Ruimtelijke eenheid
- Heistraat - Willem Beringsstraat - Jan Stevensstraat

Blok 16-17

Ruimtelijke eenheid
- Heistraat - Willem Beringsstraat - Jan Stevensstraat

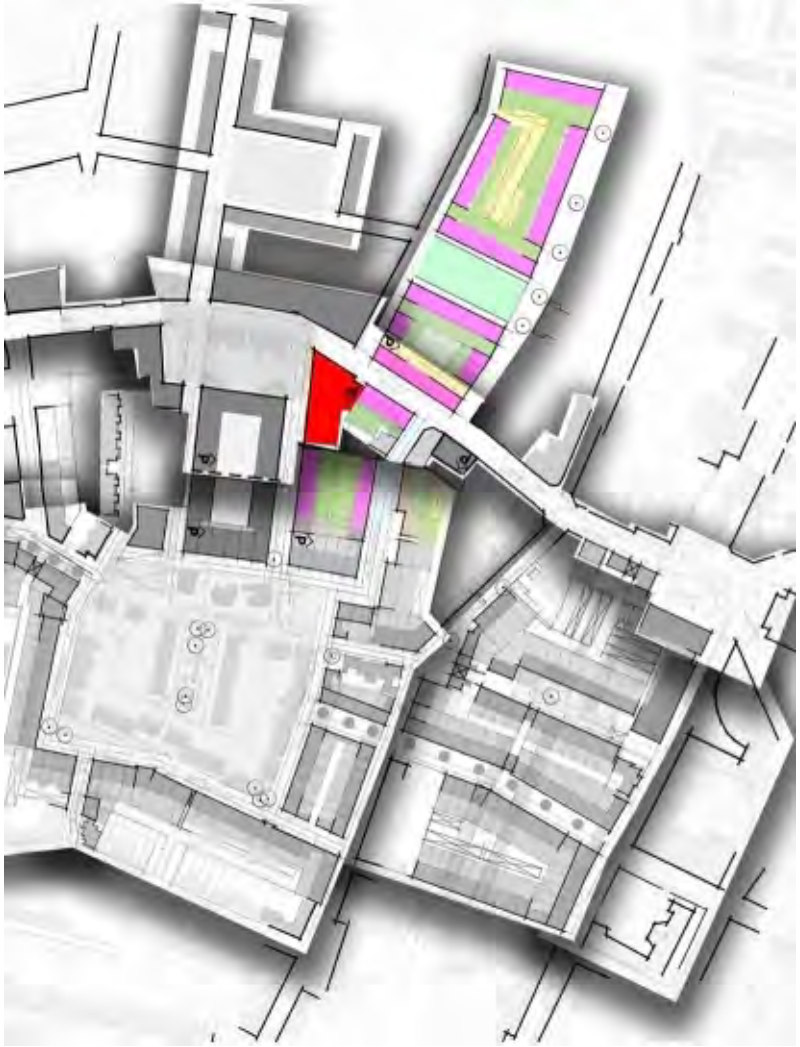
Blok 16-17

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

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

Het bouwblok aan de noordzijde van de Heistraat wordt begrensd door de Willem Beringsstraat, Willem Prinzenstraat, Jan Stevensstraat en Heistraat. Dit bouwblok sluit aan op het "Zonnekwartier". De blokken 16 en 17 worden als onderdeel van het Zonnekwartier uitgewerkt. Op stedenbouwkundig niveau completeert de geprojecteerde pleinruimte de reeks van het Zonnehof en het To Holscherplein. Aan de Willem Prinzenstraat zal de gevelwand van het Zonnekwartier in oostelijke richting worden verlengd.
De gevelwand aan de Heistraat zal in samenhang met de overzijde worden uitgewerkt. Het ROP Heistraat zal hierbij tevens richtinggevend zijn.
Het parkeren voor de bewoners is op eigen terrein (binnenterrein en in achtertuin en mogelijk in gebouwde vorm) georganiseerd.

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



Kwaliteitsplan

Beeldkwaliteit

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

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

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

De richtlijnen voor de beeldkwaliteit zijn het resultaat van een drietal kwaliteiten, welke de ingrediënten vormen voor een vernieuwd tuindorp:
Het verleden: de huidige karakteristiek
Het heden: de reeds in gang gezette vernieuwing (Vossenberg, Zonnekwartier en Heistraat
De toekomst: een inspiratiekader met referenties.

Het kader voor beeldregie is in een bestuurlijk overleg met de marktpartijen gezamenlijk vastgesteld.
Het streefbeeld wordt bereikt door een intensief proces van beeldregie. Een vorm van supervisie zal worden vastgelegd, welke de kwaliteit van de architectuur gedurende het gehele ontwikkelingstraject bewaakt. Vooraf moet duidelijk zijn wat architecten te wachten staat, voordat met het opstellen van een ontwerp wordt gestart. Ook tijdens fase de architectenkeuze biedt het stelsel van richtlijnen voor de beeldkwaliteit inzicht in de opgave.
Het ontwerpteam (vertegenwoordiging marktpartijen, architect, stedenbouwkundige en projectleider) hanteert het kader voor het opstellen van de ontwerpen. Tijdens dit traject dienen richtlijnen vooral te inspireren, te enthousiasmeren en te stimuleren.
De welstandcommissie hanteert het kader bij de beoordeling van de bouwplannen. In overleg met de secretaris worden de bouwplannen geagendeerd voor de welstandcommissie. Ook vindt er tussentijds (mijlpalen) communicatie met de welstandcommissie plaats.

Huidige beeld van de 3e Fase

Huidige beeld van de 3e Fase

Het 3e fasegebied is, evenals de Dierenbuurt en Sassenbuurt gebaseerd op de ontwerpfilosofie van het tuindorp uit 20er jaren van de vorige eeuw. De karakteristieke elementen zijn zowel in het stedenbouwkundig plan als de architectuur van de bebouwing herkenbaar. Het huidige beeld vormt een belangrijke inspriratiebron voor de vernieuwing van het gebied.
De planmatig ontwikkelde woonbuurten bestaan uit eengezinswoningen met een overwegend lage gootlijn. De kappen van de woningen zijn hierdoor sterk beeldbepalend. Een diversiteit aan kappen zijn in het gebied te onderscheiden. In de omgeving van Marterstraat-Beverstraat zijn mansarde kappen toegepast, in de omgeving van het Karel Raijmakersplein steile zadeldaken en topgevels. Bij het ontwerp van de woningblokken vormt de kap een belangrijk ontwerpthema. De kappen van de hoekwoningen zijn verbijzonderd. Dit geldt ook voor de woningen midden in het blok of er zijn reeksen van bijvoorbeeld topgevels toepast of verspringende gootlijnen. De diversiteit in het beeld van het daklandschap wordt versterkt door aanwezigheid van schoorstenen en dakkapellen. Mede in combinatie met de dakoverstekken en uitgetimmerde goten. Door de plasticiteit van de bouwmassa ontstaat een gevarieerd beeld waarin de woningen individueel herkenbaar zijn.
Naast de kappen bepalen de metselwerkgevels het beeld. De ramen (met houten kozijnen) zijn ten opzichte van de metselwerkvlakken relatief klein. In het gebied komen zowel horizontaal als verticaal gelede gevels voor. De woningen in de omgeving Marterstraat-Beverstraat kennen een sterk horizontaal geleding en verticaal in de omgeving van het Karel Raijmakersplein. Naast de raamindeling, welke op het niveau van het blok het beeld bepaald, zijn er op het niveau van de individuele woning ramen en entrees op bijzondere wijze gedetailleerd.
Het ambachtelijk metselwerk is eveneens op zorgvuldige en subtiele wijze gedetailleerd. In de gevelvlakken zijn diverse metselverbanden toegepast. Rondom de ramen en in aansluiting op bijvoorbeeld de dakgoten is decoratief metselwerk toegepast.

Richtlijnen voor Beeldkwaliteit

BUURT	ENSEMBLE	BOUWBLOK
Oriëntatie Continuïteit van voorgevels, géén blinde gevels aan de openbare ruimte. Bij gesloten bouwblokken "gaat de woning de hoek om". Bij stroken wordt het blok duidelijk beëindigd met een hoek-/eindwoning. Voordeuren zijn direct aan de openbare ruimte gesitueerd.		
Dakvorm Alle woningen hebben een zadeldak en afdekking met dakpannen. De kap is onderdeel van de bouwmassa van het bouwblok. Of de kap is herkenbaar als afzonderlijk onderdeel. Dakvlakken worden niet doorbroken of onderbroken.	Dakvorm Uniformiteit in relatie bouwmassa en kap. Uniformiteit in dakhelling.	Dakvorm Ieder bouwblok onder één dak.

Nokrichting Dominant is de langsrichting, parallel aan de 'lange' lijnen. Ondergeschikt is de dwarsrichting. Topgevels als beëindiging van een blok en als beëindiging van zicht-as		
Gevelindeling Primair zijn de bouwblok herkenbaar en onderscheidend, Secundair zijn de individuele woningen. De gevels bestaan uit metselwerk. Verticaliteit van gevelopeningen.	Gevelindeling Uniformiteit in geleding en maatverhoudingen.	Gevelindeling Verticaliteit en ritmiek. Uniformiteit in detaillering
Overgang Privé- openbaar Iedere woning heeft een overgangszone van de privé- naar de openbare ruimte. De overgang wordt primair bouwkundige opgelost en is onderdeel van de woning.	**Overgang Privé-** openbaar Uniformiteit in toepassing.	**Overgang Privé-** openbaar Identiek

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

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

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

Erfscheidingen Duurzame bouwkundig oplossing in de architectuur van de woningen	Erfscheidingen Uniformiteit	Erfscheidingen Identiek

Nutsvoorzieningen Geen solitaire bouwwerken, wel geïntegreerd in de bouwblokken.		

Vossenberg

De herstructurering van de Vossenberg (voormalige Dierenbuurt) nadert haar voltooiing.
In het jaar 2004 zijn de eerste nieuwe woningen aan de Wezelstraat opgeleverd. Totaal worden er in de Vossenberg circa 400 nieuwe woningen gerealiseerd
De laatste nieuwe woningen in de Vossenberg worden eind 2010 opgeleverd. De woningen aan de Dasstraat en Hindestraat en -plein zijn gerenoveerd. In Vossenberg is in 2005 het WijkHuisBredeSchool in gebruik genomen. De twee vrijgekomen schoolgebouwen bieden nu huisvesting aan de Stadshobbywerkplaats en wonen.

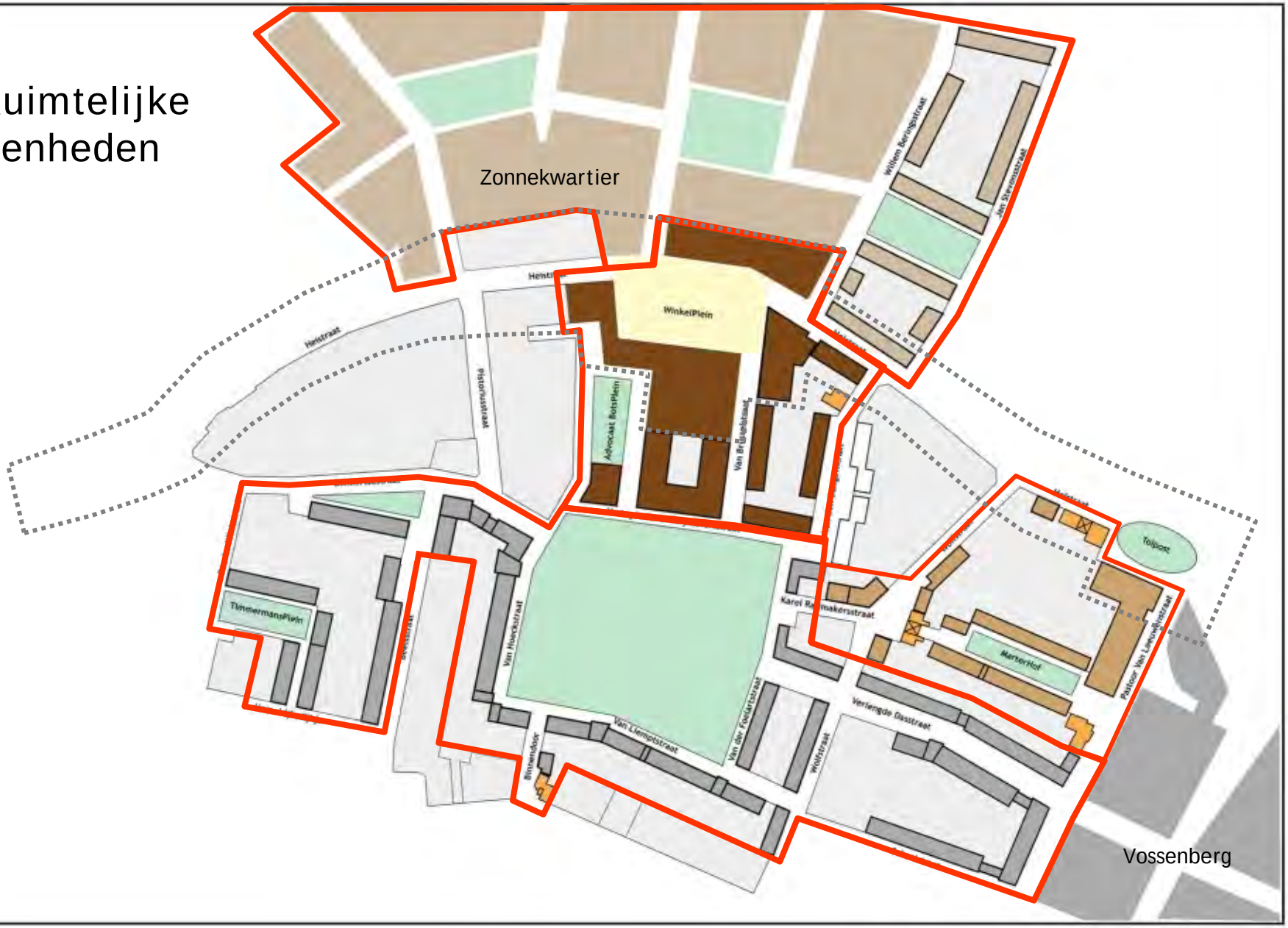
De stedenbouwkundige opzet en architectuur is een hedendaagse interpretatie van het oorspronkelijke tuindorp. Dit komt tot uitdrukking in de baksteen architectuur, een expressief landschap van daken, een alzijdige orientatie van de woningen op de openbare ruimte en verbijzonderingen in de zichtlijnen.

Zonnekwartier

Het Zonnekwartier kenmerkt zich door een grote stedenbouwkundige en architectonische samenhang. De buurt heeft een omvang van circa 300 woningen, welke door een architectenbureau zijn ontworpen. Dit resulteert in een herkenbaar architectuurbeeld.
De buurt is een goed voorbeeld de hedendaagse interpretatie van het tuindorp. De blokken hebben en ritmiek van onder andere doorgemetselde dakkappelen, gevelopeningen, omkadering van ramen en worden beeindigd door hoge hoekwoningen. De woningen zijn zorgvuldig gedetailleerd., voorbeelden hiervan zijn onder andere de zinke regenpijen en bijzonder metselwerkverband bij de hoge hoekwoningen. Op het niveau van kleurgebruik wordt de hierachie van stedenbouwkundig plan herkenbaar gemaakt, door de woningen in de stegen tussen de pleinen in het wit uit voeren.
Het plan kent een diversiteit aan woningtype en parkeeroplossingen. De appartementen hebben een ondergrondese parkeergarage. Onder de zgn. terraswoningen aan de Willem Prinzenstraat is een halfverdiepte parkeergarage aanwezig. En in het "Hoeksteengebouw" aan het Zonnehofplein is een stallingruimte voor auto's geintegreerd.

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

Ruimtelijke eenheden



Beeldkwaliteit Deelgebieden en Ensembles

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

Marterstraat e.o

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

BuurtPark+ e.o.

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

Heistraat - Willem Beringsstraat - Jan Stevensstraat

De bebouwing aan de Heistraat zal worden uitgewerkt in samenhang met het WinkelPlein en karakteristiek van de direct aansluitende bebouwing. De ontwerpprincipes zoals gefromullerd in het ROP Heistraat zijn hierbij leidend.
De wonen aan de Willem Beringsstraat en Jan Stevensstraat bouwen voort op de architectonische principes van het Zonnekwartier.

Timmermansstraat - Beelsstraat

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

Referenties Marterstraat

Referenties WinkelPlein - BuurtPark

Referenties Beeldkwaliteit Timmermansstraat-Beelsstraat e.o.

Referenties Hoge woningen

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

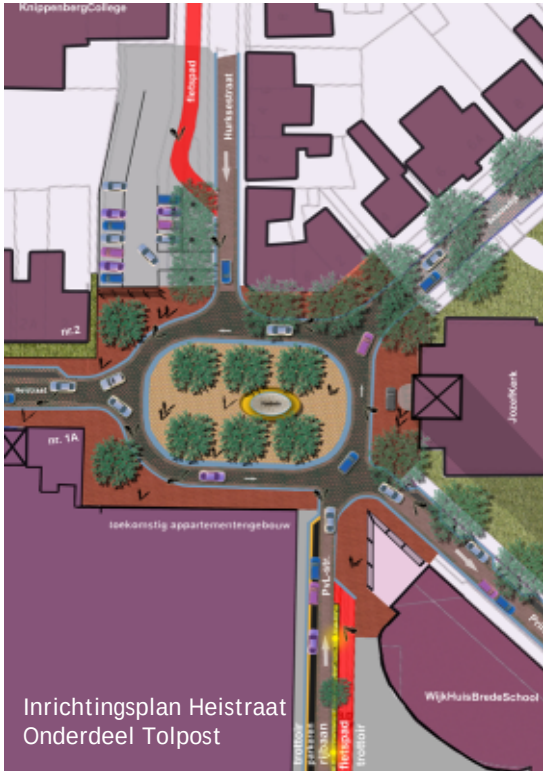
Erfscheidingen & Overgang Prive-Openbaar

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

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

Heistraat

Ontwikkelingen Heistraat



Ontwikkelingen Heistraat

Centraal in de Binnenstad ligt de Heistraat. In het door de gemeenteraad vastgestelde Wijkontwikkelingsprogramma voor de Binnenstad Oost (december 2002) is vastgelegd dat deze straat gerevitaliseerd moet worden. In december 2005 is een Ruimtelijk Ontwikkelingsplan voor de Heistraat opgesteld.
In deze straat is reeds geruime tijd sprake van een achteruitgang op velerlei gebied. Verpaupering van panden, leegstand, verschraling van het winkelaanbod en diverse overlastsituaties zijn exponenten van deze achteruitgang. De Heistraat is van betekenis en beeldbepalend voor de Binnenstad Oost. In de huidige situatie draagt de straat in hoge mate bij aan het negatieve imago van de gehele wijk. Als onderdeel van de historische structuur van de Helmond, derhalve ook op het niveau van de stad. Opgave is om de Heistraat weer tot hart en ziel te maken van de Binnenstad. Op vele fronten wordt er reeds gewerkt aan de revitalisering van de Heistraat. Panden zijn aangekocht en gesloopt en nieuwe plannen zijn in uitvoering of ontwikkeling. Te denken valt o.a. aan het winkel- en woonplein en het bedrijvencentrum . Tevens loopt er een gevelverbeteringsproject en wordt intensief gehandhaafd op diverse overlastsituaties. Deze rigoureuze aanpak draagt bij aan een verbeterd imago en functioneren van de Heistraat, waarmee tevens een positieve impuls wordt gegeven aan de verbetering van de gehele Binnenstad Oost. Een vitale Heistraat geeft de bezoeker aan en de bewoner van de Binnenstad ook vertrouwen in het herstructureringsproces. Essentieel onderdeel van de integrale aanpak tot revitalisering van de Heistraat is de volledige herinrichting van de openbare ruimte. Inzet is de gebruiks- en belevingswaarde van de openbare ruimte in kwalitatieve en kwantitatieve zin te verbeteren. Niet alleen een verbeterde inrichting van het straatprofiel, maar ook meer openbare ruimte met de pleinvorming:

- Versterking pleinkarakter Tolpost
- Aanleg Winkelplein
- Aanleg Woonplein

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

BuurtPark+

BuurtPark+

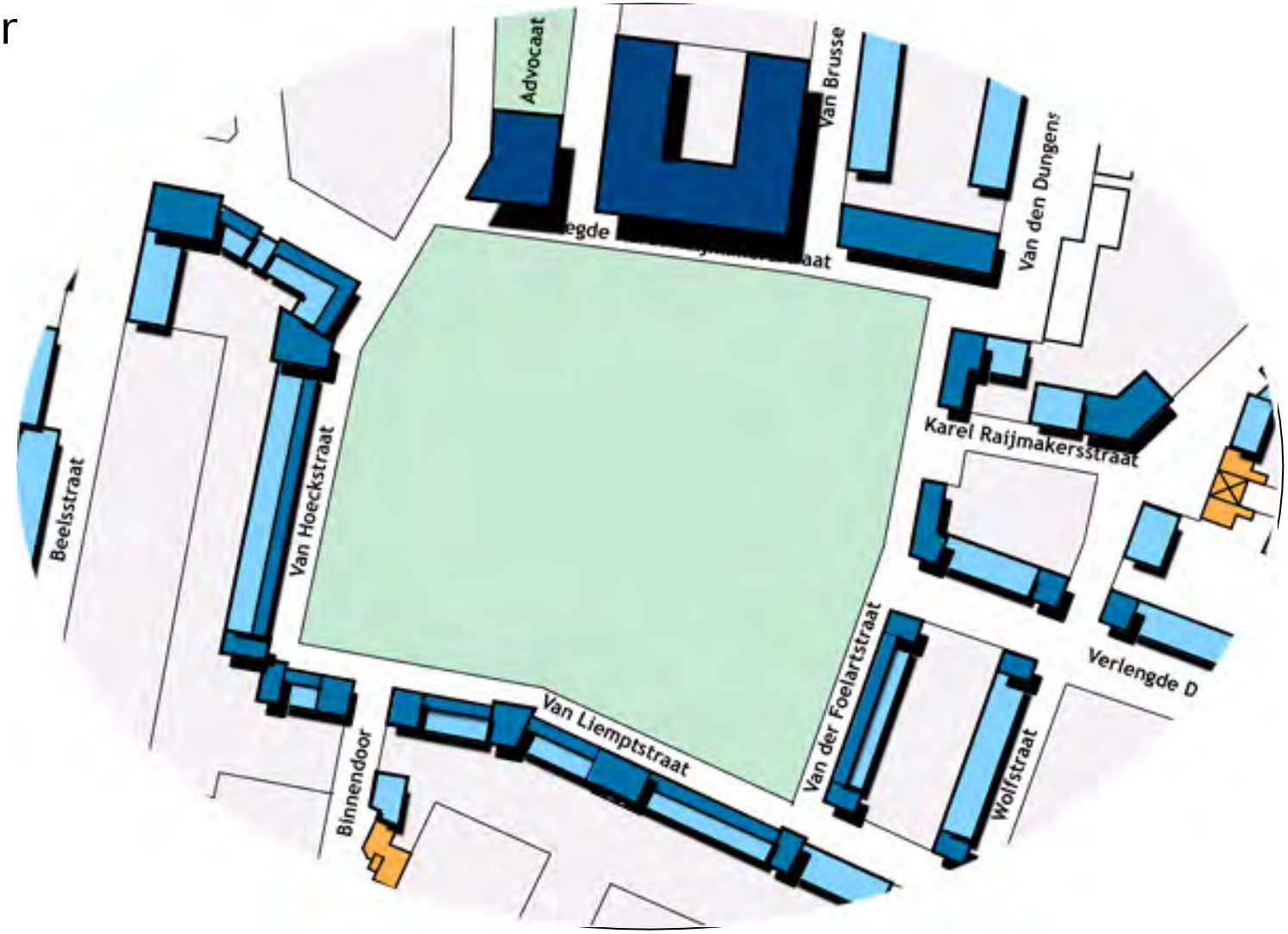
Een van de speerpunten van de herstructurering van de Binnenstad is het realiseren van meer openbare ruimte. Op straatniveau betekent dit meer ruimte maken voor voetgangers, door het bewonersparkeren naar de binnenterreinen te verplaatsen. Op blok- en buurtniveau voorzien de (nieuwe) pleinruimten in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

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

Schaalvergelijking BuurtPark+

Referentie BuurtPark+
Heldere ruimteliike omkadering
Spaarndammerbuurt Amsterdam

Bouwhoogter Rondom het BuurtPark+



Ambitie WOP 2002
Overtuigende begrenzing rondom het Park.
Hierbij moet met name worden gedacht aan hoogwaardig wonen in de vorm van **“Wonen met een chique uitstraling aan het Park”.**

BuurtPark+

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

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

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

Referenties ”BuurtPark+”

Referenties ”BuurtPark+”

Openbare ruimte

Openbare ruimte

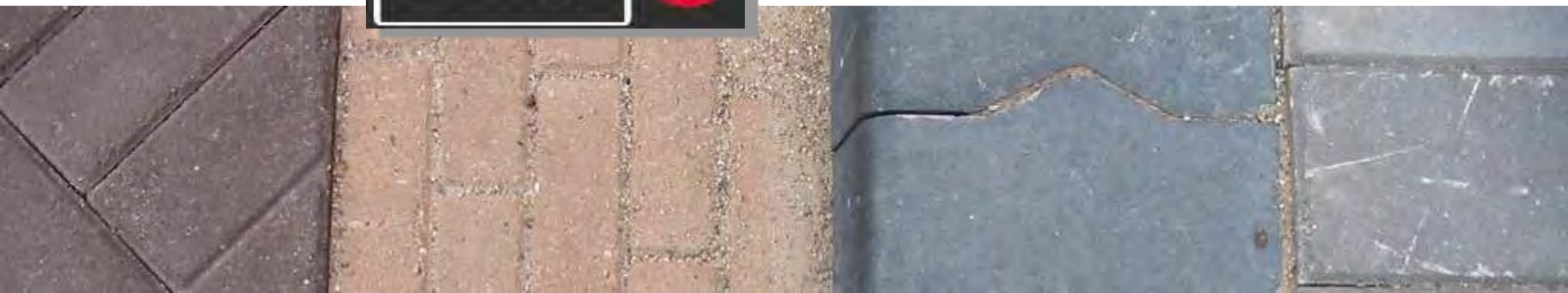
Voor de herstructurering van de Binnenstad is in het jaar 2004 een Masterplan Openbare Ruimte opgesteld. Het masterplan biedt een integrale visie op de herinrichting van de openbare ruimte van de gehele Binnenstad. Het stelsel van straten, pleinen, parken en plekken vormt samen de openbare ruimte van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

De inzet van de aanpak is eenheid en samenhang in de openbare ruimte van de Binnestad. De herstructuring van het gebied biedt een unieke gelegenheid om de bebouwde en onbebouwde omgeving integraal aan te pakken, zowel qua inrichting als organisatie. Met deze benadering kunnen afgewogen keuzen worden gemaakt over de ambities, inzet van middelen, programmatisch aspecten. Bij het ontwerp en (her)-inrichting van de openbare ruimte gaat het om een integrale benadering van de mogelijke en noodzakelijke activiteiten die in de openbare ruimte plaatsvinden, functies en architectuur van de aangrenzende bebouwing en de ruimtelijke vormgeving. De integrale benadering is nodig om de soms conflicterende functies in een goede onderlinge afstemming en samenhang een plek te geven. Het programma en het ontwerp bepalen in hoge mate de gebruiks- en belevingskwaliteit van de openbare ruimte.

Gelet op de diversiteit aan bebouwing en de omvang van de Binnenstad is een weloverwogen en beargumenteerde keuze nodig voor de te hanteren straatprofielen, het toe te passen materiaal en de inrichtingselementen.
Om het resultaat van “eenheid en samenhang” daadwerkelijke te bereiken wordt uitgegaan van terughoudende, eenvoudige en vanzelfsprekende ontwerpprincipes met duurzame en hoogwaardig materialen en inrichtingselementen. Dit geldt voor de lange lijnen van het netwerk en de woonstraten. Kortom die ruimten welke het coherente beeld van de Binnenstad bepalen. Plekken met een bepaalde betekenis, gebruik of situering zoals bijvoorbeeld pleinen vormen de verbijzonderingen. Deze plekken vragen een inspirerende aanpak.
Het consequent toepassen van basismaterialen en ontwerp- en inrichtingsprincipes vormen de aanpak om te komen tot de beoogde eenheid en samenhang, welke een belangrijke bijdrage levert aan de versterking van de identiteit van de Binnenstad.

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

Straatmeubilair en Materialen Binnenstad



Openbare Ruimte - Groen & Landschap

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

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

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

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

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

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

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

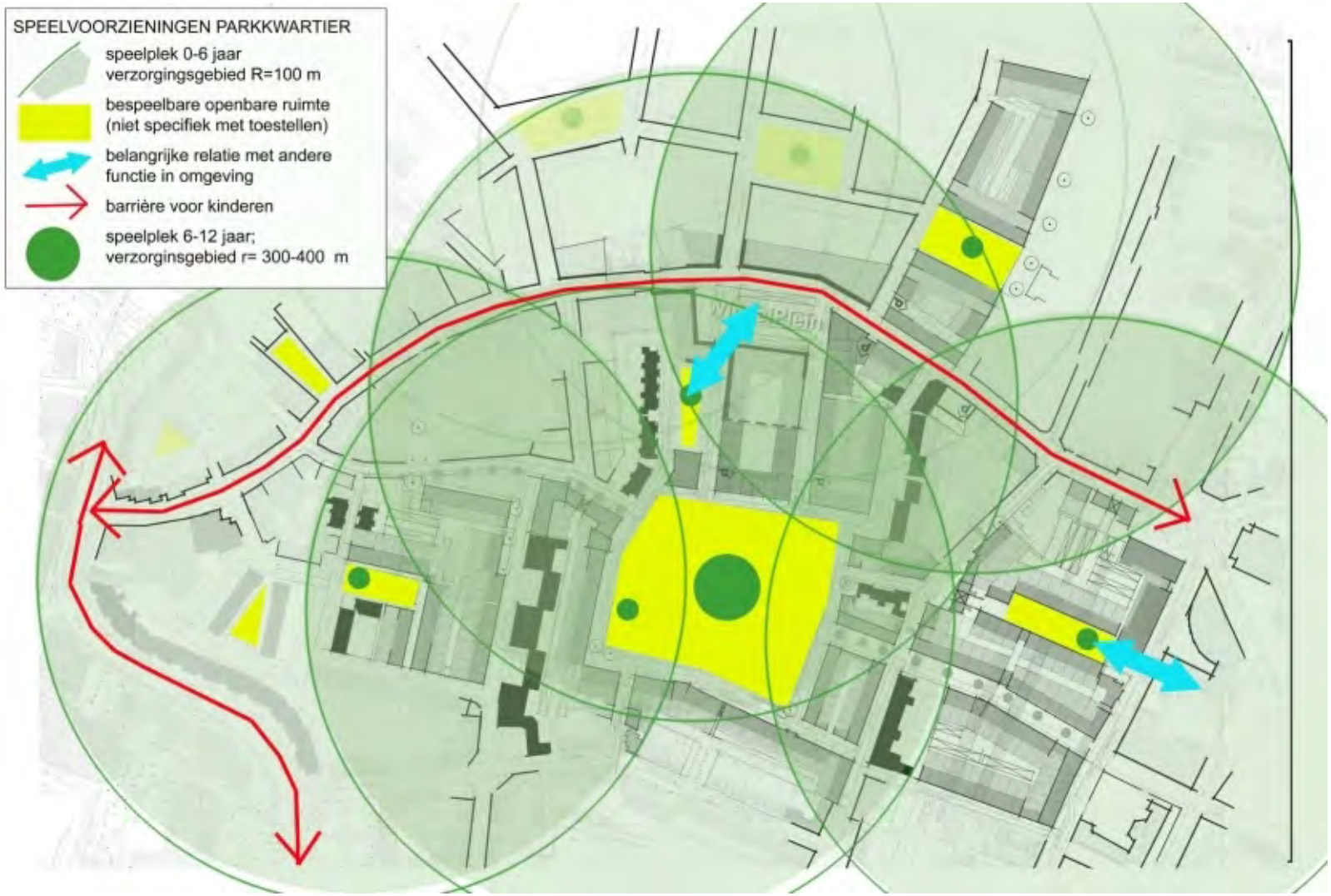
Openbare Ruimte - Groen & Landschap

Openbare Ruimte - Spelen

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

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

Openbare Ruimte - Spelen

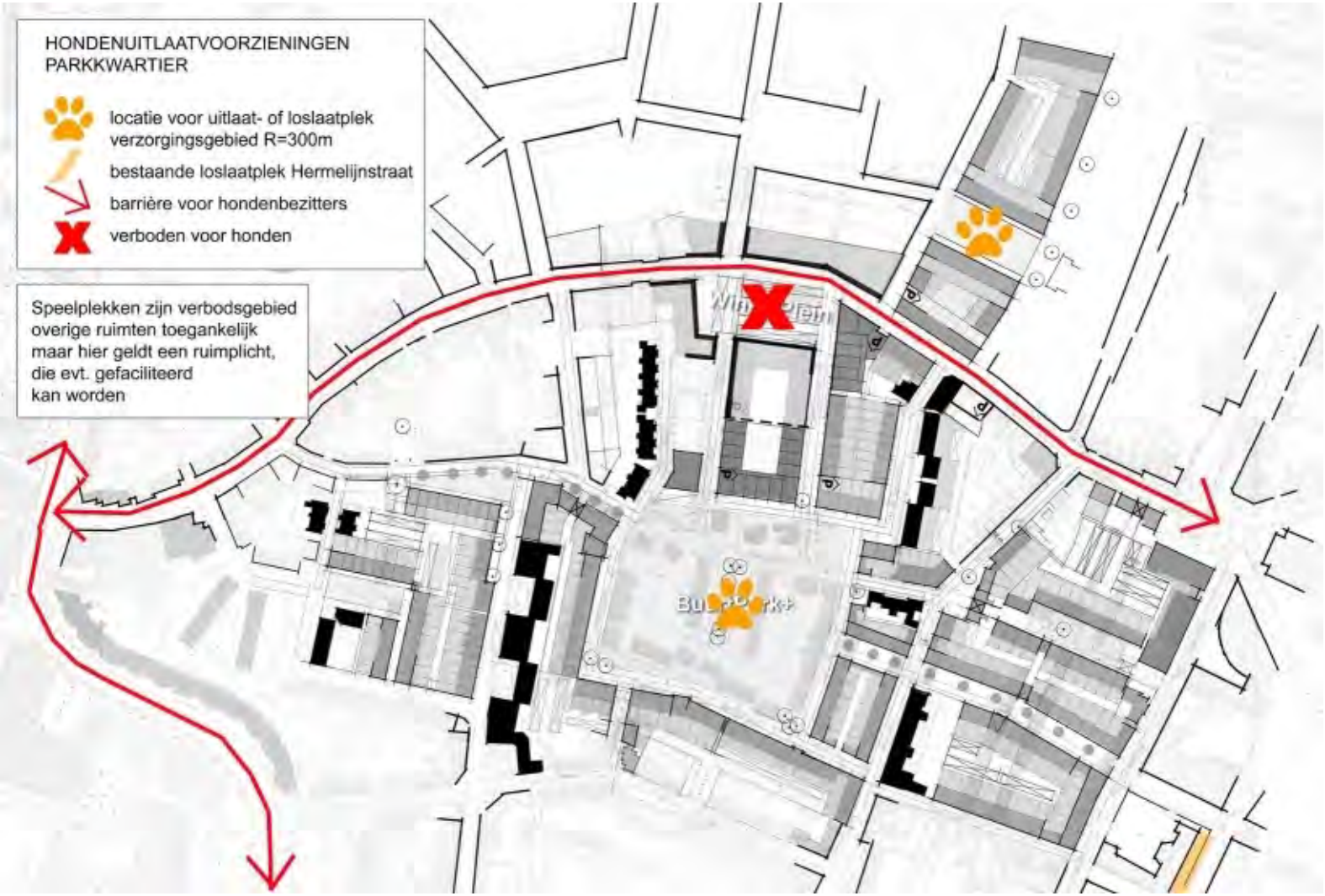


Openbare Ruimte - Honden

Het gemeentelijk beleid gaat uit van drie soorten gebieden aangewezen in relatie tot honden;
Uitlaat- en loslaatgebieden, die worden gereinigd; verbodsgebieden zoals speelplekken en marktpleinen en overig gebied, waar honden zijn toegestaan en waar een ruimplicht geldt. Een vuistregel is dat vanuit elke woning binnen 300 meter een uitlaat- of loslaatvoorziening moet zijn.

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

Openbare Ruimte - Honden



Parkeren

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

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

In de "Vossenberg" en het "Zonnekwartier" zijn de volgende parkeeroplossingen toegepast:
- Parkeren op een collectief binnenterrein.
- Parkeren in de achtertuin (opstelruimte auto, carport, garagebox).
- Parkeren ondergronds bij de terraswoningen
- Parkeren ondergronds van een appartementengebouw

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

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

Indeling koopwoningen voor 2008:

Goedkoop	< € 174.000,-
Middenklasse	€ 174.000,- tot € 260.000,-
Duur	> € 260.000,-

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

Indeling huurwoningen voor 2008:

Goedkoop	≤ € 631,73 per maand
Overig	> € 631,73 per maand

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

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

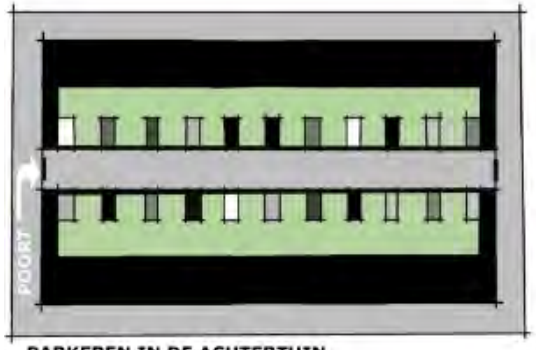
Parkeren

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

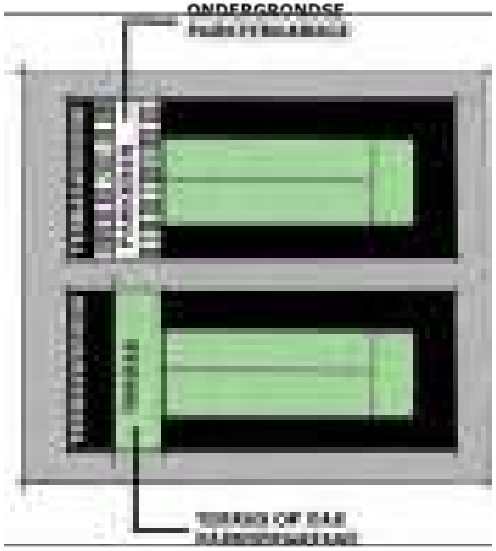
Parkeernormen Categorie Wonen:

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

PARKEREN OP EEN COLLECTIEF BINNENTERREIN



PARKEREN IN DE ACHTERTUIN



Randvoorwaarden & Uitgangspunten

Waterbeleid

Waterbeleid Weverspoort herstructurering Binnenstad
In het integraal programma van Eisen voor de 3e fase van de Binnenstad is Water een van de thema's. Dit houdt in, dat er rekening dient te worden gehouden met het geformuleerde waterbeleid van Waterschap en Gemeente. In het document Visie van het Waterplan Helmond is het beleid vast gelegd, dat de gemeente wenst te voeren. Het document visie is in januari 2000 door de Raad vastgesteld. Op dit moment wordt de visie herzien. Dit houdt in dat nieuwe beleidsontwikkelingen zullen worden toegevoegd en bestaand beleid mogelijk aangescherpt. Het waterbeleid van het waterschap is opgenomen in haar waterbeheerplan2001 - 2004. Dit beheerplan is in 2001 vastgesteld. De hoofdlijnen van beleid uit het document Visie laten zich in (op dit moment) in 6 punten samenvatten:
De eigen broek ophouden;
Anders omgaan met regenwater;
Stedelijke ontwikkeling en de beleving van water;
Water terug in de stad;
Blauwe aders in een groen raamwerk, water als ecologische (verbindings)zone;
Opwaarderen beken.

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

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

“Anders omgaan met regenwater".
Het verwerken van het hemelwater dient zoveel mogelijk volgens het volgende schema te geschieden. Het schema stelt een systeem voor waarin de delen elk een gedeelte van het hemelwater verwerken. De som van de afzonderlijke delen is gelijk aan de totale hoeveelheid te verwerken hemelwater.
Stap 1 Hergebruik
In het geval van een nieuwbouwproject bestaat er de mogelijkheid van hemelwater te hergebruiken als zogeheten B-water. Het regenwater dat op het dak van een woning valt kan zo bijvoorbeeld gebruikt worden om de toiletten mee door te spoelen.
Stap 2 Infiltreren
Na het gebruik van hemelwater geniet het direct in de bodem laten infiltreren de voorkeur. Deze methode dient derhalve zoveel mogelijk te worden benut. Echter heeft iedere locatie op dit punt zijn beperkingen en die mogen niet worden overschreden.
Stap 3 Afvoer naar open water
Het water dat ‘over' is nadat er zovele mogelijk water in de bodem is gebracht wordt afgevoerd naar oppervlaktewater. Het water kan dan geleidelijk alsnog in de bodem worden gebracht.
Stap 4 Afvoer naar RWZI
Water dat na de vorige drie stappen nog steeds verwerkt moet worden zal moeten worden afgevoerd naar het reguliere riool.

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

Vervolg Waterbeleid

Vanuit het waterbeheerplan van het waterschap zijn voor deze fase van de Binnenstad de volgende beleidslijnen van toepassing:

Scheiding van vuil water en schoon hemelwater.
Bij alle bouwplannen dient vermenging van vuil afvalwater en schoon hemelwater te worden voorkomen. Indien mogelijk wordt alleen het vuile water aan de riolering aangeboden. In ander gevallen wordt het schone en vuile water gescheiden aangeboden aan de riolering. Dit is ook het geval indien in openbaar gebied nog steeds een gemengd rioolstelsel aanwezig is.
Bij de inrichting, het bouwen en het beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd te worden aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarbij wordt aandacht gevraagd voor het materiaalgebruik. Om watervervuiling te voorkomen dienen geen uitloogbare of uitspoelbare bouwmaterialen worden toegepast.

Doorlopen van de afwegingsstappen: “hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer”.
In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij dient de genoemde voorkeursvolgorde doorlopen te worden.

3. Hydrologisch neutraal bouwen.
Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Hierbij mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet overschreden worden, bij een bui die eens in de 25 jaar voorkomt (T=25) en mag de natuurlijke GHG niet verlaagd worden. Aangenomen wordt dat bij een bui die 1 maal per 25 jaar voorkomt, 32,6 mm neerslag valt in 1 uur tijd en binnen 4 uur totaal 42,9 mm. De te realiseren waterbergingsruimte bij ver- en nieuwbouwplannen kan dus berekend worden door het toekomstig verhard oppervlak (m2) te vermenigvuldigen met 0,043m.
Het mag duidelijk zijn dat de beleidslijnen "anders omgaan met regenwater" van de gemeente en Doorlopen van de **afwegingsstappen: “hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer”** van het waterschap de zelfde doelstelling hebben.
De nadere uitwerking van dit waterbeleid " er meer handen en voeten aan geven" zal in een latere fase van het planproces plaatsvinden.

Voor de nieuwbouw betekent dit concreet dat het bestaande rioolstelsel niet mag worden belast als gevolg van de toename van het verharde oppervlakte in de wijk. Voor de nieuwbouw is een gescheiden rioolstelsel noodzakelijk, dat het hemelwater afvoert naar infiltratieplekken op de nieuwe pleinen en het buurtpark plus. De infiltratieplekken bevinden zich om beheertechnische redenen in het openbaar gebied. Ondergronds is een dergelijke voorziening te maken met behulp van speciale kratten. Bovengronds kan dit worden gecombineerd met openbaar groen.

Civieltechnische aspecten

Ondergronden, GBKH.

Het team Geoinformatie van de gemeente Helmond beschikt over de topografische ondergronden, deze zijn in digitale bestanden opgeslagen. De digitale gegevens zijn conform het GBKN systeem, digitale bestanden zijn tegen betaling beschikbaar, de kosten houden verband met de grootte daarvan uitgedrukt in hectares.
Het voorlopige ontwerp (VO) en het definitieve ontwerp (DO) van de architect dienen uitgewerkt te worden op de Grootschalige Basis Kaart Helmond (GBKH).

Ondergrondse infrastructuur.

Deze is geïnventariseerd. Voor deze locatie kan er van uit gegaan worden dat de ondergrondse infrastructuur aanwezig is in het openbare profiel.
Doordat er assen van wegen worden verlegd en gebouwd gaat worden op plaatsen waar nu kabels en leidingen liggen zullen er verleggingen plaats moeten vinden.
De gemeente zal voor nieuwe tracés een voorstel doen aan de nutsbedrijven, als er een akkoord hierover is zal er een definitief tracé kabels en leidingen vastgesteld worden.
Wellicht vindt nog een uitbreiding op de bestaande structuur plaats, het voorlopige en definitieve bouwplan worden door alle nutsbedrijven beoordeeld en zij geven aan of er iets moet veranderen

Nutsvoorzieningen.

Na het ontstaan van het voorlopige en definitieve ontwerp zal dit plan ter toetsing worden aangeboden aan de nutsbedrijven, deze zullen aangeven welke aanpassingen, uitbreidingen en / of voorzieningen in de vorm van trafo's, verdeelkasten, gasreduceerstations en of versterkerkasten nodig zijn.
In sommige gevallen is integratie met bebouwing mogelijk, per geval zal dat beoordeeld worden.
Het is van belang transformatorstations en kabelverdelkasten in een vroeg stadium mee te kunnen nemen in het ontwerp voor een goede inpassing daarvan, voor zover dit mogelijk is.
De gemeente vraagt bij de diverse nutsbedrijven, op basis van het voorlopige ontwerp, wat hun wensen zijn ten aanzien van de kasten en dergelijke.

Riolering.

In de openbare profielen is een gescheiden rioolstelsel en een gemengd rioolstelsel aanwezig. Er is een revisietekening beschikbaar waarop de tracés, rioolbodemhoogtes en putrandhoogten zijn aangegeven.
De realisator dient in zijn plan een gescheiden rioolstelsel te maken ten behoeve van de regenwaterafvoer van de daken, het hemelwaterriool (HWA). En voor de vuilwaterafvoer, het droogweerriool (DWA).
Voor beide stelsels legt de gemeente ontstoppingsstukken van PVC Ø125 mm waarop de realisator op dient aan te sluiten. De ontstoppingsstukken worden op particuliere grond gelegd (bij voortuinen), als er tot de uitgiftegrens wordt gebouwd worden de ontstoppingsstukken in openbare grond gelegd, de ontstoppingsstukken dienen te alle tijden bereikbaar te zijn.
Bij gestapelde bouw dient per verticale travee aangesloten te worden.
De realisator dient de rioolaansluiting bij de afdeling Bouwen en Wonen team Vergunningen Particulieren aan te vragen.

vervolg Civieltechnische aspecten

Draagkracht.
Er zijn geen onderzoeksgegevens beschikbaar over de draagkracht van de ondergrond.
Voor het bepalen van de funderingsconstructie dient de realisator sondering onderzoek te verrichten.

Grondwater.
Er zijn bijna geen gegevens over grondwaterstand beschikbaar. Er is slechts 1 peilbuis geplaatst in het verleden, in de Hemelrijksestraat.
De grondwaterstand ligt gemiddeld op 1,50 m onder het maaiveld, het grondwaterniveau schommelt tussen 1,00 m (hoogst) en 2,00 (laagst).meter onder het maaiveld.
Indien meer duidelijkheid over de grondwaterstanden noodzakelijk is dan is het van belang dat de ontwikkelaar daar nader onderzoek naar laat instellen, indien de ontwikkelaar peilbuizen laat plaatsen moet dit in overleg met de gemeente te gebeuren.

Peilen.
De vast te stellen peilen worden gerelateerd aan de bestaande en vaste hoogten in de omgeving, de zo genaamde AT hoogte (achterkant trottoirhoogte).
De definitieve peilmaat wordt bij het afgeven van de bouwvergunning verstrekt door het team Geoinformatie. Het is op te vatten als een minimaal peil.
Indien de realisator daar van af wil wijken moet hij bouwkundige maatregelen nemen, de te nemen maatregelen zijn voor zijn rekening, er dient wel aandacht te zijn voor de voorschriften over toegankelijkheid van het gebouw, vastgelegd in het bouwbesluit.

Sloop.
Voordat de bouwactiviteiten starten dient de ontwikkelaar contact op te nemen met de bouwcoördinator van de gemeente.
Er zullen nadere afspraken gemaakt dienen te worden hoe er gesloopt gaat worden, wie dat uitvoert en de kosten daarvoor draagt. Eveneens voor het schoon maken van de bodem en het verder opschonen van het terrein.
Bij het ontkoppelen van de aansluiting huisriolering moet de achterblijvende buis, gedeelte van de openbare riolering, afgesloten te worden zodat er geen grond in het gemeenteriool in kan spoelen. Het verwijderen van de huisaansluiting moet tot aan de ontstoppingsstuk gebeuren, deze ligt op de perceelsgrens.

Bouwrijp maken.
Het bouwrijp maken zal inhouden dat in het openbare gebied het grondwerk voor de wegcunetten, de riolering en de nutsleidingen voor zover noodzakelijk worden aangelegd.
De overtollige grond uit bouwcunetten is eigendom van de ontwikkelaar, hij dient zelf zorg te dragen voor de verwerking en afvoer van overtollige grond. De kosten voor het afvoeren van grond en de kosten voor de noodzakelijke AP04 keuringen zijn voor rekening van de ontwikkelaar.
Indien er sprake is van heiwerk en of bouwcunetbronnering is het aan te bevelen dat de realisator een visuele en zonodig fotografische opname verricht van de belendende bebouwing. Dit om latere schadeclaims over schade aan naastliggende bebouwing te kunnen weerleggen.
Voor dat bouwactiviteiten starten dient de realisator contact op te nemen met de bouwcoördinator van de gemeente, deze kan alle informatie verschaffen over de aan te vragen vergunningen, bouwverkeer route, de plaats van directieketen en de opslag van materiaal en materieel.

vervolg Civieltechnische aspecten

Woonrijp maken.
Aan de hand van het definitieve ontwerp van de realisator stelt de gemeentelijke ontwerpgroep een inrichtingsschets op. De suggesties van de architect voor inrichting van het openbare gebied zullen voor zover dat mogelijk is meegenomen worden. De definitieve schets zal ter kennisname worden voorgelegd aan de realisator.
Bij het woonrijp maken wordt het openbare gebied definitief ingericht, dit wil zeggen wegen, goten, trottoirs, straatverlichting, straatbomen en groen worden aangelegd.
Het woonrijp maken vangt in beginsel aan op een tijdstip waarop de bebouwing in gebruik genomen gaat worden onder de voorwaarden dat de gemeente bij de uitvoering een zodanige fasering nastreeft dat opgeleverd werk niet beschadigd zal worden.
De te maken inritten zullen in dit proces meegenomen worden, deze dienen wel door de realisator aangevraagd te worden bij Bouwen en Wonen team Vergunningen Particulieren.

Karteren.
Nadat de realisator en de gemeente volledige overeenstemming bereikt hebben over het definitieve plan en de tekeningen en de maatvoering voldoende hardheid bezitten wordt het plan als digitaal bestand door het Team Geoinformatie vertaald tot matenplan.
Het matenplan is de basis voor het verdere proces van bouw - en woonrijp maken. Wijzigen van maatvoering kan daarna slechts tegen extra kosten worden doorgevoerd.

Inzameling huisvuil en gft afval.
In verband met de ruimtelijke kwaliteit op het openbare gebied dient in een vroeg stadium te worden nagedacht over de afvalbehandeling.
Er dient aandacht te zijn voor de vorm en methode van inzamelen. Als daarvoor inpandig voorzieningen getroffen worden is het zaak het gebouw van een deugdelijke ventilatie en of geforceerde luchtverversing te voorzien, de architect wordt verzocht dit in het ontwerp op te nemen.

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

Milieu

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

Ruimtegebruik / Verkeer en vervoer.
In het plan moet een compact ruimtegebruik worden nagestreefd met een zo groot mogelijk multifunctioneel gebruik van (openbare) ruimte. Ten behoeve van (gescheiden) inzameling van afval moeten voldoende ruime voorzieningen worden aangebracht, zowel binnen de bebouwing (woningen/bedrijven) als in de openbare ruimte. Achteruitrijden van vuilniswagens moet worden vermeden.
Langzaam verkeersroutes en voorzieningen voor openbaar vervoer binnen het plangebied moeten als belangrijke structuurbepalende elementen worden gezien.
Parkeren dient zoveel mogelijk geconcentreerd te worden en waar mogelijk meerdere (aanvullende) functies dienen. Voor het stallen van fietsen (ook voor bezoekers) diefstalbestendige oplossingen toepassen.

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

Indien voor deze herstructurering een bestemmingsplanwijziging moet worden doorgevoerd, is in het kader hiervan een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Formeel hoeft nu op basis van de Wet geluidhinder niet gekeken te worden naar wegen waar een 30 km/uur regiem geldt.
In het akoestisch onderzoek bij het bestemmingsplan Binnenstad oost is uitgegaan van een 30 km/uur regiem voor alle wegen in het plangebied. Alleen het Zuidende en Binderseind/Noordende hebben op basis van de Wet geluidhinder dan nog een zone. Voor nieuwe woonbestemmingen die binnen de 200 m brede zones van deze wegen geprojecteerd worden, moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.
Bij de aanstaande wijziging van de Wet geluidhinder (in werking naar verwachting eind 2005) hebben ook alle 30 km/uur wegen een zone, waardoor bij een bestemmingsplanwijziging dan ook vanwege deze wegen een akoestisch onderzoek noodzakelijk is. Dit betekent dat voor te projecteren woningen in (nagenoeg) het hele plangebied een akoestisch onderzoek noodzakelijk is.
Naar verwachting zullen de geluidbelastingen aan de gevel van een aantal te projecteren geluidgevoelige bestemmingen, de voorkeursgrenswaarde overschrijden, met name t.g.v. de Heistraat.
De maximale ontheffingswaarden zullen naar alle waarschijnlijkheid niet worden overschreden. Onderzocht moet worden of deze overschrijdingen wellicht door bronmaatregelen of afscherming e.d. worden verminderd of ongedaan kunnen worden gemaakt. Indien dat niet mogelijk is zullen ontheffingen Wet geluidhinder moeten worden gevraagd bij het college van GS, of, nadat de aanstaande wijziging van de Wet geluidhinder is doorgevoerd, zal het college van Burgemeester en Wethouders deze ontheffing moeten verlenen.
Indien bij woningen een hogere geluidbelasting dan 55 dB(A) optreedt (na aftrek 5 dB(A) cf. art. 103 Wgh) dient bij die betreffende woningen een geluidluwe gevel aanwezig te zijn. Dit betekent dat ter plaatse van deze gevel de geluidbelasting aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) moet voldoen.
Ten behoeve van de bouwplanprocedure zal een aanvullend akoestisch onderzoek t.b.v. naar de te realiseren gevelwering noodzakelijk zijn.

Milieu

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

Lucht.
Algemeen
In ruimtelijke plannen dienen de normwaarden uit het Besluit Luchtkwaliteit in acht te worden genomen. In nieuwe bestemmingsplannen moet aan deze waarden worden voldaan. Het gaat om normwaarden voor stikstofdioxide (NO2), fijn stof (PM10), benzeen (C6H6), zwaveldioxode (SO2) en koolmonoxide (CO).
Het meest kritisch zijn stikstofdioxide en fijn stof. In 2006 is door de gemeente Helmond een luchtkwaliteitsplan opgesteld (TAUW R001-4432621). In dit plan wordt geconstateerd dat het lokale verkeer de grootste bijdrage levert aan de luchtverontreiniging.
Wegverkeer
In voornoemd luchtkwaliteitsplan is de luchtkwaliteit ten gevolge van alle (hoofd)wegen in Helmond berekend in de huidige situatie (2005) en de toekomstige situatie (2010 en 2015). Daarbij zijn enkele knelpuntsituaties aangegeven welke echter geen van alle binnen, of nabij dit plan zijn gelegen.
Omdat het plan geen nieuwe ontwikkelingen toelaat, welke invloed zouden kunnen hebben op de luchtkwaliteit, kan worden gesteld dat de luchtkwaliteit in het plangebied voldoet aan de gestelde grenswaarden.
Industrie
Uit de regionale rapportage "Luchtkwaliteit SRE-gemeenten 2005" en het luchtkwaliteitsplan van de gemeente Helmond kan worden afgeleid dat de binnen de gemeente Helmond gelegen bedrijven, over de gehele stad bezien, verwaarloosbaar bijdragen aan het achtergrondniveau.
Binnen het plangebied of de nabije omgeving ervan zijn geen bedrijven aanwezig waarvan de emissies van genoemde stoffen naar de lucht van invloed zijn op de luchtkwaliteit in het plangebied.

5. Bodem.
Voor het gebied "Binnenstad oost 3e fase" zijn een historisch en een verkennend bodemonderzoek verricht. Uit het verkennend bodemonderzoek d.d. 23 juli 2007 blijkt in de toplaag van de vaste bodem plaatselijk een sterk verhoogd gehalte aan zink is gemeten. Het sterk verhoogde gehalte aan zink hangt naar alle waarschijnlijkheid samen met de aanwezige heterogeen verontreinigde binnenstedelijke ophooglaag. Verder is zowel de vaste bodem als het grondwater niet noemenswaardig verontreinigd met de onderzochte parameters. De aangetoonde gehaltes komen overeen met de verhoogde achtergrondwaarden die voor het betreffende gebied zijn vastgesteld in de bodemkwaliteitskaart.
Bij de inrichting van het plangebied dient rekening gehouden te worden met het strk verhoogde gehalte aan zink. Hiervoor dient een BUS-melding ingediend te worden. Eventuele ontgraving dient onder milieukundige begeleiding plaats te vinden.
Opgemerkt moet worden dat een na sloop van de woningen nog een nakeuring van de bodem dient plaats te vinden. Dit om aan te tonen dat de bodem niet als gevolg van de sloop alsnog is vervuild.

Milieu

Binnen het plangebied bevinden zich enkele verdachte locaties, met name ter plaatse van (voormalige) bedrijven, ondergrondse brandstoftanks en een niet gespecificeerde demping. Het plangebied kan verder worden beschouwd als onverdacht ten aanzien van mogelijke bodemverontreiniging, vanwege de aangetroffen verhoogde achtergrondgehalten, ontstaan door langdurig gebruik van de bodem als woongebied.
De zekerheid dat wordt voorkomen dat op verontreinigde bodem zal worden gebouwd, wordt verkregen in het kader van de bouwvergunningsprocedure. Op grond van de Woningwet c.q. de gemeentelijke bouwverordening zal een onderzoeksrapport worden verlangd inzake de gesteldheid van de bodem. Aan de hand van de resultaten van het daartoe te verrichten onderzoek kan worden vastgesteld of (en zonodig) welke saneringsmaatregelen nodig zijn alvorens tot verlening van de bouwvergunning zal worden overgegaan.

6. Bedrijven
Bestaande bedrijven.
In het plangebied en directe omgeving zijn veel, voornamelijk kleine, bedrijven gevestigd. Het betreft hoofdzakelijk bedrijven in de detailhandel of horeca, geconcentreerd in de Heistraat. Al deze bedrijven vallen, voor zover de Wet milieubeheer van toepassing is, onder de werkingsfeer van een Algemene maatregel van Bestuur (AmvB). Verder zijn er enkele (kleine) garagebedrijfjes gevestigd welke ook onder een AmvB vallen. Een en ander houdt in dat de voorschriften welke voor deze bedrijven van toepassing zijn, afdoende worden geacht om overlast naar de omgeving te voorkomen of doelmatig in te perken. Niettemin zijn van diverse bedrijven klachten bekend, vooral ten gevolge van het niet naleven van genoemde voorschriften. Het betreft met name geur- en geluidsoverlast (muziek en bezoekers). Als invloedsgebied, waarbinnen liefst geen conflicterende bestemmingen worden gesitueerd, geldt een afstand van ca. 30 meter (VNG “Bedrijven en milieuzonering”). Deze afstand dient bij voorkeur ook te worden aangehouden bij de wat grotere AmvB bedrijven in het gebied; Huize den Herd, Basisschool de Uilenburcht, Edah supermarkt. Van deze bedrijven zijn overigens geen klachten bekend.
Binnen het plangebied zijn ook enkele vergunningsplichtige bedrijven gevestigd.
Daarbij gelden de volgende aandachtspunten:
Drukkerij Zeeuwen: De basisactiviteiten kunnen overlast van geur en/of geluid geven. Er zijn geen klachten bekend, rekening te houden met een invloedsgebied van ca. 30 meter.
DB Hengelsport: Is net buiten het plangebied gevestigd. Het college van B&W is voornemens een vergunningaanvraag voor de opslag van 400.000 stuk munitie ca. te weigeren. Het bedrijf gaat hiertegen mogelijk in beroep.

Nieuwe bedrijven.
Nieuwe bedrijvigheid in het plangebied moet van hetzelfde karakter zijn als de bestaande bedrijven en zal vallen onder hetzelfde juridisch kader. Bij nieuw te vestigen bedrijvigheid kunnen fricties met conflicterende (woon)bestemmingen worden voorkomen. Dergelijke fricties leiden vaak tot (vanuit de milieuwetgeving opgelegde) beperkingen, of dure extra investeringen voor bedrijven (b.v. tegengaan van geluid- en geurhinder bij horeca), die bij een zorgvuldige inpassing voorkomen kunnen worden.
Toe te laten bedrijvigheid dient te vallen onder de categorieën 1 en 2 van de Staat van Inrichtingen (Bedrijven en Milieuzonering VNG). Maar ook binnen deze categoriën komen bedrijfsbranches voor welke in combinatie met aanpandig wonen niet zonder meer toelaatbaar zijn. Zonodig dient de lijst met toe te laten inrichtingen in een bestemmingsplan, hierop te worden gescreend. Om te voorkomen dat gevestigde bedrijven uitgroeien tot (teveel overlastgevende) grotere bedrijven dient een actieve controle (bouwzaken en milieu) op deze bedrijven te worden uitgeoefend met een grotere bezoekfrequentie dan op andere locaties het geval zou zijn.

Milieu

Externe veiligheid

Algemeen

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

Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven als een contour op een kaart, die punten van gelijk risico met elkaar verbindt en leent zich daarmee goed voor het vaststellen van een veiligheidszone tussen de risicovolle activiteit en kwetsbare plandelen, zoals woonwijken. Voor het groepsrisico geldt geen norm maar een oriënterende waarde. Het berekende groepsrisico wordt weergegeven in een curve, waarbij de kans op een ongeval wordt uitgezet tegen het aantal mensen dat daarbij omkomt. In dezelfde grafiek wordt de oriënterende waarde uitgezet. Als de curve van de oriënterende waarde wordt overschreden dient te worden verantwoord of, en onder welke condities, dat toelaatbaar wordt geacht.

Externe veiligheid verkeer.

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

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

Externe veiligheid bedrijven.

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

Externe veiligheid hoofdtransportleidingen.

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

Duurzaamheid / energie.

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

Milieubescherming / Leefbaarheid.

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

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

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

Groenvoorziening, natuur en landschap.

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

Opgeleverd

Ontwikkeling / Aanbouw

(2012) Verwachte oplevering.

Pleinen / BUURTPARK

Overzichtskaart S.P. Binnenstad

Totaal oppervlakte plangebied Weverspoort ca.121950m2

Plangrens Weverspoort

schaal 1:1000 d.d 09 Oktober 2012 S&B/ROV/PZ

plotnaam: binnenstad2.2000