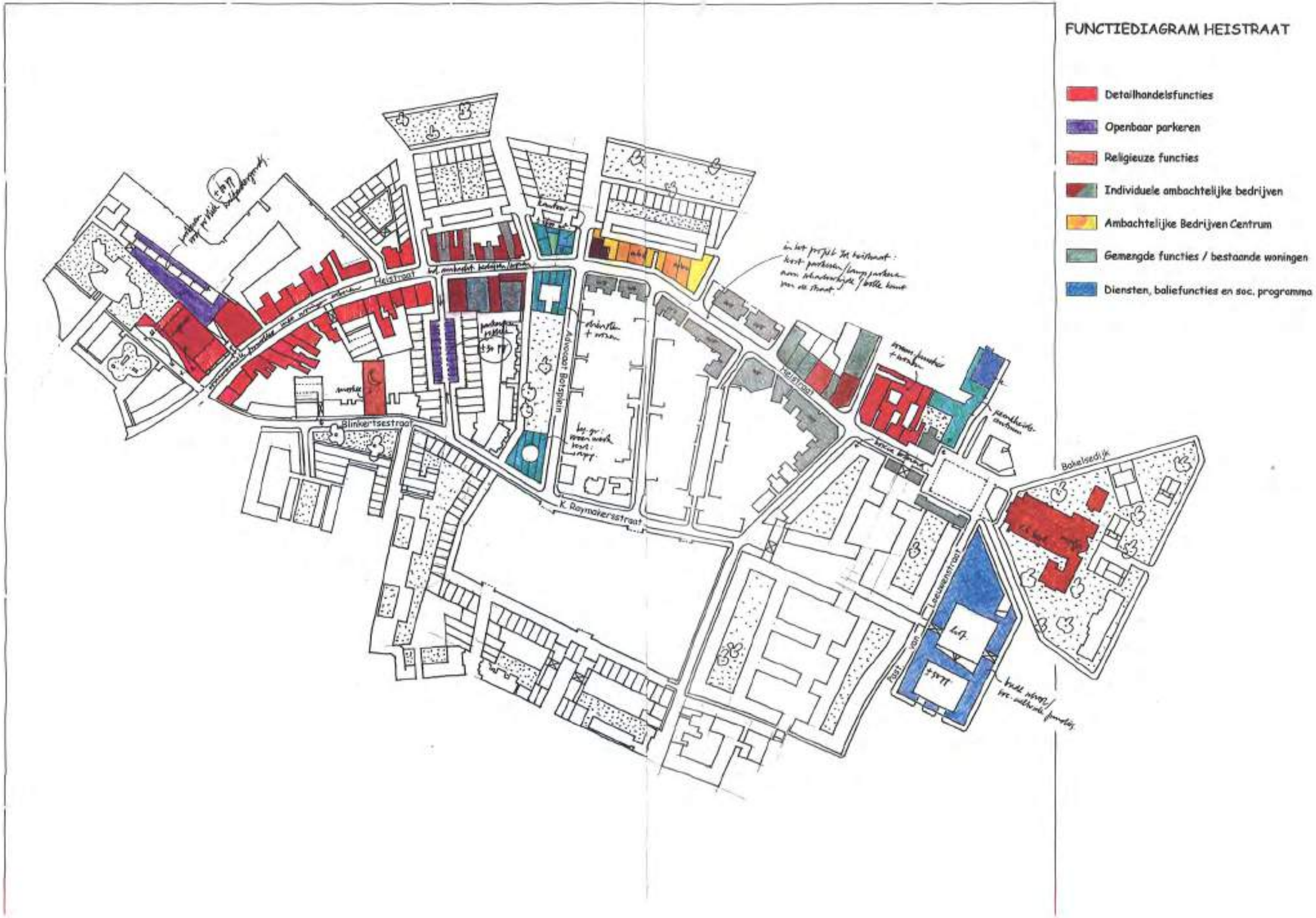
Heistraat/ Karel Raymakersstraat pilot projects (concept)

HEISTRAAT / KAREL RAYMAKERSSTR.
PILOT PROJECTS

- Toegevoegde nieuwbouwprojecten
- Gerenoveerde projecten
- Halfverdiepte parkeerplaatsen
- Eventueel kantoor Volksbelang
- Bestaande gebouwen

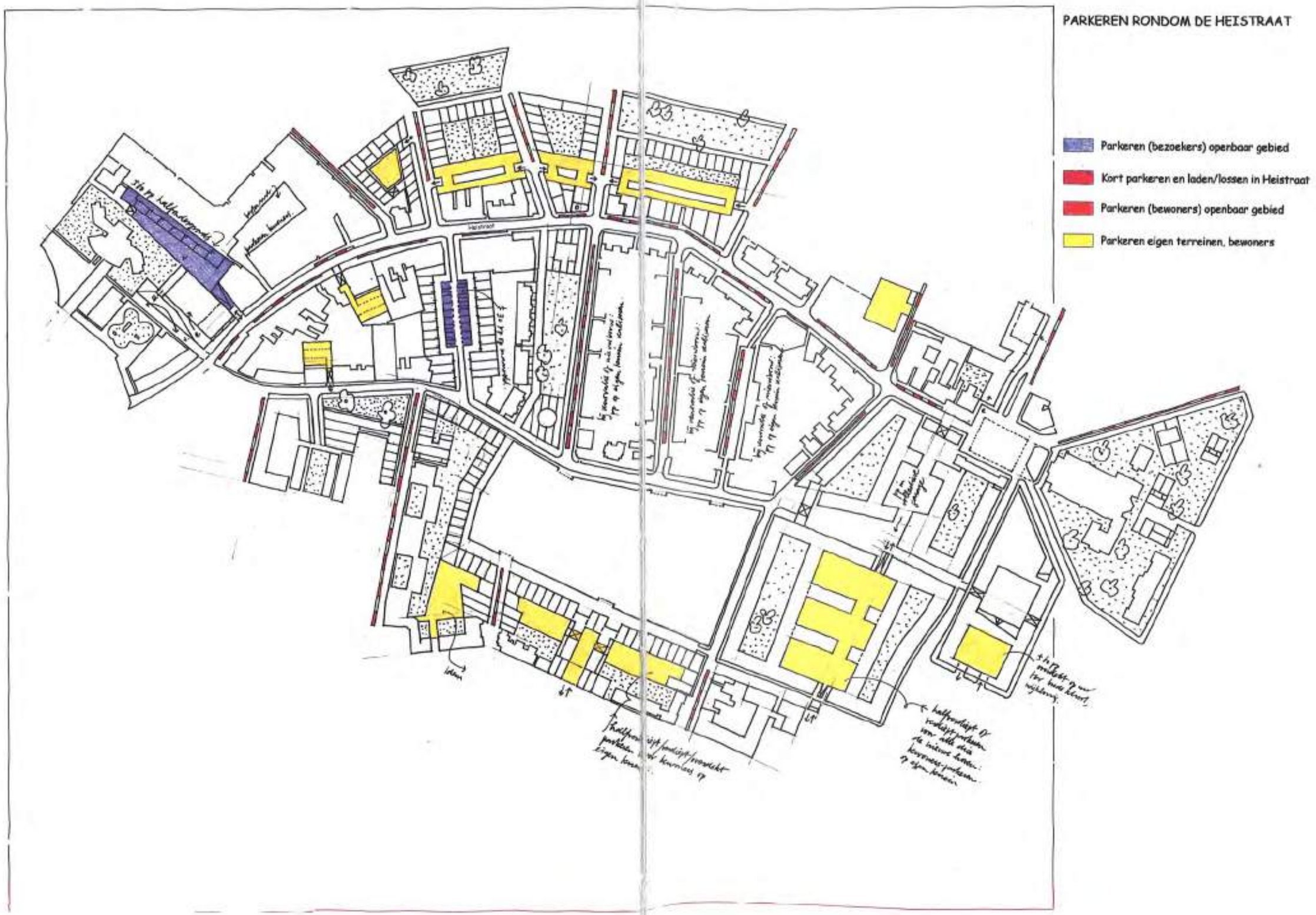
Kaart 11:

Functiediagram Heistraat (concept)



Kaart 12:

Parkeren rondom de Heistraat (concept)



Kaart 13:

Consequenties stedenbouwkundige visie voor bestaande bebouwing Binnenstad Oost - Heistraat E.O./
Karel Raymakersstraat (3e fase) (concept)

CONSEQUENTIES
STEDENBOUWKUNDIGE VISIE
VOOR BESTAANDE BEBOUWING

BINNENSTAD - OOST
HEISTRAAT EO -
KAREL RAYMAKERSSTRAAT (3e FASE)

Handhaven, verbeteren of slopen (nader onderzoek)

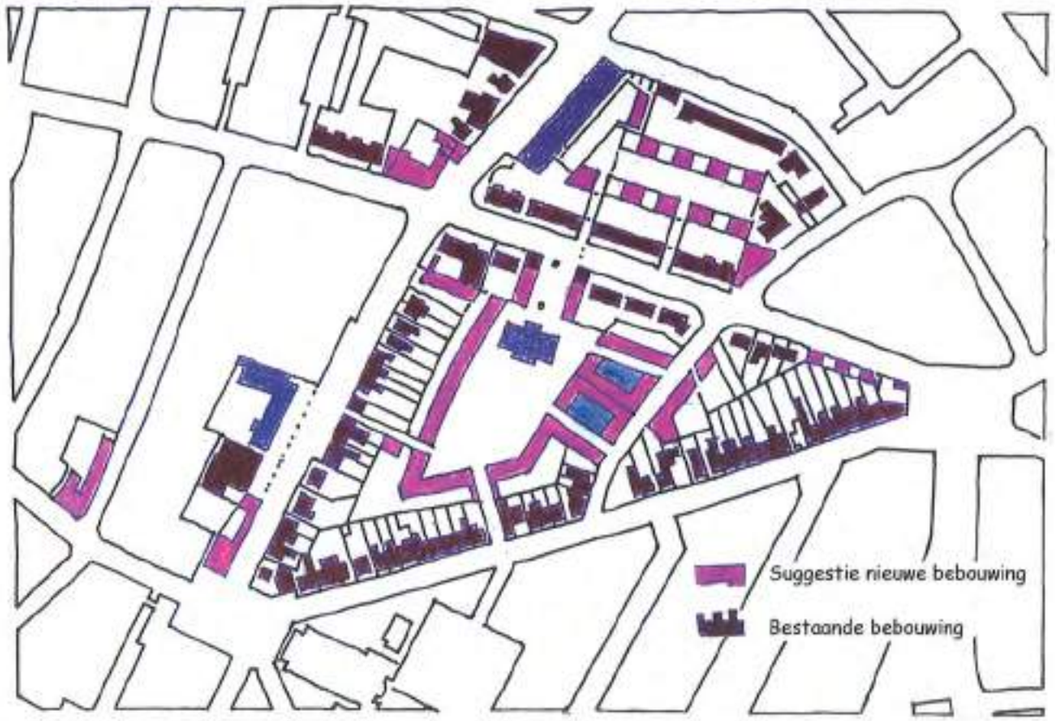
Te slopen vanwege stedenbouwkundige visie en/of beeldkwaliteit

Verbeteren beeldkwaliteit

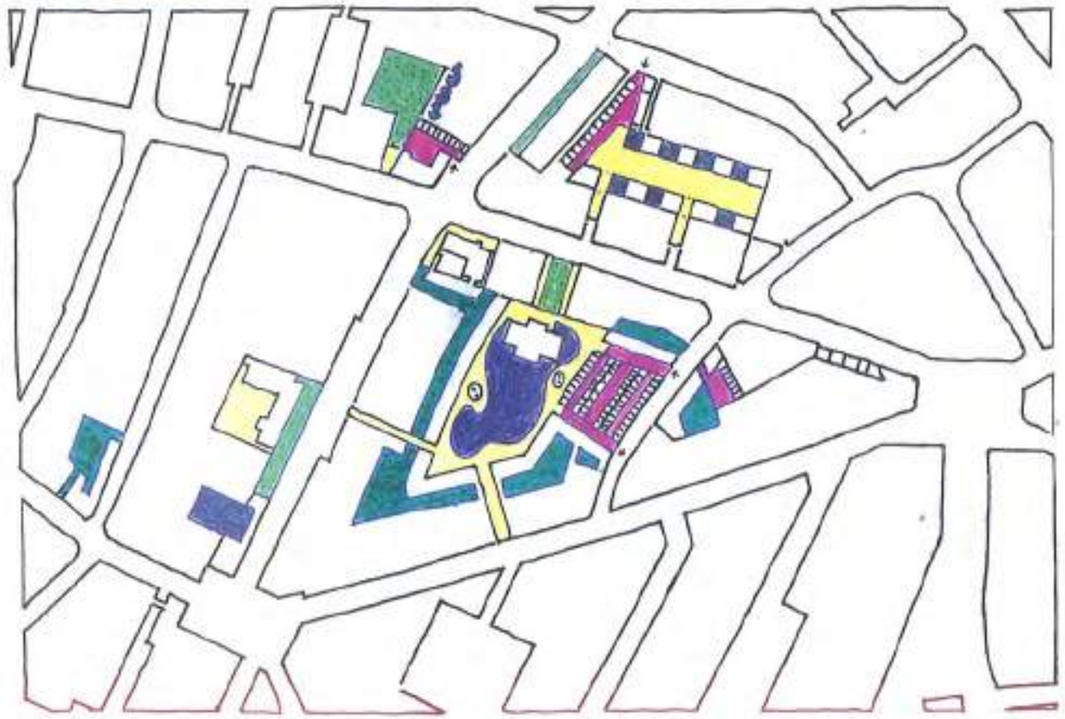
Kaart 14:

Omgeving Theo Driessen Instituut, bebouwingssuggesties en suggestie inrichting openbare ruimte (concept)

Bebouwingssuggestie



Inrichting openbare ruimte

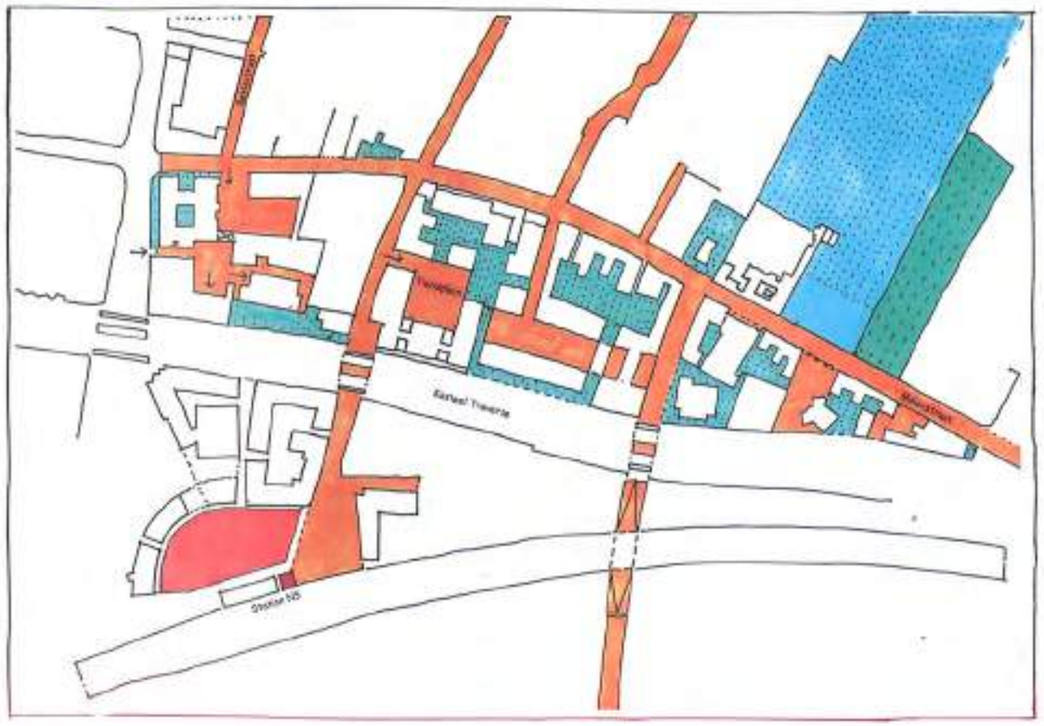


Kaart 15:

Omgeving Tiendplein in ruimer verband, bebouwingssuggestie en suggestie inrichting openbare ruimte (concept)

Bebouwingssuggestie

Inrichting openbare ruimte



5.1.2.e

5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e

5.1.2.e