



## RUIMTELIJKE VISIE

HELMOND OOST 30-05-2023

# COLOFON

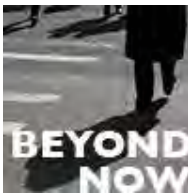
Ruimtelijke visie  
Helmond Oost

Oosterhout/Maastricht  
IND-474170-6R Ruimtelijke visie Helmond Oost 10052023



**Vestiging Oosterhout**  
Beneluxweg 125  
Postbus 40  
4900 AA Oosterhout  
+31 (0) 162 487 500

info@cb5.nl



**Beyond Now**  
2e Daalsedijk 6A  
3551 EJ Utrecht  
+31 (0)6 50 68 51 75

alex@beyondnow.nl



**Gemeente Helmond**  
Postbus 950  
5700 AZ Helmond  
+31 (0) 492 58 77 77

j.van.tooren@helmond.nl



**Woonpartners**  
Postbus 6006  
5700 ES Helmond  
+31(0) 492 50 88 00

info@woonpartners.nl



**De Zorgboog**  
Postbus 16  
5760 AA Bakel  
+31(0) 900 899 8636

info@zorgboog.nl



**Wijkraad Helmond Oost**  
Evertsenstraat 19  
5703 AM Helmond

info@wijkraadhelmondoost.nl

## VRIJGAVE

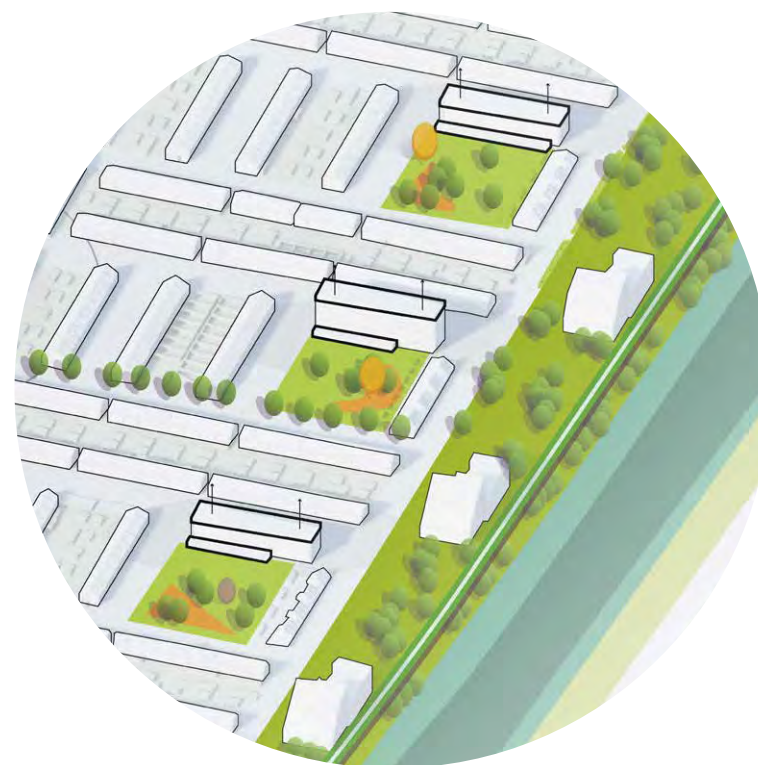
Auteurs:  
Hanne de Jong, Remond Baselmans,  
Marco Weijers, Amanda Jansen  
Michiel Evers, Alex Sievers

Goedkeuring:  
Merijn van Loon  
10-05-2023

Vrijgave:  
Alexander Smeets  
10-05-2023

# INHOUDSOPGAVE

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| 1. SAMENVATTING                 | 4  |
| 2. INLEIDING                    | 11 |
| 3. PROJECTGEBIED                | 13 |
| 4. AMBITIES EN WENSEN           | 19 |
| 5. KANSEN EN ZORGEN BEWONERS    | 22 |
| 6. ANALYSE                      | 27 |
| 7. KANSENKAART                  | 34 |
| 8. CONCEPT                      | 36 |
| 9. RUIMTELIJKE VISIE            | 41 |
| 10. SOCIALE EN GEZONDE INGROPEN | 45 |
| 11. RUIMTELIJKE INGROPEN        | 49 |
| BIJLAGE 1 - KAARTENBOEK         | 66 |



## 1. SAMENVATTING



## Wijkontwikkelingsplan

In 2020 is het wijkontwikkelingsplan (hierna WOP) Helmond Oost vastgesteld met het doel om de wijk vooruit te brengen, tweedeling in de maatschappij te voorkomen en samen met de partners in de wijk een kwaliteitsslag te maken. Op basis hiervan is de voorliggende ruimtelijke visie opgesteld waarin concreet vastgelegd is waar de gemeente Helmond en Woonpartners voor de komende 10 a 15 jaar samen aan gaan werken in de wijk.

## Projectgebied

Helmond Oost bestaat uit de drie buurten Straakven, Beisterveld en Beisterveldse broek met daartussen de centrale parkruimtes: Hortensiapark en Sjef de Kimpenpad.

## Bewoners

De bewoners hebben inbreng gegeven over hun wijk. Ze hebben hun zorgen geuit en kansen benoemd. Aan de hand van deze bevindingen samen met een (ruimtelijke) analyse van het gebied is het concept en de visie voor de wijk tot stand gekomen.

## Concept

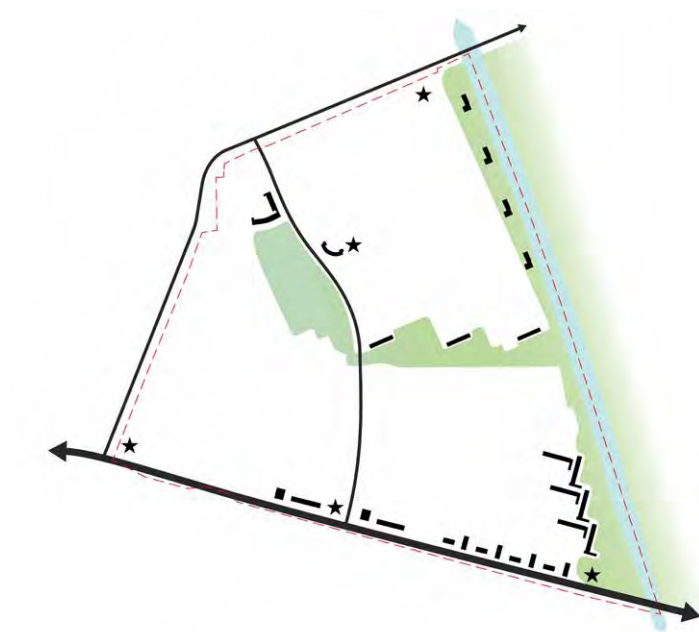
Het concept zet in op drie pijlers:

1. het verstevigen van het bestaande raamwerk van groen, water en hoogbouw aan de randen;
2. de herkenbaarheid van de 3 buurten vergroten en met in iedere buurt een eigen centrale groene plek en een sterk (voorzieningen) wijkhart voor heel Helmond Oost. Ook wordt de huidige beweegroute verbeterd en uitgebreid door de hele wijk;
3. op structuurniveau en ‘acupunctuurniveau’ bebouwing ontwikkelen ter verbetering van de woningvoorraad, sterkere buurtcentra en ruimtelijke leesbaarheid van de wijk, waarbij rekening wordt gehouden met bestaande structuren en verkavelingen.

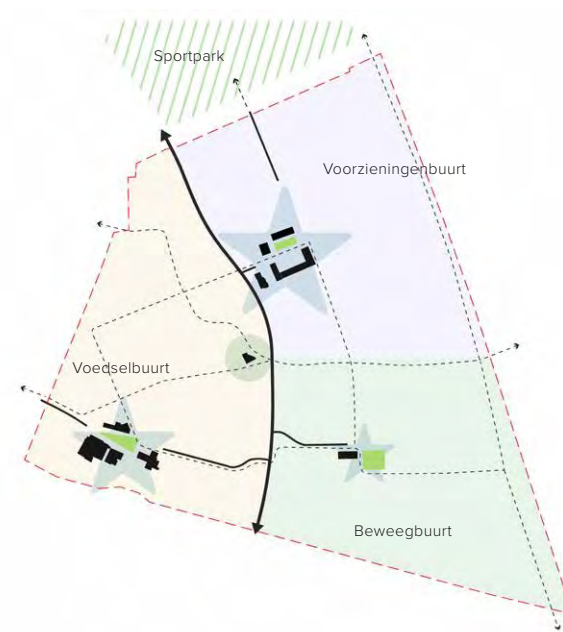
## Ruimtelijke visie

De bouwstenen uit het wijkontwikkelingsplan zijn samen met de inbreng van bewoners en het concept gevormd tot de ruimtelijke visie voor Helmond Oost waarin de verbetering van algehele leefbaarheid en kwalitatieve verdichting centraal staan. De visie bevat concrete ingrepen op vlak van bebouwing, buitenruimte, wegen en sociaal en gezondheid.

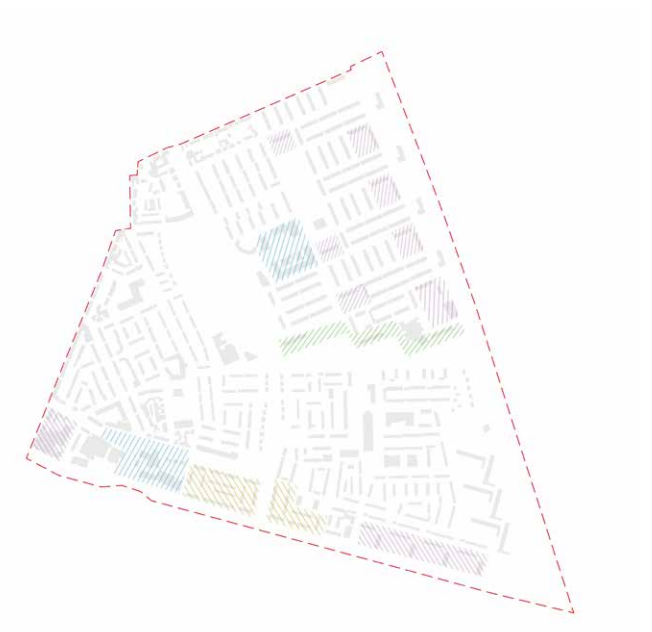
De visie bevat specifieke maatregelen om actiepunten op vlak van sociaal en gezondheid in de wijk op korte en middellange termijn aan te pakken. De sociale maatregelen sluiten aan bij Bouwsteen 2: ‘Uitnodigende Openbare ruimte’, Bouwsteen 3: ‘Sociale cohesie en leefbare buurten’, Bouwsteen 4: ‘Gezondheid bevorderen en Bouwsteen’ 6: ‘Schoon, heel en veilig’.



RAAMWERK



BUURTEN EN CENTRA



ONTWIKKELINGEN



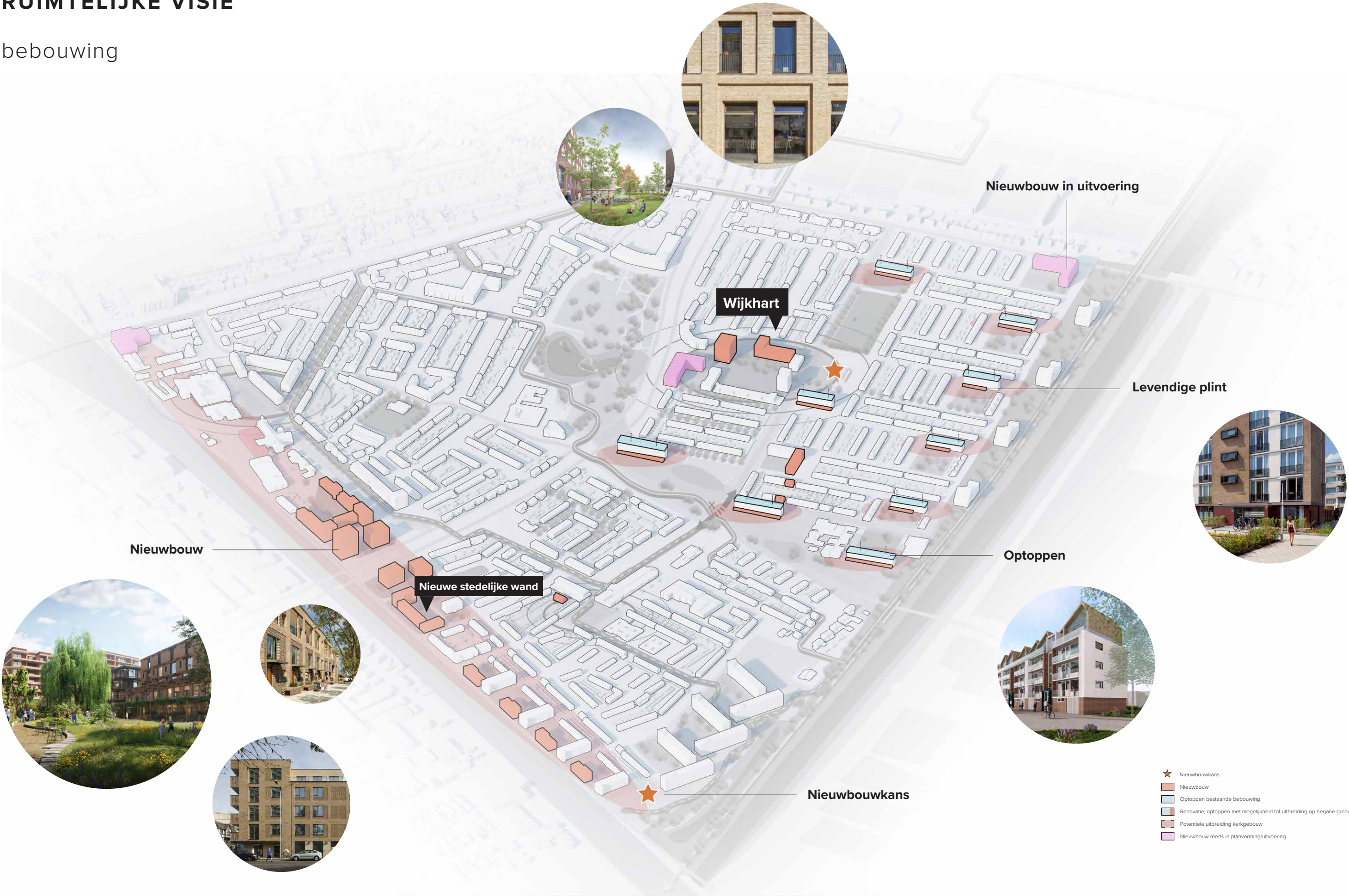
RUIMTELIJKE VISIE





RUIMTELIJKE VISIE

bebouwing





RUIMTELIJKE VISIE

buitenruimte



- Nieuwe of aan te vullen bomenstructuur
- Nieuwe groene ruimtes
- Huidige buurtparkjes met sport- en speelvoorzieningen verbeteren
- Kanaalzone onderzoeken om biodiverser en recreatiever maken
- Sjef de Kimpenspad sport- speelvoorzieningen vernieuwen
- Huidig plantsoen verbeteren
- Centrale buurtparken vernieuwen, verbeteren of toevoegen
- Vernieuwen of toevoegen speel/sportplek
- Mogelijke pluktuinen samen met bewoners, LEV-groep en tuincoach
- Beweegaanleidingen voor ouderen toevoegen
- Bestaande bewegroute opknappen
- Bewegroute uitbreiden



# RUIMTELIJKE VISIE

wegen





# RUIMTELIJKE VISIE

sociaal en gezondheid







## 2. INLEIDING



## 2.1 INLEIDING

Sinds april 2022 zijn de gemeente Helmond, stichting Woonpartners en stedenbouwkundig bureau CB5 met Beyond NOW samen en in overleg met de bewoners bezig om een ruimtelijke visie op te stellen voor Helmond Oost. In deze ruimtelijke visie wordt concreet vastgelegd waar zowel de gemeente Helmond als Woonpartners voor de komende 10 à 15 jaar samen aan gaat werken in de wijk op de fysieke ruimte, openbare ruimte en deels het sociaalmaatschappelijke vlak. Aan de ruimtelijke visie is een uitvoeringsprogramma gekoppeld, waarin concreet de diverse activiteiten staan benoemd. Dit behelst (nieuw)bouw, renovatie, verbeteren openbare ruimte en extra inzet op het sociaalmaatschappelijke vlak.

## 2.2 DOEL

Omdat er vele (fysieke) ingrepen door zowel de gemeente Helmond als Woonpartners globaal op de planning stonden, maar er geen afstemming plaats vond, is afgesproken om samen een ruimtelijke visie op te stellen ten einde synergie te bevorderen en overlast voor bewoners te beperken. In deze ruimtelijke visie wordt concreet en gefaseerd samen vastgesteld waar en wanneer (fysieke) ingrepen plaats gaan vinden in Helmond Oost. Enerzijds zodat de wijk niet geheel gelijktijdig aangepakt wordt, anderzijds zodat de (fysieke) ingrepen op elkaar afgestemd worden. Daarom kan deze ruimtelijke visie worden gezien als een aanvulling op het wijkontwikkelingsplan Helmond Oost.

De komende jaren worden de bouwplannen en herinrichtingsplannen op basis van deze ruimtelijke visie ontwikkeld en gebouwd. In de ruimtelijke visie is daarvoor een fasering en planning opgenomen. Ook bij de verdere uitwerking van deze plannen worden partners, bewoners en andere belanghebbenden opnieuw betrokken.

En toch... een kwetsbare wijk vooruit brengen bereiken we niet (alleen) door woningen te slopen of te renoveren, noch door een straat aan te passen. De kwetsbare bewoners blijven immers kwetsbaar, er verandert niets aan hun persoonlijke situatie door alleen een nieuwe woning. Vragen bij bewoners die spelen zijn:

“wanneer wordt er iets gedaan aan het vele zwerfafval”

en “hoe kunnen we zelf verantwoordelijkheid nemen in onze wijk”? Het is een mix van fysieke en sociaal-maatschappelijke ingrepen die een wijk vooruit helpen. Het is niet de bedoeling om het wijkontwikkelingsplan opnieuw over te doen. Maar we kunnen wel een slag verder komen: een aanvulling op het wijkontwikkelingsplan. En dat willen we samen bereiken met de uitvoering van deze ruimtelijke visie. Met als doel Helmond Oost weer klaar te maken voor de toekomst.

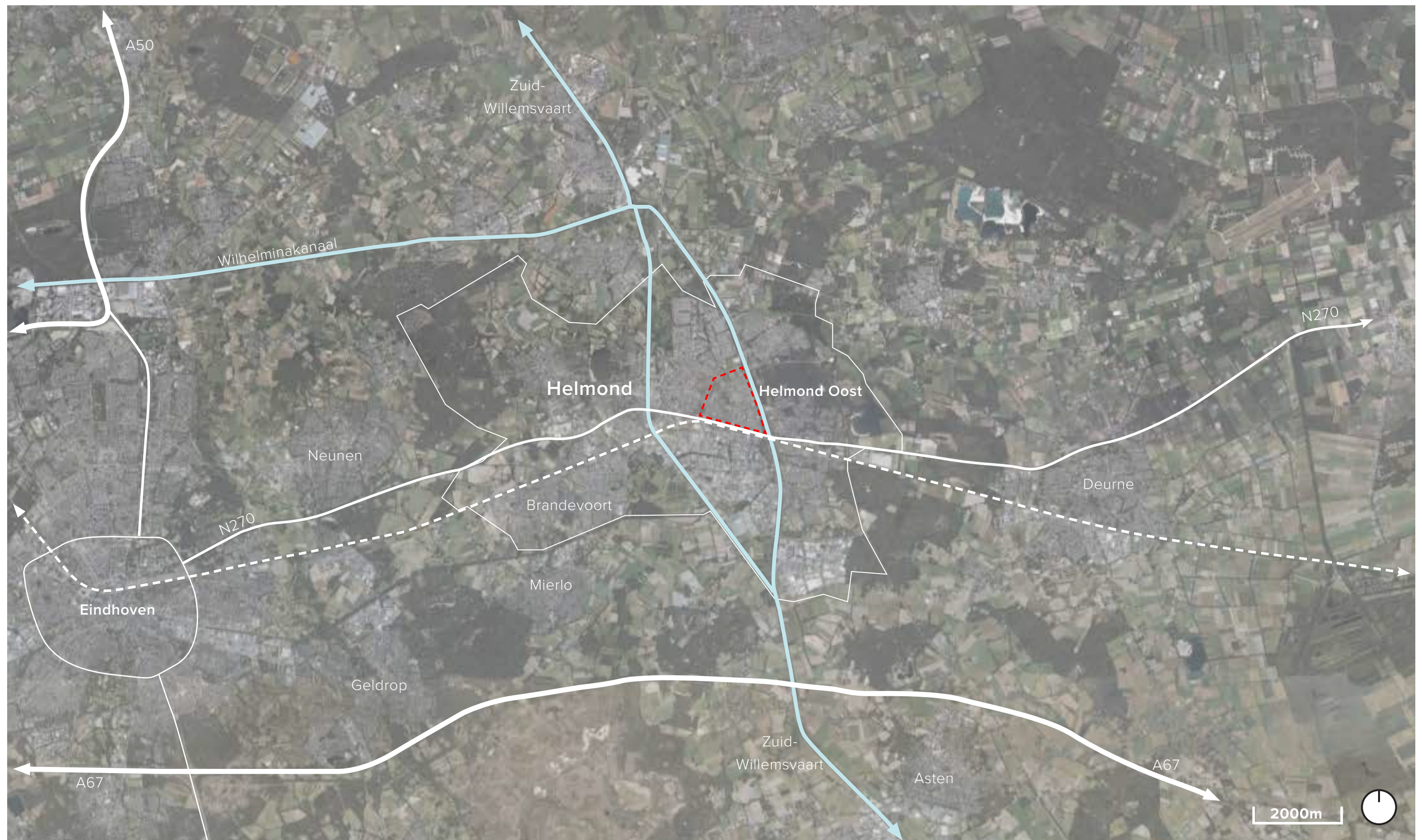






### 3. PROJECTGEBIED





LIGGING IN DE REGIO





## LOCATIE PROJECTGEBIED

Het projectgebied bestaat uit 3 buurten:

- Straakven
- Beisterveld
- Beisterveldse broek

en centrale parkruimte: Hortensiapark en Sjef de Kimpenpad

Bebouwing in het gebied met een bijzondere functie:

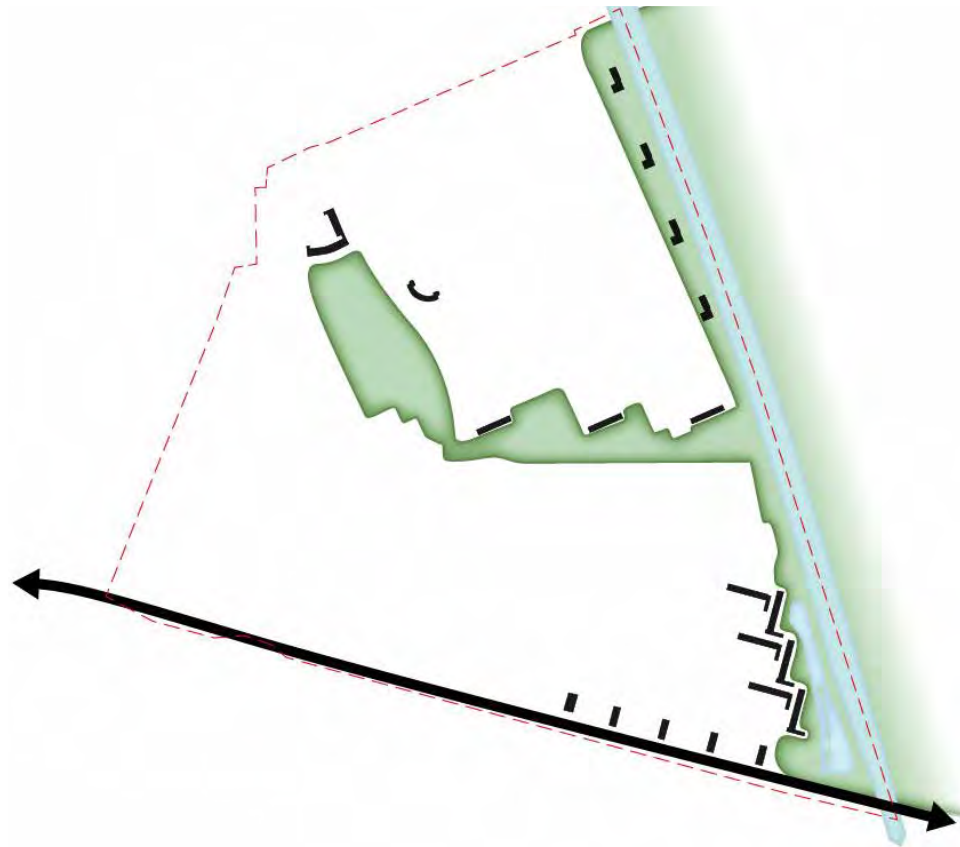
1. Basisschool De Taalbrug (regionaal)
2. Basisschool Silvester Bernadette (buurtniveau)
3. Basisschool De Goede Herder (buurtniveau)
4. VO De Hilt (regionaal)
5. Praktijkschool Helmond
6. Gymzaal/boksschool
7. Wijkhuis de Lier
8. Kortenaer ontmoetingsruimte
9. Rozenhof ontmoetingsruimte
10. TOV - ontmoetingscentrum
11. Brandweer
12. Jumbo (voormalige Bernadettekerk)
13. Gezondheidscentrum Leliestraat
14. Winkelcentrum Straakven
15. Voormalige kerk De Goede Herder
16. Groet- en ontmoetingsplein
17. ORO van Speijk (eetcafé met ontmoet- en fitnessruimte)

Het plangebied wordt rondom begrenst door

- De Braak (incl. Stadion) aan de noordzijde
- Zuid-Willemsvaart en het Bakelse bos aan de oostzijde
- N270 / Deurneseweg aan de zuidzijde
- Burgemeester van Houtlaan aan de westzijde

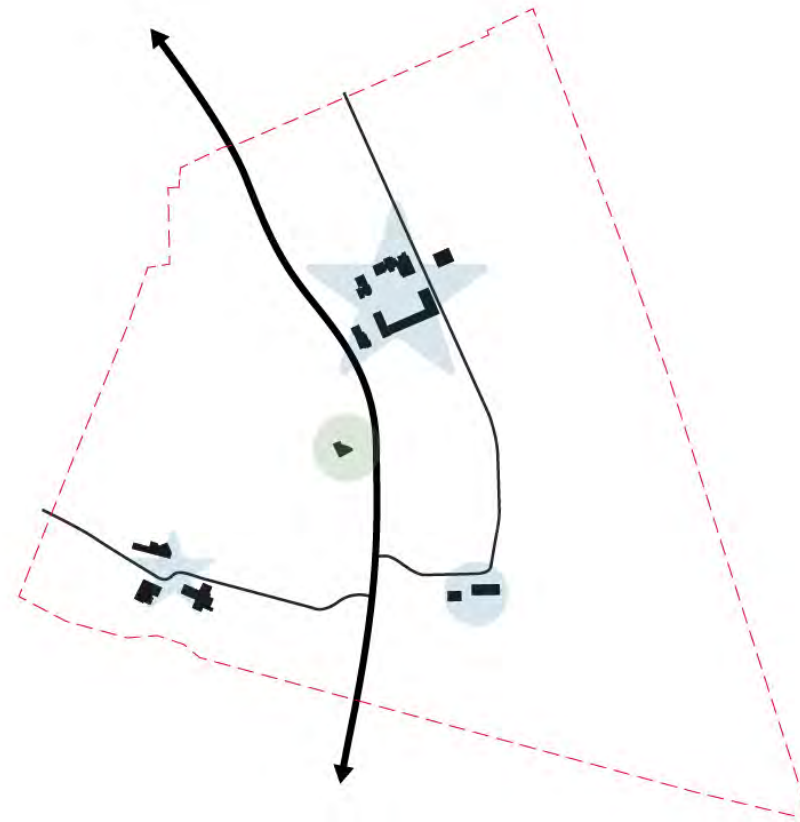
- Eigendom Woonpartners
- Bebouwing
- Bebouwing met een bijzondere functie





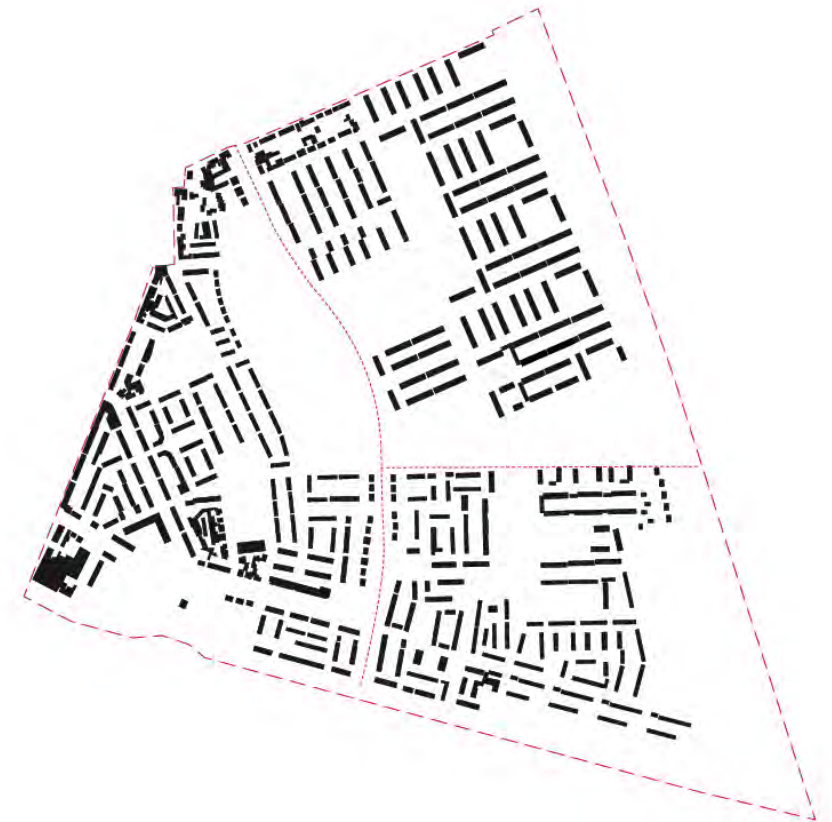
## RAAMWERK

Raamwerk bestaande uit groen- en waterstructuur met hoogbouw aan de randen



## BUURTCENTRA

Twee duidelijke buurtcentra vormen kernen in de wijk



## (STROKEN)VERKAVELING

Verkavelingsstructuur in de vorm van (halfopen) bouwblokken woningbouw

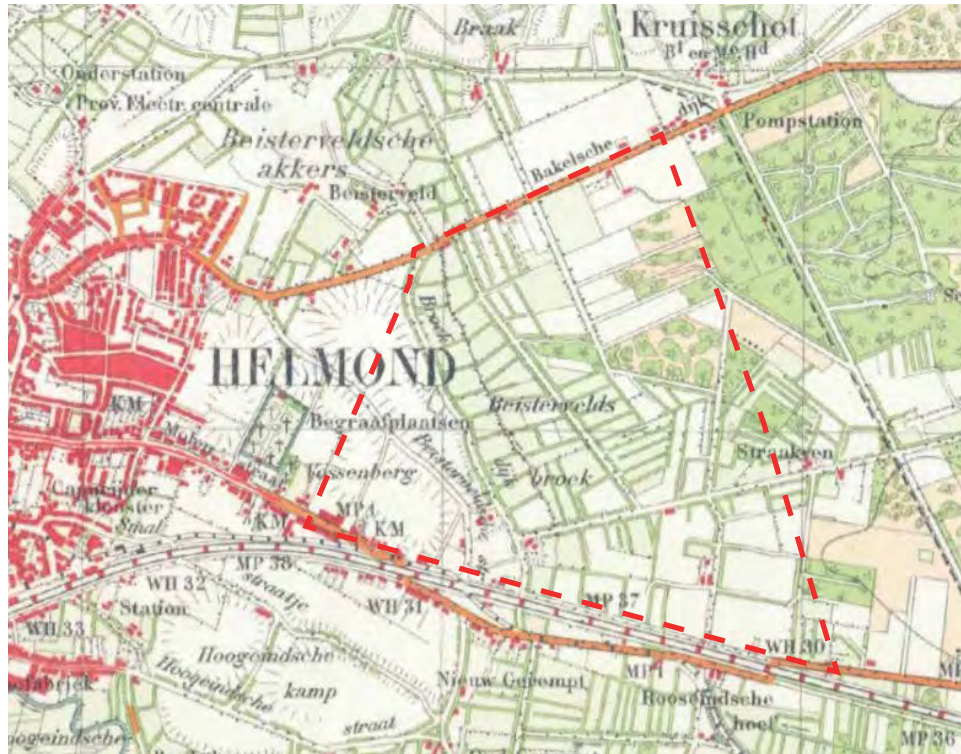
## OPZET VAN DE WIJK



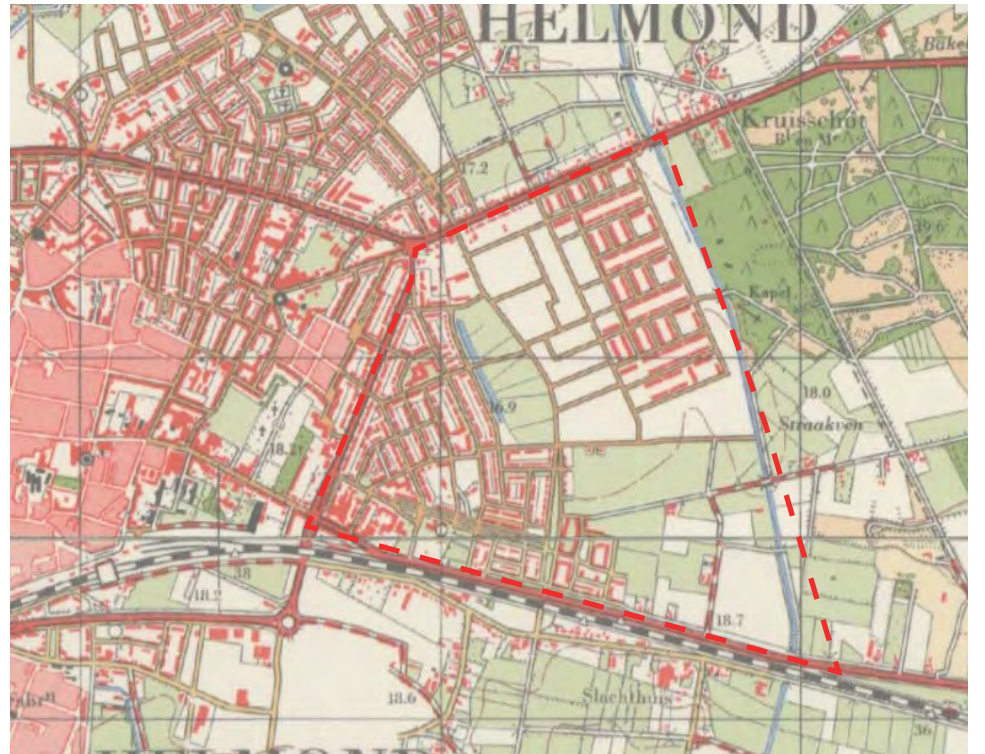




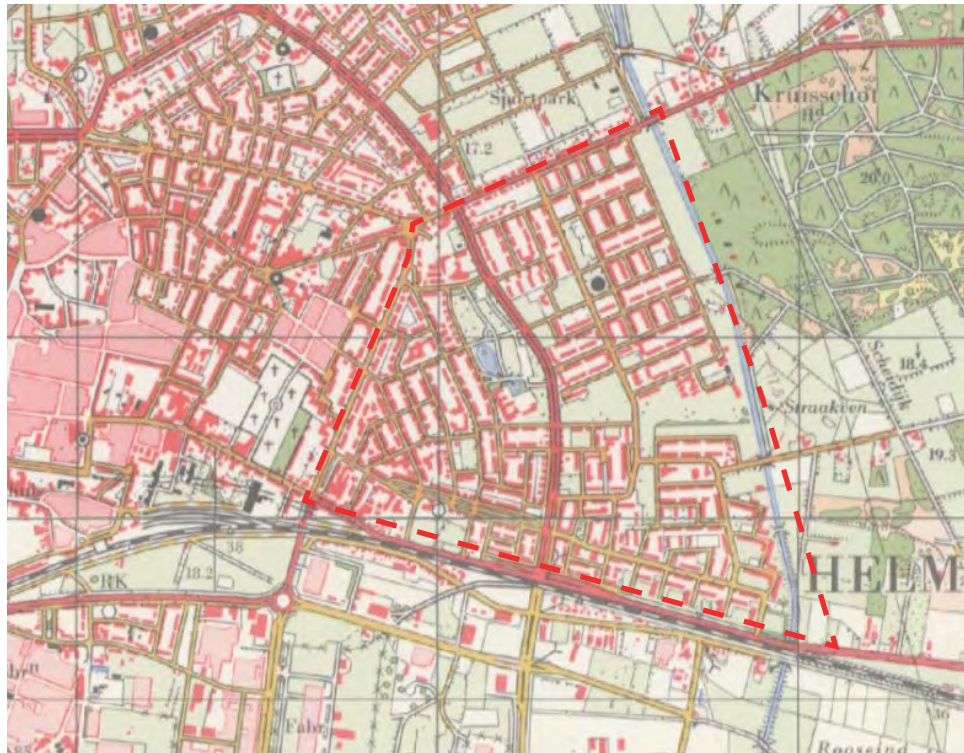
1900 Straakvense Heiden en bossen  
Van oorsprong dekzandvlakte met een relatief hoge en droge ligging



1950 Helmond breidt in de wederopbouwperiode uit naar noordelijke en oostelijke richting



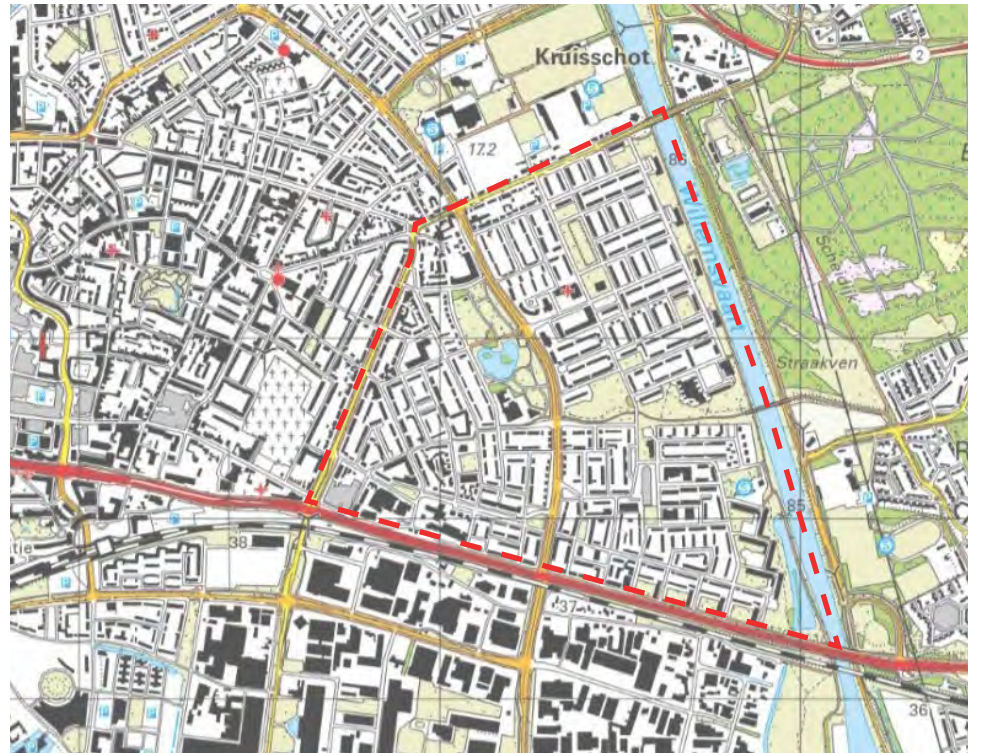
In lijn met het beleid waarin Helmond als groeikern is aangeduid:  
1950-1965 Ontwikkeling Beisterveld  
1960-1975 Ontwikkeling Straakven en aanleg omleiding Zuid-Willemsvaart  
(uitbreiding vervoerswegen)



1975 Verdere ontwikkeling Straakven en Beisterveldse Broek en aanleg Hortensiapark



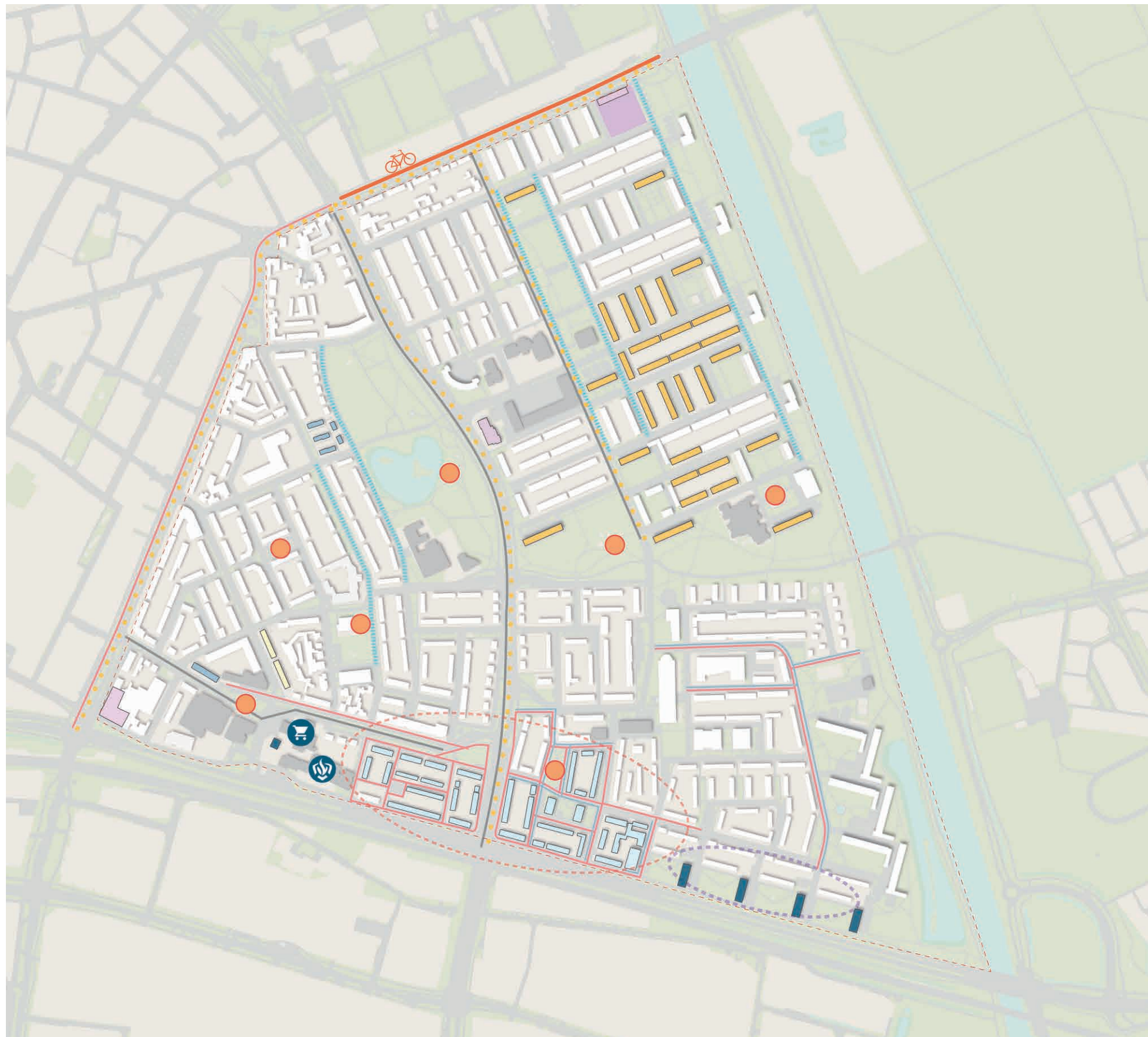
1990 Verdichting en herontwikkeling in Beisterveld en herinrichting Hortensiapark



2022 Huidige situatie

## HISTORIE





## RAAKVLAKKEN EN ONTWIKKELINGEN

Situatie maart 2022

### Gemeente

- Herinrichten wegen
- Herinrichten openbare ruimte
- Herinrichten fietspaden
- Vervangen openbare verlichting
- Vervangen rioolstelsel
- |||| Afwatering naar groen plekken verbeteren
- Snelheidsproblemen
- ⬢ Achter de voordeur gesprekken Prontoflats Deurnseweg

### Woonpartners

- Renovatie in uitvoering
- Renovatie gepland in 0 - 5 jaar
- Nieuwbouw gepland in 0 - 5 jaar
- Vernieuwing studiegebied <5 jaar
- Vernieuwing studiegebied 5 - 10 jaar
- Vernieuwing studiegebied >10 jaar

### Overige partijen

- ⬢ Onderzoek toekomst omgeving supermarkt
- ⬢ Transitievisie warmte Oud Moskou
- ⬢ Mogelijk verkleinen gebouw brandweer







## 4 . A M B I T I E S   E N   W E N S E N



## WIJKONTWIKKELINGSPROGRAMMA

In 2020 is het wijkontwikkelingsplan Helmond Oost vastgesteld door de gemeente Helmond, stichting Woonpartners en de wijkraad. In dit wijkontwikkelingsplan staat beschreven waar de komende jaren aan gewerkt wordt in de wijk Helmond Oost. Dit wijkontwikkelingsplan (hierna: “WOP”) is opgesteld met het doel om de wijk vooruit te brengen, tweedeling in de maatschappij te voorkomen en samen met de partners in de wijk een kwaliteitsslag te maken. In het wijkontwikkelingsplan zijn zes bouwstenen benoemd die terug komen in deze ruimte visie en bestaan uit:



### Bouwsteen 1: Goed Wonen

- Groot onderhoud van de verouderde woningvoorraad
- Studie naar de toekomst van de verouderde woningvoorraad
- Verkoop van huurwoningen
- Pilot energietransitie



### Bouwsteen 2: Uitnodigende Openbare ruimte

- Groot onderhoud en uitbreiding van de openbare ruimte
- Aanpakken van verwaarloosde voortuinen



### Bouwsteen 3: Sociale cohesie en leefbare buurten

- Nog beter benutten van de wijkaccommodaties
- Opzetten van project “achter de voordeur”
- Gezamenlijk wijk breed aanvalsplan voor het versterken van het verenigingsleven
- Bevorderen van initiatieven op straatniveau
- Versterken van het wijknetwerk



### Bouwsteen 4: Gezondheid bevorderen

- Beïnvloeding van de leefstijl
- Opzetten van een beweegtuin
- Aansluiten bij het project “op eigen kracht naar een gezonde toekomst”



### Bouwsteen 5: Verstevigen werk en inkomen

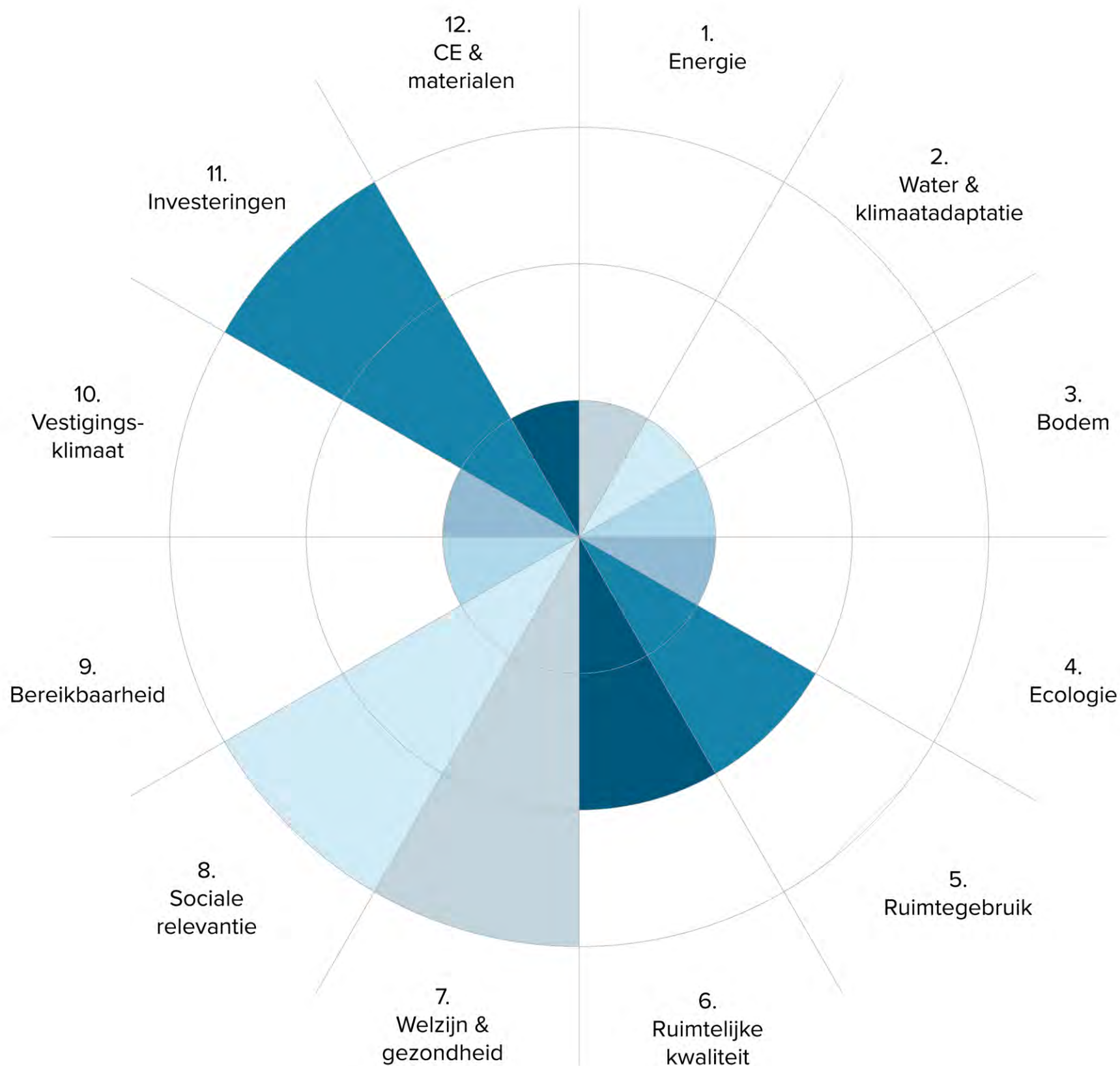
- Vergroten van kansen op werk en inkomen door aanwezigheid van instanties
- Opzetten van een project “leren, werken, herstructureren”
- Opzetten van een klussenbedrijf



### Bouwsteen 6: Schoon, heel en veilig

- Oprichten van een wijkveiligheidsoverleg
- Uitvoeren van wijkagenda's
- Schoonhouden van de wijk





## AMBITIEWEB

Naast het WOP is specifiek voor de ruimtelijke visie Helmond Oost een verdiepend ambitieweb opgesteld om focus te krijgen op de ambitiethema's. Voor het ambitieweb zijn 1) verschillende beleidsdocumenten van de gemeente Helmond en rapporten van de woningcorporatie Woonpartners doorgenomen en 2) scores per ambitiethema's door de deelnemers van de projectgroep toegekend. De meest belangrijke thema's (niveau 3) bestaan uit "sociale relevantie", "welzijn & gezondheid" en "investerings".

### Investerings

Het thema "investerings" wordt gezien als een overkoepelend thema. Dit thema dient overwogen te worden bij de invulling van de ambities bij alle andere thema's. Het thema ambieert de invulling van elke ambitie in de gebiedsvisie in stand te houden na realisatie. Dit kan middels een revolverend fonds, eigenaarschap en betrokkenheid van bewoners, etc. Het thema is derhalve kaderstellend bij de invulling van alle andere thema's binnen de gebiedsvisie.

### Gezondheid

Het thema "welzijn en gezondheid" is een belangrijk ambitiethema omdat Helmond Oost een hoge kwetsbaarheid op het gebied van lichamelijke en psychische gezondheid heeft, een woningvoorraad die niet meer aansluit bij de huidige marktvraag en bewoners hebben een verslechterde leefstijl. Door dit thema centraal te stellen willen we de gezondheid van de bewoners verbeteren door een integrale aanpak, waarbij de leefstijl, de woningen en woonomgeving worden aangepakt.

### Sociale relevantie

Het thema "sociale relevantie" is een belangrijk ambitiethema omdat in Helmond Oost veel sociale problematiek heerst, met dit thema proberen we het hoofdprobleem op te lossen om zo te zorgen dat bewoners prettig naast en met elkaar kunnen wonen.





## 5 . K A N S E N   E N   Z O R G E N   B E W O N E R S



### EERSTE WIJKGESPREK

Op 2 april 2022 zijn bewoners samengekomen in het wijkcentrum De Lier om mee te werken aan de gebiedsvisie. Daarbij zijn door bewoners kernwaarden voor Helmond Oost doorgenomen, zijn zorgen en kansen op kaart gezet en zijn middels een wijkwandeling foto's genomen van goede en slechte elementen in de wijk.

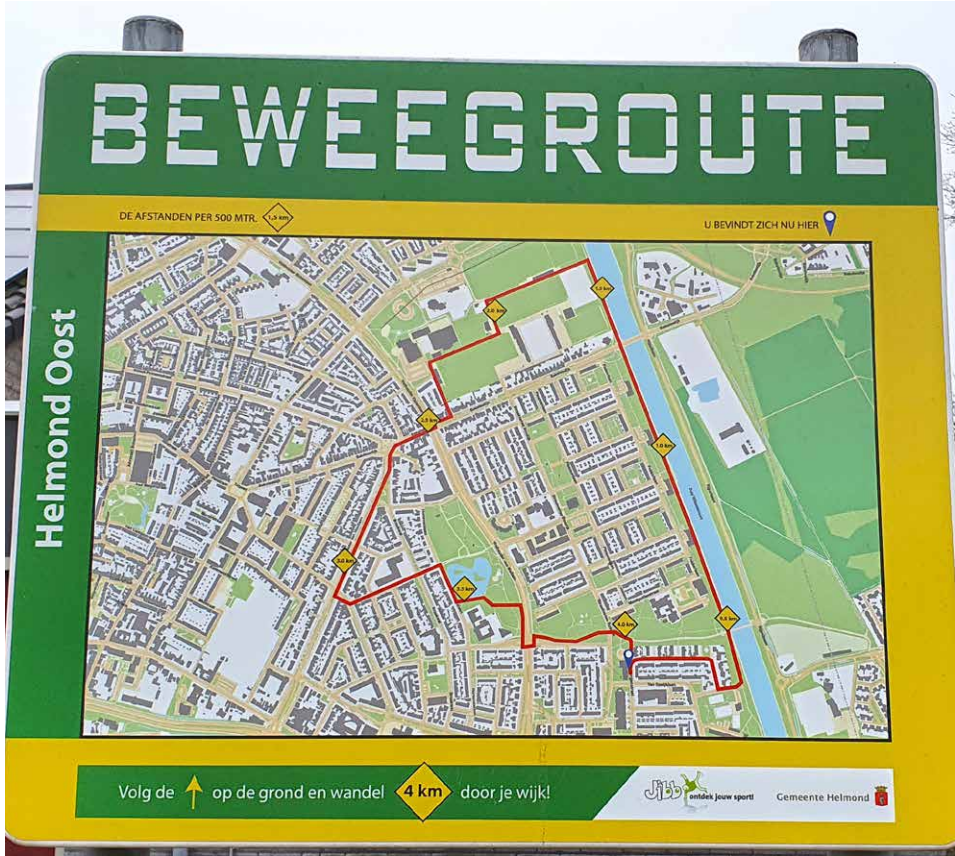
### Kernwaarden voor Helmond Oost

Tijdens dit eerste gesprek is gepraat over de kernwaarden voor Helmond Oost aan de hand van een kernwaardenspel. Dit spel is aan twee tafels gespeeld, waarbij uit 156 waarden gekozen kan worden. Betaalbaarheid, veiligheid, samenwerking, duurzaamheid, betrokkenheid en jeugdigheid. Deze zes thema's kwamen naar voren, waarbij het vraagstuk voor de plaats van jongeren in een ouder wordende bevolking een belangrijke rol speelt.

### Kansen- en zorgenkaart

De foto's van de wijkwandeling en de studie op de wijkkaart door bewoners heeft geresulteerd in een uitgebreide kansen- en zorgenkaart, waarop helder te zien is wat goed is in de wijk en wat beter kan.

Aanvullend daarop zijn al eerder signalen van bewoners ontvangen bij woningcorporatie Woonpartners. In de tweede kansen- en zorgenkaart zijn deze afgebeeld.

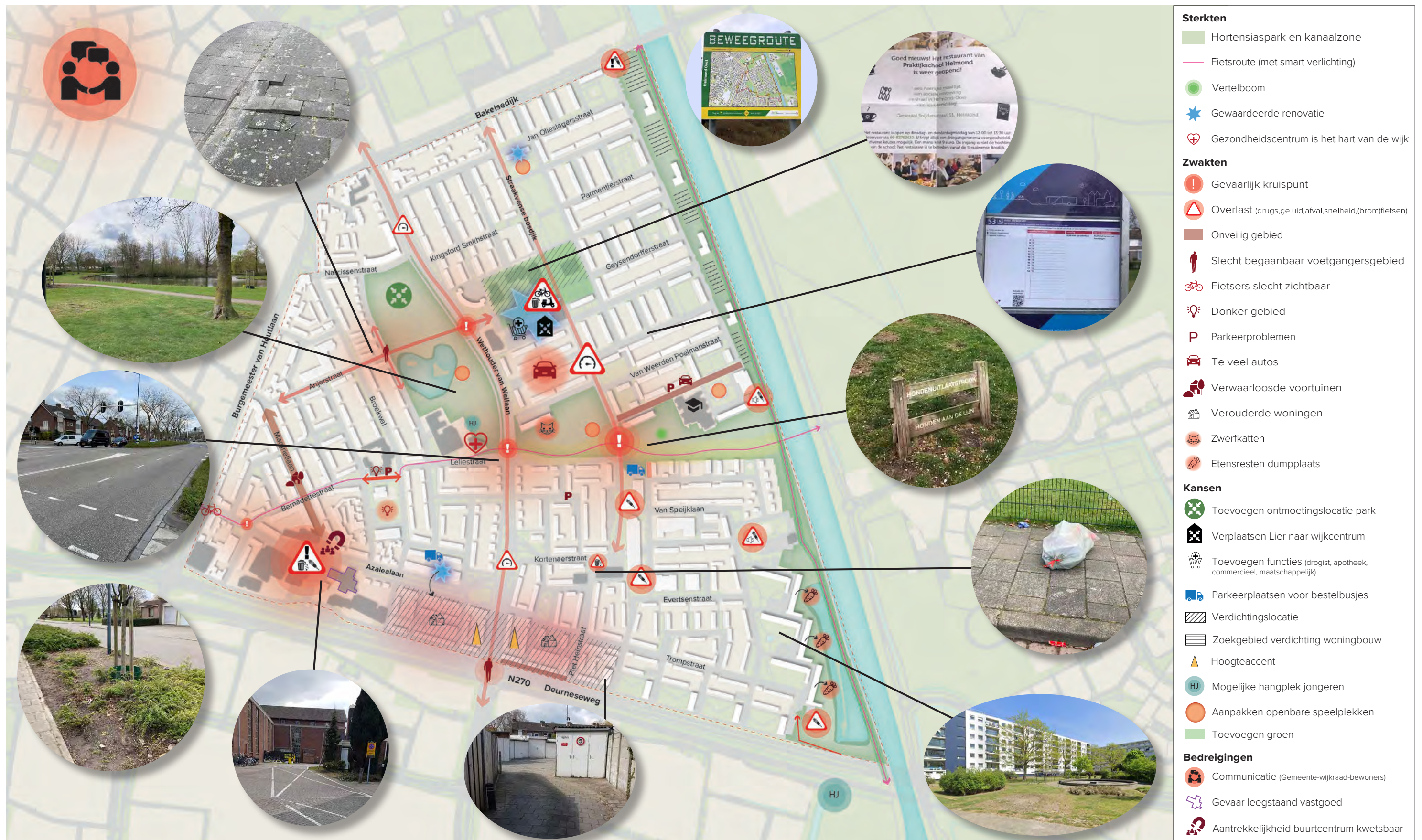


Beweegroute wordt gewaardeerd door bewoners, maar is in matige staat



Kansen en zorgen tijdens de sessie beschreven en getekend





## KANSEN- EN ZORGENKAART

Uit het eerste wijkgesprek met bewoners van Helmond Oost (2 april 2022)



## **TWEEDE WIJKGESPREK** (18 mei 2022)

Op 18 mei was het tweede wijkgesprek in wijkcentrum De Lier. Een grote groep bewoners praatte over hoe de toekomst van de buurt eruit ziet aan de hand van verschillende thema's.

### **Behouden en veranderen**

Bewoners willen het Hortensiapark met al het groen graag behouden. De beweegroute wordt als erg positief ervaren. Wat wel echt moet veranderen is de veiligheid (denk aan snelheidslimieten, oversteekpaden e.d.).

### **Kloppend hart van Helmond Oost**

Het Hortensiapark en winkelcentrum worden stevig omarmd door alle bewoners als hart van de wijk. Een goede locatie voor nieuwbouwwoningen, zoals lage nieuwbouwflats met veel licht waarin vooral senioren en studenten kunnen wonen.

### **Voorstelling van prettige woonbuurt**

Een nieuwe woonbuurt is gewenst: een combinatie van gezinswoningen, seniorwoningen, een mix van jong met drempels in de straat voor de veiligheid en tegengaan van geluidsoverlast. Hierdoor moet het gedeelde gevoel van meer veiligheid en sociale controle door inwoners worden versterkt.

### **Netwerken in de wijk of buurt met eigenaarschap**

Netwerken, zoals in de vorm van een flat of bewonersvereniging hebben als doel het bieden van meer steun en zorg aan bewoners die dat nodig hebben, zoals senioren. Een verbeterde sociale controle en cohesie bevordert de veiligheid en verbinding met elkaar.

### **Samen optrekken**

Het verbinden van bewoners zou door de bewoners zelf georganiseerd kunnen worden. Omdat niet iedereen per se wil verbinden, kunnen enkele aanspreekpunten per buurt of wijk gerealiseerd worden wat een laagdrempelige manier is om elkaar te leren kennen (De spin in het web-principe).

## **DERDE WIJKGESPREK** (6 oktober 2022)

Het derde wijkgesprek heeft op 6 oktober plaatsgevonden. Door de grote opkomst zijn de aanwezigen in twee groepen aan de slag gegaan. Enerzijds met de ruimtelijke visie en anderzijds met de koppeling op maatschappelijke en economische activiteiten.

### **Levendig rommelig .....en waar zijn de jongeren?**

Juist om concrete stappen te zetten, organiseren we deze bijeenkomsten. Wat vinden jullie als bewoners belangrijk? Daar willen we zo goed als mogelijk op inspelen, in de wetenschap dat zeker niet alles meegenomen kan worden.

Wat opviel was dat het aantal deelnemende jongeren laag ligt, terwijl ook zij juist van belang zijn. Ze kijken en communiceren anders dan 50-plussers. Hoe bereik je hen blijft een lastig vraagstuk.

### **Voeding, beweging en eigenaarschap organiseren**

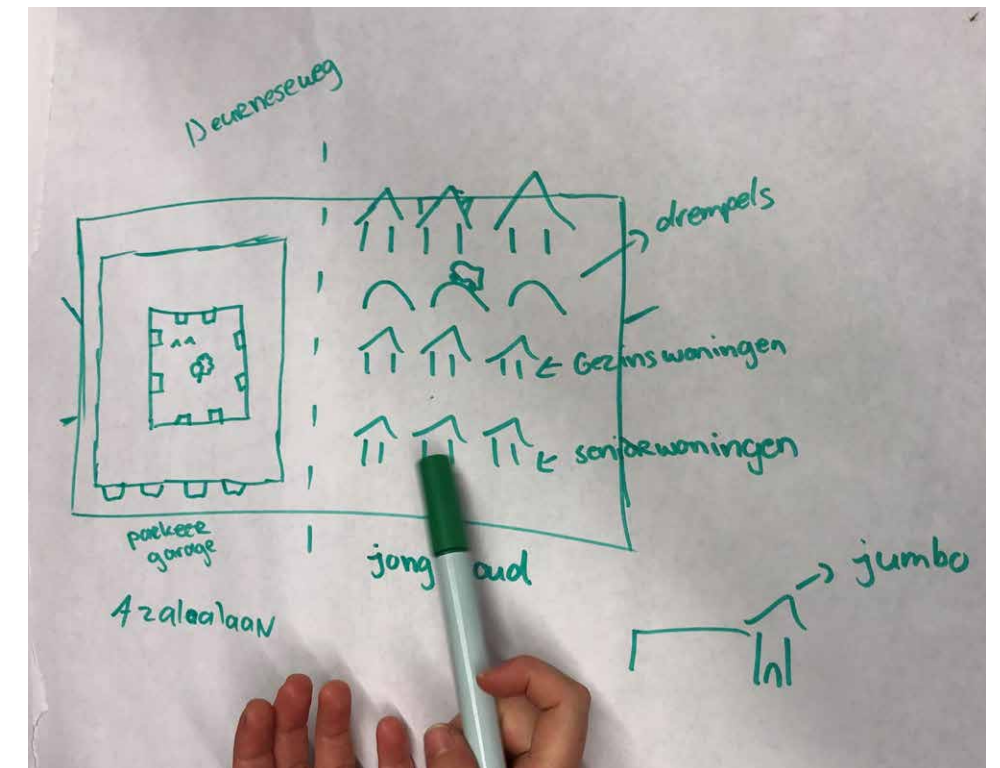
Het eerste onderwerp was gezonde voeding. Is hier behoefte aan in één van de buurten? Opvallend was dat de reacties



2e wijkgesprek

vooral ingingen op de invulling (denk aan pluktuinen, vertical farms en moestuinen). In het bijhouden zitten de twijfels. Wie gaat/wil dat doen? Hierbij kwam het thema verantwoordelijkheid aan bod, niet alleen voor tuinen, maar ook voor het onderhoud van een nette buurt (denk aan het opruimen van hondenpoep). De wijkagent wordt bijna unaniem voorgedragen als oplossing, maar blijkt niet echt gezien te worden door bewoners. Bewoners kunnen hier zelf een rol in spelen. Zo komt het onderwerp wijknetwerk en eigenaarschap aan de orde. Het oprichten van een wijknetwerk is een manier om samen de veiligheid in de wijk te verhogen. Dit wordt later buiten deze bijeenkomst opgepakt met een kleinere groep geïnteresseerden.

Op het thema beweging was een duidelijke algemene reactie: dit wordt op enkele plekken wel gedaan, maar het is onduidelijk of er genoeg mogelijkheden aanwezig zijn. De bedoeling is om bestaande activiteiten (zoals seniorenhandbal) toegankelijker te maken voor werkende mensen door avondlessen te bieden en voor jongeren tijdens schooltijd te bieden. Het doel is om de verschillende doelgroepen meer in beweging te krijgen.



Woonvisie getekend door bewonersgroep tijdens 2e wijkgesprek



### Beisterveld

- Gevarieerde bebouwing / leefstijlen
- Verpaupering complex Broekwal / Hortensialaan / Narcissenstraat / Margrietlaan e.o
- Geluidsoverlast mede door slechte isolatie
- Vele wisseling van bewoners
- Grote gezinnen in kleine woningen / appartementen

### Rozenhof

- Botsing van vele culturen / jong en oud

### Flats Deurneseweg

- Bergingen inbraak gevoelig
- Vervuiling bij containers
- Geen sociale binding
- Unheimlich gevoel
- Slechte geluidsisolatie zorgt voor overlast
- Veel mensen met aanvullende voorwaarden

### Prontoflats en Oud Moskou

- Veel mensen met aanvullende voorwaarden
- Veel verschillende nationaliteiten
- Jeugd heeft andere woongewoontes dan ouderen, wat kan tot conflicten / overlast leiden
- Woningen met een lagere huur
- Geen empathie met de omgeving / geen binding / veel verhuizingen
- Slechte geluidsisolatie zorgt voor overlast
- Veiligheid complex kritisch / onveilige ingangen
- Bergingen inbraak gevoelig
- Bij containerhokken veel afval
- Bij onzichtbare plekken vervuiling / drugsoverlast
- Vervuilde en slecht onderhouden portieken
- Het groen wordt slecht onderhouden
- Hondenuitloopterreinen vervuild / vies / zootje

### Neducoflats e.o

- Dakloze mensen in portieken
- Voorheen ouderencomplex nu gemengd, dit kan leiden tot conflicten
- Aantal geparkeerde auto's neemt toe

### Kansen

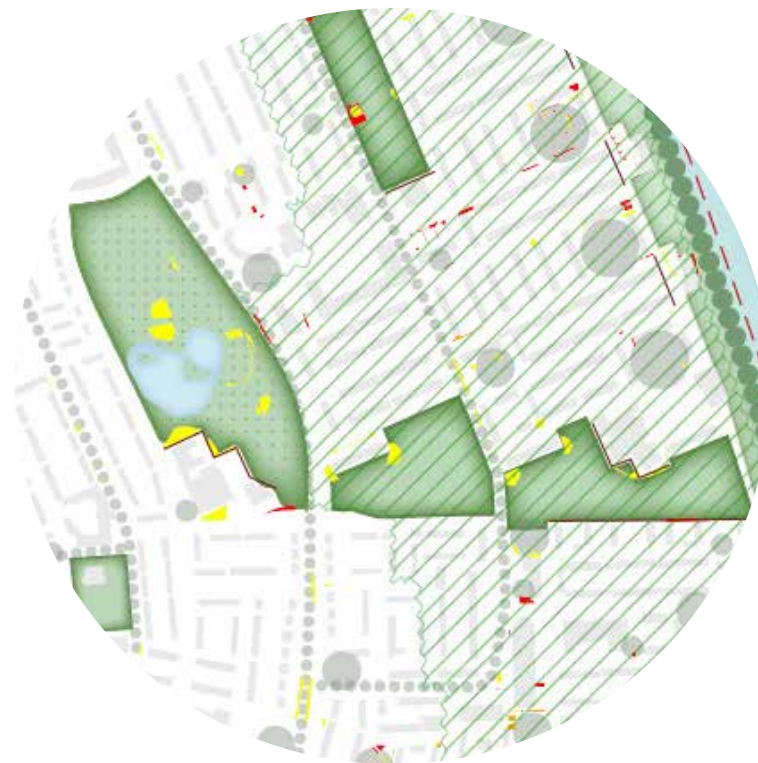
1. Terrein met garageboxen van Woonpartners tussen bestaande bebouwing
2. Garageboxen van Woonpartners
3. Los perceel op hoek van straat voor 1 – 3 woningen
4. Bestaande woningen renoveren of slopen
5. Garageboxen op kop van woonblokken
6. Garageboxen naast “Pronto” flat
7. Losse steeg waar enkele woningen mogelijk zijn



## KANSEN- EN ZORGENKAART

Aangedragen door Woonpartners





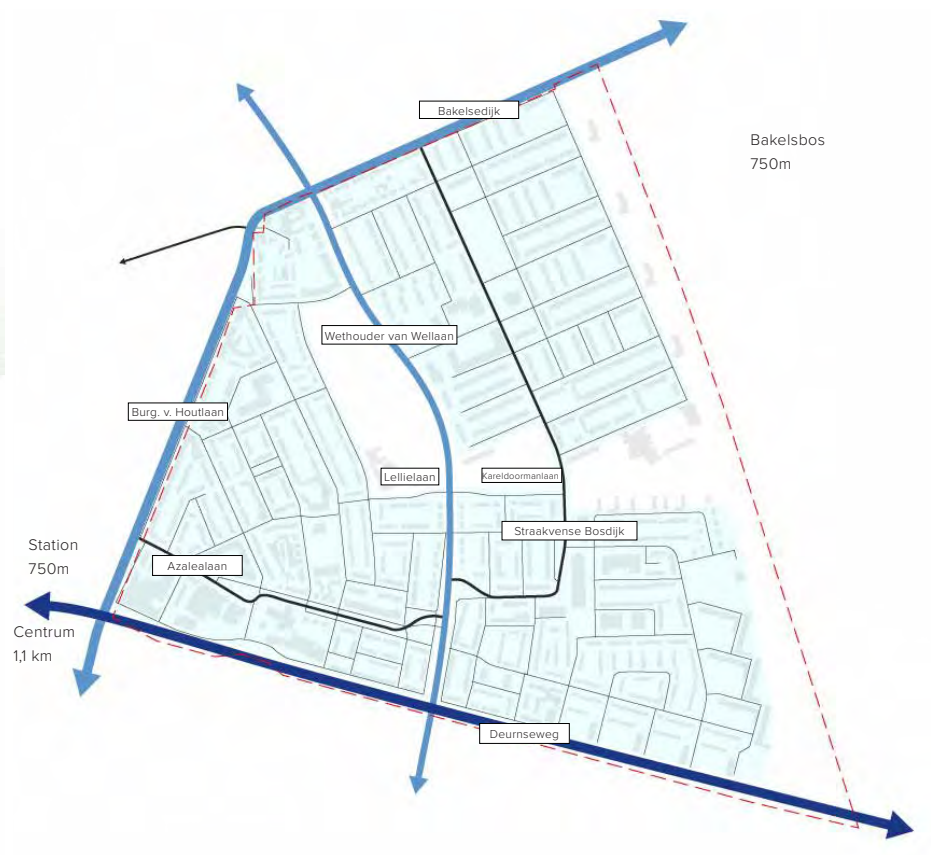
## 6 . A N A L Y S E





## STEDENBOUW EN LANDSCHAP

- De leesbaarheid van de wijk kan beter, het raamwerk met hoogbouw aan de randen van de wijk en in het park is niet af.
- De wijkidentiteit is onduidelijk, mede door ontbrekend wijkhart, verbindende structureren en sociale cohesie.
- De centrale parkzone is een sterke drager, maar verbindt en smeedt de 3 buurten niet samen.
- De kanaalzone biedt te weinig aantrekkingskracht, kwaliteit en recreatieve waarde.
- Veel blinde gevels door halfopen bouwblokken.
- De centrale parkzone (Hortensiapark en Sjef de Kimpepad) bestaat uit 2 gebieden die goed functioneren.
- Beisterveld heeft weinig groene ruimtes.
- In de buurten is kleinschalig ondergewaardeerd groen (anonieme openbare ruimte met een minimale invulling).
- Verschillende boomstructuren door de wijk, waarbij de bomenlanen aan de Zuid-Willemsvaart en in de Azalealaan gewaardeerd worden. De bomenstructuur langs de Wethouder van Wellaan en Straakvense Bosdijk zijn beperkt voelbaar.



## AUTOVERKEER

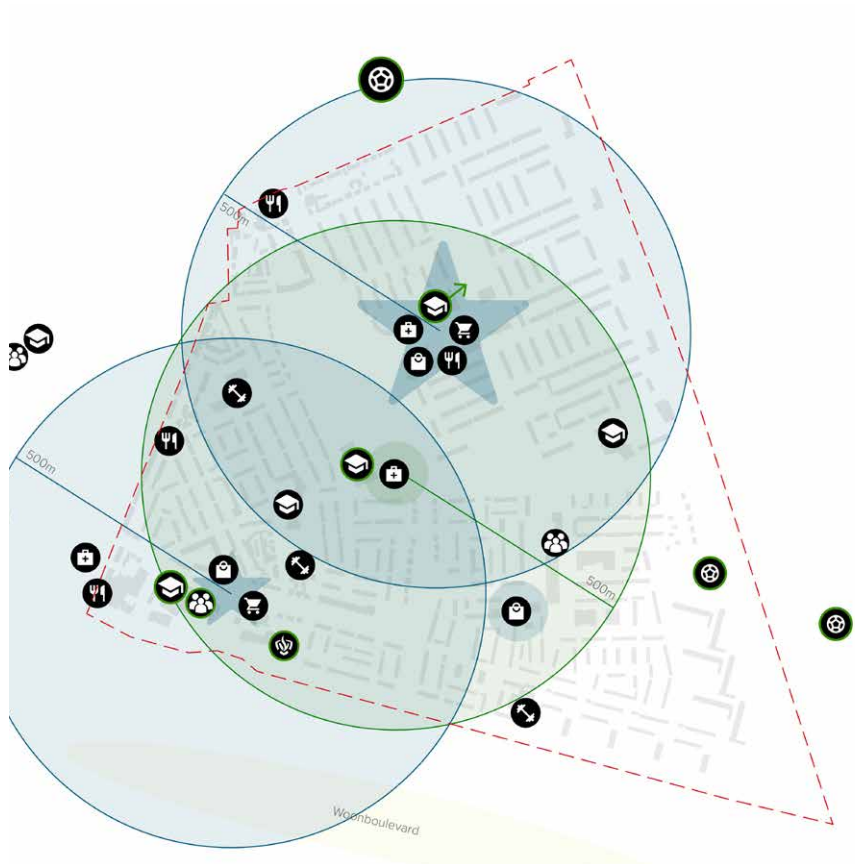
- Azalealaan en Straakvense Bosdijk verbinden de 3 buurten met elkaar, maar er is geen eenduidigheid in de profielen.
- Wethouder van Wellaan zorgt voor barrièrewerking.
- De Straakvense Bosdijk heeft lange rechtstanden en heeft nauwelijks snelheidsremmende maatregelen.
- De Straakvense Bosdijk verbindt onnodig autoverkeer tussen Straakven en Beisterveldse Broek. Autoverkeer kan via Wethouder van Wellaan.
- Azalealaan, Leliestraat, Straakvense Bosdijk en Karel Doormanlaan zijn gecategoriseerd als 30 km/u, maar passen qua uitstraling niet binnen het gestelde snelheidsregime.
- Woonstraten zijn vaak in asfalt uitgevoerd en breed opgezet, hetgeen wordt versterkt door (diepe) voortuinen.



## LANGZAAM VERKEER EN OV

- Het aantal verbindingen specifiek voor langzaam verkeer is relatief beperkt, zowel in Noord-zuidverbinding als in mindere mate Oost-westverbinding. De centrale parkzone is een verbindende factor.
- Oversteek Sjef de Kimpepad – Straakvense Bosdijk gebeuren verkeersongelukken met gewonden en dient aangepakt te worden.
- Kruising Azalealaan met Bernadettestraat is onoverzichtelijk.
- OV-dekkingsgraad is 100%, dit wil zeggen dat de hele wijk binnen de maximaal acceptabele loopafstanden voor openbaar vervoer valt.
- De frequentie van de buslijnen is relatief laag, één of twee keer per uur met geen OV in het weekend of 's avonds.





## VOORZIENINGEN

- Voorzieningscluster in Straakven functioneert goed.
- Voorzieningsclusters Beisterveld en Beisterveldse Broek zijn onvolledig en functioneren onvoldoende, geen boodschappenvoorzieningen op korte afstand (500m) in Beisterveldse Broek.
- Jumbo heroverweegt huisvesting omdat de huidige locatie / situatie de exploitatie onder druk zet. Verdere optimalisatie mogelijkheden kunnen / zullen nader worden onderzocht.
- Eén zorgcluster centraal in de wijk, toegankelijkheid huisarts aan de randen van de wijk matig.
- Verkeersstromen en routes voor langzaam verkeer worden niet gebundeld langs de voorzieningen, geen optimale school-huisroutes. Sportvoorzieningen zijn wel te bereiken door middel van vrijliggende fiets- en wandelpaden.
- Autobereikbaarheid van de voorzieningen is goed.
- Groot deel van Straakven en Beisterveld geschikt als woongebied voor ouderen- en gehandicapten huisvesting.



## SPORTEN, SPELEN EN VERBLIJVEN

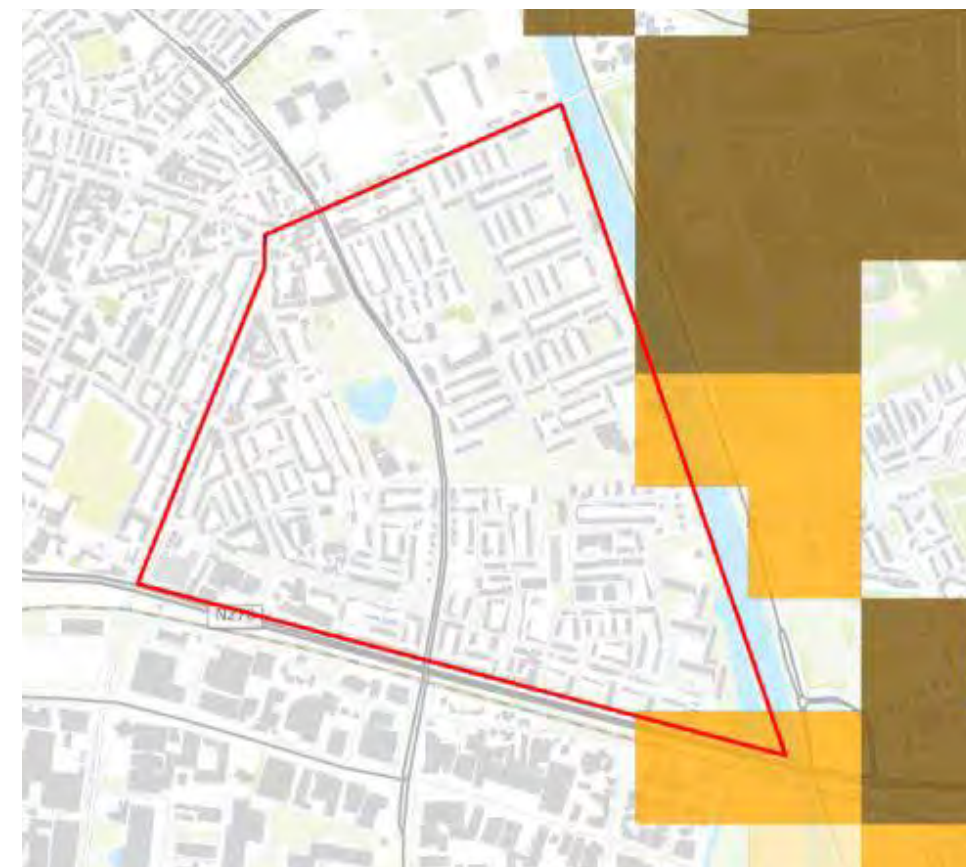
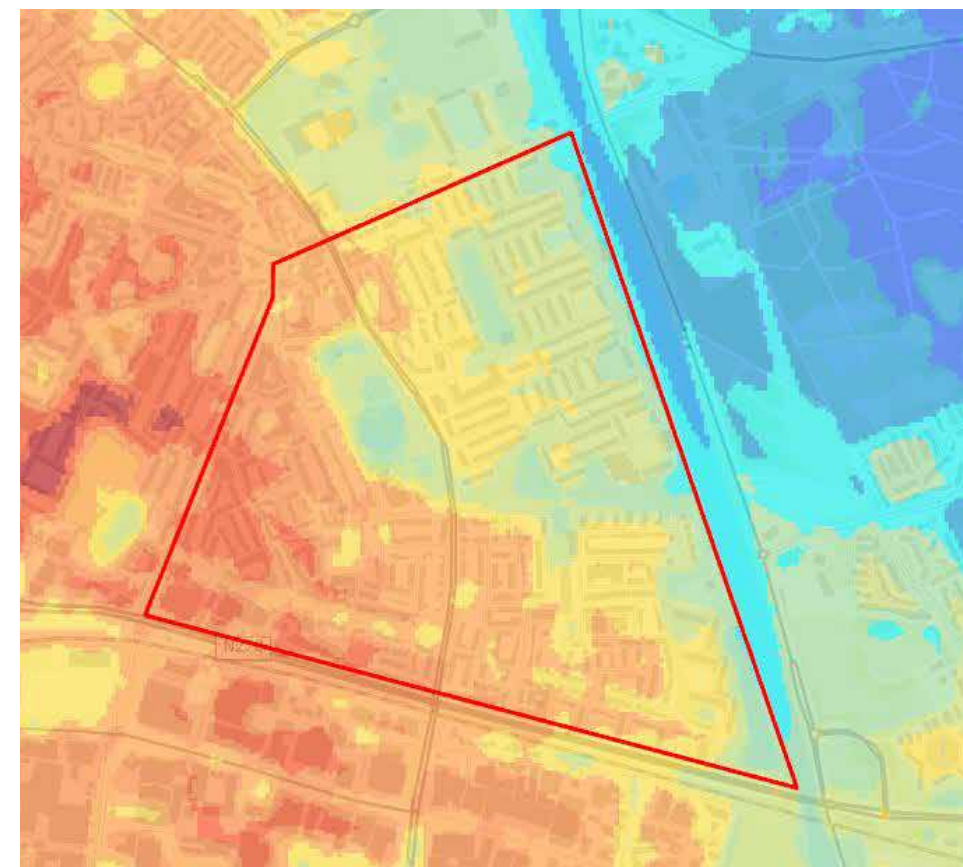
- Hortensiapark, kanaalzone en Bakelsbos, sterk gewaardeerd en kwalitatief.
- In de buurten veelal kleinschalig ondergewaardeerd groen (anonieme openbare ruimte met een minimale invulling).
- Rondom voorzieningen van Beisterveld en Straakven wel redelijke verblijfskwaliteit, dit ontbreekt in Beisterveldse Broek.
- Drukke wegen in de wijk zorgen voor barrières in de wijk, tussen de buurten en onderbrekingen in de centrale parkzone. Door deze barrières zijn er weinig toegankelijke speelplekken voor kinderen tussen de 0 en 6 jaar.
- In het noorden is er voor de leeftijd 6 to 12 jaar geen toegankelijke speelplek. Dit komt door de Straakvense Bosdijk die een barrière vormt.
- Voor de leeftijdsgroep 12 tot 19 zijn er voldoende toegankelijke speel- en sportplekken.
- Speelvoorzieningen Sjef de Kimpepad zijn ondergewaardeerd - maar dit wordt al aangepakt.
- Kanaalzone heeft een lage recreatieve waarde.



## DUURZAAMHEIDSKANSEN

- Warmte- (en koude)net uitbreiden.
- Bij renovatie van woningen inzetten op energie besparen en isoleren.
- Bij nieuwbouw van woning ten minste voldoen aan BENG.
- Bij herinrichting openbare ruimte en sloop van woningen inzetten op hergebruik van materialen door een materialenpaspoort aan te maken en waar mogelijk hergebruik te voorzien.





## WATEROVERLAST

- Onvoldoende bestand tegen extreme regenval bij intense neerslag, 1:1000 jaar. Op meerdere plaatsen is sprake van wateroverlast.
- Bij een bui 1:100 jaar is wateroverlast beperkter en verspreid over de wijk, zoals in de parken, Azalealaan, Wethouder van Wellaan, Leliestraat en Van Meelstraat.

## HITTESTRESS

- Hittestress komt het meeste voor in Beisterveld (westelijk deel) vanwege hoge mate verharding en weinig groen.

## DROOGTESTRESS

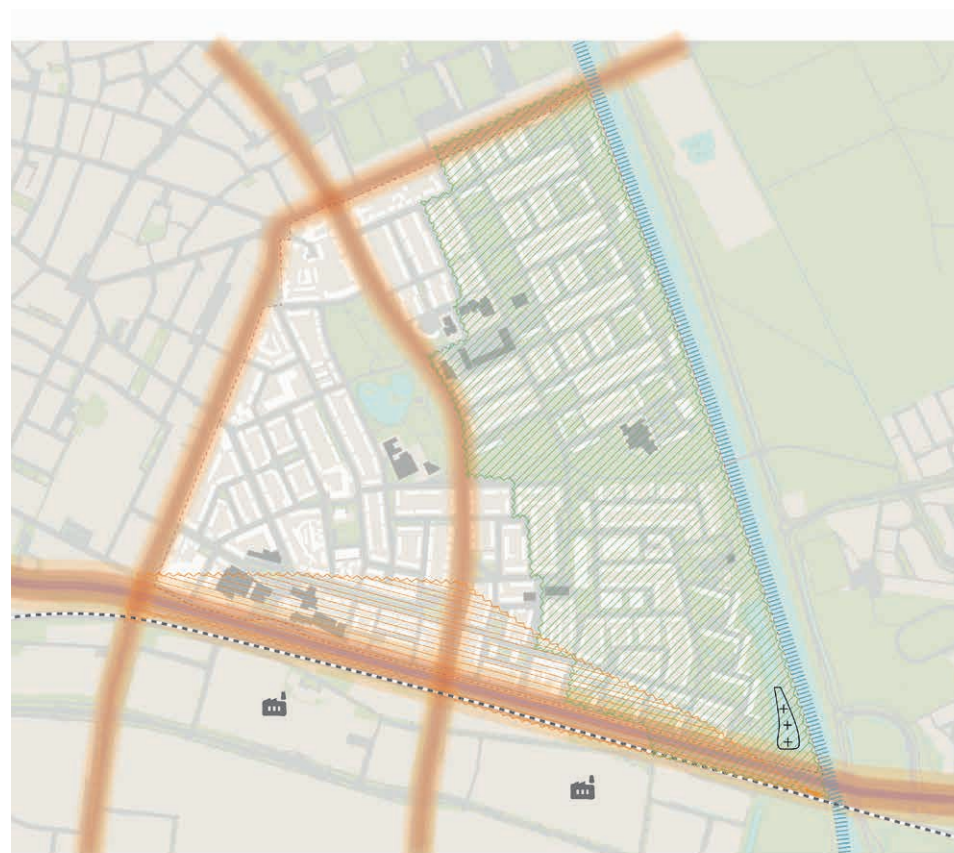
- Beperkt risico op bodemdaling door droogte. Het risico ligt met name buiten het plangebied.





## BESTEMMINGSPLAN

- Bij nieuwbouw en verdichting van bestaande bebouwing dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden.
- Ééngesinswoningen: toegestane bouwhoogte 2 lagen + kap/platdak.
- Appartementengebouwen: specifieke hoogtevoorschriften per gebouw.
- Waarde 'Ecologie': bouwverbod.
- Geluidzone - industrie: geen geluidgevoelige objecten realiseren, zoals een woning. De bestaande woningen zijn echter al gerealiseerd voorafgaand aan de aanleg van de industrie. Voor nieuwbouw is dit wel een aandachtspunt.



## GELUID EN MILIEU

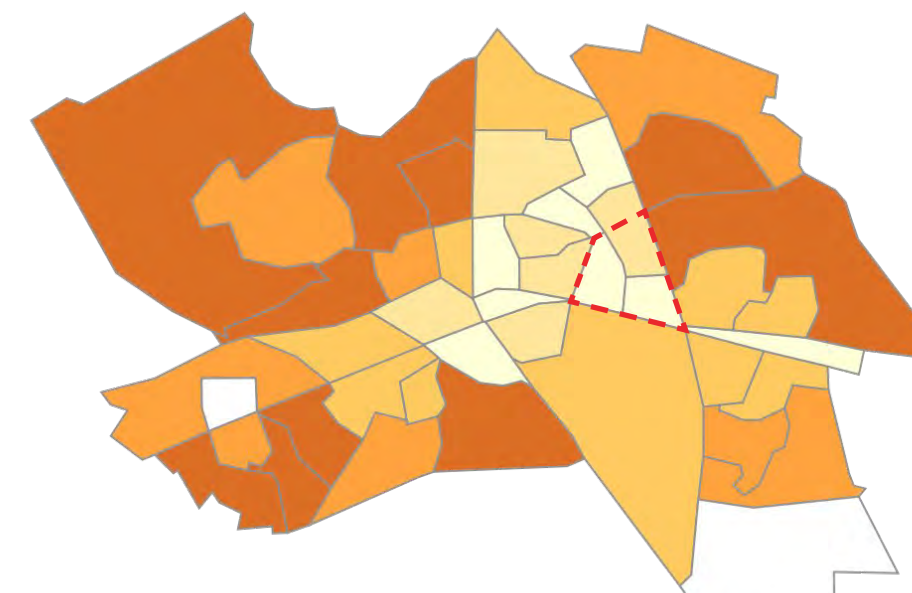
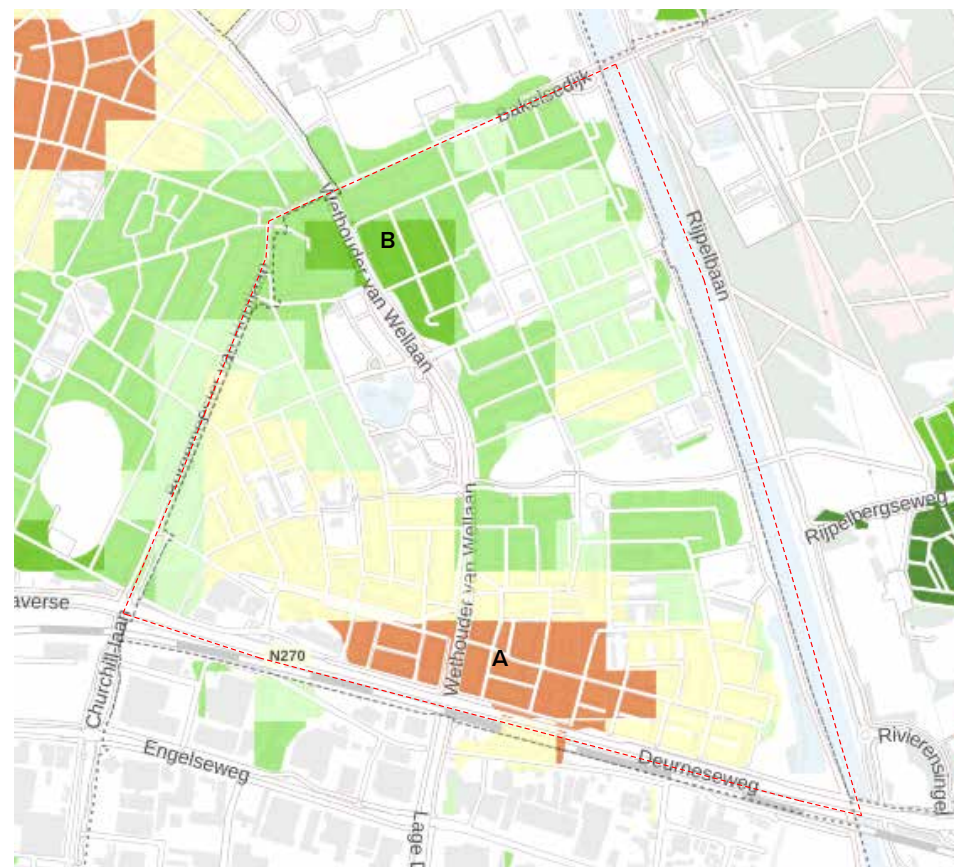
- Geluidsoverlast van wegen en spoor, met name aan de zuidzijde. Bij nieuwbouw rekening houden met geluidsbelasting.
- Grondwaterbergingsgebied. Bij aanleg van wegen en parkeerplaatsen rekening houden met olie- en rubberresten.



## GELUIDSCONTOUREN

- Geluidscontour trein reikt tot 600 meter in Helmond Oost.
- Geluidscontouren van wegen verschillen van 200 meter tot 350 meter. Hogere intensiteit wegen zorgt voor een bredere geluidscontour.
- Bijna heel Helmond Oost valt binnen een geluidscontour, wat betekent dat er altijd geluidsbeperkende maatregelen genomen moeten worden, met name aan de zuidzijde van Helmond, waar het spoor en de Deurneseweg geluidsoverlast veroorzaken.





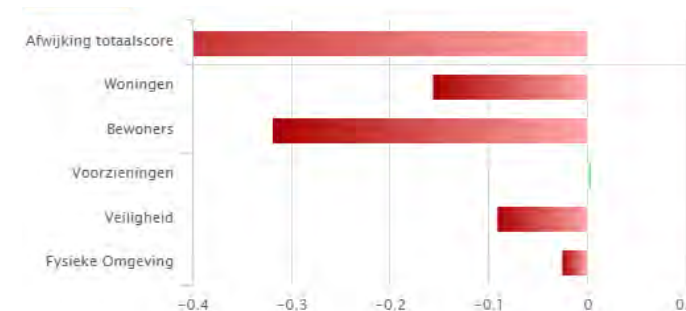
## WONINGMARKT EN DOELGROEPEN

- Een eenzijdig woningaanbod.
- Meer differentiatie toepassen, met name waar veel dezelfde type woningen bij elkaar zijn gesitueerd en gepaard gaat met sociale problematieken, zoals 'Oud Moskou'.
- Er is behoefte aan bijzondere woonvormen die passen bij moderne gezinnen, eenpersoonshuishoudens en community wonen. Daarbij moet meer aandacht zijn voor eigenaarschap gekoppeld aan eigentijdse woonmilieus.
- Differentiatie bij sloop/nieuwbouw kan gepaard gaan met verdichting. Deze keuze is echter wel locatieafhankelijk. Het is namelijk belangrijk om te bepalen voor wie gebouwd wordt en waar, zoals:
  - zorgbehoevende en ouderen bij voorzieningen in de buurt;
  - tweeverdieners met een hoger autobezit aan de rand;
  - jonge gezinnen dicht bij speelplekken.

## LEEFBAARHEID

- Een groot deel heeft een onvoldoende of zwakke leefbaarheidsscore t.o.v. het landelijk gemiddelde.
- Met name het zuidelijk deel (A) 'Oud Moskou' en 'Zeeheldenbuurt' scoort onvoldoende.
- Oorzaak hiervoor zijn voornamelijk kleine sociale huurwoningen met weinig variatie en groot aandeel bijstandsgerechtigden.

Gebied A



## ERVAREN GEZONDHEID

- Met ervaren gezondheid wordt het percentage personen van 18 jaar en ouder bedoeld die de eigen algemene gezondheidstoestand als 'goed' of 'zeer goed' ervaren.
- De ervaren gezondheid van Helmond (75,6%) is lager dan de gemiddelde ervaren gezondheid in Nederland (78,4%).
- Helmond Oost scoort met 69,3% lager dan Helmond.
- De buurt Straakven heeft van de 3 buurten in Helmond Oost de hoogste score (71,4%), gevolgd door Beisterveldse Broek (68,3%). Inwoners van de buurt Beisterveld ervaren de gezondheid het minst goed (67,8%).





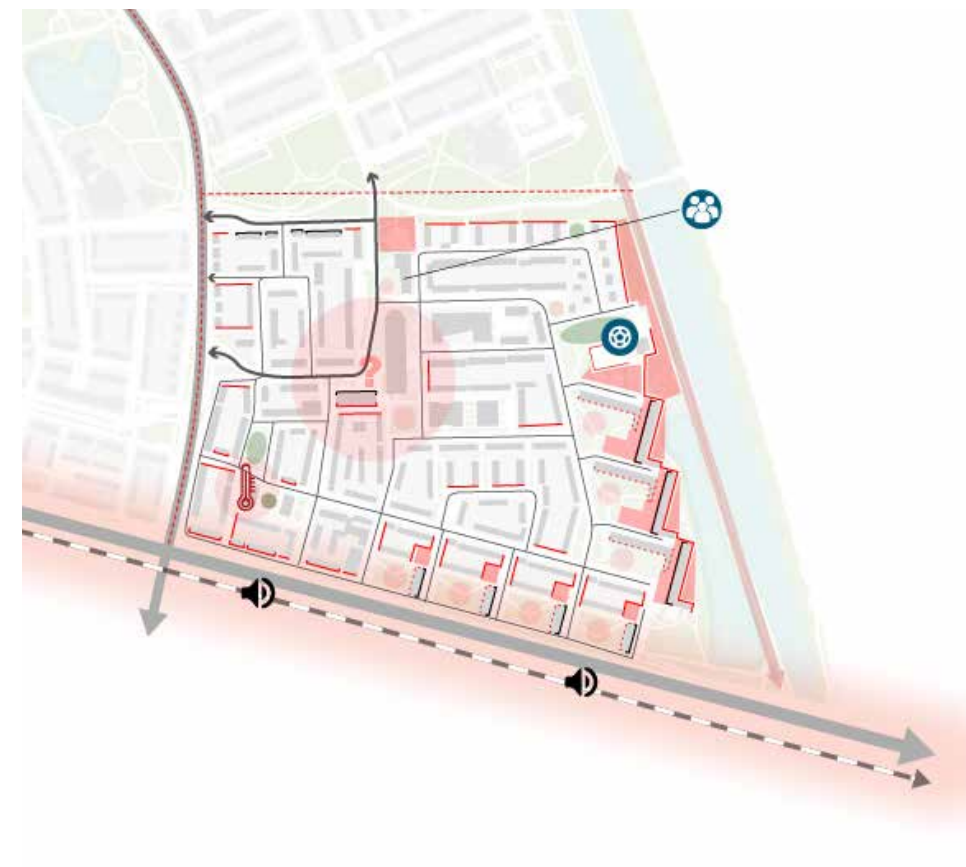
### BUURT - STRAAKVEN

- Structuur: strokenverkaveling met een helder centrum.
- Veel voorzieningen bij elkaar, kwalitatief cluster.
- Veel blinde wanden door strokenverkaveling.
- Achterkanten aan de buurtparkjes (oostzijde) zorgen voor minder prettige verblijfsruimtes. De school De Goede Herder voelt besloten en opent zich niet aan het park.
- Relatief veel groen in de buurt.
- Parkgebied (Plesmanlaan-Straakvense Bosdijk) is kaal, niet goed omrand en bevat weinig speelaanleidingen.
- De kanaalzone biedt beperkte recreatieve waarde.
- Hiërarchie in de wegenstructuur ontbreekt.
- De Straakvense Bosdijk is ingericht als belangrijke doorgaande verbinding met lange rechtstanden zonder snelheidsremmende maatregelen.
- Voorzieningencentrum voor langzaamverkeer niet optimaal bereikbaar.
- Onoverzichtelijke verkeerssituatie met vele auto's rondom de basisschool De Goede Herder.
- Verblijfskwaliteit bij het voorzieningencluster is matig.



### BUURT - BEISTERVELD

- Structuur sluit aan op het centrum met halfopen en gesloten bouwblokken en een eigen kern met kerkgebouw.
- Nauwelijks kwalitatieve groene ruimtes met speelvoorzieningen.
- Hoge mate van hittestress.
- Onduidelijke zone met grote panden en kleinere bebouwing aan de zuidzijde. Meerdere functies willen verplaatsen of zijn in slechte staat (Oud-Moskou).
- Inrichting Azalealaan past qua uitstraling niet binnen het gestelde snelheidsregime (30 km/u).
- Onoverzichtelijke situaties bij drukke kruispunten.
- Woningaanbod en prijssegmenten zijn niet in balans.
- Ervaren gezondheid het laagst in Beisterveld.
- Hoger percentage huishoudens met een laag inkomen, personen die moeite hebben met rondkomen en niet-werkenden is hier oververtegenwoordigd.
- Woningen in Oud Moskou renoveren en verduurzamen, ivm technische kwaliteit inclusief geluidsoverlast.



### BUURT - BEISTERVELDSE BROEK

- Structuur van (half)open bouwblokken met verdraaiingen en hoogbouw in haakvorm deels aan de rand.
- Blinde wanden door strokenverkaveling.
- Geen herkenbaar hart en een onduidelijke identiteit.
- Hiërarchie in wegenstructuur ontbreekt.
- Geen centrale kwalitatieve groene ruimte.
- Groene ruimtes bij de Neducoflats bevatten weinig kwaliteit.
- Weinig binding tussen kanaalzone en de wijk.
- Kanaalzone heeft weinig recreatieve waarde.
- Bebouwing Zeeheldenbuurt (zuidwestelijk) is in slechte staat en openbare ruimte kent hogere mate van hittestress.
- Een groter percentage inwoners heeft last van een of meerdere langdurige beperkingen en/of sociale problemen.
- Woningaanbod en prijssegmenten niet divers.





## 7. KANSENKAART



## KANSENKAART

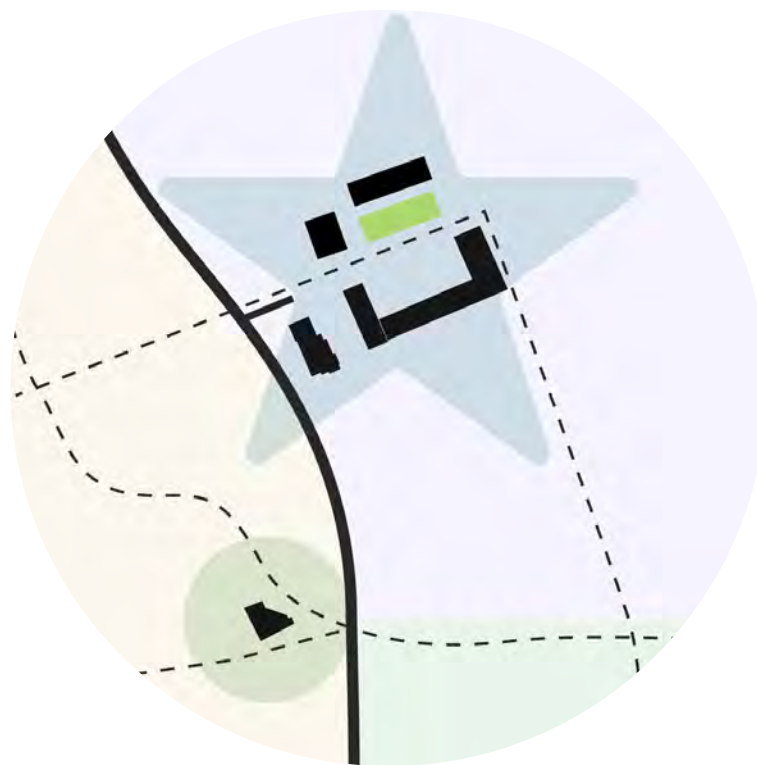
De kansenkaart geeft inzicht in ruimtelijke mogelijkheden en verbeteringen voor Helmond Oost die gebaseerd zijn op uitkomsten uit de analyse dit gebeurd op structuurniveau en acupunctuur niveau.



-  Hart van de wijk creëren, verblijfskwaliteit verbeteren en woningdifferentiatie toepassen
-  Identiteit geven aan buurtcentrum
-  Eigen identiteit en herkenbaarheid per buurt
-  Versterken recreatieve waarde kanaalzone
-  Verbeteren groeninrichting
-  Speelvoorzieningen verbeteren
-  Sportvoorzieningen verbeteren
-  Versterken laanstructuur
-  Verkeersveiligheid verbeteren
-  Uitbreiden en versterken langzaamverkeersnetwerk
-  Omranding wijk versterken door te verdichten
-  Sociale veiligheid verbeteren door blinde gevels aan te pakken
-  Verdichting bebouwing
-  Bouwblok afmaken, en van de kans gebruik maken om te verdichten
-  Studiegebied voor kwalitatieve verdichting en differentiatie
-  Activeren parkomgeving door transformatie en verdichten
-  Hoogte accent structuurversterkend
-  Woonstraten klimaatdaptief inrichten

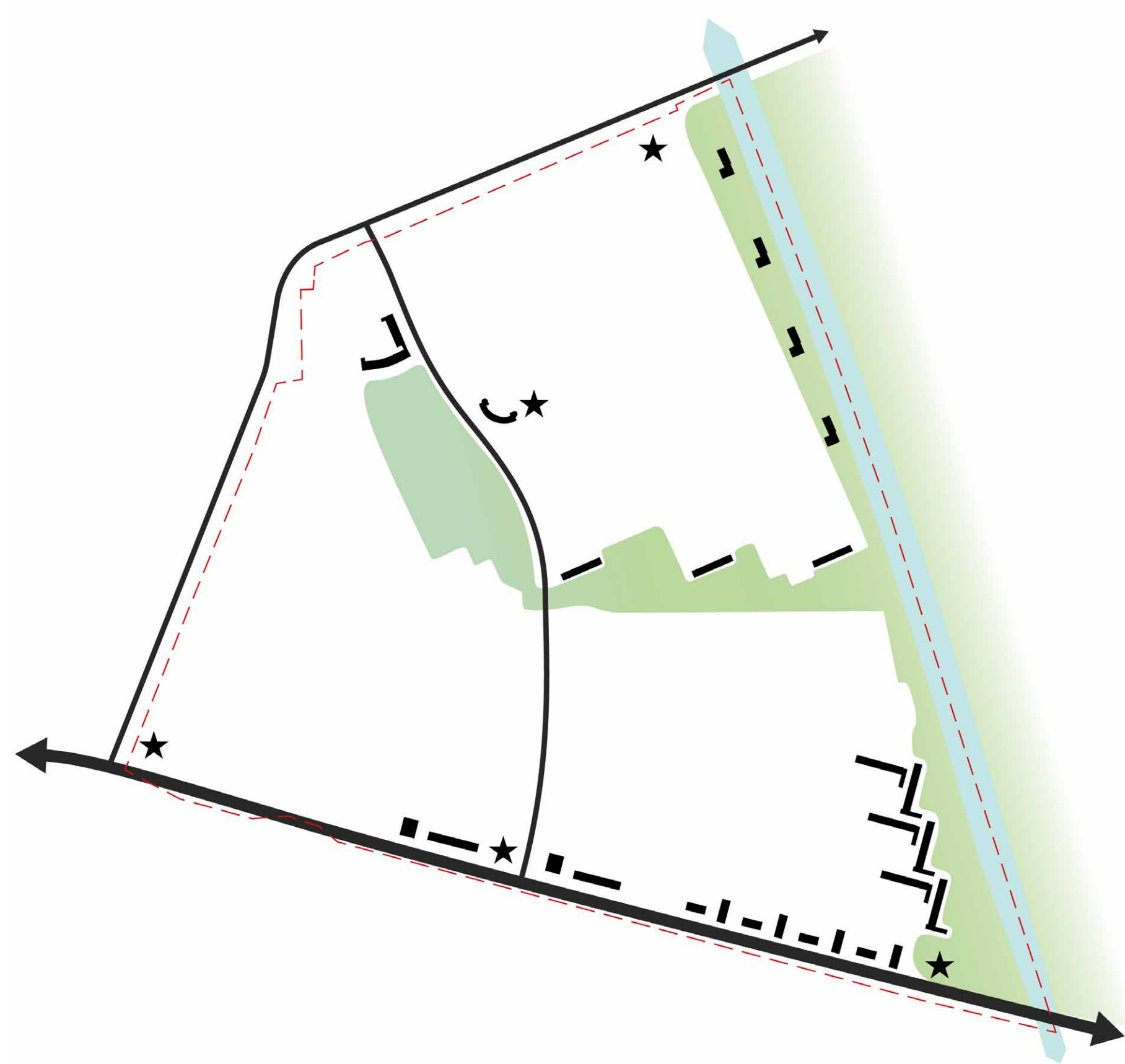






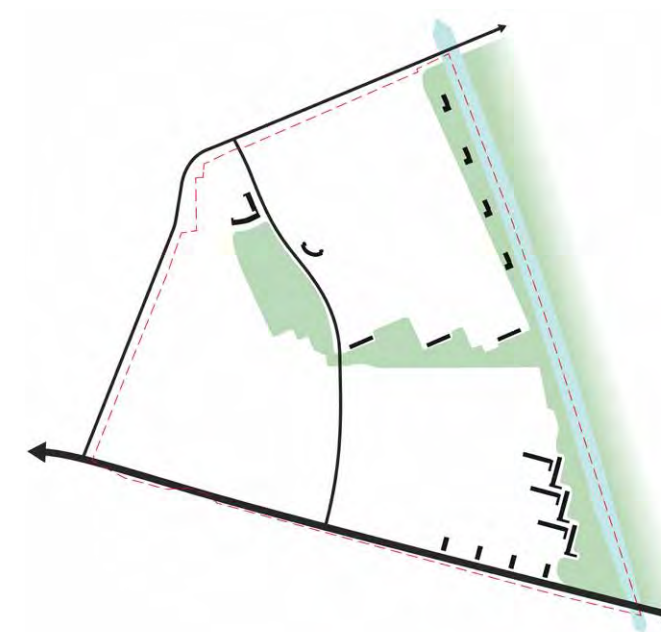
## 8 . C O N C E P T





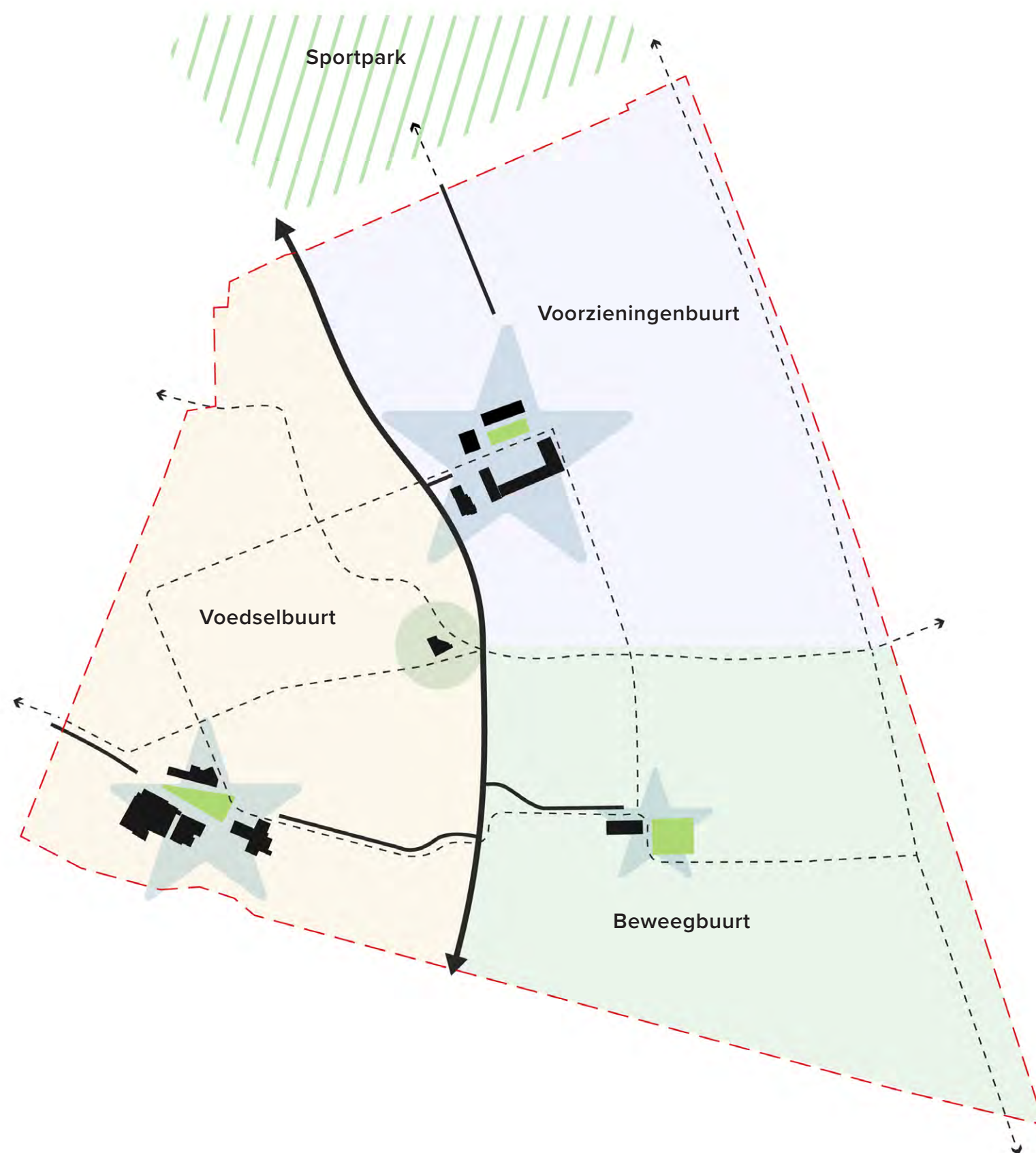
RAAMWERK

Het bestaande raamwerk wordt nader versterkt door de groen- en waterstructuur als kader te bestendigen en de gekoppelde hoogbouw aan de randen, accenten op strategische (hoek)-punten en begeleiding van de Deurneseweg uit te breiden. De groen- en waterstructuur bestaande uit de kanaalzone, Hortensiapark en het centraal gelegen Sje de Kimpepad wordt verbeterd op recreatief en ecologisch vlak.



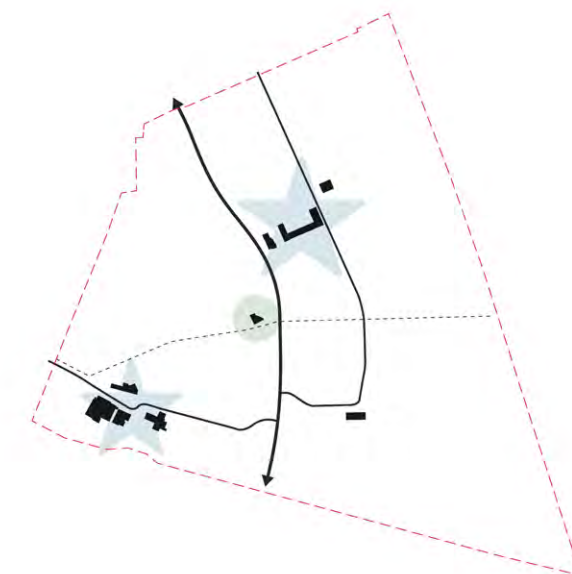
Bestaande situatie





De 3 woonbuurten die samen Helmond Oost vormen worden herkenbaarder en beter met elkaar verbonden.

- Herkenbaarheid en een eigen karakter in iedere buurt
- Iedere buurt een eigen centrale groene plek
- Een sterk (voorzieningen) wijkhart voor heel Helmond Oost
- Veilige en aantrekkelijke beweegroute als langzaamverkeerverbinding tussen de buurten en omgeving die aansluit op het huidige netwerk en verbinding legt met de omringende wijken en sportpark de Braak



Bestaande situatie

## BUURTEN EN CENTRA





Wijkhart met maatschappelijke voorzieningen  
(foto: huiskamervandewijk 2023)



Beweegactiviteiten voor buurtbewoners mogelijk maken  
(foto: lwp KWIEK 2023)



Pluktuinen en moestuinen  
(foto: voedseltuin overvecht, 2023)



Ontmoetingsplein  
(foto: Leidsche Rijn centrum)



Buitensport voorzieningen  
(foto: Calisthenics Project Gouda Goverwelle)



Gestapelde moestuinen samen met scholen en bewoners  
(foto: Dassault systems, 2023)

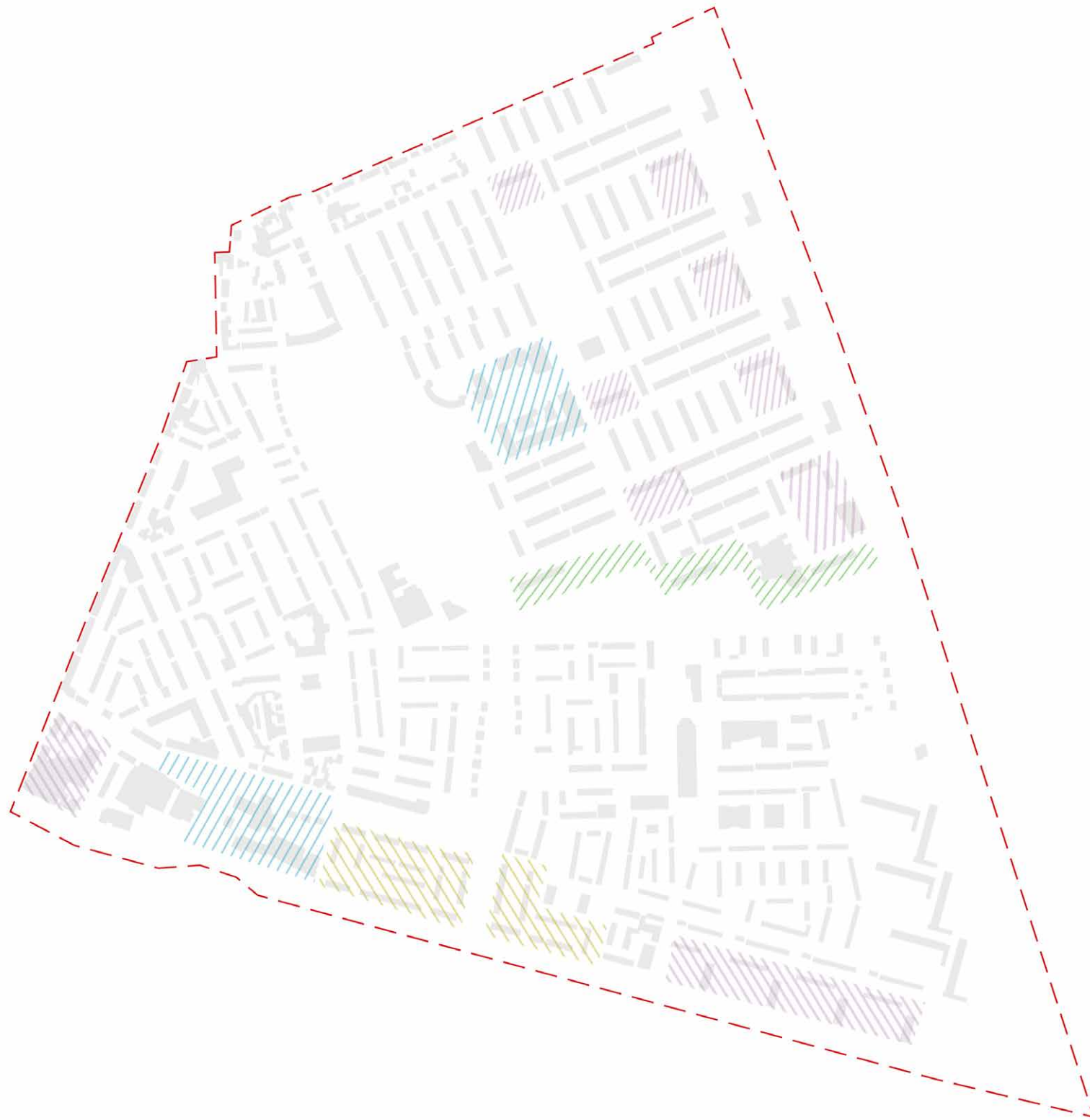
## VOORZIENINGENBUURT

## BEWEEGBUURT

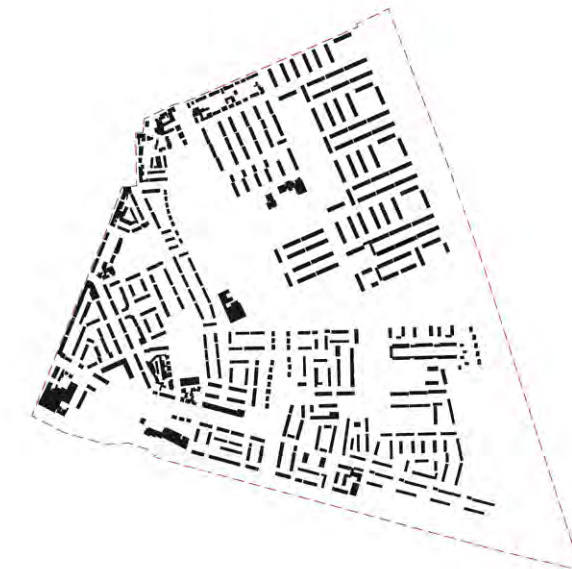
## VOEDSELBUURT



In de gearceerde gebieden vinden op structuurniveau en ‘acupunctuurniveau’ ontwikkelingen plaats ter verbetering van de woningvoorraad, sterkere buurtcentra en ruimtelijke leesbaarheid van de wijk, waarbij rekening wordt gehouden met bestaande structuren en verkavelingen.



-  Nieuwbouw wonen en aanpassing openbare ruimte
-  Centrumvernieuwing met eventueel nieuwbouw en aanpassing openbare ruimte
-  Enkele uitbreidingen, eventueel nieuwbouw en aanpassing openbare ruimte
-  Renovatie en enkele uitbreidingen en aanpassing openbare ruimte



Bestaande situatie

## ONTWIKKELINGEN





## 9. RUIMTELIJKE VISIE





De visiekaart toont integraal het gewenste netwerk en biedt een raamwerk met verschillende buurtcentra en de belangrijkste gebieden om te verbeteren en te ontwikkelen. Reguliere renovaties van Woonpartners zijn hier niet op aangegeven.

- Nieuwbouw
- Optoppen bestaande bebouwing
- Renovatie, optoppen met mogelijkheid tot uitbreiding op begane grond
- Potentiele uitbreiding kerkgebouw
- Nieuwbouw reeds in planvorming/uitvoering
  
- Hoogte-accent
- Nieuwbouwkans
  
- Nieuwe of aan te vullen bomenstructuur
- Nieuwe groene ruimtes
- Huidige buurtparkjes met sport- en speelvoorzieningen verbeteren
- Kanaalzone onderzoeken om biodiverser en recreatiever maken
- Sjef de Kimpenpad sport- speelvoorzieningen vernieuwen
- Huidige plantsoenen verbeteren
- Nieuwe pleinruimtes
- Nieuwe parkeervoorzieningen
- Centrale buurtparken vernieuwen, verbeteren of toevoegen
- Vernieuwen of toevoegen speel/sportplek
- Mogelijke pluktuinen samen met bewoners, LEV-groep en tuincoach
- Beweegaanleidingen voor ouderen toevoegen
- Bestaande beweegroute opknappen
- Beweegroute uitbreiden door de wijk in te trekken
- Beweegroute uitbreiden en aan elkaar knopen
- Bestaande woonstraten
- Herinrichting of verbetering van woonstraten
- Vergroening en aanpak hittestress in woonstraten
- Autoverkeerknip onderzoeken, alleen toegang bus en langzaamverkeer
- Veilige oversteekpunten creëren voor langzaamverkeer
- Verlichting verbeteren
- Inzet toezicht vergroten obv meldingen bewoners

## VISIEKAART





# BEBOUWING

## Typologie en hoogte nieuwbouw (indicatief)

- 1 laag uitbreiding plintwoningen
- 2 lagen grondgebonden eengezinswoningen
- 3 lagen meergezinswoningen
- 4 lagen meergezinswoningen
- 5-6 lagen meergezinswoningen
- 7-8 lagen meergezinswoningen
- 9-11 lagen meergezinswoningen
- 12+ lagen meergezinswoningen

## Programma (indicatief)

- Nieuwbouw
- Optoppen bestaande bebouwing
- Renovatie, optoppen met mogelijkheid tot uitbreiding op begane grond
- Potentiele uitbreiding voor kerk
- Nieuwbouw reeds in planvorming/uitvoering
- Hoogte-accent
- Nieuwbouwkans

## Doelgroepen (indicatief)

- Laag segment
- Zoekgebied mix sociaal, midden of duur segment
- Focus op gezinnen
- Focus op ouderen
- Focus op jongeren
- Focus op communitywonen





## PARKEREN

Per bouwplan wordt fietsparkeren, deelmobiliteit en autoparkeren gerealiseerd op basis van geldende mobiliteits-/parkeernorm

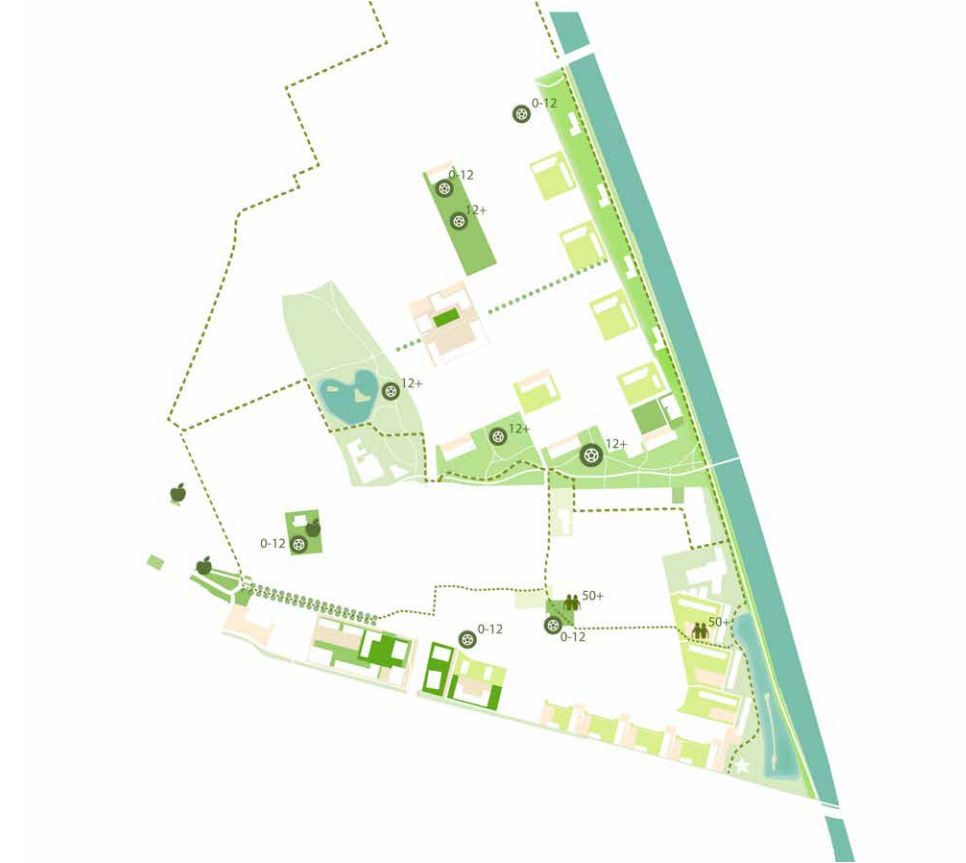
■ Maaiveldparkeren



## WEGEN

Aanpassingen aan de wegenstructuur

- Bestaande woonstraten
- Herinrichting of verbetering van woonstraten
- Vergroening en aanpak hittestress in woonstraten
- Autoverkeerknip onderzoeken, alleen toegang bus en langzaamverkeer
- Parkeergelegenheid aanpassen of toevoegen
- Veilige oversteekpunten maken voor langzaamverkeer



## BUITENRUIMTE

Aanpassingen aan groen-, speel- en sportplekken

- Nieuwe of versterken bomenstructuur
- Nieuwe groene ruimtes
- Huidige buurtparkjes verbeteren
- Sje de Kimpenpad speelvoorzieningen vernieuwen
- Versterken kanaalzone
- Huidige plantsoenen verbeteren
- Nieuwe pleinruimtes
- Nieuwe parkeervoorzieningen
- ★ Centraal buurtpark vernieuwen
- ⚽ Vernieuwen of toevoegen speel/sportplek
- 🍏 Mogelijke pluktuinen samen met bewoners, LEV-groep en tuincoach
- Bestaande beweegroute opknappen
- Beweegroute verlengen door de wijk in te trekken
- Beweegroute uitbreiden en aan elkaar knopen
- 👥 Beweegaanleidingen voor ouderen toevoegen





## 10. SOCIALE EN GEZONDE INGREPEN





## SOCIAAL EN GEZONDHEID

De maatregelen bestaan uit concrete acties om knelpunten in de wijk op korte en middellange termijn aan te pakken. De sociale maatregelen sluiten aan bij Bouwsteen 2: 'Uitnodigende Openbare ruimte', Bouwsteen 3: 'Sociale cohesie en leefbare buurten', Bouwsteen 4: 'Gezondheid bevorderen en Bouwsteen' 6: 'Schoon, heel en veilig'. De maatregelen zijn op de kaart hiernaast weergegeven. Andere maatregelen zijn tekstueel of met foto's toegelicht.

|  |                                                                                                                              |            |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
|  | Wijkhart met ruimte voor ontmoeten, verblijven en meerdere functies. conform deelgebied 4a                                   | 2025-2028  |
|  | De groene wig buurthart Beisterveld verbeteren en autoluw maken, conform deelgebied 4b/4c                                    | 2026-2030  |
|  | Versterken kanaalzone, recreatie, biodiversiteit en verblijven                                                               | 2028-2029  |
|  | Verlichting verbeteren                                                                                                       | vanaf 2023 |
|  | Inzet toezicht vergroten obv meldingen bewoners                                                                              | vanaf 2023 |
|  | Aanpak drugsproblematiek op parkeerplaats                                                                                    | vanaf 2023 |
|  | Plantsoenen Neducoflats vernieuwen met eventueel parkeerplaatsen                                                             | 2027-2030  |
|  | Vergroening en aanpak hittestress in woonstraten                                                                             | 2024-2026  |
|  | Verbeteren/toevoegen ontmoet-, sport- en speelplekken en klimaatadaptief en biodivers, natuurlijk en onderhoudsarm inrichten | 2023-2028  |
|  | Mogelijke pluktuinen samen met bewoners, LEV-groep en tuincoach                                                              | 2025-2026  |
|  | Beweegaanleidingen voor ouderen toevoegen                                                                                    | 2027-2028  |
|  | Beweegroute opknappen                                                                                                        | vanaf 2023 |
|  | Beweegroute met buurtbewoners versterken: beweeg/sportaanleidingen en bankjes toevoegen en route uitbreiden                  | 2027-2028  |
|  | Schoolomgeving (De Goede Herder) vanuit verkeersveiligheid gemeentebreed onderzoeken                                         | vanaf 2023 |
|  | Knip Straakvense Bosdijk vanuit verkeersveiligheid onderzoeken. Comfort deelgebied 1e                                        | 2025-2028  |
|  | Snelheidsremmende maatregelen nemen (30 km-zone) Burg. van Houtlaan wordt mogelijk ook 30 km zone (nader onderzoek)          | vanaf 2023 |
|  | Achter-de-voordeurgesprekken voortzetten                                                                                     | 2025-2026  |
|  | Woningdifferentiatie toepassen                                                                                               | vanaf 2023 |





Programma opzetten om voortuinen te vergroenen, 2025-2026  
(foto: Stichting Steenbreek, 2023)



Woonstraten vergroenen rekening houdend met het geldende  
parkeerbeleid  
(foto: Daanschone, 2023)



BuitenBeter-app bekender maken bij bewoners, vanaf 2023  
(foto: Buitenbeterapp, 2023)



Bij herinrichting van perken en plantsoenen worden deze  
biodivers, natuurlijk en onderhoudsarm ingericht  
(foto: RVO, 2023)



Bij nieuwbouw voldoen aan nieuwe normen, bij renovatie waar  
het noodzakelijk is geluidsisolerende maatregelen nemen zowel  
buiten als binnen  
(foto: Alcedo BV, 2016)



Woningdifferentiatie toepassen waardoor verschillende  
doelgroepen bij elkaar wonen, vanaf 2023





Verkeersremmende maatregelen, vanaf 2023  
(foto: giverbo 2023)



Promoten taxibus, ook voor meerdere doelgroepen, vanaf 2023  
(foto: stellingwerf 2023)



Ontmoetingsruimte en welzijnscoach voor sociale verbinding, vanaf 2023 (foto: radiuswelzijn, 2023)



Veiligheidsgevoel vergroten door het jongerenwerk te vergroten, vanaf 2023  
(foto: kwartierzorgenwelzijn, 2023)

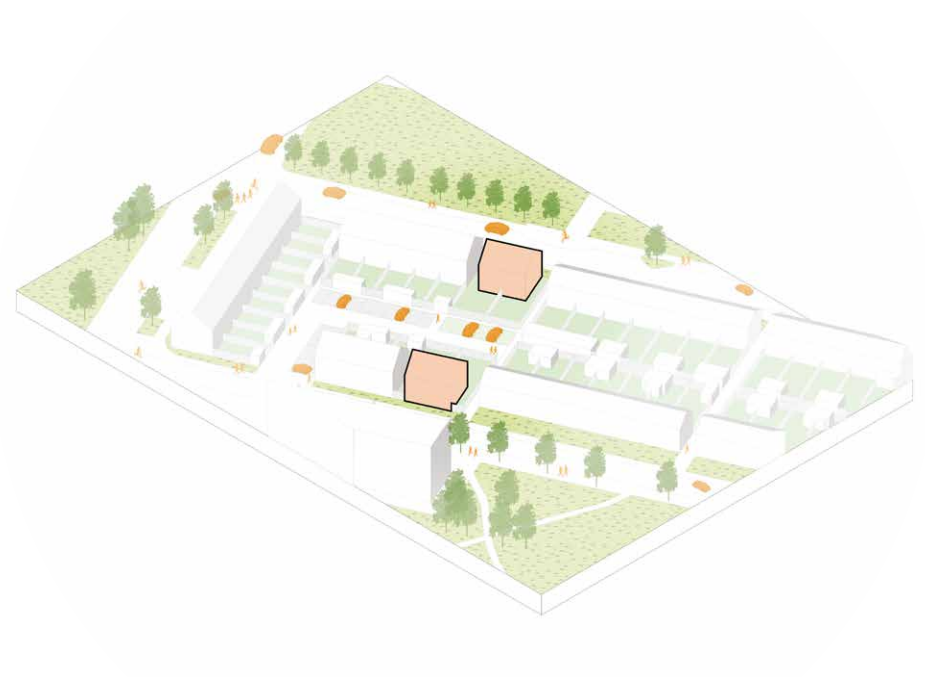


Handhaving inzet vergroten bij plekken op basis van meldingen bij stadswacht door omwonenden, vanaf 2023  
(foto: veiligheidsinhandhaving, 2023)



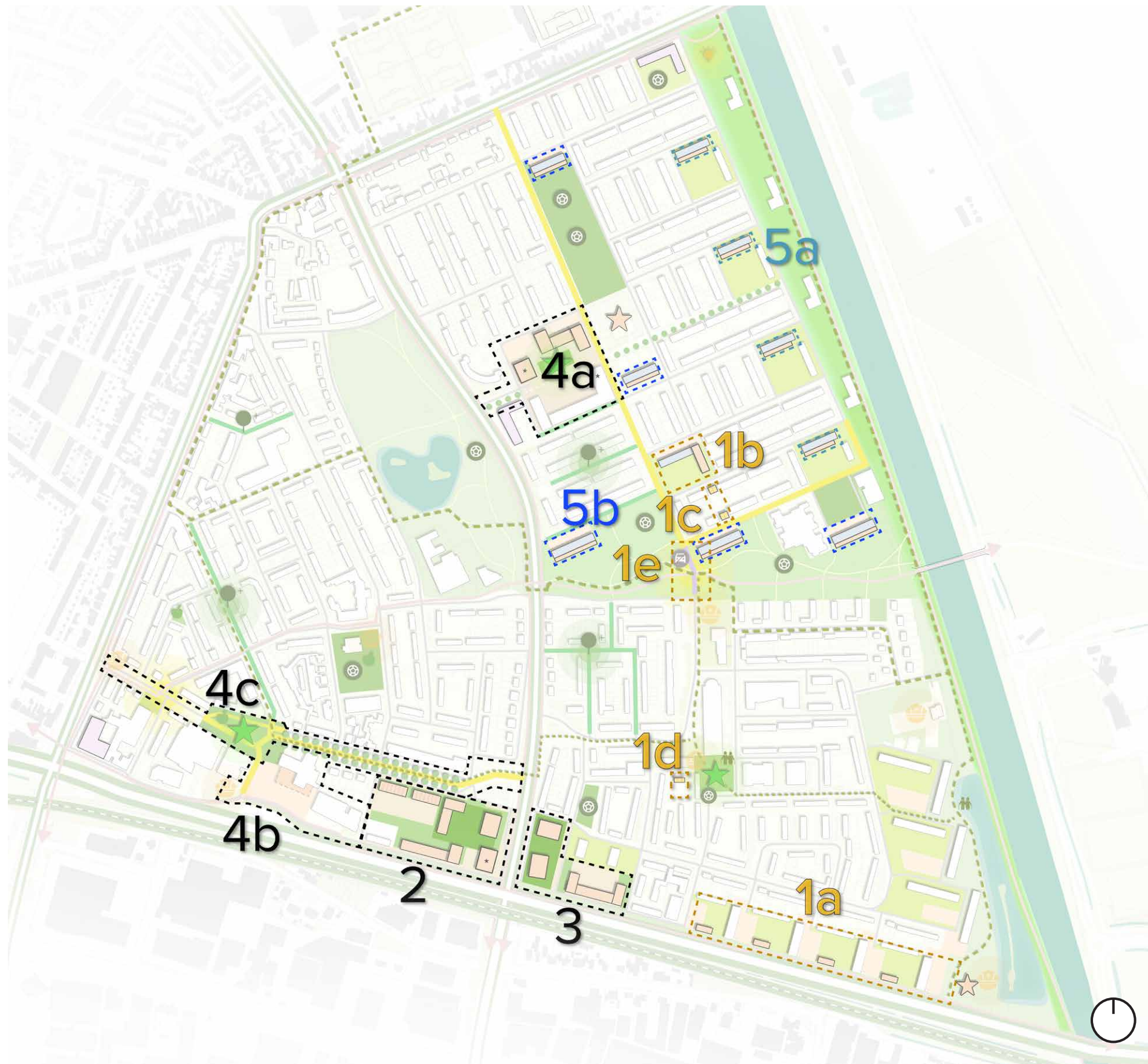
Buurtsportcoachcoach ook in de avonduren beschikbaar, vanaf 2024 (foto: AD, 2020)





## 11. RUIMTELIJKE INGREPEN





## DEELGEBIEDEN FASERING

Verschillende deelgebieden zijn aangeduid om focus op verbetering, verdichting en renovatie concreet in beeld te hebben. Het aanpakken van de bestaande (verouderende) bebouwing sluit aan bij bouwsteen 1: 'Goed Wonen' van het wijkontwikkelingsprogramma.

De gebieden worden nader uitgewerkt, zodat haalbare plannen ontstaan die aansluiten op de omgeving en passen binnen de visie. Hierbij is ook een uitvoeringsplanning aangeduidt.

### 1. Nieuwbouw op korte termijn

|    |                                                                          |            |
|----|--------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1a | Nieuwbouw naast Prontoflats Deurneseweg                                  | 0 - 3 jaar |
| 1b | Prontoflat van Graftstraat                                               | 0 - 3 jaar |
| 1c | Rijwoningen Van Weerden Poelmanstraat en Montgolfierstraat               | 0 - 3 jaar |
| 1d | Rijwoningen Van Amstelstraat                                             | 0 - 3 jaar |
| 1e | Herinrichting openbare ruimte met knip Straakvense Bosdijk-Hortensiapark | 2 - 5 jaar |

### 2. Gebiedsontwikkeling vernieuwing en verdichting

|                                        |            |
|----------------------------------------|------------|
| Deurneseweg 'Oud Moskou' Bloemenbuurt' | 3 - 7 jaar |
|----------------------------------------|------------|

### 3. Gebiedsontwikkeling vernieuwing en verdichting

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| Deurneseweg 'Zeeheldenbuurt' | 6 - 12 jaar |
|------------------------------|-------------|

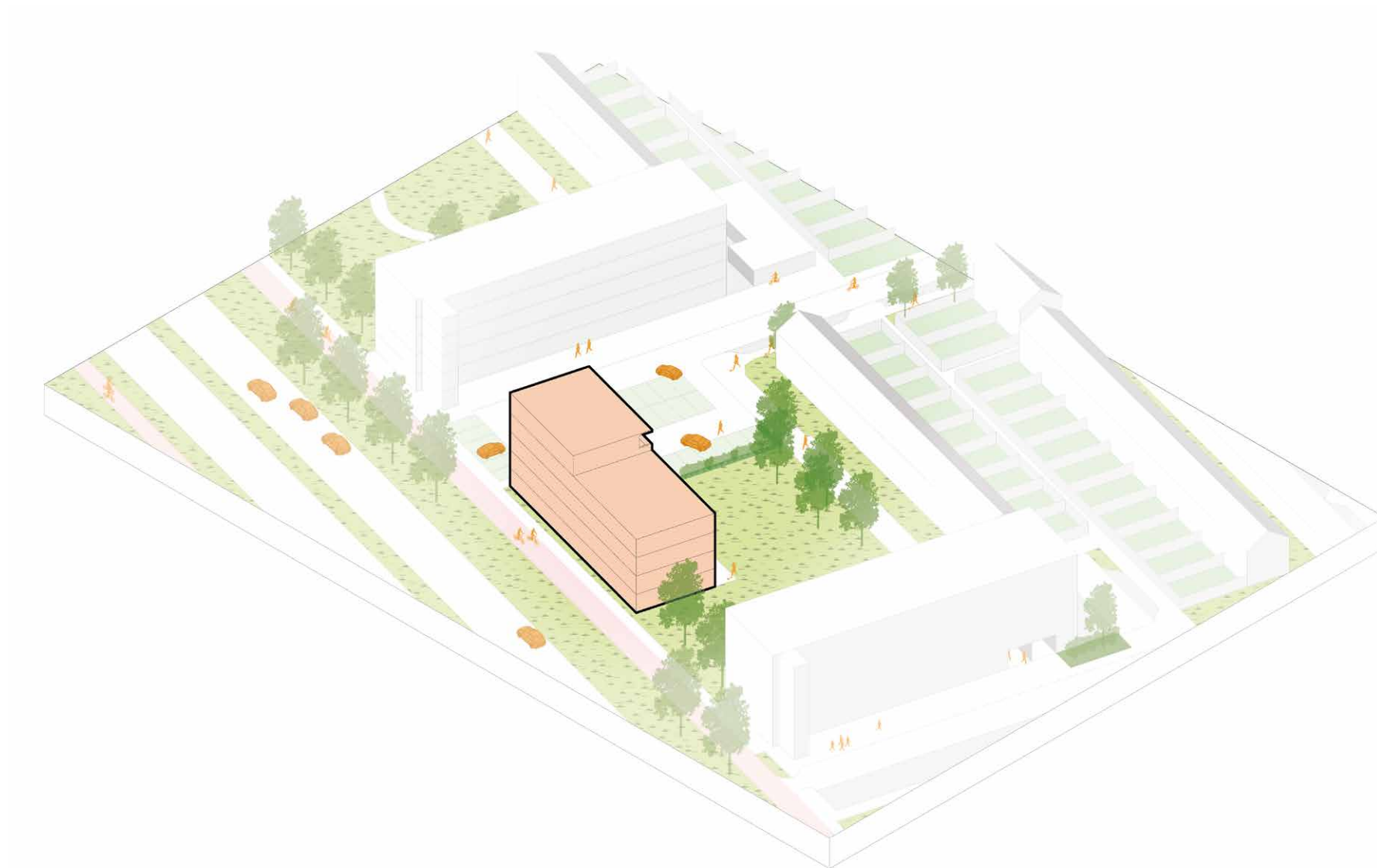
### 4. Wijk- en buurtcentra

|    |                                                   |            |
|----|---------------------------------------------------|------------|
| 4a | Gebiedsontwikkeling woon- en zorgzone             | 2 - 5 jaar |
| 4b | Herinrichting openbare ruimte centrum Beisterveld | 4 - 7 jaar |
| 4c | Herinrichting Azalealaan                          | 4 - 7 jaar |

### 5. Prontoflats renovatie en uitbreiding

|    |                                                                       |            |
|----|-----------------------------------------------------------------------|------------|
| 5a | Prontoflats Kanaalzone                                                | 0 - 3 jaar |
| 5b | Prontoflats Hortensiapark, Jan Olieslagersstraat, Geysendorfferstraat | 0 - 3 jaar |





Impressie



Huidige situatie 1 locatie



Visie uitsnede 1 locatie



Impressie uitgezoomd alle 4 locaties

## Concept

- Nieuw losstaand galerij woonblok (4 stuks) aan het plantsoen waardoor binnenruimte afgekaderd en geluidsluwer wordt.

## Uitgangspunten per gebouw

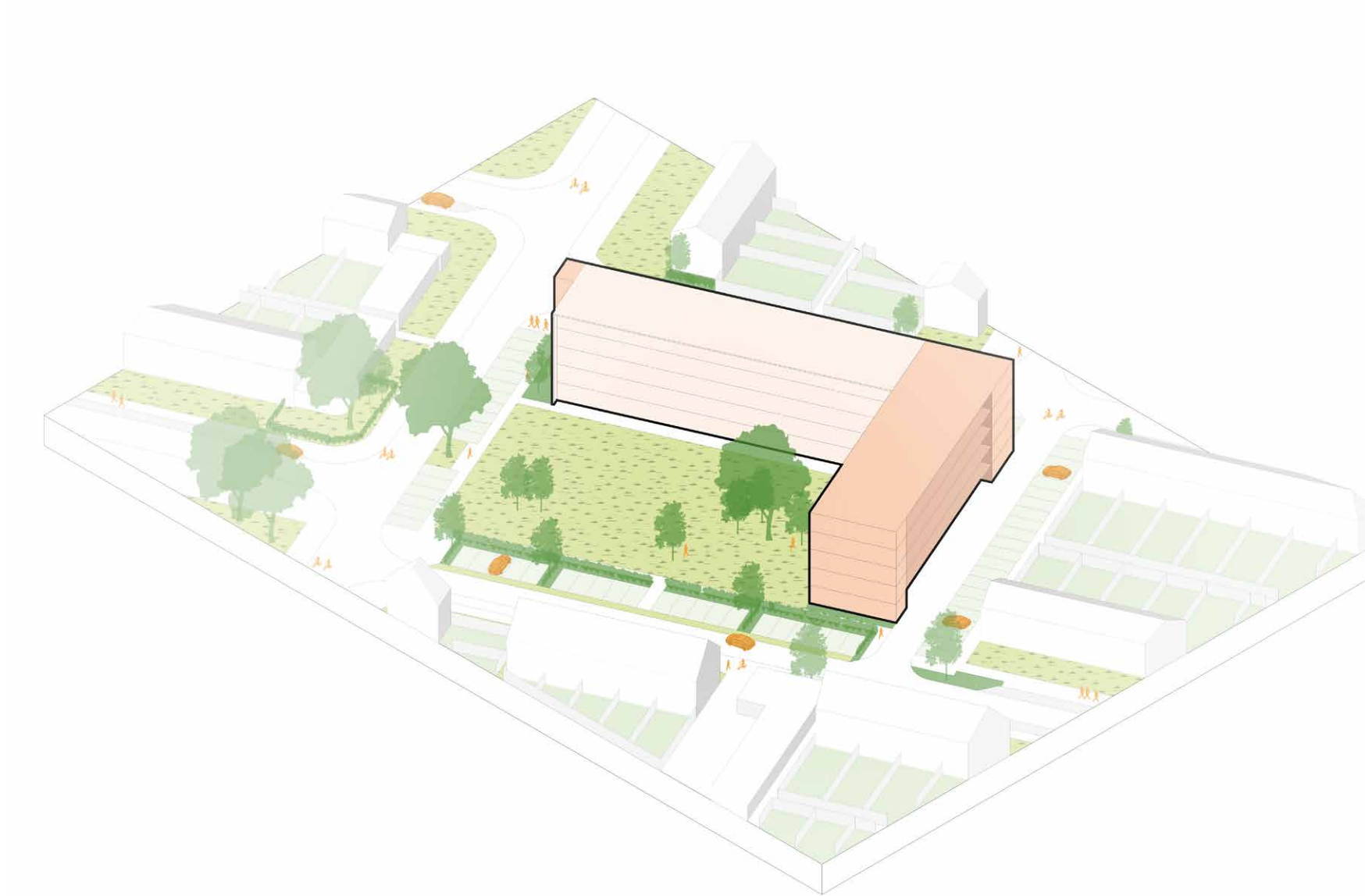
- volume: langwerpig volume aan het plantsoen
- hoogte: 5 en 4 lagen
- oppervlakte bvo: footprint 12,5x34m
- oriëntatie: entree en galerij aan plantsoen
- materialisatie: ntb
- programma: 16 wooneenheden
- doelgroep: sociale huur
- eigendom: Woonpartners
- mobiliteit: fietsparkeren, deelmobiliteit en auto parkeren op basis van onderzoek en geldende mobiliteits/parkeernorm
- klimaat: klimaatadaptieve maatregelen woningbouw en buitenruimte door o.a. voldoende waterberging, verkoelen, biodivers groen, groene gevels en daken
- bomen: meerdere bomen compenseren vanwege nieuwbouw



Referentie

## 1A. NIEUWBOUW BIJ PRONTOFLATS DEURNESEWEG

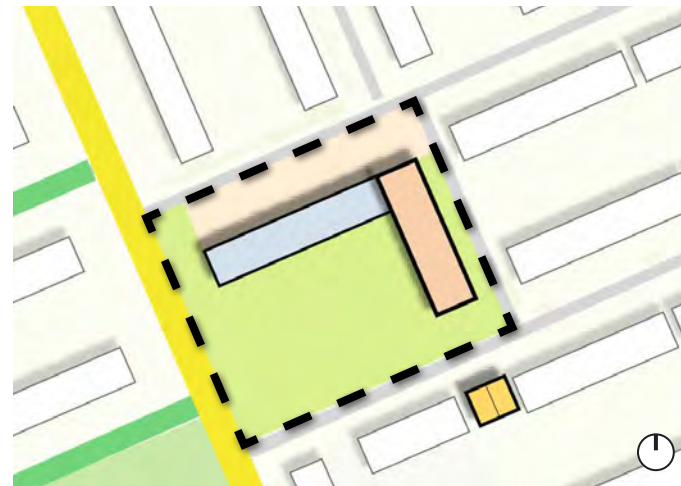




Impressie zuidzijde



Huidige situatie



Visie uitsnede



Impressie noordzijde

## Concept

- Portiekflat transformeren tot galerijflat en uitbreiden met een aangesloten nieuwe galerijflat ter vervanging van garageboxen. Garages in bestaande flat transformeren naar bergingsruimte voor nieuwe flat.

## Uitgangspunten

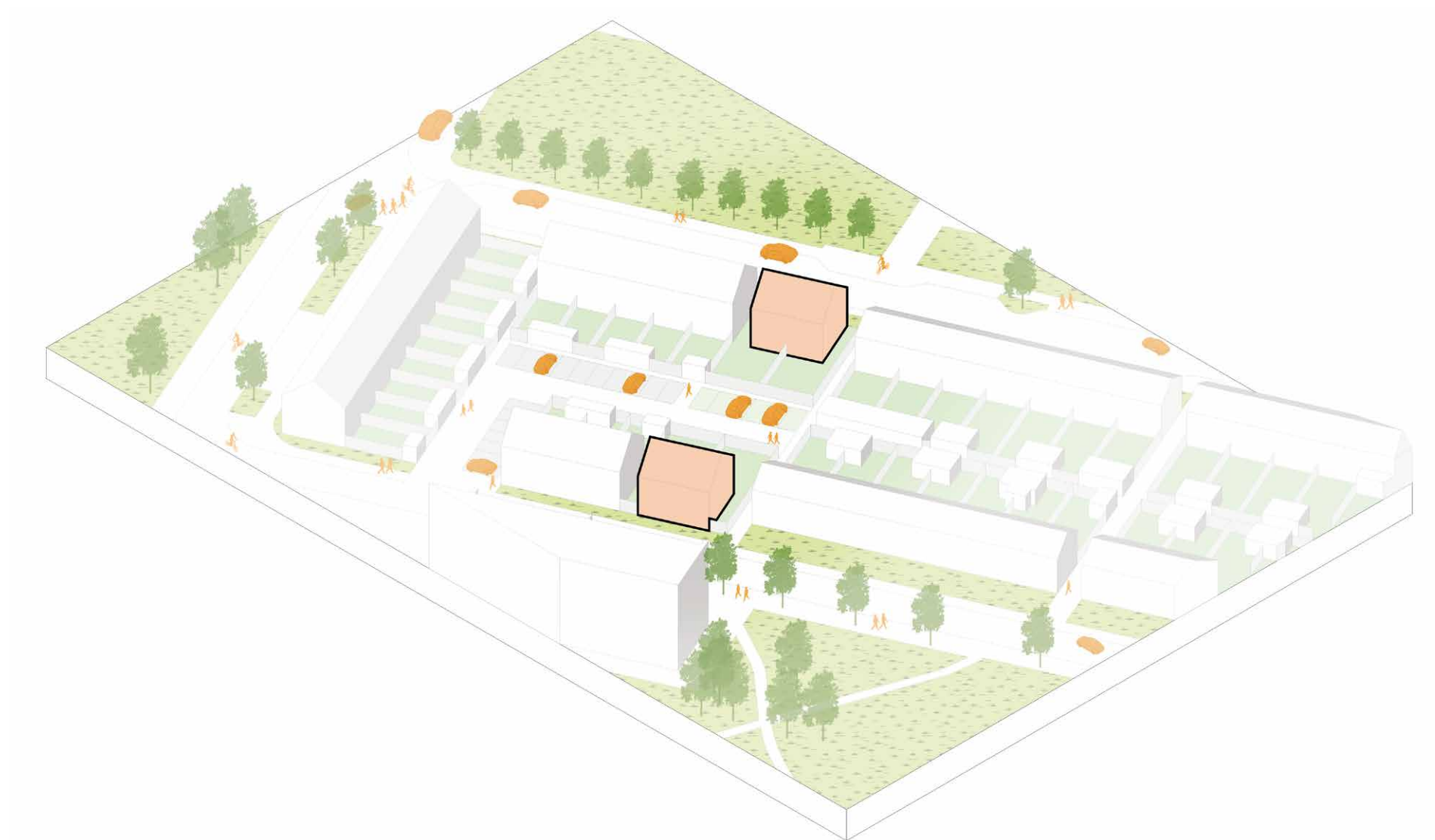
- hoogte: 5 bouwlagen
- oppervlakte bvo: 42x12 (incl galerij)
- oriëntatie: galerij aan straat- en oostelijke bebouwingszijde
- materialisatie: afwijkende materialen t.o.v. bestaande portiekflat
- programma: 30 appartementen
- doelgroep: sociale huur
- eigendom: Woonpartners
- mobiliteit: fietsparkeren, deelmobiliteit en auto parkeren op basis van onderzoek en geldende mobiliteits/parkeernorm
- klimaat: klimaatadaptieve maatregelen nieuwbouw en buitenruimte door o.a. voldoende waterberging, verkoelen, biodivers groen, groene gevels en daken
- bomen: meerdere bomen compenseren vanwege nieuwbouw



Referentie

## 1B. RENOVATIE EN UITBREIDING PRONTOFLAT VAN GRAFTSTRAAT





Impressie



Huidige situatie



Visie uitsnede



Referentie (Ter Woerds, Arnhem)



Referentie (Wonen Limburg, Helden)

## Concept

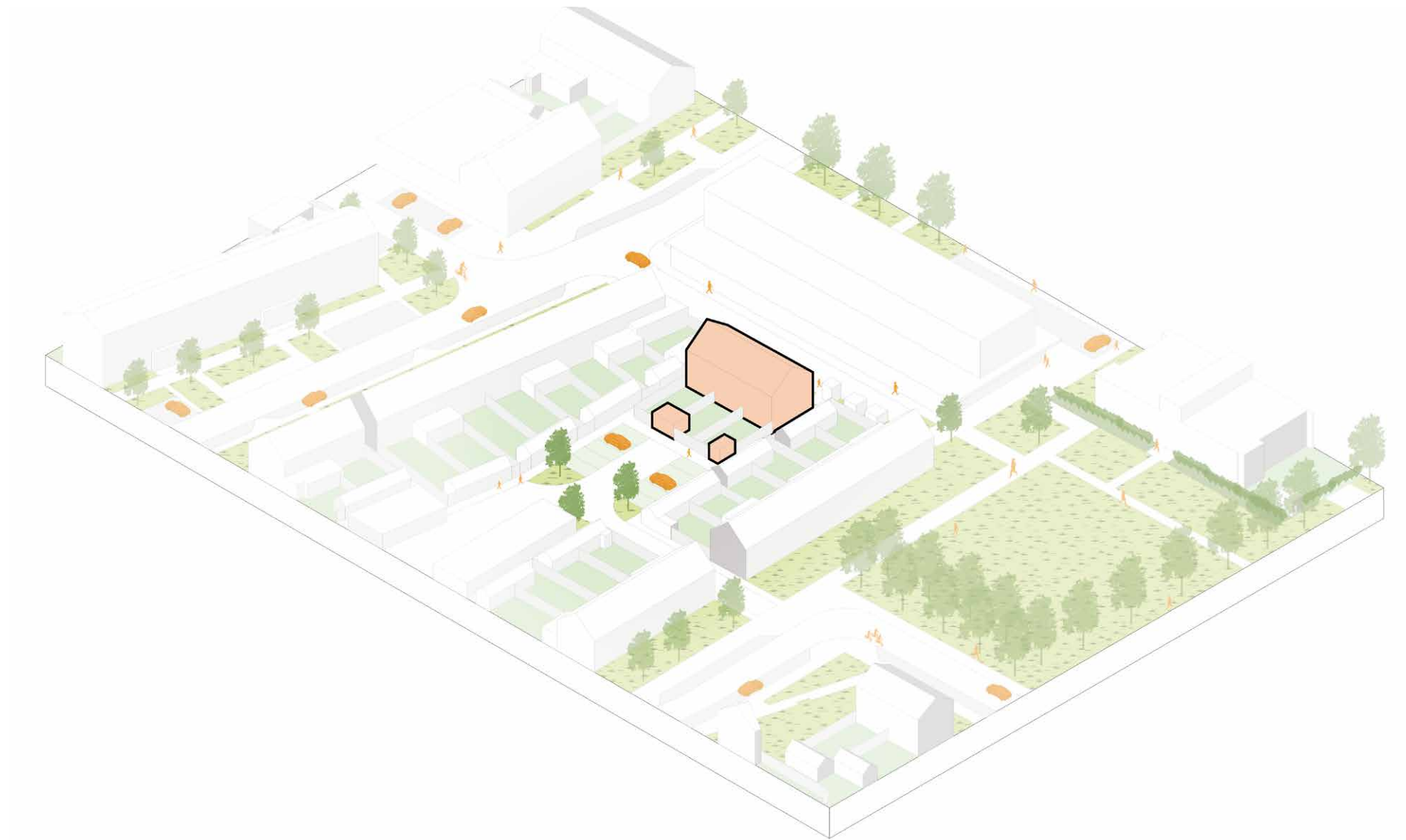
- Doorzetten van de huidige structuur en stijl met een blokje van twee of drie woningen voor 2 locaties. Parkeren op dezelfde wijze als naastgelegen, aan de achterzijde op een parkeerterrein, op locatie van bestaande garageboxen.

## Uitgangspunten

- volume: losstaande twee-onder-één-kap of blok met 3 rijwoningen
- hoogte: 2 lagen met kap
- oppervlakte bvo 1 woning: 112,5m<sup>2</sup>, footprint 5m breed x 9m diep
- oriëntatie en entree: straatzijde
- materialisatie: overeenkomstig rij van 4 koopwoningen aan westzijde
- programma: 2 of 3 grondgebonden eengezinswoningen per locatie
- doelgroep: sociale huur
- eigendom: Woonpartners
- mobiliteit: fietsparkeren, deelmobiliteit en auto parkeren op basis van onderzoek en geldende mobiliteits/parkeernorm

## 1C. NIEUWE RIJWONINGEN VAN WEERDEN POELMANSTRAAT EN MONTGOLFIERSTRAAT

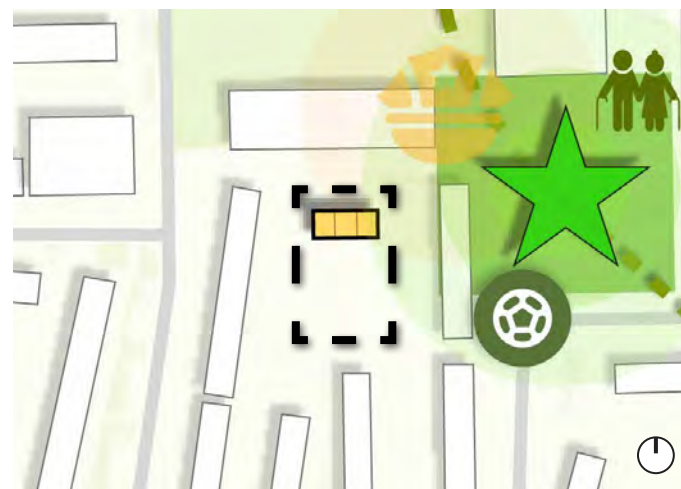




Impressie



Huidige situatie



Visie uitsnede



Referentie (Ter Woerds, Arnhem)



Referentie (Wonen Limburg, Helden)

## Concept

- Bouwblok aan noordzijde een voorkant geven. In plaats van garageboxen 3 rijwoningen.
- Noodzakelijk om ook het blok met winkels en woningen aan te pakken, met name de bevoorradingszone aan de achterzijde.

## Uitgangspunten

- volume: rij van 3 woningen
- hoogte: 2 lagen met kap
- oppervlakte bvo: 5m breed x 9m diep
- oriëntatie: straatzijde
- entree: straatzijde
- materialisatie: overeenkomstig bouwblok
- programma: 3 wooneenheden, grondgebonden eengezinswoningen
- doelgroep: sociale huur
- eigendom: Woonpartners
- mobiliteit: fietsparkeren, deelmobiliteit en auto parkeren op basis van onderzoek en geldende mobiliteits/parkeernorm

## 1D. NIEUWE RIJWONINGEN VAN AMSTELSTRAAT





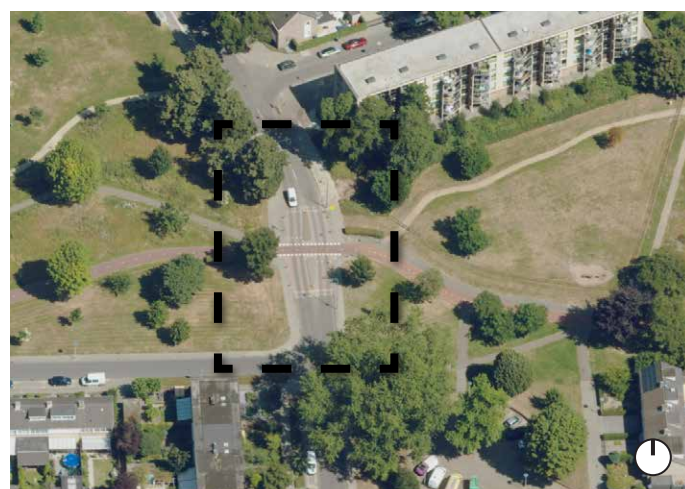
Impressie

## Concept

- Verkeersveilige en doorgaande fietsroute met losse bussluis door Hortensiapark en tussen Straakven en Beisterveldse Broek. Het autoverkeer wordt opgeknipt.

## Uitgangspunten

- huidige straat via een verkeersbesluit omzetten naar busbaan
- toegankelijkheid voor fietsers vanuit Straakvense Bosdijk behouden
- bebording en mogelijk aanleggen van bussluis of verdwijnpaal
- raakvlakken: mogelijk houden van aansluiting op nieuwe inrichting groene looper met vrijliggend fietspad
- eigendom: gemeente Helmond



Huidige situatie



Visie uitsnede



Referentie vrijliggende fietspad



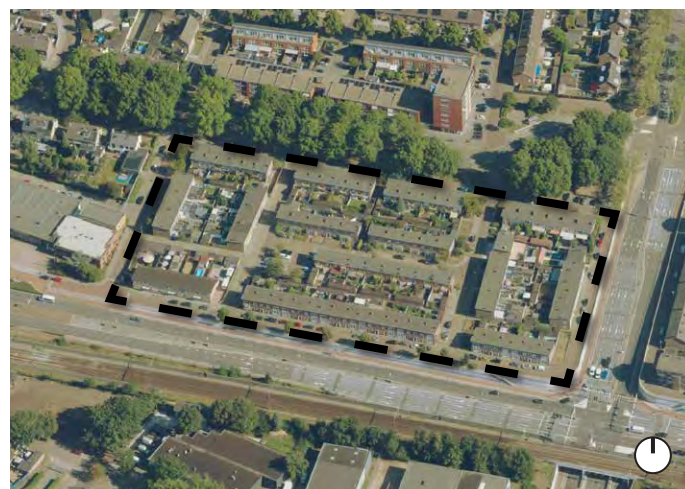
Sfeerimpressie

## 1E. HERINRICHTING OPENBARE RUIMTE MET KNIP STRAAKVENSE BOSDIJK-HORTENSIAPARK (EERSTE CONCEPT / DENKRICHTING)





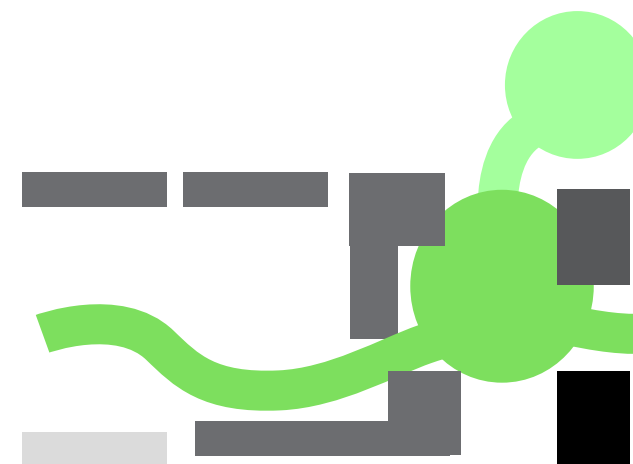
Impressie



Huidige situatie



Visie uitsnede



Concept

### Concept

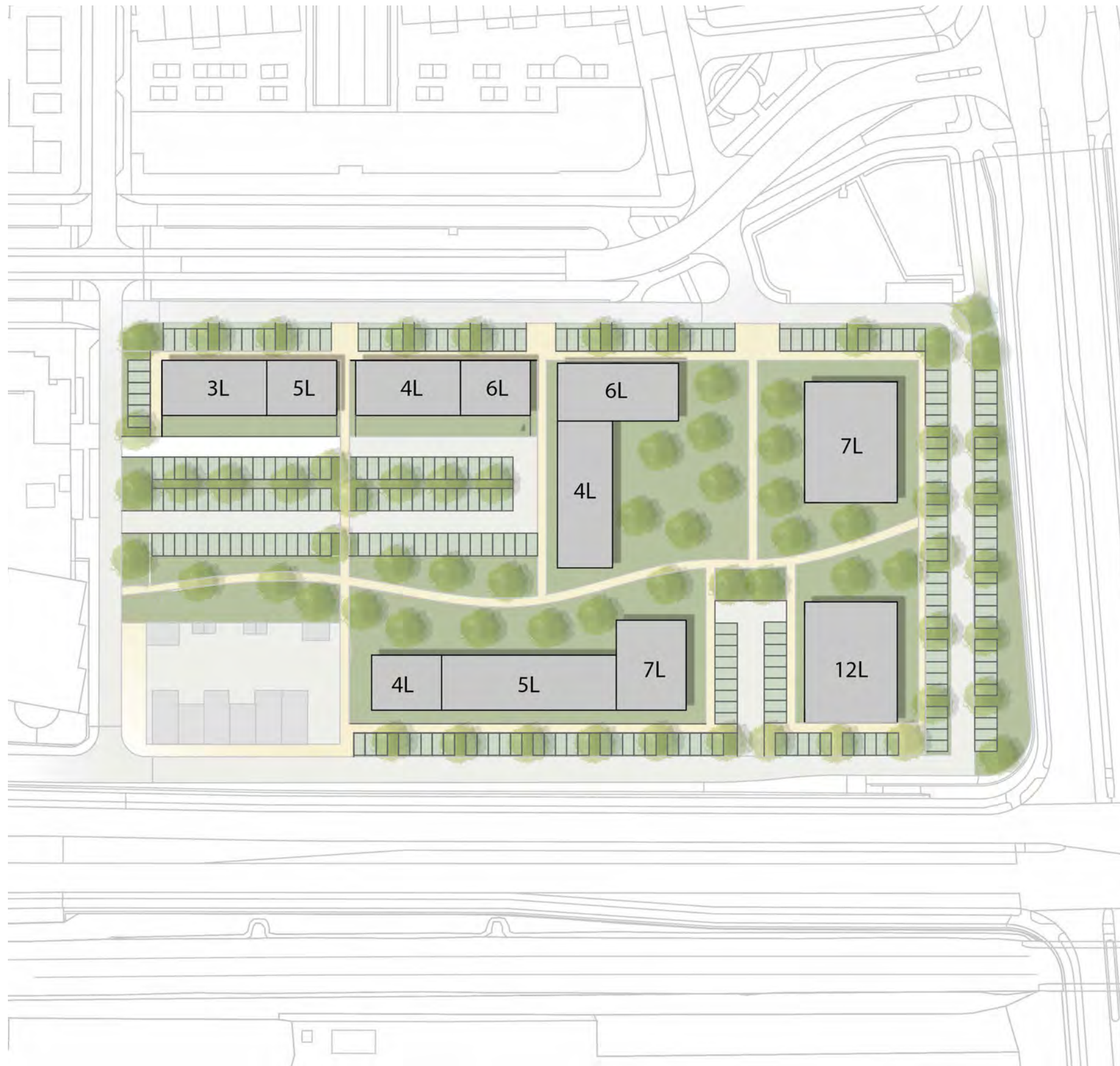
- woonbuurt met ensemble aan een park dat verbonden is aan de Azalealaan. Aansluitend de context door stevige wand aan de Deurneseweg, informele wand aan de Azalealaan en met twee torentjes die de entree van de wijk markeren, waarvan één met een duidelijk hoogteaccent.

### Uitgangspunten

- volume: afwisselend tussen wanden en blokjes
- hoogte: wanden 3 tot 5 lagen, met blokken en accenten van 7 tot 12 lagen
- oppervlakte projectgebied: ca. 1,7ha
- oppervlakte bvo: ca. 3.860m<sup>2</sup>
- oriëntatie: alzijdig
- entree: aan de straatzijdes
- materialisatie: n.t.b.
- programma: ca. 205 wooneenheden, appartementen
- doelgroep: nader te bepalen, mix van verschillende leeftijden
- eigendom: Woonpartners, gemeente Helmond en 2 private eigenaren
- mobiliteit: fietsparkeren, deelmobiliteit en auto parkeren op basis van onderzoek en geldende mobiliteits/parkeernorm
- klimaat: klimaatadaptieve maatregelen woningbouw en buitenruimte door o.a. voldoende waterberging, verkoelen, biodivers groen, groene gevels en daken

## 2. GEBIEDSONTWIKKELING VERNIEUWING EN VERDICHTING DEURNESEWEG 'OUD MOSKOU BLOEMENBUURT'





Plattegrond begane grond



Plattegrond +1



Referenties

## 2. GEBIEDSONTWIKKELING VERNIEUWING EN VERDICHTING DEURNESEWEG 'OUD MOSKOU BLOEMENBUURT'

205 wooneenheden, parkeren indicatief, inzet op fietsparkeren, deelmobiliteit en vergroenen





Impressie



Huidige situatie



Visie uitsnede



Referentie

### Concept

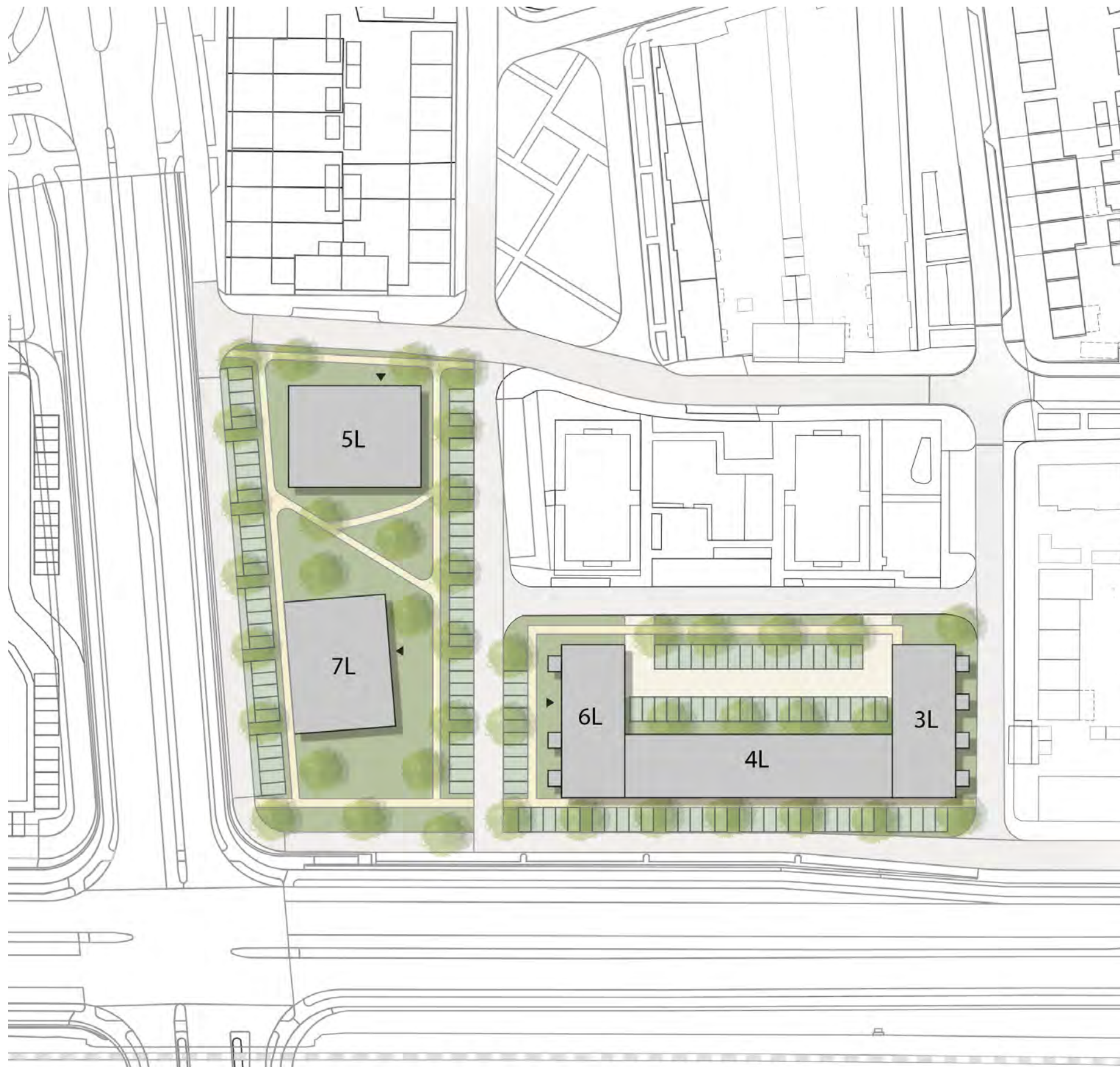
- Ensemble van gebouwen waarbij rekening is gehouden met de omliggende bouwblokken. Georiënteerd naar de buitenzijde met intern een parkeerterrein.

### Uitgangspunten

- volume: Vijf bouwblokken, met binnenin maaiveldparkeren
- hoogte: 3 tot 5 lagen, met accent tot 7 lagen
- Oppervlakte projectgebied: ca 0,9 ha
- oppervlakte bvo: ca. 2.100m<sup>2</sup>
- oriëntatie: alzijdig
- entree: aan binnentuin en aan straatzijde west, noord en oost.
- materialisatie: n.t.b.
- programma: 106 wooneenheden, meerendeel appartementen
- doelgroep: nader te bepalen, mix van verschillende leeftijden
- eigendom: Woonpartners, gemeente Helmond en 3 private eigenaren
- mobiliteit: fietsparkeren, deelmobiliteit en auto parkeren op basis van onderzoek en geldende mobiliteits/parkeernorm
- klimaat: klimaatadaptieve maatregelen woningbouw en buitenruimte door o.a. voldoende waterberging, verkoelen, biodivers groen, groene gevels en daken

## 3. GEBIEDSONTWIKKELING VERNIEUWING EN VERDICHTING DEURNESEWEG ZEEHELDENBUURT





Plattegrond begane grond



Plattegrond +1

### 3. GEBIEDSONTWIKKELING vernieuwing en verdichting DEURNESEWEG ZEEHELDENBUURT

106 wooneenheden, parkeren indicatief, inzet op fietsparkeren, deelmobiliteit en vergroenen





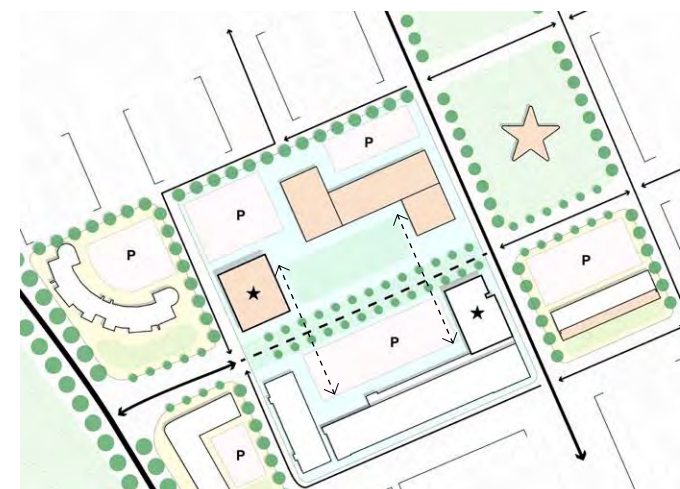
Sfeerimpressie



Huidige situatie



Visie uitsnede



Conceptschets

#### 4A. GEBIEDSONTWIKKELING WIJK- EN VOORZIENINGENHART

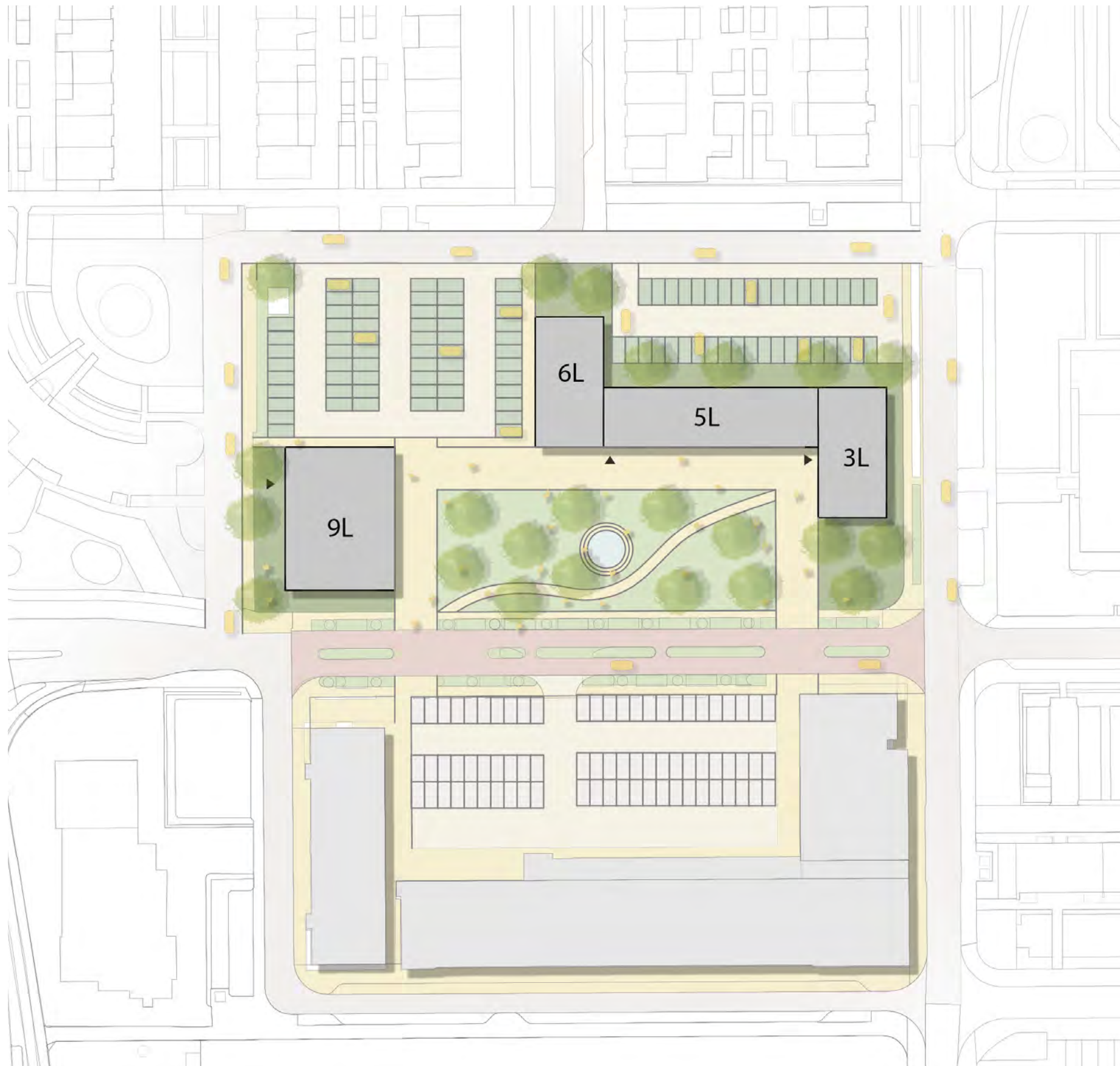
##### Concept

- Geborgen wijkhart dat aansluit op het bestaande winkelplein waardoor een mix ontstaat tussen (zorg)wonen, voorzieningen en mogelijkheden voor ontmoeten en verblijven voor jong en oud met een prettige langzaamverkeersverbinding.
- Transformatie van locatie zorgboog, gebouw Generaal Snijders en praktijkschool naar (zorg)wonen met een centraal groen plein en wijkhub.

##### Uitgangspunten

- volume: middenstedelijk
- hoogte: afwisselend van 3 tot 6 lagen, met een hoger element van 9 lagen
- oppervlakte bvo: nader te onderzoeken
- oriëntatie: rondom de centrale pleinruimte
- entree: aan de centrale pleinruimte
- materialisatie: nader te onderzoeken
- programma: ca. 89 wooneenheden zorg, maatschappelijk en (zorg)wonen
- doelgroep: met name geschikt voor ouderen en zorgbehoevende en alle andere doelgroepen, mix van verschillende leeftijden t.b.v. (zorg)gemeenschap
- eigendom: o.a. Zorgboog, kerk, praktijk-school, Woonpartners en gemeente Helmond
- openbare ruimte: verblijfs- en ontmoetingsplein, LV-verbinding prioritair
- raakvlakken: de omringende ondernemers en het parkeerplein
- mobiliteit: fietsparkeren, deelmobiliteit en auto parkeren op basis van onderzoek en geldende mobiliteits/parkeernorm
- wijkhub: geclusterde deelmobiliteit tbv bewoners en ondernemers in Helmond Oost
- klimaat: klimaatadaptieve maatregelen woningbouw en buitenruimte door o.a. voldoende waterberging, verkoelen, biodivers groen, groene gevels en daken
- bestaande bomen zo veel mogelijk behouden





Plattegrond begane grond



Plattegrond +1



Referentie buitenruimte



Referentie bebouwing

#### 4A. GEBIEDSONTWIKKELING WIJK- EN VOORZIENINGENHART

89 wooneenheden, parkeren indicatief, realisatie wijkhub inzet op fietsparkeren, deelmobiliteit en vergroenen





Impressie (conceptueel)



Huidige situatie



Visie uitsnede



Referentie (de Lind, Oisterwijk)

## Denkrichting

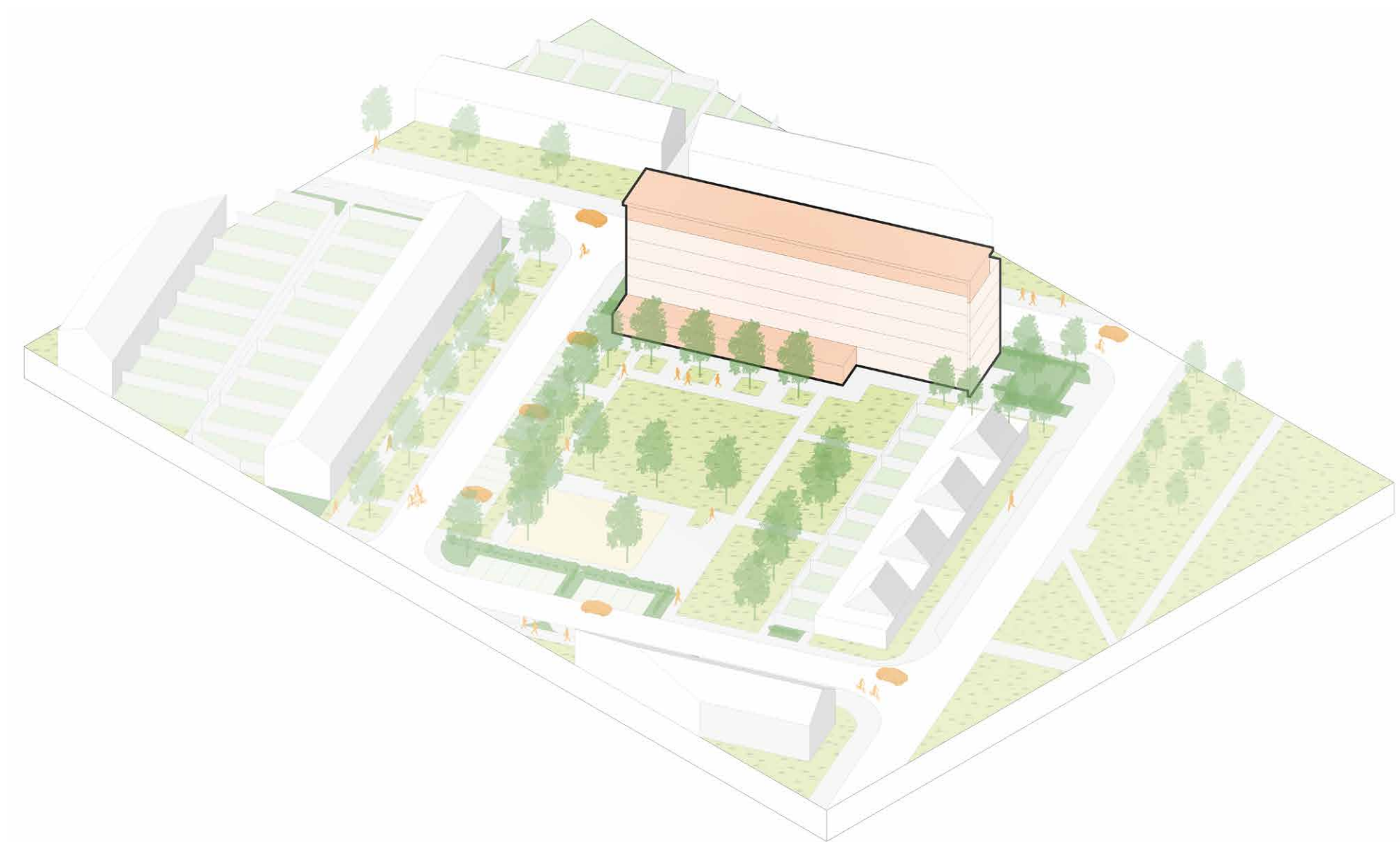
- buurtwinkels rondom een groen buurthart met grote verkoelende bomen en plukgroen, voldoende parkeren aan de rand (zuidzijde) voor de winkels en supermarkt. Uitbreiding Jumbo onderzoeken mogelijk. Participatie met bewoners en ondernemers
- herinrichting Azalealaan om de verkeersveiligheid te verbeteren en klimaatadaptiever te maken door verharding te vermijden en meer groen toe te voegen.

## Uitgangspunten

- parkeren: groter parkeerterrein aan het zuiden t.v.v. het gebouw op de Margrietlaan (momenteel opvang vluchtelingen) en deels op vrijgekomen gronden van de brandweer nader te onderzoeken
- mobiliteit: uitbreiding en verbetering fietsparkeren. realisatie mogelijke 2e wijkhub: geclusterde deelmobiliteit t.b.v. bewoners en ondernemers uit Helmond Oost op groen parkeerplein bij supermarkt
- eigendom: gemeente Helmond, een kavel van woonpartners en derden
- openbare ruimte: groen buurtcentrumpark tot gevels van winkels en supermarkt. De buurtontsluitingsweg is afgewaardeerd, ontsluiting rondom het buurtcentrum.
- raakvlakken: afname vastgoed brandweerkazerne heeft invloed op de inrichting. Ondernemers, TOV en de Hilt meenemen in het ontwerp.

## 4B. HERINRICHTING OPENBARE RUIMTE CENTRUM BEISTERVELD - DENKRICHTING

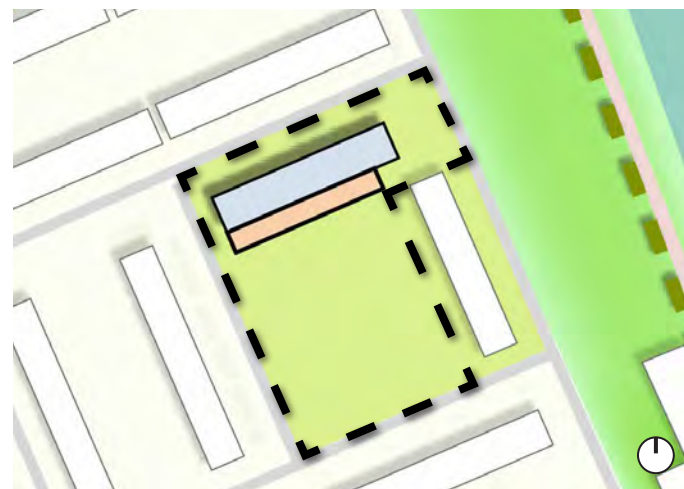




Impressie



Huidige situatie



Visie uitsnede



Referentie optoppen

## Concept

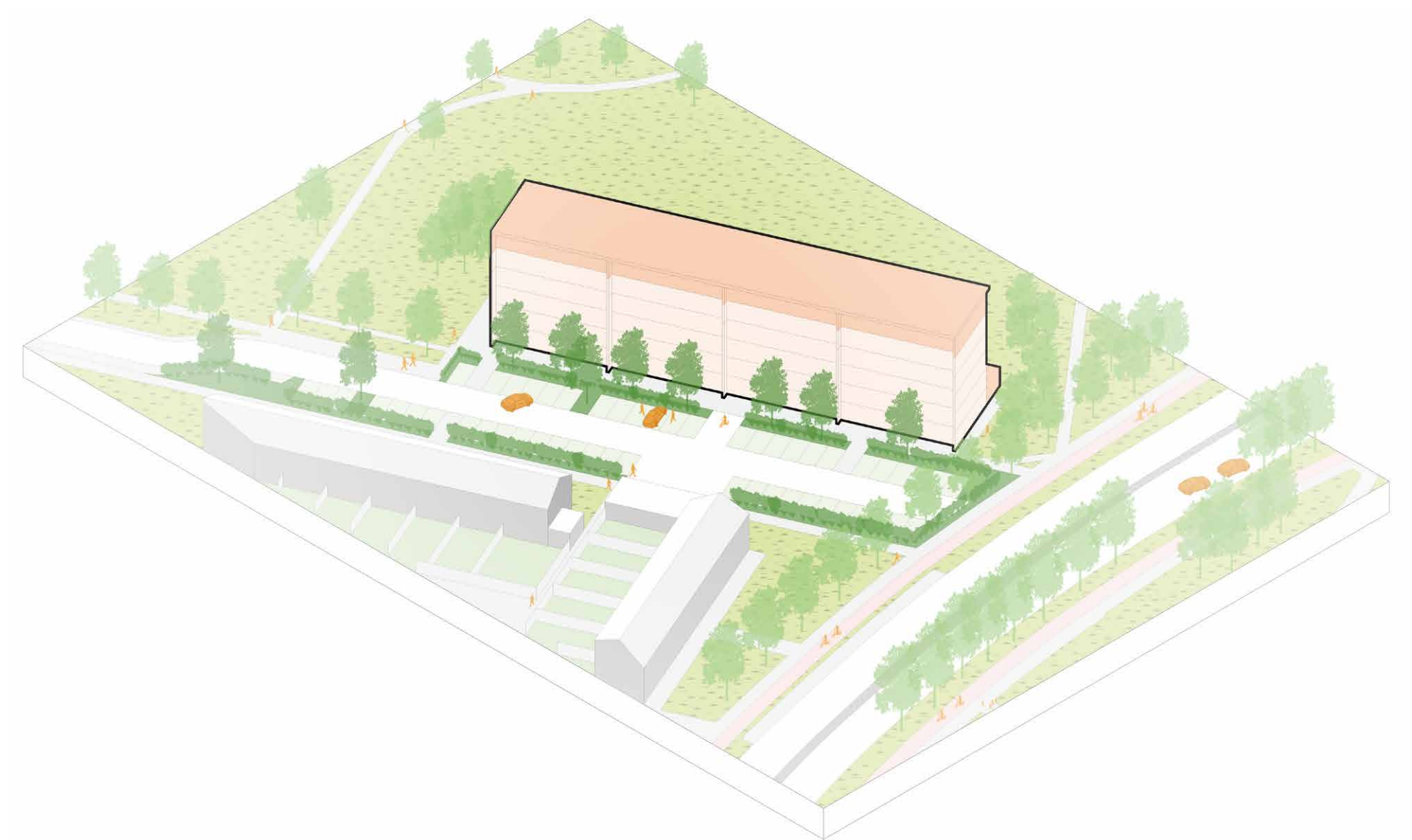
- Pronto portiekflats (4 stuks) optoppen met setback en plintwoningen op de begane-grond. De garageboxen transformeren naar bergingruimte aan straatzijde en nieuwe wooneenheden aan plantsoenzijde.

## Uitgangspunten per gebouw

- hoogte: plint uitbreiding en optoppen 1 laag
- oppervlakte bvo: plint 6m diep
- oriëntatie: plint aan plantsoen
- entree: plint aan plantsoen
- materialisatie: uitbreidingen afwijkende materialen tov hoofdgebouw
- programma: plint ca. 4 wooneenheden en optopping ca. 6 wooneenheden per gebouw
- doelgroep: sociale huur
- eigendom: Woonpartners en de gemeente
- mobiliteit: fietsparkeren, deelmobiliteit en auto parkeren op basis van onderzoek en geldende mobiliteits/parkeernorm
- klimaat: klimaatadaptieve maatregelen woningbouw en buitenruimte door o.a. voldoende waterberging, verkoelen, biodivers groen, groene gevels en daken
- openbare ruimte: plantsoen aanpassen aan de plint en eventuele nieuwe parkeerplaatsen aan de straat
- bomen compenseren vanwege nieuwbouw

## 5A. RENOVATIE EN UITBREIDING PRONTOFLATS KANAALZONE





Impressie



Huidige situatie



Visie uitsnede



Referentie (plintwoningen Kanaleneiland, Utrecht)

## Concept

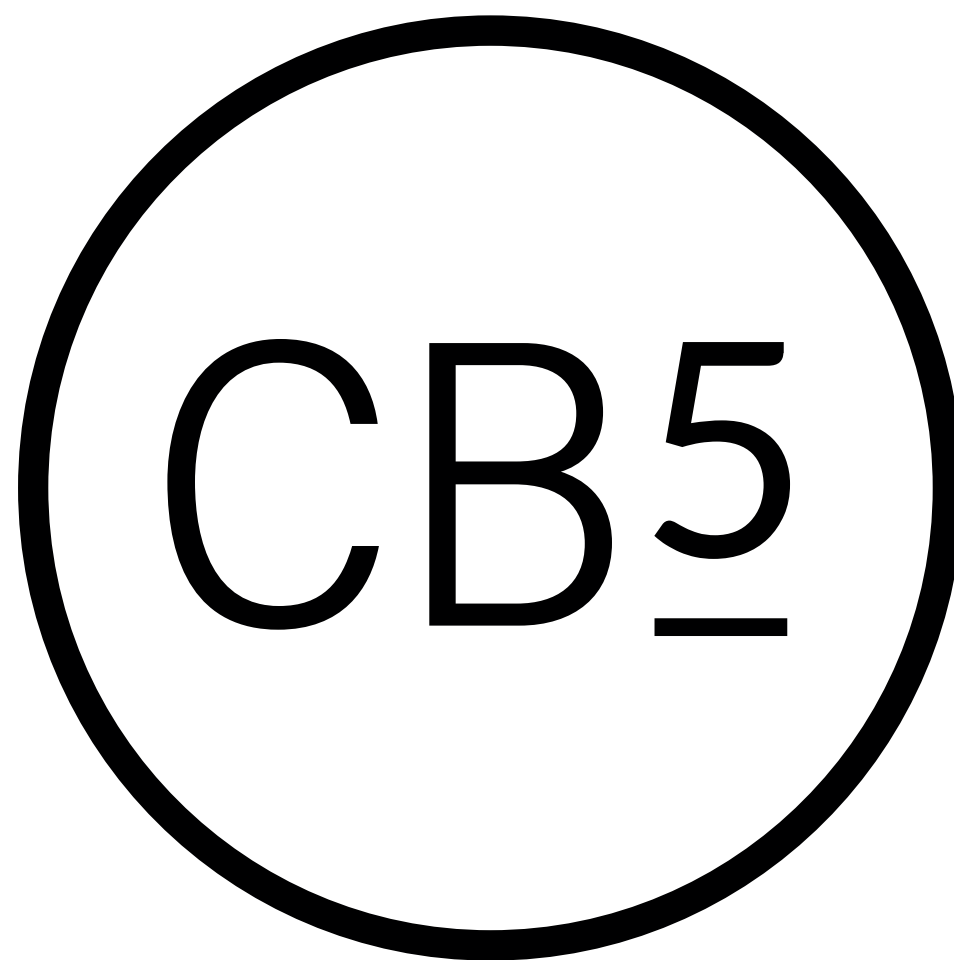
- Pronto portiekflats (5 stuks) optoppen en eventueel plintwoningen op de beganegrond. De garageboxen transformeren naar bergingruimte aan straatzijde en nieuwe plintwoningen aan parkzijde.

## Uitgangspunten per gebouw

- hoogte: plint uitbreiding en optoppen 1 laag
- oppervlakte bvo: plintuitbreiding 6m diep en optoppen over volledige verdieping
- oriëntatie en entree: plint aan parkzijde
- materialisatie: n.t.b.
- programma per bouwblok: Hortensiapark 16 we per gebouw, Jan Olieslagersstraat en Geysendorfferstraat 12 we per gebouw
- doelgroep: sociale huur
- eigendom: gemeente Helmond
- mobiliteit: fietsparkeren, deelmobiliteit en auto parkeren op basis van onderzoek en geldende mobiliteits/parkeernorm
- klimaat: klimaatadaptieve inrichting o.a. door voldoende waterberging, tegengaan van hittestress en biodiverse groeninrichting
- openbare ruimte: park aanpassen aan de plint
- bomen compenseren vanwege nieuwbouw

## 5B. RENOVATIE EN UITBREIDING PRONTOFLATS HORTENSIAPARK, JAN OLIESLAGERSSTRAAT, GEYSENDORFFERSTRAAT





**Vestiging Oosterhout**

Beneluxweg 125  
Postbus 40  
4900 AA Oosterhout  
+31 (0) 162 487 500

[info@cb5.nl](mailto:info@cb5.nl)

**Vestiging Maastricht**

Wim Duisenbergplantsoen 21  
Postbus 959  
6200 AZ Maastricht  
+31 (0) 43 325 32 23

[www.cb5.nl](http://www.cb5.nl)





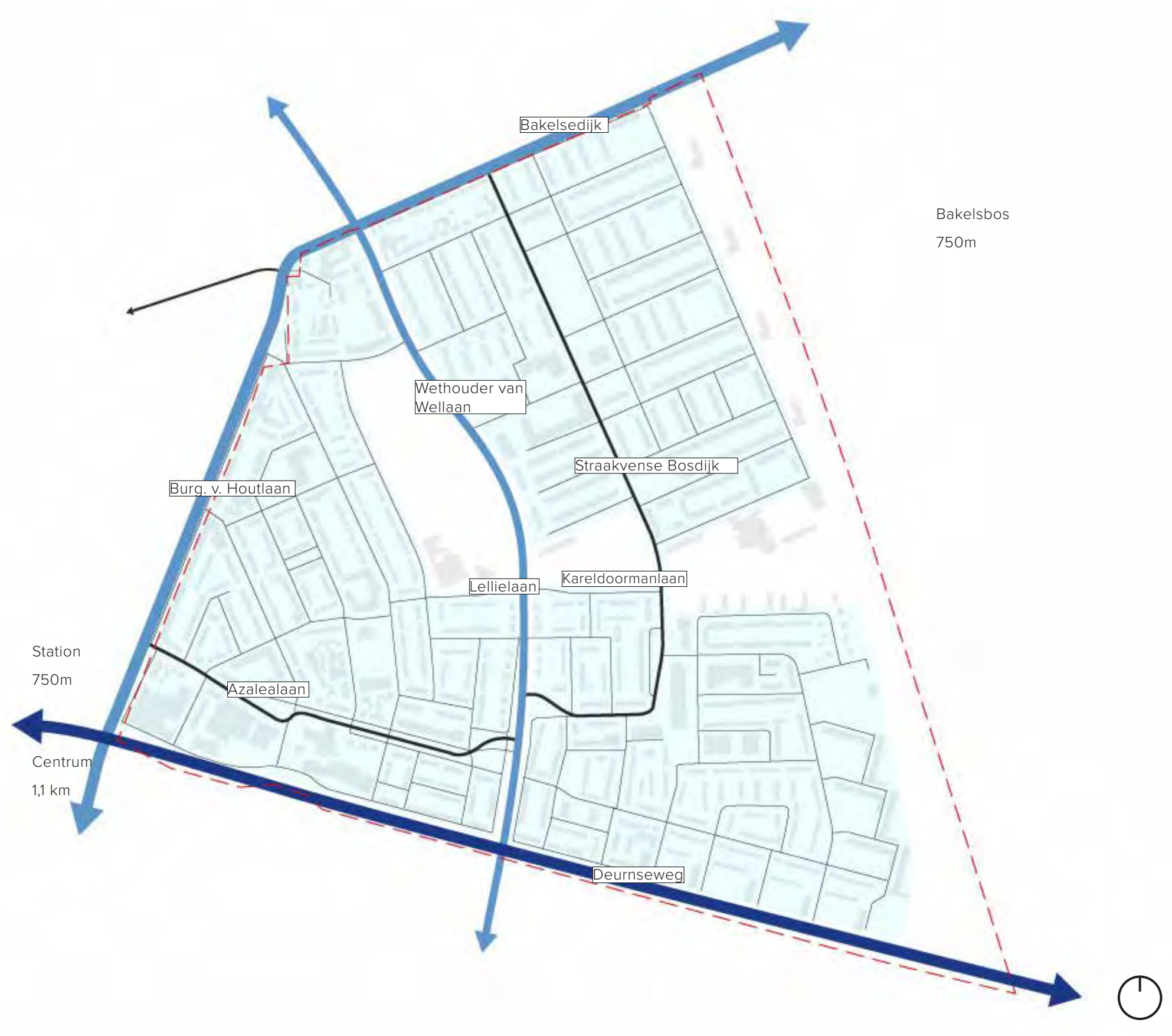
## BIJLAGE 1 - KAARTENBOEK





- Beplanting en hagen inboeten
- Beplanting en hagen herinrichten
- Beplanting en hagen renoveren
- Scheiding tussen groen en wijk
- Water
- Gewaardeerd bovenwijksgroen
- Ondergewaardeerd buurtgroen
- Gewaardeerde bomenstructuur
- Onderwardeerde bomenstructuur
- Bos





## AUTOVERKEER

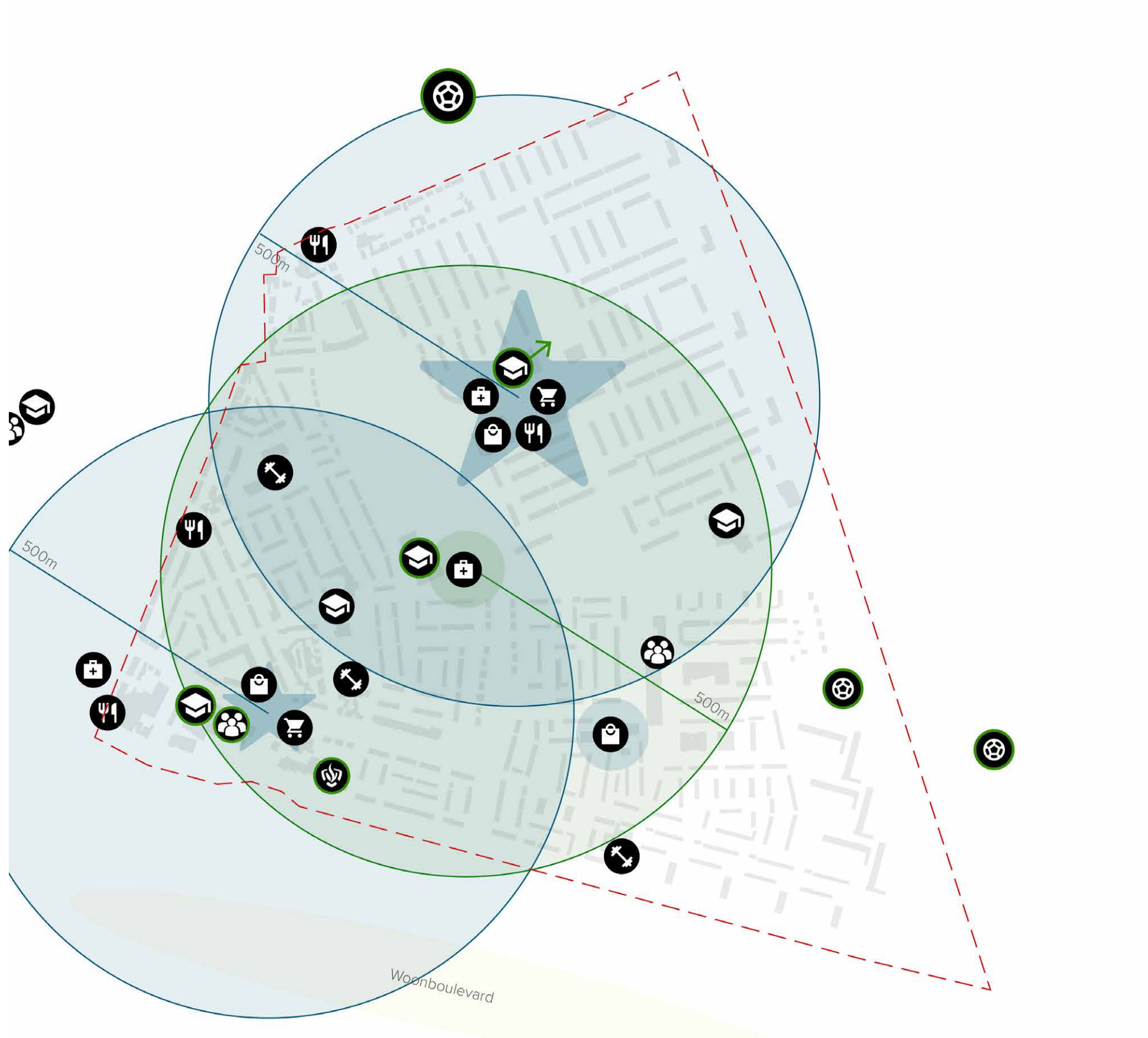




- Wandelroute
- Fietsroute
- Busbaan
- Bushalte
- Toegankelijkheid trein
- Toegankelijkheid bus

## LANGZAAM VERKEER EN OV

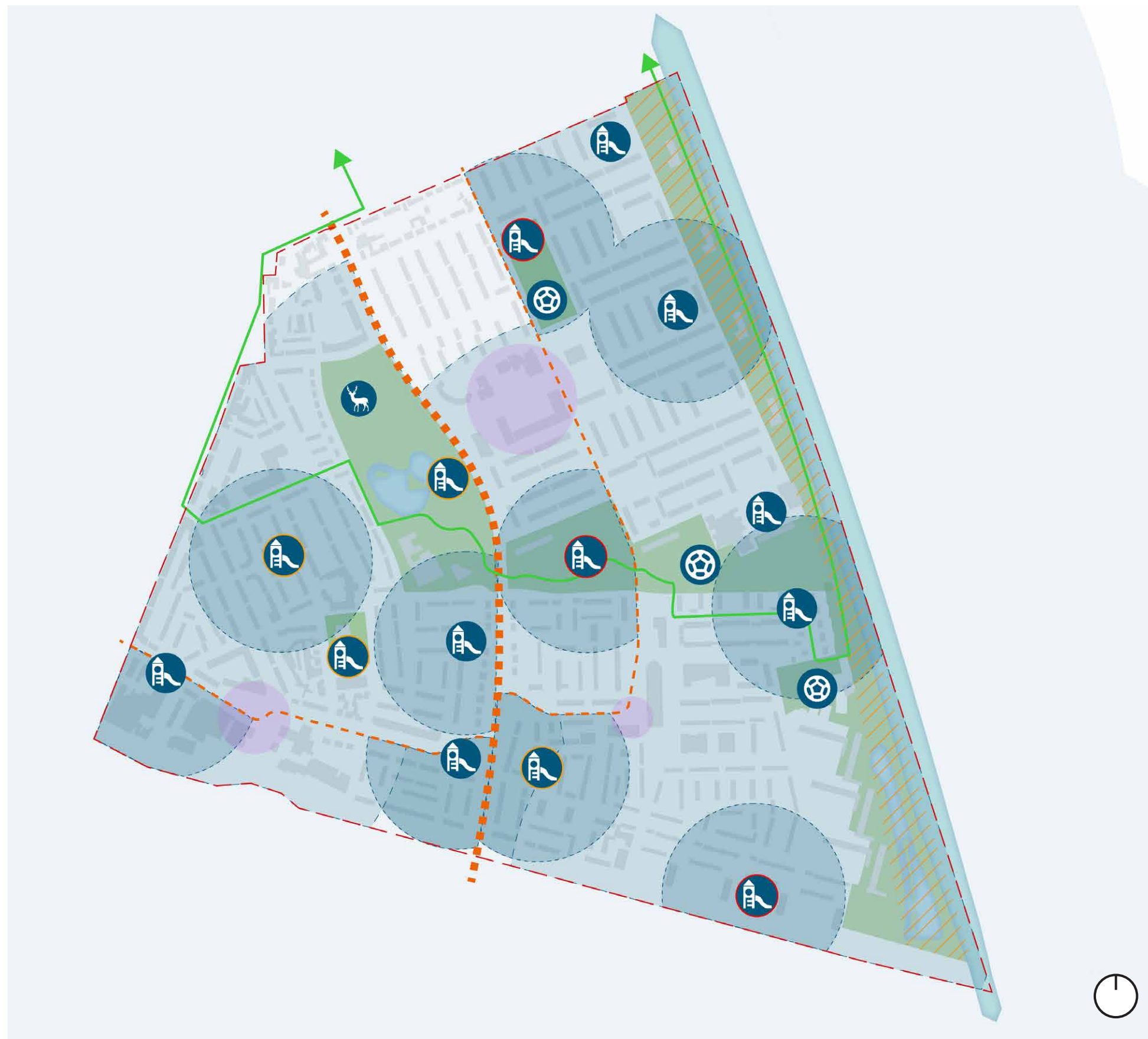




-  Voorzieningen (500m radius)
-  Medisch (500m radius)
-  Voorzieningencluster
-  Voorzieningencluster ontbreekt
-  Medisch cluster
-  Supermarkt
-  Medisch
-  Educatie
-  Commerciële winkels
-  Restaurant
-  Brandweer
-  Sportclub
-  Fitness school

## VOORZIENINGEN





-  Speeltuin
-  Sportplek
-  Kinderboerderij
-  Beweegroute
-  Breed- en drukke weg vormt barrière
-  Verblijfsruimtes bij voorzieningen
-  0 tot 6 jaar (radius 150 meter)
-  6 tot 12 jaar (radius 400 meter)
-  12 tot 19 jaar (radius 1000 meter)

## SPORTEN, SPELEN EN VERBLIJVEN

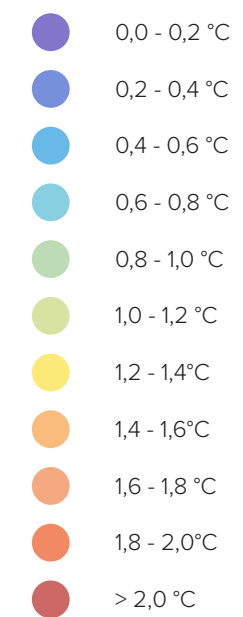
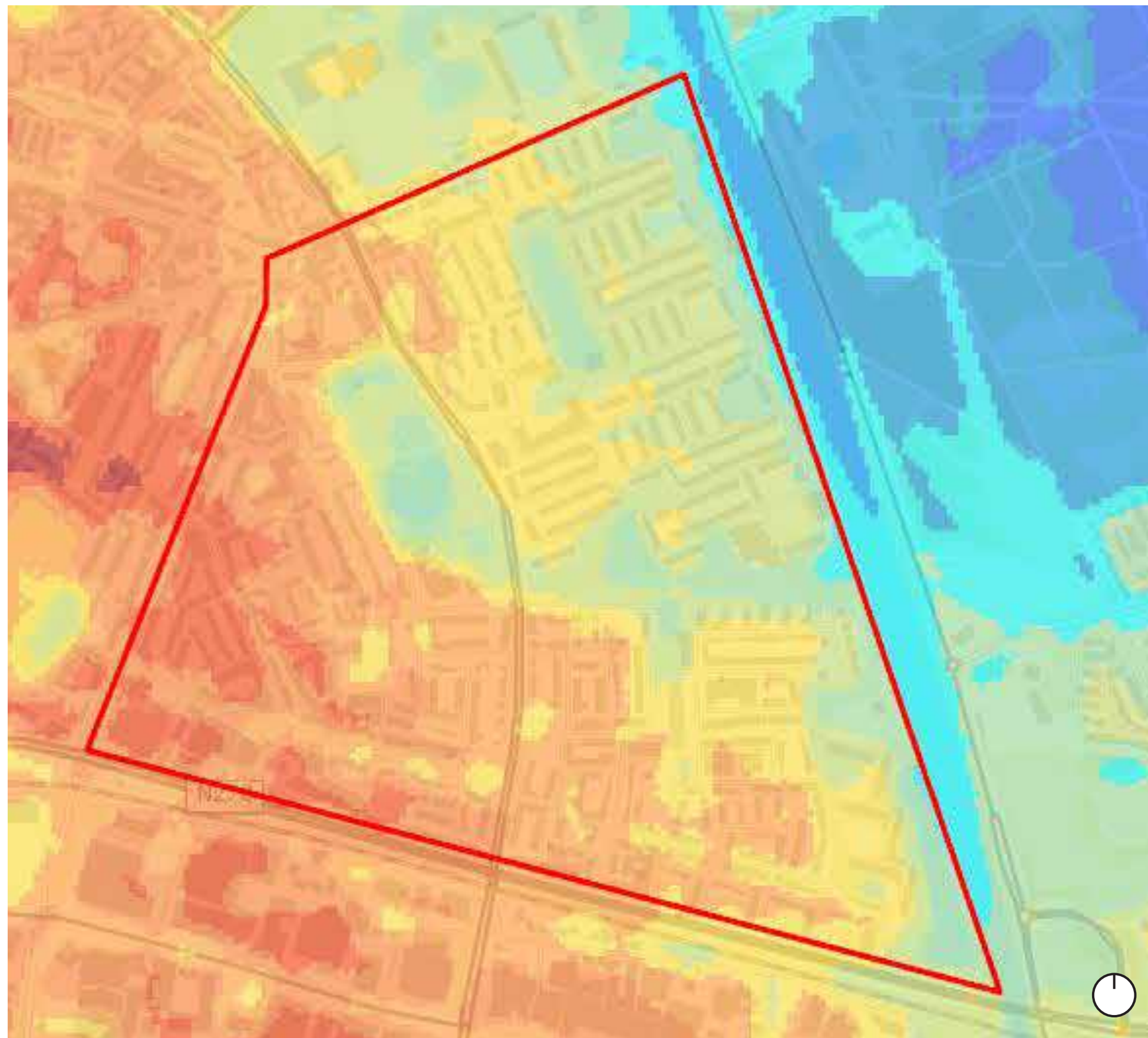




- 5- 10 cm
- 10 - 15 cm
- 15 - 20 cm
- 20 - 30 cm
- > 30 cm

**WATEROVERLAST**





**HITTESTRESS**

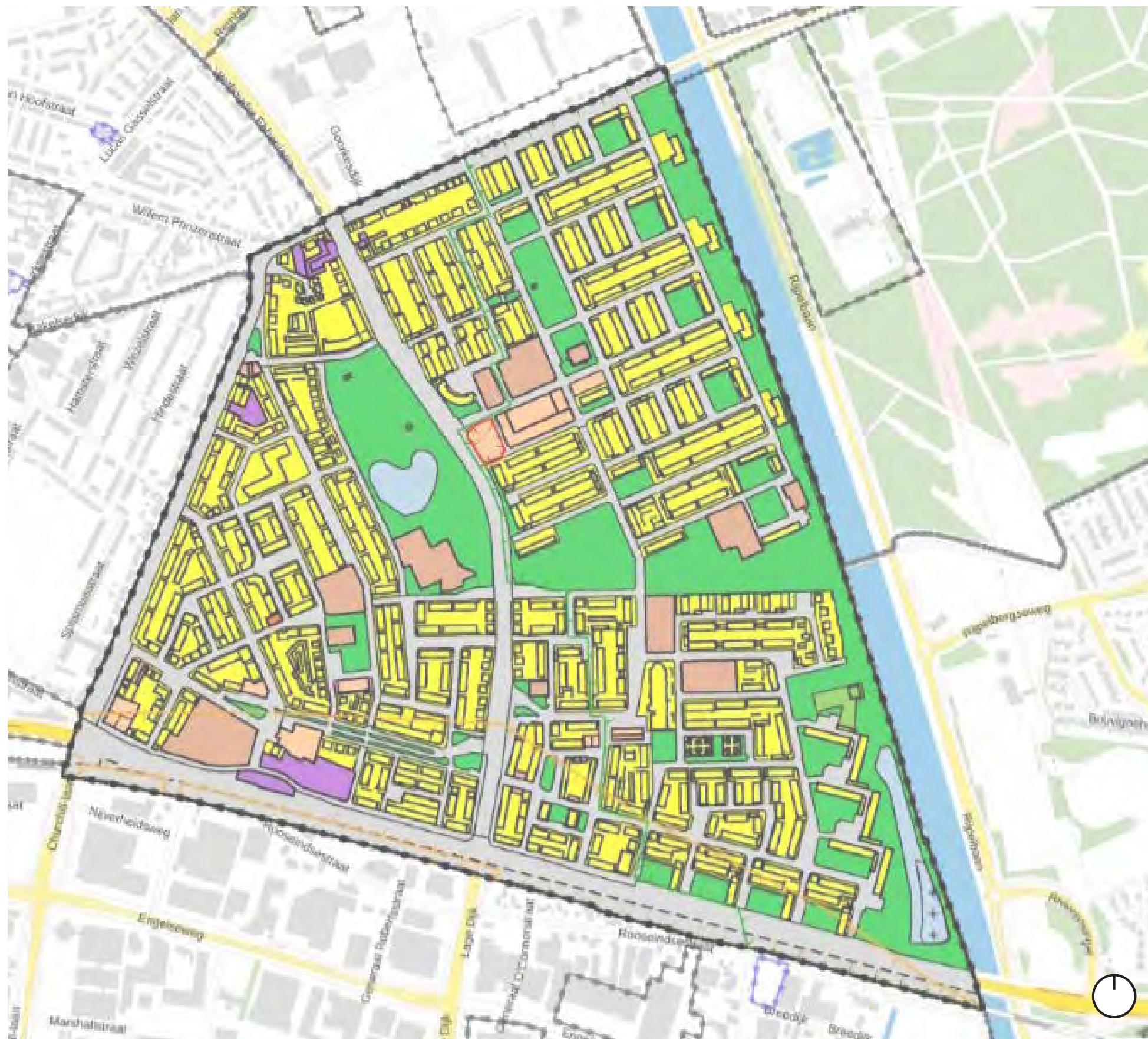




- Laag (jaarlijkse opbrengstderving <10% bij gras)
- Matig (jaarlijkse opbrengstderving 10-20% bij gras)
- Hoog (jaarlijkse opbrengstderving >20% bij gras)

## DROOGTESTRESS

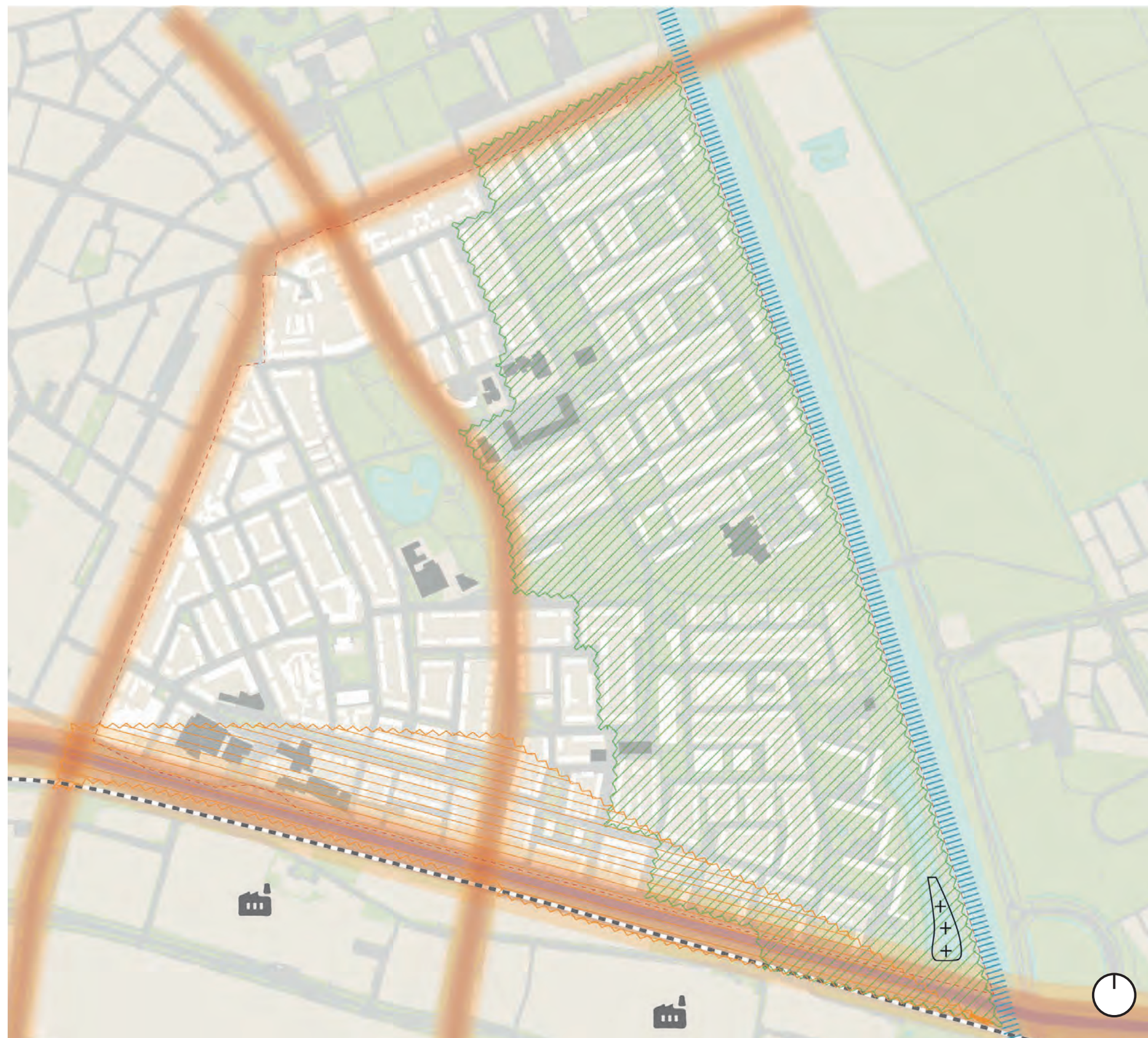




- water
- groen
- wonen
- verkeer
- gemengd
- maatschappelijk
- sport
- horeca
- detailhandel
- bedrijf
- milieuzone - grondwaterbergingsgebied
- wetgevingszone - wijzigingsgebied no 1
- geluidszone - industrie
- waarde - ecologie

## BESTEMMINGSPLAN





-  Geluidszone - wegen
-  Geluidszone - industrie
-  Ecologische verbindingszone - oevers
-  Milieuzone - grondwaterbergingsgebied
-  Ecologische waarde

## GELUID EN MILIEU





## GELUIDSCONTOUREN





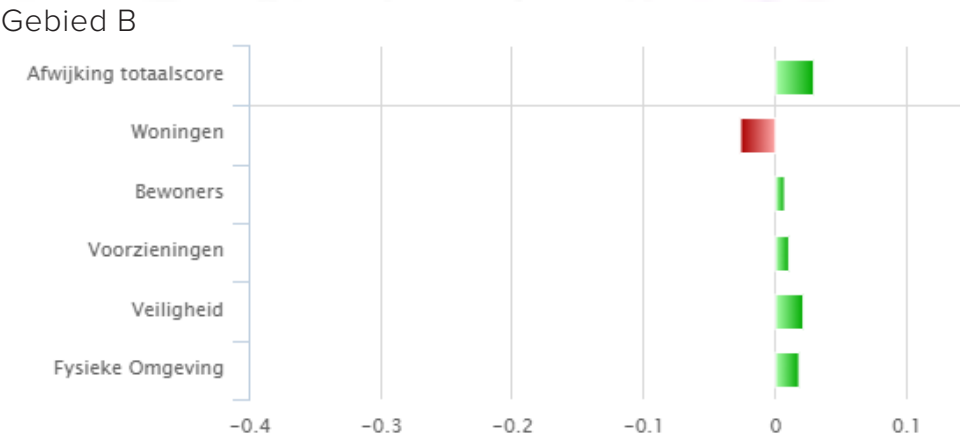
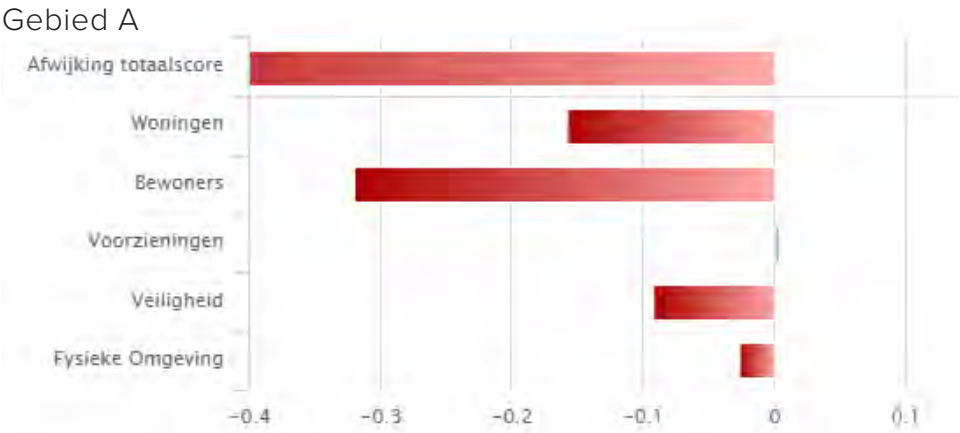
 Eigendom woningcorporatie

## WONINGMARKT EN DOELGROEPEN



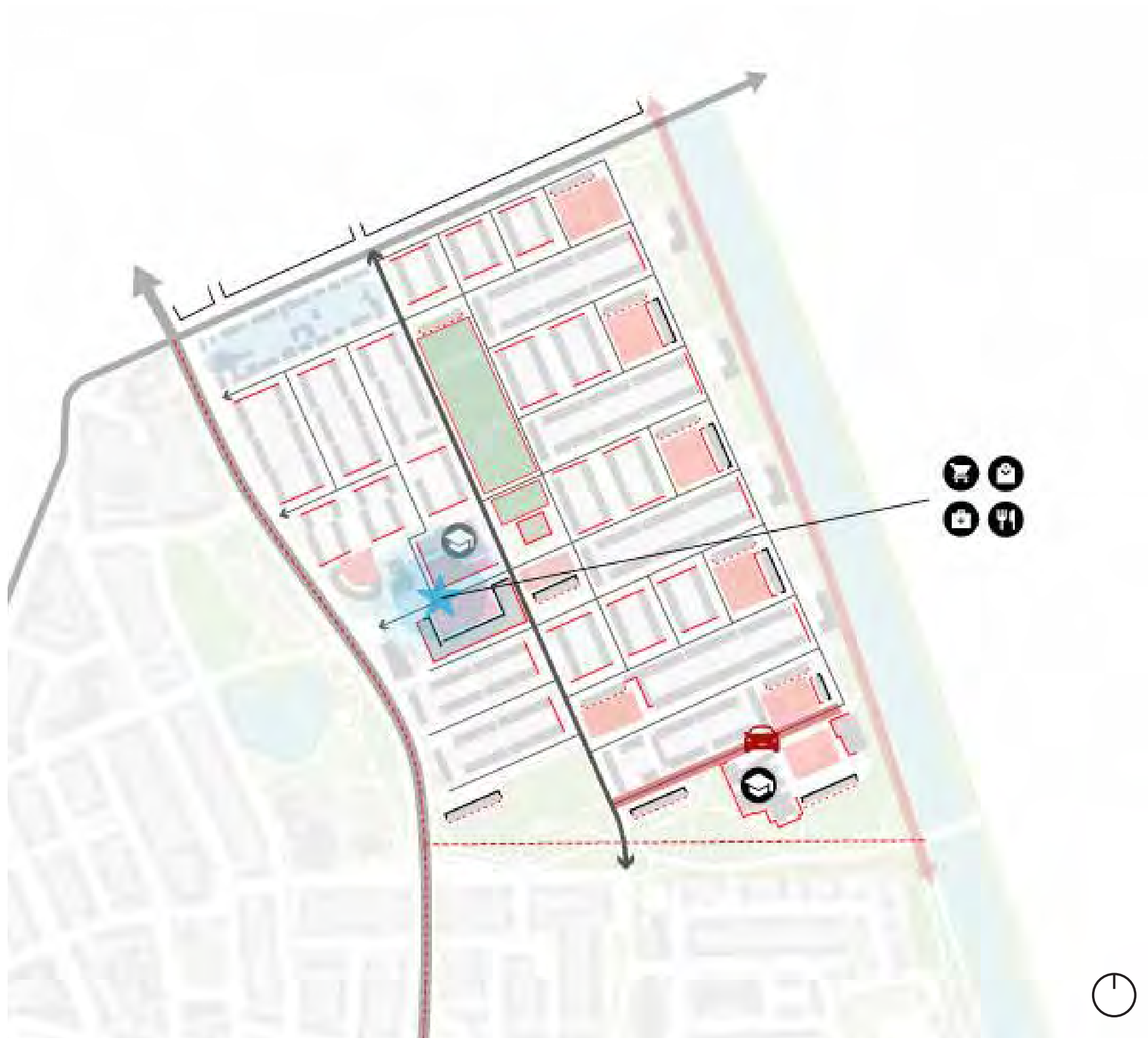


GELUIDSCONTOUREN



- Onvoldoende
- Zwak
- Voldoende
- Ruim voldoende
- Goed





-  Voorkanten
-  Blinde gevels aan het groen
-  Blinde gevel begane grond aan het groen
-  Connectie met de wijk
-  Openbare ruimte lage kwaliteit
-  Openbare ruimte hoge kwaliteit
-  Ontwikkellocatie
-  Onaantrekkelijke kanaalzone
-  Voorzieningen
-  Praktijkschool heeft wens tot verplaatsing
-  Verkeersveiligheid

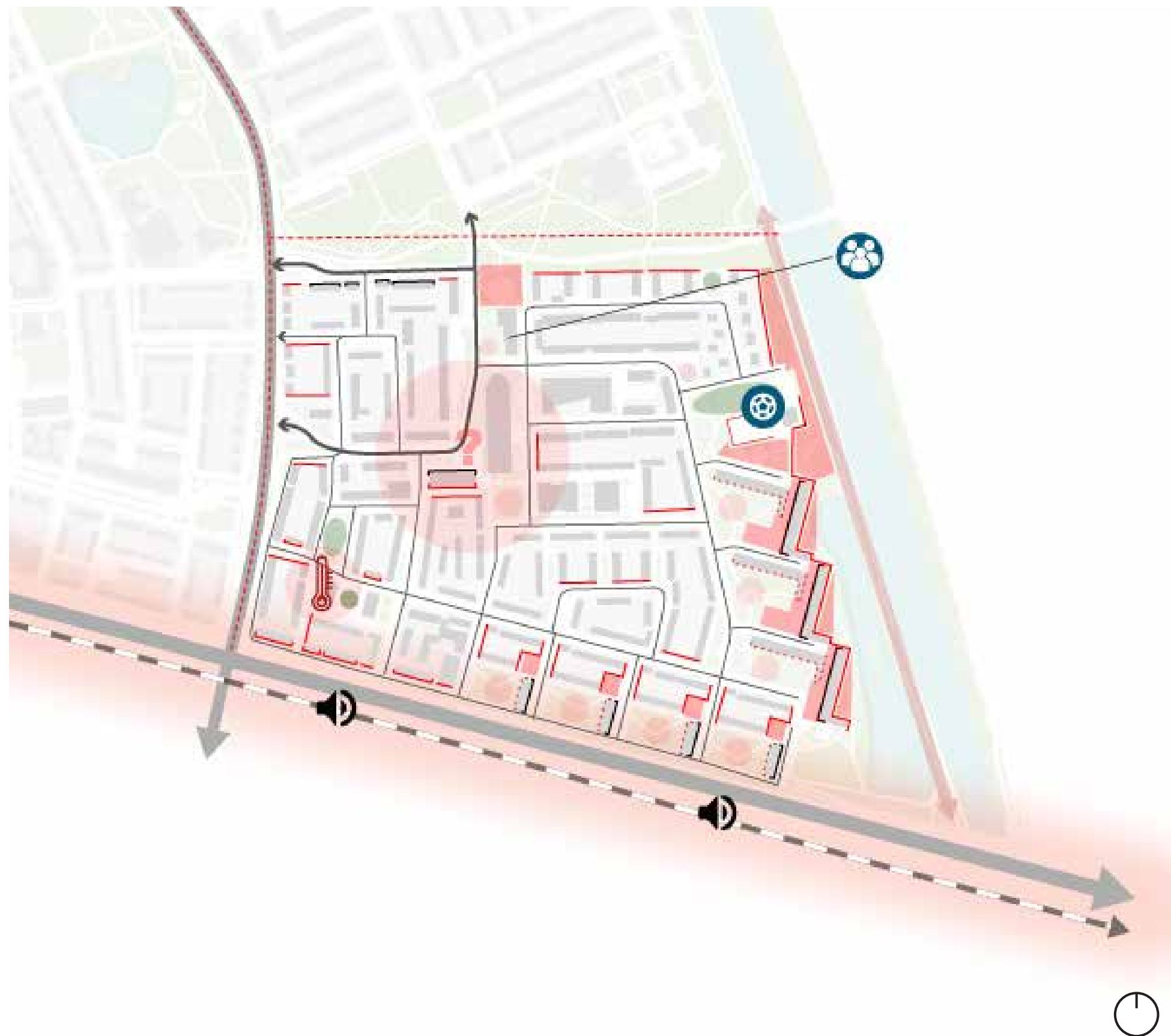
## BUURT - STRAAKVEN





-  Voorkanten
-  Blinde gevels of zijkanten
-  Azalealaan
-  Connectie met omliggende wijk
-  Openbare ruimte lage kwaliteit
-  Openbare ruimte hoge kwaliteit
-  Bomenlaan
-  Oud Moskou
-  Studiegebied
-  Voorzieningen
-  Blijvende functies
-  Wens voor verplaatsing
-  Gevaarlijk kruispunt
-  Warmtestress
-  Barrière Deurnseweg
-  Geluidsoverlast

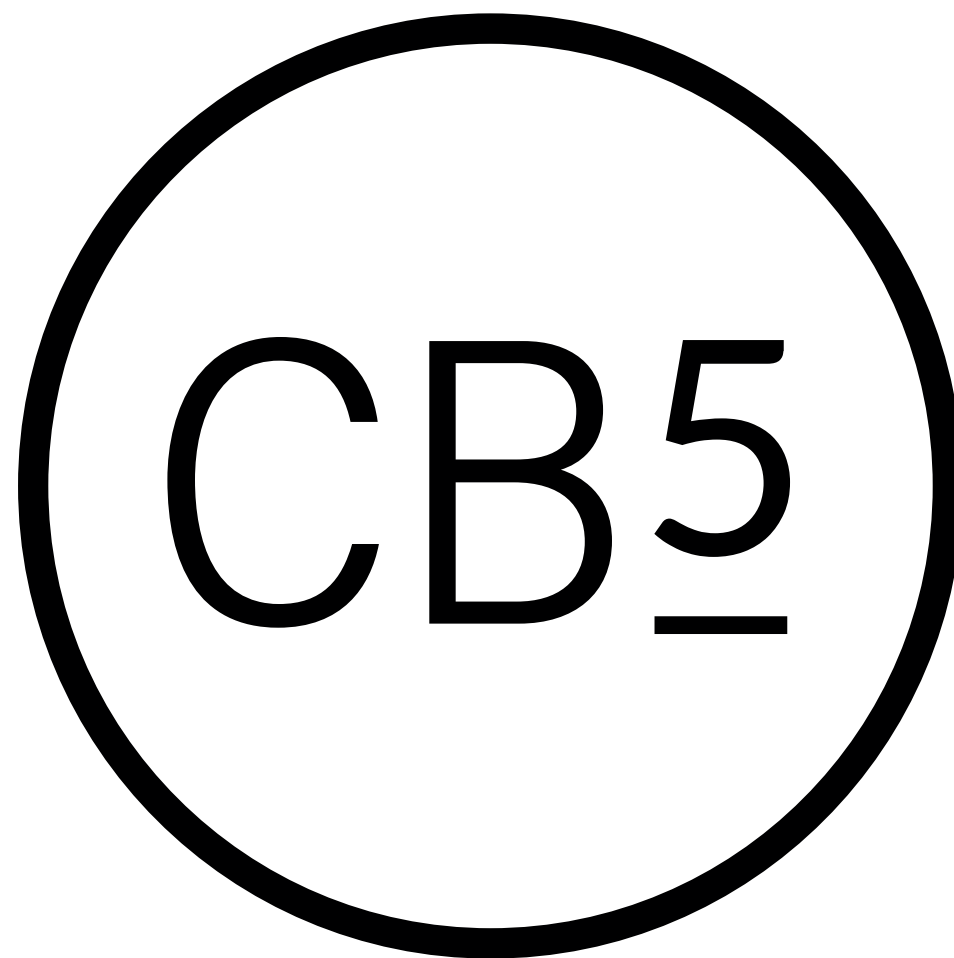




- Voorkanten
- Blinde gevels aan het groen
- ... Blinde gevel begane grond aan het groen
- Kortenaerstraat en Karel Doormanlaan
- Openbare ruimte lage kwaliteit
- Openbare ruimte hoge kwaliteit
- Centrum ontbreekt
- ↔ Onaantrekkelijke kanaalzone
- Barrière Deurnseweg
- Sportveld
- Ontmoetingsplek
- Warmtestress
- Geluidsoverlast

## BUURT - BEISTERVELDSE BROEK





**Vestiging Oosterhout**

Beneluxweg 125  
Postbus 40  
4900 AA Oosterhout  
+31 (0) 162 487 500

[info@cb5.nl](mailto:info@cb5.nl)

**Vestiging Maastricht**

Wim Duisenbergplantsoen 21  
Postbus 959  
6200 AZ Maastricht  
+31 (0) 43 325 32 23

[www.cb5.nl](http://www.cb5.nl)