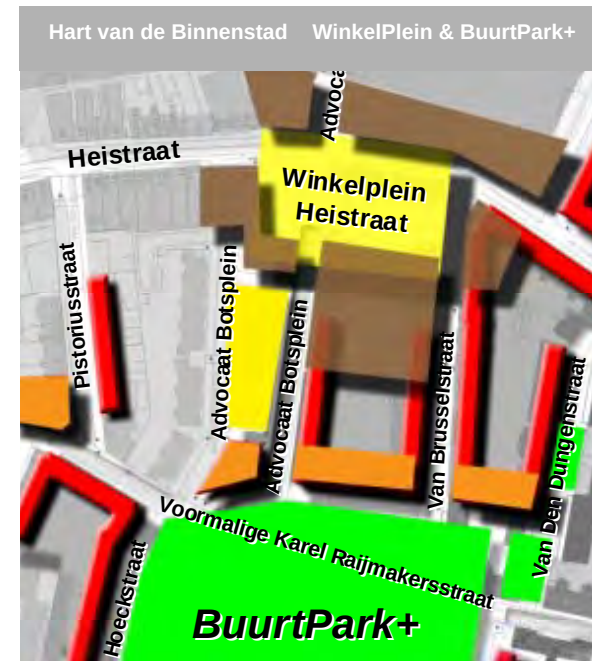


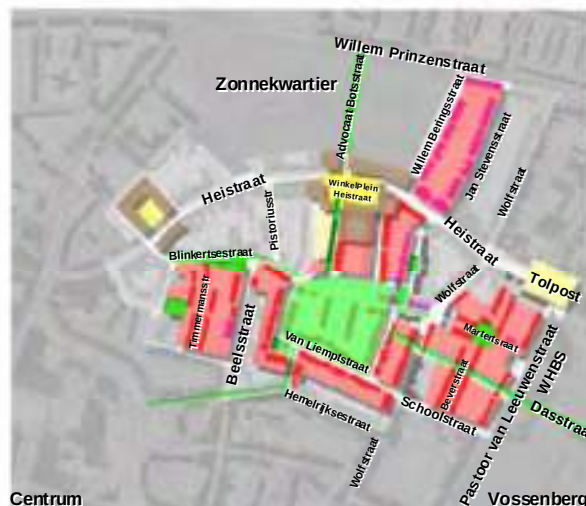
3e Fase herstructureirng

Momenteel is een Stedenbouwkundige StructuurSchets in voorbereiding, voor de 3e fase van de herstructurering in de Binnenstad. De schets is een nadere uitwerking van de programmatische uitgangspunten van het WOP. Onderdeel hiervan is bijvoorbeeld het BuurtPark+.

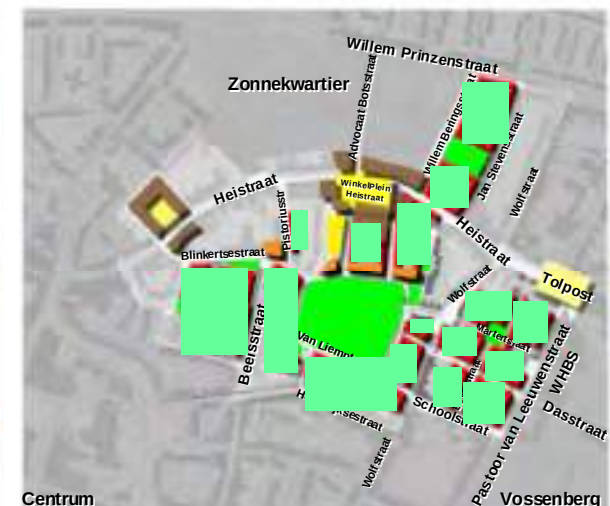
Door de woningbouwcoöperaties is een visie op de woningvoorraad opgesteld, welke samen met een gebiedsinventarisatie als onderlegger voor de Stedenbouwkundige StructuurSchets is gehanteerd. De Heistraat zal in nauwe samenhang met het 3e fase worden uitgewerkt. De toekomstige wijkvoorzieningen WinkelPlein & BuurtPark+ vormen het centrale hart van Binnenstad. In de schets voor de 3e fase is hierop nadrukkelijk geanticipeerd.



Centrum



Centrum



Centrum



-  **bestaande bebouwing**
-  **bebouwing gereed in 2005**
-  **bouwplan in ontwikkeling**
-  **gevelverbeteringsproject**
-  **sloop 3e Fase**
-  **Mogelijke herontwikkeling**

Overzichtskaart Stand van Zaken Herontwikkeling Heistraat

november 2005

2.2 Lopende en mogelijke projecten

In de inleiding tot dit ROP voor de Heistraat is nadrukkelijk aangegeven dat het ROP sturing geeft aan de verschillende ruimtelijk fysieke ingrepen die zich op de korte en de langere termijn voordoen.

Uit de **Overzichtskaart Stand van Zaken Herontwikkeling Heistraat** (zie linkerpagina) blijkt dat er thans reeds vele initiatieven bekend zijn. Ze bedekken ruime delen van de Heistraat en de direct aangrenzende gebieden. Soms zijn het separate ontwikkelingen, maar vaak liggen ze in elkaar zijn verlengde. Zo leidt de verhuizing van een supermarkt naar het winkelplein tot het ontstaan van het woonplein. De realisatie van het wijkhuis / brede school-gebouw leidt er toe dat het gemeenschapshuis “De Bakkerij” vrij komt voor herontwikkeling.

De transformatie van de Heistraat krijgt niet alleen vorm door nieuwbouwprojecten en een herinrichting van de openbare ruimte, maar ook de verbetering van de gevels van bestaande panden. Hiertoe is een gevelverbeteringsproject gestart.

Nieuwbouwprojecten

De thans reeds bekende initiatieven voor bouwprojecten zullen thans in vogelvlucht, vanuit het westen vertrekkend in oostelijke richting, beschreven worden.

Locatie gemeenschapshuis “de Bakkerij”:

De ontwikkeling van het WijkHuisBredeSchool (WHBS) leidt ertoe dat bestaande scholen en buurtgebouwen hun functie verliezen. Op de hoek van de Heistraat met de Blinkertsestraat komt de locatie van het buurtgebouw “De Bakkerij” (gesloopt eind november 2005) voor herontwikkeling beschikbaar. Het belendende pand aan de Heistraat is inmiddels verworven door een marktpartij.

In dit ROP wordt er voor geopteerd om een combinatie van stadswoningen en appartementen op deze locatie te realiseren. De appartementen benadrukken dan de hoek van de Heistraat met de Blinkertsestraat. Dit appartementengebouw wordt dan aan weerszijden geflankeerd door stadswoningen. Deze stadswoningen kunnen doorgezet worden aan de Blinkertsestraat richting Karel Raymakersstraat en vormen zo een entree tot het derde fase herstructureringsgebied.





Winkels en Woningen
Hoek Heistraat - Advocaat Botsstraat

Locatie Woonplein

Aan weerszijden van de Heistraat ter hoogte van het Gerardusplein wordt het Woonplein (ca. 75 woningen) ontwikkeld. Hiertoe worden een aantal winkelpanden, eventueel met bovenwoningen, gesloopt. De daar gevestigde supermarkt wordt verplaatst naar het verderop te realiseren winkelplein. In de nieuwe situatie worden ten behoeve van de pleinvorming aan de noordelijke zijde van de Heistraat een pleinruimte gerealiseerd. Op de kop van het nieuwe plein staat een slank appartementengebouw in 6-7 bouwlagen.

De ontwikkeling aan de zuidzijde van de Heistraat vormt een integraal onderdeel van het woonplein. Hier is voorzien in een appartementengebouw in 3 bouwlagen met daarin een accent van 5 lagen.

Het parkeren voor het gehele complex zal ondergronds worden opgelost



Locatie BCH

Hoek Heistraat -Toon van de Laarstraat vm. Sassenstraat

Bedrijvencentrum Heistraat (BCH)

De ontwikkeling van een bedrijvencentrum vormt een element in de aanpak gericht op de bevordering van de werkgelegenheid in de binnenstad. In het bedrijvencentrum is ruimte voor startende ondernemers die onder professionele begeleiding een bedrijf kunnen opzetten.

Dit gebouw wordt gesitueerd op de hoek van de Lithoyensestraat (westzijde) en de Heistraat. Dit gebouw zal bestaan uit een drietal bouwlagen. In de plint wordt het bedrijvencentrum gevestigd en in de twee hierboven gelegen lagen komen appartementen.

Blok A/B Zonnekwartier Hoek Heistraat -Toon van de Laarstraat

Door het thans in aanbouw zijnde blok A/B, op de hoek van de Heistraat met de Lithoyensestraat en de Toon van de Laarstraat (vm. Sassenstraat), presenteert het nieuwe Zonnekwartier zich naar de Heistraat en hierdoor aan Helmond. Dit gebouw is een van de stedenbouwkundige accenten in de Heistraat. Het gebouw is aan de Heistraatzijde 5 bouwlagen hoog en kent een halfverdiepte parkeergarage. Richting het Zonnekwartier is er sprake van een bouwhoogte van 3 bouwlagen.

De architectuur vormt een van de voorbeelden van de gewenste beeldkwaliteit van de panden aan de Heistraat.

Winkelplein

Op het snijpunt van de Heistraat met de Advocaat Botsstraat wordt een winkelplein ontwikkeld. Het winkelplein (ca. 3000 m² groot) maakt onderdeel uit van een winkelconcentratiegebied dat ca. 6000 m² b.v.o. beslaat. Het winkelconcentratiegebied wordt begrensd door de Pistorius- en Toon van de Laarstraat in het westen en de Van Brusselstraat in het oosten. Rondom het plein is een aantal functies gesitueerd, zoals: winkelvoorzieningen, wonen, verkeren, parkeren en verblijven. De commerciële ruimten worden gesitueerd rondom een plein, gelegen aan de zuidzijde van de Heistraat. Dit plein wordt ingericht ten behoeve van de parkeerbehoefte van het winkelende publiek en de bezoekers van de woningen. Zowel aan de zuid- als noordzijde van het plein worden ca. 100 woningen boven de nieuwbouw van de commerciële ruimten gesitueerd. Zowel de bewoners van de appartementen aan de noord- als zuidzijde parkeren in een parkeergarage die gelegen is onder het zuidelijke plandeel. Passend binnen de structuur van de Heistraat wordt uitgegaan van commerciële functies op de begane grond en woningen op de verdiepingen. Rondom het Winkelplein bedraagt de bouwhoogte 4 lagen. Op de hoek van de Heistraat met de Advocaat Botsstraat (zuid) is een architectonisch en stedenbouwkundig accent voorzien.



Heistraat 21c/25

Aan de zuidzijde van de Heistraat is thans op de adressen Heistraat 21c/25 een bouwplan in voorbereiding. Het betreft hier een particulier initiatief. Het bouwplan voorziet in de bouw van ca. 14 koopappartementen en een ondergrondse parkeergarage. De bovenste verdieping is iets terug gesitueerd om een te hoge massaliteit te voorkomen.

Locatie voormalige dansschool Verhoeven

Deze locatie is gelegen aan de noordzijde van de Heistraat. Woningstichting Woonpartners realiseert op de hoek van de Heistraat met de Wolfstraat een appartementengebouw met 11 woonruimten. Op de begane grond van het 5 lagen tellende bouwplan zijn commerciële ruimten gesitueerd. Langs de Wolfstraat krijgt dit project verder vorm door de bouw van 6 atelierwoningen. Deze atelierwoningen vormen een bijdrage aan de economische peiler van de aanpak van de Binnenstad.



Locatie voormalige Dansschool
Commerciële functies, appartementen en atelierwoningen

Overige initiatieven

Naast de bovenstaande reeds bekende projecten, zullen zich zeer waarschijnlijk nog andere initiatieven voordoen. Deze zullen moeten passen binnen de in dit ROP omschreven uitgangspunten. Naast de aangegeven aspecten als vormgeving zullen functioneel de volgende randvoorwaarden gehanteerd: woningbouw zal voornamelijk vorm krijgen door grondgebonden woningen en het parkeren dient op eigen terrein te worden geregeld.

Gevelverbeteringsproject

Zoals uit het bovenstaande mag blijken, zal de Heistraat de komende jaren ingrijpend veranderen. Er wordt nu al gesloopt en met de vervangende nieuwbouw is thans reeds ook gestart. Niet alleen dient er aandacht te bestaan voor nieuwbouw, maar ook zal men nadrukkelijk moeten kijken naar de panden die blijven staan. In veel gevallen zal ook hier een kwaliteitsimpuls moeten optreden. Zo een kwaliteitsimpuls wordt door de gemeente geëntameerd door een recent gestart gevelverbeteringsproject. Dit gevelverbeteringsproject vindt plaats in het stuk Heistraat dat gelegen is tussen het winkel- en het woonplein. Uit gesprekken met de eigenaren van de panden blijkt af te leiden dat het draagvlak voor het gevelverbeteringsproject groot is. Een van dit project afgeleid doel is om niet alleen de gevels aan te pakken, maar ook een verbetering van het ondernemerschap te realiseren. De uitgangspunten zoals in dit ROP beschreven zullen niet alleen gelden voor de nieuwe panden, maar ook van toepassing verklaard worden op de bestaande panden en de verbetering hiervan.



3. STRATEGIE

3.1 Cultuurhistorische ontwikkeling als inspiratiebron

De Heistraat is een eeuwen oude route van Helmond naar Bakel. Van een karrespoor in het landschap tot een dynamische stadsstraat. Komend vanaf de Helmondse Markt sluit de Heistraat aan op het Binderseind. Ter plaatse van de vijsprong aan de Tolpost gaat de Heistraat over in de Bakelsdijk. De Heistraat met een lengte van circa 800 meter heeft een continue kromming tussen het Binderseind en de Tolpost. In gedachten lijkt de Heistraat kilometers lang. 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. Geleidelijk en perceelsgewijs werd er bebouwing aan de Heistraat gerealiseerd. De ontwikkeling verliep overwegend spontaan en organisch. 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. De bebouwing was nadrukkelijk op het lint georiënteerd en geadresseerd. De bebouwing concentreerde zich tussen het Binderseind en de huidige Advocaat Botsstraat.

In 1920 wordt het Uitbreidingsplan der Gemeente Helmond door architect A. Otten opgesteld. Het plan gaat uit van een planmatig woningbouwontwikkeling in de Binnenstad. De ontwikkeling van woonbuurten (Karel Raijmakersplein, Sassenbuurt en Dierenbuurt) rondom de Heistraat leidt in ruimtelijk en functionele zin tot een veranderde positie en betekenis. Ook aan de Heistraat zijn tussen de Advocaat Botsstraat en de Tolpost woningcomplexen gerealiseerd.

Vanuit het centrum werden de gebieden bebouwd tussen de linten en de nieuwe infrastructuur, zoals de Binnenstad 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 nieuwe aan toegevoegd. Aan deze straten werden woningbouwcomplexen gerealiseerd.

De tuinstadgedachte is het leidende principe bij de ontwikkeling van woongebieden. De woningbouwplannen worden stedenbouwkundig als samenhangende woningbouwcomplexen ontworpen en gerealiseerd. In het stratenplan worden bijzondere complexen of buurten ontworpen (bijvoorbeeld Klaverhof) en verbijzonderingen in de vorm van pleinen aangebracht (bijvoorbeeld Sassenplein en Hindeplein).

Kaart 1540



Kaart 1912



Uitbreidingsplan 1920



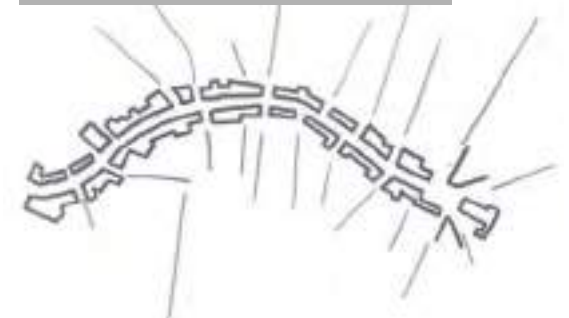
Winkels, scholen, kerken, en andere instellingen werden als stedenbouwkundige elementen en accenten ingezet. De verbondenheid van de bewoners met de buurt werd bepaald door gezamenlijke afhankelijkheid van bijvoorbeeld de werkgever, woningbouwcorporatie of levensbeschouwing. Het gemeenschapsgevoel komt onder andere tot uitdrukking door poortgebouwen en centraal gelegen collectieve voorzieningen zoals een badhuis, buurthuizen, school en de kerk (omgeving Tolpost). Het uitwaaiend lint dat voorheen tussen akkers en weiden lag wordt onderdeel van het stedelijk gebied.

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 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.

Oriëntatie van bebouwing op straatruimte



Heistraat en zijstraten



Kaart 1925



Kaart 2000



Positionering Heistraat in het stratenpatroon



3.2 Vijf strategieën voor vernieuwing

De Heistraat heeft dynamische en vitale perioden gekend. Sinds enkele jaren leidt de straat een marginaal en geïsoleerd bestaan. Voor de Heistraat is een strategie ontwikkeld om te komen tot een integrale opwaardering. De strategie biedt een nieuw perspectief voor de Heistraat met behoud van de eigen identiteit en historie. De vernieuwing is erop gericht om de Heistraat daadwerkelijk als nieuw hart van de wijk te kunnen laten functioneren en de relatie met de omliggende buurten te versterken. Feitelijk gaat het om een herpositionering van de Heistraat in de Binnenstad. Hiertoe is planmatig ingrijpen noodzakelijk, zowel ruimtelijk als functioneel.

Voor de Heistraat gaat het om de volgende vijf strategieën :

1. Verankering in de omgeving

- pleinvorming
- opwaardering entreeruimten
- versterking relatie Heistraat met zijstraten

2. Bloksgewijze benadering

- pands- en complexgewijze herontwikkeling
- herontwikkeling Binnenterreinen

3. Functionele zonering

- betere functionel opbouw
- versterking functies onderling

4. Openbare ruimte

- opwaardering openbare ruimte

5. Kwaliteitsverbetering

- opwaardering beeldkwaliteit & gevelverbetering



1. Verankering in de omgeving

- pleinvorming
- opwaardering entreeruimten
- versterking relatie Heistraat met zijstraten

De herontwikkeling van de Heistraat zal er toe moeten bijdragen dat de functie van de Heistraat als dé centrale voorzieningen-as in de wijk en als verbindend element tussen de aan weerszijden van de Heistraat gelegen deelgebieden wordt versterkt. Dit geldt ook voor de externe relaties, zoals met het centrum. Gelet op de beoogde samenhang geeft een aantal plekken in de Heistraat aanleiding tot verbetering van de ruimtelijke situatie zoals beide entreeruimten: Tolpost en Binderseind; en de pleinvorming met Winkelplein het Woonplein in de Heistraat.

Uitgangspunt is het concentreren van de detailhandel op wijkniveau in een wijkwinkelcentrum rondom een levendig plein. Tevens wordt rondom het plein de woonfunctie in de Heistraat versterkt.

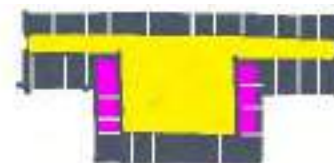
Het plein is centraal in de Binnenstad gepositioneerd. Het plein vormt het hart van de oost-west relatie van de Heistraat en een reeks van pleinruimten in de noord-zuid relatie, waaronder het nieuwe Zonneplein en het BuurtPark+.

Gelet op de verzorgingsfunctie voor de wijk is een goede verankering en samenhang met de omgeving nodig. Voor de bereikbaarheid en toegankelijkheid kent de Heistraat in de huidige situatie een groot aantal aansluitende dwarsstraten. In dit fijnmazig netwerk van straten, pleinen en parken is het van belang de relaties tussen de Heistraat en omgeving te versterken. Hierbij gaat het om het creëren en van logische, aantrekkelijke en veilige routes. De dwarsrelaties zijn voor de samenhang en het functioneren van de Heistraat cruciaal.

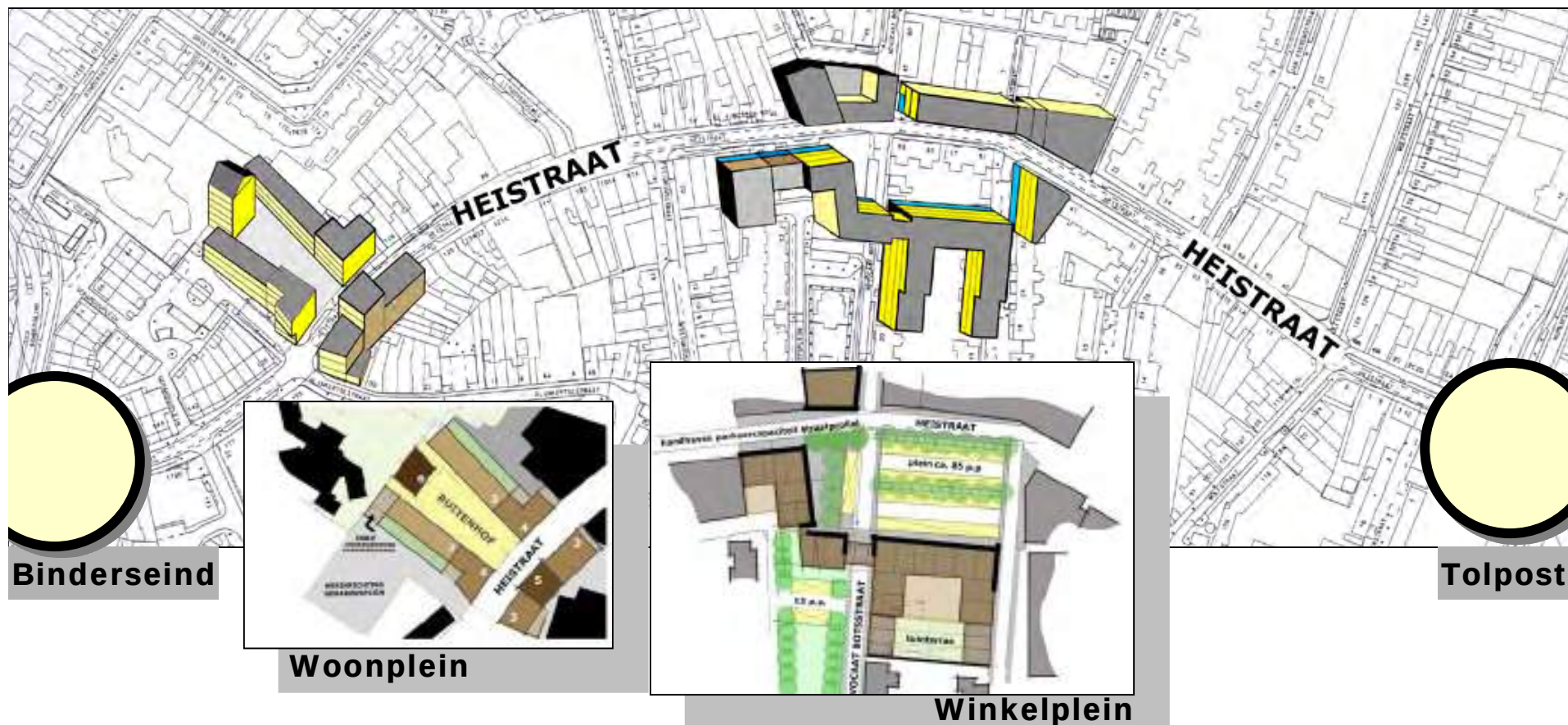


Lijn

Huidige lintstructuur van de Heistraat met panden zij-aan-zij aan weerszijde van de straat.

**Plein**

Pleinvorming in de Heistraat met panden zij-aan-zij geconcentreerd rondom een pleinruimte.



Binderseind

Tolpost

Woonplein

Winkelplein

De entreeruimten

De Tolpost is centraal in de Binnenstad gesitueerd. Een vijftal straten komt samen op het plein. Het betreft een betekenisvolle ruimte door de aanwezigheid van de Jozefkerk en het recent geopende WijkHuisBredeSchool. De Tolpost zal in samenhang met een heroverweging van de verkeerssituatie worden heringericht. De aansluiting van de Heistraat op het Binderseind is een belangrijke route vanuit de Binnenstad naar het Centrum. Verbetering van de situatie en ruimtelijke versterking van deze omgeving is nodig. De ruimtelijke mogelijkheden dienen nader te worden onderzocht.

Pleinruimten

Ten opzichte van de huidige lintstructuur biedt een plein meer ruimtelijke mogelijkheden dan een lintstructuur:

- het plein is een concentratiepunt centraal gelegen in de wijk
- concentratie van een groter aantal m² winkelruimte op een beperkte oppervlakte
- geconcentreerd parkeren direct vóór de winkels
- optimalisatie van de winkelfrontbreedte/gevellengte
- uitbreiding van de woonfunctie in de Heistraat
- het bereiken van een betere verblijfskwaliteit
- ruime mogelijkheden voor multifunctioneel gebruik van het plein



2. Bloksgewijze benadering

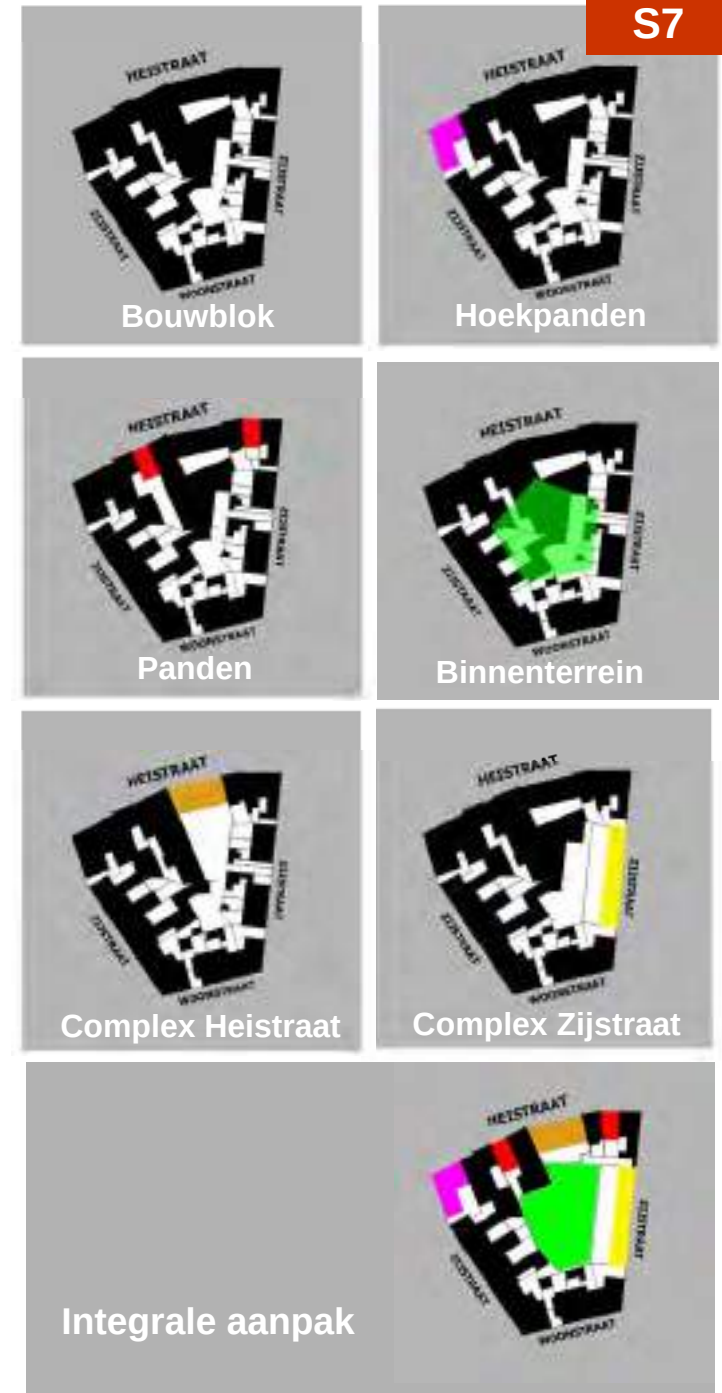
- pands- en complexgewijze herontwikkeling
- herontwikkeling Binnenterreinen

Bij de herstructurering van de Binnenstad wordt het bestaande stratenpatroon als uitgangspunt gehanteerd. Hier komen verleden, heden en toekomst samen. Uitgaande van het bestaande patroon is het mogelijk om zowel kleine als grote ingrepen te realiseren. Het waarborgen van de bestaande karakteristiek en cultuur-historische motieven spelen hierbij een grote rol. Gelet op de ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke karakteristiek van de Heistraat is met de bloksgewijze benadering gefaseerde herontwikkeling en opwaardering mogelijk.

De ruimtelijke karakteristiek van de Binnenstad wordt gekenmerkt door (gesloten) bouwblokken. Het (gesloten) bouwblok wordt gevormd door de straten en pleinen. De bebouwing grenst met de voorzijde direct aan de openbare ruimte en aan de achterzijde aan binnenterrein. Zowel de bebouwing als de binnenterreinen hebben telkens weer een gedifferentieerd programma. Ook is er verschil in de mate van openbaarheid van de binnenterreinen. Per blok kan een strategie voor vernieuwing worden opgesteld: van beheer tot sloop en herbouw. Het gaat om een integrale benadering om diverse particuliere en planmatige initiatieven in te zetten voor een meerwaarde op het niveau van het bouwblok als geheel.

Gemeenschappelijk aan alle binnenterreinen is het ontbreken van een relatie met de straatruimte van de Heistraat. De inrichting en het gebruik is overwegend chaotisch, ondoordringbaar en onoverzichtelijk. Het is letterlijk en figuurlijk de achterkant van de Heistraat. Soms is de omvang van de binnenterreinen en de diepte van de percelen zodanig groot, dat er mogelijkheden aanwezig zijn deze gebieden te herontwikkelen, met een nadrukkelijke oriëntatie op de Heistraat. Op deze wijze wordt de achterzijde onderdeel van de Heistraat. Een voorbeeld hiervan is het appartementen gebouw hoek Toon van de Laartsraat - Heistraat. De bewoners parkeren onder het gebouw en het binnenterrein is ingericht als gemeenschappelijk tuin met een visuele relatie naar de Heistraat toe.

Hoekpanden vervullen een belangrijke functie in de relatie tussen de Heistraat en de zijstraten met aangrenzende buurten. Met een oriëntatie op beide straten is er sprake van continuïteit van de gevelwanden. In het hoekgebouw dient het schaalverschil tussen de Heistraat en 'kleinschalige' zijstraat te worden opgelost.





Situatie voormalige Gerardusschool en Heilig Hart Kerk op binnenterrein met relatie op de aangrenzende straatruimten



Onderdoorgangen en poorten naar openbare of niet-openbare binnenterrein



Binnenterreinen



Hoekpanden



Zijstraat

3. Functionele zonering

De diversiteit aan functies is in de Heistraat groot. Voor de huidige en toekomstige ontwikkelingen wordt uitgegaan van een functionele zonering, welke in hoge mate de feitelijke situatie bevestigt. De functionele zonering is gebaseerd op:

1. Het substantieel uitbreiden van de woonfunctie

Uitbreiding van de woonfunctie levert een bijdrage aan leefbaarheid en is een duurzame functie voor de Heistraat. Een breed scala aan woningtypen en woonomgevingen is mogelijk. Zoals aan de straat of rondom het woon- of winkelplein; wonen op de begane grond of in een atelierwoningen. Het programma bedraagt momenteel ca. 300 woningen op van de in aanbouw en voorbereiding zijnde projecten. Op dit moment nog onbekende initiatieven en de herontwikkeling van woningbouwcomplexen als onderdeel van de 3e Fase herstructurering hebben naar schatting een capaciteit van minimaal enkele tientallen woningen.

2. Versterking van het winkelconcentratiegebied met centraal het winkelplein

Het winkelconcentratiegebied heeft een omvang van totaal ca. 6000 m² b.v.o.. Het concentratiegebied is gelegen tussen de Pistoriusstraat en de Willem Beringsstraat met centraal het winkelplein. Rondom het winkelplein is ca. 3000 m² b.v.o. aanwezig. De bestaande winkels buiten het winkelconcentratie blijven conform de huidige situatie functioneren.

3. Concentratie van maatschappelijke voorzieningen nabij de Tolpost

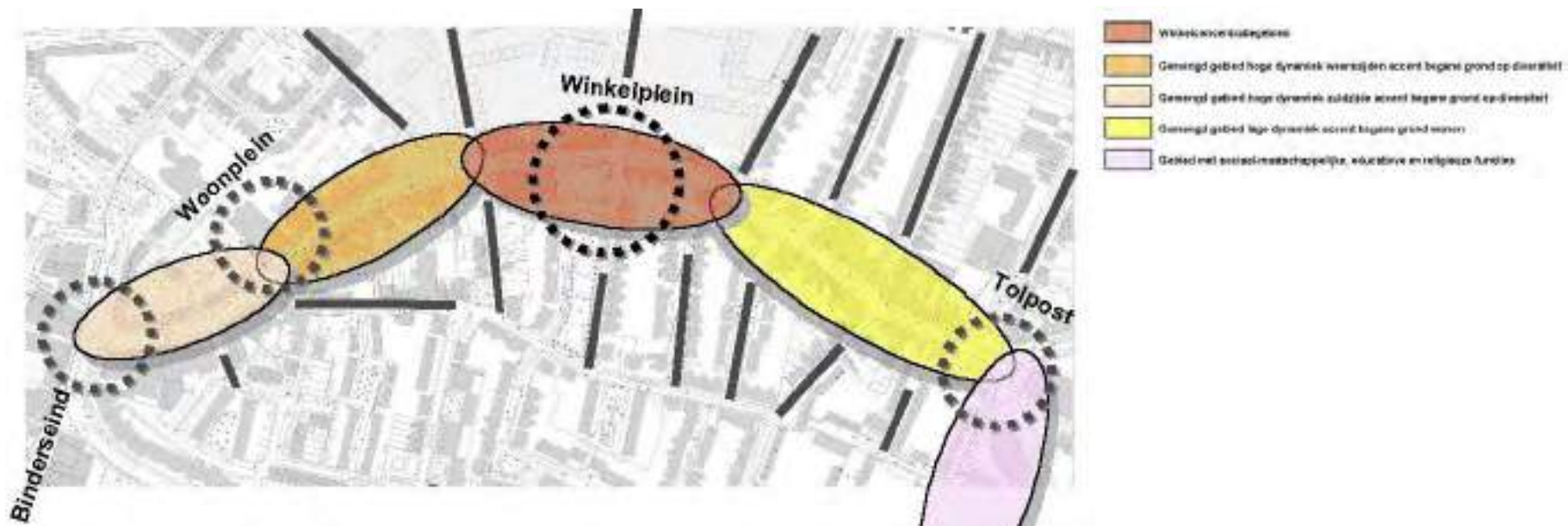
De Jozefkerk en het WijkHuisBredeSchool vormen het maatschappelijke hart van de Binnenstad. In deze omgeving zijn sociaal-maatschappelijk, educatieve en religieuze functies geconcentreerd.

4. Dynamiek

Er is onderscheid in dynamiek tussen de verschillende gedeelten van Heistraat.

Er is sprake van hoge dynamiek en een meer stedelijk karakter in het gedeelte tussen het Binderseind en het Winkelplein. De begane grond laag is een aaneenschakeling van een grote diversiteit aan functies en een continue winkelfront in het winkelconcentratiegebied. In de overgang van het gemengde deel naar het winkelconcentratiegebied is het BedrijvenCentrumHeistraat (BCH) gepositioneerd.

Het gedeelte tussen het winkelplein en de Tolpost kent een lage dynamiek. Er wordt overwegend direct aan de straat gewoond. De aanwezige woningbouwcomplexen zijn onderdeel van de 3e Fase herstructurering.



4. Openbare ruimte

Een beter gebruik van de openbare ruimte is de inzet om te komen tot de opwaardering van de Heistraat. Een goede openbare ruimte ontleent haar verblijfs- en gebruikskwaliteit uiteraard ook aan de betekenis van de aangrenzende bebouwing en aangrenzende buurten. Gelet op de positie en betekenis in de stedenbouwkundige structuur van de binnenstad heeft de Heistraat een belangrijke status in de hiërarchie van de openbare ruimte. De Heistraat waarborgt de aansluiting de met aangrenzende buurten in de binnenstad. In samenhang met de vernieuwing van de bebouwing is verbetering van de openbare ruimte cruciaal.

De strategie gaat uit van het creëren van “meer” openbare ruimte:

- door een efficiënte en slimme herinrichting van het bestaand gebied
- door fysiek toevoegen van openbare ruimte, zoals de pleinen
- door versterking van de relatie tussen Heistraat en de omgeving
- door multifunctionele gebruiksmogelijkheden na te streven bij de herinrichting

5. Kwaliteitsverbetering

De kwaliteit van de Heistraat wordt bepaald door een aantal samenhangende factoren. De strategie richt zich op het positief beïnvloeden van de factoren afzonderlijk en in onderlinge samenhang. Op het niveau van het WOP zijn in het kader van de integrale aanpak en beoogde kwaliteitsverbetering van de Binnenstad de volgende beleidssporen geïnitieerd:

- sociaal-maatschappelijk
- ruimtelijk fysiek
- ruimtelijk beheer
- wijk economie
- handhaving

In de Heistraat wordt reeds uitvoering gegeven aan deze beleidssporen. Dit ROP formuleert een kwaliteitskader voor de vertaling van de beleidssporen uit het WOP naar concrete ontwerpen en projecten. Dit kwaliteitskader gaat uit van de volgende factoren:

- ruimtelijke kwaliteit
- beeldkwaliteit
- functionele kwaliteit
- kwaliteit van de leef- en woonomgeving
- duurzaamheid en multifunctionaliteit
- culturele identiteit en betekenis voor de Binnenstad



30-er jaren



40-er jaren



50-er jaren



70-er jaren



Binderseind - Blinkertsestraat



Blinkertsestraat - Pistoriusstraat



Lithoyenseweg - Willem Beringsstraat



Van Brusselstraat - Beverstraat

4.1 Inleiding

Het ROP is een nadere uitwerking van de strategie voor de opwaardering en verbetering van de Heistraat. Op basis van het ROP kan een vertaling naar projecten en ontwerpen worden gemaakt.

Het ROP bestaat uit een nadere ruimtelijke en functionele analyse op het niveau van Heistraat als geheel, de te onderscheiden straatruimten en het schaalniveau van de panden en percelen. De beoogde ruimtelijke kwaliteit wordt thematisch beschreven. Daarnaast wordt ingegaan op de openbare ruimten en gewenste beeldkwaliteit.

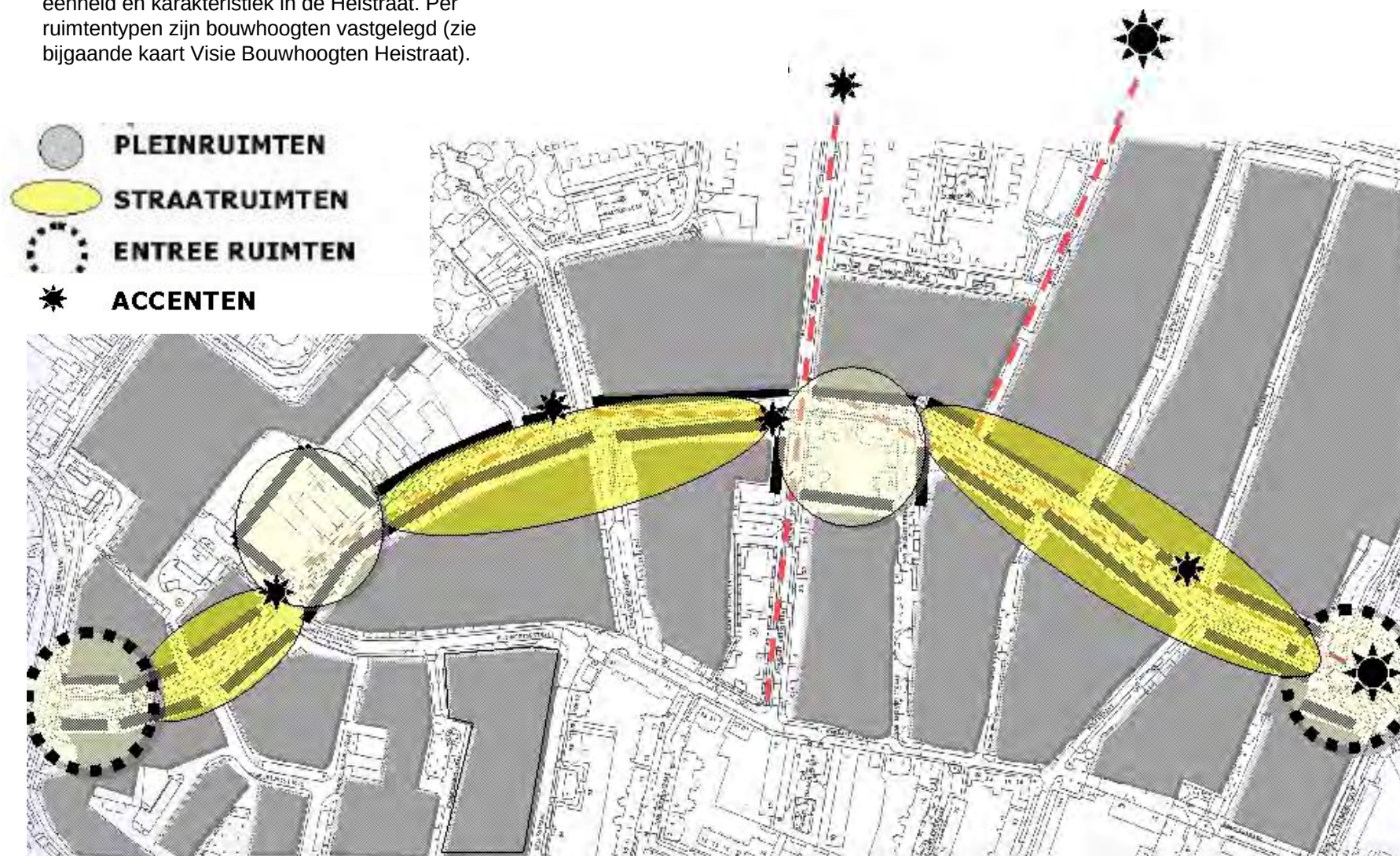
In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtelijke karakteristiek van de Heistraat, welke bij de vernieuwing zal worden ingezet. Gelet op de diversiteit in de Heistraat heeft dit ROP niet de intentie om een dwingend kader te formuleren. Wel schrijft het een aantal ontwerpprincipes voor, gebaseerd op de intrinsieke kwaliteiten van de Heistraat. Het ROP dient vooral te inspireren, innoveren en enthousiasmeren.



4.2 Ruimtelijke Opbouw

In de Heistraat is in de huidige situatie een aantal ruimtentypen te onderscheiden (zie bijgaande kaart Ruimtenopbouw Heistraat).

De ruimtetypen vormen een stedenbouwkundige eenheid en karakteristiek in de Heistraat. Per ruimtentypen zijn bouwhoogten vastgelegd (zie bijgaande kaart Visie Bouwhoogten Heistraat).

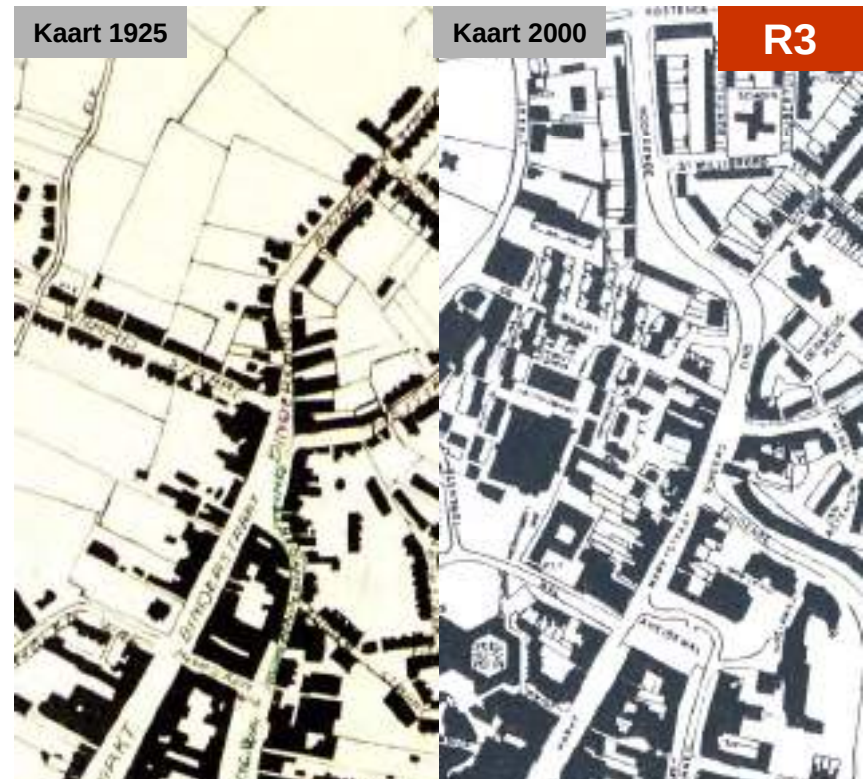


A. Entree Heistraat Binderseind

De oorspronkelijk straatruimte van het Binderseind had een langgerekte driehoekige vorm, ontstaan als een splitsing van de Bindersestraat en het Binderseind-Koninginnewal. Historisch gezien sluit de Heistraat op een bescheiden wijze aan op het Binderseind. In de huidige situatie is de Heistraat min of meer onvindbaar. De betekenis van de Heistraat wordt aan het Binderseind niet gemarkeerd. De oostwand van het Binderseind (tussen het Zuideinde en Den Herd) is onderdeel van het plangebied van dit ROP. De bebouwingswand is gefragmenteerd en weinig coherent.

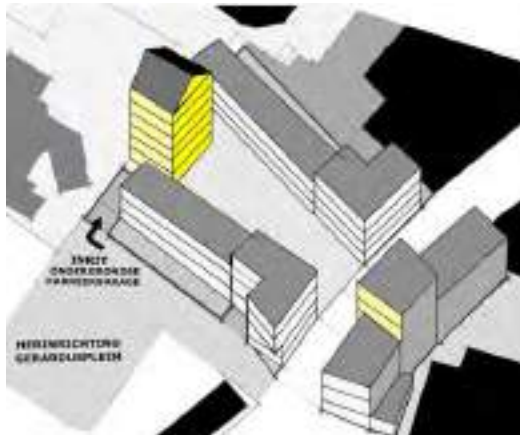
De historische lijn Markt-Marktstraat-Binderseind is ondergeschikt gemaakt aan de verkeersfunctie van de lijn Zuidende-Binderseind-Noordende. Met de aanleg en de aansluiting van het Zuidende is de inrichting van het Binderseind volledig afgestemd op het verkeer. De inrichting is onder invloed van de complexe verkeersafwikkeling chaotisch. Voor fietsers en voetgangers is er zeer beperkte ruimte aanwezig. Dit beeld wordt versterkt door een curieuze overbouw van het fiets- en voetpad.

In het Masterplan Centrum is de aansluiting van de "Boulevard", in de lijn van het Zuidende voorzien. Op dat moment kan een passende herinrichting van de openbare ruimte van het Binderseind, mede in relatie tot de Heistraat worden gerealiseerd.

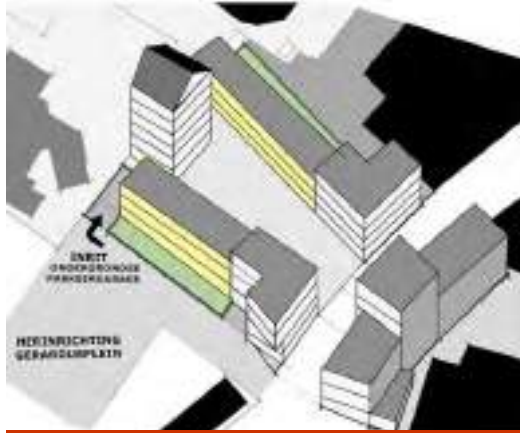


Woonplein

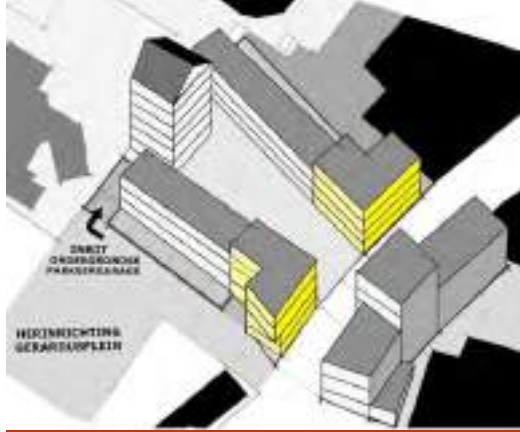
Het WoonPlein is een ruimtelijk ensemble dat bestaat uit herontwikkeling van twee aan weerszijden van de Heistraat gelegen locaties. Aan de noordzijde ter plaatse van de huidige EDAH-supermarkt is haaks op de Heistraat een langwerpige pleinruimte (zgn. Buitenhof) voorzien. De omvang bedraagt ca. 20 x 50 meter. Het doorbreken van de aaneengesloten gevelwand maakt het mogelijk om het relatief diepe binnenterrein onderdeel te laten van de Heistraat. Rondom het Buitenhof zijn appartementen en stadswoningen geprojecteerd. Aan de kop van het Buitenhof is een slanke toren geprojecteerd als stedenbouwkundig accent. De oost- en westzijden van het Buitenhof worden begrensd door Stadswoningen. De entree tot het Buitenhof aan de Heistraat wordt gemarkeerd door twee hoekgebouwen met appartementen. Aan de zuidzijde (o.a. vm. Schleckerpand) zal een nieuwe gevelwand worden gerealiseerd met appartementen. Het centrale deel staat aan het Buitenhof en vormt de pendant van de slanke toren aan de noordzijde..



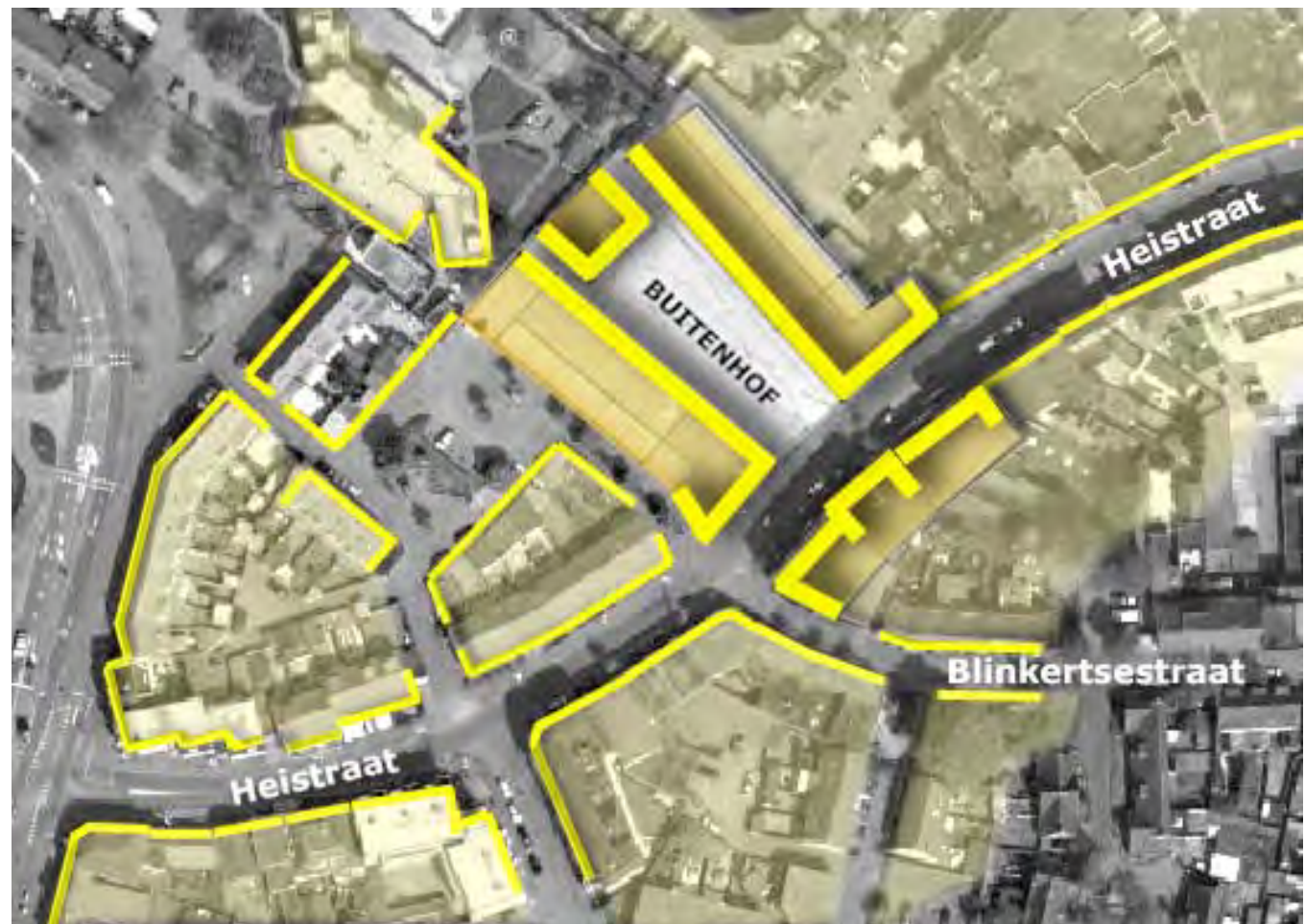
Stedenbouwkundige accenten



Stadswoningen aan het Buitenhof



Hoekgebouwen als entree tot het Buitenhof



B. Straatruimte Binderseind-Blinkerstestraat (toek. Woonplein)

R5

Vanaf het Binderseind is er een contrast tussen de beide gevelwanden aan weerszijden van de Heistraat. Aan de zuidzijde een karakteristieke pandsgewijze ontwikkeling en aan de noordzijde een projectmatige woningbouw aan de noordzijde van de straat.

De zuidwand vormt de buitenbocht en bestaat uit een aaneengesloten wand met individuele panden uit verschillende tijdsperioden. Op de begane grondlaag is een mengeling van functies aanwezig. Ongeveer halverwege het Binderseind en de Blinkertsestraat sluit de Hemelrijksestraat aan op de Heistraat. Aan weerszijden van de Hemelrijksestraat zijn hoekpanden in 4 bouwlagen met appartementen gesitueerd.

De noordwand bestaat uit projectmatige eengezinswoningen. De architectuur is sober en indifferent. De herhaling van identieke blokken rijenwoningen wijkt af van de karakteristiek pandsgewijze ontwikkeling van de Heistraat. Voorts ontbreekt een directe oriëntatie op de openbare ruimte door de aanwezigheid van voortuinen.

De breedte tussen beide gevelwanden varieert van 13,5 tot 18,0 meter.



Deze straatruimte bevindt zich tussen de twee toekomstige pleinen. Tussen de Blinkertsestraat en het Advocaat Botsstraat heeft de Heistraat een eenduidig straatprofiel met een sterke verwevenheid tussen de functie op de begane grond en de openbare ruimte. Het straatprofiel heeft een breedte van 13,0 tot 15,0 meter. De dichtheid van aaneengesloten individuele panden is in dit deel van de Heistraat het hoogst. Het karakteristiek beeld van de straat is hier manifest aanwezig, zoals de continue kromming, ruimtelijke en functionele diversiteit en verspringende voorgevellijn.

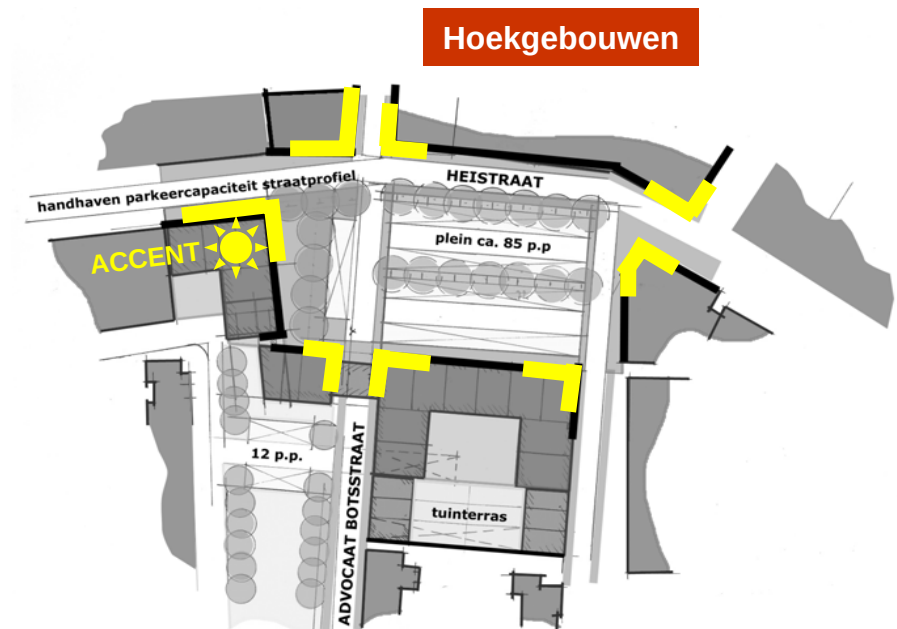
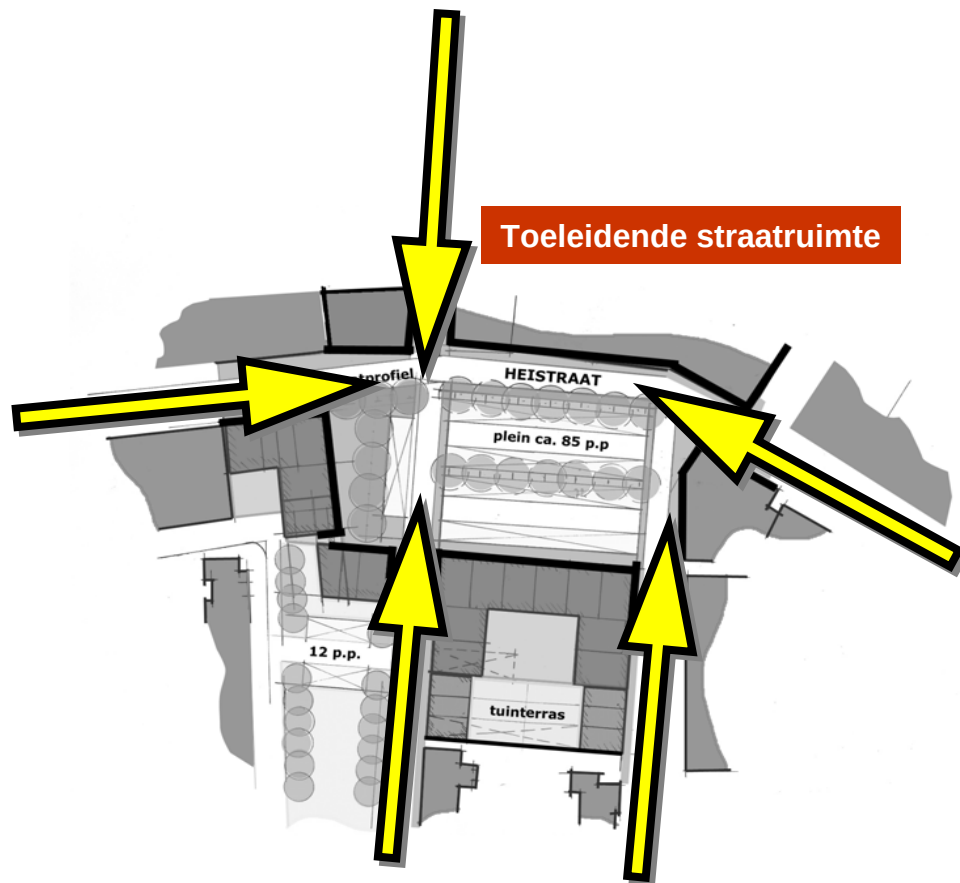
De noordwand vormt de buitenbocht. De bouwhoogte bedraagt overwegend drie bouwlagen. In deze wand vormt het in aanbouw zijnde appartementencomplex een accent (tussen Lithoyenseweg en Toon van de Laarstraat). Het appartementencomplex legt op stedenbouwkundig niveau een relatie tussen de Heistraat en de het nieuwe Zonnekwartier. Aan de Heistraat presenteert het appartementencomplex zich in 5 bouwlagen. In de zijstraten bedraagt de bouwhoogten 3 bouwlagen, passend in de maat en schaal van de ter plaatse aanwezige woonbebouwing.

Eventuele vernieuwingen in deze straatruimte vinden pands- en complexgewijs plaats. Voorts vindt versterking plaats in de relatie met aangrenzende gebieden middels hoekpanden, zoals het gememoreerde appartementencomplex, het in aanbouw zijde hoekpand Advocaat Botstraat en het BedrijvenCentrumHeistraat hoek Lithoyenseweg.



Winkelplein

Het stedenbouwkundig plan voor het winkelplein kent 5 toeleidende straatruimten. De omvang van het plein bedraagt ca. 80 x 50 meter. De overgang van de straatruimte naar de pleinruimte wordt rondom het plein met 8 hoekgebouwen gemarkeerd. De hoekgebouwen verankeren het plein in zijn omgeving. In de architectuur, gevel- en massaopbouw zijn de hoekgebouwen afleesbaar en dragen bij aan de verticale geleding van de pleinwanden. Daarnaast wordt het eventuele verschil in maat en schaal van de bebouwing aan de straatruimte en de pleinruimte in de massaopbouw opgelost. Voorts is de continuïteit van begane grond laag en de oriëntatie op de openbare ruimte gewaarborgd. Ook voor het winkelplein gelden de ontwerpprincipes gemeenschappelijk aan de gehele Heistraat.



De Heistraat ten oosten van de Advocaat Botsstraat is omstreeks 1920 in een korte periode en overwegend planmatig met complexgewijze woningbouw ontwikkeld. Het beeld van de dynamische straat wijzigt naar de sfeer van het tuindorp. Hier maken de direct aangrenzende woonbuurten gezicht naar de Heistraat. De opbouw van de woningen bestaat uit steile langs-en dwarskappen met een voor de Heistraat lage goothoogte (één tot anderhalve bouwlaag). De woningbouwcomplexen zijn onderdeel van de 3e Fase herstructurering.

Het straatprofiel kent een gedifferentieerde opbouw. Tussen de Willem Beringsstraat en de Jan Stevenstraat bedraagt de afstand tussen de gevels 19,0 meter. Dit is het breedste gedeelte van de Heistraat. De beide woningbouwcomplexen met grondgebonden woningen staan niet direct aan de openbare ruimte, maar hebben een voortuin.

Tussen de Jan Stevenstraat en de Tolpost bedraagt de afstand tussen de gevels 14,0 meter.

De noordwand, tussen de Jan Stevenstraat en de Tolpost, kent een pandsgewijze ontwikkeling met op begane grond commerciële functies. De bouwhoogte varieert van een bouwlaag met kap tot drie bouwlagen. Momenteel is een hoekpand in aanbouw (hoek Wolfstraat) met een bouwhoogte van 5 bouwlagen, onderdeel van deze ontwikkeling zijn atelierwoningen in de Wolfstraat.





E. Tolpost Overgang Heistraat Bakelsedijk

Op de historische route Helmondse Markt - Bakel gaat ter plaatse van de Tolpost de Heistraat over in de Bakelsedijk. In het Uitbreidingsplan in Hoofdzaken uit 1920 is de plek met een verbijzondering in de straatruimte gemarkeerd. De Tolpost is met de samenkomst van vijf straten een centraal en betekenisvolle plek in de Binnenstad. Aan de westzijde van de rechthoekige pleinruimte sluit de Heistraat aan, in de zichtlijn op de Jozefkerk. Aan de oostzijde sluiten de Bakelsedijk en de Prins Karelstraat diagonaal aan met centraal de Jozefkerk. Beide straten hebben een groen karakter door de aanwezige boomstructuur. Aan de noord- en zuidzijden komen respectievelijk de Hurksestraat en de Pastoor van Leeuwenstraat uit op de Tolpost. Rondom de Tolpost is een diversiteit aan bebouwing aanwezig, welke de aangrenzende gebieden representeren. De Jozefkerk markeert samen met het onlangs geopende WijkHuisBredeSchool de ruimte en vormen het maatschappelijke hart van de Binnenstad.

De inrichting van de openbare ruimte is met de vijf aansluitende straten en het "non-stop" fietspad een complexe verkeerssituatie. Bij de herinrichting van de openbare ruimte dient een afweging plaats te vinden tussen de verkeers- en verblijfsfunctie van de Tolpost. Hierbij zal de continuïteit van de lijn Heistraat-Bakelsedijk moeten versterkt. Voorts zal de herkenbaarheid van de Tolpost als pleinruimte moeten worden bevestigd.

De hoek Heistraat-Hurksestraat is onbebouwd en momenteel in gebruik als parkeerplaats. Deze vorm van gebruik doet geen recht aan de locatie en de beleving van de Tolpost. Met bebouwing van deze locatie kan een belangrijke bijdrage worden geleverd aan de ruimtelijke versterking van de pleinruimte.



4.3 Ruimtelijk Beeld van de Heistraat



De Heistraat is het resultaat van een pands-/perceelsgewijze ontwikkeling. Er is grote diversiteit in maat, schaal en architectuur. Niet alleen in ruimtelijk zin, maar ook in functionele zin is de diversiteit groot. De diversiteit hangt samen met de ontwikkeling van de panden in verschillende tijdsperioden. De diversiteit wordt verstrekt door de continue kromming van de straat. Op deze wijze wordt de straat ervaren als een reeks opeenvolgende ruimten met wisselende perspectieven, doorzichten en ruimtelijke kwaliteiten. De diversiteit is een belangrijk thema voor de herontwikkeling. Ondanks de uiteenlopende architectuurstijlen en bouwmassa's in de Heistraat is er een aantal ontwerpprincipes gemeenschappelijk aan alle panden. Deze principes dienen ook bij de herontwikkeling te worden gehanteerd om de samenhang te waarborgen.

Elk pand in de Heistraat is uniek. Het pand ontleent haar uniciteit aan:

- de positie in de Heistraat
- de oriëntatie en relatie op de directe omgeving
- functionele betekenis
- historisch gezien het (particulier) opdrachtgeverschap
- de architectuur opvatting en uitwerking

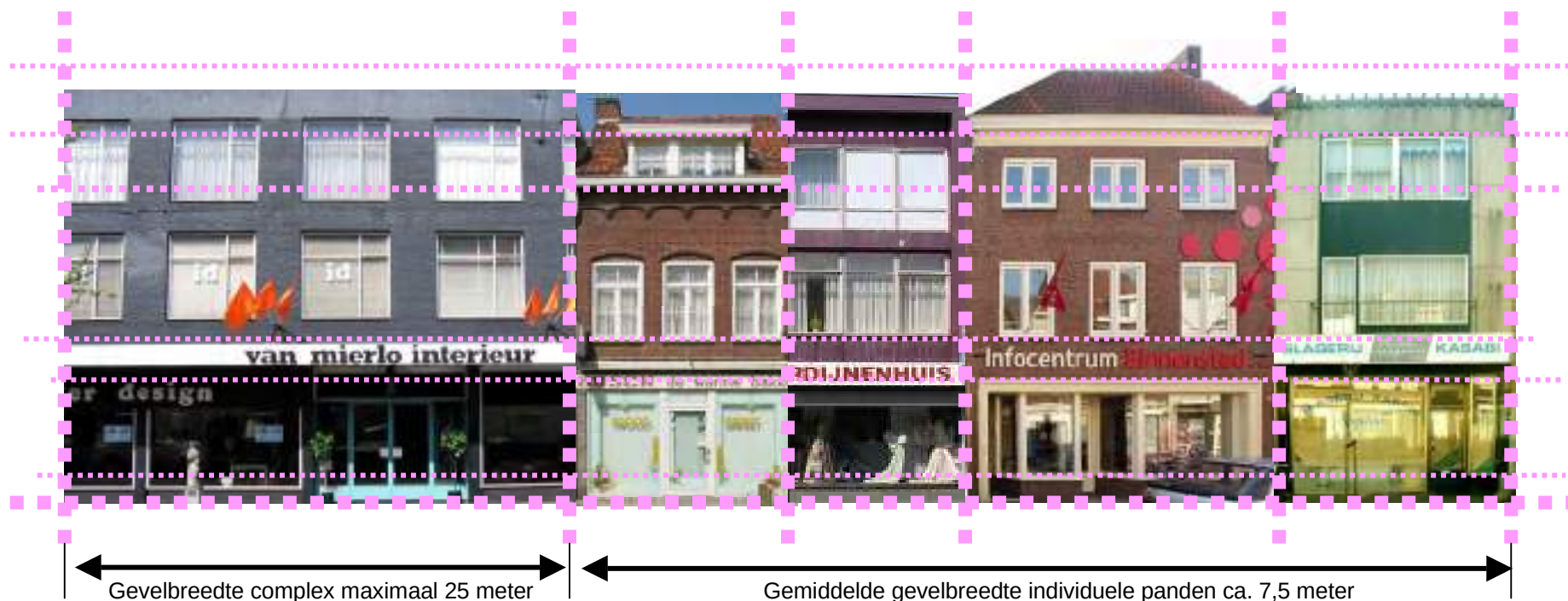
Een allesomvattende architectuurregie en voorgeschreven eenduidige architectuurstijl zal afbreuk doen aan het huidige karakter. De diversiteit en het vermogen om te vernieuwen en te innoveren is een belangrijke inspiratiebron.

Uitgangspunt is een passende maat en schaal van de bebouwing aansluitend op de bestaande karakteristiek van de Heistraat. De karakteristiek van de bebouwing is een perceels- en pandsgewijze ontwikkeling. De ontwikkeling van de afgelopen decennia wordt gekenmerkt door de geleidelijk proces van schaalvergroting. Op dit moment is sprake van een "schaalsprong". Enerzijds door een nieuw en omvangrijker programma's t.o.v. de van de bestaande situatie, anderzijds door een accentverschuiving naar herontwikkeling van meerdere individuele panden en bouw van appartementen. Onder invloed van het lopende herstructureringsproces in de Binnenstad is het aantal initiatieven, ontwikkelingen en transformaties in de Heistraat groot. Waar voorheen sprake was van een continue en geleidelijke pands- perceelsgewijze transformatie, is momenteel meer dan de helft van de Heistraat 'in beweging'. Varierend van gevelverbetering tot sloop en herontwikkeling.

Uiteindelijk resulteert de vernieuwing in een gewijzigd beeld van de Heistraat. Het gewijzigd beeld zal op basis van de aanwezige stedenbouwkundig en architectonisch ontwerpprincipes worden gerealiseerd. Met deze ontwerpprincipes als inspiratiebron wordt de karakteristiek en betekenis van de 'vernieuwde' Heistraat gewaarborgd.

Ontwerpprincipes voor herontwikkeling en opwaardering van de Heistraat:

- Pands- en perceelsgewijze ontwikkeling
- Een opeenvolging van te onderscheiden straatruimten en zonering van functies
- Een verspringende rooilijn met een informele ordening
- Diversiteit in bouwhoogten
- Schaalverschil van de bebouwing aan de Heistraat t.o.v. de zijstraten
- Hoekpanden gaan-de-hoek-om
- Horizontale geleiding van de straatwand met een heldere en gemarkeerde opbouw van de panden: onderbouw (begane grond), middenbouw (verdiepingen), bovenbouw (beeindiging, dak) in een samenhangende architectuur.
- Een sterke relatie met, en een op de openbare ruimte georiënteerde begane grond met een diversiteit aan functies.
- Een heldere adressering van de bebouwing op de openbare ruimte met zorgvuldig vormgegeven entrees van begane grond en bovenwoningen
- Bovenverdieping met overwegend een woonfunctie
- Heldere beëindiging in hoogte van de panden
- Het basismateriaal is overwegend baksteen met uiteenlopende toepassingen en uitstraling
- Een samenhangende architectuur en consistente uitwerking, detaillering en materiaalgebruik per pand.
- Een hoge mate van plasticiteit en overwegend verticaliteit van de gevelindeling per pand.
- Gevels raken de grond met een heldere en zichtbare scheiding tussen de aangesloten panden.



4.4 Bouwhoogten

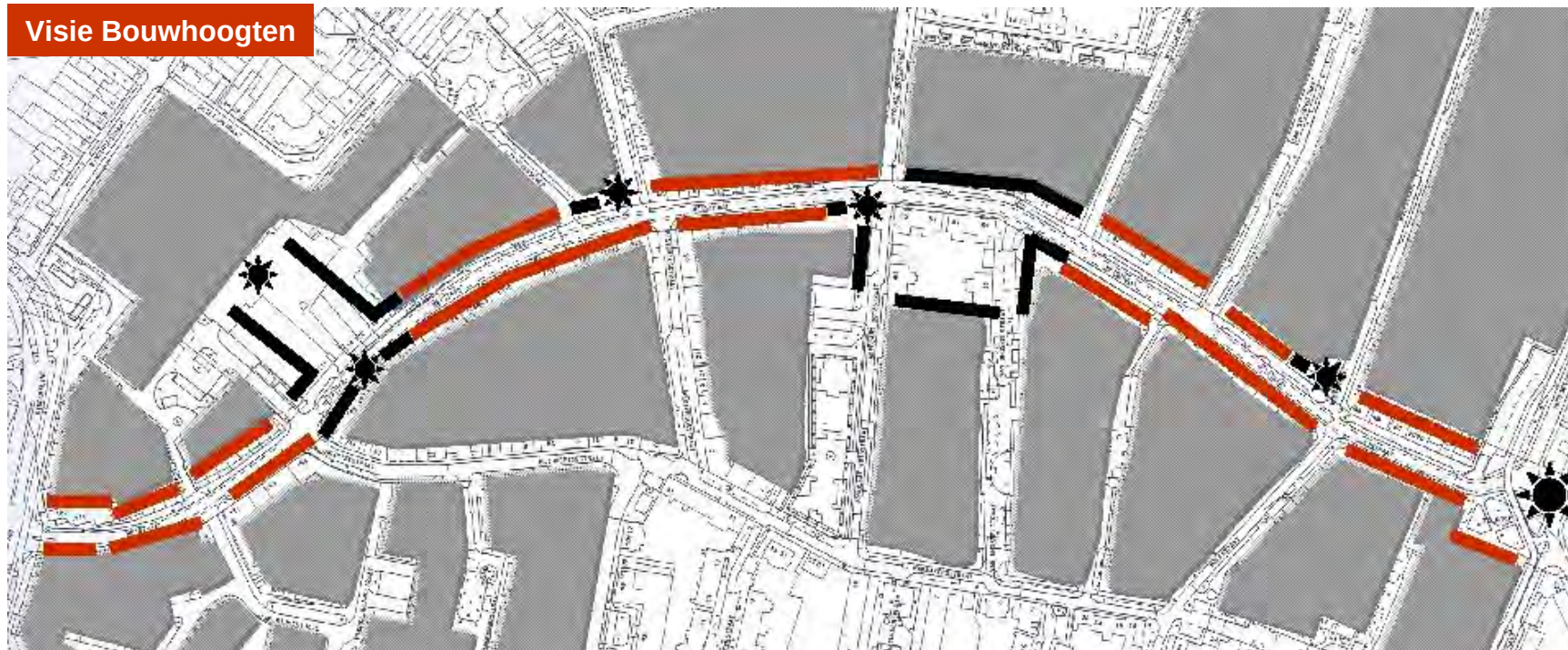
Voor de visie op de gewenste bouwhoogten in de Heistraat is een genuanceerde benadering noodzakelijk. Hierbij is de fysieke situatie van de Heistraat van belang. Door de kromming van de Heistraat wijzigt het perspectief. Hierbij is de buitenzijde van de kromming prominent in beeld. Vanaf het Binderseind vormt de zuidgevel de buitenzijde van de kromming. Van de Blinkertsestraat tot het geplande Advocaat Botsplein de noordzijde. Van het geplande plein is er min of meer sprake van een rechtstand met een zicht-as op de Jozefkerk aan de Tolpost. De Heistraat verloopt strikt van west naar oost. Dit betekent dat er in de straat een noordwand en een zuidwand aanwezig is. De zuidwand is de schaduwzijde.

Er bestaat géén uniforme bouwhoogte voor de gehele Heistraat. Dit geldt voor zowel de bouwhoogten in absolute zin als de goot-, nok en verdiepingshoogten. Een diversiteit aan bouwhoogten, variërend van één laag met kap tot accenten in 5 bouwlagen, zijn in de Heistraat vertegenwoordigd.

Rondom de pleinen wordt uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 4 bouwlagen. In de straatruimten bedraagt de bouwhoogte maximaal 3 bouwlagen. Zowel aan de pleinen als in de straatruimten zijn accenten geprojecteerd. De accenten zijn op strategische plekken in de Heistraat gepositioneerd. De accenten onderscheiden zich in bouwhoogte en/of architectonische zin. De bouwhoogte van de accenten bedraagt maximaal 5 bouwlagen, m.u.v. het accent op het woonplein dat 6 tot maximaal 7 bouwlagen bedraagt.

-  **4 BOUWLAGEN rondom PLEIN**
-  **3 BOUWLAGEN continue LINT**
-  **ACCENT**

Visie Bouwhoogten





De schaalvergroting in de Heistraat is met name de ontwikkeling in hoogte en in mindere mate van de korrelgrootte.

Door eerst verbouw en vervolgens herontwikkeling is de oorspronkelijke 19e eeuwse bebouwing bestaande uit één bouwlaag met kap getransformeerd naar 3 tot 4 bouwlagen. In eerste instantie werd de goot opgetrokken om meer gevelfront en volume te realiseren vervolgens vond sloop en herbouw plaats. De herbouw varieert van alleen een nieuw gevelfront tot algehele herbouw van de hoofdmassa.

Herontwikkeling van bebouwing vond plaats afhankelijk van de beschikbare perceelsbreedte. Dit betekent dat op een smal perceel een smal pand en een langgevel boerderij is vervangen door een appartementencomplex met de identieke gevelbreedte aan de straatzijde. De panden staan Zij-aan-Zij. De Heistraat bestaat derhalve uit een mix van pandsgewijze en complexgewijze ontwikkeling. Vaak is de historische rooilijn als bouwgrens gehanteerd. Hetgeen tot markante verspringingen in de rooilijn leidt. Deze vanzelfsprekende en informele ontwikkeling en ordening van bebouwing kenmerkt de Heistraat.

Met de huidige bouwontwikkelingen en de ontwikkelingen welke zijn voorzien in dit ROP is er sprake van een schaa sprong zowel in bouwhoogten als korrelgrootte. Op basis hiervan is voor de Heistraat de kritische maat bereikt, gelet op het aanwezige stedenbouwkundig dwars- en lengteprofiel.



Toen & nu





4.5 Ruimtelijke kwaliteit

Relatie tussen bebouwing en openbare ruimte

Een bijzondere kwaliteit en karakteristiek in de Heistraat is de directe relatie tussen de begane grond laag van de bebouwing en de openbare ruimte. Beide zijn nadrukkelijk met elkaar verweven, met name als het gaat om publieke en commerciële functies. De dynamiek van de Heistraat wordt in hoge mate ontleend aan de interactie tussen beiden. Ook de functies op de verdiepingen zijn georiënteerd op en geadresseerd aan de openbare ruimte van de Heistraat. In de Heistraat is een aantal bijzondere voorbeelden aanwezig van een in samenhang ontworpen entrees tot de winkelruimten en naar de bovenverdiepingen. De aparte opgangen naar de bovenverdiepingen aan de Heistraat bevestigen het individuele karakter van de panden en specifiek de begane grond laag. Momenteel is er een trend naar optimalisatie van het winkelvloeroppervlak, met als negatief effect vlakke winkelpuien zonder enige samenhang met de vormgeving van de bovenverdiepingen. Voorts wordt de toegang tot de bovenwoning verplaatst of opgeheven. Centrale entrees naar woningen op de verdiepingen maken weliswaar een aaneengesloten winkelfront mogelijk, maar leiden mogelijk tot een onduidelijke adressering van de bovenverdieping aan de Heistraat. In een aantal gedeelten van de Heistraat bestaat de overgang tussen de bebouwing (eengezinswoningen) en de openbare ruimte uit voortuinen. Hier is sprake van enige distantie tussen prive en openbaar gebied. De kwaliteit van de inrichting en vormgeving is sterk wisselend. Over het algemeen leveren voortuinen geen positieve bijdrage aan het beeld van de Heistraat. Verbetering van de inrichting en onderhoudstoestand van een aantal voortuinen is gewenst.





Materiaalgebruik en detaillering gevels

De bebouwing in de Heistraat kent een gedifferentieerd materiaalgebruik en een rijke detaillering. De lange ontwikkelingsgeschiedenis toont vele architectuurstijlen met de daarbij behorende en kenmerkende materiaalgebruik en detaillering. De detaillering van de panden is in de Heistraat nog vaak authentiek, passend bij de tijdperiode en de dan geldende architectuuropvatting tijdens de bouw. Overwegend is baksteen toegepast, maar ook beton en natuursteen. Per pand is baksteen in meer of mindere mate aanwezig. De aanwezige en zeer uiteenlopende soorten baksteen (kleur, textuur, formaat), detaillering en per pand de combinatie met andere toegepaste materialen resulteert in een diversiteit in de Heistraat.

Voor de verdere ontwikkeling wordt baksteen als basismateriaal gehanteerd. Baksteen versterkt de onderlinge samenhang en waarborgt de historische betekenis van de straat.

Toepassing van afwijkend gevelmateriaal is slechts op een zeer beperkte schaal en plekken toelaatbaar. De positie en betekenis in de Binnenstad/Heistraat, een oriëntatiepunt, accent en/of specifieke functie zijn argumenten, die een afwijkend (kwalitatief hoogwaardig) materiaalgebruik rechtvaardigen.





Het materiaalgebruik van de kozijnen bestaat uit hout, aluminium en staal. De maatvoering van het kozijn en de raamopening varieert. Ook de positie van het kozijn t.o.v. van het gevelvlak en detaillering rondom de raamopening kent een breed scala van toepassingen. Gemeenschappelijk aan vrijwel alle panden is de zorgvuldige detaillering rondom de raamopeningen met metselwerk en raamlijsten. Hierdoor is een hoge mate van plasticiteit in het gevelvlak aanwezig. De plasticiteit versterkt de verticaliteit en de individualiteit van de panden. Mede onderdeel van de verticaliteit en de individualiteit is dat de gevelvlakken op de grond staan. Soms is dit een zeer smalle strook, maar wel een essentieel onderdeel van de gevel. De individualiteit van het pand is in de begane grond laag zichtbaar en markeert de scheiding met het aanpalende pand.

Bij herontwikkeling dienen individuele panden en complexen als geheel herkenbaar te blijven. Dit betekent geen historiserende gevelvlakken. Het programma en de plattegrond achter de gevel dient in de gevel herkenbaar te zijn. Een groot programma mag in de gevel zichtbaar zijn. Voorts is uit oogpunt van massiviteit en continuïteit van de gevelvlakken toepassing van grote openingen in het gevelvlak ongewenst.

Authenticiteit

Per pand of complex is er in de Heistraat sprake van een architectonische samenhang tussen de *begane grond* - *verdieping* - *bovenste laag*. De samenhang komt tot uitdrukking in de gevelindeling, materiaalgebruik en detaillering. Bij verbouwing of vernieuwing van panden is het van belang de per pand kenmerkende samenhang te respecteren. Op deze wijze wordt de authenticiteit en identiteit van een complex gewaarborgd.



Anonimiteit

Gelet op de betekenis van de Heistraat in de Binnenstad voor bewoners, ondernemers, bezoekers en passanten is een hoge belevingskwaliteit van belang. Zowel in de dag- als avondsituatie en 7 dagen per week. Iedere vorm van anonimiteit en het zich onttrekken aan de openbare ruimte middels rolluiken of afplakken van etalages dragen niet bij aan een aantrekkelijke belevingskwaliteit van de Heistraat.

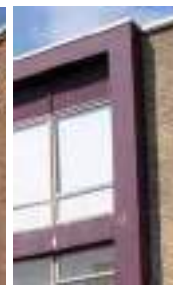


Daklandschap

Gemeenschappelijk aan alle panden is de heldere beëindiging van de bebouwing. De overgang van het gevelvlak naar het dakvlak is duidelijk gemarkeerd en zorgvuldig vormgegeven, met kroonlijsten, betimmerde goten, overstekken en pannen.

In hoofdvorm zijn er 3 te onderscheiden categorieën:

- de bebouwing heeft een zichtbaar dak bestaande uit een kap
- de bebouwing heeft geen zichtbaar dak, bestaande uit een platdak.
- de bebouwing heeft een terugliggende bovenste laag met feitelijk een platdak.



Teksten en reclame

De betekenis als belangrijke route in de stad en de centrale ligging in de Binnenstad zijn belangrijke voorwaarden voor de levendigheid in de Heistraat. De 19e eeuwse Heistraat met boerderijen en wevershuisjes transformeerde in de 20e eeuw tot een straat met een bedrijvigheid en handel. Een woning werd winkel of een boerderij werd bedrijf. De functieverandering werd zichtbaar gemaakt met tekst en reclameborden op de gevel. De breedte van de gevel was vaak bepalend voor de omvang van het bord. De ondernemer kon zich op deze wijze profileren.

Door de jaren heen is er een breed scala aan tekst- en reclame-uitingen in de Heistraat gerealiseerd. Van grote tekstborden tot subiel teksten met een onderscheiden typografie en in samenhang met de architectuur van het pand vormgegeven. Overwegend zijn in de Heistraat de teksten en reclame op de gevel toegepast. De individuele panden met authentieke etalages kennen een zorgvuldige toepassing. De meer recente panden en vernieuwde winkelpuien kennen een minder zorgvuldige toepassing en vormgeving in samenhang met de gevel. Herbezinning op de aanwezige reclame is voor een aantal panden gewenst. Met name als het gaat om losse toevoegingen van borden, uithangborden en lichtbakken aan de gevel zonder enige relatie met de gevelopbouw en architectuur van het pand. Hierbij zal aansluiting moeten worden gezocht bij het gemeentelijk reclamebeleid.



4.6 Kader voor Beeldkwaliteit

De visie op de beeldkwaliteit is niet eenduidig te formuleren voor de Heistraat. De diversiteit is groot en bepaalt in hoge mate de identiteit van de straat. Derhalve is gekozen voor kader dat opdrachtgevers en architecten moet inspireren en enthousiasmeren tot vernieuwende en innovatieve ontwerpen. Dit kader bestaat uit de volgende onderdelen:

Ontwerpprincipes

In de Heistraat is de lange ontstaans-, ontwerp- en ontwikkelingsgeschiedenis afleesbaar. De huidige Heistraat is reeds een bron van inspiratie. In de voorgaande paragrafen van de Planvisie zijn de Ontwerpprincipes (zie Blad P9) nader geanalyseerd en toegelicht. Deze ontwerpprincipes vormen de basis voor de beeldkwaliteit.

Vernieuwing in de Binnenstad

In de herstructureringsgebieden (Zonnekwartier en Vossenbergh) zijn architectuurbeelden ontwikkeld passend in de hedendaagse Binnenstad. De woonbuurten raken de Heistraat en vragen derhalve om afstemming en samenhang.

Innovatie

De ruimtelijke en functionele diversiteit in de Heistraat en multifunctionele programma's vormen een uitdagende basis voor innovatie en vernieuwende architectuur.

Pleinvorming

De pleinen vormen in de Heistraat een nieuw type ruimte. De omvang van de ingreep en de oriëntatie op een plein i.p.v. straatruimte vragen om een zorgvuldige uitwerking van het stedenbouwkundig plan naar een architectuurbeeld (linkerpagina Impressie Winkelplein).

Referentiebeelden als inspiratie

(zie volgende bladen)



Referentiebeelden



**Individueel
pand in een
gevelwand**

Hoekgebouwen

R25



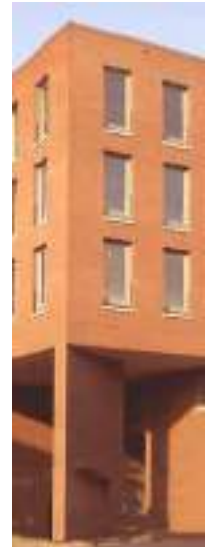
Referentiebeelden





Woningbouwcomplexen

Referentiebeelden



Accenten

R27



Referentiebeelden



Hoven



Impressie Winkelplein

4.7 Openbare ruimte

De openbare ruimte van de Heistraat wordt dagelijks intensief gebruikt door bewoners, ondernemers, bezoekers en passanten. De gebruiks- en belevingswaarde is in hoge mate bepalend voor het functioneren en de aantrekkingskracht van de Heistraat als woon-, werk- en winkelstraat. Dit geldt voor alle momenten van de dag en de week.

Gelet op de ruimtelijk en functionele ingrepen in de Heistraat is een integrale aanpak van de openbare ruimte nodig. Over de gehele lengte zal de Heistraat worden heringericht -*van Binderseind tot en met Tolpost* - en -*van gevel tot gevel* -.

De principes van het Masterplan Openbare Ruimte Binnenstad als kader voor een samenhangende openbare ruimte zullen hierbij worden gevolgd.

Voor de herinrichting van het openbaar gebied van de Heistraat worden de volgende uitgangspunten gehanteerd :

- de principes van het Masterplan Openbare ruimte Binnenstad en Materialenboek
- de huidige verkeersfunctie met bijbehorende indeling en maatvoering van het straatprofiel worden gehandhaafd (auto en fietser op de rijbaan, weerszijden langsparkeren en trottoirs)
- uitbreiding van de verblijfsruimte en functie
- waarborgen van de verkeersveiligheid en verbeteren van de oversteekbaarheid
- versterken continuïteit (profiel, materiaalgebruik en straatmeubilair)
- streven naar duurzame bomen en/of boomstructuur in de openbare ruimte
- respecteren van de ondergrondse infrastructuur
- kwaliteit en duurzaamheid van de toe te passen materialen en straatmeubilair is hoog en kent een zorgvuldige detaillering
- gelet op de betekenis en gebruiksintensiteit van het openbaar gebied
- maximale ruimte voor de voetgangers op het trottoir
- opheffen van barrières, zoals uitstallingen, te lage luifels en een terughoudende toepassing van straatmeubilair
- aandacht voor de gebruiks- en belevingswaarde in de dag - en avondsituatie
- integraal verlichtingsplan (functioneel-, sfeer-, feest-, reclame-, gevelverlichting)
- integrale afstemming ontwerp-uitvoering -beheer
- het maken van heldere en beargumenteerde keuzes bij belangenafweging



R30



Dynamische openbare ruimte Heistraat

Verkeer

De betekenis van de Heistraat in de Binnenstad en de aanwezige functies en voorzieningen resulteert in een hoge verkeersdruk van auto's en fietsers op de rijbaan. Daarnaast is de parkeerdruk hoog en vindt er vanaf de rijbaan bevoorrading plaats. Typische kenmerken passend bij een dynamische en vitale Heistraat.

De huidige indeling van de openbaar gebied is afgestemd op functioneel gebruik om de bereikbaarheid en toegankelijkheid te waarborgen. Essentiële voorwaarde voor het functioneren van de Heistraat. Het accent ligt op de verkeersfunctie. Met de toevoeging van het woon- en winkelplein wordt meer ruimte voor de verblijfsfunctie gecreëerd. Dit op aanvulling van de bestaande trottoirs welke reeds als verblijfsplek voor ontmoeting en winkelen functioneren. Bij de herinrichting van de straat zal een afweging plaatst vinden om de juiste balans te vinden tussen de belangen van alle verkeersdeelnemers. Uitgaande van de beoogde vergroting van de verblijfsfuncties ten gunste van de verkeersfunctie zal de Heistraat als 30 km/uur-zone nader worden uitgewerkt. Hiertoe zal een voorstel worden gemaakt met bijpassende inrichtingsmaatregelen.

Bevoorrading

Vanuit de historie vindt er bevoorrading plaats vanaf de straat. Bij nieuwbouw en herontwikkeling dienen de mogelijkheden te worden onderzocht voor bevoorrading via het binnenterrein of op een ander wijze. De winkels rondom het winkelplein worden niet vanaf het plein, maar via de achterzijde en inpandig worden bevoorraad.

Parkeren

De ontstaansgeschiedenis van de Heistraat en de Binnenstad is van voor de opkomst van de mobiliteit. Het verminderen van de parkeerdruk in de openbare ruimte is een belangrijke opgave bij de herstructurering. Om dit doel te bereiken wordt bij nieuwbouw en herontwikkeling uitgegaan van parkeren op eigen terrein voor bewoners en gebruikers. Op dit moment geldt een parkeernorm van 1,25 parkeerplaats per woning op eigen terrein en 0,25 parkeerplaats per woning in de openbare ruimte. Voor niet-woonfuncties gelden eveneens parkeernormen. De basis van het parkeerbeleid betreft de normatieve benadering. Hierbij is er nadrukkelijk een relatie tussen het te realiseren programma en het normatief benodigde parkeerplaatsen

Ook voor de Heistraat geldt dat bij nieuwbouw en herontwikkeling de hieruit voortvloeiende parkeerbehoefte op eigen terrein moet worden opgelost. In de situatie van de Heistraat betekent dit onder het gebruik, inpandig of op het binnenterrein.

De (historische) ontwikkeling en realiteit van de Heistraat is dat in bestaande situaties een normatieve benadering leidt tot een grote parkeerclaim, welke op gespannen voet staat met andere belangen en ruimteclaims. Derhalve zal in de Heistraat worden gestreefd naar acceptabele parkeersituatie. Nader onderzoek en een parkeerbalans dienen inzicht te geven, op welke wijze in kwantitatieve en kwalitatieve zin een verantwoorde parkeeroplossing kan worden gerealiseerd.

Bij de herinrichting van de Heistraat zal het huidige aantal parkeerplaatsen in het openbaar gebied minimaal worden gehandhaafd. Voorts komt met de ontwikkeling van het centraal gelegen Winkelplein ca. 80 parkeerplaatsen beschikbaar voor openbaar gebruik.

R32

Straatmeubilair en Materialen Binnenstad



Heistraat





5. FASERING

5.1 Indicatieve Fasering

Fasering nieuwbouwprojecten

De transformatie van de huidige Heistraat naar een nieuwe verbeterde Heistraat krijgt o.a. vorm door de introductie van nieuwe pleinen, maar met name ook door de vele nieuwbouwprojecten. Door de realisatie van deze projecten ontstaan zowel aan de noord- als zuidzijde nieuwe straatwanden. Het moge duidelijk zijn dat de ontwikkeling en realisatie van nieuwe gebouwen over meerdere jaren uitstrekt. Soms is de volgorde van de nieuwbouw volstrekt willekeurig, maar in een aantal gevallen vloeit de start van herontwikkeling voort uit het feit dat projecten aan elkaar gekoppeld zijn. Zo kan het woonplein pas gerealiseerd gaan worden op het moment dat het winkelplein gereed is en de supermarkt welke thans ter hoogte van het woonplein gevestigd is, is verplaatst naar het nieuwe winkelplein. De locatie van het buurtgebouw “de bakkerij” kan pas ontwikkeld worden nadat de gebruikers van “de bakkerij” konden verhuizen naar de nieuwe werkplekken in het Wijkhuis Brede School. Hieruit moge blijken dat de ontwikkelingen in de Heistraat veelal aan elkaar gerealiseerd zijn en dat hieruit een zekere volgorde voortvloeit.

Indicatief kan de volgende indicatieve fasering worden afgegeven voor de diverse bouwprojecten langs de Heistraat:

Project	Stand van zaken	Planning
Dansschool Verhoeven	In aanbouw	Oplevering einde 2005
Blok AB Zonnekwartier	In aanbouw	Oplevering einde 2005
Blok F	In aanbouw	Oplevering begin 2006
Heistraat 21c/25	In ontwikkeling	Bouwstart medio 2006
Bedrijvencentrum	In ontwikkeling	Bouwstart medio 2006
Winkelplein	In ontwikkeling	Bouwstart begin 2007
Woonplein	In voorbereiding	Bouwstart medio 2008
Voormalige Bakkerij	In voorbereiding	
Delen 3 ^e fase herstructurering	In voorbereiding	

Fasering gevelverbetering

Niet alleen nieuwbouw zal een bijdrage leveren aan de revitalisering van de Heistraat maar ook de verbetering van de gevels van bestaande panden. Voor een bepaald deel van de Heistraat is daarom een gevelverbeteringsproject gestart. Het betreft het deel van de Heistraat dat gelegen is tussen het woon- en winkelplein en dat grotendeels overeenkomt met het aangewezen winkelconcentratiegebied. Ten behoeve van de gevelverbetering wordt subsidie van gemeenteweg verstrekt. Inmiddels is de eerste van dit project afgerond. Het betrof een onderzoek naar de bereidwilligheid van de eigenaren/ondernemers om te participeren in dit project. Uit deze inventarisatie blijkt dat velen gemotiveerd zijn om te participeren

Rond de jaarwisseling start de technische opname van de panden. Op basis van deze gegevens kan men bepalen welke fysieke ingrepen in de gevel mogelijk zijn en welke wensen de eigenaren/ondernemers hebben met betrekking tot hun toekomstige gevel. Hierna volgt een proces van ontwerp en uitvoering. Naar verwachting zullen de eerste gevels einde 2006 worden verbeterd.

Fasering herinrichting Heistraat

Zoals in de voorgaande paragrafen reeds is aangegeven, worden niet alleen de wanden van de Heistraat, door middel van nieuwbouw en gevelverbetering, vernieuwd. Ook de inrichting van de openbare ruimte van de Heistraat wordt grondig op de schop genomen. Zo wordt de lintbebouwing in de toekomst doorbroken door een drietal pleinen en wordt de Heistraat opnieuw ingericht. Van de herinrichting zal zeker een grote kwaliteitsimpuls uitgaan.

Gezien de lengte van de Heistraat (ca. 800 meter) en de vele nieuwbouwprojecten langs deze straat zal de fysieke herinrichting een gigantische logistieke opgave worden. Dit om meerdere redenen.

De ondernemers zullen redelijk moeten blijven functioneren. Ze moeten bereikbaar blijven voor hun klanten en voor bevoorrading. Maar ook is het wenselijk dat de herinrichting de nieuwbouw volgt en niet andersom, daar bouwwerkzaamheden schade kunnen toebrengen aan de nieuwe inrichting van de Heistraat.

Toch dient men te beseffen dat het nooit volledig mogelijk zal zijn om de herinrichting van de Heistraat te laten volgen op de nieuwbouw van projecten. Daar waar nieuwbouw van projecten de herinrichting volgt zal dit zorgvuldig dienen te geschieden.

Op basis van een inschatting van de uitvoering van de bouwactiviteiten is gekozen voor een volgorde welke van oost naar west loopt:

- Fase 1: Tracé Tolpost tot Willem Beringstraat (2007)
- Fase 2: Tracé Willem Beringstraat tot Toon van de Laarstraat (incl. Winkelplein) (2008)
- Fase 3: Tracé Toon van de Laarstraat tot Binderseind (2009)

Deze volgorde wordt niet alleen ingegeven door de volgorde in de projecten, maar ook door de wens de IPSV-middelen snel in te kunnen zetten.

Zo vinden in fase 1 nagenoeg geen nieuwbouwprojecten plaats. Een uitzondering moet hierbij overigens gemaakt worden voor projecten behorende bij de derde fase van de herstructurering. Deze kunnen evenwel gerealiseerd worden vanuit het derde fase gebied zelf. Het ontbreken van grote projecten, maakt een snelle herinrichting mogelijk. De bouw van de locatie van Dansschool verhoeven is thans reeds nagenoeg afgerond.

In fase 2 is het nieuwe Winkelplein voorzien. Gezien de omvang van de bouwactiviteiten die hiermee samenhangen, is het verstandig om de Heistraat en het nieuwe plein pas te (her)inrichten na voltooiing van het winkelcentrum.

In fase 3 vindt de realisatie van het woonplein plaats. Het op een na grootste bouwproject aan de Heistraat. Aangezien functies welke thans op de locatie van het woonplein zijn gesitueerd deels zullen worden verplaatst naar het Winkelplein, zal sloop en nieuwbouw aldaar pas kunnen plaatsvinden na oplevering van het Winkelplein.

Nogmaals: bovenstaande fasering wordt ingegeven door de volgorde in de grootschalige ingrepen. Het zal onvermijdelijk zijn dat ook gebouwd wordt na voltooiing van de herinrichting. E.e.a. is inherent aan de dynamiek die de heistraat kenmerkt.

Een goede communicatie met ondernemers en bewoners aan de heistraat is gezien de zwaarte en duur van de ingreep absoluut noodzakelijk om e.e.a. zo gestroomlijnd mogelijk te laten verlopen.

28 mei 2009



Ruimtelijk Ontwikkelings Plan Wevers Poort Binnenstad



Inhoudsopgave

Inleiding	01
Beleidskader & Plangebeid	02
Positionering & Probleemstelling	13
Stedenbouwkundig plan	21
Kwaliteitsplan	42
Heistraat	57
BuurtPark+	61
Openbare ruimte	67
Randvoorwaarden & Uitgangspunten	79

Ruimtelijk Ontwikkelings Plan WeversPoort Binnenstad



Vogelvlucht herstructureringsgebied Weverspoort vanuit oostelijke richting

Inleiding

De herstructurering van de Vossenbergh (1^e fase) en Zonnekwartier (2^e fase) is momenteel volop in ontwikkeling. Het 3^e fase gebied vormt het sluitstuk van de herstructurering in de Binnenstad. De 3^e Fase is inmiddels “Weverspoort” gedoopt. De Weverspoort bestaat uit de Heistraat en globaal het woongebied van het Karel Raijmakersplein en omgeving. Dit Ruimtelijk OntwikkelingsPlan (ROP) vormt het kader voor alle ruimtelijk en functionele ontwikkelingen in de Weverspoort. Ook voor de eerder genoemde gebieden zijn ROP's opgesteld. Voor de ontwikkelingen in de Heistraat, als onderdeel van de 3^e fase, is reeds een apart ROP opgesteld.

Het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Weverspoort dient meerdere doelen:

- Het vastleggen van de stedenbouwkundige kwaliteit, de beeldkwaliteit en de overige eisen (wonen, groen, milieu verkeer etc.) voor de ontwikkeling van de diverse bouwplannen in de Weverspoort.
- Het vastleggen van de gemeentelijke eisen bij de overeenkomsten met de ontwikkelaars in de Weverspoort (woningbouwcorporaties en projectontwikkelaars).
- Basis voor het bestemmingsplan.
- Het betreft een samenvoeging van zaken die gebruikelijk in een Ruimtelijke Ontwikkelingsplan, een Stedenbouwkundig plan en in een Nota van Randvoorwaarden & Uitgangspunten worden vastgelegd.



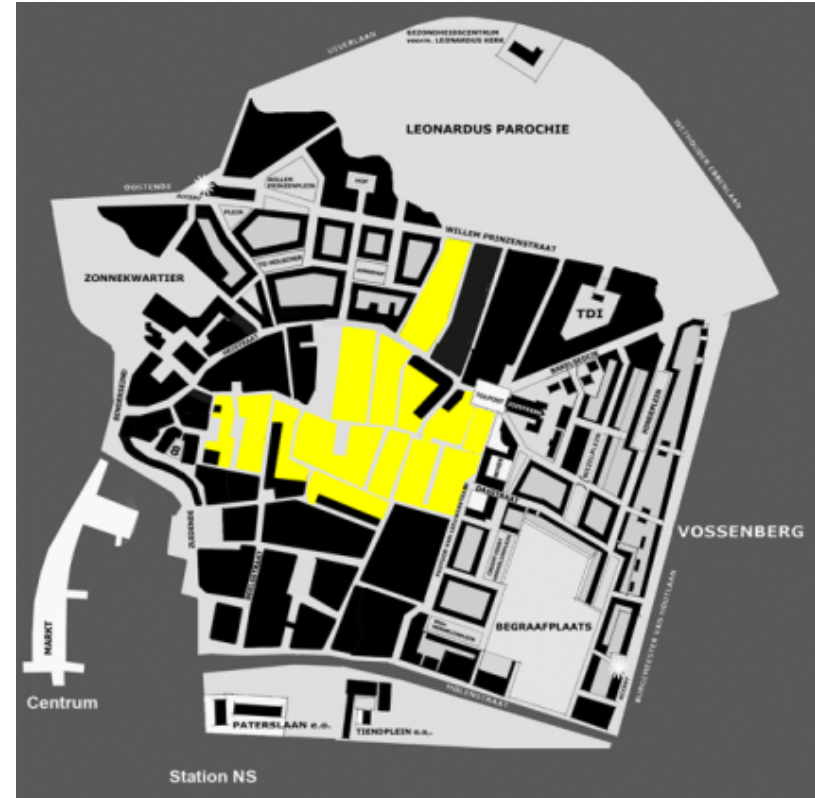
Situatie zomer 2008 Badhuis e.o.

Beleidskader & Plangebied

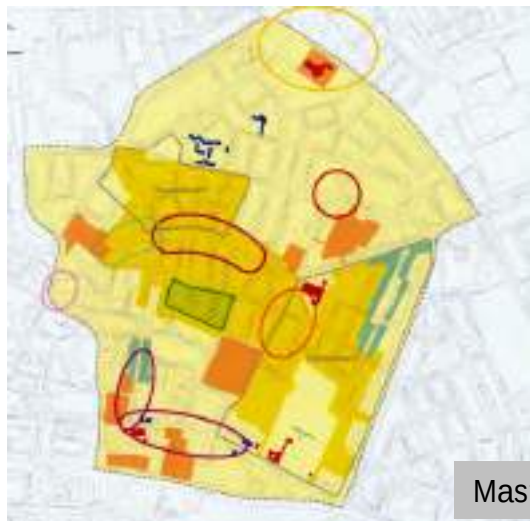
Plangebied

Het plangebied van de Weverspoort ligt direct ten zuiden van de Heistraat. De begrenzing van het gebied wordt gevormd door de Pastoor van Leeuwenstraat, Schoolstraat, Hemelrijksestraat en Hemelrijksdijkje. Daarnaast maakt het bouwblok, gelegen aan de noordzijde van de Heistraat, dat wordt begrensd door Willem Beringsstraat en de Jan Stevensstraat tevens deel uit van het plangebied.

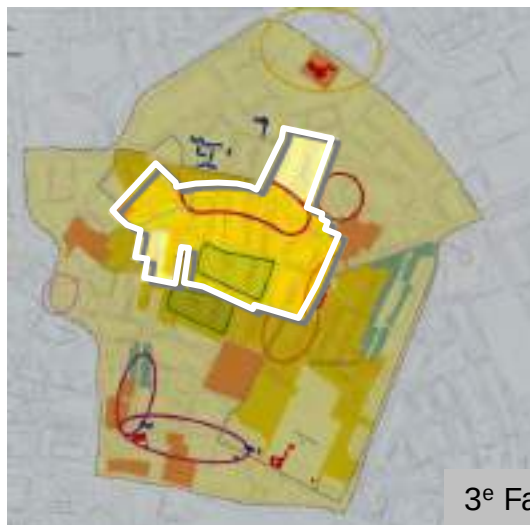
De begrenzing van het plangebied is minder eenduidig dan de begrenzing van de buurten Vossenbergh en Zonnekwardier. Rondom zijn bestaande grenzen en bebouwing bepalend voor de inpassing van het nieuwe stedenbouwkundig plan. Ook dienen bestaande elementen binnen het plangebied te worden ingepast. Voorts is continue afstemming nodig met lopende projecten, zoals bijvoorbeeld het WinkelPlein. Voor de Weverspoort wordt derhalve maatwerk verlangd, zowel ruimtelijk als programmatisch.



WijkOntwikkelingsProgramma



Masterplan



3e Fasegebied WOP

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 Weverspoort 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 “Weverspoort”

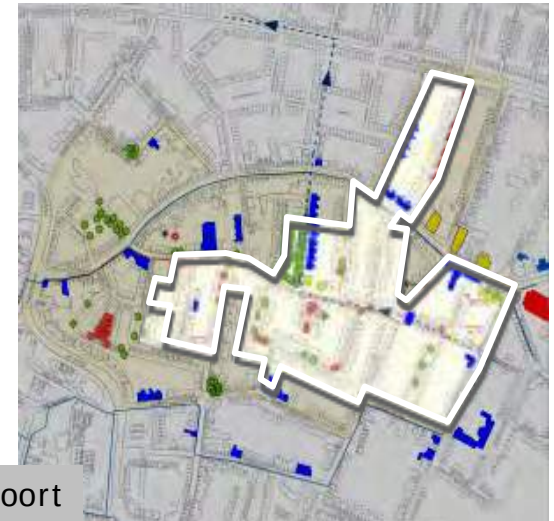
De herstructurering van de Binnenstad is een ingrijpende en omvangrijke operatie in bestaand stedelijk gebied. Er is geen sprake van een blanco situatie. In het gebied waar al bijna 100 jaar wordt gewoond en geleefd, zijn allerlei voorzieningen, belangen en (waardevolle) elementen aanwezig. De herstructurering 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



Weverspoort

Visie op de Woningvoorraad door de Corporaties



Timmermansstraat



Binkewegstraat



Deventerstraat



Advocaat Botsplein



Van de Foelartstraat



Wolstraat



Bevenstraat



Wolstraat



Karel Rajmakersplein



Karel Rajmakersplein



Willem Beringsstraat



Helstraat



Helstraat



Prebtor van Leeserstraat



Willem Prinzenstraat



Karel Rajmakersstraat



Karel Rajmakersstraat



Van Brusselstraat



Marterstraat



Van Lierpstraat



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 ruim 400 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 ruim 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.

Huurwoningen

In de huursector wordt uitgegaan van 213 huurwoningen waarvan 146 grondgebonden en 67 gestapeld.

De gemeente Helmond heeft met de vier Helmondse corporaties prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2008 t/m 2010. De na te streven aantallen huurwoningen in het herstructureringsgebied "Weverspoort" vallen grotendeels buiten deze prestatieafspraken. Ze zullen worden ingebracht in de prestatieafspraken die eventueel (na evaluatie van de huidige afspraken) voor de periode na 2010 zullen worden opgesteld.

Koopwoningen

Er worden 190 koopwoningen gerealiseerd, te weten 143 grondgebonden (waarvan 33 patiowoningen) en 47 gestapelde koopwoningen.

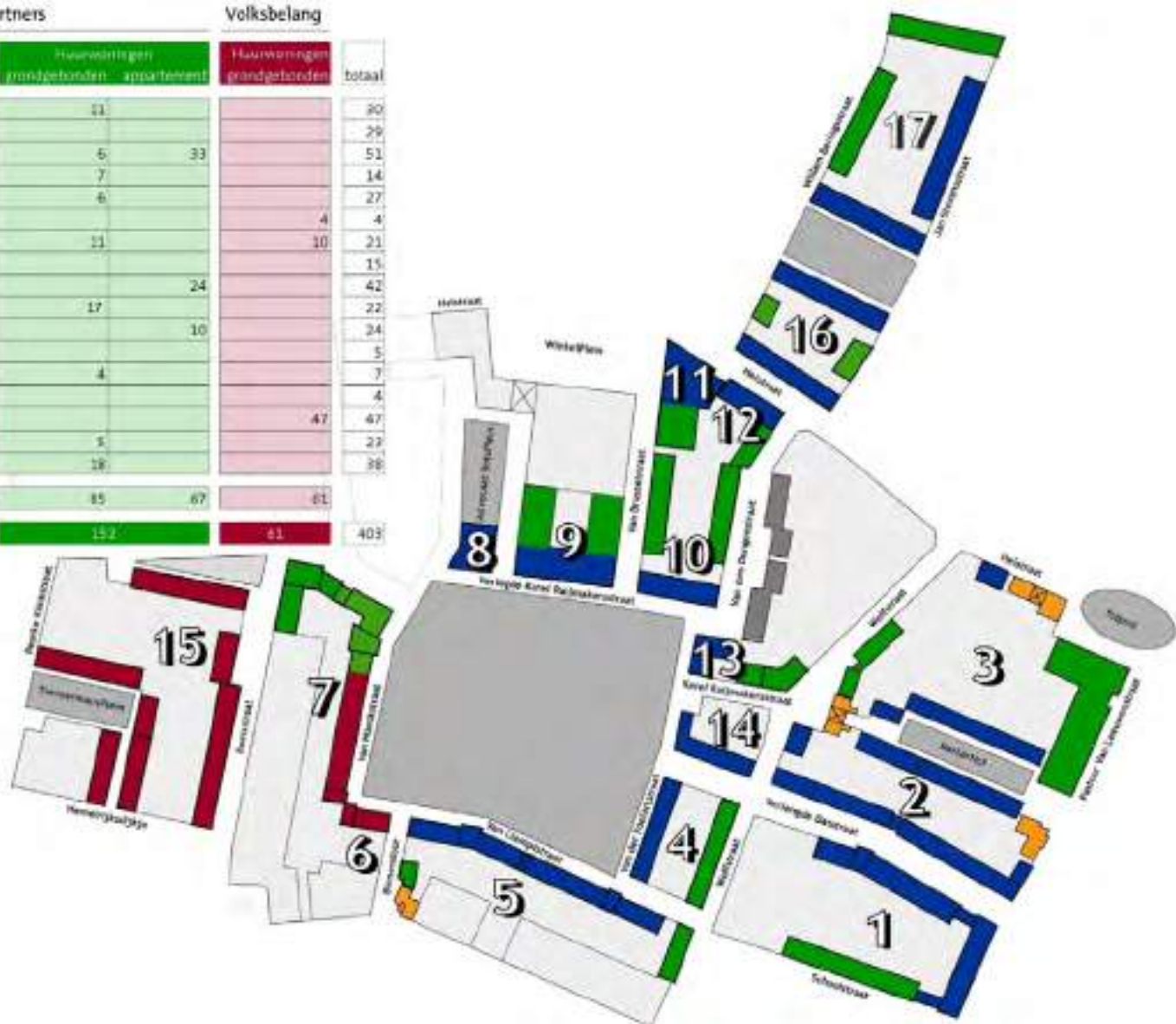
Het streven is van deze woningen ca 40 (21%) te realiseren voor de doelgroep starters (eventueel met startersrenteregeling). De startersrenteregeling is een koopconstructie zoals bedoeld in punt 6Ag van de prestatieafspraken tussen de gezamenlijke woningcorporaties en de gemeente. De verleende startersrenteregelingen worden door de desbetreffende woningcorporaties nauwkeurig geregistreerd. De registratieresultaten zijn, ontdaan van persoonsgegevens, ten allen tijde voor de gemeente beschikbaar voor verantwoordingsdoeleinden (richting gemeenteraad en rijksoverheid).

Flexibiliteit

De mogelijkheden in de huur en koopsector zijn sterk afhankelijk van de ontwikkelingen op de woningmarkt. De om die reden gewenste flexibiliteit is voor wat betreft de huursector al voorzien in de prestatieafspraken. Voor de koopsector geldt dat indien deze ontwikkelingen daartoe aanleiding geven een tussentijdse aanpassing van de afspraken mogelijk is.

Daarnaast is in het bestuurlijk akkoord van 9 oktober 2006 reeds voorzien dat , indien de marktomstandigheden dit nodig maken de mogelijkheid bestaat na overleg vooraf, koopwoningen om te zetten in huurwoningen.

	Woonpartners		Volksbelang		totaal
	Koopwoningen grondgeboonden	appartement	Huurwoningen grondgeboonden	appartement	
blok 1	19		11		30
blok 2	29				29
blok 3	12		5	33	51
blok 4	7		7		14
blok 5	21		6		27
blok 6				4	4
blok 7			11	10	21
blok 8		15			15
blok 9		18		24	42
blok 10	5		17		22
blok 11		14		10	24
blok 12	5				5
blok 13	3		4		7
blok 14	4				4
blok 15				47	47
blok 16	18		5		23
blok 17	20		18		38
subtotaal	143	47	85	67	342
totaal	100		152	61	403



“Verdeling koop-huur Weverspoort”

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.

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 (peildatum 2008):

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



Lienpstraat Helmond 1928



Kaart 1540



Kaart 1912



Uitbreidingsplan 1920



Kaart 1925



Kaart 2000

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 vijfsprong 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. De Weverspoort 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 Weverspoort is het zoeken naar een balans tussen behoud en vernieuwing. Voor de Weverspoort 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.

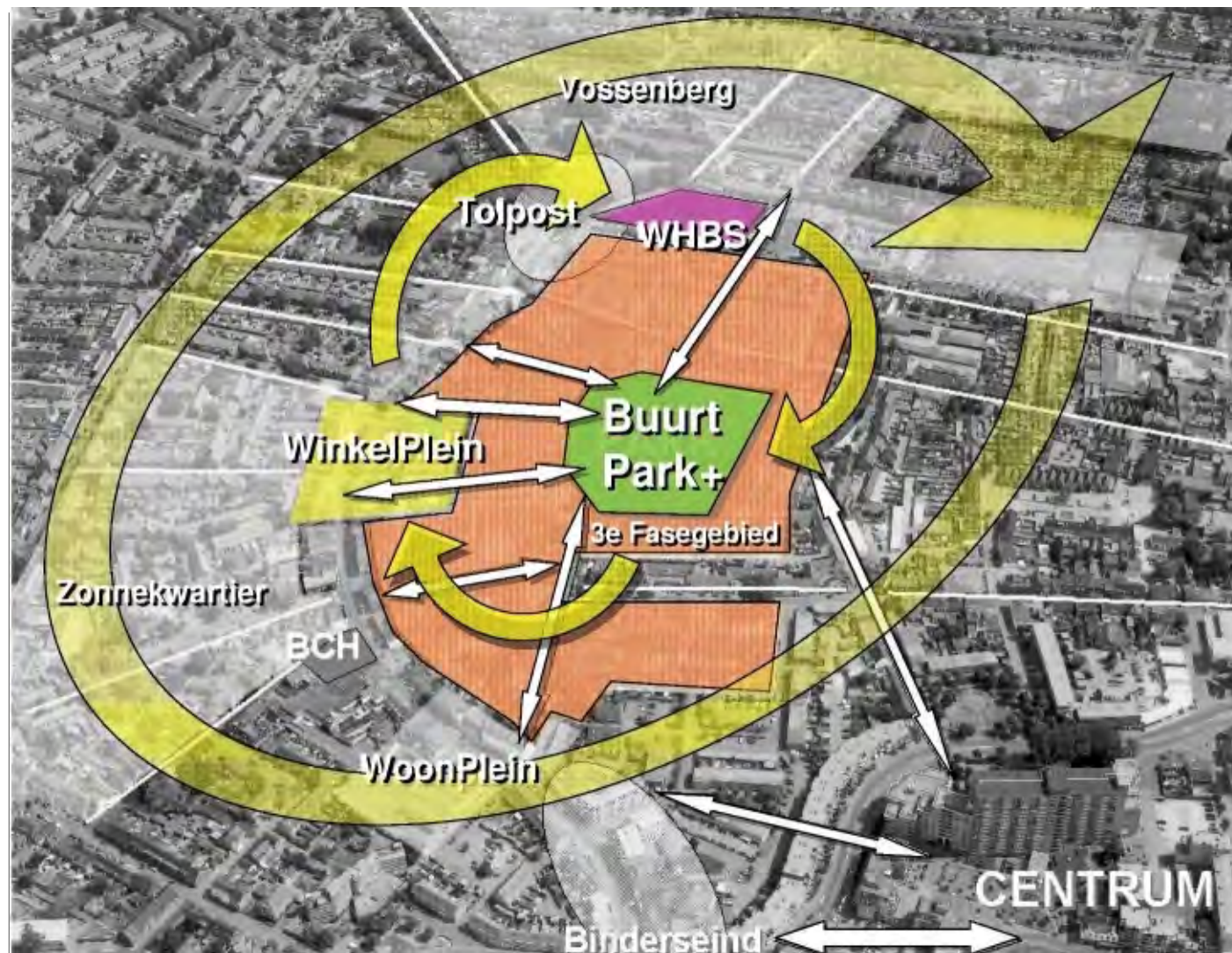


Wolfstraat bij de Marterstraat Helmond ± 1930



Binnendoor Helmond ± 1930

Positionering van de “Weverspoort” in de Binnenstad



Centrale ligging 3^e fase
“Weverspoort”

Positionering van de “Weverspoort” 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 de Weverspoort 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 de Weverspoort op een heldere wijze verankerd in structuur van de Binnenstad. Zowel op het niveau van de bebouwings- als voorzieningstructuur, 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 buurniveau en de onderlinge relaties tussen de buurten hoge prioriteit in de ontwikkeling. Hierdoor worden zwakkere delen opgewaardeerd en kunnen ontbreken schakels worden gemaakt.

Herstructurering Weverspoort



Huidige situatie



Toekomstige situatie

Probleemstelling

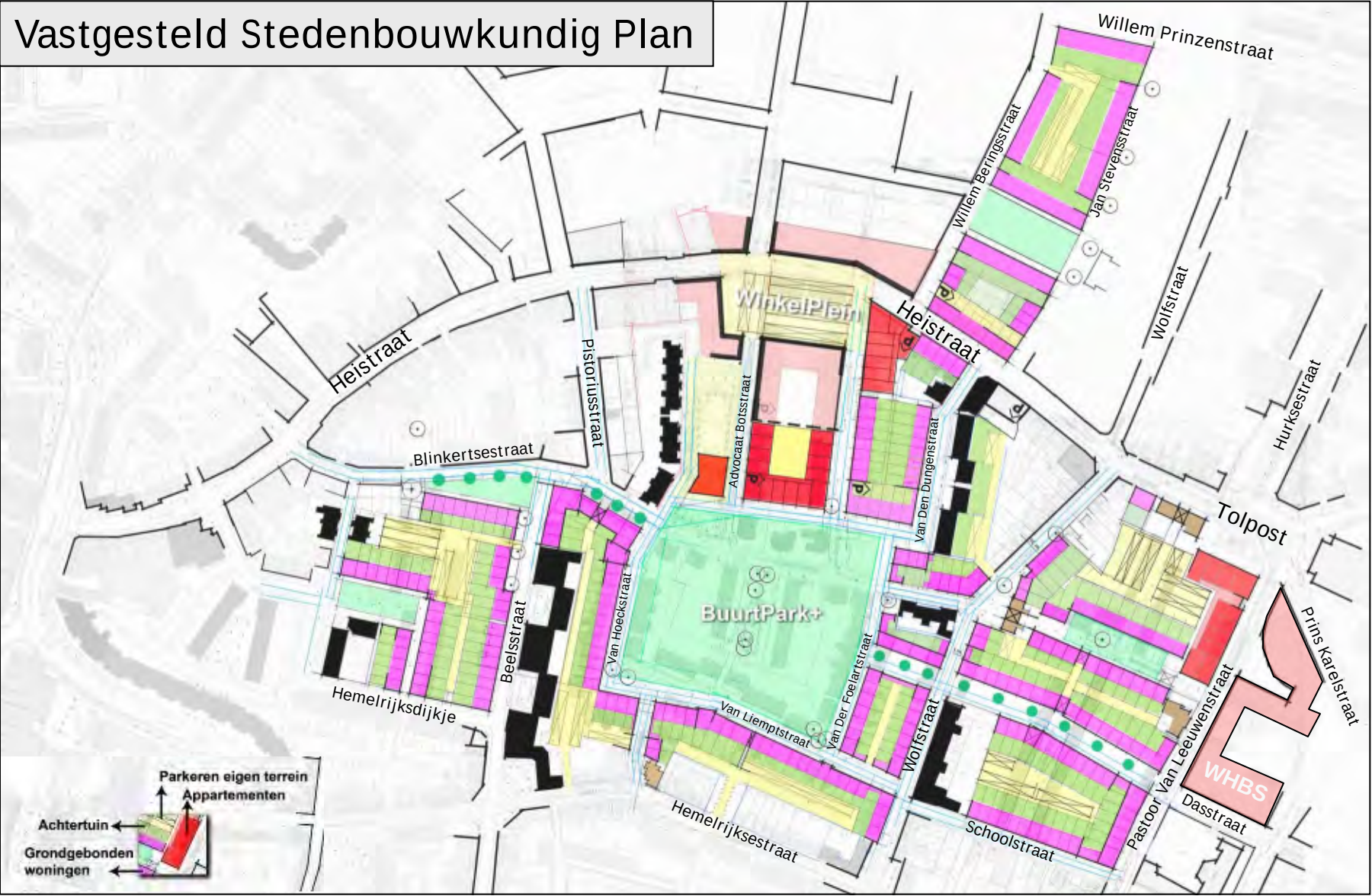
De meervoudige opgave voor de herstructurering is in het WOP geformuleerd. Het WOP heeft een programmatisch karakter. De vertaling van de programmatische uitgangspunten naar stedenbouwkundige oplossingsrichtingen vraagt om het formuleren van een probleemstelling:

- 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 de Weverspoort in de omgeving.



Bloknummers

Ruimtelijke Hoofdstructuur



Oost-West Structuur



Verlengde Dasstraat

Noord-Zuid Structuur



Buurten in de Weverspoort



Ruimtelijke Hoofdstructuur

De gefragmenteerde structuur en geïsoleerde ligging van de Weverspoort e.o. noodzaakt tot structurele ingrepen. In de ruimtelijke hoofdstructuur van de Weverspoort is het BuurtPark+ het centrale element. Het park vormt het hart van de noord-zuid en oost-west structuur van de Weverspoort. 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 de Weverspoort bestaat uit:

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

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

- Appartementen
- Grondgebonden woningen
- Renovatie Grondgebonden woningen



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”.

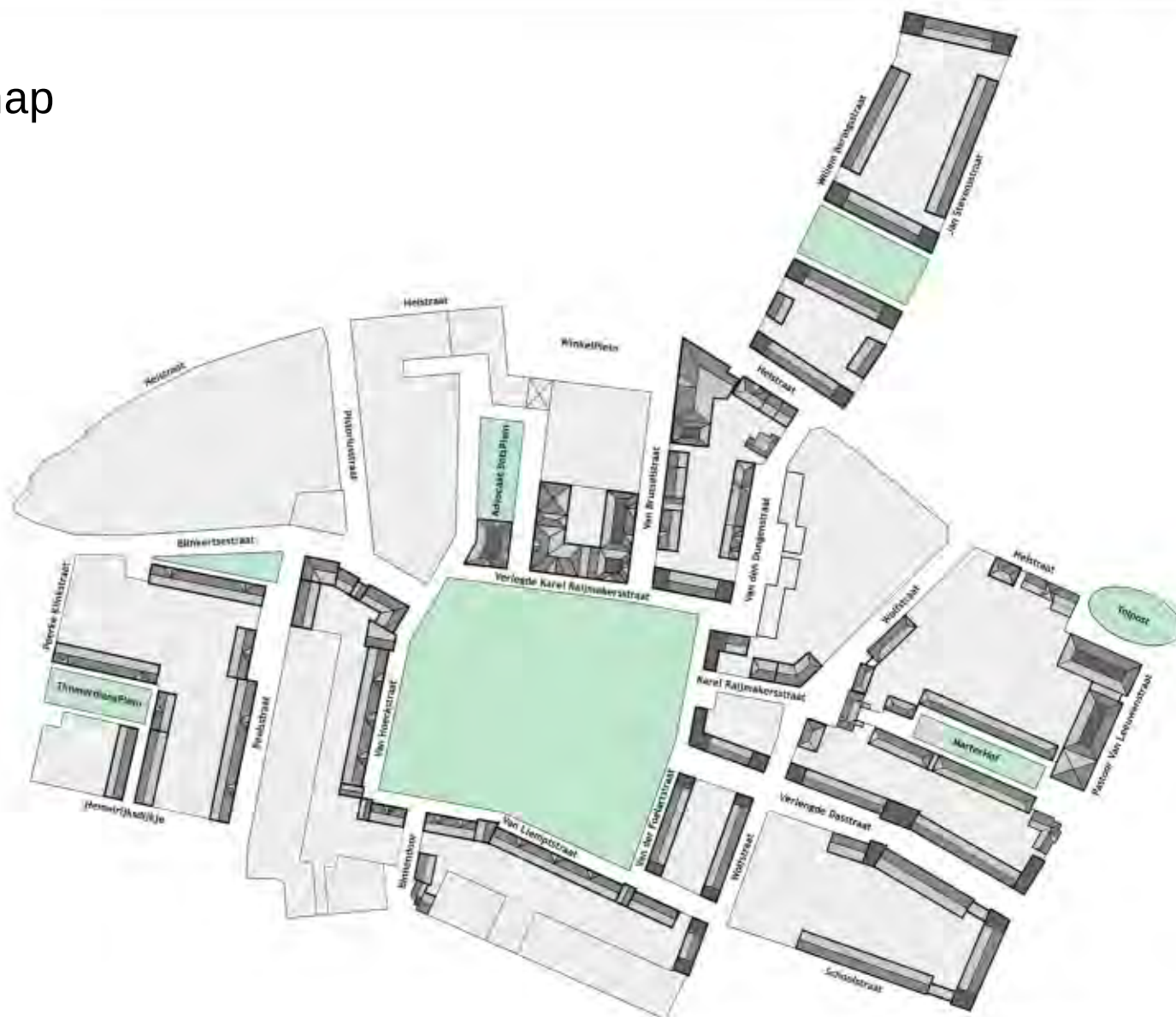
BuurtPark+

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 de Weverspoort. 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



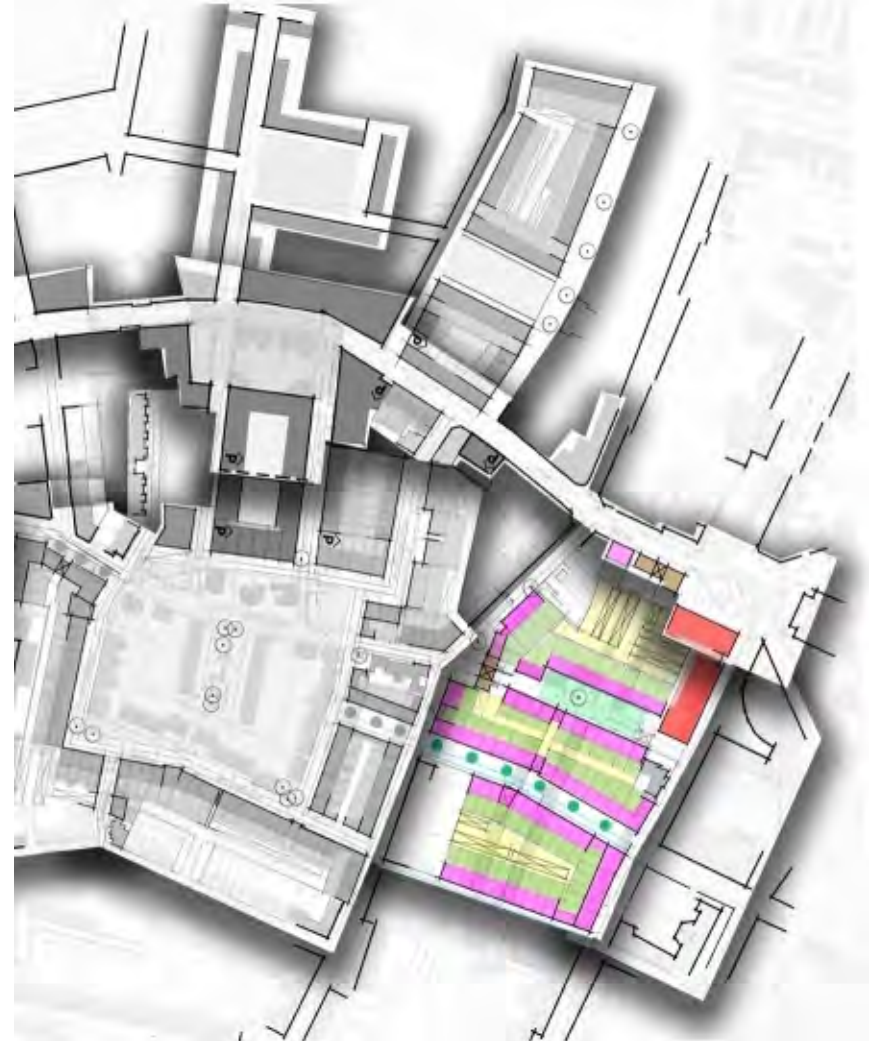
Ruimtelijke eenheid - Marterstraat e.o.

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.

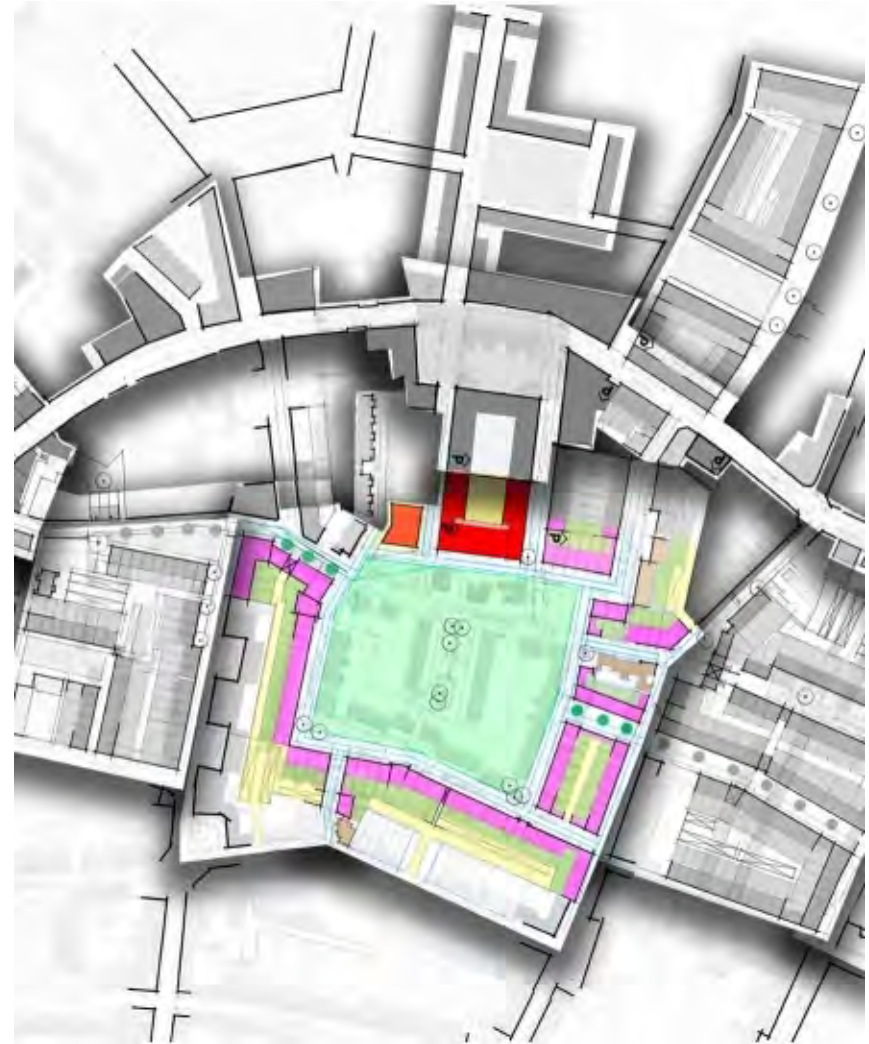
Blok 4-5-6-7-8-9-10-13-14

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

