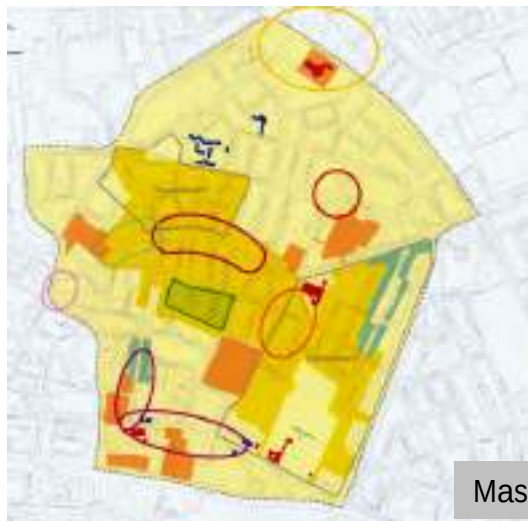
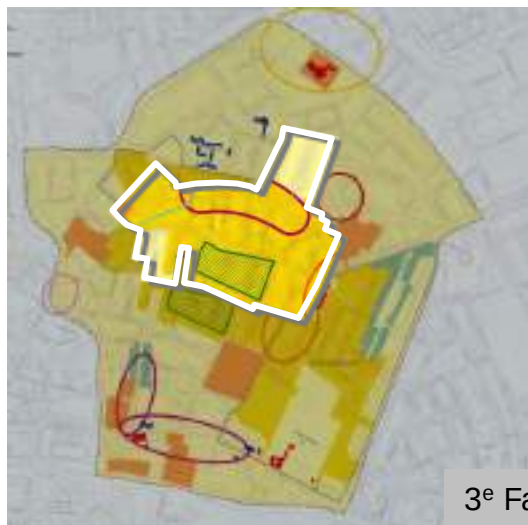


WijkOntwikkelingsProgramma



Masterplan



3^e Fasegebied

Het WijkOntwikkelingsProgramma (WOP), vastgesteld door de gemeenteraad april 2002, formuleert een integrale aanpak voor de korte en langere termijn van de totale wijkverbetering. Het WOP is opgesteld als 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. Hierdoor ontstaat een integraal programma dat maatwerk biedt. Met nadruk wordt er gewezen dat een wijkontwikkelingsprogramma uiteraard ingaat op die aspecten, waarbij vooral nieuwe ontwikkelingen aan de orde zijn.

Het WOP gaat in op de volgende vijf beleidssporen:

- Sociaal-maatschappelijk
- Ruimtelijk-structureel
- Ruimtelijk beheer
- Wijkeconomie
- Handhaving

De stedenbouwkundige ingrepen, zoals beschreven in het WOP zijn ruimtelijk vertaald in het “Masterplan Binnenstad Oost”. Dit masterplan is richtinggevend voor de voorgestane stedenbouwkundige ontwikkeling van de Binnenstad Oost tot het jaar 2010”. In velerlei opzicht is dit masterplan grofmazig. Per gebied is verdere uitwerking en nadere detaillering is nodig.

Ten tijde van de vaststelling van het WOP waren voor de 1^e Fase Dierenbuurt (Vossenbuurt) en de 2^e Fase Sassenbuurt (Zonnekwartier) reeds uitgewerkte stedenbouwplannen beschikbaar. Voor de 3^e fase Karel Raijmakersstraat-Heistraat alleen een concept stedenbouwkundige visie. Dit ROP voor de 3^e Fase voorziet in de noodzakelijke nadere uitwerking van dit gebied. Voor de Heistraat is in het jaar 2006 reeds een ROP vastgesteld.

Inventarisatie 3^e Fasegebied

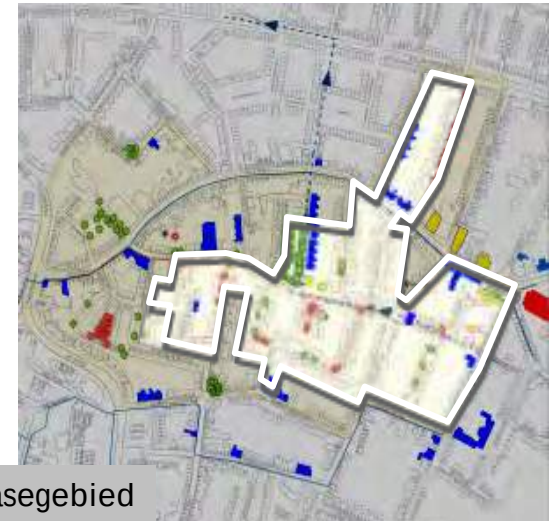
De herstructurering van de Binnenstad is een ingrijpende en omvangrijke operatie in bestaand stedelijk gebied. Er is geen sprake van een blanco situatie. In het gebied waar al bijna 100 jaar wordt gewoond en geleefd, zijn allerlei voorzieningen, belangen en (waardevolle) elementen aanwezig. De herstructurering van de Binnenstad richt zich in hoofdzaak op de vernieuwing van de woningvoorraad en verbetering van de openbare ruimte. Het bestaande stratenpatroon wordt hierbij als uitgangspunt gehanteerd. Een groot aantal zaken zal ook in de nieuwe Binnenstad van betekenis zijn of hoeft niet noodzakelijk ter discussie te worden gesteld. Slechts indien bij de uitwerking van de herstructureringsgebieden blijkt, dat handhaving niet mogelijk is, kan na afweging van de belangen hiervan gemotiveerd worden afgeweken. Inzet is om een kwalitatief hoogwaardige en duurzame situatie te realiseren.

Het gaat onder andere om de ondergrondse infrastructuur, eigendomsverhoudingen, beschermingswaardige bomen, cultuurhistorische waarden, milieuhygiënische situatie en sloopkaart. Deze aspecten zijn geïnventariseerd en samengevat op een kaart. De inventarisatie is richtinggevend voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan.

De sloopkaart is het resultaat van een bouw- en woontechnisch onderzoek van de woningbouwcorporaties.



Inventarisatiekaart



3^e Fasegebied

Visie op de Woningvoorraad door de Corporaties



Te slopen
Woningbouwcomplexen

Visie op de woningvoorraad

Binnen het plangebied zijn vrijwel alle woningen in het bezit van de Woningbouwcorporaties Woonpartners en Volksbelang. Beide corporaties hebben een visie op eigen woningvoorraad geformuleerd. De visie geeft aan hoe om te gaan met de huidige (te herstructureren) woningvoorraad en de samenstelling van de toekomstige woningvoorraad.

De leeftijd van de woningen varieert tussen de 60 en 80 jaar. De bouw- en woontechnische kwaliteit van deze woningen voldoen niet meer aan de woonwensen van de huidige tijd. Naast de verouderde woningvoorraad vormt de noodzakelijke wijziging in de woningdifferentiatie een belangrijk argument voor de herstructurering. Hiermee wordt een meer evenwichtige sociaal-economische bevolkingssamenstelling in de Binnenstad nagestreefd. Daarnaast spelen motieven zoals beheer en exploitatie een belangrijke rol in de afweging tussen sloop en handhaven.

Vault bovenstaande overwegingen is tot grootschalige sloop besloten. Op enkele particuliere panden na, gaat het om sloop van 430 sociale huurwoningen.

Volkshuisvesting

Algemeen uitgangspunt
In het in 2002 opgestelde wijkontwikkelingsprogramma voor de Binnenstad Oost staan de volkshuisvestelijke ambities verwoord die dienen bij te dragen aan een vernieuwde binnenstad. Ingezet wordt op het scheppen van een gevarieerd woonmilieu welke huisvesting biedt voor uiteenlopende sociaal-economische bevolkingsgroepen, die een wooncarrière binnen de eigen wijk kunnen doorlopen.
De verhouding van 80% huur- en 20% koopwoningen dient in de periode van 2002 tot 2010 te transformeren tot een verhouding van 50% huur- en 50% koopwoningen. De verkoop van huurwoningen en de sloop van huurwoningen en respectievelijk vervanging door veelal koopwoningen, vormen de belangrijkste instrumenten om deze transformatieopgave te realiseren.

Woningbouwprogramma
De bovenstaande volkshuisvestelijke ambitie heeft ook vorm gekregen in de plannen en programma's zoals deze zijn opgesteld voor het zogenaamde "herstructureringsgebied derde fase". Om bij te dragen aan een meer evenwichtige verhouding tussen huur- en koopwoningen, wordt door middel van de sloop van circa 400 huurwoningen en een gedifferentieerd nieuwbouwprogramma in genoemd gebied gewerkt naar een toekomstige woningvoorraad (bestaand en nieuw) welke bestaat uit 58% huur- en 42% koopwoningen.
Voor de nieuwbouw (indicatief 403 woningen) is in dit kader een woningbouwprogramma opgesteld, dat bestaat uit 53% huur- en 47% koopwoningen.

Woningbouwprogramma 3e fase	
Totaal nieuw te bouwen woningen	403 (gebaseerd op verkavelingopzet)
Huurprijs < € 621,-- per maand	213 (53%)
Totaal te bouwen huurwoningen	213 (53%)
Koopprijs < € 170.000,--	40 (10%)
Koopprijs € 170.000,-- / € 186.000,--	12 (3%)
Koopprijs € 186.000,-- / € 250.000,--	68 (17%)
Koopprijs > € 250.000,--	70 (17%)
Totaal te bouwen koopwoningen	190 (47%)

Voor wat de koopwoningen betreft mag een hogere koopprijs worden gehanteerd worden indien de feitelijke woonlasten, a.g.v. bijzondere financierings- of koopconstructies, niet hoger zijn dan de lasten die voortvloeien uit de tabel genoemde koopprijzen zonder toepassing van bijzondere financierings- of koopconstructies

08

Internet
Binnenstad.....

In onderling overleg kan flexibel omgegaan worden met het tijdelijk omzetten van koop in huur, indien de marktomstandigheden dit vereisen. Uitgangspunt blijft evenwel dat de vastgelegde koop-huurverhouding. Over uitwisseling wordt ten allen tijd overleg gevoerd.

Volkshuisvesting

Bijzondere doelgroepen

Senioren

Evenals in de eerste en tweede fase van de herstructurering zal in het kader van de gewenste adequate huisvesting van senioren 35% van de nieuw te bouwen woningen geschikt zijn voor senioren. Deze woningen worden uitgevoerd als *nul-trede-woningen*. Op deze wijze wordt tevens recht gedaan aan het uitgangspunt dat het mogelijk moet zijn om in de eigen wijk een wooncarrière te kunnen doorlopen. Huisvesting voor senioren impliceert niet dat het uitsluitend appartementen betreft. Het moet ook mogelijk zijn om als senior te kunnen wonen in een grondgebonden woning. Aan dit uitgangspunt is te weinig recht gedaan in de voorgaande herstructureringsgebieden. Het thans voorliggende stedenbouwkundig plan en woningbouwprogramma voorziet hier wel in.

In het kader van de seniorenhuisvesting, maar ook als gevolg van de voorgenomen afbouw van intramurale voorzieningen, is tijdens de planvorming afgesproken dat een zorgsteunpunt in het derde fasegebied zal worden gecreëerd.

Naast het aanbod van *nul-trede-woningen* kan vanuit zo'n steunpunt ook zorg verleend worden aan senioren in de wijk. Zo is in het "collegeprogramma in hoofdzaken 2006-2010" aangegeven dat de burgers zo lang mogelijk in de eigen wijk moeten kunnen blijven wonen. Het aanbieden van zorg aan huis vormt daarin een belangrijk instrument. Aanbevolen wordt voor deze doelgroep de woningen met domotica uit te voeren. Dit uitgangspunt strookt met het eerder opgestelde beleid in de visie "Wonen, zorg en welzijn". In deze visie wordt gesproken over woonservicegebieden: een gewone wijk met een goed geregelde diensteninfrastructuur en een zorg- en dienstenaanbod aan huis. In woonservicegebieden worden wonen, welzijns- en gemaksdiensten en zorgfuncties optimaal met elkaar verknoopt, zowel ruimtelijk als organisatorisch. Het aanbod is op maat gesneden en afgestemd op de vraag vanuit de wijk. Op deze wijze wordt recht gedaan aan de keten

wonen, zorg en welzijn en wordt invulling gegeven aan het streven dat mensen langer in de maatschappij kunnen blijven participeren. Als we kijken naar het concept "woonservicegebied" dan pleit de aanwezigheid van diverse voorzieningen, zoals wijkhuis brede school, de stadshobbywerkplaats en kerk voor een inpassing bij de Tolpost. Het stedenbouwkundige plan voorziet dan ook op deze locatie in een zorgsteunpunt, bestaande uit circa 45 (beschermde wonen) appartementen/woningen en een vijftal groepswoningen.

Starters

Een andere specifieke doelgroep wordt gevormd door starters op de koopwoningmarkt. Ook deze groep hoort thuis in een gedifferentieerde binnenstedelijke woonwijk. Voor hen dienen betaalbare koopwoningen te worden ontwikkeld. Hieraan wordt inhoud gegeven door minimaal 10% van de nieuw te bouwen koopwoningen niet duurder te laten zijn dan € 170.000,- (v.o.n.). E.e.a. met uitzondering van het bepaalde in de paragraaf betreffende het woningbouwprogramma programma.

Dit aanbod van betaalbare huisvesting kan mede gevonden worden door de toepassing van speciaal hiervoor ontwikkelde financieringsconstructies, zoals het eerder toegepaste concept "slimmer kopen" of de zogenaamde erfpachtconstructies.

Overige doelgroepen

Als laatste doelgroep kunnen specifieke doelgroepen als kamerbewoners, asielzoekers, uitbehandelde psychiatrische patiënten, uitstromers uit maatschappelijke opvangtehuizen, etc. genoemd worden. Adequate huisvesting zal ontwikkeld moeten worden. Hierbij is een gelijkmatige en verantwoorde spreiding van kleinschalige projecten over de wijk uitgangspunt. Een niet wenselijk concentratie en mogelijke druk op de leefomgeving wordt hiermee voorkomen.

Volkshuisvesting

Nadere volkshuisvestelijke eisen

De te realiseren woningen en appartementen dienen te voldoen aan de volgende volkshuisvestelijke eisen:

- Politiekeurmerk Veilig Wonen
- Duurzaam bouwen
- Bezoekbaar- en aanpasbaar bouwen
- Prijskwaliteitstoets

Deze nadere volkshuisvestelijke eisen vloeien voort uit geldende beleid, vastgesteld door de gemeenteraad. Deze eisen blijven overeind totdat er een beleid inzake “*flexibiliteit en slagvaardigheid*” is geformuleerd.

Hieronder volgt een korte toelichting op bovenstaande eisen:

Politiekeurmerk Veilig Wonen

De Gemeente Helmond is, evenals de andere regiogemeenten, met de Politie Brabant Zuid-Oost een overeenkomst aangegaan met betrekking tot het bevorderen van de veiligheid in en om de woning. Hiermede wordt getracht de kleine criminaliteit terug te dringen en de sociale veiligheid in de semi-openbare ruimten en de directe woonomgeving te verbeteren. Het gevoel van veiligheid vormt één van de belangrijkste maatschappelijke behoeften.

Duurzaam Bouwen

In de Gemeente Helmond wordt gestreefd naar duurzame (nieuw)bouw, waarbij het energieverbruik zoveel mogelijk wordt teruggedrongen. De gemeente heeft het convenant “Duurzaam Bouwen Regio Eindhoven” ondertekend. In dit convenant is een basispakket opgenomen aan verplichte- en aanbevolen maatregelen. De te realiseren woningbouw dient minimaal te voldoen aan de eisen op grond van het Bouwbesluit, alsmede aan alle verplichte (14) en 70% (is 30) van de aanbevolen (44) maatregelen van het “Convenant Duurzaam Bouwen”.

Bezoekbaar en Aanpasbaar Bouwen

De Gemeente Helmond heeft de notitie Bezoekbaar en Aanpasbaar Bouwen gemaakt om de woning door de tijd heen tijdens het ontwerp een aantal kwaliteitseisen mee te geven, die het woongenot verhogen en er daarnaast voor zorgen dat eventuele aanpassingen nodig voor ouderen of gehandicapten in de toekomst makkelijker realiseerbaar zijn of zelfs al standaard aanwezig zijn.

Voor alle nieuwbouwwoningen in Helmond gelden de eisen van Bezoekbaar bouwen.

Bij sociale huur en -koopwoningen komen daar de eisen van Aanpasbaar bouwen bij.

En in het geval van specifieke seniorenwoningen gelden de eisen van Aanpasbaar bouwen uitgebreid met de eisen aangeduid met een √

Prijs- kwaliteitstoets

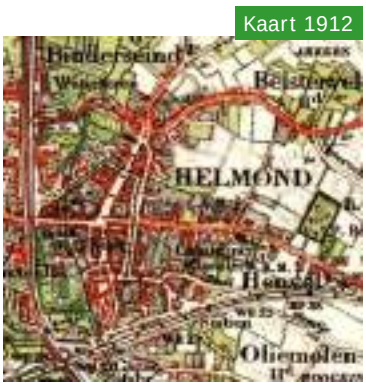
In de Gemeente Helmond wordt de prijs in relatie tot de kwaliteit voor aanvang van nieuw te bouwen woningen getoetst.

Doelstelling is het bereiken van o.a. een evenwichtige kostenkwaliteitsverhouding bij nieuw te bouwen woningen en bescherming van de consument. Deze toets vindt plaats op alle projectmatig te realiseren woningen met een huurprijs tot ca. € 1.000,- aanvangshuur en een koopprijs tot € 300.000,- (v.o.n.). Indien een bouwplan uit meer dan 10 woningen bestaat, wordt volstaan met een steekproefsgewijze toets.

Tot slot wordt vanuit energieoogpunt aandacht gevraagd voor de toepassing van WKO (Warmte Koude Opslag) in combinatie met Lage Temperatuur Verwarming (LTV) en Douche Water Terugwinning (DWTW). Dit dient in een vroeg stadium onderzocht te worden. Tevens maken de hierbij horende lagere woonlasten de woningen/appartementen beter bereikbaar voor starters.

Positionering & Probleemstelling

Ontwikkelingsgeschiedenis als inspiratiebron



Ontwikkelingsgeschiedenis als inspiratiebron

In 1920 wordt het Uitbreidingsplan der Gemeente Helmond door architect A. Otten opgesteld. Het plan gaat onder andere uit van een planmatig woningbouwontwikkeling aan de oostzijde van het centrum. De ontwikkeling van woonbuurten (Karel Raijmakersplein, Sassenbuurt en Dierenbuurt) rondom de Heistraat zijn hiervan het resultaat (zie kaart uit het jaar 1925). Ook aan de Heistraat zijn tussen de Advocaat Boststraat en de Tolpost woningcomplexen gerealiseerd.

De Heistraat is een eeuwen oude route van de Helmondse Markt naar Bakelse heide. Ter plaatse van de vijfsporang aan de Tolpost gaat de Heistraat over in de Bakelsedijk. De Heistraat met een lengte van circa 800 meter heeft een continue kromming tussen het Binderseind en de Tolpost. Reeds op de kaart van het jaar 1540 is de Heistraat aanwezig. Bedrijvigheid, handel en het wonen hebben zich door eeuwen heen aan deze straat ontwikkeld. De ontwikkeling van de afgelopen eeuw wordt gekenmerkt door een continue proces van vernieuwing en schaalvergroting. De boerderijen en wevershuisjes uit de eerste helft van 19^e eeuw hebben plaats gemaakt voor nieuwe bebouwing. Omstreeks 1900 is er sprake van een min of meer gesloten lint van bebouwing gelegen in het open landschap. Het uitwaaiierend lint dat voorheen tussen akkers en weiden lag, wordt onderdeel van het stedelijk gebied. Tot op de dag van vandaag is de Heistraat een belangrijke levensader voor de Binnenstad.

Vanuit het centrum werden de gebieden bebouwd tussen de linten en de nieuwe infrastructuur. Het 3^e fasegebied is een van de eerste planmatige woningbouwontwikkelingen, gelegen tussen de Heistraat en Molenstraat. Op basis van een stratenplan werden haaks op de linten nieuwe straten aangelegd. Daarbinnen werden bestaande paden en straten doorgetrokken en werden nieuwe aan toegevoegd. Aan deze straten werden woningbouwcomplexen gerealiseerd. De Beelsstraat, Wolfstraat en Pastoor van Leeuwenstraat, de zgn. 'Lange lijnen' tussen Heistraat en Molenstraat, zijn een belangrijke basis voor het stratenplan.

Deze straten zijn strikt noord-zuid georiënteerd. Gelet op de landschappelijk ondergrond als basis voor stedelijke ontwikkeling is de noord-zuid structuur dominant. De straten zijn haaks op de oost-west lopende linten aangesloten. De straten zijn derhalve overwegend strikt noord-zuid gericht, hetgeen betekent dat in de oost-west richting de buurten niet logisch doordringbaar zijn. Hierdoor is de relatie van de Binnenstad met het Centrum nog steeds niet vanzelfsprekend. De verkeersdoorbraken van het Zuidende-Noordende vormen een barrière in de relatie tussen het Centrum en Binnenstad. De oude linten Heistraat en Molenstraat vervullen nog steeds een belangrijke rol in de relatie naar het centrum toe. Het opheffen van het isolement van de Binnenstad is in het kader van de herstructurering als belangrijke opgave geformuleerd.

De tuinstadgedachte is het leidende principe in de periode '20 - '40 bij de ontwikkeling van woongebieden. Een periode die wordt gekenmerkt door een eenheid van architectuur en stedenbouw. De structuur van de openbare ruimte (straten en pleinen) wordt helder ruimtelijke vormgegeven door de bebouwing. In het stratenplan worden bijzondere complexen of buurten ontworpen (bijvoorbeeld Klaverhof) en verbijzonderingen in de vorm van pleinen aangebracht (bijvoorbeeld Sassenplein, Karel Raijmakersplein en Hindeplein). Ook het privédomein van de woning is helder vormgegeven. De openbare gebouwen hebben een prominente positie in het stedenbouwkundig plan. Winkels, scholen, kerken, en andere instellingen werden als stedenbouwkundige elementen en accenten ingezet. De verbondenheid van de bewoners met de buurt werd bepaald door gezamenlijke afhankelijkheid van bijvoorbeeld de werkgever, woningbouwcorporatie of levensbeschouwing. Het gemeenschapsgevoel komt onder andere tot uitdrukking door poortgebouwen en centraal gelegen collectieve voorzieningen zoals een badhuis, buurthuizen, school en de kerk (omgeving Tolpost).

Cultuurhistorie



Binnendoor



Heistraat-Beverstraat



Badhuis

MIP-panden te handhaven



Adv. Botsstraat



Willem Beringsstraat



Heistraat



Timmermansstraat

MIP-panden te slopen



Tolpost



Adv. Botsstraat



Karel Raijmakersstraat

Beeldbepalend te slopen

Balans tussen behoud en vernieuwing

De herstructurering van de Binnenstad gaat uit van ingrijpende sloopmaatregelen om ruimte te maken voor vernieuwing en dynamiek. Ruimte maken voor vernieuwing van de woningvoorraad en letterlijk ruimte maken voor nieuwe programma's zoals bijvoorbeeld het BuurtPark+. Deze aanpak is reeds toegepast in de voormalige Dierenbuurt, Sassenbuurt en de Heistraat. Bij de vernieuwing van deze gebieden is de ontwikkelingsgeschiedenis als inspiratiebron gehanteerd. Op deze wijze is het mogelijk een hernieuwde interpretatie te formuleren van de bestaande kwaliteiten, authenticiteit en karakteristiek van het gebied. Het herpositioneren van cultuurhistorisch waardevolle elementen legt een verbinding tussen verleden-heden-toekomst.

Bij ingrijpende sloop is het onontkoombaar een afweging te maken tussen enerzijds de cultuurhistorie en anderzijds de bouw -en woontechnische, economische en sociale argumenten. Voor de Binnenstad vindt deze afweging plaats binnen de context van een duurzaam toekomstperspectief en het algemeen belang voor de wijk. Het gaat dan niet alleen om de vernieuwing van de bebouwing, maar ook over de openbare ruimte en voorzieningen.

Uitgangspunt voor het stedenbouwkundig plan van de 3^e Fase is het zoeken naar een balans tussen behoud en vernieuwing. Voor de 3^e Fase is dit op verschillende niveaus van betekenis. Op het niveau van de stad als gaat het om de relatie van de Binnenstad met omliggende gebieden. Het niveau van de Binnenstad, de relatie tussen buurten en voorzieningen. Verder het niveau van de buurt en het ensemble. Tot slot op het niveau van het gebouw of element. Bij het maken van keuzen prevaleren belangen en betekenissen van een hoger schaalniveau boven die van een lager schaalniveau.

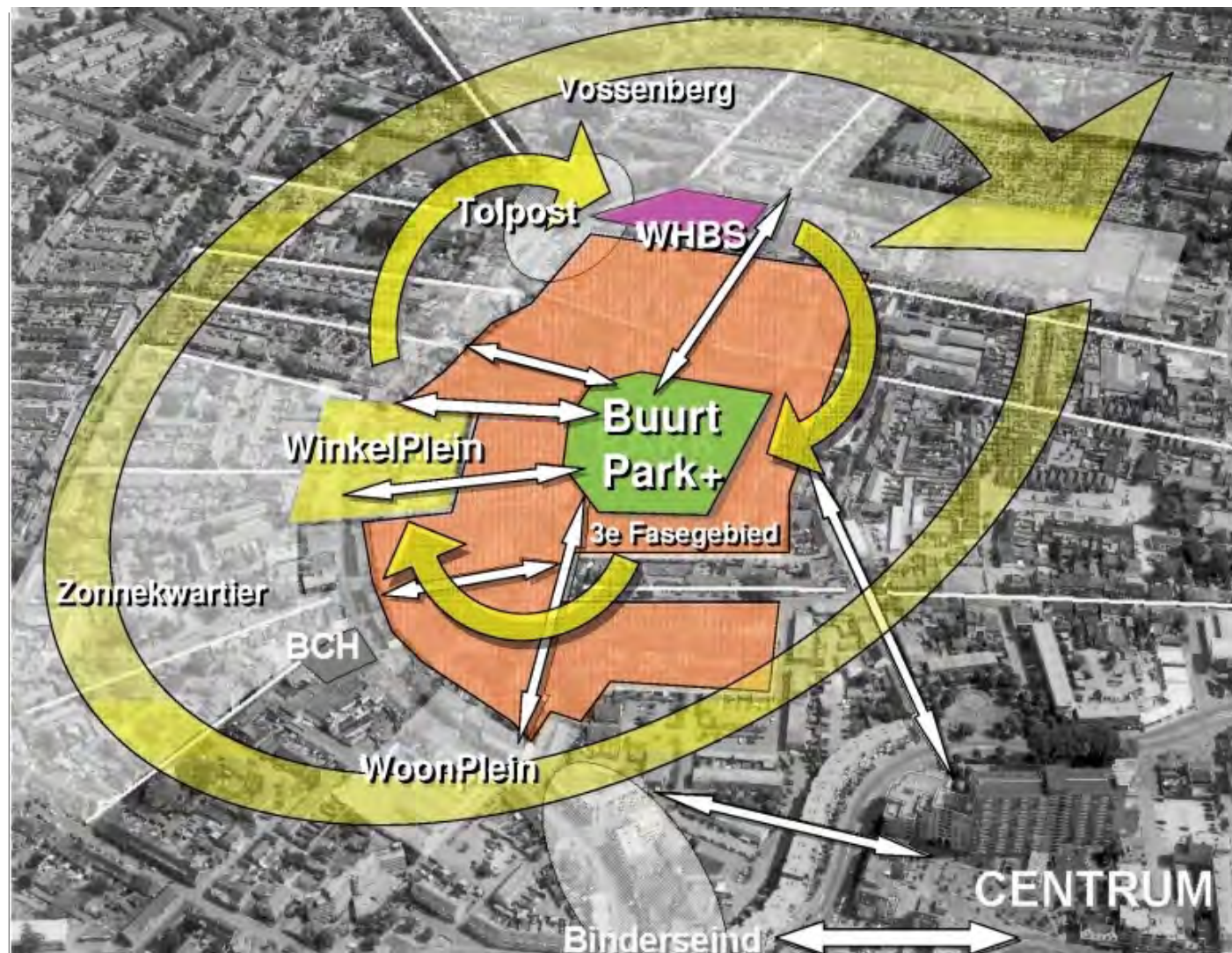


Wolffstraat bij de Marterstraat Helmond ± 1930



Binnendoor Helmond ± 1930

Positionering van de 3e Fase in de Binnenstad



Centrale ligging 3^e fase

Positionering van de 3e Fase in de Binnenstad

De herstructurering van de Binnenstad gaat uit van een integrale aanpak. Op hoofdlijnen betekent dit een vernieuwing van de woningvoorraad, evenwichtigere woningdifferentiatie, verbetering van de openbare ruimte en het realiseren van een sterke voorzieningenstructuur.

Voorwaarde voor een goed functionerende binnenstedelijke woonwijk is, dat op stedenbouwkundige niveau de verschillende woonbuurten en voorzieningen, in nauwe onderlinge samenhang worden uitgewerkt. Het uiteindelijke resultaat is één samenhangende Binnenstad.

Ondanks de centrale positie in de stad Helmond kent de Binnenstad een geïsoleerde ligging ten opzichte van haar omgeving. Ook is in de Binnenstad sprake van geïsoleerd gelegen buurten. De herstructureringsoperatie biedt een unieke mogelijkheid om de geïsoleerde ligging te doorbreken. In de Binnenstad zijn interne en externe relationele potenties aanwezig. Verder biedt de herstructurering programmatische uitgangspunten, welke door een zorgvuldige samenhang en organisatie in de wijk kunnen verbeteren. Het gaat hier bijvoorbeeld om voorzieningen voor de dagelijkse levensbehoefte zoals het Wijkhuis, WinkelPlein en BuurtPark+.

Hoewel het bestaande stratenpatroon als uitgangspunt wordt gehanteerd is voor een vanzelfsprekende positionering van deze voorzieningen, een aantal structurele ingrepen nodig. De structurele ingrepen completeren de huidige structuur van de openbare ruimte in de binnenstad. De belangrijkste structurele ingreep in het 3^e Fasegebied is het BuurtPark+. Om de centrale positie waar te maken wordt flankerend aan het BuurtPark+ een tweetal structurele ingrepen voorgesteld. Ten eerste een wijziging van de bouwblokkenstructuur aan de noordzijde ten gunste van de ruimtelijke en functionele samenhang met het WinkelPlein. Ten tweede een doorbraak van de bouwblokkenstructuur aan de oostzijde om een ontbrekende relatie met de woonbuurt De Vossenbergh te kunnen realiseren, de zgn Verlengde Dasstraat

Op deze wijze wordt het 3^e Fasegebied op een heldere wijze verankerd in structuur van de Binnenstad. Zowel op het niveau van de bebouwings- als voorzieningenstructuur, maar met name op het niveau van de structuur van de openbare ruimte. De structuur van de openbare ruimte is hierin alles bepalend. Het gaat niet alleen om meer openbare ruimte, maar vooral om een verbeterde organisatie en beter bruikbare openbare ruimte. De structuur geeft een opdeling in herkenbare buurten aan. Na versterking en aanpassing van de structuur hebben de verbetering van de structuur op buurtniveau en de onderlinge relaties tussen de buurten hoge prioriteit in de ontwikkeling. Hierdoor worden zwakkere delen opgewaardeerd en kunnen ontbreken schakels worden gemaakt.

Herstructurering 3^e Fase



Huidige situatie



Toekomstige situatie

Probleemstelling

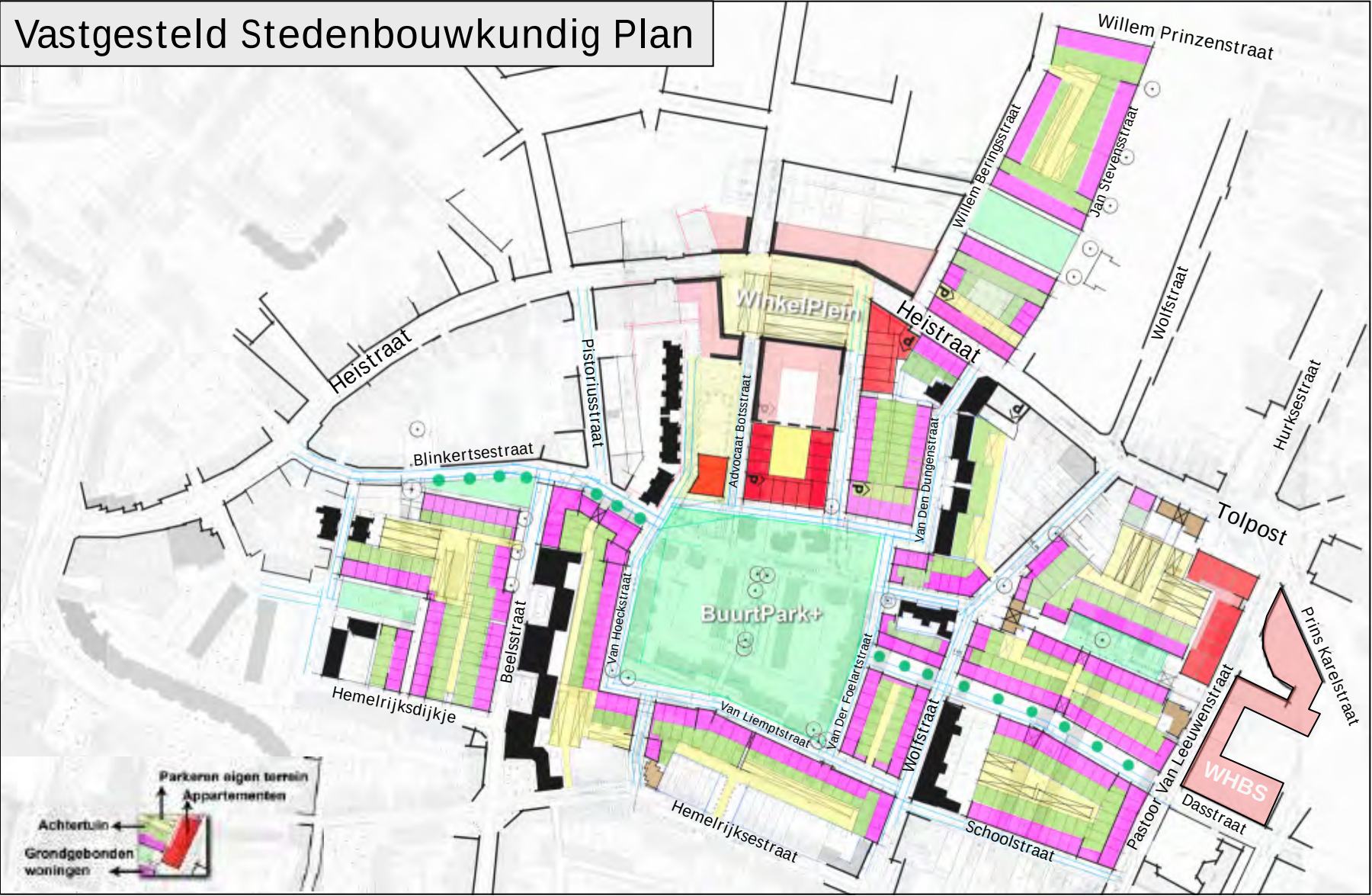
De meervoudige opgave voor de herstructurering is in het WOP geformuleerd. Het WOP heeft een programmatisch karakter. De vertaling van de programmatische uitgangspunten naar stedenbouwkundige oplossingsrichtingen vraagt om het formuleren van een probleemstelling:

- Isolement
- Structuur Openbare ruimte
- Ontbrekende schakels
- Benutten van aanwezige intrinsieke kwaliteit en karakteristiek van de binnenstad
- Ontwikkelingsgeschiedenis als inspiratiebron
- Aanwezige historische structuur versterken
- Intensiveren aanwezige relaties en aanhaken op bestaande stratenpatroon (structuur van de openbare ruimte)
- Afstemming op ontwikkelingen in aangrenzende gebieden CentrumPlan en CentrumRing)



Stedenbouwkundig plan

Vastgesteld Stedenbouwkundig Plan



Toelichting op het Stedenbouwkundig plan

Op 4 december 2006 is door de gemeenteraad het stedenbouwkundig plan voor de 3e Fase van de Binnenstad vastgesteld. Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor de verdere stedenbouwkundige en architectonische uitwerking van de toekomstige bebouwing en openbare ruimte.

Met de vaststelling van het stedenbouwkundig plan is een basisdocument beschikbaar om de bouwplanontwikkeling en de planologische procedures op te starten. Dit ROP voorziet in de noodzakelijke nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan, met geïntegreerd de Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden.

De realisatie zal gefaseerd over enige jaren plaatsvinden.

Het plan waarborgt tijdens deze ontwikkeling de samenhang, integraliteit en kwaliteitsniveau. De samenhang wordt allereerst gevormd door de bebouwingsstructuur en de structuur van de openbare ruimte. Daarnaast zijn de programmatische opgaven ruimtelijk vertaald zoals onder andere woningaantallen, woningtypologie, parkeeroplossingen, straatprofielen, groen en water en het Buurtpark+. Hiermee is de ruimtelijke hoofdstructuur met het stedenbouwkundig plan vastgelegd.

In dit hoofdstuk zal het stedenbouwkundig plan nader worden toegelicht. Allereerst zal worden ingegaan op de structurele ingrepen in het gebied om te komen tot de verankering van het 3^e Fase gebied in de omgeving.



Bloknummers

Ruimtelijke Hoofdstructuur



Oost-West Structuur



Verlengde Dasstraat

Noord-Zuid Structuur



Buurten in de 3^e Fase

Ruimtelijke Hoofdstructuur

De gefragmenteerde structuur en geïsoleerde ligging van het 3^e Fasegebied noodzaakt tot structurele ingrepen. In de ruimtelijke hoofdstructuur van de 3^e Fase is het BuurtPark+ het centrale element. Het park vormt het hart van de noord-zuid en oost-west structuur van de 3^e Fase. De bestaande de noord-zuid straten (Beelsstraat, Wolfstraat en Pastoor van Leeuwenstraat) en de oost-west structuur (Heistraat, Hemelrijksestraat) zijn leidend voor ruimtelijk hoofdstructuur en structurele ingrepen in het gebied. Naast het BuurtPark+ zijn het WinkelPlein en WijkHuisBredeSchool gelegen aan de ruimtelijke hoofdstructuur van het gebied. Op basis van de ruimtelijke hoofdstructuur is voorts een aantal herkenbare ruimtelijke eenheden te onderscheiden.

De ruimtelijk hoofdstructuur van het 3^e Fasegebied bestaat uit:

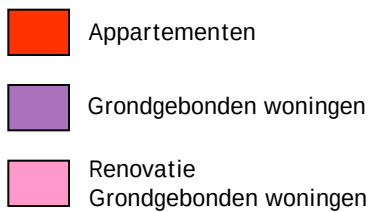
- Oost-West structuur,
de lijn Blinkertsestraat-BuurtPark+-Verlengde Dasstraat.
- Noord-Zuid structuur,
de lijn Binnendoor-BuurtPark+-WinkelPlein-Klaverhof.
- Vier ruimtelijke eenheden, de te onderscheiden buurten in de 3^e Fase.
De vijfde ruimtelijk eenheid betreft het WinkelPlein, waarvan een gedeeltelijke gelegen is binnen het plangebied van de 3^e Fase

De ruimtelijk hoofdstructuur vormt de basis voor de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteit, inrichtingsplannen en bouwplannen. Voorts vormen de ruimtelijke eenheden de onderlegger voor de fasering van het gebied.

Om inzicht te geven in de onderdelen van het stedenbouwkundig plan wordt het plan aan de hand van een vijftal themakaarten nader toegelicht:

1. Woningtypologie
2. Ensembles
3. Bouwhoogten
4. Daklandschap
5. Ruimtelijke eenheden.

Woningtypologie



Themakaart Woningtypologie

In de Binnenstad is een divers aanbod van woningen, qua omvang, architectuur en situering. Feitelijk wordt er in de woningtypologie alleen onderscheid gemaakt tussen grondgebonden eengezinswoningen en appartementen. De verdeling in het plangebied is circa 25% appartementen en 75% grondgebonden woningen

De grondgebonden woningen, vrijwel uitsluitend rijenwoningen, hebben een achtertuin, maar géén voortuin. De grondgebonden bestaan uit overwegend 2 bouwlagen met kap.

De appartementen (gestapelde woningen) zijn met name aan de pleinen gesitueerd. De bouwhoogte bedraagt circa 3 tot 5 bouwlagen. De buitenruimte bestaat uit een balkon of loggia.

Ensembles



Themakaart Ensembles

In de bestaande Binnenstad is bebouwing met een bijzondere functie of een bijzondere positie in stedenbouwkundig plan als accent ontworpen. Vaak als onderdeel van een ensemble. Dit komt tot uitdrukking in bijvoorbeeld de afwijkende massaopbouw, bouwhoogte, kapconstructie en detaillering. Voorbeelden hiervan zijn het Binnendoor en buiten het plangebied gelegen Klaverhof. Deze accenten vormen belangrijke beeldbepalende oriëntatiepunten op het niveau van de Binnenstad. Uiteraard ook de Jozefkerk en het onlangs gerealiseerde WijkHuisbredeSchool zijn voorbeelden van oriëntatiepunten met een bijzondere functie. De ligging in een of meerdere zichtlijnen maakt deze accenten manifest.

Op een lager schaalniveau en op het niveau van het ensemble zijn in het stedenbouwkundig plan accenten voorzien. Deze zijn geïnspireerd op aanwezige ensembles welke onderdeel zijn de herstructurering, zoals de poortwoningen en het badhuis in de omgeving van de Marterstraat-Beverstraat. Daarnaast vormt op een aantal plekken hoekbebouwing aanleiding om deze in maat, schaal en vormgeving te verbijzonderen.

De nieuwe bebouwing rondom het centraal gelegen BuurtPark+ biedt diverse aanleidingen voor verbijzonderingen in vorm van om accenten. De gevelwanden vormen een evenwichtige ruimtelijke begrenzing en omsloten het park. De parkruimte kent 9 toeleidende straten, welke in samenhang met de aanwezige (hoek)-bebouwing aan het park, als “poort” worden uitgewerkt. Uitgangspunt hierbij is om maximale beslotenheid van de parkruimte te realiseren. Een andere aanleiding voor accenten vormt de bebouwing op een tweetal plaatsen in een knik van de gevelwand, juist gelegen in de lijn van een zicht-as. Tot slot zijn er diverse hoeksituaties aanwezig, welke om een bijzondere uitwerking vragen.



Bouwhoogten

- | | |
|---|---|
|  | 4 bouwlagen (plus kap) |
|  | 2,5 tot 3 bouwlagen (plus kap) |
|  | 2 bouwlagen plus kap |
|  | 1 tot 2 bouwlagen plus kap
lage gootlijn (1 ^e bouwlaag) |



Themakaart Bouwhoogten

Integraal onderdeel van het stedenbouwkundig plan zijn de bouwhoogten. De bouwhoogten bepalen de derde dimensie van het stedenbouwkundig plan. Net zoals de bestaande bebouwing in het gebied zijn de voorgestelde bouwhoogten gedifferentieerd in het gebied, zowel om stedenbouwkundige als architectonische motieven. Karakteristiek voor het gebied is de toepassing van kappen en accenten (zie paragraaf Huidige beeld).

Op het niveau van het stedenbouwkundig plan zijn de bouwhoogten vastgelegd op nevenstaande Themakaart “Bouwhoogten”.

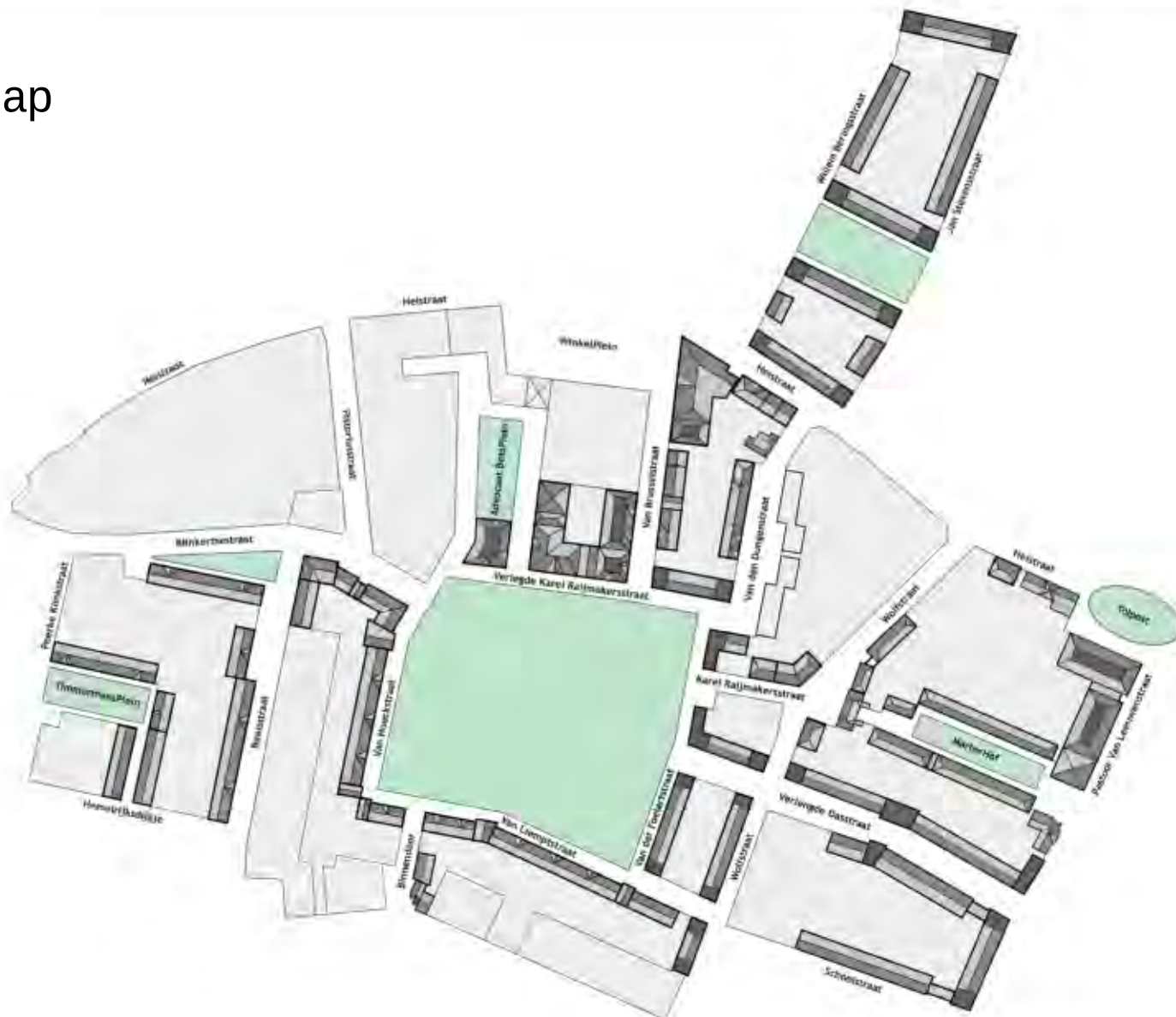
BuurtPark+

Voor een overtuigende ruimtelijke begrenzing van de parkruimte wordt uitgegaan van een bouwhoogte bestaande uit minimaal 2,5 tot maximaal 3 bouwlagen plus kap voor de grondgebonden eengezinswoningen. Op een aantal plekken zijn accenten voorzien, ter plaatse is een hogere bouwhoogte toegestaan. De bouwhoogten van de appartementen bedraagt maximaal 4 bouwlagen plus kap.

Marterhof e.o.

Dit deelgebied kent een gedifferentieerde bouwhoogten. Enerzijds wordt ruimtevorming van de Tolpost nagestreefd met een appartementencomplex in maximaal 4 bouwlagen plus kap, anderzijds is inpassing van en aansluiting op, de bestaande poortwoningen en het badhuis (1-1,5 bouwlaag plus kap) is zorgvuldige opgave. Voor het Marterhof wordt derhalve uitgegaan van bebouwing met een lage gootlijn, gelegen op de 1^e bouwlaag.

Daklandschap



Daklandschap

De kappen van bebouwing is een beeldbepalend element van de Binnenstad. In principe wordt ieder gebouw met een kap afgedekt. Uitzonderingen zijn uiteraard mogelijk, indien de situatie hiertoe aanleiding geeft.

Nevenstaande kaart van het beoogde daklandschap geeft een impressie van de beoogde diversiteit van kappen in het 3^e Fasegebied. Per deelgebied wordt een samenhang van nokrichting, kapvorm, dakhelling, dakkapellen en dakpannen nagestreefd.

Voor de omgeving van het WinkelPlein en noordwand van het BuurtPark+ wordt uitgegaan van kappen, waarin de geparcelleerde bebouwing in het daklandschap herkenbaar is. Het credo is 'iedere woning een eigen kap'. Verder rondom het park wordt uitgegaan van statige hoge kappen, met een steile dakhelling. Op de accentpunten worden de kappen verbijzonderd. In de omgeving van het Marterhof worden de kappen van de poortwoningen en het badhuis als referentie gehanteerd. Hierbij wordt gedacht aan mansardekappen en elementen uit de Amsterdamse school.

De omgeving Timmermansstraat en Beelsstraat wordt gekenmerkt door een diversiteit aan kappen, platte daken en beeindigingen van (individuele) panden. Voor dit deelgebied wordt uitgegaan van kappen in combinatie met een platte afdekking, waarbij de dakranden zorgvuldig worden gedetailleerd. Als referentie wordt het Zonnekwartier en het in ontwikkeling zijnde bouwplan voor de Pistoriusstraat worden gehanteerd.

Ruimtelijke eenheid - Marterstraat e.o.

Blok 1-2-3



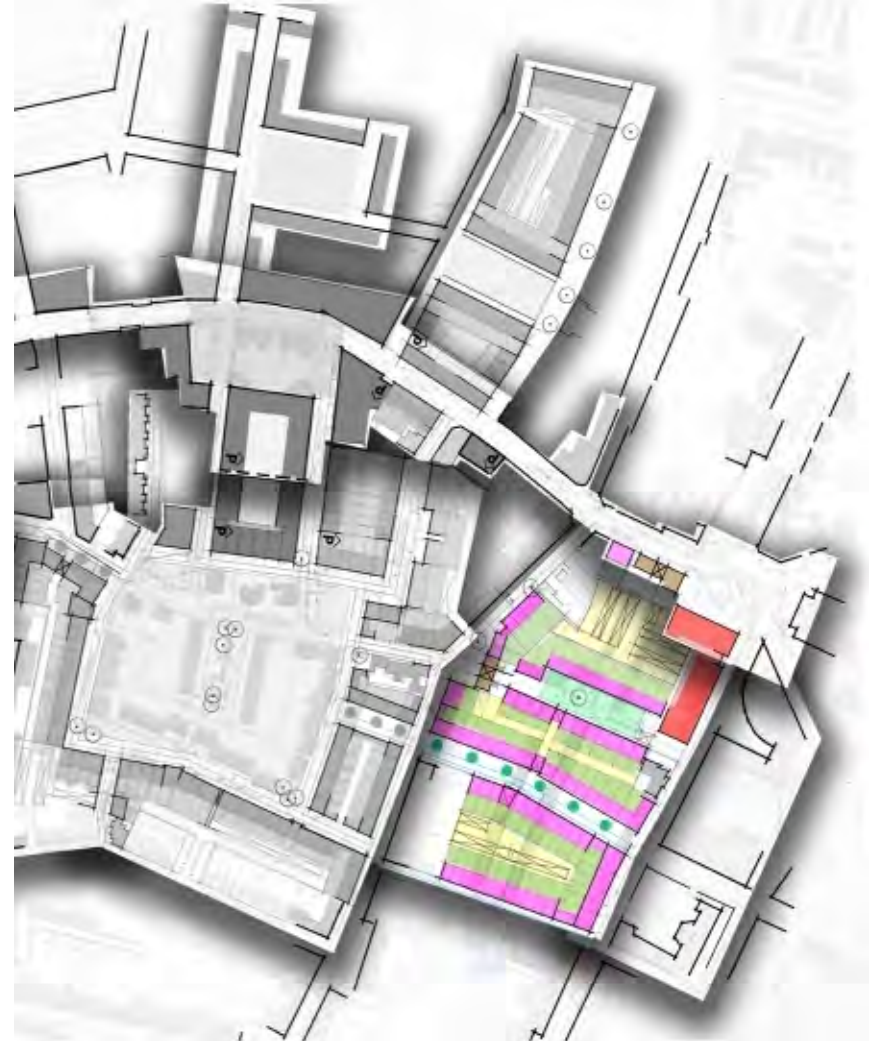
Ruimtelijke eenheid - Marterstraat e.o.

Blok 1-2-3

Het deelgebied wordt aan drie zijden begrensd, door “lange lijnen” in de Binnenstad: Heistraat-Tolpost, Pastoor van Leeuwenstraat en de Wolfstraat. De geplande structurele ingreep verlengde Dasstraat richting BuurtPark+ doorsnijdt het gebied. Dit betekent dat dit deelgebied stevig wordt verankerd in de hoofdstructuur van de Binnenstad. Aan de oostzijde van het gebied grenst de sociaal-, maatschappelijk- en educatiezone met wijkvoorzieningen, zoals het WijkHuisBredeSchool, Jozefkerk en de Stadshobbywerkplaats. Het voormalige Badhuis, gelegen in de het deelgebied, is gerestaureerd en biedt onderdak aan een Jongerencentrum. In aansluiting op deze wijkvoorzieningen zal in het deelgebied een appartementencomplex met een ZorgPunt op de hoek Tolpost-Pastoor van Leeuwenstraat worden gerealiseerd. De overige woningen in het deelgebied zijn grondgebonden. Het centraal gelegen autovrije woonhof is gelegen tussen poortwoning en de toegang tot de speelplaats van het WHBS. Rondom het woonhof zijn grondgebonden seniorenwoningen geprojecteerd. Het parkeren voor de bewoners is op eigen terrein (binnenterrein en in achtertuin) georganiseerd.

De opgave voor de uitwerking van dit deelgebied zijn:

- Woningbouwprogramma voor Blok 1-2-3 bedraagt circa 110 woningen
- Bestaande bebouwing: Handhaven en inpassen van het vm. Badhuis en de beide Poortwoningen (aan de Heistraat en Wolfstraat).
- Realiseren van een appartementencomplex met ZorgPunt aan de Tolpost ter versterking van de wandvorming aan dit plein.
- Realiseren van een qua maat & schaal verantwoorde aansluiting op bestaande bebouwing.
- Realiseren van een verbinding tussen de Vossenberghoeve en het BuurtPark+ in de vorm van de verlengde Dasstraat.
- Realiseren van een autovrij hof, in samenhang met de entree tot het basisschoolgedeelte van het WHBS.



Ruimtelijke eenheid - BuurtPark+ e.o.

Blok 4-5-6-7-8-9-10-13-14



Ruimtelijke eenheid - BuurtPark+ e.o.

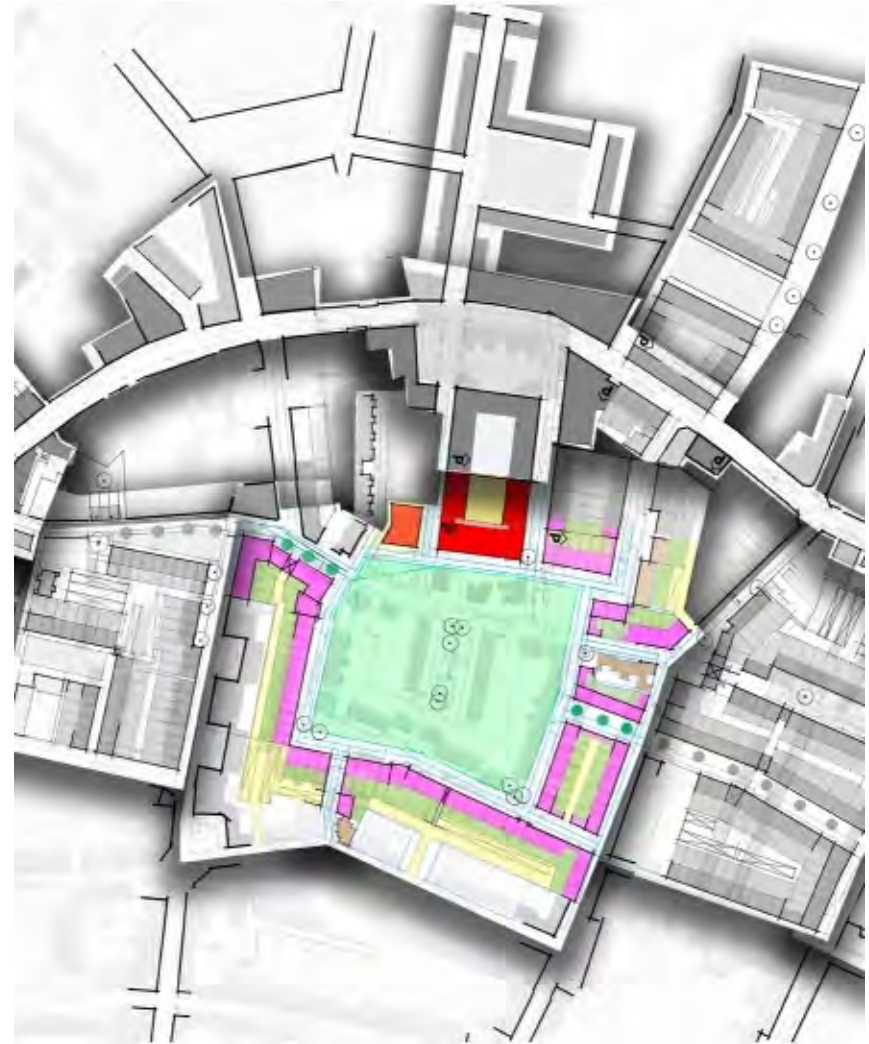
Blok 4-5-6-7-8-9-10-13-14

Het BuurtPark+ krijgt een centrale positie en betekenis in de Binnenstad. Vanuit alle windrichtingen komen 9 toeleidende straten uit op het park. Het deelgebied van het BuurtPark+ met omliggende bebouwing wordt begrensd door de Wolfstraat, Hemelrijksestraat, Beelsstraat en Heistraat. Het BuurtPark+ is geprojecteerd op een locatie, welke op dit moment vrijwel volledig is bebouwd. De bestaande woningen maken ruimte voor de open ruimte van het park. Aan drie zijden vormen de bestaande straten van der Foelaertstraat, Van Liemptstraat en Van Hoeckstraat de grens van het park. Aan de noordzijde wordt de lijn van de Karel Raijmakersstraat in noordelijke richting verschoven. De noordwand van het park betekent een wijziging van de bestaande blokken structuur. Het geprojecteerde appartementcomplex grenst direct aan het appartementen & supermarkt blok aan het WinkelPlein. Beide projecten worden separaat van elkaar ontwikkeld. Uitgangspunt is om op het niveau van massa-opbouw en architectuur een hoge mate van samenhang en verwantschap te realiseren. Verder zal rondom het park een bebouwingswand met een heldere en overtuigende ruimtelijke begrenzing van grondgebonden eengezinswoningen met een bouwhoogte van 3 lagen plus kap worden gerealiseerd.

Het parkeren voor de bewoners is op eigen terrein (binnenterrein, in achtertuin en ondergronds) georganiseerd.

De opgave voor de uitwerking van dit deelgebied zijn:

- Het Woningbouwprogramma bedraagt circa 170 woningen.
- Noordwand in nauwe samenhang met het WinkelPlein uitwerken.
- Realiseren van een overtuigende ruimtelijke begrenzing rondom het park met 'Hoge' woningen.
- Realiseren van een verantwoorde aansluiting op het accent "Binnendoor".
- Realiseren van een verantwoorde inpassing van het te handhaven blok aan de Karel Raijmakersstraat. Voor de ter plaatse te realiseren woningen wordt maatwerk om de stedenbouwkundige uitgangspunten te realiseren.
- Realiseren van overtuigende accenten.
- Realiseren van overtuigende hoekgebouwen.



Ruimtelijke eenheid - Timmermansstraat - Beelsstraat

Blok 15



Ruimtelijke eenheid - Timmermansstraat - Beelsstraat

Blok 15

Het deelgebied wordt begrensd door de Beelsstraat, Hemelrijksdijkje, Peerke Klinkstraat en de Blinkertsestraat. Het huidige woningbouwcomplex aan de Timmermansstraat- en pleintje is redelijk in zichzelf gekeerd. Alleen aan de Beelsstraat presenteert het zich naar buiten toe. De introverte ligging wordt versterkt door de gefragmenteerde bouwblokkenstructuur aan de zuid- en westzijde van het gebied, in aansluiting op het centrum en de Ameideflat.

Voor de herontwikkeling wordt uitgegaan van een meer nadrukkelijke oriëntatie en presentatie naar buiten toe, met name aan de Beelsstraat en Blinkertsestraat. Aan de Blinkertsestraat, hoek Beelsstraat wordt de straatruimte verbijzonderd. Aan de zijde van het Hemelrijksdijkje en de Peerke Klinkstraat is een woonhof voorzien.

Het parkeren voor de bewoners is op eigen terrein (binnenterrein en in achtertuin) georganiseerd.

De opgave voor de uitwerking van dit deelgebied zijn:
 Woningbouwprogramma bedraagt circa 50 woningen.
 Realiseren van een samenhangend complex met een eigen identiteit.
 Realiseren van overtuigende ruimtelijke begrenzingen rondom de twee pleinen.
 Versterkingen van de continuïteit van de bebouwing aan de Beelsstraat en Blinkertsestraat



Ruimtelijke eenheid

- Heistraat - Willem Beringsstraat - Jan Stevensstraat

Blok 16-17



Ruimtelijke eenheid

- Heistraat - Willem Beringsstraat - Jan Stevensstraat

Blok 16-17

De straatruimte van de Heistraat, gelegen tussen het toekomstige WinkelPlein en de Jan Stevensstraat, is onderdeel van het 3^e Fasegebied. De huidige woningbouwcomplexen aan beide zijden van de Heistraat worden volledig herontwikkeld.

Het bouwblok aan de zuidzijde van de Heistraat wordt begrensd door de Van Den Dungenstraat, BuurtPark+, Van Brusselstraat, WinkelPlein en Heistraat. De diversiteit (maat, schaal en betekenis) van de aangrenzende straat-, plein- en parkruimten vraagt om een passende uitwerking. Aan het WinkelPlein is een appartementencomplex geprojecteerd met de mogelijkheid voor commerciële ruimte op de begane grond, als onderdeel van het WinkelPlein. Verder bestaat het bouwblok uit grondgebonden eengezinswoningen. Gelet op de omvang van het te realiseren woningbouwprogramma, in relatie tot de omvang van het bouwblok, is het noodzakelijke gebouwde parkeervoorzieningen te realiseren.

Het bouwblok aan de noordzijde van de Heistraat wordt begrensd door de Willem Beringsstraat, Willem Prinzenstraat, Jan Stevensstraat en Heistraat. Dit bouwblok sluit aan op het “Zonnekwartier”. De blokken 16 en 17 worden als onderdeel van het Zonnekwartier uitgewerkt. Op stedenbouwkundig niveau completeert de geprojecteerde pleinruimte de reeks van het Zonnehof en het To Holscherplein. Aan de Willem Prinzenstraat zal de gevelwand van het Zonnekwartier in oostelijke richting worden verlengd.

De gevelwand aan de Heistraat zal in samenhang met de overzijde worden uitgewerkt. Het ROP Heistraat zal hierbij tevens richtinggevend zijn. Het parkeren voor de bewoners is op eigen terrein (binnenterrein en in achtertuin en mogelijk in gebouwde vorm) georganiseerd.

De opgave voor de uitwerking van dit deelgebied zijn:
Woningbouwprogramma bedraagt circa 100 woningen
In nauwe samenhang ontwikkelen met resp. WinkelPlein en Zonnekwartier.



Kwaliteitsplan

Beeldkwaliteit

De samenhang in het stedenbouwkundig plan zal een verdere doorvertaling krijgen naar de samenhang in beeldkwaliteit. In dit hoofdstuk wordt de beoogde beeldkwaliteit voor de 3^e Fase nader toegelicht. De basisuitgangspunten zijn identiek aan het Zonnekwartier en de Vossenbergh. Zoals blijkt is het mogelijk om op basis van de uitgangspunten een buurt te ontwikkelen met een eigen identiteit. Ook voor de 3^e fase zal op van dezelfde uitgangspunten een buurt met een eigen identiteit worden ontwikkeld. Naast de basisuitgangspunten zijn per deelgebied van de 3^e Fase zijn de richtlijnen nader gespecificeerd.

Het totale pakket van richtlijnen voor de beeldkwaliteit biedt een helder en samenhangend architectonisch kader voor de gehele buurt. Hierin worden drie niveaus onderscheiden:

- niveau van de buurt
- niveau van het deelgebied-ensemble
- niveau van het bouwblok

Op het niveau van de buurt als geheel is een aantal algemene richtlijnen voor de gewenste beeldkwaliteit vastgelegd. Vervolgens is aantal specifieke richtlijnen op het niveau van het deelgebied-ensemble en op het niveau van het bouwblok vastgelegd.

De richtlijnen voor de beeldkwaliteit zijn het resultaat van een drietal kwaliteiten, welke de ingrediënten vormen voor een vernieuwd tuindorp:

Het verleden: de huidige karakteristiek

Het heden: de reeds in gang gezette vernieuwing (Vossenbergh, Zonnekwartier en Heistraat

De toekomst: een inspiratiekader met referenties.

Het kader voor beeldregie is in een bestuurlijk overleg met de marktpartijen gezamenlijk vastgesteld.

Het streefbeeld wordt bereikt door een intensief proces van beeldregie. Een vorm van supervisie zal worden vastgelegd, welke de kwaliteit van de architectuur gedurende het gehele ontwikkelingstraject bewaakt. Vooraf moet duidelijk zijn wat architecten te wachten staat, voordat met het opstellen van een ontwerp wordt gestart. Ook tijdens fase de architectenkeuze biedt het stelsel van richtlijnen voor de beeldkwaliteit inzicht in de opgave.

Het ontwerpteam (vertegenwoordiging marktpartijen, architect, stedenbouwkundige en projectleider) hanteert het kader voor het opstellen van de ontwerpen. Tijdens dit traject dienen richtlijnen vooral te inspireren, te enthousiasmeren en te stimuleren.

De welstandcommissie hanteert het kader bij de beoordeling van de bouwplannen. In overleg met de secretaris worden de bouwplannen geagendeerd voor de welstandcommissie. Ook vindt er tussentijds (mijlpalen) communicatie met de welstandcommissie plaats.

Huidige beeld van de 3^e Fase



Huidige beeld van de 3^e Fase

Het 3^e fasegebied is, evenals de Dierenbuurt en Sassenbuurt gebaseerd op de ontwerpfilosofie van het tuindorp uit 20er jaren van de vorige eeuw. De karakteristieke elementen zijn zowel in het stedenbouwkundig plan als de architectuur van de bebouwing herkenbaar. Het huidige beeld vormt een belangrijke inspiratiebron voor de vernieuwing van het gebied.

De planmatig ontwikkelde woonbuurten bestaan uit eengezinswoningen met een overwegend lage gootlijn. De kappen van de woningen zijn hierdoor sterk beeldbepalend. Een diversiteit aan kappen zijn in het gebied te onderscheiden. In de omgeving van Marterstraat-Beverstraat zijn mansarde kappen toegepast, in de omgeving van het Karel Raijmakersplein steile zadeldaken en topgevels. Bij het ontwerp van de woningblokken vormt de kap een belangrijk ontwerpthema. De kappen van de hoekwoningen zijn verbijzonderd. Dit geldt ook voor de woningen midden in het blok of er zijn reeksen van bijvoorbeeld topgevels toepast of verspringende gootlijnen. De diversiteit in het beeld van het daklandschap wordt versterkt door aanwezigheid van schoorstenen en dakkapellen. Mede in combinatie met de dakoverstekken en uitgetimmerde goten. Door de plasticiteit van de bouwmassa ontstaat een gevarieerd beeld waarin de woningen individueel herkenbaar zijn.

Naast de kappen bepalen de metselwerkgevels het beeld. De ramen (met houten kozijnen) zijn ten opzichte van de metselwerkvlakken relatief klein. In het gebied komen zowel horizontaal als verticaal gelede gevels voor. De woningen in de omgeving Marterstraat-Beverstraat kennen een sterk horizontaal geleding en verticaal in de omgeving van het Karel Raijmakersplein. Naast de raamindeling, welke op het niveau van het blok het beeld bepaald, zijn er op het niveau van de individuele woning ramen en entrees op bijzondere wijze gedetailleerd.

Het ambachtelijk metselwerk is eveneens op zorgvuldige en subtiële wijze gedetailleerd. In de gevelvlakken zijn diverse metselverbanden toegepast. Rondom de ramen en in aansluiting op bijvoorbeeld de dakgoten is decoratief metselwerk toegepast.



Richtlijnen voor Beeldkwaliteit

BUURT	ENSEMBLE	BOUWBLOK
-------	----------	----------

Oriëntatie Continuïteit van voorgevels, géén blinde gevels aan de openbare ruimte. Bij gesloten bouwblokken “gaat de woning de hoek om”. Bij stroken wordt het blok duidelijk beëindigd met een hoek-/eindwoning. Voordeuren zijn direct aan de openbare ruimte gesitueerd.		
---	--	--

Dakvorm Alle woningen hebben een zadeldak en afdekking met dakpannen. De kap is onderdeel van de bouwmassa van het bouwblok. Of de kap is herkenbaar als afzonderlijk onderdeel. Dakvlakken worden niet doorbroken of onderbroken.	Dakvorm Uniformiteit in relatie bouwmassa en kap. Uniformiteit in dakhelling.	Dakvorm Ieder bouwblok onder één dak.
--	---	---

Nokrichting Dominant is de langsricting, parallel aan de ‘lange’ lijnen. Ondergeschikt is de dwarsrichting. Topgevels als beëindiging van een blok en als beëindiging van zicht-as		
--	--	--

Gevelindeling Primair zijn de bouwblok herkenbaar en onderscheidend, Secundair zijn de individuele woningen. De gevels bestaan uit metselwerk. Verticaliteit van gevelopeningen.	Gevelindeling Uniformiteit in geleding en maatverhoudingen.	Gevelindeling Verticaliteit en ritmiek. Uniformiteit in detaillering
--	---	--

Overgang Privé-openbaar Iedere woning heeft een overgangszone van de privé- naar de openbare ruimte. De overgang wordt primair bouwkundige opgelost en is onderdeel van de woning.	Overgang Privé-openbaar Uniformiteit in toepassing.	Overgang Privé-openbaar Identiek
--	---	--

Materiaalgebruik Er worden duurzame materialen toegepast, Materialen die mooier worden naarmate ze verouderen. Primair gaat het om de toepassing van baksteen, dakpannen en houtwerk.	Materiaalgebruik Uniformiteit in de toepassing van materialen.	Materiaalgebruik Identiek
--	---	------------------------------

Kleurgebruik Het kleurgebruik is terughoudend. De De kleurschakering van de bestaande dienen als referentie.	Kleurgebruik Uniformiteit in de toepassing van kleur.	Kleurgebruik identiek
---	--	--------------------------

Parkeren Alle nieuwe woningen hebben een parkeerplaats op eigen erf	Parkeren De toegangen tot de binnenterreinen zijn in de dwarsstraten gesitueerd.	Parkeren De binnenterreinen zijn bereikbaar via poortwoningen bij gesloten bouwblokken; via “in de architectuur van de woningen” vormgegeven poorten bij stroken.
--	---	--

Erfscheidings Duurzame bouwkundig oplossing in de architectuur van de woningen	Erfscheidings Uniformiteit	Erfscheidings Identiek
---	-------------------------------	---------------------------

Nutsvoorzieningen Geen solitaire bouwwerken, wel geïntegreerd in de bouwblokken.		
---	--	--

Vossenberg



De herstructurering van de Vossenberg (voormalige Dierenbuurt) nadert haar voltooiing. In het jaar 2004 zijn de eerste nieuwe woningen aan de Wezelstraat opgeleverd. Totaal worden er in de Vossenberg circa 400 nieuwe woningen gerealiseerd

De laatste nieuwe woningen in de Vossenberg worden eind 2010 opgeleverd. De woningen aan de Dasstraat en Hindestraat en -plein zijn gerenoveerd. In Vossenberg is in 2005 het WijkHuisBredeSchool in gebruik genomen. De twee vrijgekomen schoolgebouwen bieden nu huisvesting aan de Stadshobbywerkplaats en wonen.

De stedenbouwkundige opzet en architectuur is een hedendaagse interpretatie van het oorspronkelijke tuindorp. Dit komt tot uitdrukking in de baksteen architectuur, een expressief landschap van daken, een alzijdige orientatie van de woningen op de openbare ruimte en verbijzonderingen in de zichtlijnen.



Zonnekwartier

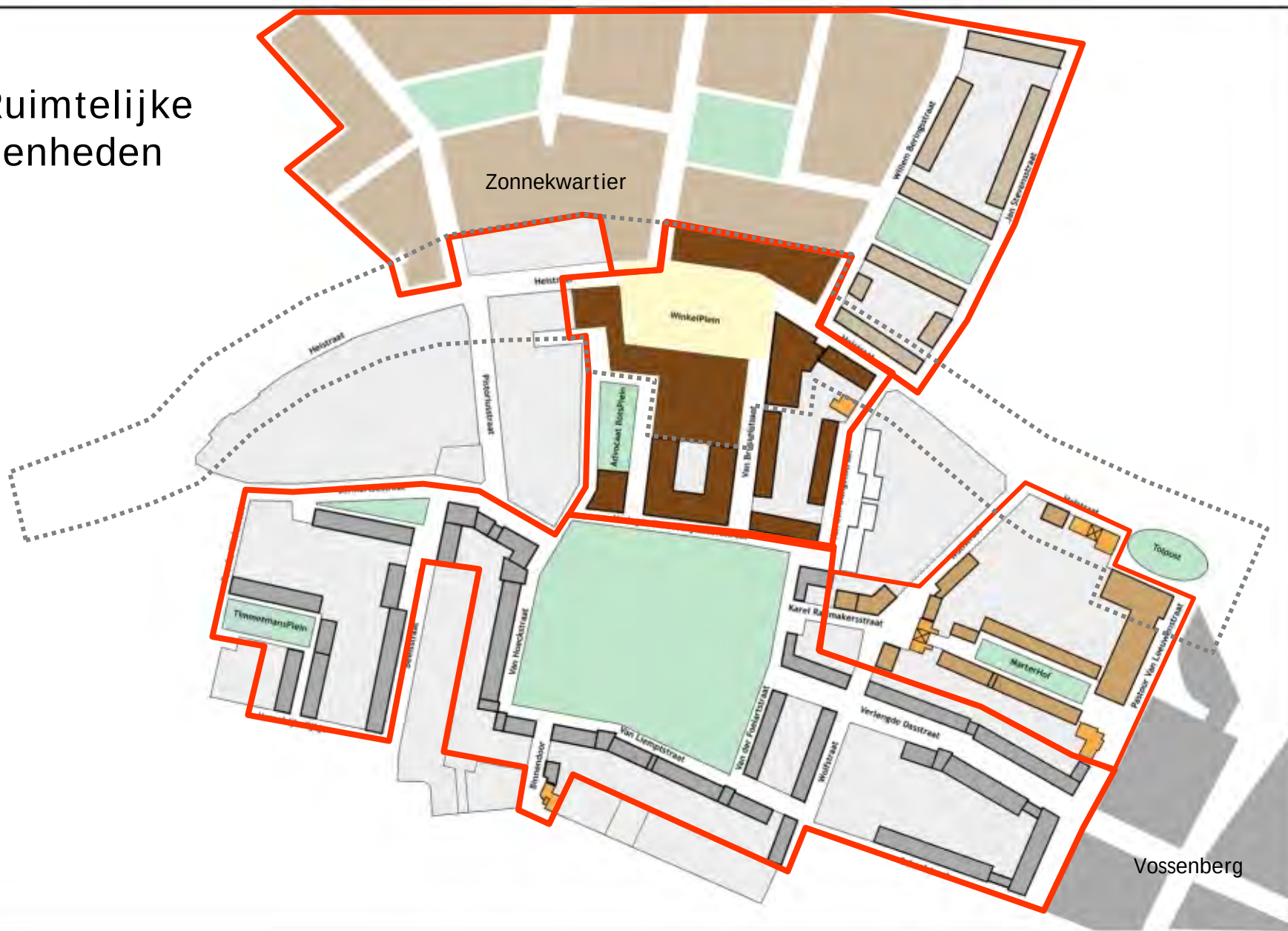


Het Zonnekwartier kenmerkt zich door een grote stedenbouwkundige en architectonische samenhang. De buurt heeft een omvang van circa 300 woningen, welke door een architectenbureau zijn ontworpen. Dit resulteert in een herkenbaar architectuurbeeld.

De buurt is een goed voorbeeld de hedendaagse interpretatie van het tuindorp. De blokken hebben een ritmiek van onder andere doorgemetselde dakkappen, gevelopeningen, omkadering van ramen en worden beeindigd door hoge hoekwoningen. De woningen zijn zorgvuldig gedetailleerd., voorbeelden hiervan zijn onder andere de zinke regenpijpen en bijzonder metselwerkverband bij de hoge hoekwoningen. Op het niveau van kleurgebruik wordt de hiërarchie van stedenbouwkundig plan herkenbaar gemaakt, door de woningen in de stegen tussen de pleinen in het wit uit voeren. Het plan kent een diversiteit aan woningtype en parkeeroplossingen. De appartementen hebben een ondergrondse parkeergarage. Onder de zgn. terraswoningen aan de Willem Prinzenstraat is een halfverdiepte parkeergarage aanwezig. En in het "Hoeksteengebouw" aan het Zonnehofplein is een stallingruimte voor auto's geïntegreerd.

In het jaar 2007 is de drie jaarlijkse Architectuurprijs aan het project Zonnkwartier toegekend.

Ruimtelijke eenheden



Beeldkwaliteit Deelgebieden en Ensembles

In de toelichting op het stedenbouwkundig plan is onderscheid gemaakt tussen verschillende deelgebieden en ensembles in de 3^e Fase. Deze ruimtelijke eenheden krijgen op het niveau van de beeldkwaliteit een nadere uitwerking. Op basis van de algemene richtlijnen zijn per ruimtelijke eenheid specifieke richtlijnen geformuleerd. Op deze wijze is de samenhang van het geheel gewaarborgd en is mogelijk de verschillende ruimtelijke eenheden een eigen identiteit en architectonische uitwerking te geven. De verschillen komen bijvoorbeeld tot uitdrukking in detaillering, kleurstelling, kapvorm en architectuurstijl. Op de volgende bladzijden zijn referentiebeelden als inspiratiebron opgenomen. Het gaat om referentie uit de directe omgeving om de samenhang hiermee te waarborgen; en referentiebeelden voor het te ontwikkelen gebied zelf. Hieronder worden de deelgebieden in relatie tot de beoogde beeldkwaliteit kort toegelicht.

Marterstraat e.o

Dit gebied en haar omgeving vormt gekenmerkt door een diversiteit aan bebouwing. Bindende factor is de zorgvuldige detaillering en expressiviteit van de daken en metselwerk verbanden. Dit thema zal een vertaling dienen te verkrijgen in de bebouwing van dit gebied. Centraal is het Marterhof gelegen. Dit hof zal als een ensemble, in samnhang met de poortwoning en het Badhuis worden uitgewerkt. De verlengde Dasstraat en de Pastoor van Leeuwenstraat bevestigt de relatie met de Vossenbergh. Dit zal in de architectuur van de woningen tot uitdrukking worden gebracht. Dit geldt ook voor het appartementencomplex aan de Tolpost, waar tevens de ontwerpprincipes van de Heistraattot uitdrukking worden gebracht.

BuurtPark+ e.o.

Voor woningen rondom het BuurtPark+ is een hoge ambitie geformuleerd. De woningen worden als een ensemble uitgewerkt. De chique en statige architectuur vertoont samenhang met de architectuur van het WinkelPlein. Bijzondere aandacht wordt gevraagd voor hoekwoningen en accenten. In de geleding van de woningbouwblokken, gevelindeling en detaillering zijn de woning individueel herkenbaar.

Heistraat - Willem Beringsstraat - Jan Stevensstraat

De bebouwing aan de Heistraat zal worden uitgewerkt in samenhang met het WinkelPlein en karakteristiek van de direct aansluitende bebouwing. De ontwerpprincipes zoals geformuleerd in het ROP Heistraat zijn hierbij leidend.

De wonen aan de Willem Beringsstraat en Jan Stevensstraat bouwen voort op de architectonische principes van het Zonnekwartier.

Timmermansstraat - Beelsstraat

De omgeving van dit deelgebied is gefragmenteerd en kent een diversiteit aan architectuurstijlen uit de diverse tijdperioden. Een samenhangende architectuur op het niveau van het complex is een voorwaarde. Bij de nadere uitwerking zal aan de hand van een analyse van de omgeving een nadere inhoud worden gegeven aan de beoogde architectuur.

Referenties Marterstraat



Referenties WinkelPlein - BuurtPark



Referenties Beeldkwaliteit Timmermansstraat-Beelsstraat e.o.



Referenties Hoge woningen



Het stedenbouwkundig verlangd op een aantal plekken een hogere bouwhoogte dan de standaard twee bouwlagen met kap. Het gaat met name om de Pastoor van Leeuwenstraat, Beelsstraat-Blinkertsestraat, Tolpost en rondom het BuurtPark+. Voorts zijn de hoekwoningen op een aantal plekken hoger, tevens wordt dient de tweezijdige orientatie van de woning te worden geaccentueerd.. In zowel de Vossenbergh als het Zonnekwartier zijn referenties van hoge woningen reeds gerealiseerd. Op architectonisch niveau wordt verlangd om bij de geleding van de gevel de verticaliteit van het bouwblok te versterken.

Erfscheidingsen en Overgang Prive-Openbaar

De woningen in de Binnenstad hebben geen voortuin. De wijze waarop de overgang van de bebouwing naar de openbare ruimte is georganiseerd is belangrijk voor de karakteristiek en levendigheid van de openbare ruimte. Anderzijds wordt vanuit de woning wordt enige distantie verlangd om privacy te waarborgen. De overgang privé-openbaar wordt in de 3^e Fase zorgvuldig vormgegeven en is een wisselwerking tussen het ontwerp van de woning en het ontwerp van de openbare ruimte. In het ontwerp van de woning gaat het om bijvoorbeeld een terugliggende entree en een erker. In de openbare ruimte is een suggestie van een stoepje een mogelijkheid.

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van gesloten bouwblokken. Dit betekent dat er in principe géén of zeer beperkt erfscheidingen grenzen aan het openbaar gebied. Op die plekken waar erfscheidingen grenzen aan het openbaar gebied, zijn deze zorgvuldig vormgegeven en zijn integraal onderdeel van de architectuur van de woningen.



Heistraat

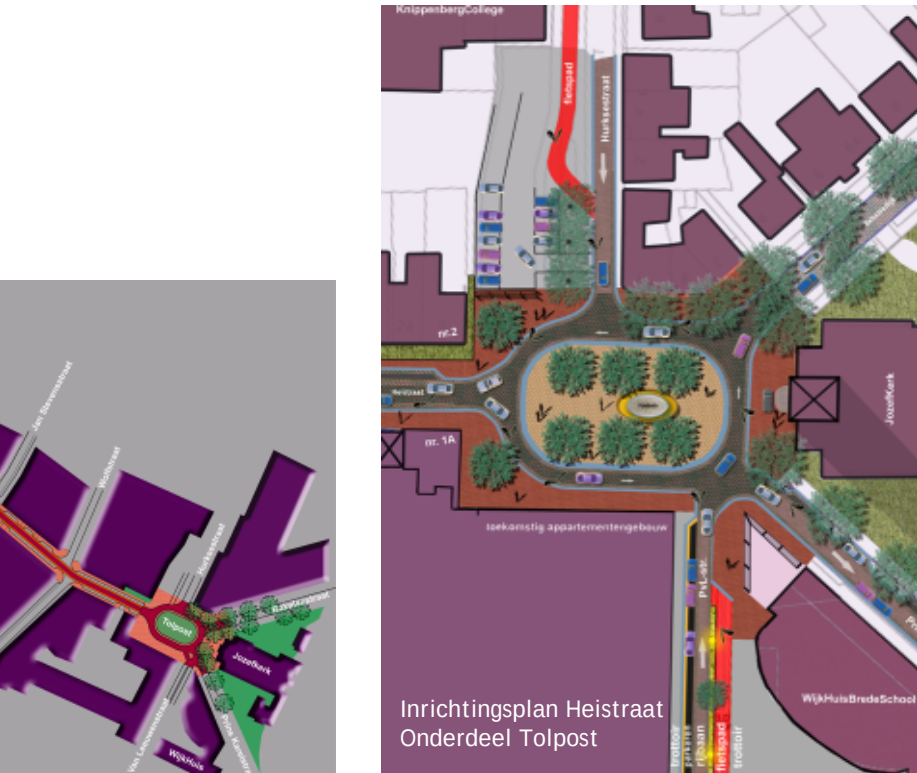
Inrichtingsplan Heistraat
Onderdeel WinkelPlein

Heistraat

WinkelPlein

Willem Beringsstraat

15-01-2017



Ontwikkelingen Heistraat

Centraal in de Binnenstad ligt de Heistraat. In het door de gemeenteraad vastgestelde Wijkontwikkelingsprogramma voor de Binnenstad Oost (december 2002) is vastgelegd dat deze straat gerevitaliseerd moet worden. In december 2005 is een Ruimtelijk Ontwikkelingsplan voor de Heistraat opgesteld.

In deze straat is reeds geruime tijd sprake van een achteruitgang op velerlei gebied. Verpaupering van panden, leegstand, verschraling van het winkelaanbod en diverse overlastsituaties zijn exponenten van deze achteruitgang. De Heistraat is van betekenis en beeldbepalend voor de Binnenstad Oost. In de huidige situatie draagt de straat in hoge mate bij aan het negatieve imago van de gehele wijk. Als onderdeel van de historische structuur van de Helmond, derhalve ook op het niveau van de stad. Opgave is om de Heistraat weer tot hart en ziel te maken van de Binnenstad. Op vele fronten wordt er reeds gewerkt aan de revitalisering van de Heistraat. Panden zijn aangekocht en gesloopt en nieuwe plannen zijn in uitvoering of ontwikkeling. Te denken valt o.a. aan het winkel- en woonplein en het bedrijvencentrum. Tevens loopt er een gevelverbeteringsproject en wordt intensief gehandhaafd op diverse overlastsituaties. Deze rigoureuze aanpak draagt bij aan een verbeterd imago en functioneren van de Heistraat, waarmee tevens een positieve impuls wordt gegeven aan de verbetering van de gehele Binnenstad Oost. Een vitale Heistraat geeft de bezoeker aan en de bewoner van de Binnenstad ook vertrouwen in het herstructureringsproces. Essentieel onderdeel van de integrale aanpak tot revitalisering van de Heistraat is de volledige herinrichting van de openbare ruimte. Inzet is de gebruiks- en beleevingswaarde van de openbare ruimte in kwalitatieve en kwantitatieve zin te verbeteren. Niet alleen een verbeterde inrichting van het straatprofiel, maar ook meer openbare ruimte met de pleinvorming:

- Versterking pleinkarakter Tolpost
- Aanleg Winkelplein
- Aanleg Woonplein

Onderdelen van het 3^e fasegebied zijn aan de Heistraat gesitueerd. Dit betekent dat zowel het ROP Heistraat als dit ROP van toepassing zijn op deze deelgebieden. In dit ROP heeft reeds afstemming plaatsgevonden. Het gaat om bouwblok 3 aan de Tolpost en de bouwblokken 11-12-16 gelegen nabij het toekomstige WinkelPlein.



BuurtPark+

Schaalvergelijking BuurtPark+



BuurtPark+

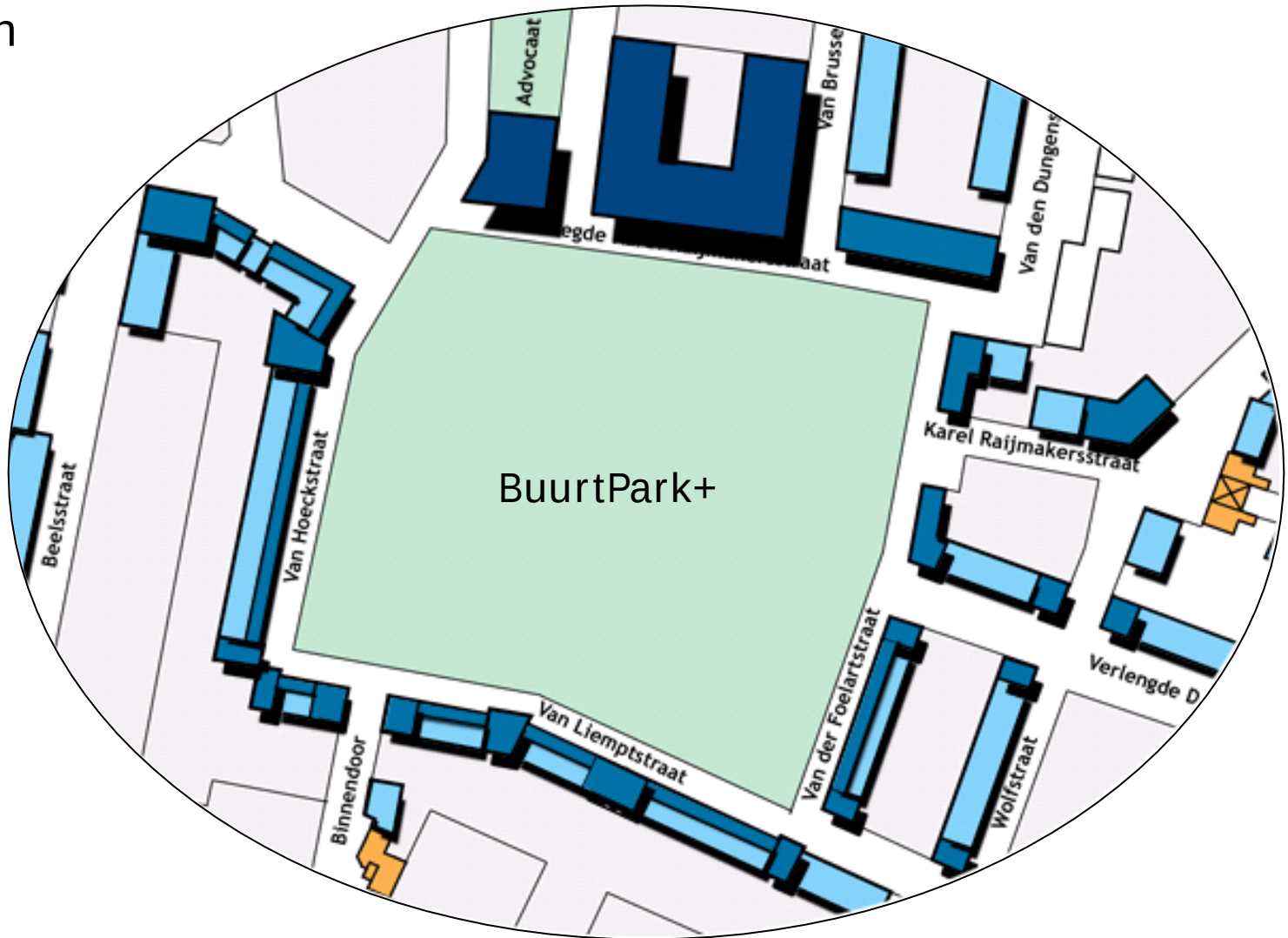
Een van de speerpunten van de herstructurering van de Binnenstad is het realiseren van meer openbare ruimte. Op straatniveau betekent dit meer ruimte maken voor voetgangers, door het bewonersparkeren naar de binnenterreinen te verplaatsen. Op blok- en buurtniveau voorzien de (nieuwe) pleinruimten in functionele ruimte voor spelen en groen. Op het wijkniveau van de Binnenstad ontbreekt een grote aaneengesloten groene ruimte. In het WOP is derhalve programmatisch een wijkpark van circa 1,5 hectare vastgelegd: het BuurtPark+. Een groter park is ruimtelijk niet inpasbaar gelet de andere prioritaire programmatische uitgangspunten, zoals onder andere de volkshuisvestelijke opgave. Het BuurtPark+ voorziet in ruime mate aan de behoefte aan wijkgroen, wel dient dan bij het ontwerp hiervan een multifunctioneel gebruik mogelijk te worden gemaakt. Gelet op de functie van het BuurtPark+ voor de Binnenstad, is een centrale ligging een absolute voorwaarde, derhalve heeft het park een plek gekregen in de het 3e fasegebied. De structurele ingrepen (zie toelichting op het stedenbouwkundig plan) waarborgen, dat het park stevig in de structuur van de openbare ruimte wordt verankert. Het BuurtPark+ is niet alleen een toegevoegde voor de Binnenstad, maar is tevens onderdeel van het netwerk van parken in de wijdere omgeving. Op nevenstaande kaart is de spreiding van parken en grote groene ruimten, in onderling verband en op schaal visueel gemaakt.

De opgave van dit ROP is inhoud geven aan het begrip "Multifunctionaliteit". Deze opgave vraagt om een formulering van het "idee van een park", kortom wat is de functie van het BuurtPark+ in de Helmondse Binnenstad. De Binnenstad kent een hoge bebouwings- en woningdichtheid met weinig functioneel groen. In algemene zin kan een optimale woonomgeving niet zonder groen. Juist in een binnenstadswijk, op korte afstand van het centrum, zijn plekken nodig om je even terug te trekken van de drukte van de stad. Gewoon alledaagse zaken zoals even wandelen, op een bankje te zitten, in de zon te liggen, tijd voor ontmoeting of sport en spel. Dit vereist maximale openbaarheid en toegankelijkheid van het park voor alle bevolkings- en leeftijds- en doelgroepen. Het geprivatiseerde of niet openbaar toegankelijke functie zijn in het park uitgesloten. Een park is voor iedereen en iedereen mag er gebruik van maken.



Referentie BuurtPark+
Heldere ruimtelijke omkadering
Spaarndammerbuurt Amsterdam

Bouwhoogten Rondom het BuurtPark+



Ambitie WOP 2002

Overtuigende begrenzing rondom het Park.

Hierbij moet met name worden gedacht aan hoogwaardig wonen in de vorm van “Wonen met een chique uitstraling aan het Park”.

BuurtPark+

Naast deze functionele aspecten vraagt een park om een aantrekkelijke en hoogwaardige inrichting. Een stedenbouwkundige, architectonische en landschaparchitectonisch samenhang wordt voor het BuurtPark+ en directe omgeving als uitgangspunt gehanteerd. In het stedenbouwkundig plan is een heldere ruimtelijke omkadering en begrenzing van het park vastgelegd. Op het niveau van de beeldkwaliteit is de ambitie geformuleerd van hoogwaardig wonen, in de vorm van "wonen met een chique uitstraling aan het park". Uit oogpunt van de landschapsarchitectuur wordt voor de inrichting een hoge mate van interne en externe samenhang nagestreefd.

De visie op de "multifunctionaliteit" voor het BuurtPark+ bestaat uit het creëren van één aaneengesloten groene ruimte welke verschillende vormen van gebruik toelaat. Dus niet een ruimte welke bestaat uit een optelsom van verschillende delen welke maar één gebruik mogelijk maken of dicteren. Het compartimenteren van het park levert geen bijdrage aan de beoogde samenhang. Als referentie voor het BuurtPark+ wordt het laat 19e eeuwse stadspark gehanteerd. Deze parken zijn gebaseerd op de Engelse landschapsstijl, die gekenmerkt wordt door (glooiende) gazons, boomgroepen en solitaire bomen, water, slingerde paden en doorzichten naar de omgeving. De mogelijkheid voor open water in het BuurtPark zal nader worden onderzocht. Naast de ruimtelijke omkadering van de bebouwing rondom het park, vraagt het park om een duidelijke begrenzing, door bijvoorbeeld een hekwerk. Op strategische plekken, in aansluiting op de structuur van de omliggende structuur van de openbare ruimte, zijn poorten tot de de parkruimte aanwezig.

Voor het BuurtPark+ is een aantal referenties opgenomen in dit ROP. De referenties geven een impressie van de geformuleerde visie van het park als een "Groene open aaneengesloten parkgebied". Voor het park zal een Programma van Eisen worden opgesteld, dat als basis dient voor nadere uitwerking van parkontwerp. Tevens zal tijdig een communicatietraject met de bewoners van de Binnenstad worden opgestart.

Referenties "BuurtPark+"



Referenties "BuurtPark+"



Openbare ruimte

Openbare ruimte

Voor de herstructurering van de Binnenstad is in het jaar 2004 een Masterplan Openbare Ruimte opgesteld. Het masterplan biedt een integrale visie op de herinrichting van de openbare ruimte van de gehele Binnenstad. Het stelsel van straten, pleinen, parken en plekken vormt samen de openbare ruimte van de Binnenstad. Het is de onbebouwde ruimte die voor iedereen vrij toegankelijk is. De openbare ruimte biedt plaats aan een reeks van activiteiten, zoals spelen, hond uitlaten, recreëren, winkelen, verplaatsen en ontmoeten. Ook biedt de openbare ruimte plaats aan het verkeer en parkeren. Bijna een eeuw stedelijke ontwikkeling in de Binnenstad heeft geresulteerd in een openbare ruimte, welke niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd. Door de jaren heen is een chaotisch beeld ontstaan met een wirwar en wildgroei aan bestratingsmaterialen en inrichtingselementen. Allerlei oorzaken liggen hieraan ten grondslag, zoals: onvoldoende kwaliteit van de toegepaste materialen; te krappe budgetten; trendgevoelige vormgeving; vandalismegevoelige inrichting; slijtage; opkomst van de mobiliteit; optelsom van deelbelangen en sectorale aanpak; gewijzigde betekenis en gebruik; door de jaren heen gewijzigde visies op architectuur, stedenbouw, verkeer en vervoer; maatschappelijke ontwikkelingen. Kortom de huidige openbare ruimte in de Binnenstad is versleten. Het verdient een nieuwe verbeterde aanpak en inspirerende samenhangende inrichting met een multifunctioneel gebruik, welke een belangrijke bijdrage levert aan de identiteit van de Binnenstad.

De inzet van de aanpak is eenheid en samenhang in de openbare ruimte van de Binnenstad. De herstructurering van het gebied biedt een unieke gelegenheid om de bebouwde en onbebouwde omgeving integraal aan te pakken, zowel qua inrichting als organisatie. Met deze benadering kunnen afgewogen keuzen worden gemaakt over de ambities, inzet van middelen, programmatische aspecten. Bij het ontwerp en (her)-inrichting van de openbare ruimte gaat het om een integrale benadering van de mogelijke en noodzakelijke activiteiten die in de openbare ruimte plaatsvinden, functies en architectuur van de aangrenzende bebouwing en de ruimtelijke vormgeving. De integrale benadering is nodig om de soms conflicterende

functies in een goede onderlinge afstemming en samenhang een plek te geven. Het programma en het ontwerp bepalen in hoge mate de gebruiks- en belevingskwaliteit van de openbare ruimte.

Gelet op de diversiteit aan bebouwing en de omvang van de Binnenstad is een weloverwogen en beargumenteerde keuze nodig voor de te hanteren straatprofielen, het toe te passen materiaal en de inrichtingselementen.

Om het resultaat van “eenheid en samenhang” daadwerkelijke te bereiken wordt uitgegaan van terughoudende, eenvoudige en vanzelfsprekende ontwerpprincipes met duurzame en hoogwaardig materialen en inrichtingselementen. Dit geldt voor de lange lijnen van het netwerk en de woonstraten. Kortom die ruimten welke het coherente beeld van de Binnenstad bepalen. Plekken met een bepaalde betekenis, gebruik of situering zoals bijvoorbeeld pleinen vormen de verbijzonderingen. Deze plekken vragen een inspirerende aanpak.

Het consequent toepassen van basismaterialen en ontwerp- en inrichtingsprincipes vormen de aanpak om te komen tot de beoogde eenheid en samenhang, welke een belangrijke bijdrage levert aan de versterking van de identiteit van de Binnenstad.

In de Vossenbergh, Zonnekwartier, Heistraat en een aantal starten en pleinen buiten het herstructureringsgebied zijn de principes van het Masterplan reeds toegepast. In het 3^e Fasegebied zal dit een vervolg krijgen. Voor het gebied is reeds een Basislijnenkaart van de straatprofielen en pleinen opgesteld. Deze kaart dient als basis voor de nadere uitwerking van de Inrichtingsplannen. Voorts zal het 3^e fasegebied in het kader van “Duurzaam Veilig” als 30 km/u-zone worden ingericht.



Straatmeubilair en Materialen Binnenstad



Heistraat



Openbare Ruimte - Groen & Landschap

In het recente Beleidsplan Stedelijk Groen staat “groen met kwaliteit” voorop, waarbij ruimtelijke samenhang, spreiding en continuïteit speerpunten zijn. De uitgangspunten voor dit plangebied zijn als volgt geformuleerd:

- Groene verbindingen met omgeving;
- Voldoende blok- en buurtgroen;
- Ruimte voor beeldbepalende bomen;
- Multifunctionaliteit & flexibiliteit;
- Groot aandeel gebruiksgroen i.r.t. aankledingsgroen;
- Een centrale attractieve groenvoorziening;
- Duurzaamheid staat voorop;

Dit sluit aan bij de gemeentelijke Bomenvisie & Bomenkaart/-catalogus; duurzaamheid, behoud van bestaande kwaliteiten en ontwikkeling van nieuwe waarden.

De Binnenstad kenmerkt zich door relatief weinig openbaar gebruiksgroen en woningen met kleine tuinen. Hierdoor is de gebruiksdruk op het aanwezige gebruiksgroen groot. De hoge te verwachten gebruiksiteit op de pleinen is een belangrijk aandachtspunt bij de inrichting.

Het uitgangspunt voor groen is dat men in principe vanaf elke plek in de openbare ruimte groen kan beleven; Dit kunnen straatbomen zijn op de plek zelf of bijvoorbeeld een zichtlijn naar een groen plein. Dit leidt tot nieuwe boomstructuren en solitaire bomen, die pleinruimten met elkaar verbinden en een prettig leefklimaat bieden. De profielen met straatbomen zoals in het Zonnekwartier gerealiseerd komen op een aantal plaatsen terug in dit plangebied.

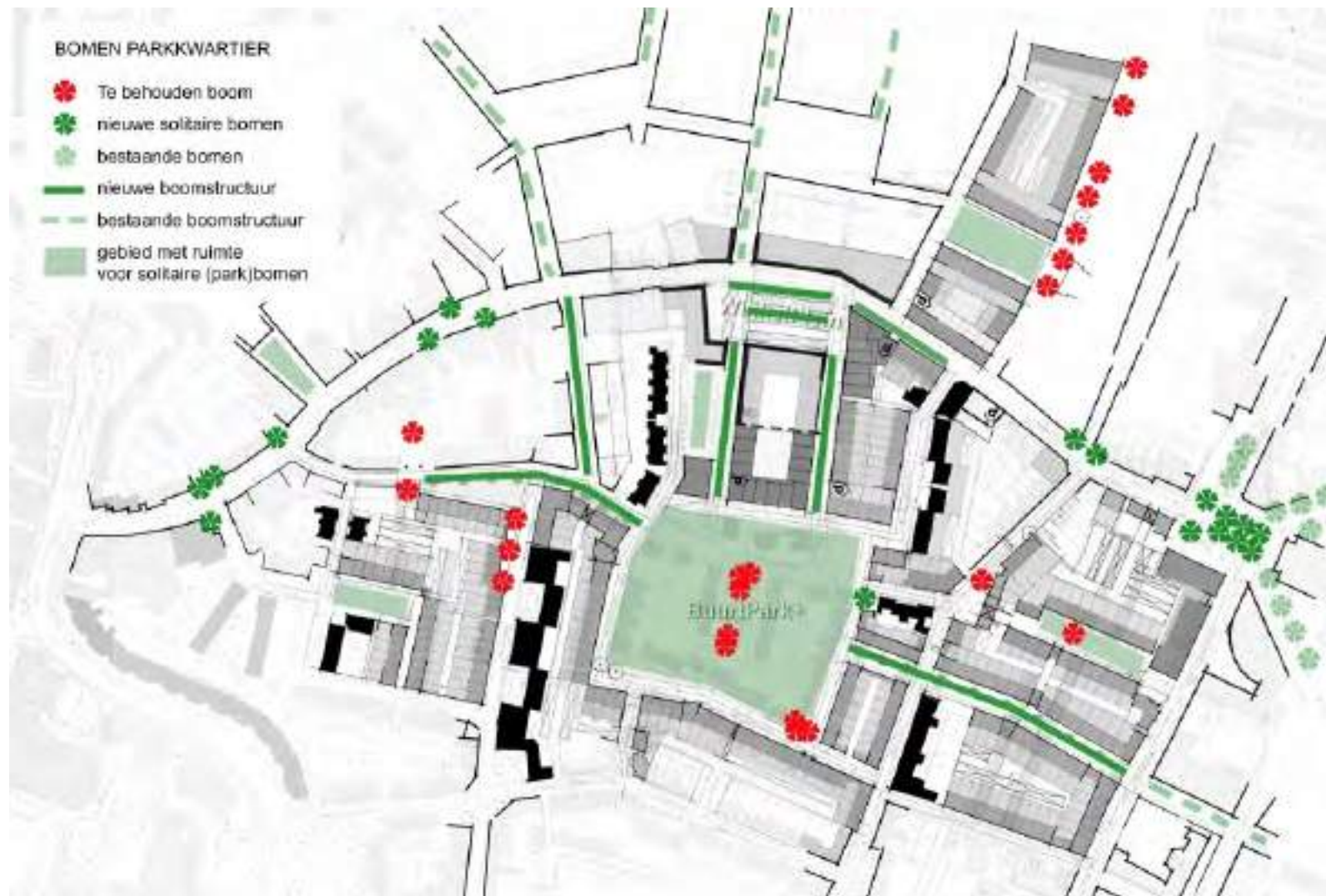
Een aantal bestaande waardevolle bomen wordt behouden en geïntegreerd in de nieuwe inrichting.

Duurzaamheid is een belangrijk uitgangspunt, waarbij niet alleen rekening gehouden wordt met voldoende bovengrondse groeiruimte voor bomen (dus afstanden tot gevels e.d.), maar ook ondergronds. Bij voorkeur worden bomen in open berm/beplanting geplant. Is dit niet mogelijk dan moet bij de keuze voor bomen in verharding extra geïnvesteerd worden in ondergrondse voorzieningen. Onder voetgangersverharding betekent dit het toepassen van bomenzand; onder rijverharding bomengranulaat.

Het buurtpark heeft een voornamelijk groen karakter en vormt hiermee het (groene) hart van het plangebied en de wijk.



Openbare Ruimte - Groen & Landschap



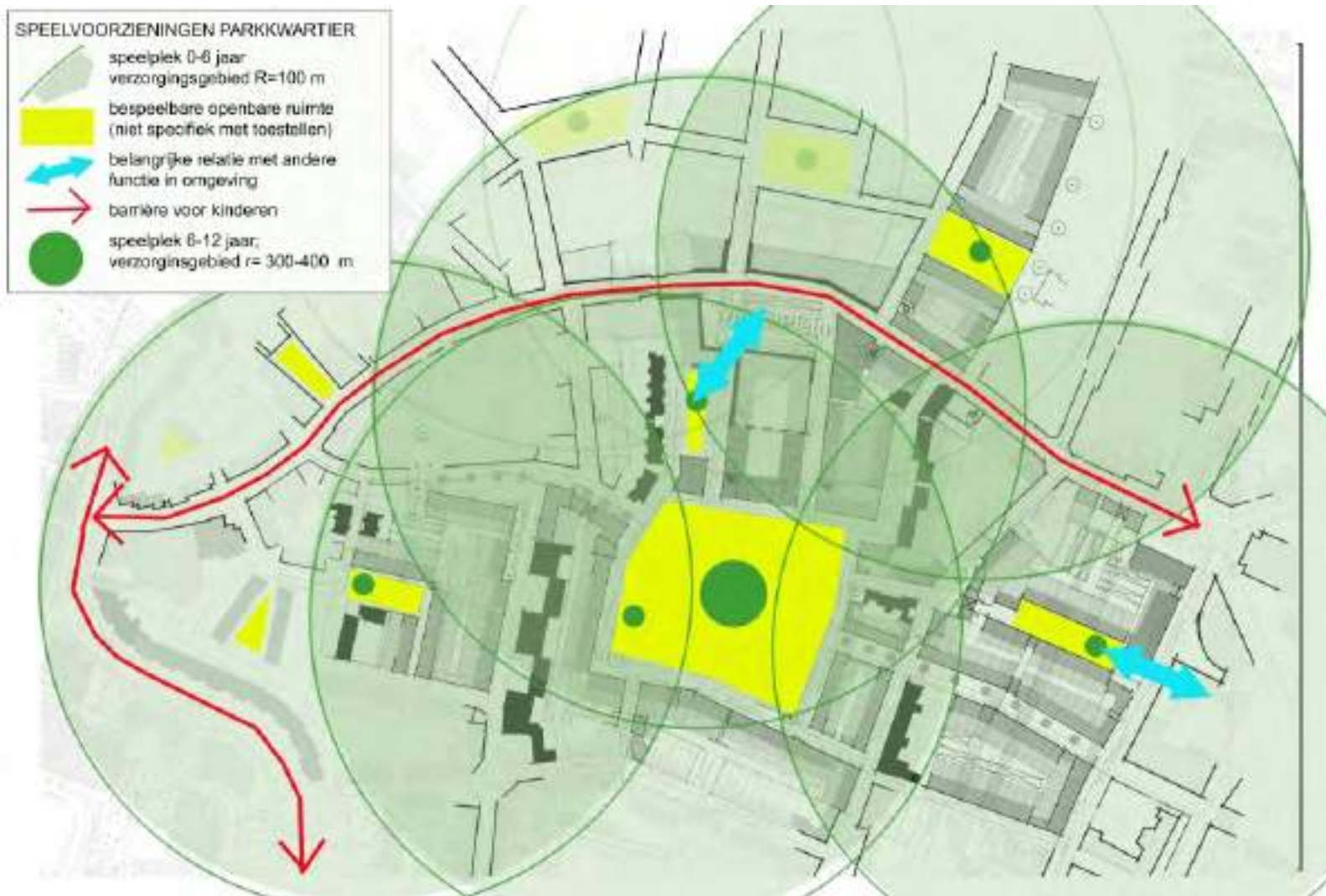
Openbare Ruimte - Spelen

In het "Speelruimtebeleidsplan" heeft de gemeente zich als doel gesteld voldoende speelruimte voor alle doelgroepen te realiseren in de stad, waarbij een kwantitatieve norm van 10m² per woning wordt gehanteerd en bij het ontwerp voldoende aandacht is voor een gelijkmatige spreiding over het plangebied, veilige omstandigheden, goede bereikbaarheid voor de diverse doelgroepen en een diversiteit aan speelvormen.

Het speelruimtebeleidsplan heeft in de Binnenstad een nadere vertaling gekregen. In aansluiting op de Vossenbergh en het Zonnekwartier wordt ook in de 3^e Fase een reeks van openbare pleinen gerealiseerd met een diverse inrichting en speelmogelijkheden. Deels wordt deze ruimte formeel ingericht met speeltoestellen, maar ook is er voldoende bespeelbare openbare ruimte voor vrij spel/gebruik. De pleinen in de directe nabijheid van woningen lenen zich voor speelvoorzieningen voor de doelgroepen tot 12 jaar. Het buurtpark biedt ook speelruimte op wijkniveau voor de doelgroep 12+.



Openbare Ruimte - Spelen



Openbare Ruimte - Honden

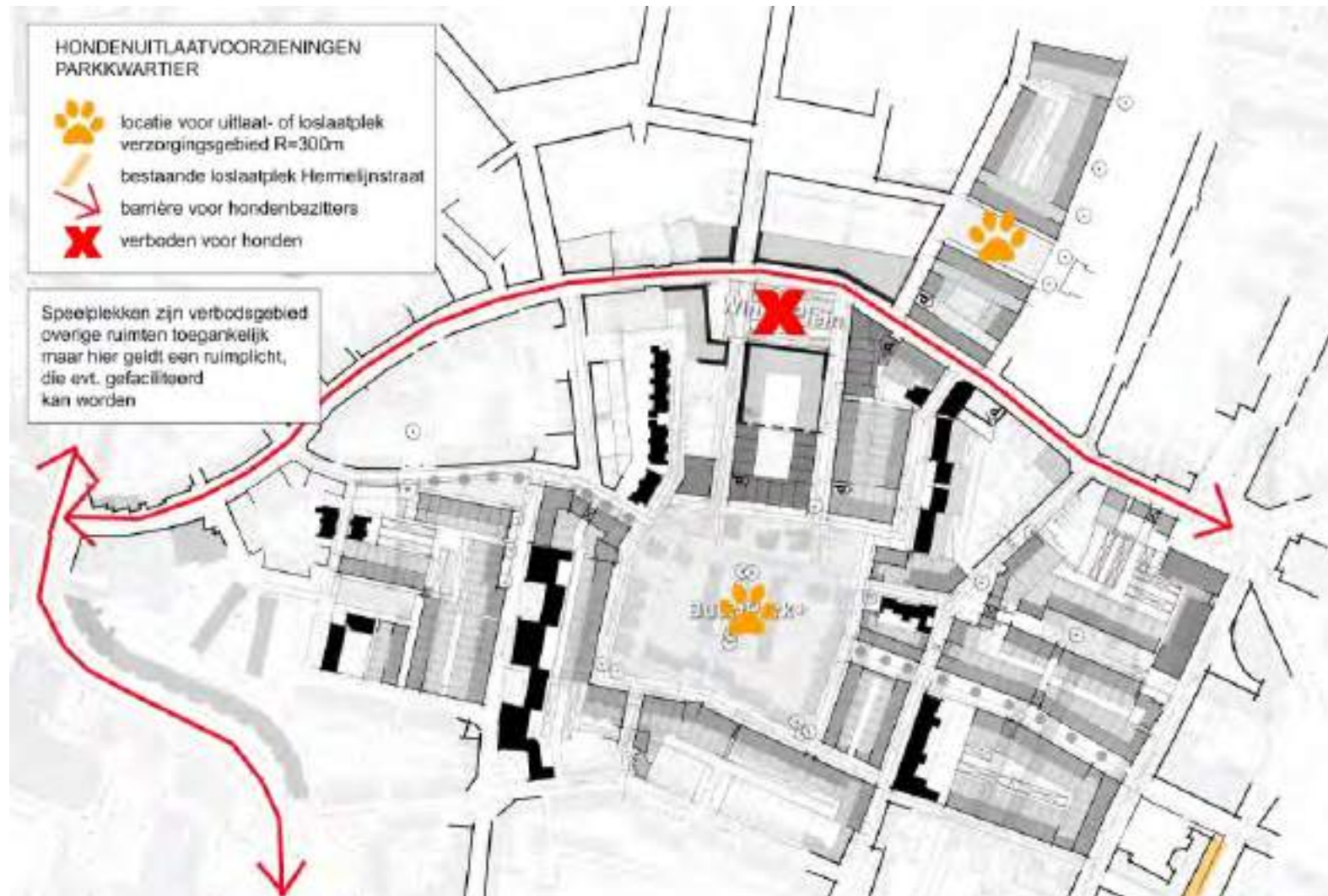
Het gemeentelijk beleid gaat uit van drie soorten gebieden aangewezen in relatie tot honden;

Uitlaat- en loslaatgebieden, die worden gereinigd; verbodsgebieden zoals speelplekken en marktplaatsen en overig gebied, waar honden zijn toegestaan en waar een ruimplicht geldt. Een vuistregel is dat vanuit elke woning binnen 300 meter een uitlaat- of loslaatvoorziening moet zijn.

In de 3^e fase krijgt ook deze doelgroep een plek in het BuurtPark+, in de vorm van een uitlaat- en/of loslaatvoorziening. Daarnaast biedt het plein aan Jan Stevensstraat ruimte voor een uitlaatvoorziening, waardoor eveneens voor het Zonnekwartier de voorzieningen worden vergroot. Het Winkelplein en de formele speelplekken zijn verbodsgebied. Het overige openbare gebied blijft toegankelijk voor mensen met een hond. Hier geldt een ruimplicht. Waar wenselijk kan deze ruimplicht gefaciliteerd worden middels een zakjesautomaat.



Openbare Ruimte - Honden



Parkeren

Het 3^e Fasegebied dateert overwegend uit de periode '20-'40 jaren van de vorige eeuw. Destijds was niet te voorzien dat de automobilititeit in de loop der jaren explosief zou groeien. Geleidelijk is de openbare ruimte dichtgeslibd met auto's. De gebruiks- en belevingswaarde van de openbare ruimte is hierdoor ernstig onder druk komen te staan. Het beeld van de straten in het gebied bestaat enkel uit rijdende, maar met name geparkeerde auto's. Voor voetgangers en spelende kinderen resteert vrijwel geen ruimten.

In de stedenbouwkundige -en inrichtingsplannen voor de "Vossenbergh" en het "Zonnewartier" is voor passende en duurzame parkeeroplossing gekozen, door de bewoners te laten parkeren op "eigen terrein". Dit ten gunste van "meer" openbare ruimte voor ander gebruik dan parkeren. Een groot aantal is reeds gerealiseerd. Deze beproefde parkeeroplossingen zullen ook in de 3^e fase worden toepast.

In de "Vossenbergh" en het "Zonnewartier" zijn de volgende parkeeroplossingen toegepast:

- Parkeren op een collectief binnenterrein.
- Parkeren in de achtertuin (opstelruimte auto, carport, garagebox).
- Parkeren ondergronds bij de terraswoningen
- Parkeren ondergronds van een appartementengebouw

Voor het gebied is een parkeerbalans opgesteld. De balans is gebaseerd op het voorliggende programma en de van toepassing zijnde parkeernormen. Tevens zijn hierin de bestaande woningen binnen het plangebied en direct aan de rand van het plangebied meegenomen. De parkeerbalans geeft inzicht in zowel het benodigde aantal parkeerplaatsen op eigen terrein (bouwblok) als in de openbare ruimte. De voorgestelde parkeeroplossingen hebben een ruimtelijke vertaling gekregen in het stedenbouwkundig plan en het inrichtingsplan voor de openbare ruimte.

In januari 2007 is de 'Beleidsregel Parkeerkencijfers Helmond 2007' vastgesteld. Hierin zijn de parkeernormen geactualiseerd. Voor de 3e fase betekent dit een wijziging in de normen ten opzichte van Zonnewartier en Vossenbergh. Werd daar nog een norm gehanteerd van 1,5 ppl. per woning met daarvan 0,25 voor bezoekersparkeren, nu is het bezoekersaandeel verhoogd naar 0,3 ppl. en is het bewonersparkeren gerelateerd aan de woningprijs. Daarmee is de normering niet meer afhankelijk van type woning of doelgroep. Voor de parkeernormen van andersoortige functie dan wonen wordt verwezen naar de beleidsregel.

Indeling koopwoningen voor 2007:

Goedkoop	< € 163.508,-
Middenklasse	€ 163.508,- tot € 250.000,-
Duur	> € 250.000,-

Indeling vastgesteld op basis van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing. (ISV-2) van het Ministerie van VROM (prijspeil januari 2006). Dit wordt jaarlijks geïndexeerd.

Indeling huurwoningen voor 2007:

Goedkoop	≤ € 615,01 per maand
Overig	> € 615,01 per maand

De indeling van de huurwoningen is vastgesteld op basis van de maximale huursubsidiegrens, vastgesteld door het Ministerie van VROM. Dit wordt jaarlijks geïndexeerd.

- Sociale koop- en huurwoningen vallen altijd in de klasse goedkoop.
- De parkeernorm voor de bewoners moet op eigen terreingerealiseerd worden met een minimum van 1 parkeerplaats per woning.
- Het aangegeven "aandeel bezoekers" moet minimaal gerealiseerd worden ten behoeve van bezoekers. Deze parkeerplaatsen moeten zodanig gerealiseerd worden dat deze altijd toegankelijk en beschikbaar zijn en blijven voor bezoekers.

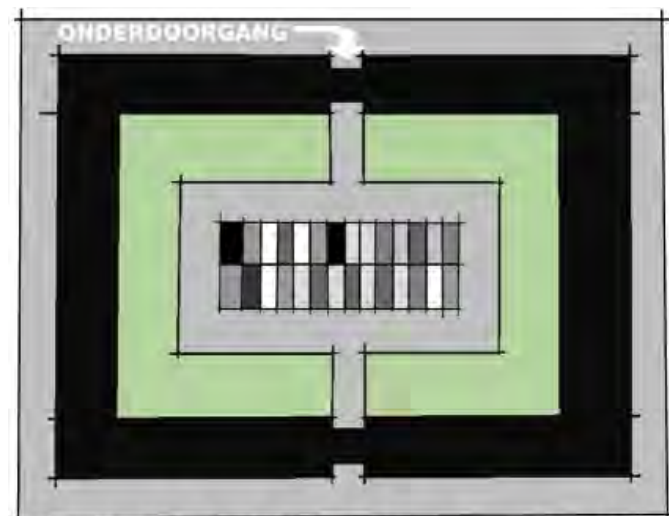
Parkeren

De verdeling tussen koop en huur en de verschillende prijsklassen daarvan zijn globaal berekend. De exacte locatie van de verschillende woningcategoriën zijn echter nog niet bekend. Het aantal benodigde parkeerplaatsen in de openbare ruimte blijft, ongeacht de woningcategorie gelijk, zodat een duidelijk beeld ontstaat van het benodigde aantal openbare plaatsen. Voor parkeren op eigen terrein kunnen vooralsnog alleen bandbreedten worden gehanteerd. Om toch een globaal idee te krijgen van het benodigde aantal plaatsen op eigen terrein is *vooralnog* gerekend met een gemiddelde norm van 1,25 per woning. Deze norm is gebaseerd op de norm zoals gehanteerd in Vossenbergh en Zonnekwardier. Voor de definitieve aantallen parkeerplaatsen op eigen terrein kan pas een uitspraak worden gedaan wanneer de bouwplannen met woningcategoriën bekend zijn.

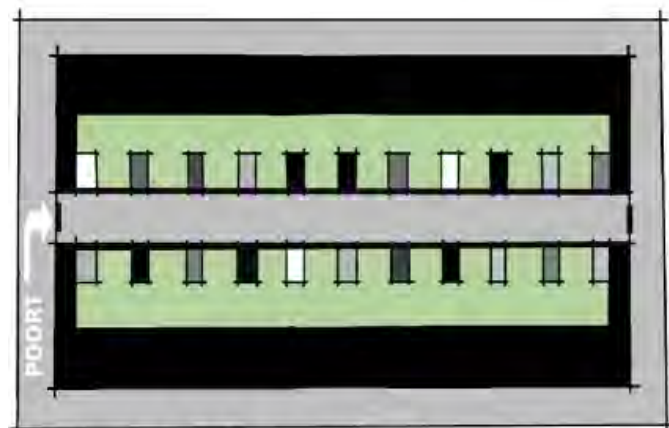
Parkeernormen Categorie Wonen:

	Schil	Aandeel bezoekers	
Koopwoningen: - goedkoop - middenklasse - duur	1,4 1,6 1,7	0,3 pp per woning	Per woning Op eigen terrein moet minimaal 1 parkeerplaats gerealiseerd worden.
Huurwoningen: - goedkoop - overig	1,4 1,7	0,3 pp per woning	Per woning Op eigen terrein moet minimaal 1 parkeerplaats gerealiseerd worden.
Serviceflat / aanleunwoning	1,0	0,3 pp per woning	Per woning
Verpleegtehuis / verzorgingstehuis	0,7	60%	Per wooneenheid

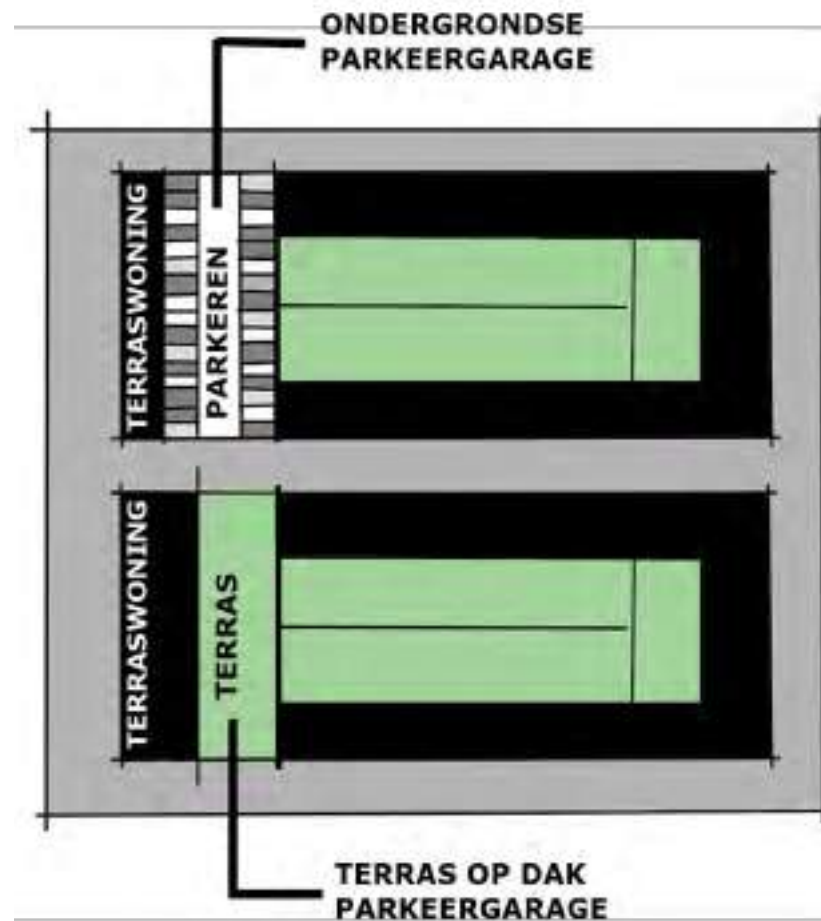
Parkeren



PARKEREN OP EEN COLLECTIEF BINNENTERREIN



PARKEREN IN DE ACHTERTUIN



Randvoorwaarden

Waterbeleid

Waterbeleid 3e fase herstructurering Binnenstad

In het integraal programma van Eisen voor de 3e fase van de Binnenstad is Water een van de thema's. Dit houdt in, dat er rekening dient te worden gehouden met het geformuleerde waterbeleid van Waterschap en Gemeente. In het document Visie van het Waterplan Helmond is het beleid vast gelegd, dat de gemeente wenst te voeren. Het document visie is in januari 2000 door de Raad vastgesteld. Op dit moment wordt de visie herzien. Dit houdt in dat nieuwe beleidsontwikkelingen zullen worden toegevoegd en bestaand beleid mogelijk aangescherpt. Het waterbeleid van het waterschap is opgenomen in haar waterbeheerplan 2001 - 2004. Dit beheerplan is in 2001 vastgesteld. De hoofdlijnen van beleid uit het document Visie laten zich in (op dit moment) in 6 punten samenvatten:

- De eigen broek ophouden;
- Anders omgaan met regenwater;
- Stedelijke ontwikkeling en de beleving van water;
- Water terug in de stad;
- Blauwe aders in een groen raamwerk, water als ecologische (verbindings)zone;
- Opwaarderen beken.

Deze punten zijn niet voor ieder project/ plan even interessant. Voor deze fase van de Binnenstad zijn de volgende beleidslijnen van toepassing:

"de eigen broek ophouden".

Wateroverlast in het recente verleden en het verkregen inzicht in de gevolgen van de klimaatsveranderingen hebben duidelijk gemaakt dat het noodzakelijk is dat gebieden qua afvoer "hun eigen broek moeten ophouden". Dit houdt in dat er passende maatregelen moeten worden getroffen om het hemelwater wat wordt ingezameld zo veel en zo lang mogelijk in het betreffende gebied vast te houden.

"anders omgaan met regenwater".

Het verwerken van het hemelwater dient zoveel mogelijk volgens het volgende schema te geschieden. Het schema stelt een systeem voor waarin de delen elk een gedeelte van het hemelwater verwerken. De som van de afzonderlijke delen is gelijk aan de totale hoeveelheid te verwerken hemelwater.

Stap 1 Hergebruik

In het geval van een nieuwbouwproject bestaat er de mogelijkheid van hemelwater te hergebruiken als zogeheten B-water. Het regenwater dat op het dak van een woning valt kan zo bijvoorbeeld gebruikt worden om de toiletten mee door te spoelen.

Stap 2 Infiltreren

Na het gebruik van hemelwater geniet het direct in de bodem laten infiltreren de voorkeur. Deze methode dient derhalve zoveel mogelijk te worden benut. Echter heeft iedere locatie op dit punt zijn beperkingen en die mogen niet worden overschreden.

Stap 3 Afvoer naar open water

Het water dat 'over' is nadat er zoveel mogelijk water in de bodem is gebracht wordt afgevoerd naar oppervlaktewater. Het water kan dan geleidelijk alsnog in de bodem worden gebracht.

Stap 4 Afvoer naar RWZI

Water dat na de vorige drie stappen nog steeds verwerkt moet worden zal moeten worden afgevoerd naar het reguliere riool.

" Stedelijke ontwikkeling en de beleving van water"

Bij de herinrichting van bestaande gebieden is het van belang om aan het watersysteem een belangrijke rol toe te kennen. De belevingswaarde van water is dermate dat het de kwaliteit van de openbare ruimte ten goede komt. Om het water in de stad weer zichtbaar te maken is het wenselijk om deze zoveel mogelijk met groen te integreren.

Vervolg Waterbeleid

Vanuit het waterbeheerplan van het waterschap zijn voor deze fase van de Binnenstad de volgende beleidslijnen van toepassing: Scheiding van vuil water en schoon hemelwater.

Bij alle bouwplannen dient vermenging van vuil afvalwater en schoon hemelwater te worden voorkomen. Indien mogelijk wordt alleen het vuile water aan de riolering aangeboden. In ander gevallen wordt het schone en vuile water gescheiden aangeboden aan de riolering. Dit is ook het geval indien in openbaar gebied nog steeds een gemengd rioolstelsel aanwezig is.

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd te worden aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarbij wordt aandacht gevraagd voor het materiaalgebruik. Om watervervuiling te voorkomen dienen geen uitlogbare of uitspoelbare bouwmaterialen worden toegepast.

Doorlopen van de afwegingsstappen: “hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer”.

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij dient de genoemde voorkeursvolgorde doorlopen te worden.

3. Hydrologisch neutraal bouwen.

Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Hierbij mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet overschreden worden, bij een bui die eens in de 25 jaar voorkomt ($T=25$) en mag de natuurlijke GHG niet verlaagd worden. Aangenomen wordt dat bij een bui die 1 maal per 25 jaar voorkomt, 32,6 mm neerslag valt in 1 uur tijd en binnen 4 uur totaal 42,9 mm. De te realiseren waterbergingsruimte bij ver- en nieuwbouwplannen kan dus berekend worden door het toekomstig verhard oppervlak (m^2) te vermenigvuldigen met 0,043m.

Het mag duidelijk zijn dat de beleidslijnen "anders omgaan met regenwater" van de gemeente en Doorlopen van de afwegingsstappen: “hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer” van het waterschap de zelfde doelstelling hebben.

De nadere uitwerking van dit waterbeleid "er meer handen en voeten aan geven" zal in een latere fase van het planproces plaatsvinden.

Civieltechnische aspecten

Ondergronden, GBKH.

Het team Geoinformatie van de gemeente Helmond beschikt over de topografische ondergronden, deze zijn in digitale bestanden opgeslagen. De digitale gegevens zijn conform het GBKN systeem, digitale bestanden zijn tegen betaling beschikbaar, de kosten houden verband met de grootte daarvan uitgedrukt in hectares.

Het voorlopige ontwerp (VO) en het definitieve ontwerp (DO) van de architect dienen uitgewerkt te worden op de Grootschalige Basis Kaart Helmond (GBKH).

Ondergrondse infrastructuur.

Deze is geïnventariseerd. Voor deze locatie kan er van uit gegaan worden dat de ondergrondse infrastructuur aanwezig is in het openbare profiel.

Doordat er assen van wegen worden verlegd en gebouwd gaat worden op plaatsen waar nu kabels en leidingen liggen zullen er verleggingen plaats moeten vinden.

De gemeente zal voor nieuwe tracés een voorstel doen aan de nutsbedrijven, als er een akkoord hierover is zal er een definitief tracé kabels en leidingen vastgesteld worden.

Wellicht vindt nog een uitbreiding op de bestaande structuur plaats, het voorlopige en definitieve bouwplan worden door alle nutsbedrijven beoordeeld en zij geven aan of er iets moet veranderen

Nutsvoorzieningen.

Na het ontstaan van het voorlopige en definitieve ontwerp zal dit plan ter toetsing worden aangeboden aan de nutsbedrijven, deze zullen aangeven welke aanpassingen, uitbreidingen en / of voorzieningen in de vorm van trafo's, verdeelkasten, gasreducerstations en of versterkerkasten nodig zijn.

In sommige gevallen is integratie met bebouwing mogelijk, per geval zal dat beoordeeld worden.

Het is van belang transformatorstations en kabelverdelkasten in een vroeg stadium mee te kunnen nemen in het ontwerp voor een goede inpassing daarvan, voor zover dit mogelijk is.

De gemeente vraagt bij de diverse nutsbedrijven, op basis van het voorlopige ontwerp, wat hun wensen zijn ten aanzien van de kasten en dergelijke.

Riolering.

In de openbare profielen is een gescheiden rioolstelsel en een gemengd rioolstelsel aanwezig. Er is een revisietekening beschikbaar waarop de tracés, rioolbodemoogtes en putrandhoogten zijn aangegeven.

De realisator dient in zijn plan een gescheiden rioolstelsel te maken ten behoeve van de regenwaterafvoer van de daken, het hemelwaterriool (HWA). En voor de vuilwaterafvoer, het droogweerriool (DWA).

Voor beide stelsels legt de gemeente ontstoppingsstukken van PVC Ø125 mm waarop de realisator op dient aan te sluiten. De ontstoppingsstukken worden op particuliere grond gelegd (bij voortuinen), als er tot de uitgiftengrens wordt gebouwd worden de ontstoppingsstukken in openbare grond gelegd, de ontstoppingsstukken dienen te alle tijden bereikbaar te zijn.

Bij gestapelde bouw dient per verticale travee aangesloten te worden. De realisator dient de rioolaansluiting bij de afdeling Bouwen en Wonen team Vergunningen Particulieren aan te vragen.

vervolg Civieltechnische aspecten

Draagkracht.

Er zijn geen onderzoeksgegevens beschikbaar over de draagkracht van de ondergrond.

Voor het bepalen van de funderingsconstructie dient de realisator sondering onderzoek te verrichten.

Grondwater.

Er zijn bijna geen gegevens over grondwaterstand beschikbaar. Er is slechts 1 peilbuis geplaatst in het verleden, in de Hemelrijksestraat. De grondwaterstand ligt gemiddeld op 1,50 m onder het maaiveld, het grondwaterniveau schommelt tussen 1,00 m (hoogst) en 2,00 (laagst).meter onder het maaiveld.

Indien meer duidelijkheid over de grondwaterstanden noodzakelijk is dan is het van belang dat de ontwikkelaar daar nader onderzoek naar laat instellen, indien de ontwikkelaar peilbuizen laat plaatsen moet dit in overleg met de gemeente te gebeuren.

Peilen.

De vast te stellen peilen worden gerelateerd aan de bestaande en vaste hoogten in de omgeving, de zo genaamde AT hoogte (achterkant trottoirhoogte).

De definitieve peilmaat wordt bij het afgeven van de bouwvergunning verstrekt door het team Geoinformatie. Het is op te vatten als een minimaal peil.

Indien de realisator daar van af wil wijken moet hij bouwkundige maatregelen nemen, de te nemen maatregelen zijn voor zijn rekening, er dient wel aandacht te zijn voor de voorschriften over toegankelijkheid van het gebouw, vastgelegd in het bouwbesluit.

Sloop.

Voordat de bouwactiviteiten starten dient de ontwikkelaar contact op te nemen met de bouwcoördinator van de gemeente.

Er zullen nadere afspraken gemaakt dienen te worden hoe er gesloopt gaat worden, wie dat uitvoert en de kosten daarvoor draagt. Eveneens voor het schoon maken van de bodem en het verder opschonen van het terrein.

Bij het ontkoppelen van de aansluiting huisriolering moet de achterblijvende buis, gedeelte van de openbare riolering, afgesloten te worden zodat er geen grond in het gemeenteriool in kan spoelen. Het verwijderen van de huisaansluiting moet tot aan de ontstoppingsstuk gebeuren, deze ligt op de perceelsgrens.

Bouwrijp maken.

Het bouwrijp maken zal inhouden dat in het openbare gebied het grondwerk voor de wegcunetten, de riolering en de nutsleidingen voor zover noodzakelijk worden aangelegd.

De overtollige grond uit bouwconnetten is eigendom van de ontwikkelaar, hij dient zelf zorg te dragen voor de verwerking en afvoer van overtollige grond. De kosten voor het afvoeren van grond en de kosten voor de noodzakelijke AP04 keuringen zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

Indien er sprake is van heiwerk en of bouwconnetbronnering is het aan te bevelen dat de realisator een visuele en zonodig fotografische opname verricht van de belendende bebouwing. Dit om latere schadeclaims over schade aan naastliggende bebouwing te kunnen weerleggen.

Voor dat bouwactiviteiten starten dient de realisator contact op te nemen met de bouwcoördinator van de gemeente, deze kan alle informatie verschaffen over de aan te vragen vergunningen, bouwverkeer route, de plaats van directieketen en de opslag van materiaal en materieel.

vervolg Civieltechnische aspecten

Woonrijp maken.

Aan de hand van het definitieve ontwerp van de realisator stelt de gemeentelijke ontwerpgroep een inrichtingsschets op. De suggesties van de architect voor inrichting van het openbare gebied zullen voor zover dat mogelijk is meegenomen worden. De definitieve schets zal ter kennisname worden voorgelegd aan de realisator.

Bij het woonrijp maken wordt het openbare gebied definitief ingericht, dit wil zeggen wegen, goten, trottoirs, straatverlichting, straatbomen en groen worden aangelegd.

Het woonrijp maken vangt in beginsel aan op een tijdstip waarop de bebouwing in gebruik genomen gaat worden onder de voorwaarden dat de gemeente bij de uitvoering een zodanige fasering nastreeft dat opgeleverd werk niet beschadigd zal worden.

De te maken inritten zullen in dit proces meegenomen worden, deze dienen wel door de realisator aangevraagd te worden bij Bouwen en Wonen team Vergunningen Particulieren.

Karteren.

Nadat de realisator en de gemeente volledige overeenstemming bereikt hebben over het definitieve plan en de tekeningen en de maatvoering voldoende hardheid bezitten wordt het plan als digitaal bestand door het Team Geoinformatie vertaald tot matenplan.

Het matenplan is de basis voor het verdere proces van bouw - en woonrijp maken. Wijzigen van maatvoering kan daarna slechts tegen extra kosten worden doorgevoerd.

Inzameling huisvuil en gft afval.

In verband met de ruimtelijke kwaliteit op het openbare gebied dient in een vroeg stadium te worden nagedacht over de afvalbehandeling.

Er dient aandacht te zijn voor de vorm en methode van inzamelen. Indien inzameling in ondergrondse opstelling plaatsvindt voldoende manoeuvreerruimte opnemen voor de vuilnisauto voor het inlaten en uitnemen van de containers.

Als daarvoor in pandig voorzieningen getroffen worden is het zaak het gebouw van een deugdelijke ventilatie en of geforceerde luchtverversing te voorzien, de architect wordt verzocht dit in het ontwerp op te nemen.

Beheer van het gebouw.

Bij hoogbouw dient de realisator voorzieningen te treffen ten behoeve van het ramen wassen en ander onderhoud aan het gebouw. Het is niet wenselijk dat dit allemaal gebeurt vanaf de openbare weg.

Milieu

Algemeen

Milieuaspecten spelen altijd een rol in de ruimtelijke planvorming. Aan een gebied kunnen functies worden toegekend die een milieubelasting doen ontstaan of doen toenemen. Ook kan door middel van een goede ruimtelijke ordening bestaande milieubelasting worden beperkt of nieuwe worden voorkomen. Aandacht voor milieuaspecten in de ruimtelijke planvorming draagt dus bij aan een duurzame ontwikkeling in de gemeente Helmond. Daartoe worden de milieuaspecten integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces betrokken. Hierdoor wordt het milieubelang volwaardig afgewogen tegen andere belangen die evenzeer claims kunnen leggen op schaars beschikbare ruimte.

Ruimtegebruik / Verkeer en vervoer.

In het plan moet een compact ruimtegebruik worden nagestreefd met een zo groot mogelijk multifunctioneel gebruik van (openbare) ruimte. Ten behoeve van (gescheiden) inzameling van afval moeten voldoende ruime voorzieningen worden aangebracht, zowel binnen de bebouwing (woningen/bedrijven) als in de openbare ruimte. Achteruitrijden van vuilniswagens moet worden vermeden.

Langzaam verkeersroutes en voorzieningen voor openbaar vervoer binnen het plangebied moeten als belangrijke structuurbepalende elementen worden gezien.

Parkeren dient zoveel mogelijk geconcentreerd te worden en waar mogelijk meerdere (aanvullende) functies dienen. Voor het stallen van fietsen (ook voor bezoekers) diefstalbestendige oplossingen toepassen.

Geluid.

Het plangebied valt binnen de zones van meerdere wegen, de belangrijkste daarvan zijn de Heistraat, het Binderseind, het Zuidende en de Willem Prinzenstraat. Het plangebied valt niet binnen de zone van de spoorweg Eindhoven - Venlo en de zone van het bedrijventerrein Vlisco - Hoozeind.

Indien voor deze herstructurering een bestemmingsplanwijziging moet worden doorgevoerd, is in het kader hiervan een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Formeel hoeft nu op basis van de Wet geluidhinder niet gekeken te worden naar wegen waar een 30 km/uur regiem geldt. In het akoestisch onderzoek bij het bestemmingsplan Binnenstad oost is uitgegaan van een 30 km/uur regiem voor alle wegen in het plangebied. Alleen het Zuidende en Binderseind/Noordende hebben op basis van de Wet geluidhinder dan nog een zone. Voor nieuwe woonbestemmingen die binnen de 200 m brede zones van deze wegen geprojecteerd worden, moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Bij de aanstaande wijziging van de Wet geluidhinder (in werking naar verwachting eind 2005) hebben ook alle 30 km/uur wegen een zone, waardoor bij een bestemmingsplanwijziging dan ook vanwege deze wegen een akoestisch onderzoek noodzakelijk is. Dit betekent dat voor te projecteren woningen in (nagenoeg) het hele plangebied een akoestisch onderzoek noodzakelijk is.

Naar verwachting zullen de geluidbelastingen aan de gevel van een aantal te projecteren geluidgevoelige bestemmingen, de voorkeursgrenswaarde overschrijden, met name t.g.v. de Heistraat. De maximale ontheffingswaarden zullen naar alle waarschijnlijkheid niet worden overschreden. Onderzocht moet worden of deze overschrijdingen wellicht door bronmaatregelen of afscherming e.d. worden verminderd of ongedaan kunnen worden gemaakt. Indien dat niet mogelijk is zullen ontheffingen Wet geluidhinder moeten worden gevraagd bij het college van GS, of, nadat de aanstaande wijziging van de Wet geluidhinder is doorgevoerd, zal het college van Burgemeester en Wethouders deze ontheffing moeten verlenen.

Indien bij woningen een hogere geluidbelasting dan 55 dB(A) optreedt (na aftrek 5 dB(A) cf. art. 103 Wgh) dient bij die betreffende woningen een geluidluwe gevel aanwezig te zijn. Dit betekent dat ter plaatse van deze gevel de geluidbelasting aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) moet voldoen.

Ten behoeve van de bouwplanprocedure zal een aanvullend akoestisch onderzoek t.b.v. naar de te realiseren gevelwering noodzakelijk zijn.

Milieu

Indien geen bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is, maar binnen het vigerende bestemmingsplan gebouwd kan worden, is alleen het Bouwbesluit van belang. Op basis hiervan moeten alle nieuw te bouwen woningen van een voldoende geluidwering worden voorzien. Hierbij moet ook rekening worden gehouden met de geluidbelasting t.g.v. de 30 km/uur wegen. Per bouwplan zal dan in het kader van de bouwaanvraag moeten worden aangegeven wat de geluidbelasting ter plaatse is, zodat de realisator van een bouwplan op basis van deze geluidbelasting kan bepalen wat de noodzakelijke geluidwering moet worden. Uit berekeningen van de geluidbelastingen bij al gerealiseerde bouwplannen is gebleken dat t.g.v. de Heistraat de geluidbelasting ca. 65 dB(A) bedraagt, een en ander afhankelijk van de afstand van het bouwplan tot de weg en de exacte situering van het bouwplan. Ontheffingen in het kader van de Wet geluidhinder zijn dan niet noodzakelijk.

Lucht.

Algemeen

In ruimtelijke plannen dienen de normwaarden uit het Besluit Luchtkwaliteit in acht te worden genomen. In nieuwe bestemmingsplannen moet aan deze waarden worden voldaan. Het gaat om normwaarden voor stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂) en koolmonoxide (CO). Het meest kritisch zijn stikstofdioxide en fijn stof. In 2006 is door de gemeente Helmond een luchtkwaliteitsplan opgesteld (TAUW R001-4432621). In dit plan wordt geconstateerd dat het lokale verkeer de grootste bijdrage levert aan de luchtverontreiniging.

Wegverkeer

In voornoemd luchtkwaliteitsplan is de luchtkwaliteit ten gevolge van alle (hoofd)wegen in Helmond berekend in de huidige situatie (2005) en de toekomstige situatie (2010 en 2015). Daarbij zijn enkele knelpuntsituaties aangegeven welke echter geen van alle binnen, of nabij dit plan zijn gelegen.

Omdat het plan geen nieuwe ontwikkelingen toelaat, welke invloed zouden kunnen hebben op de luchtkwaliteit, kan worden gesteld dat de luchtkwaliteit in het plangebied voldoet aan de gestelde grenswaarden.

Industrie

Uit de regionale rapportage “Luchtkwaliteit SRE-gemeenten 2005” en het luchtkwaliteitsplan van de gemeente Helmond kan worden afgeleid dat de binnen de gemeente Helmond gelegen bedrijven, over de gehele stad bezien, verwaarloosbaar bijdragen aan het achtergrondniveau.

Binnen het plangebied of de nabije omgeving ervan zijn geen bedrijven aanwezig waarvan de emissies van genoemde stoffen naar de lucht van invloed zijn op de luchtkwaliteit in het plangebied.

5. Bodem.

Voor het gebied “3e fase herstructurering Binnenstad Oost” is een inventarisatie uitgevoerd naar de aanwezige (potentiële) bronnen van bodemverontreiniging. Hiertoe zijn bestanden en dossiers geraadpleegd over uitgevoerde bodemonderzoeken, (voormalige) bedrijfsactiviteiten, ondergrondse tanks, ophogingen, dempingen en stortplaatsen. Uit deze inventarisatie kan het volgende worden geconcludeerd.

Opgemerkt moet worden dat een groot deel van het plangebied niet is onderzocht. Onderstaande conclusies hebben daarmee een beperkte reikwijdte. Over het algemeen blijkt uit de wel uitgevoerde bodemonderzoeken dat de bodem licht tot plaatselijk matig of sterk is verontreinigd met verschillende zware metalen, polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK's) en minerale olie. De aangetroffen verontreinigingen zijn te herleiden naar het voormalige gebruik van het gebied (binnenstedelijk gebied), waarbij de lichte verontreinigingen in het algemeen gelden als achtergrondwaarden van het gebied. De aangetroffen matig tot sterke verontreinigingen dienen nog verder te worden ingekaderd.

Milieu

Binnen het plangebied bevinden zich enkele verdachte locaties, met name ter plaatse van (voormalige) bedrijven, ondergrondse brandstoftanks en een niet gespecificeerde demping. Het plangebied kan verder worden beschouwd als onverdacht ten aanzien van mogelijke bodemverontreiniging, vanwege de aangetroffen verhoogde achtergrondgehalten, ontstaan door langdurig gebruik van de bodem als woongebied.

De zekerheid dat wordt voorkomen dat op verontreinigde bodem zal worden gebouwd, wordt verkregen in het kader van de bouwvergunningsprocedure. Op grond van de Woningwet c.q. de gemeentelijke bouwverordening zal een onderzoeksrapport worden verlangd inzake de gesteldheid van de bodem. Aan de hand van de resultaten van het daartoe te verrichten onderzoek kan worden vastgesteld of (en zonodig) welke saneringsmaatregelen nodig zijn alvorens tot verlening van de bouwvergunning zal worden overgegaan.

6. Bedrijven

Bestaande bedrijven.

In het plangebied en directe omgeving zijn veel, voornamelijk kleine, bedrijven gevestigd. Het betreft hoofdzakelijk bedrijven in de detailhandel of horeca, geconcentreerd in de Heistraat. Al deze bedrijven vallen, voor zover de Wet milieubeheer van toepassing is, onder de werkingssfeer van een Algemene maatregel van Bestuur (AmvB). Verder zijn er enkele (kleine) garagebedrijfjes gevestigd welke ook onder een AmvB vallen. Een en ander houdt in dat de voorschriften welke voor deze bedrijven van toepassing zijn, afdoende worden geacht om overlast naar de omgeving te voorkomen of doelmatig in te perken. Niettemin zijn van diverse bedrijven klachten bekend, vooral ten gevolge van het niet naleven van genoemde voorschriften. Het betreft met name geur- en geluidsoverlast (muziek en bezoekers). Als invloedsgebied, waarbinnen liefst geen conflicterende bestemmingen worden gesitueerd, geldt een afstand van ca. 30 meter (VNG "Bedrijven en milieuzonering"). Deze afstand dient bij voorkeur ook te worden aangehouden bij de wat grotere AmvB bedrijven in het gebied;

Huize den Herd, Basisschool de Uilenburcht, Edah supermarkt. Van deze bedrijven zijn overigens geen klachten bekend.

Binnen het plangebied zijn ook enkele vergunningsplichtige bedrijven gevestigd.

Daarbij gelden de volgende aandachtspunten:

Drukkerij Zeeuwen: De basisactiviteiten kunnen overlast van geur en/of geluid geven. Er zijn geen klachten bekend, rekening te houden met een invloedsgebied van ca. 30 meter.

El Blanco: Heeft vergunning voor het opslaan van 10.000 kg consumentenvuurwerk in de periode oktober - februari, daarbuiten 1.000 kg. Het bedrijf voldoet aan de eisen van het vuurwerkbesluit, mits de appartementen boven het bedrijf niet worden bewoond.

DB Hengelsport: Is net buiten het plangebied gevestigd. Het college van B&W is voornemens een vergunningaanvraag voor de opslag van 400.000 stuk munitie ca. te weigeren. Het bedrijf gaat hiertegen mogelijk in beroep.

Nieuwe bedrijven.

Nieuwe bedrijvigheid in het plangebied moet van hetzelfde karakter zijn als de bestaande bedrijven en zal vallen onder hetzelfde juridisch kader. Bij nieuw te vestigen bedrijvigheid kunnen fricties met conflicterende (woon)bestemmingen worden voorkomen. Dergelijke fricties leiden vaak tot (vanuit de milieuwetgeving opgelegde) beperkingen, of dure extra investeringen voor bedrijven (b.v. tegengaan van geluid- en geurhinder bij horeca), die bij een zorgvuldige inpassing voorkomen kunnen worden.

Toe te laten bedrijvigheid dient te vallen onder de categorieën 1 en 2 van de Staat van Inrichtingen (Bedrijven en Milieuzonering VNG). Maar ook binnen deze categorieën komen bedrijfsbranches voor welke in combinatie met aanpandig wonen niet zonder meer toelaatbaar zijn. Zonodig dient de lijst met toe te laten inrichtingen in een bestemmingsplan, hierop te worden gescreend. Om te voorkomen dat gevestigde bedrijven uitgroeien tot (teveel overlastgevend) grotere bedrijven dient een actieve controle (bouwzaken en milieu) op deze bedrijven te worden uitgeoefend met een grotere bezoekfrequentie dan op andere locaties het geval zou zijn.

Milieu

Externe veiligheid

Algemeen

Voor externe veiligheid zijn twee typen risico's gedefinieerd, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is bedoeld voor de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen, het groepsrisico voor de bescherming van (groepen in) de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers.

Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven als een contour op een kaart, die punten van gelijk risico met elkaar verbindt en leent zich daarmee goed voor het vaststellen van een veiligheidszone tussen de risicovolle activiteit en kwetsbare plandelen, zoals woonwijken.

Voor het groepsrisico geldt geen norm maar een oriënterende waarde. Het berekende groepsrisico wordt weergegeven in een curve, waarbij de kans op een ongeval wordt uitgezet tegen het aantal mensen dat daarbij omkomt. In dezelfde grafiek wordt de oriënterende waarde uitgezet. Als de curve van de oriënterende waarde wordt overschreden dient te worden verantwoord of, en onder welke condities, dat toelaatbaar wordt geacht.

Externe veiligheid verkeer.

Binnen en rond het plangebied zijn geen expliciete transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg aangegeven. Op basis van landelijke regelgeving moet het transport van gevaarlijke stoffen over de weg zoveel mogelijk plaatsvinden over de hoofdinfrastructuur. Transport van gevaarlijke stoffen zal in en nabij het plangebied in hoofdzaak geschieden over de wegen die ook voor geluid zijn gezoneerd. Geen van deze wegen kent echter een contour voor plaatsgebonden risico. Er is ook geen sprake van (toename van) groepsrisico.

Het plangebied ligt op ruim voldoende afstand van vaarwegen en spoorwegen. Er is daarom geen sprake van plaatsgebonden- of groepsrisico van deze infrastructuur.

Externe veiligheid bedrijven.

Op de lijst met risicovolle bedrijven in de gemeente Helmond is in het plangebied alleen de eerdergenoemde inrichting El Blanco gelegen in/nabij het plangebied. De risicocontour van het bedrijf is echter (op basis van het vuurwerkbesluit) beperkt tot 8 meter.

Externe veiligheid hoofdtransportleidingen.

In het plangebied zijn geen ondergrondse of bovengrondse hoofdtransportleidingen gelegen voor gas of elektriciteit.

Duurzaamheid / energie.

In de gemeente Helmond wordt gestreefd naar duurzame (nieuw)bouw, waarbij het energieverbruik zoveel mogelijk wordt teruggedrongen. De gemeente heeft een beleid voor duurzaam bouwen vastgesteld. Hierop zal in het kader van de afgifte van een bouwvergunning worden getoetst.

Milieubescherming / Leefbaarheid.

Het plangebied is niet gelegen in een milieubeschermingsgebied, grondwaterbeschermingsgebied, stiltegebied of ecologische hoofdstructuur.

Voor een duurzame planontwikkeling is het noodzakelijk ook aandacht te geven aan minder te kwantificeren aspecten zoals leefbaarheid. Voor gebouwen moet hierbij worden gedacht aan ventilatiemogelijkheden, binnenklimaat-regeling, daglichttoetreding, veiligheid e.d.

Voor de buitenruimte valt onder meer te denken aan windhinder, lichthinder, sociale controle e.d.

Groenvoorziening, natuur en landschap.

Openbaar groen in het plangebied dient zoveel mogelijk geconcentreerd te worden. Groengebieden moeten waar mogelijk met elkaar in verbinding staan en aansluiten op groengebieden buiten het plangebied en het buitenstedelijk gebied. Bij voorkeur inheemse plantensoorten toepassen en hagen als erfafscheidingen. In de gebouwen zomogelijk vestigingsplekken voor dieren (zwaluwpannen, nestkasten) opnemen.

Bijlagen

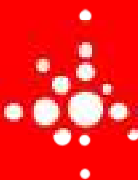
Concept december 2005

Helmond
Binnenstad...



Ruimtelijk OntwikkelingsPlan

HEI STRAAT



1. Inleiding	1		
2. Herstructurering Binnenstad			
2.1. Kader voor herontwikkeling	B1		
Problematiek van de Heistraat	B1		
Integraal beleidskader	B2		
Stand van zaken herstructurering Binnenstad	B3		
3e Fase herstructurering	B4		
2.2. Lopende en mogelijk nieuwe projecten in de Heistraat			
Overzichtskaart Stand van Zaken herontwikkeling Heistraat	B5		
Nieuwbouw	B6		
Gevelverbetering	B9		
3. Strategie voor herontwikkeling			
3.1 Cultuurhistorische ontwikkeling als inspiratiebron	S1		
3.2 Vijf strategieën voor vernieuwing	S3		
1. Verankering in de omgeving	S4		
2. Bloksgewijze benadering	S7		
3. Functionele zonering	S9		
4. Openbare ruimte	S10		
5. Kwaliteitsverbetering	S10		
4. Ruimtelijk OntwikkelingsPlan			
4.1 Inleiding		R1	
4.2 Ruimtelijke Opbouw		R2	
Straatruimtes		R3	
4.3 Ruimtelijk Beeld		R10	
Ontwerpprincipes		R11	
4.4 Bouwhoogten		R12	
4.5 Ruimtelijke kwaliteit		R16	
4.6 Kader voor de beeldkwaliteit		R23	
Referentiebeelden		R24	
4.7 Openbare Ruimte van de Heistraat		R29	
Uitgangsruijnte inrichting openbare ruimte		R29	
Verkeer, bevoorradang en parkeren		R31	
5. Fasering			
5.1 Indicatieve fasering		F1	
Nieuwbouwprojecten		F1	
Gevelverbetering		F1	
Inrichting openbare ruimte		F2	

Ruimtelijk OntwikkelingsPlan HEISTRAAT

1. Inleiding

Het voorliggende Ruimtelijke OntwikkelingsPlan (ROP) beschrijft de nadere ruimtelijke uitwerking van de noodzakelijke aanpak van de Heistraat als onderdeel van de wijkverbetering van de Binnenstad als geheel.

De ruimtelijke herontwikkeling van de Heistraat vormt overigens een onderdeel van een integrale aanpak van de Heistraat. Het ROP beoogt sturing te geven aan met name de voorgenomen fysieke ingrepen.

Het ROP bestaat, naast een omschrijving van de problematiek en de hiertoe reeds opgestelde beleidskaders, uit een positionering van de Heistraat als winkel- en woonstraat binnen de Binnenstad, een stedenbouwkundig plan, ideeën voor de inrichting van de openbare ruimte, richtlijnen voor de beeldkwaliteit en uit een beschrijving van de diverse thans bekende initiatieven.

Het ROP Heistraat geeft sturing aan de verschillende ruimtelijk fysieke ingrepen die zich op de korte en de langere termijn voordoen. Het plaatst al deze initiatieven binnen een breder verband, zodat de verschillende ingrepen ook een meerwaarde voor elkaar hebben.

Alvorens het feitelijke ROP nader uit te werken zal eerst in het kort ingegaan worden op de Heistraat als onderdeel van, maar ook als oplossing voor, de problematiek in de Binnenstad. Tevens wordt het beleidskader aangegeven om de beoogde ingrepen te legitimeren.





2. HERSTRUCTURERING BINNENSTAD



2.1 Kader voor herontwikkeling

Problematiek Heistraat

De Binnenstad is bij uitstek een wijk waar problemen van sociaal-maatschappelijke, economische en fysieke aard samenkomen. De concentratie van knelpunten is nergens in Helmond zo groot als hier.

Centraal in deze oude en door de jaren heen op achterstand geraakte vooroorlogse stadswijk ligt de Heistraat. Deze straat verbindt de verschillende delen van de Binnenstad met elkaar, maar verbindt ook de deze wijk met de overige delen van Helmond.

Deze straat vormt dan ook vaak een eerste kennismaking met de Binnenstad. In feite is deze straat het visitekaartje van de buurten die, sinds de jaren '20 en '30, achter de wanden van de bebouwing langs de Heistraat liggen.

In de jaren '50 en '60 was de Heistraat een vitale en belangrijke winkelstraat in Helmond. Sedert enige jaren heeft een proces van "downgrading" zich ingezet. Het gezonde winkelbestand neemt zienderogen af.

Er is nu sprake van een in negatieve zin bepalende straat die wordt gekenmerkt door een sterke toename van marginale bedrijvigheid, groeiende leegstand en toename van onveiligheid en overlast. Verder kent ook de fysieke omgeving, zowel de gebouwen als de openbare ruimte, een verlies aan kwaliteit.

De noodzakelijke aanpak van de Heistraat draagt bij aan een kwaliteitsimpuls zowel voor deze straat zelf als voor de gehele Binnenstad. De aanwezigheid van goede voorzieningen, florerende bedrijvigheid en een goed ingerichte openbare ruimte zijn immers essentieel voor het slagen voor de vernieuwingsoperatie voor de gehele Binnenstad in het algemeen en het stimuleren van de wijk economie in het bijzonder. De Heistraat dient weer het kloppende hart van de Binnenstad te worden waaraan belangrijke voorzieningen zijn gevestigd.

Integraal beleidskader

Teneinde de Binnenstad in zijn algemeenheid en de Heistraat in het bijzonder op te waarderen, is door het gemeentebestuur in 2002 het Wijkontwikkelingsprogramma (WOP) voor de Binnenstad opgesteld. Het wijkontwikkelingsprogramma staat een integrale aanpak voor die leidt tot de gewenste wijkverbetering.

De eerste aanzet (in het jaar 2000) daartoe is al gegeven in de “stadsvisie 2010”. Hierin wordt de volgende wijkvisie gepresenteerd: “Binnenstad Oost is een wijk waar de sociaal economische positie van bewoners en ondernemers sterk is verbeterd, met voldoende mogelijkheden voor zelfontplooiing en 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”.

Teneinde binnen de kaders van de Stadsvisie en het WOP richting te geven aan de opwaardering van de Heistraat heeft de gemeenteraad in haar vergadering van 12 maart 2003 ingestemd met het “Programma van eisen ontwikkelingsgebied Heistraat”. Hierin worden de belangrijkste stedenbouwkundige en programmatische kaders aangegeven voor de opwaardering van de Heistraat.

Op basis van de deze kaders heeft een nadere studie plaatsgevonden welke geresulteerd heeft in een raadsbesluit d.d. 8 januari 2004 aangaande een aantal strategische keuzen. Ingestemd werd met de “drie pleinen gedachte” als structurerend element binnen de Heistraat. Niet alleen stedenbouwkundig structurerend, maar ook programmatisch.

Ter hoogte van de Advocaat Botstraat worden winkelveorzieningen gegroepeerd rondom een winkelplein. Op de locatie van het Gerardusplein wordt een nieuw woonplein ontwikkeld. Deze woonbebouwing zal onderdeel uitmaken van een reeks nieuwe woningbouwprojecten welke aan de Heistraat zullen verrijzen. Het Tolpostplein zal worden heringericht. Al met al wordt de toekomstige Heistraat een straat waarin, evenals voorheen, wordt gewoond en gewerkt en waaraan zowel sociaal-maatschappelijke voorzieningen als winkels zijn gevestigd.



Stand van Zaken herstructurering Binnenstad

In het WijkOntwikkelingsProgramma (WOP 2002) is het herstructureringsaanpak van de Binnenstad beschreven. Voor het aaneengesloten gebied bestaande uit de Sassenbuurt, Dierenbuurt, Heistraat, en Karel Raaijmakersplein en omgeving zijn herstructureringsmaatregelen voorgesteld.

In het jaar 2004 is gestart met de bouw van twee nieuwe buurten in de Binnenstad: de "Vossenbergh" (voorheen de Dierenbuurt) en het "Zonnekwartier" (voorheen de Sassenbuurt). In beide buurten is eind vorige eeuw een ingrijpende, maar noodzakelijke herstructureringsoperatie in gang gezet. De buurten zijn reeds grotendeels gesloopt. Na de "Vossenbergh" en het "Zonnekwartier" zal de herstructurering van het Karel Raaijmakersplein en omgeving volgen. In dit zgn. 3e Fasegebied is o.a. het BuurtPark+ voorzien.

Voor Heistraat wordt uitgegaan van een ruimtelijk en economische herstructurering. Resultaat van de nadere uitwerking zijn onder andere het Bedrijvencentrum (BCH) en het woon- en winkelplein worden gerealiseerd.

