



THUISKOMEN IN HET GROEN

| Gebiedsvisie Stiphout 2022-2035

GEBIEDSVISIE STIPHOUT

**Datum**

21 oktober 2022

Status

Conceptversie, definitieve gebiedsvisie
Stiphout vast te stellen door de
gemeenteraad in februari 2023

Opdrachtgever:

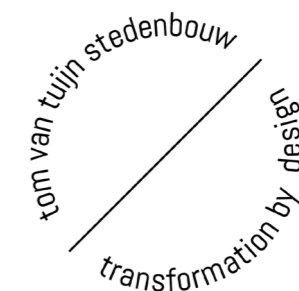
Gemeente Helmond
Frans Joseph van Thielpark 1
5707 BX Helmond
Tel: 14 0492
Mail: stiphoutgebiedsvisie@helmond.nl

Onderzoek en ontwerpteam:

Tom van Tuijn Stedenbouw
Cocosmos



Gemeente Helmond



Kernpunten

Deze gebiedsvisie zet in op vijf kernpunten:

Dorpse herkenbaarheid:

ruimtelijke verbetering van dorpse én landschappelijke kwaliteiten met respect voor de cultuurhistorische waarden, eigenheid van het landschap en schaal van de bebouwing.

Woonmogelijkheden vergroten:

een leven lang wonen in Stiphout door meer betaalbare woningen geschikt voor jongeren, gevorderden (50+) en senioren.

Dorpskern:

passende bebouwing om de 'gaten' in het dorp te dichten en tegelijk de kwaliteit verbeteren met nieuwe ontmoetingsplekken, goede routes, variatie in bebouwing, passend programma en goed groen, zonder grootschalige herinrichting van de openbare ruimte.

Ontmoeting:

het waarderen en versterken van het actieve verenigingsleven, de lokale initiatieven en het ons kent ons, door ontmoeting te faciliteren op allerlei niveaus en manieren, vanuit het bestaande DNA en huidige structuren.

Toekomstproof:

bewoners, gemeente en ontwikkelaars investeren in duurzame oplossingen op het gebied van klimaat, energie, ecologie, biodiversiteit toegankelijkheid en mobiliteit.

INHOUD

01

INTRODUCTIE

4

Inleiding

Werkwijze en proces

02

ACTIETHEMA'S

9

03

VISIE

16

Visiekaart

Historische herkenbaarheid

Goed ontmoet

Op de toekomst voorbereid

Kloppend dorpshart

Nog lang en gelukkig

04

VAN VISIE NAAR UITVOERING

54

Vervolg op de visie

Ambitieroos als instrument

Aanpak participatie

LEESWIJZER

- Snel naar de visietekst? Lees dan hoofdstuk 3.
- Meer informatie over de context, de kansen en de opgaven vindt u in hoofdstuk 2.
- Wilt u meer weten over het proces en de participatie? Lees dan het procesdocument.
- Gaat u aan de slag met de visie? In hoofdstuk 3 en 4 vindt u de visie en de ambitieroos.



01.

INTRODUCTIE

INTRODUCTIE

Aanleiding

In 2009 werd een tienjaren-visie voor de wijk Stiphout geschreven. Inmiddels zijn veel projecten onder die paraplu uitgevoerd.

Nu zijn andere opgaven ontstaan of urgenter geworden. Denk aan betaalbaar wonen voor met name jongeren en ouderen, de klimaatverandering en het investeren in het sociale netwerk.

Hoe gaat Stiphout met deze opgaves om? De kunst is om van binnenuit de kansrijke eigenschappen en uitdagingen met elkaar te verbinden en Stiphout in totaal sterker te maken. Dat ligt aan de basis van deze gebiedsvisie: gezamenlijk is de stip op de horizon bepaald.

Of misschien beter nog: dit is het kompas dat richting geeft aan de opgaven en kansen die voor ons liggen.

Doel

Het doel van de gebiedsvisie Stiphout 2022-2035 is helpen bij het nemen van beslissingen over de toekomst. De visie presenteert de gemeentelijke ambitie voor het gebied en biedt randvoorwaarden voor initiatieven van zowel derden als de gemeente zelf. Ook biedt de visie een afwegingskader waaraan initiatieven kunnen worden getoetst. Die laatste categorie is belangrijk omdat Stiphout veel initiatieven vanuit grondeigenaren kent waarbij de gemeente geen initiator is.

Proces

Het proces en de totstandkoming van deze gebiedsvisie kent drie belangrijke uitgangspunten:

- a.** Het **draagvlak onder de inwoners van Stiphout**. Inwoners en belanghebbenden hadden de mogelijkheid om inbreng te geven, mee te denken en te reageren op tussenresultaten. Deze procesbeschrijving is dan ook onderdeel geworden van het uiteindelijke document.
- b.** Het streven naar een **integrale werkwijze en gebiedsgerichte benadering**. We verbinden diverse standpunten, ideeën, thema's en onderwerpen met elkaar en werken zo aan een visie die afzonderlijke sectoren of eigendomsgrenzen overstijgt. Het ene vraagstuk helpt mee aan de oplossing van het andere. Zo kan het bouwen van woningen bijvoorbeeld niet alleen zorgen voor meer woonruimte maar ook bijdragen aan verbeterde ontmoetingsmogelijkheden en een klimaatbestendige openbare ruimte.
- c.** Deze gebiedsvisie is geen eindpunt maar een vertrekpunt voor samenwerking. Het is **een kompas: het vormt het begin van maatwerk**, van vervolgacties, initiatieven, plannen en de vorming van coalities of werkgroepen.

Intentie

Zoals centrale wijken van Helmond gekoesterd worden als echt stads, zo wordt het dorpse karakter van Stiphout omarmd. Het is de bedoeling dat karakter te bewaren, zonder voorbij te gaan aan hedendaagse opgaven en ontwikkelingen.

De definitie van een dorps karakter is niet eenduidig. In deze visie wordt het begrip dorp vooral gekoppeld aan:

- gemeenschapsgevoel en dorpse ontmoetingen;
- nadruk op het gegroeide in plaats van geplande karakter;
- variatie van de bebouwing, met name door het individuele en kleinschalige karakter;
- het groene karakter waar het landschap altijd dichtbij is;

Bij de nieuwe ontwikkelingen wordt rekening gehouden met deze dorpse kenmerken. Het groene karakter wordt versterkt, de ligging los van de stad blijft behouden en er is aandacht voor goede ontmoetingsplekken. Zo helpt de gebiedsvisie bij het maken van de juiste, passende keuzes voor een toekomstbestendig Stiphout.

De intentie is om het dorpse karakter van Stiphout te bewaren, zonder voorbij te gaan aan de opgaven en ontwikkelingen van vandaag de dag.

Gebiedsvisie als middel

Deze gebiedsvisie zet het ruimtelijk toekomstperspectief voor Stiphout uit. Uiteraard spelen sociale, culturele en andere aspecten een belangrijke rol, maar de nadruk ligt op het ruimtegebruik, de veranderingen die daarin wenselijk en mogelijk zijn, en de hoofdlijnen van de ruimtelijke inrichting.

Als tijdshorizon is gekozen voor 2035. Dat creëert een periode die kort genoeg is om een aantal veranderingsprocessen voldoende concreet te kunnen overzien, en lang genoeg om een aantal gewenste veranderingen daadwerkelijk tot stand te kunnen brengen.

De gebiedsvisie is geen plan. We zetten hoofdlijnen uit maar drukken niet overal meteen al een stempel op. Het is verbonden in twee richtingen: de visie staat enerzijds in relatie tot de Structuurvisie Helmond 2030 en het lopende proces van de Omgevingsvisie. Anderzijds verbonden met de concrete uitwerkingen en bouwplannen die volgen op de visie.

Begrenzing van het gebied

In deze gebiedsvisie ligt de nadruk op de bebouwde kom. Met name de Dorpsstraat en direct aansluitende zones vragen de aandacht. Wat betreft het gebied buiten de bebouwde kom ligt de nadruk op de betekenis ervan voor de kom, niet op een integrale visie voor dat buitengebied.

Opgave



2009-2025

Wat is het resultaat/succes?

- Tweede ontsluiting.
- Voorbereiding recreatieve natuurpoort.
- Herinrichting Dorpsstraat.
- Woningbouw:
 - Stiphout Zuid
 - Woningen Swertpoellaan
 - Woningen Tyboschplein
 - Woonzorg appartementen Van der Weidenstraat
 - Ecologische verbinding Warande / Goorloop.
- Aandachtspunten: plein voor activiteiten in het centrum en versterking van het dorpscentrum.

2022-2035

Waar antwoord op geven?

- Door het betrekken van inwoners en belanghebbenden is bepaald wat belangrijk is in Stiphout en welke prioriteiten te stellen?
- Inzicht in kansen voor een leefbare wijk waar het fijn wonen, werken, verblijven en bewegen is?
- Welke kansen zijn er voor deelprojecten: denk aan aantallen/types/locaties woningen, voorzieningen en de invulling van de openbare ruimte?
- Hoe kan dit alles duurzaam, circulair en klimaatproof?
- Waar moeten nieuwe ontwikkelinge (initiatieven) aan voldoen?

Participatie

Gestructureerde participatie

Bij het ontwikkelen van de gebiedsvisie voor Stiphout is het belangrijk om verschillende lokale perspectieven te betrekken, om te komen tot een passende en gedragen visie voor de toekomst van Stiphout. Het betrekken van inwoners en belanghebbers gebeurde in een gestructureerd participatieproces, zodat alle betrokkenen gericht hun inbreng konden geven, en ook de interpretaties van het ontwerpteam konden valideren voordat we ermee verder gingen. De opgehaalde inbreng uit het participatieproces werd zichtbaar verwerkt en teruggekoppeld in het resultaat. Zo zijn de vijf actiethema's gedurende het gehele proces de rode draad geweest en zelfs in dit document vormen zij onmiskenbaar het raamwerk voor de visie.

Participatiemoment 1

Onderzoek: in gesprek met Stiphoutenaren (±250p)

Met een opvallende blauwe driewieler bezocht het ontwerpteam een week lang uiteenlopende plekken in Stiphout. Op elke locatie voerden we gesprekken over het wonen, leven en bewegen in Stiphout nu en over tien tot vijftien jaar.

De analyse van de gesprekken van P1 bracht vijf onderwerpen naar voren die voor Stiphoutenaren belangrijk zijn: de actiethema's voor de gebiedsvisie.

- Historische Herkenbaarheid
- Goed Ontmoet
- Op de Toekomst Voorbereid
- Kloppend Dorpshart
- Nog Lang en Gelukkig

Participatiemoment 2

Validatie: actiethema's (±190p)

Het ontwerpteam toetste de vijf actiethema's bij de inwoners van Stiphout. In een online panel (111p) en tijdens een inloopavond (80p) gaven Stiphoutenaren aan de thema's te herkennen en tevens als de juiste prioriteiten te zien voor de gebiedsvisie.

Participatiemoment 3

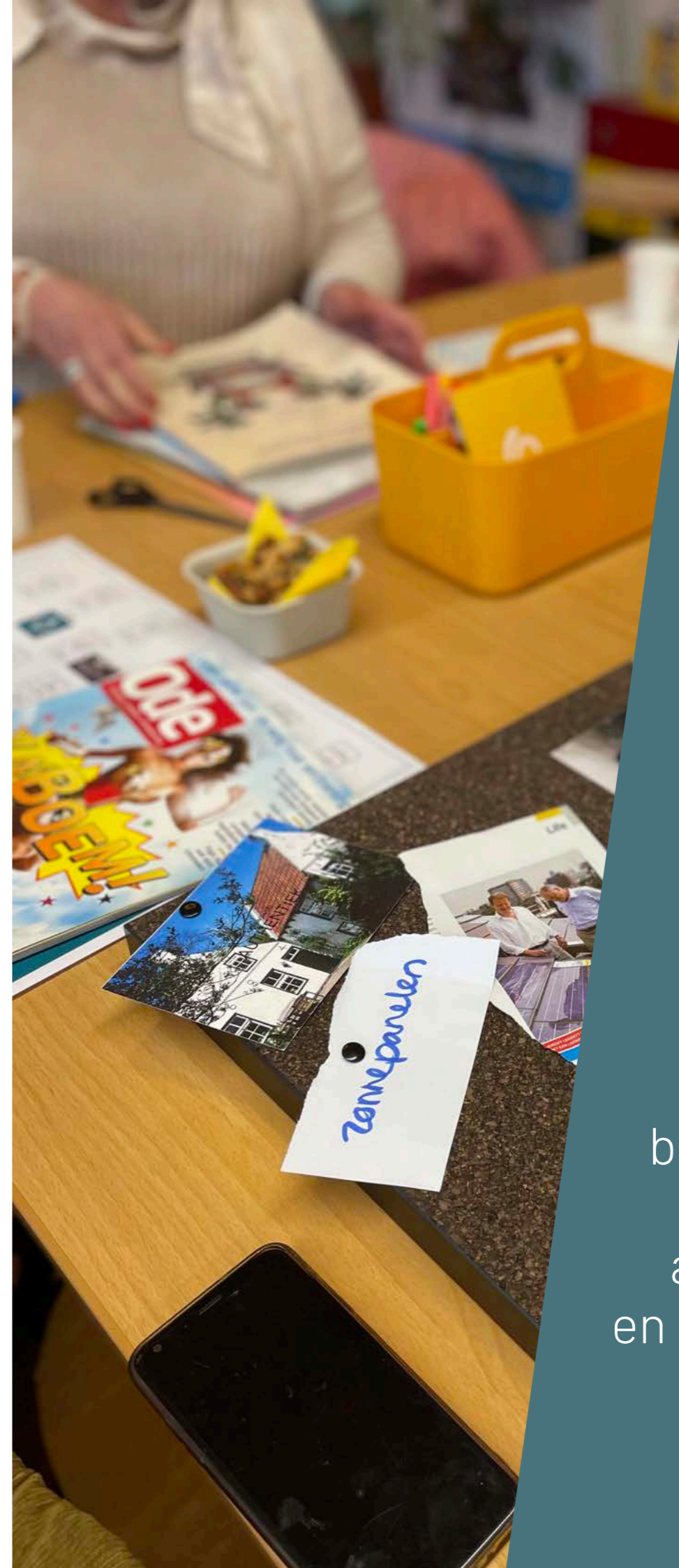
Cocreatie: themasessies (±70p)

Om de actiethema's te verdiepen ontmoeten geïnteresseerde Stiphoutenaren elkaar tijdens de themasessies. Inhoudsexperts zorgden voor inspiratie en vervolgens vormden de deelnemers ideeën om de actiethema's concrete invulling eraan te geven. Het ontwerpteam nam de ideeën mee in de ontwikkeling van de gebiedsvisie.

Participatiemoment 4

Validatie: toekomstimpresies (±40p)

Alle ingrediënten voor de gebiedsvisie kwamen samen in vier toekomstimpresies, die in woord en in sfeerbeeld werden voorgelegd aan het online panel. De reacties toonden veel herkenning maar ook verdeeldheid over de keuzes die er bij opgaven voor de toekomst gemaakt moeten worden, zoals over de rol van de auto en de realisatie van de energietransitie. De gebiedsvisie maakt hierin geen keuzes, maar geeft wel richting aan de ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende tien tot vijftien jaar.



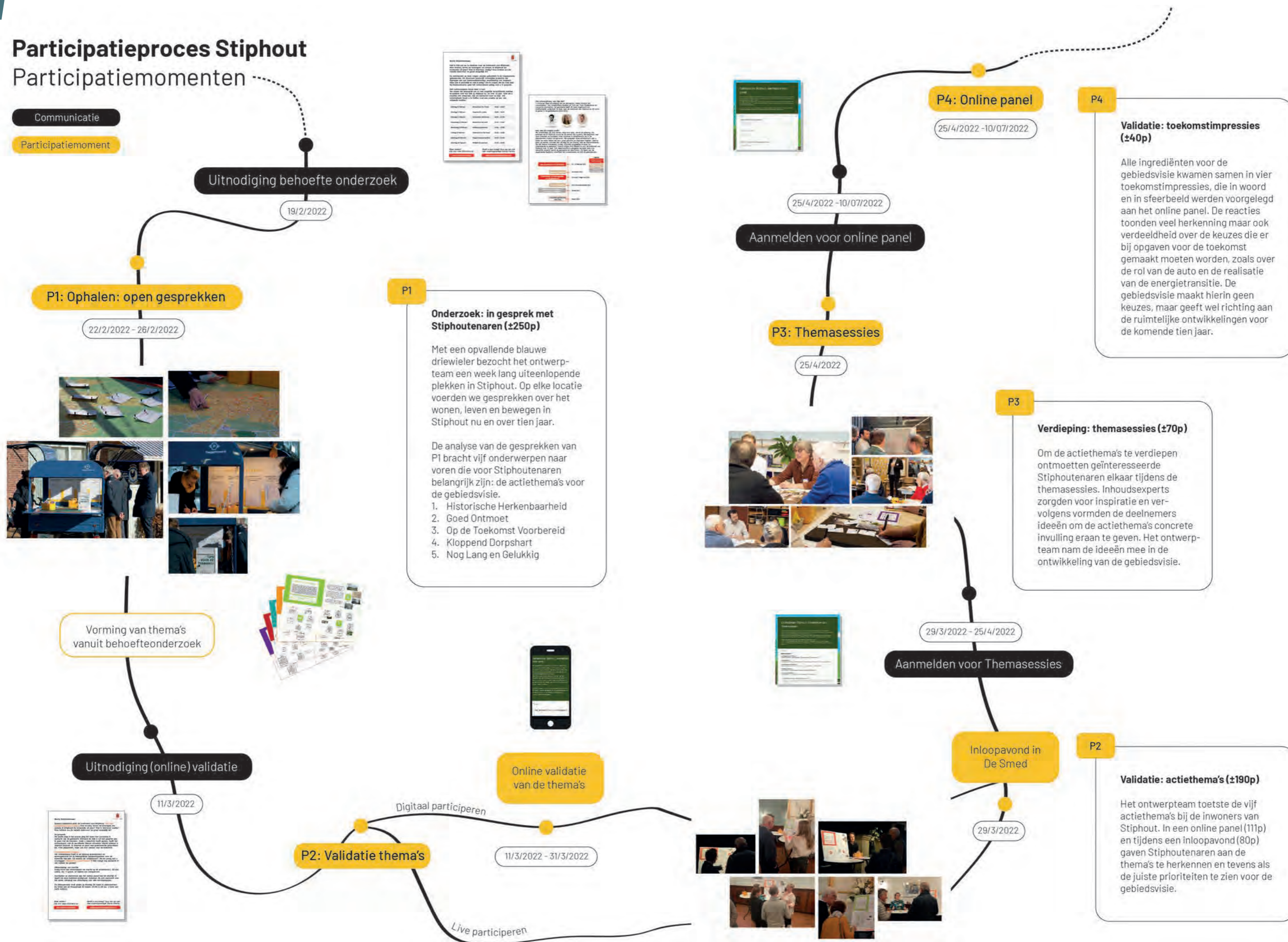
De intentie is om het dorpse karakter van Stiphout te bewaren, zonder voorbij te gaan aan de opgaven en ontwikkelingen van vandaag de dag.

Participatieproces Stiphout

Participatiemomenten

Communicatie

Participatiemoment



Thema's

Smoel voor Stiphout

Levenselyxer

Ruimte voor ontmoeting

Dorps gevoel

Eigen bezit verkopen aan de hoogste bidder → Horeca en voorzieningen en betaalbare woningen moet de gemeente voor zorgen

Veel ondernemerschap → Geen lokale overname van café's

Voorzieningen nodig voor onszelf en toeristen → Maar liever geen toeristen in onze bossen

Hoog woongenot → Niet genoeg woongenot voor jongeren en ouderen

Betrokken vereningsleven → Verwachting dat gemeente voor het geheel zorgt, en ieder voor zich

Betere infra, er is al genoeg groen om eens heen → Meer groen (bomen, parken) in het dorp

Meer ruimte voor auto's: rijden en parkeren → Meer ruimte voor voetgangers: toegankelijk met rollator/winkelwagen en veilig voor kinderen

Tevreden met voorzieningen → Liever twee supermarkten en kruidvat en HEMA erbij

Smoel voor Stiphout

Een plek om trots op te zijn

Levenselyxer

Doorstroming: bungalows en seniorenappartementen nodig

Voorzieningen op peil houden en supermarkt uitbreiden

Sociaal-maatschappelijke doelen verbinden aan uitdaging horeca (broodjes & drankjes)

Ruimte voor ontmoeting

Samenkomen

Bruisend vereningsleven

Gekend zijn

Dorps gevoel

Onderwerpen Gebiedsvisie

Positionering Stiphout: Helmond, Brainport Smart District, Automotive Campus, Metropoolregio Eindhoven, Brainport

Cultuurhistorie: Monumenten, kerken/kloosters/kapellen, landschap

Beschermde natuur: Water, flora en fauna, natura 2000, landbouwgrond, waterhuishouding, Peelland binnen de Meierij

Natuurbeleving: Toerisme, sport, recreatie, vrije tijd.

Productie: Landbouw, veehouderijen, boomkwekerij, houtproductie, biomassa, bedrijventerreinen

Klimaat: Hittestress, droogte, wateroverlast, groen, brandgevaar

Energie: Opwekking, biomassa, zelfvoorzienendheid, innovatie, groene energie

Wonen: Stand/land, type woningen, verstedelijking, historische kernen

Infrastructuur: Wegen, fietspaden, hoogspanning, groen corridors

Industrie: Bedrijven, transformaties bedrijventerreinen, wegen, kanalen

Publieke ruimte: Pleinen, zitplekken, evenementen, moestuin

Sociaal leven: Verenigingen, (mantel)zorg, inclusie

Voorzieningen: MFC, sport, winkels, recreatie

02. ACTIETHEMA'S

Actiethema's

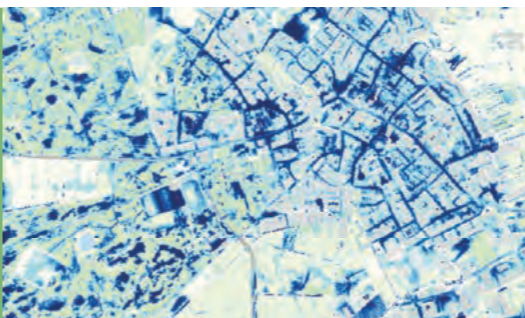
1. HISTORISCHE HERKENBAARHEID



2. GOED ONTMOET



3. OP DE TOEKOMST VOORBEREID



4. KLOPPEND DORPSHART



5. NOG LANG EN GELUKKIG



1. Historische herkenbaarheid

Stiphoutenaren zijn trots op 'hun dorp' en het gevarieerde groene landschap eromheen. Daar wordt graag gewandeld, gefietst en gerecreëerd. De kerk en de Oude Toren staan fier overeind als de trots van de lange en rijke (cultuur)historie van Stiphout. Er klinkt, met deze unieke waarde, een luide oproep om Stiphout meer de dorps uitstraling te geven die het verdient. Schoonheid, ruimte en rust zijn daarbij belangrijk. De natuurgebieden die Stiphout omringen zijn als het ware de verlengde achtertuinen van Stiphoutenaren, dus ook in de bossen wordt al teveel bezoek door de meeste inwoners niet toegejuicht.

Gevarieerd landschap / Herkenbare iconen
Beleefbare natuur / Dorps uitstraling



DATA

In Stiphout voel je het historische dorps karakter. De kerk met pastorie, de Oude Toren en Croy, de lintbebouwing aan de Dorpsstraat maken het beleefbaar. De bebouwing is kleinschalig. De landschappen divers, zoals de Stiphoutse Bossen, de open akkercomplexen en de Goorloop.

Het bebouwd gebied is gevormd rondom de historische Dorpsstraat. Dit is waar het dorps karakter van de wijk zichtbaar wordt. Ook vandaag de dag is dit nog het gezicht van het dorp en de sociale aorta. Rondom deze centrale as zijn de woonwijken ruim opgezet. Stiphout ligt net los van Helmond en is daarmee compleet omringd door buitengebied.

Het landschap omzoomt het bebouwd gebied. Ze bieden een interessant gebied voor wandelen en fietsen. De overdaad aan groen dringt alleen maar matig de wijk binnen. Sterker nog, de wijk heeft een groenarme kern.



IDEEËN

Idee
Meer groen! Zorg voor meer groenvoorzieningen en zorg dat deze onderhouden worden. Creëer stukjes groen in het centrum van Stiphout.

Idee
In een dorpskarakter past er géén hoogbouw (hoger dan 2-3 verdiepingen hoog). En ook geen kolosale bouwplannen.

Idee
Kinderen van Stiphout: "Maak een park, met bomen, rivier en speeltuin, want er zijn al zoveel huizen!"

Wens
Geen attractie maken van het bos.

Wens
Om een dorps karakter te behouden is er eenheid nodig in de manier en stijl van bouwen, bij voorkeur ook met laagbouw. Definieer wat een dorpskarakter is.

Wens
Zorg voor groen waarin gecreëerd kan worden zoals bijvoorbeeld moestuintjes of volkstuinen.

Idee
Wilde natuur langs Rooseveltlaan vlak voor Stiphout: cultiveren.

Idee
Tijdelijke moestuin/ speeltuin op het braakliggende terrein.



Wens
Maak een natuurpoort.

Wens
Afgraven van en schoonmaken van vervuilde grond (oude leemkuilen).

Wens
Grote bedrijven uit het centrum naar het industrieterrein verplaatsen.

Idee
Maak een landschapspark van de geldingszone.



2. Goed ontmoet

Het verenigingsleven in Stiphout is bruisend. Van carnaval tot koor, scouting en sport: er worden veel activiteiten en evenementen georganiseerd. Er is voor ieder wat wils, maar voor dit diverse aanbod aan activiteiten is er geen bijpassend aanbod aan geschikte binnen- of buitenruimte waar deze activiteiten plaats kunnen vinden. Elkaar ongedwongen ontmoeten en gekend zijn is belangrijk voor de sociale cohesie. Er is sterke behoefte aan ontmoetingsplekken die voor iedereen toegankelijk zijn. Bijvoorbeeld waar je samenkomt met burens, of na een verenigingsactiviteit een drankje doet of waar een evenement kan plaatsvinden.

Bruisend verenigingsleven / Ongedwongen ontmoetingen
Lokale evenementen / Geschikt gemeenschapshuis



UITSPRAKEN

Er is grote behoefte aan een goede, ruime, aantrekkelijke plek waar verenigingen kunnen samenkomen. Wat betreft de Stiphoutenaar is dit in de vorm van een nieuw MFC, of door het huidige MFC te verbeteren.

Maak ruimte voor evenementen, zowel binnen als buiten.

Er zijn wensen voor méér horeca gelegenheden in het dorp. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het café met terras, dat tevens ook als lokale ontmoetingsplek wordt gezien.

Het nieuwe MFC bevat dan ook de volgende onderdelen plek voor terras, genoeg ruimte voor alle verenigingen waaronder ook de fanfare, en voldoende parkeergelegenheid. Dit alles in het centrum van Stiphout. Als voorbeeld worden de centra Geseldonk, de Westwijzer en de Fonkel genoemd.



DATA

Stiphout kent een rijk en divers verenigingsleven. Vooral gericht op de Stiphoutenaar zelf. Ook qua voorzieningen is Stiphout goed uitgerust. Er liggen mogelijkheden om de kwaliteiten te benutten voor dagrecreatie en toerisme. Zoals een natuurpoort, de latent aantrekkelijke kern en de verbindingen tussen het dorp en de landschappen daaromheen.

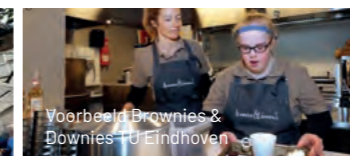
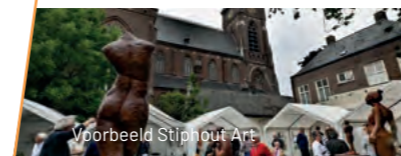
De Dorpsstraat is de plek waar alles en iedereen bij elkaar komt. Dit is de sociale backbone van het dorp, maar tevens een belangrijke route voor gemotoriseerd verkeer. Er ontbreekt een kwalitatieve verblijfsplek, een echte pleisterplaats waar men elkaar kan ontmoeten en zo het dorpsleven kan onderhouden.



IDEEËN

Idee

Maak van de pastorie & kerk een gemeenschappelijke (buiten)ruimte voor: culturele events, overdag een park, een Brownies en Downies voor koffie & koek



Wens

Realiseer bij de Oude Toren een evenemententerrein.



Idee

Gemeenschapshuis achter de trudo school op het veldje

Wens

Een nieuw MFC in de Dorpsstraat

Wens

Een muziek- kiosk in het centrum met groen rondom



3. Op de toekomst voorbereid

De wereld verandert snel en dat merkt ook Stiphout. Het tekort aan betaalbare woningen voor starters, maar ook levensloopbestendige woningen is ook hier voelbaar. Prettig wonen en leven in de toekomst betekent ook gebruikmaken van groene energievoorziening, goed omgaan met het klimaat en slimme oplossingen zoeken voor mobiliteit. Om het dorp vitaal te houden voor de volgende generaties is het nodig om hierin, ondanks de tegenstellingen, toekomstbestendige keuzes te maken. Naast zonnepanelen op het eigen dak en vrijwilligers die burens helpen om hun huis te verduurzamen is collectieve actie nodig. Het belang van de volgende generaties voorop.

Betaalbare woningen voor startser / Duurzame energie
Goed klimaat / Slimme mobiliteit



UITSPRAKEN

Geothermie onderzoeken

Zorg voor een goede woonmix: plek voor zowel jong als oud, en vergeet daarbij niet de sociale huur.

Maak ruimte voor binnensport, zoals bijvoorbeeld een sportschool of een padelbaan.

Er is grote vraag naar betaalbare koop of huurwoningen voor de jongeren generatie (starterswoningen).

Zonnevelden in en voor Stiphout en alle latere generaties

"Ik heb al zonnepanelen gelegd op mijn dak, dus ik wil geen zonneveld waar ik mijn hond uitlaat."

Klimaat staat op code rood

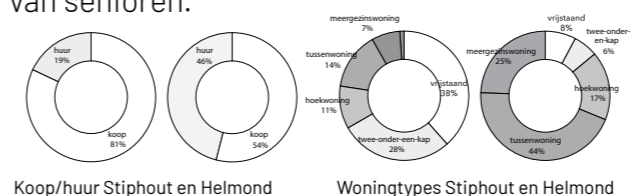
Verjonging nodig, dus ruimte voor jongeren om zelfstandig te wonen (appartementen) en voor mensen die een gezin willen stichten een huis.



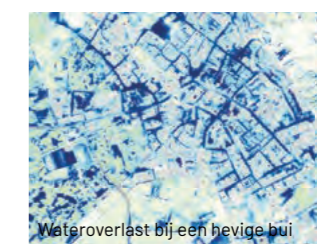
DATA

Stiphout is op en top wonen. De woningen zijn ruim, met bijna altijd een tuin. Je woont binnen loopafstand van hoogwaardige natuur en de Dorpsstraat voorziet in voorzieningen.

De andere kant van de medaille is dat er sprake is van een eenzijdig woningaanbod. Er is een mismatch tussen het aanbod van grote (dure) woningen en de vraag van kleinere huishoudens. Door de toekomstige huishoudensverdunning zal de mismatch groter kunnen worden. De vergrijzing zorgt voor een veranderende woonvraag. Er is daarom meer ruimte nodig voor starters en doorstroming van senioren.



Naast de woonopgave liggen er meer vragen voor de toekomst: de energietransitie, klimaat en ecologie en de mobiliteit in relatie tot de openbare ruimte. Zo is er sprake van een relatief hoog energiegebruik en tegelijkertijd een sceptische houding tegenover de energietransitie. Er moet zuinig omgegaan worden met het landschap waar verdroging een risico vormt. In contrast met de omgeving kent het bebouwd gebied een geringe hoeveelheid aan openbaar groen. Ook mist het dorp verkoelende groene plekken en maatregelen tegen wateroverlast.



Wateroverlast bij een hevige bui



Zones van 300 meter afstand tot groene plek



IDEEËN

Idee

Huizen bouwen aan de buitenkant van Stiphout

Wens

Bouw betaalbare huizen voor jongeren

Idee

Groter transformatorhuis en grotere capaciteitskabels elektriciteitsnet

Wens

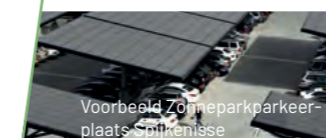
Zon op dak niet in de natuur

Idee

Op alle bedrijfsparkerplaatsen zonnepanelen op hoogte, zodat auto's er onder passen.

Wens

Mijn wens is dat Stiphout openstaat voor veranderingen



Voorbeeld Zonneparkparkerplaats Spijkensse

Idee

Zonnepanelen moeten langs de snelweg ipv op een veld

Wens

Stiphout zelfvoorzienend dus graag een zonnepark

4. Kloppend dorpshart

Het dorpse gevoel leeft in Stiphout. Maar het dorpshart geeft daar steeds minder blijk van. 'De ziel is weg.' De drukke Dorpsstraat is onveilig en krap ingericht voor zowel de voorzieningen als de weggebruikers. De variatie van het winkelaanbod, de positie van de auto, toegankelijkheid en veiligheid voor voetgangers en het belang van groen zijn dilemma's. Bruisende terrassen horen echter zonder twijfel bij een kloppend hart van Stiphout.

Verzorgd groen / Divers winkelaanbod
Veilige straten / Bruisende terrassen



UITSPRAKEN

Veilig verkeer is van belang.

Ontwikkel een dorpshart: een plek waar men elkaar op straat kan ontmoeten. Hier mee komt er meer gezelligheid terug in het hart van Stiphout.

Ouderen met rollators kunnen niet veilig winkelen door te weinig ruimte voor voetgangers en door de gladde, schuin aflopende straat.

Ik durf mijn kinderen hier niet alleen naar de Jumbo te laten lopen, door hoe hard er hier gereden wordt.

De winkels moeten blijven, daar zijn we erg tevreden mee. Er moeten geen ketens bijkomen, zeker geen Hema.

Creëer voor iedereen een plek waar men zich thuis kan voelen.

Ik vind met de auto gemakkelijk kunnen winkelen passen bij de dorpse schaal.

Pak het parkeerprobleem aan.

Creëer een sterker winkelgebied. Denk hierbij aan het toevoegen van een extra supermarkt of het uitbouwen van de huidige Jumbo. Om er voor te zorgen dat men niet voor alles naar de stad hoeft is er ook de behoefte aan meer andere soort winkels zoals drogisterijen en een Hema bijvoorbeeld.



DATA

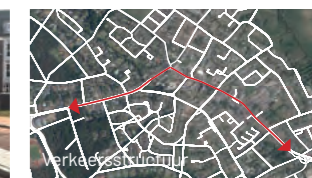
Het dorpse karakter van Stiphout wordt zichtbaar in de Dorpsstraat. Dit is het kloppende hart van de wijk. Er zijn winkeltjes en eetplekjes, maar ook een supermarkt en andere bedrijvigheid. Daar komt wel bij, dat deze straat ook de centrale ontsluitingsweg is voor Stiphout en er veel sprake is van verkeer. Dit heeft een negatief effect op de ervaring van deze verblijfplaats.

Naast de levendige Dorpsstraat, is er in Stiphout geen grootschalige werkgelegenheid: er is geen groot bedrijventerrein. Bewoners werken voornamelijk buiten Stiphout, aan huis als zelfstandige of hebben een klein bedrijf.

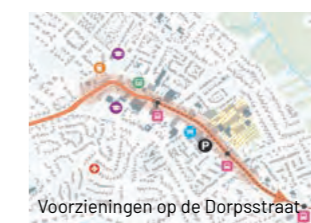
De verschillende ontwikkelingsprojecten rondom de Dorpsstraat verdichten de kern. Hiermee worden 'gaten' in het dorp gevuld. Aandacht voor dorpse schaal, groen, klimaat en publieke ruimte is daarbij nodig.



De Dorpsstraat



Verkeersdrukte



Voorzieningen op de Dorpsstraat



Winkelgelegenheid



IDEEËN

Idee

Stadsplantsoen in Dorpsstraat



Voorbeeld Stadsplantsoen Den Haag Larenestraat

Idee

Ergens centraal in het dorp een autoluw of autoloos dorpsplein met royaal zitbanken en bomen

Wens

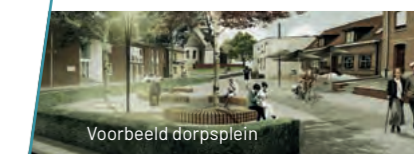
Maak de Dorpsstraat minder aantrekkelijk voor de auto en fietsvriendelijk! Dit kan door de snelheidslimiet aan te passen naar 30km, verkeersdrempels te plaatsen en er geen doorgaande weg meer van te maken. Plaats een flitspaal voor veiligheid.

Idee

Bankjes in de Dorpsstraat in de zon in plaats van fietsrekken

Wens

Dusol verplaatsen: daar bijvoorbeeld een terras in de zon plaatsen!



Voorbeeld dorpsplein

Wens

Een dorpshart: een plek waar men elkaar op straat kan ontmoeten



Voorbeeld dorpsleven

5. Nog lang en gelukkig

De mensen die nu in Stiphout wonen zijn in hun sas, maar zien ook dat het voor hun eigen oude dag en voor hun opgroeiende (klein)kinderen niet vanzelfsprekend is om te blijven wonen en leven in Stiphout. Met name bungalows (en appartementen) voor senioren zijn gewenst, omdat Stiphout vergrijsd en doorstroming nodig is. Hierbij hoort ook preventieve zorg dichtbij huis, woon-zorg combinaties en veilige en toegankelijke verbinding met voorzieningen en met Helmond.

Seniorenwoningen / Woon-zorg combinatie
Zorg dichtbij / Veilig verbonden



UITSPRAKEN

Zorg voor een goede woonmix voor jong en oud.

Zorg voor een goede doorstroom: als de ouderen kunnen doorstromen naar kleinere, betaalbare bungalows komen er woningen vrij voor de jongere generatie.

Groot wonen is belangrijk, dat zijn wij hier gewend.

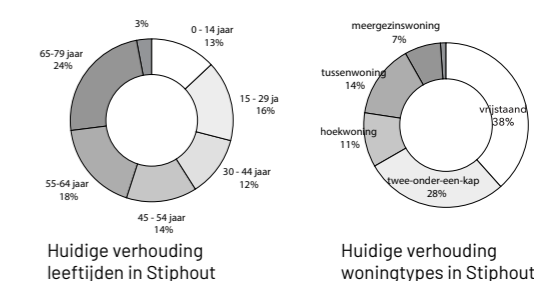
Combineer zorg met wonen.



DATA

Het is fijn wonen in Stiphout. De woonwijken zijn ruim opgezet met relatief grote percelen. Het aandeel vrijstaande woningen en twee-onder-één-kappers is hoog, het aandeel huurwoningen laag. Een hoogwaardig landschap is nabij met recreatieve wandel- en fietsroutes. Daarnaast biedt de Dorpsstraat een scala aan dorpsvoorzieningen.

Van meer dan een kwart van de bewoners ligt de leeftijd boven de 65 jaar. Met een vergrijzende bevolking en een wens voor ontmoeten ligt er een vraagstuk met betrekking tot toegankelijkheid van de publieke ruimte. De Dorpsstraat biedt voorzieningen, maar als centrale ontsluitingsweg is dit nu geen veilige en toegankelijke plaats.



IDEEËN

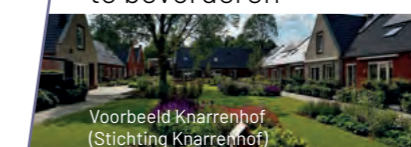
Idee

Beweegtuin met goed programma door bijvoorbeeld Jibb.
Locatie: Bij de Lindt?



Wens

Bouw een knarrenhof of bungalows voor senioren om doorstroom te bevorderen



Wens

Toekomst en levensloopbestendige woningen

Wens

Mooi en functioneel gezondheidscentrum

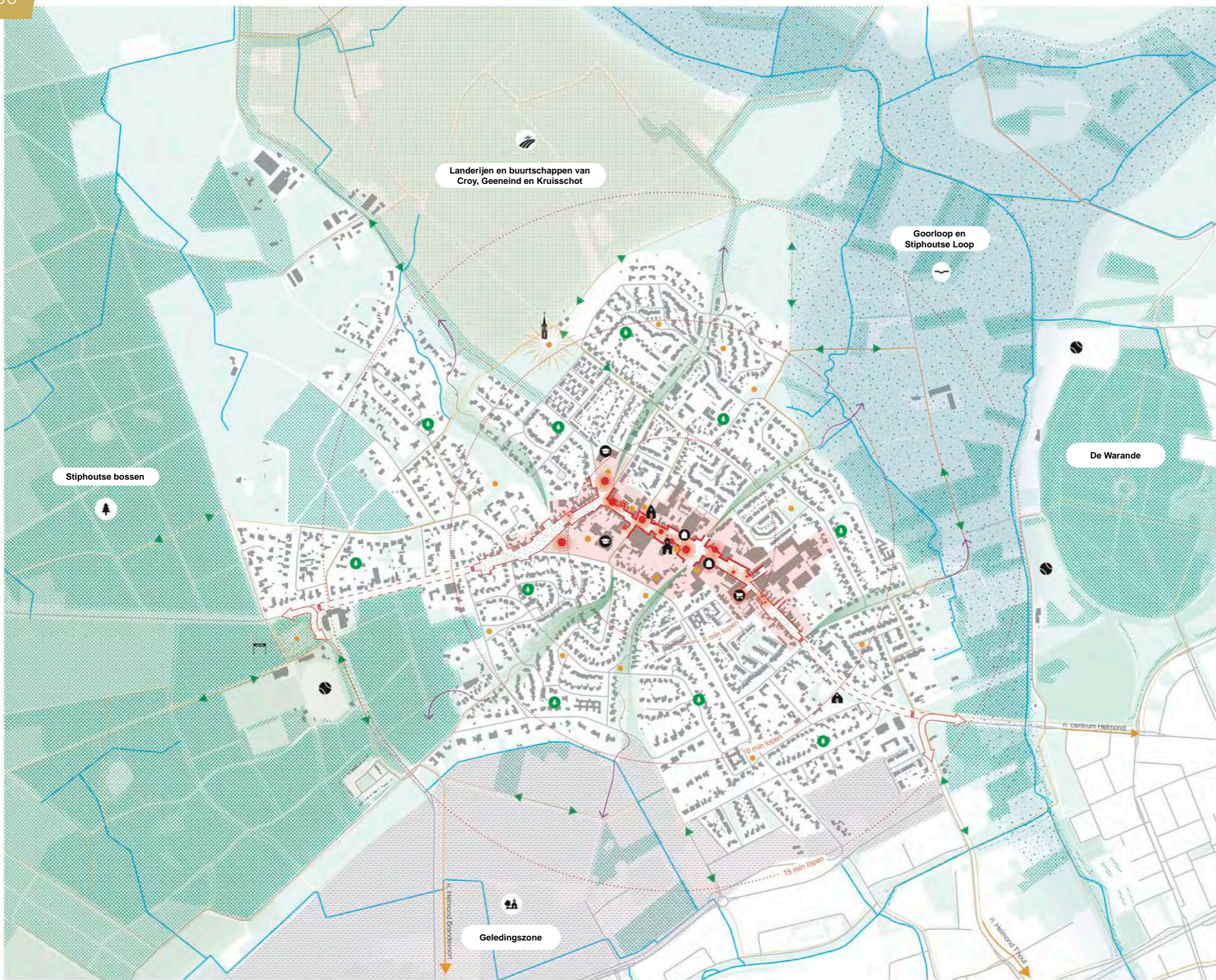
Wens

Gratis bus naar Helmond (voor ouderen)



03.

VISIE



Visiekaart Stiphout

schaal 1:1000
 formaat A3
 status Gebiedsvisie (work-in-progress)
 datum 30-08-2022

1. Historische herkenbaarheid

Doorontwikkeling van landschappen:

- » Aandacht voor verdroging in de bossen en balans tussen rust en recreatieve functie
- » Natuurlijk beekdalbeheer en recreatieve verbindingen versterken
- » Beleefbare landerijen en buurtschappen
- » Versmelten en verweving van functies, met behoud van groene geleiding
- » Behoud en versterking van het natuurnetwerk
- » Groene vingers verbinden het landschap van het buitengebied met de kern
- » Landschap beleefbaar in groene woonwijken

Herkenbare iconen als onderdeel identiteit bestendigen:

- » De oude toren
- » Het raadhuis
- » De Sint-Trudokerk
- » De burgemeester-woning

Ords verdichten in de kern:

- » Verdichting inzetten als brede kwaliteitsimpuls

2. Goed ontmoet

Doorontwikkelen van toegankelijke en aantrekkelijke ontmoetingsplekken:

- » Ontmoetingsruimte op de Dorpsstraat
- » Plekken van ontmoeting in heel Stiphout
- » Hotspots, plekken van betekenis

Pleisterplekken toevoegen en verbeteren, potentiële pleisterplekken:

- » Basisscholen
- » Huiskamer (de Smed/de Ark)
- » Supermarkt
- » Sportvelden
- » Ontwikkeling van recreatieve ontmoetingsplek natuurpoort

3. Op de toekomst voorbereid

- » Nieuw wonen op oude plekken
- » Groene vingers doortrekken tot in de kern
- Gezondere en duurzame mobiliteit keuzes:
 - » Door verbetering fiets en wandel netwerk
 - » Door het koppelen van fietsroutes naar Helmond centrum of NS-stations

4. Kloppend Dorpshart

De Dorpsstraat als een kralensnoer met pleisterplekken:

- » De dorpskern herkenbaar maken (tussen Dorpsstraat-Elsdonk en Gerwenseweg-Gasthuisstraat)
- » Versterken dorps programma met pleister- of ontmoetingsplekken als kralen aan de Dorpsstraat
- » Dominante rijrichting, ontmoedigen van doorgaand autoverkeer op de Dorpsstraat

5. Nog lang en gelukkig

- » Verbinding vanuit Stiphout met groene routes buiten Stiphout
- » Aantrekkelijke en toegankelijke routes stimuleren beweging in de openbare ruimte

Toegankelijkheid van de kern en voorzieningen:

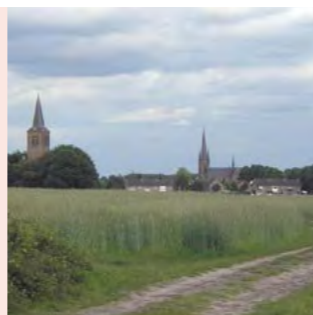
- » Woningen voor ouderen dichtbij de kern
- » Verder van de kern aandacht voor gemeenschap, naar elkaar omkijken en voor elkaar zorgen

Gebiedsvisie Stiphout

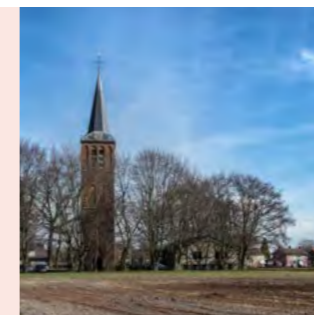
De visie is opgebouwd in 15 acties.
Bestaande uit de vijf actiethema's, waarbij
elk actiethema bestaat uit drie acties.

1. HISTORISCHE HERKENBAARHEID

Stiphout:
thuiskomen in
het groen



Herkenbare
iconen, land-
schappen en
verbindingen



'Dorps verdichten'
in de kern



2. GOED ONTMOET

Doorontwikkelen
van toegankelijke
en aantrekkelijke
ontmoetings-
plekken



Pleisterplekken
toevoegen en
verbeteren



Procesmatig:
Ontmoeting is van
en voor het dorp



3. OP DE TOEKOMST VOORBEREID

(Re)actie op de
woningmarkt



Nieuw wonen
op oude plekken



Toekomstbestendig
is het nieuwe
normaal



4. KLOPPEND DORPSHART

Een aantrekkelijke
en herkenbare
dorpskern



Dorps programma
versterken in
de kern



Focus op de fietser
en voetganger



5. NOG LANG EN GELUKKIG

De juiste
woonvormen
voor gevorderden
en ouderen



De basis op orde:
veilig en
toegankelijke
condities



Zorg, welzijn en
omkijken naar
elkaar





Historische herkenbaarheid

Stiphout heeft het beste van twee werelden. Hier wordt het herkenbare, dorpse thuis gecombineerd met de energieke, stedelijke Brainport. Beter benutten van dit kenmerk versterkt de identiteit en kwaliteit van Stiphout. Dat is nu al zichtbaar, maar ook in nieuwe ontwikkelingen staat dit kenmerk centraal. *'Dorps verdichten'* is het credo.

1. Stiphout: thuishouden in het groen
2. Herkenbare iconen, landschappen en verbindingen
3. *'Dorps verdichten'* in de kern

1. Stiphout: thuiskomen in het groen

Stiphout was lang een zelfstandig dorp, gelegen nabij Helmond en Eindhoven. Stiphout is sinds 1968 een wijk van Helmond, maar heeft zijn dorpse karakter altijd behouden. In fysieke zin met zijn zelfstandige ligging in het groen, in sociale zin als een dorpse ons-kent-ons-gemeenschap.

Zo plukt Stiphout op twee fronten de vruchten: goede bereikbaarheid, nabije werkgelegenheid en uitgebreide voorzieningen van het stedelijke netwerk enerzijds, de landschappelijke omgeving, behapbare schaal en krachtige gemeenschap van het dorpse anderzijds. De dorpse kwaliteiten van weleer worden slim verenigd met verjonging, herinterpretatie en vernieuwing.

De kracht van Stiphout ligt in de paradoxale combinatie van een langzame, traditionele, dorpse thuiswereld en de aantakking op het energieke, stedelijke netwerk van de Brainportregio. Veel inwoners werken buiten Stiphout maar komen thuis in een sterke woon- en leefomgeving. Centraal, door natuur omringd, met goede voorzieningen en een actieve gemeenschap.

Beeld: aanzicht van Stiphout.
Bron: Wikipedia/Chris Peels

- De 'dorps-stedelijke' combinatie wordt gezien als een unieke kwaliteit.
- De dorpse kwaliteiten van weleer worden slim verenigd met verjonging, herinterpretatie en vernieuwing.
- Stiphout mag deze positie breed voelbaar maken, bijvoorbeeld bij evenementen, projecten en initiatieven. Denk aan:
 - Behoud van de landschappelijke ligging door de omzoming van landschappen.
 - Functies die niet concurreren met voorzieningen in de stad.
 - Als een eigen kleur op het palet aan woonomgevingen die Helmond rijk is.

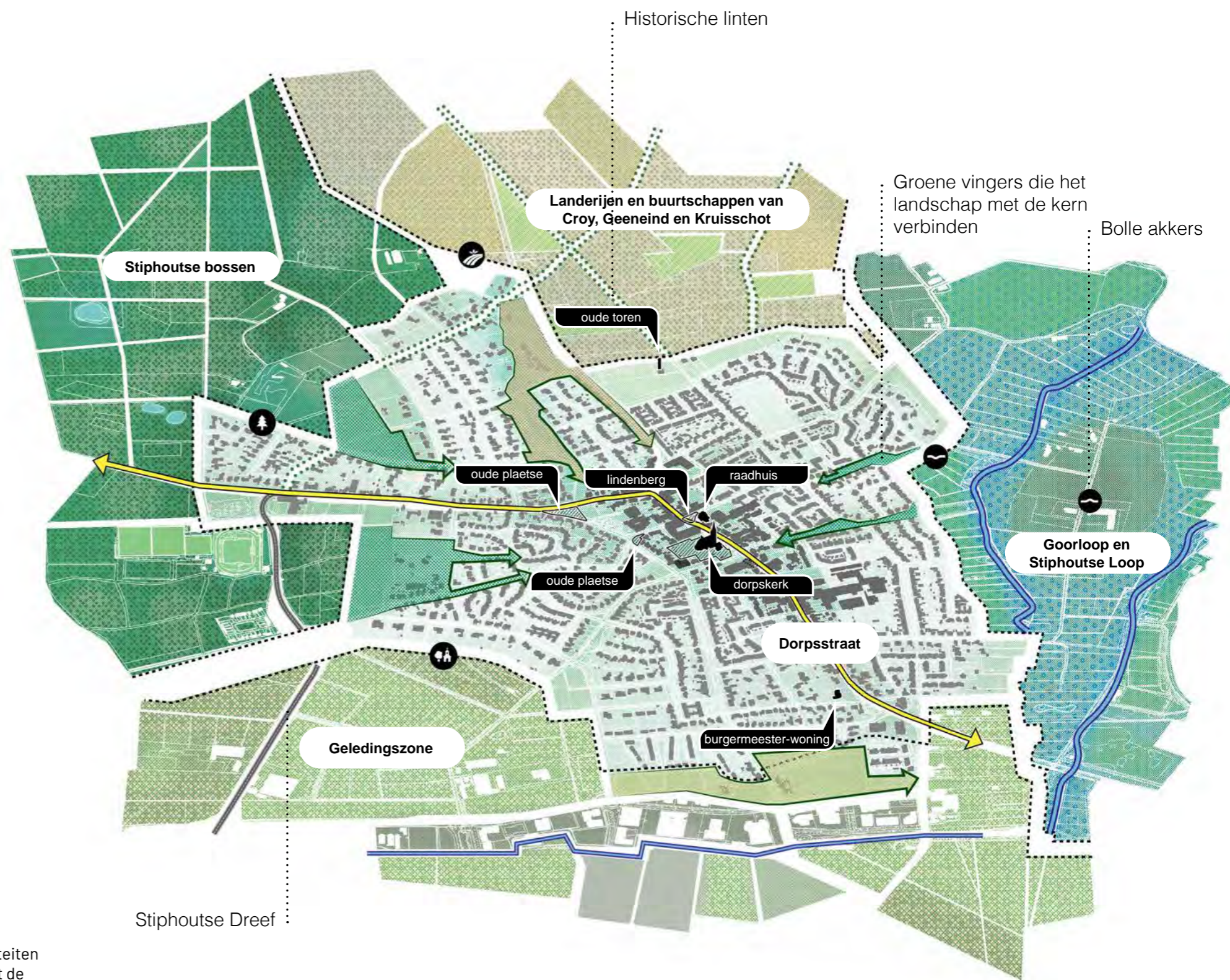
De strategische ligging in het stedelijk netwerk van Brainport met enerzijds goede bereikbaarheid, toegang tot voorzieningen en werkgelegenheid en anderzijds de dorpse kwaliteiten en ligging te midden van diverse landschappen.



2. Herkenbare iconen, landschappen en verbindingen

Inwoners van Stiphout verhouden zich in belangrijke mate tot herkenbare 'dorpse' objecten, gebieden en de verbindingen daartussen. Het zijn de plekken waar men samenkomt, die het dorpsaanzicht bepalen en waarmee bezoekers zich oriënteren. Ze maken Stiphout en spelen daarom een belangrijke rol in de gebiedsvisie. De (op)waardering en beleving van deze plekken draagt bij aan de identiteit zonder vast te klampen aan het oude.

In vier windrichtingen zijn herkenbare landschappen te vinden met eigen kwaliteiten en opgaven. Centraal door het dorp loopt de historische Dorpsstraat als backbone van de dorpse identiteit en gemeenschap.



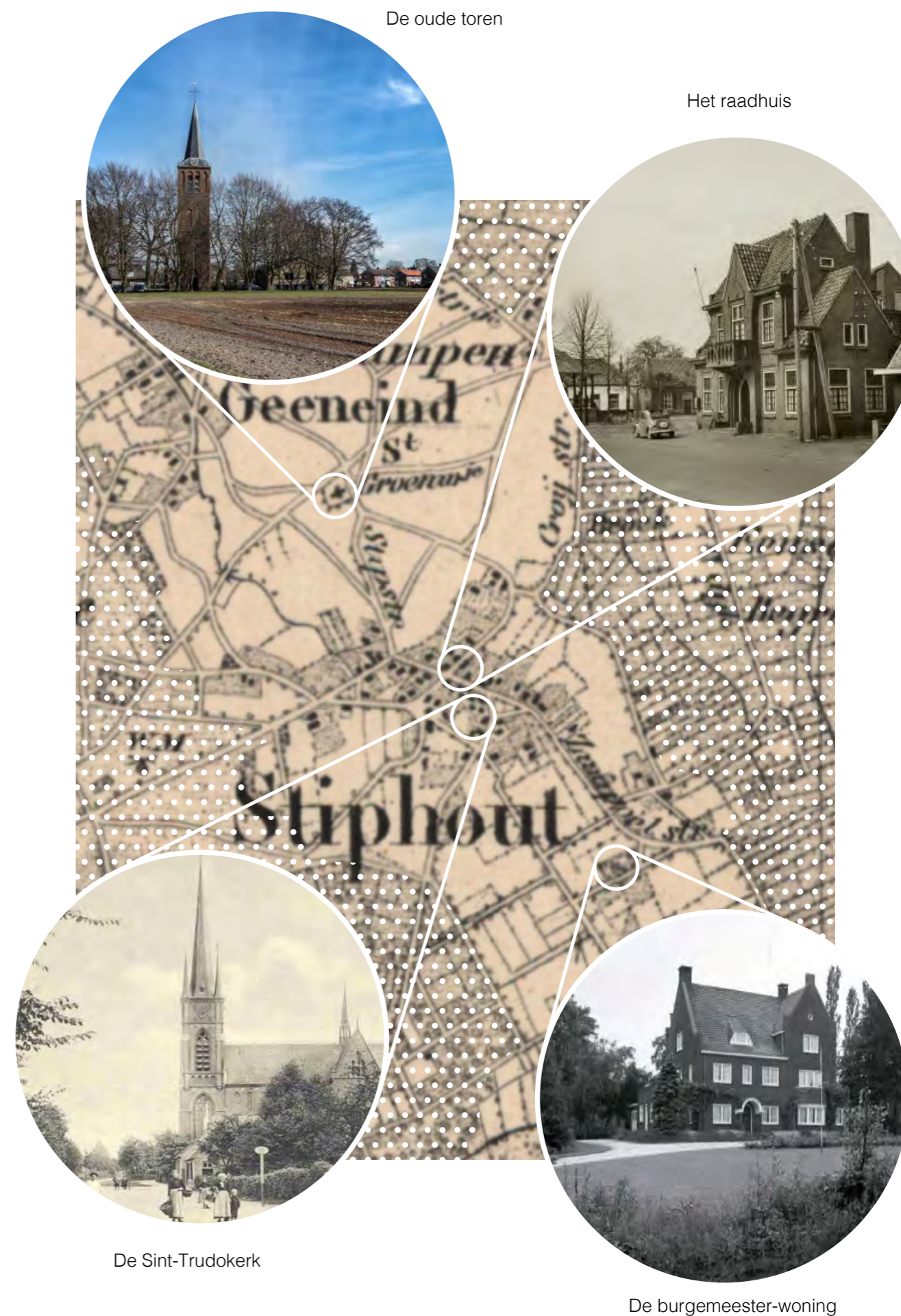
A. Dorpse iconen:

tastbaar of immaterieel, monumentaal of niet, ze zijn onderdeel van de identiteit van Stiphout. Deze gebouwen, objecten en verhalen worden op waarde geschat. Door ze een rol te laten spelen bij evenementen, bouwontwikkelingen en de inrichting van de openbare ruimte kan het bewustzijn vergroot worden en bijgedragen worden aan de trots.

Denk aan:

- Kerk, pastorie, pastorietauin, begraafplaats, het klooster in de Kloosterstraat inclusief de openbare ruimte daaromheen.
- De oude toren met doorgeschoten beukenhaag en vrije ligging in het open, bolakkerlandschap.
- Het oude raadhuis.
- De burgemeesterwoning.
- De oude linten zoals de Dorpsstraat en Gerwenseweg.
- De Lindenberg en Plaetsen/brinken zoals op kruising Gerwenseweg-Gasthuisstraat en de kruising Dorpsstraat-Kloosterstraat.
- Boerderijen/landarbeiderswoningen in de dorpskern en in het buitengebied.
- De dorpsentrees (aan twee kanten) bij de Zellen en Gerwenseweg.
- Immaterieel erfgoed, zoals het verhaal van de Freule van Stiphout, de ingestorte molen die de molenaar verpletterde terwijl hij zijn zoontje redde, het Mirakel van Stiphout over Jan Baloys en de bedevaarten in het kader van uitdrijvingen van bezeten personen.

Montage van enkele nog steeds aanwezige en herkenbare dorpse iconen op de kaart van 1883.



B. Herkenbare landschappen:

de landschappen die Stiphout omzomen zijn een belangrijke voorwaarde voor 'thuiskomen in het groen.' Met hun eigen kenmerken en kwaliteiten vormen deze landschappen uitloopgebieden in alle windrichtingen. De komende jaren claimen verschillende opgaven ruimte in het buitengebied, zoals klimaatadaptatie, energietransitie, natuurinclusieve landbouw, korte voedselketens en herstel van biodiversiteit. Het is zaak deze landschappen en hun functie te (h)erkennen en kwalitatief door te ontwikkelen. In een gebiedsgerichte aanpak komen dan ook meerdere opgaven samen.

• Stiphoutse bossen:

- **Kenmerk:** beslotenheid, bossen, vennen, heide.
- **Functie:** wandel- en fietsgebied.
- **Opgave:** verdroging, balans tussen rust én recreatieve functie, ecologische doorontwikkeling, inpassing recreatieve ontmoetingsplek natuurpoort.
- **Kansen:** versterking natuur door meer variatie in soorten, verbinding van de heidegebieden, hydrologisch herstel, ontwikkeling van overgangszone tussen agrarisch gebied en de aanwezige bossen.

• Goorloop en Stiphoutse Loop:

- **Kenmerk:** een beekdallandschap met diverse natuur en plekjes, landgoed Croy.
- **Functie:** natuurnetwerk, wandelgebied, beekdal met waterberging.
- **Opgave:** beekdalbeheer, natuurlijk waterbeheer, ecologische doorontwikkeling, recreatieve verbindingen naar Croy en de Warande versterken, langs de beek kunnen wandelen.
- **Kansen:** landschappelijke structuurversterking, vaak vanuit historische patronen, natuurinclusieve landbouw, ontwikkelen van ommetjes vanuit de dorpskern, uitbreiden recreatieve infrastructuur.

• Landerijen en buurtschappen van Croy, Geeneind en Kruisschot:

- **Kenmerk:** open akkerlandschap, bolakkers, een beleefbare dorpsrand met vrijliggende buurtschappen.
- **Functie:** agrarisch.
- **Opgave:** in stand houden DNA van het gebied, behoud agrarisch landschap, behoud open landschap, recreatieve verbindingen tussen de Stiphoutse bossen en het beekdal, bescherming cultuurhistorische waarde landgoed, vrijkomende agrarische bebouwing.
- **Kansen:** landschappelijke structuurversterking, vaak vanuit historische patronen, nieuwe verdienmodellen waarin landschappelijke ontwikkeling de boventoon voert, herenboerderijen, beekdalontwikkeling, mogelijk nieuwe woonvormen inpassen in relatie tot erftransformaties, natuurinclusieve landbouw, herkenbaar maken/houden erfgoedwaarde, versterking landschappelijk erfgoed, recreatieve functie, bolakkeroute i.s.m. IVN Helmond en Laarbeek.

• Geledingszone:

- **Kenmerk:** landschappelijke diversiteit, bos, bomenlanen, zandpaden, agrarisch, doorzichten, besloten kamerlandschap, energievelden en bedrijven.
- **Functie:** landschapspark, agrarisch, mix van functies.
- **Opgave:** versmelten van functies met behouden groene geleiding tussen Stiphout en de Automotive Campus, intensieve verweving van natuur, water, energie en recreatie, vanuit laadvermogen landschap, vrijkomende bedrijfs-/agrarische bebouwing.
- **Kansen:** landschappelijke structuurversterking, vaak vanuit historische patronen, landschappelijke verbinding beekdal en bossen, versterking van natuurnetwerk Brabant, mogelijk nieuwe woonvormen inpassen in relatie tot erftransformaties, herenboerderijen, natuurinclusieve landbouw, landbouwpercelen omvormen naar natuur (uitbreiding vochtig bos).

De specifieke opgaven in het buitengebied worden niet specifiek binnen deze visie opgepakt. De uitwerking vindt plaats in gemeentelijk groenbeleid en -uitvoeringsprogramma's.

C. Verbindingen:

de verbindingen tussen de iconen, plekken en landschappen zijn minstens zo belangrijk. Via groene straten ben je vanuit de kern binnen een paar minuten in het buitengebied. De Dorpsstraat heeft als historisch lint een bijzondere status en functioneert als backbone van de dorpsidentiteit.

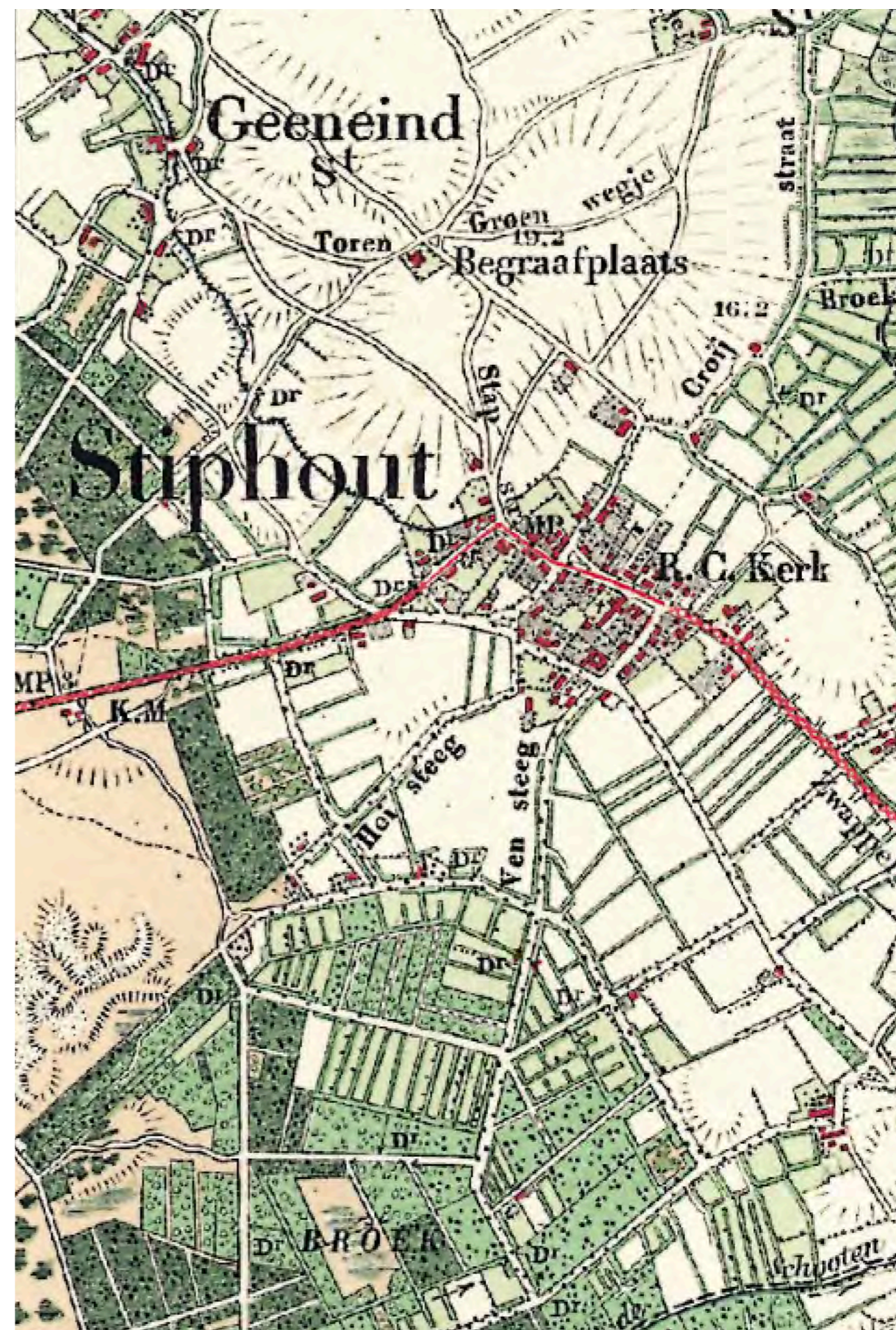
• Dorpsstraat-Gerwenseweg

- **Kenmerk:** rijgt als een kralenketting de iconen, ontmoetingsplekken en voorzieningen aan. Drager van de dorpsidentiteit en gemeenschap.
- **Functie:** kernvoorzieningen, de (ruimtelijke) basis van het dorp, centrale plek voor ontmoeting, ontsluiting dorp en lokale voorzieningen, herkenbare identiteit.
- **Opgave:** dorpsidentiteit herkenbaar maken, ontmoetingsplekken, vergroening en ontharding, verkeersveiligheid en overstekbaarheid, doorgaand verkeer (ver)leiden naar Stiphoutse Dreef, Schootense Dreef en Hortsedijk (relatie thema 2 en 4).
- **Kansen:** verblijfskwaliteit verbeteren voor zowel inwoners als bezoekers.

• Groene verbindingen

- **Kenmerk:** latent of informeel aanwezige verbindingen tussen kern en buitengebied.
- **Functie:** toegankelijk maken van buitengebied, het dorp vergroenen en ecologische waarden en klimaatrobustheid verbeteren (relatie thema 2).
- **Opgave:** de toegankelijkheid van groen voor iedere inwoner verbeteren, het landschap beleefbaar maken tot in de kern, versterking van de cultuurhistorie, wateroverlast voorkomen, ecologie verbeteren.
- **Kansen:** ommetjes maken tussen iconen en landschappen, zowel het dorp als het landschap tegenkomen.

De topografische kaart van Stiphout anno 1926. Hierop is de Dorpsstaat goed zichtbaar als as in het dorp. Rondom het dorp zijn de verschillende landschappen te zien. (Bron: Topotijdreis.nl)



3. 'Dorps verdichten' in de kern

Stiphout kiest voor inbreiding in de kern en verdichting boven uitbreiding. Inbreiding is onlosmakelijk verbonden met verbeteren. Zo krijgt de kern een kwaliteitsimpuls (relatie thema 3). Bouwontwikkelingen hebben de afgelopen jaren een rol gespeeld in het verlies van dorpse herkenbaarheid terwijl het juist als middel ingezet kan worden om die herkenbaarheid te vergroten. Dit noemen we 'dorps verdichten.'

'Dorps verdichten' betreft niet alleen het toevoegen van woningen, maar werkt vanuit een integrale blik. Het grijpt kansen aan om te bouwen voor diverse doelgroepen met diverse (nieuwe) woningtypen en verbetert tegelijk het bestaande dorpsweefsel. 'Dorps verdichten' moet ook compact en gezond zijn, en zorgen voor een sterkere relatie met economie, natuur, mobiliteit en duurzaamheid. Kortom, bouwen leidt tot een brede kwaliteitsimpuls.

'Dorps verdichten' gaat niet alleen om het toevoegen van woningen maar ook om compact en gezond, en heeft een sterkere relatie met economie, natuur, mobiliteit en duurzaamheid.



'Dorps verdichten' betekent het bouwen in hogere dichtheid, vanuit de dorpse korrelgrootte, het karakter van de plek en zonder hoogbouw (verdichting naar aard en schaal, geen grootschalige complexen, maar maatwerk). Denk aan het toepassen van dubbel ruimtegebruik, kleinschalige appartementenblokken, overbouwingen, benedenboven-woningen, smalle steegjes gecombineerd met open plekken.

Normaliter bedraagt een centrum-dorpse dichtheid circa 20 woningen per hectare. Plaatselijk zou een sterk hogere dichtheid gemaakt kunnen worden zonder hoogbouw.

Door elke ontwikkeling met deze integrale blik te bekijken, kan een krachtig geïntegreerd geheel ontstaan: het toevoegen van de juiste woningen in een aantrekkelijk, gezond en fijnmazig dorpsweefsel.

Een traditionele bouwstijl past goed bij het dorpse karakter maar ook niet uitsluitend: het voort bouwen op het DNA van Stiphout en vertalen naar het nu en de toekomst is ook kansrijk.



Diverse voorbeelden van bouwen in hogere dichtheid en met dorpse kenmerken zoals de kapvormen en de variatie. Oplossingen als gebouwd (bovengronds) parkeren, verdiept parkeren en wonen rondom een collectief hof of op een dek kunnen daarbij nodig zijn.



Welke kansen blijven vaak onvervuld bij nieuwbouw?

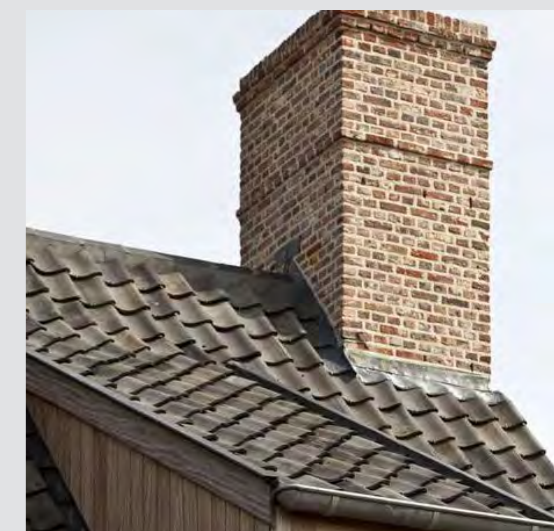
- Vaak bestemd voor een eenzijdige doelgroep.
- Standaard woningtypen.
- Meer van hetzelfde qua woningtypen en architectuur. Alle dorpen en wijken gaan op elkaar lijken. Weinig vernieuwend.
- Weinig verschillende voorzieningen.
- Kansen voor een sterkere relatie met landschap en natuur blijven liggen.
- De auto is dominant, er wordt niet vanuit een brede blik naar mobiliteit gekeken.
- Nieuwe verbindingen met bestaande bewoners (zacht) en het bestaande weefsel (hard) worden niet gemaakt.
- Minder innovatief, meer traditioneel.
- Duurzaamheidsambities, ecologie en klimaat zijn ondergeschoven onderwerpen.



- Verdichting in de kern op de vrijkomende plekken rondom de Dorpsstraat zodat een kloppend hart met een sterkere sociale en economische rol ontstaat.
- Maatwerk: elke ontwikkeling wordt met karaktervolle ontwerpen ingepast en integraal ingeweven in het dorpse weefsel.
- Nieuwe ontwikkelingen verwerken het DNA van de plek en het dorpse karakter in brede zin. Denk aan fysieke elementen: diversiteit en variatie in de gebouwde omgeving in vorm, architectuur en materiaal, behapbare korrel, kleinschaligheid, kapvorm, weinig platte daken, overwegend laagbouw met gerichte plekken waar licht gestapeld kan worden, innovatie in typologie, architectuur en materiaal mag ingepast worden, kindvriendelijke omgeving.
- Een traditionele bouwstijl past hier goed bij maar ook niet uitsluitend: het voort bouwen op het DNA van Stiphout en vertalen naar het nu en de toekomst is ook kansrijk. Contrasten dragen juist bij aan de diversiteit.
- Denk ook aan immateriële en cultureel-maatschappelijke waarden: ons-kent-ons, warm, uitnodigend, naar elkaar omkijken, gemeenschapszin, het samendoen, vrijwilligerscultuur, verenigingen, toegewijd, trots,

- enthousiast, tradities zoals carnaval, ontspannen, rust en ruimte, eigenaarschap, samen bouwen als ontwikkelvorm.
- De bouwhoogte in Stiphout betreft in basis laagbouw. Een woning met kap. In de dorpskern is plaatselijk hogere bebouwing (licht gestapelde bebouwing, niet hoger dan vier bouwlagen) mogelijk. Dit is niet vanzelfsprekend. Het vraagt om maatwerk, zodat het dorpse karakter behouden blijft. Denk aan een goede routing met goede ontmoetingsplekken, aan de afstemming van hoogtes op de omliggende bebouwing en aan een kleine korrel (een kleine volume/massa verhouding ten opzicht van de omgeving).
 - Aandacht voor routing zodat een samenwerkend en fijnmazig weefsel ontstaat, aantrekkelijk voor spelen, lopen en fietsen.
 - Ontmoeting vindt plaats in de publieke ruimte en in onderdelen van de gebouwde omgeving. Bij dat laatste wordt, afhankelijk van de locatie in het dorp, gedacht aan activators zoals horeca met terras of een deelschuur voor bewoners. Jonge kinderen en jongeren krijgen specifieke aandacht.
 - Er wordt gezocht naar combinaties van functies en voorzieningen en er ontstaan kansen door meervoudig ruimtegebruik.

Dorpse kenmerken op oude en nieuwe manier verwerkt bij bouwplannen.



‘Dorps verdichten’ betekent het bouwen in hogere dichtheid én vanuit de dorpse korrel en het karakter van de plek.



Goed ontmoet

Ontmoeting is een essentieel onderdeel van dat wat Stiphout dorps maakt. Er worden veel activiteiten georganiseerd op verschillende plekken. Toch mist men een laagdrempelige, vanzelfsprekende collectieve hotspot en ontbreekt het aan een geschikte publieke ruimte. Voortbordurend op bestaande sociale structuren worden aantrekkelijke plekken voor diverse typen ontmoeting gestimuleerd en doorontwikkeld.

1. Doorontwikkelen van toegankelijke en aantrekkelijke ontmoetingsplekken
2. Pleisterplekken toevoegen en verbeteren
3. Procesmatig: Ontmoeting is van en voor het dorp

1. Doorontwikkelen van toegankelijke en aantrekkelijke ontmoetingsplekken

Stiphoutenaren ontmoeten elkaar op het schoolplein, bij de sportvelden, bij de scouting en het multifunctioneel centrum (MFC), bestaand uit zalen-centrum de Smed en de Ark. Er is niet zozeer vraag naar extra locaties - er zijn allerlei voorzieningen die in meer of mindere mate voldoen - eerder is het zaak dat wat er is door te ontwikkelen tot aantrekkelijke, toegankelijke en vitale ontmoetingsplekken. Plekken met een huiskamer-gevoel, waar het dorpse leven wordt onderhouden, waar het levendig is op verschillende momenten van de dag en waar evenementen plaatsvinden.



- Ontmoeting vindt plaats in vele vormen en op verschillende plekken en momenten. Er is niet één ultieme ontmoetingsplek voor iedereen. De doorontwikkeling vindt daarom plaats vanuit het DNA van de bestaande plek. Zo kunnen complementaire plekken ontstaan wat betreft functie, doelgroepen en sfeer.
- Door in eerste instantie bestaande ontmoetingsplekken door te ontwikkelen kan voortgebouwd worden op bestaande organisaties en sociale structuren. Dit heeft een positief effect op eigenaarschap en draagvlak onder inwoners. Denk aan het MFC, de Pastorietuin, Natuurpoort/ sportvelden, Buurthuis de Ark, de basisscholen en de oude toren. Naast het doorontwikkelen van deze reeks ontmoetingsplekken wordt op termijn ingezet op één geschikte centrale huiskamer van het dorp.
- Doorontwikkelen vanuit meerwaarde-creatie: verbreden van de gebruiksmogelijkheden, intensiever programmeren, beter benutten in tijd en ruimte, het aantrekkelijker maken of toevoegen van faciliteiten zoals horeca met terras.
- Op de ontmoetingsplekken voel je het dorpse karakter. Ze zijn gezellig en kleinschalig, met een publiek toegankelijke binnen- én buitenruimte.
- Niet elke plek is voor iedereen op elk moment van de dag. Differentiatie is zelfs gewenst. De aandacht mag in het bijzonder uitgaan naar een plek voor jongeren (15-22 jaar).
- Ook tijdelijke ontmoetingsplekken kunnen een rol spelen, denk aan tijdelijk braakliggende gronden of aan evenementen zoals de Dorpskermis of de voormalige Ronde van Stiphout.

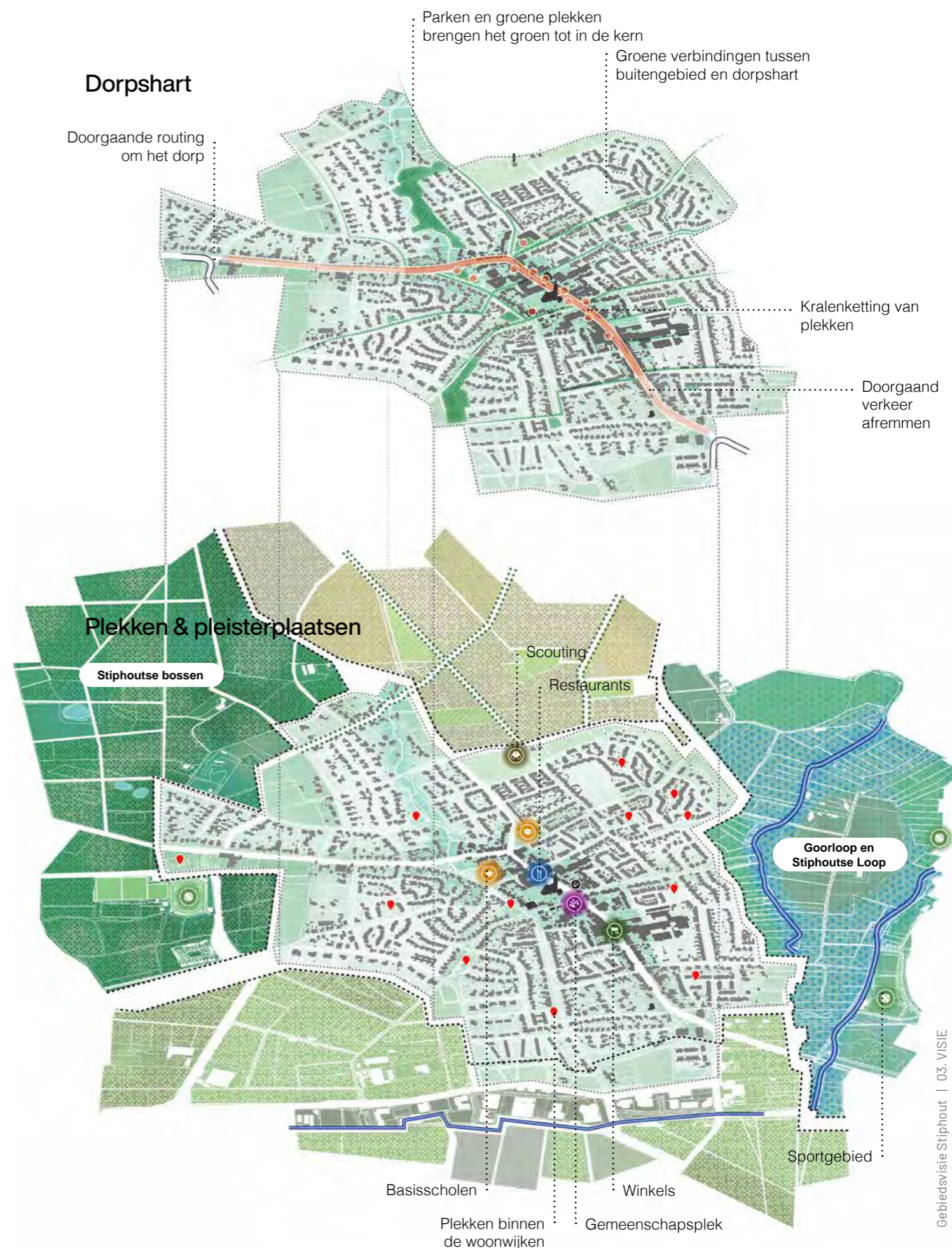
Naast deze reeks ontmoetingsplekken wordt op termijn ingezet op het creëren van één centrale hotspot:

- Een plek van betekenis, met dorpse reuring, waar je altijd wel iemand tegenkomt. Waar zowel grotere groepen kunnen samenkomen als kleinere, intieme ontmoetingen kunnen plaatsvinden.
- Met een bundeling van functies (met maatschappelijke meerwaarde) en verschillende doelgroepen. Denk aan bibliotheekpunt, muziek, kunst, prikpost.
- Een plek met horeca en een terras kan als lokale ontmoetingsplek in een belangrijke behoefte voorzien.
- In de vorm van een gebouw of centraal plein met voorzieningen daaromheen.
- Verenigingen en bewoners nemen het voortouw, waar nodig gefaciliteerd door gemeente of bijvoorbeeld ontwikkelaars. De wens van een centrale ontmoetingsplek in het dorp en op termijn een beter alternatief voor het huidige MFC is daar onderdeel van. Dit onder voorwaarde dat dit voor de gemeente budgetneutraal gerealiseerd wordt en in balans is met de volgordelijkheid van andere wijkontwikkelingen in de stad.

2. Pleisterplekken toevoegen en verbeteren

Naast georganiseerde ontmoetingsvormen en -plekken speelt de publieke ruimte een belangrijke rol. De ongedwongen ontmoetingen en georganiseerde evenementen die hier plaatsvinden, dragen sterk bij aan het gemeenschapsgevoel. Juist die publieke ruimte staat onder druk door de prominentie van het autoverkeer. In de Dorpsstraat, de wijken en tussen het landschap en het dorp in wordt ingezet op het doorontwikkelen van aantrekkelijke ontmoetingsplekken.

Door het doorontwikkelen van formele en informele ontmoetingsplekken, gebouwd en ongebouwd, ontstaat een sterk netwerk waarin ontmoeting kan plaatsvinden.



A. De Dorpsstraat

Met de vele voorzieningen en de centrale ligging is de Dorpsstraat de ruggengraat voor ontmoeten in het dorp, maar juist hier staat het ontmoeten onder druk door hoge verkeersintensiteit en geparkeerde auto's. Hier moet gezocht worden naar een nieuwe balans tussen de bereikbaarheid voor bestemmingsverkeer, parkeervoorzieningen en ruimte om te ontmoeten. Er wordt ingezet op een combinatie van gerichte ingrepen, maar geen grootschalige herinrichting van de openbare ruimte.

Denk aan:

- Het scheppen van nieuwe publieke ruimte voor spelen, lopen en fietsen. Onder meer door verbreding van stoepen of door ontmoetingsruimte te creëren op plekken waar bouwontwikkelingen plaatsvinden. Daarmee kan een kralensnoer aan fijne plekken ontstaan.
- Het vergroenen en ontharden van de ruimte.
- Het stimuleren van wandel- en fietsbewegingen waardoor het autogebruik binnen het dorp afneemt.
- Het ontmoedigen van doorgaand autoverkeer bij de dorpsentrees aan de oost- en westzijde en het optimaliseren van de zuidelijke rondweg via Stiphoutse Dreef, Schootense Dreef en Hortsedijk.
- Inrichting van een aantrekkelijk programma in de plinten aan de Dorpsstraat. Met name horeca met terrassen kan een belangrijke bijdragen leveren.



In Stiphout is de nabijheid van groene plekken binnenin de wijk niet altijd vanzelfsprekend. Beeld: De oude plaatse aan de Gasthuisstraat (Bron: Google Maps)

B. Pleinen, parken en speelplekken in de wijken

In de woonbuurten rondom de Dorpsstraat liggen tal van parkjes, speelveldjes en groene straten. Hier vinden ontmoetingen op kleinere schaal plaats.

Denk aan:

- Park: in het groen tussen de woonwijken lopen mensen hun wandelrondje. Denk ook aan groene corridors, veelgebruikte groene routes of de realisatie van een voedselbos waar versterking van biodiversiteit en de ontmoetingsfunctie hand in hand gaan.
- Groene woonstraten: Stiphout wordt ervaren als een groene woonomgeving. Dit is voornamelijk gebaseerd op de tuinen en het omliggende landschap. De woonstraten kunnen onthard en vergroend worden.
- Aantrekkelijke routes: de kern kan op een aantrekkelijke manier verbonden worden met het buitengebied. Hier kan men aangenaam wandelen en wordt aandacht besteed aan ecologie en klimaat.
- Groene straten: Stiphout kan gezien worden als een hele grote groene tuin waar men aangenaam kan wandelen en wonen (relatie thema 1).

C. Recreatieve plekken en routes in het landschap

Ook net buiten de bebouwde kom liggen pleisterplekken die de connectie met de omliggende landschappen versterken en vaak geschikt zijn voor actieve ontmoetingen. Deze plekken maken het gebied aantrekkelijk voor zowel inwoners als bezoekers.

Denk aan:

- De sportaccommodaties.
- De Natuurpoort als ingang van een natuurgebied en als gebouw voor dagrecreatie en educatieve doeleinden, inclusief passende horeca waar bezoekers informatie kunnen krijgen.
- Kleinschalige en natuurlijke schuilhutjes en picknickplaatsen voor fietsers.
- De plekken versterken de landschappelijke beleving en waar mogelijk het landschappelijk erfgoed. Denk aan de torenroute of bolakkeroute of voedselbossen, blote-voeten-pad of de aanleg van avontuurlijke bruggen.
- Er is aandacht voor de aansluiting van routes binnen het dorp op een fijnmazig wandel- en fietsnetwerk in het landschap.

3. Procesmatig: Ontmoeting is van en voor het dorp

Invulling geven aan ontmoeting is de brede verantwoordelijkheid van inwoners, gemeente en ontwikkelaars. Dat is mede te zien aan de sterke sociale structuren waarop de huidige ontmoetingsplekken gebouwd zijn. Verbeteren van het ontmoetingsklimaat vraagt om lokaal initiatief en draagvlak onder verenigingen en organisaties is essentieel. Waar nodig faciliteert en ondersteunt de gemeente de initiatieven.



In Stiphout wordt gestreefd naar een verzameling van diverse ontmoetingsplekken. Plekken die elkaar aanvullen en best verschillende doelgroepen mogen aanspreken.
Beeld: Drapers Field, London.
(Bron: Adrian Taylor)

- De doorontwikkeling van ontmoetingsplekken start vanuit de huidige gebruikers.
- Meervoudig ruimtegebruik of deelbaarheid van plekken – wat de haalbaarheid sterk vergroot – vraagt een open houding van verenigingen en organisaties.
- Ontwerpen stopt niet bij de gevel: gebouwen en hun directe omgeving moeten meewerken aan ontmoeting. Daarbij is bewustzijn over de rol en potentie van bouwwerken in het dorpse netwerk. Aan de Dorpsstraat worden andere eisen gesteld dan in de woonwijken of in het buitengebied. Zo ontstaat een verzameling complementaire ontmoetingsplekken.
- Ieder initiatief wordt gestimuleerd om de tijdelijkheid mee te ontwerpen. Bijvoorbeeld door een tijdelijk braakliggend grond beschikbaar te stellen.



Op de toekomst voorbereid


Het is bijzonder prettig wonen in Stiphout. Om dat zo te houden, moet aandacht besteed worden aan een divers, betaalbaar en voor iedereen geschikt woningaanbod. Ook liggen er belangrijke kansen op het gebied van de energietransitie, duurzame mobiliteit, ecologie en de klimaatverandering. Deze opgaven moeten een plek krijgen zowel in nieuwe ontwikkelingen als in de omgang met het bestaande bebouwde en landschappelijke gebied.

1. (Re)actie op de woningmarkt
2. Nieuw wonen op oude plekken
3. Toekomstbestendig is het nieuwe normaal

1. (Re)actie op de woningmarkt

Op dit moment sluiten in Stiphout het woningbouw aanbod en de woningvraag niet op elkaar aan. Kwantitatief loopt het spaak door onbeantwoorde vraag naar betaalbare huisvesting voor jongeren en ouderen. Kwalitatief is er een mismatch omdat veel woningen relatief groot en duur zijn en in het koopsegment vallen. Door de huishoudensverdunning (meer één- en tweepersoonshuishoudens) neemt de vraag naar (kleinere) woningen toe. Dat dwingt sommige doelgroepen buiten Stiphout naar woonruimte te zoeken. Daarom wordt ingezet op het vergroten van de variëteit van woonmilieus en -vormen door bijvoorbeeld nieuwe ontwikkelingen te voorzien in relatief kleine en betaalbare woningtypes. Deze (re)actie op de woningmarkt maakt een leven lang wonen in Stiphout mogelijk.

De prijsvraag Who Cares, uitgeschreven door de Rijksbouwmeester onderzocht nieuwe vormen van wonen, zorg en ondersteuning. Het woonhof, zoals hier verbeeld door SLA Architecten, kwam als populaire vorm in de prijsvraag naar voren. (Bron: SLA Architecten)



Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan een grotere variëteit binnen woonmilieus en -vormen in Stiphout

- Inzetten op het vergroten van het aandeel van de 'gouden driehoek': sociale koop, sociale huur, betaalbare middenhuur. De huidige verhouding huur-koop - vertaald in het ambitieakkoord - in Stiphout is op dit moment 18,5-81,5%, waarvan 11% sociale huur. De stadsbrede doelstelling verhouding huur-koop in Helmond is 45-55%, waarvan 37,5% sociale huur. Stiphout moet aan deze scheve verhouding gaan werken. Volgens het huidige woonbeleid wordt voor projecten boven de vijftig eenheden een percentage van > 30% sociale huur gevraagd te realiseren.
- Nieuwe ontwikkelingen voorzien in relatief kleine en betaalbare woningtypes die inspelen op de huishoudensverdunding en vergrijzing (het langer zelfstandig blijven wonen, bij voorkeur nultreden/gelijkvloers, en de doorstroom van 55-plussers vanuit reguliere woningen en studio's voor jongeren).
- Er moet terughoudend omgegaan worden met het aandeel reguliere appartementen aangezien de verstedelijkingsopgave met name plaatsvindt in het centrum van Helmond.
- Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan een grotere variëteit binnen woonmilieus en -vormen, geschikt voor allerlei doelgroepen, van verschillende leeftijden, huishoudenssamenstelling en inkomen. Denk hierbij ook aan bijzondere doelgroepen. Deze woonomgevingen hebben allemaal een eigen sfeer en kwaliteiten. Denk aan het verschil tussen een hofje, waar men samen rondom een centrale ruimte woont, of aan dorps gestapelde woningen.
- Woonhofjes, licht gestapeld bouwen, kangoeroewoningen, meergeneratiewoning, collectief wonen, tiny houses, wooncoöperaties en kluswoningen: nieuwe woonvormen kunnen een oplossing zijn voor maatschappelijke vraagstukken zoals anonimiteit, inclusiviteit en polarisatie, eigenaarschap van bewoners, het beter bedienen van de jonge en oudere doelgroepen of voor het bouwen op niet voor de hand liggende locaties.

Nieuwe woonvormen kunnen een oplossing zijn voor maatschappelijke vraagstukken zoals mantelzorg, anonimiteit en betaalbaar wonen

Inzetten op het vergroten van het aandeel van de 'gouden driehoek': sociale koop, sociale huur, betaalbare middenhuur



2. Nieuw wonen op oude plekken

De vraag 'waar komen nieuwe woningen' wordt in eerste instantie beantwoord met 'nieuw wonen op oude plekken'. Kortom, inbreiding gaat voor uitbreiding. De kwaliteit van de landschappen die Stiphout omringen, ligt door verschillende opgaven en ruimteclaims al onder druk, terwijl de kern juist een kwaliteitsimpuls kan gebruiken (relatie thema 1). Juist hier liggen kansen om de gaten te dichten in het dorpse weefsel van Stiphout. Denk aan nieuwe invullingen voor vrijkomende (vaak voormalige) bedrijfslocaties, met name aan de Dorpsstraat.

Bouwprojecten met groene plekken binnenin het dorp kunnen een kwaliteitsimpuls creëren voor de nieuwe bewoners én de omwonenden. Beeld boven: Woodside Square - Pollard Thomas Edwards. Beeld onder: Chapel - Heem Cohousing.



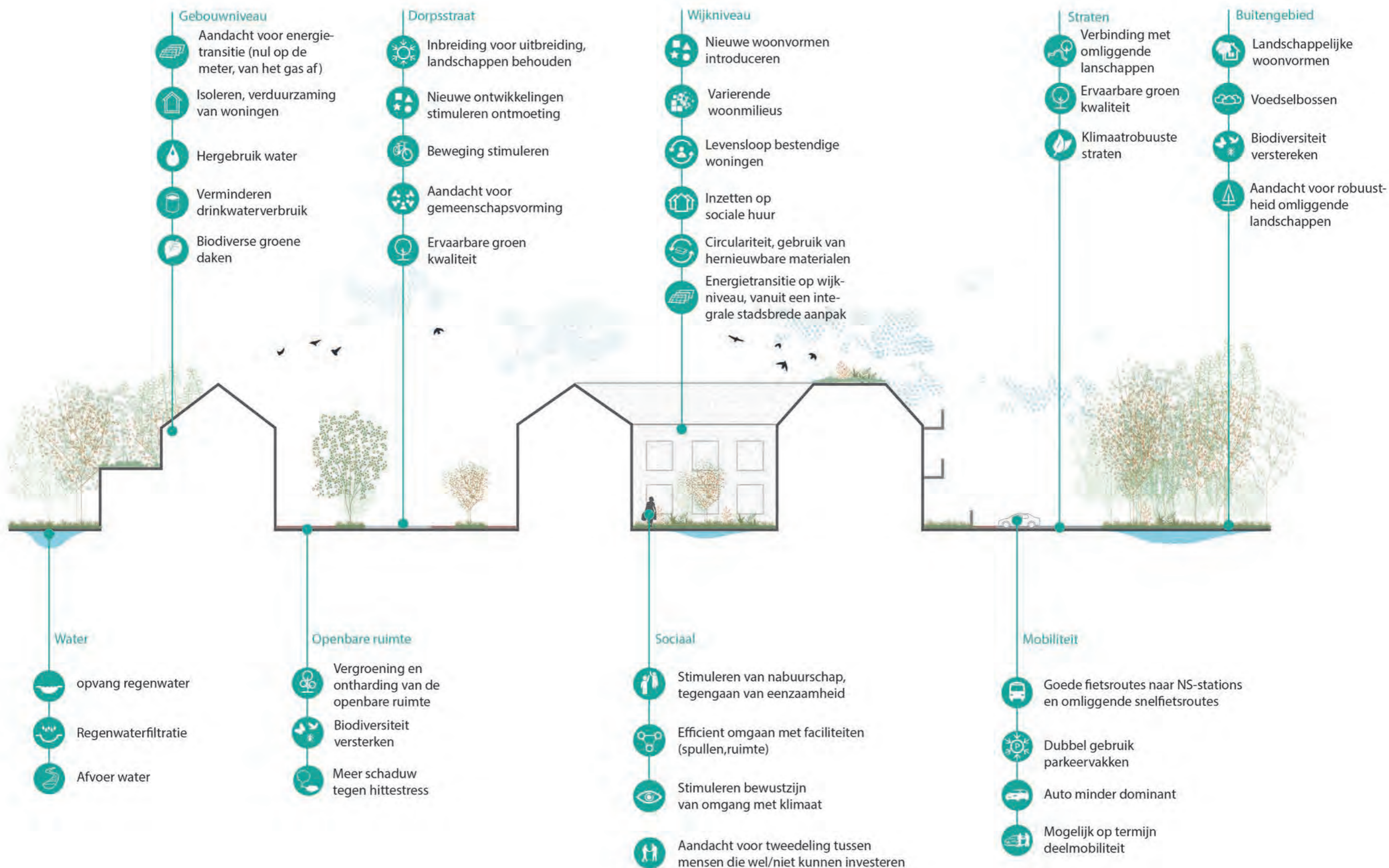
- Bij inbreiding is het van belang om 'dorps te verdichten' rondom de voorzieningen in de Dorpsstraat (zie thema 1). Dit betekent verdichten op strategische locaties: op die plekken die de grootste integrale kwaliteitsimpuls creëren.
- In de groene woonwijken rondom de Dorpsstraat kan incidenteel gezocht worden naar kleinschalige verdichtingen met respect voor de groene woonkwaliteit en de dorpse karakteristiek van Stiphout.
- Uitbreiden buiten de kern heeft niet de voorkeur en is enkel mogelijk op voorwaarde van een brede meerwaardecreatie (relatie thema 1), indien het laadvermogen leidend is en het landschappelijke, complementaire woonvormen betreft, het gekoppeld is aan de opgaven in het landelijk gebied, de landschappelijke structuur versterkt wordt, er voor hetzelfde product binnenstedelijk geen alternatief voorhanden is en de zachte overgang tussen stad en land verbeterd.

3. Toekomstbestendig is het nieuwe normaal

Helmond heeft de ambitie om voorop te lopen in de landelijke klimaatdoelstellingen. Een duurzaam Helmond betekent een gezond woon-, werk- en leefklimaat waarin het prettig verblijven is. Wijken, straten en gebouwen worden CO2-neutraal ingericht, worden bestand tegen hevige regen en extreme droogte en houden rekening met diverse soorten flora en fauna. Duurzaamheid zou geen optionele of additionele kwaliteit moeten zijn maar 'het nieuwe normaal,' in elk (bouw)project of initiatief.

De kaart van Stiphout in de Zonnescan Brabant. Hoe roder het vlak, des te meer zonlicht het dak ontvangt. (Bron: provincie Noord Brabant)

Duurzaamheid zou daarmee geen facultatieve of 'additionele' kwaliteit moeten zijn maar 'het nieuwe normaal'



Om Stiphout klaar te maken voor de toekomst zullen (bouw)ontwikkelingen en bewonersinitiatieven duurzaamheids-maatregelen moeten integreren. Duurzaamheid moet gezien worden in de breedte.

• Bewustzijn

- Inzetten op het verbeteren van de bewustwording rondom duurzaamheidsthema's en de mogelijkheden die mensen hebben om te veranderen.

• Energie

- Spoor 1: Met ruim 80% aan koopwoningen vraagt verduurzaming van woningen een actieve houding van huiseigenaren. Denk aan isoleren, besparen, alternatieve warmtebronnen en gasloos maken. In het bijzonder is er aandacht voor een tweedeling tussen de mensen die de mogelijkheid hebben om te investeren en de mensen met een kleinere portemonnee die dat niet kunnen en daardoor ook niet van de voordelen kunnen genieten.
- Spoor 2: Verduurzaming en energietransitie vanuit een integrale, stadsbrede aanpak.

• Materiaalgebruik

- De gemeente heeft de ambitie om circulair te worden. Er wordt gestreefd naar gebruik van hernieuwbare materialen en producten en een hoogwaardig hergebruik van afval.



• Sociaal-maatschappelijk

- Nieuwe ontwikkelingen geven invulling aan het thema ontmoeten om een hechte sociale structuur te creëren.
- Er is aandacht voor het sociaal-maatschappelijk functioneren van bestaande wijken. Verborgene armoede, opvoedkundige problemen en energie-armoede zijn aanwezig, in de ene wijk zichtbaarder dan in de andere.
- Enthousiasmeren en stimuleren kan gemeenschapsvorming en nabuurschap verbeteren en polarisatie en eenzaamheid tegengaan. Denk aan laagdrempelige oplossingen zoals straatboekencastjes, punten tegen voedselverspilling of stekjeskasten.

Door in te zetten op het vergroenen van de woonstraten in Stiphout kan ingespeeld worden op het voorkomen van hittestress, het opvangen van regenwater en het verbeteren van de biodiversiteit. Beeld: woonstraat in Putten (Bron: Atelier Dutch)



• Mobiliteit

- Stadsbreed zijn gezondere en duurzamere mobiliteitskeuzes nodig (thema 4 en 5). Kansrijk zijn met name de verplaatsingen per fiets binnen de wijk, naar de snelfietsroutes en de NS-stations in de omgeving.
- Deelmobiliteit wordt momenteel getest in het centrum van Helmond en kan mogelijk op termijn een aanvullende oplossing voor Stiphout zijn.
- Met name in de dorpskern zal slim omgegaan moeten worden met parkeren omdat dit van invloed is op de verblijfskwaliteit. Denk aan het dubbelgebruiken van parkeerplaatsen, zoals parkeerplaatsen die 's avonds en 's nachts door bewoners gebruikt worden, maar overdag door bezoekers van winkels.

• Klimaat, water en ecologie

- Er wordt ingezet op vergroenen en ontharden van de openbare ruimte, met name in de dorpskern en de groene verbindingen met het buitengebied. Zo wordt ingespeeld op opgaven rondom hittestress (d.m.v. schaduw), verdroging en sponswerking (d.m.v. water vasthouden), biodiversiteit (d.m.v. soortenrijkdom), spelen en ontmoeten en algehele gezondheid (beleving).

- Biodivers groen krijgt de ruimte in de openbare ruimte en op de daken. Dit versterkt niet alleen de ecologische, maar ook de sociale en economische waarde. Biodivers groen is niet altijd opgeruimd en aangeharkt en dit vraagt daarom om een nieuwe mentaliteit en esthetiek.
- Een duurzame watercyclus is onderdeel van het plan bij herinrichtingen van de openbare ruimte of nieuwe bouwinitiatieven. De sponswerking binnen het plangebied, beperking van wateroverlast en scheiding van afval- en regenwater krijgen daarin een plek.
- Vasthouden en vertraagd afvoeren van regenwater en het verminderen van drinkwatergebruik staan centraal in bestaande gebieden. Denk bijvoorbeeld aan wadi's en regentonnenacties.
- Bij de omliggende landschappen komt aandacht voor de klimatologische en ecologische robuustheid. Er wordt ingezet op verbetering van de landschappelijke structuur, ecologie en waterbergende functie in balans met de recreatieve functie of voedselproductie. Het oude landschap moet als het ware verweven worden met de nieuwe ontwikkelingen.



Kloppend dorpshart

Stiphout werkt aan een duidelijk herkenbaar, levendig en aantrekkelijk gebied in de kern, een kloppend hart binnen het dorp. Dat gebeurt door in te zetten op een uitnodigende openbare ruimte, minder doorgaand verkeer en een onderscheidende mix van voorzieningen. De concurrentiekracht van Stiphout ligt in het specifieke dorpse karakter en de uiteenlopende kwaliteiten die dat met zich meebrengt.

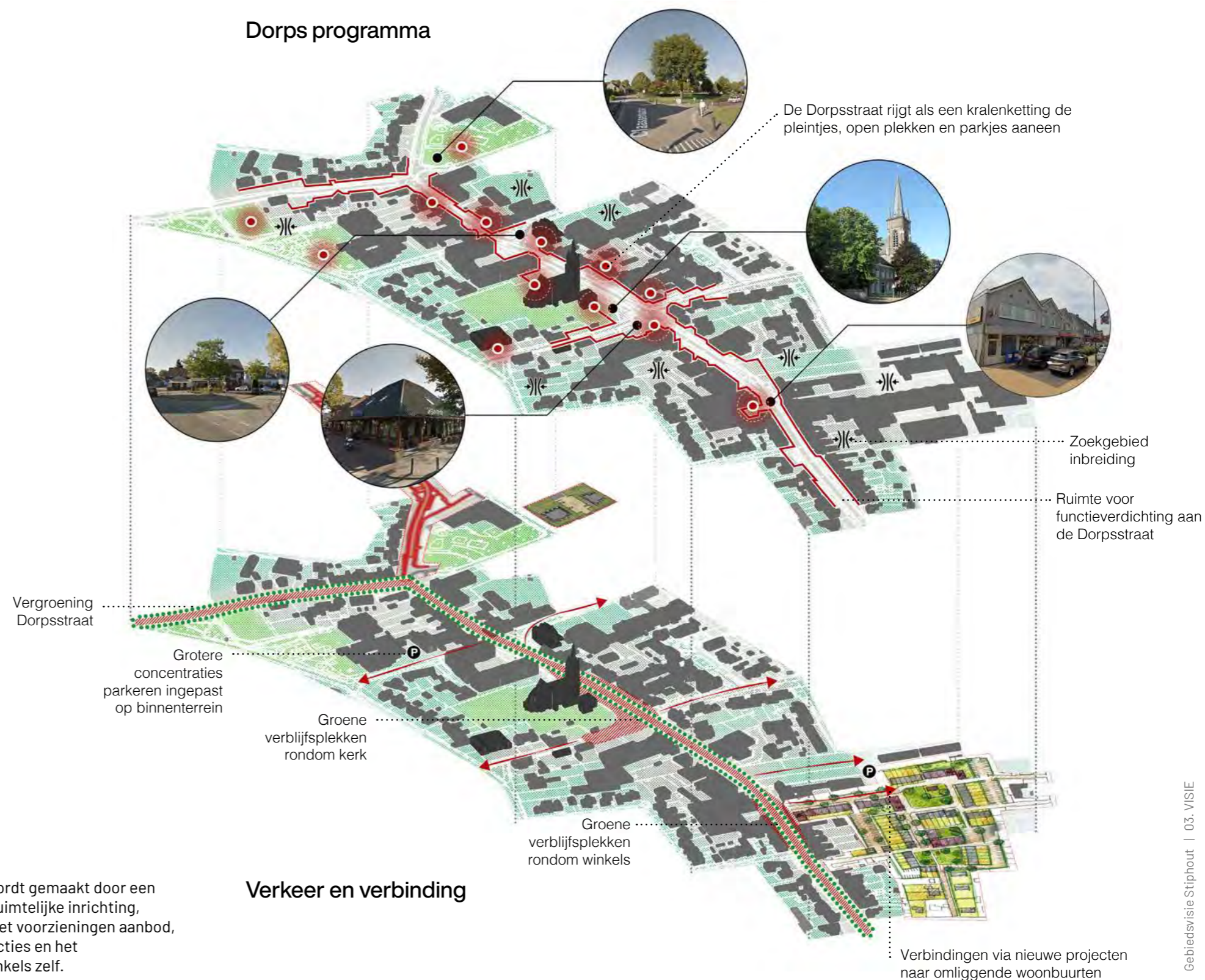
1. Een aantrekkelijke en herkenbare dorpskern
2. Dorps programma versterken in de kern
3. Focus op de fietser en voetganger

1. Een aantrekkelijke en herkenbare dorpskern

De historische herkenbaarheid en de goede ontmoetingen (thema 1 & 2) manifesteren zich bij uitstek aan de Dorpsstraat en meer bijzonder in het gebied rondom de kerk. Deze zone herbergt de meeste winkels, scholen en horeca. Juist hier wordt ingezet op het creëren van een representatieve plek met een verscheidenheid aan functies en een aangenaam verblijfsklimaat.

Een kloppend hart: niet slechts een verzameling voorzieningen maar een samenhangend en aantrekkelijk dorps weefsel. In de komende jaren dragen bouwinitiatieven en gerichte investeringen hieraan bij, zonder een groot-schalige herinrichting van de openbare ruimte. Hier wordt bewust ontworpen voor ontmoeting, met voldoende zitgelegenheid, zon- én schaduwplekken, groen en water.

Een kloppend dorps hart wordt gemaakt door een integrale benadering van ruimtelijke inrichting, beleving, de uniciteit van het voorzieningen aanbod, de menging met andere functies en het kwaliteitsniveau van de winkels zelf.



- De dorpskern kan grofweg worden afgebakend als de zone tussen de kruising met de Dorpsstraat-Elsdonk en de kruising Gerwenseweg-Gasthuisstraat. Hier zijn de historische kwaliteiten en voorzieningen geconcentreerd.
- Het gaat om meer dan het aantal winkels en parkeerplaatsen. De dorpse context, de ruimtelijke inrichting, de beleving, de uniciteit van het aanbod, de menging met andere functies en het kwaliteitsniveau van de winkels maken samen een hotspot voor Stiphoutenaren en bezoekers van buiten.
- Het historische lint van de Dorpsstraat rijgt als een kralenketting de pleintjes, open plekken en parkjes aaneen. Hier wordt bewust ontworpen voor ontmoeting, met voldoende zitgelegenheid, zon- én schaduwplekken, groen en water.
- Bouwontwikkelingen en transformaties dragen bij aan een aantrekkelijk dorpshart. De overgang tussen gebouw en openbare ruimte wordt met aandacht mee-ontworpen. Daarnaast worden ook de aansluitende voetgangersroutes fijnmazig vormgegeven om een samenhangend weefsel te creëren. Zo ontstaat een aantrekkelijke Dorpsstraat en worden de aanliggende gebieden, voorzieningen, straten en stegen betrokken.



Een kloppend hart
als een represen-
tatieve plek, met
een diversiteit aan
functies en een
aangenaam
verblijfsklimaat

2. Dorps programma versterken in de kern

De (winkel)voorzieningen in Stiphout zijn momenteel verspreid langs de route Dorpsstraat-Gerwenseweg. De kracht en betekenis van een kloppend dorpshart schuilen in de aanwezigheid van relatief veel en een onderscheidende mix van voorzieningen in een als zodanig te herkennen gebied. Hiermee kan Stiphout met het specifieke dorpse karakter iets anders bieden dan andere Helmondse wijken of grote kernen in de regio.



Dorpsstraat in Stiphout met kiosk en Trudokerk in 1960. (Bron: Jos Pé)

- De dorpskern van Stiphout bestaat (latent) uit een onderscheidende mix van winkels voor de dagelijkse boodschappen, (verblijfs) horeca en kleinschalige speciaalzaken. Hiermee kan Stiphout iets anders bieden dan de andere Helmondse wijken of andere grote kernen in de regio.
- Met de landelijke trend in afnemende retail, wordt concentratie of specialisatie van belang. De (groeïende) horecasector kan juist een alternatieve invulling zijn.
- De grootste concurrentiekracht van Stiphout zal moeten liggen in het specifieke dorpse karakter. Dit kan tot uiting komen in niche-voorzieningen, speciaalzaken, restaurants waar met lokale producten gekookt wordt en winkels waar ingezet wordt op de beleving. De uniciteit van het aanbod, het kwaliteitsniveau en de menging met andere functies hangen nadrukkelijk samen met de dorpse context, de ruimtelijke inrichting en de beleving.
- Verkeeraantrekende voorzieningen en voorzieningen met een groot verzorgingsgebied zijn ongeschikt voor het dorpshart.
- De blik wordt óók naar buiten gericht: bezoekers van buitenaf versterken de draagkracht. Het is aantrekkelijk om in Stiphout een terrasje te pakken of een ijsje te eten.
- Het is zaak de begane grond van de bebouwing te activeren met een levendige invulling. Om het multifunctionele centrumbeeld te versterken, dient bij ruimtelijke ingrepen te worden nagegaan of er naast woningen ook andere functies gehuisvest kunnen worden.
- Grondeigenaren uitdagen om tijdelijk braakliggende gronden te benutten om de beleving en aantrekkelijkheid te verbeteren.

3. Focus op de fietser en voetganger

De verkeersverbeteringsopgave heeft grote invloed op het slagen van een kloppend dorpshart. De Dorpsstraat functioneert nu nog te veel als een kanaal voor doorgaand verkeer. In de toekomst komt de focus meer te liggen op voetgangers en fietsers. Er wordt ingezet op een pakket van gerichte ingrepen: verminderen van doorgaand verkeer, concentreren en dubbelgebruiken van parkeren, meer ruimte voor verblijven, groen en ontmoeten op de Dorpsstraat. Logische, veilige en comfortabele fiets- en wandelroutes naar en door de kern zijn kansrijk bij nieuwe bouwinitiatieven en gerichte investeringen.

Goede fietsroutes van Stiphout naar de treinstations en naar de omliggende steden en dorpen kunnen het autogebruik terugdringen. Beeld: de Papenvoortsedijk - Molenven (Bron: De Loop, Weekkrant Helmond)



- Een aantrekkelijk dorpshart met voldoende ruimte voor ontmoeting en groen is gebaat bij ontmoediging van doorgaand autoverkeer in de Dorpsstraat. Bijvoorbeeld door andere vormgeving van de entrees van de Dorpsstraat-Gerwensweg, autovertraging door bijvoorbeeld drempels en/of meer veilige oversteekplekken. De zuidelijke rondweg is een goed alternatief. Ook wordt op goedgekozen plekken ruimte teruggewonnen op de auto en ingezet voor een beter verblijfsklimaat. In het aanliggend weefsel en de zijstraten liggen kansen voor een niet door de auto gedomineerde inrichting.
- Het parkeren is momenteel opgelost binnen het normale wegprofiel. Grote parkeerconcentratie (bijvoorbeeld bij de supermarkt) vraagt om geïntegreerde parkeeroplossingen in de bebouwing of op het binnenterrein. In de openbare ruimte moet een nieuwe balans ontstaan met andere ruimteclaims zoals ontmoeting en groen. Denk aan het dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Het recente parkeeronderzoek toont aan dat er mogelijkheden zijn.
- Logische, veilige en comfortabele fiets- en wandelroutes naar en door de kern worden vormgegeven. Het dorpshart kan een ankerplaats worden in het recreatieve netwerk voor dagjesmensen die Stiphout aandoen. Voldoende fietsparkeerplekken stimuleren de keuze voor fietsen en lopen.
- Door de beperkte vraag naar openbaar vervoer in Stiphout is het niet realistisch om het openbaar vervoer te intensiveren. Daarentegen kan wel ingezet worden op vraaggericht aanbod zoals regiotaxi en deelmobiliteit.
- Het verbeteren van fietsroutes en de snelfietsroute tussen Helmond en Eindhoven en naar de treinstations kan bijdragen aan duurzamere mobiliteitskeuzes.

Conclusies parkeeronderzoek centrum Stiphout (2022)

- De hoogste parkeerdruk komt naar voren rond de middag.
- Op de drukste onderzoeksmomenten is 58% van het totale aantal parkeerplaatsen bezet.
- De meeste voertuigen in het onderzoeksgebied hebben een korte parkeerduur.

Op de Dorpsstraat wordt een nieuwe balans gezocht tussen autobereikbaarheid (voor bestemmingsverkeer) en ontmoetingsplekken. Op goedgekozen plekken wordt daarvoor ruimte teruggewonnen op de auto en ingezet voor meer groen en een beter verblijfsklimaat. (Bron: Google Maps)



Nog lang en gelukkig

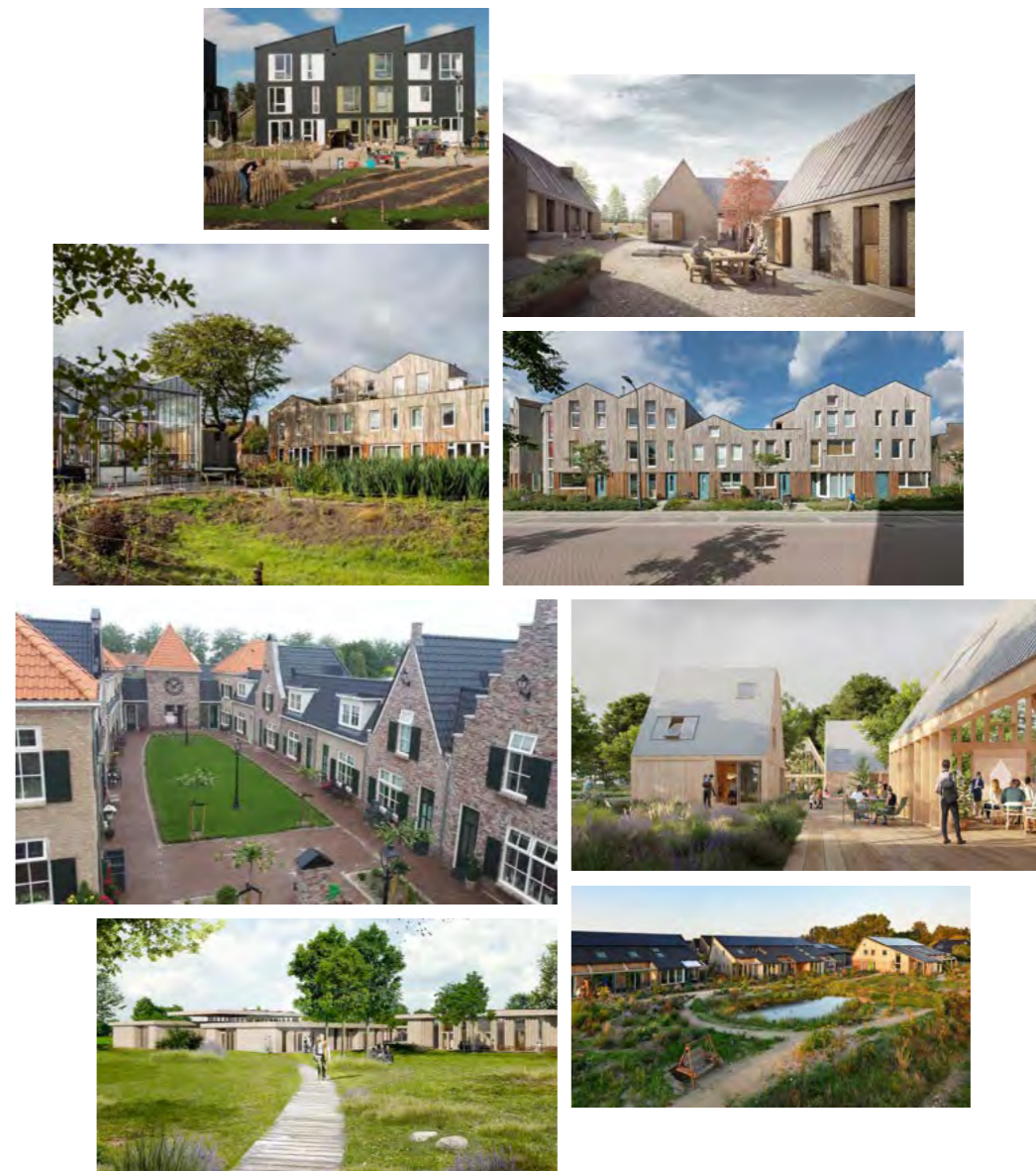
De bevolking in Stiphout vergrijst. Dit vraagt om aanpassingen en andere voorzieningen. Ook op gevorderde leeftijd moet men in de wijk kunnen blijven wonen. Dat kan bereikt worden door in te zetten op passende woonvormen, de juiste condities in de openbare ruimte, (zorg)faciliteiten en het aanmoedigen van een sterke gemeenschap die naar elkaar omkijkt.

1. De juiste woonvormen voor gevorderden en ouderen
2. De basis op orde: veilig en toegankelijke condities
3. Zorgen voor elkaars welzijn

Passende woonvormen voor zorgwonen of collectief wonen van ouderen en jongeren. Beeld: De Akker Texel. Bron: ANA Architecten.

1. De juiste woonvormen voor gevorderden en ouderen

Met een steeds ouder wordende bevolking, zijn er andere typen woningen nodig, geschikt voor gevorderden (55+, empty-nesters) en senioren. Denk aan woningen met minder onderhoud, nul-tredenwoningen en levensloopbestendige woningen in de buurt van voorzieningen. Dit kan de doorstroom in de gehele keten op gang brengen: ouderen verhuizen uit hun relatief grote woning met tuin en spelen zo potentiële ruimte vrij voor een jongere generatie.



- Passend huisvesten, denk aan woningen met minder onderhoud, nul-tredenwoningen en levensloopbestendige woningen. Een tweede slaapkamer en voldoende buitenruimte zijn van belang en de overgang in grootte en woonlasten mag niet te groot zijn. De aantrekkingskracht kan zitten in de nabijheid van faciliteiten, voldoende ruimtelijkheid en groen, ontmoeting of zorg op afroep.
- Primair wordt gedacht aan locaties in de buurt van de voorzieningen.
- Menging met andere woonvormen, doelgroepen en functies heeft de voorkeur boven een afgezonderde ruimtelijke concentratie.
- Bij ouderenhuisvesting kan gedacht worden aan appartementen en grondgebonden woningen. Met name de appartementen (niet in de vorm van hoogbouw) vragen om zorgvuldige ruimtelijke inpassing.
- In de toekomst wordt steeds meer uitgegaan van zelfredzaamheid en mantelzorg. Relatief nieuwe woonvormen zoals kangoeroewoningen, meergeneratiewoningen, woonhofjes of jong-oud combinaties kunnen hierin een rol spelen. Ook de zorg op afstand en digitalisering gelden als kansen.

2. De basis op orde: veilig en toegankelijke condities

Naast een passend woningaanbod moet er ook aandacht zijn voor de juiste voorzieningen en een geschikte, toegankelijke en veilige openbare ruimte voor de ouder wordende bevolking. Ouderen behoeven meer zorgvoorzieningen, zowel thuis als buitenshuis. Hun mobiliteit wordt minder, maar in beweging blijven is onverminderd belangrijk. Het is van belang om naar kansen te zoeken hierin te voorzien bij regulier onderhoud en nieuwe bouwinitiatieven.

Passende woonvormen voor zorgwonen of collectief wonen van ouderen en jongeren. Beeld: Hof van Nassau Steenberg (Bron: Inbo Architecten)



De openbare ruimte houdt bewust rekening met de ouder wordende bevolking, met aandacht voor toegankelijkheid en veiligheid.

- Veilige oversteeplekken, goede verlichting en gelijkvloerse trottoirs vergroten de toegankelijkheid.
- Voldoende zitplekken, schaduwplekken, en ontmoetingsplekken binnen en buiten maken de openbare ruimte aantrekkelijk voor verschillende doelgroepen.
- Uitdagen tot beweging in de openbare ruimte (relatie thema 3) stimuleert gezond gedrag en vergroot het plezier.
- Aantrekkelijke en veilige routes van kern naar het buitengebied en het centrum van Helmond zetten aan tot wandelen en fietsen (relatie met thema 1). De afstand van de woning tot een openbaar groengebied wordt verkleind.
- Bij de doorontwikkeling van ontmoetingsplekken (relatie thema 2) liggen kansen om ruimte te reserveren voor voorzieningen voor hulpbehoevenden, zoals een prikpost of dagactiviteiten voor ouderen. Dit kan ook bijdragen aan de educatie en het ontlasten van mantelzorgers.



Voldoende schaduwplekken op de Dorpsstraat waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Beeld: Place Saint-Sernin (Bron: Cortesia de CCCB)

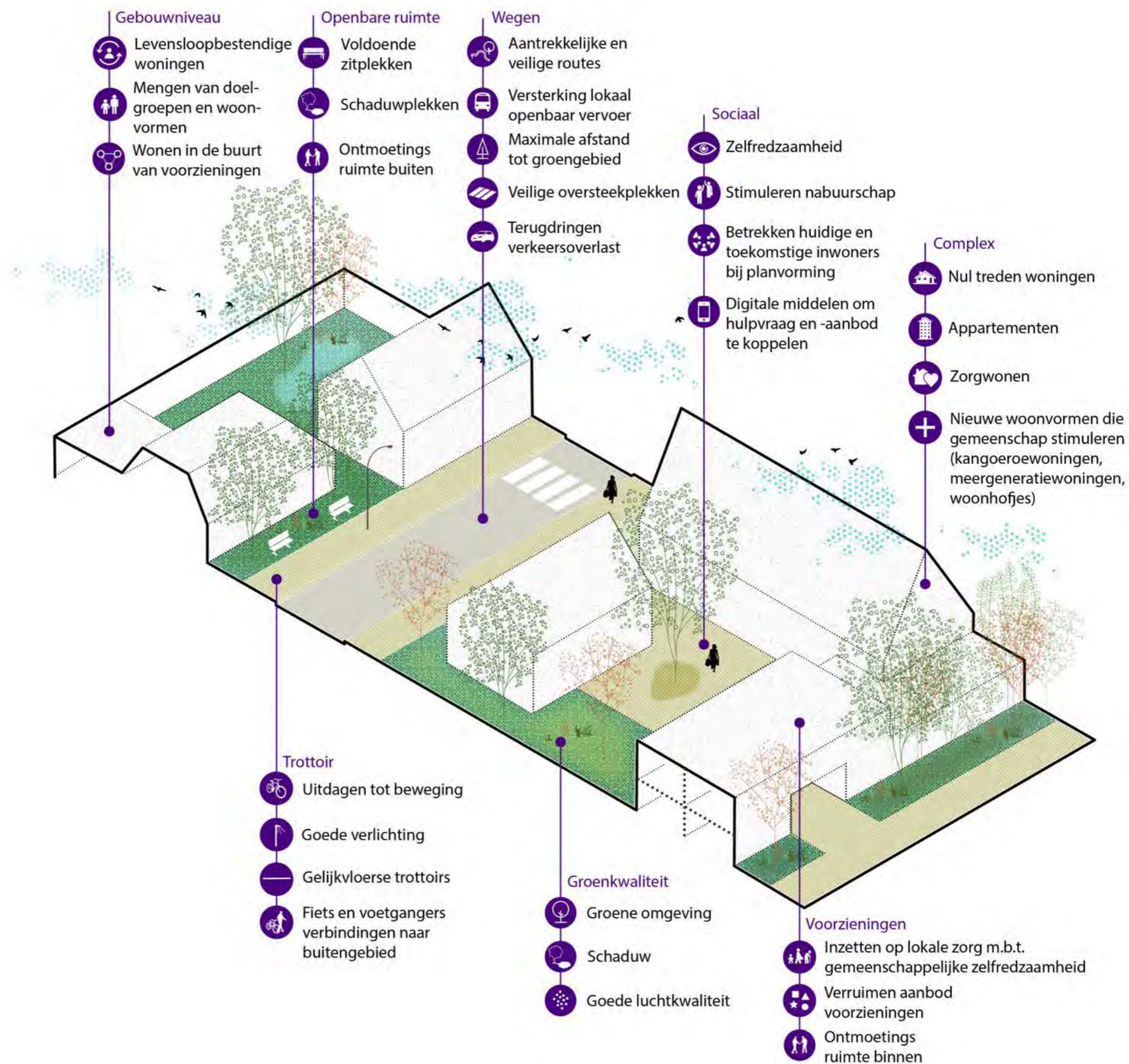
3. Zorg, welzijn en omkijken naar elkaar

Mede door de vergrijzing ligt er druk op de zorg. Dit speelt ook in Stiphout met zijn relatief grote groep ouder wordende mensen. Landelijk en gemeentelijk beleid gaat ervan uit dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen. Daar is enerzijds zelfredzaamheid voor nodig, anderzijds een omgeving om op terug te vallen. Een gemeenschap waarin men naar elkaar omkijkt en voor elkaar zorgt wordt daarom nog belangrijker. Gezonde leefomgevingen en woonvormen die bijdragen aan een actieve gemeenschap en gezond gedrag vormen hiervan de basis.



Meergeneratiewonen (Bron: MWA Max Hart Nibbrig)

- De nadruk op zelfredzaamheid, eventueel in combinatie met mantelzorg, vraagt om de juiste levensloopbestendige woningen voor gevorderden en ouderen. De mogelijkheid om binnen de eigen woonomgeving te verhuizen wordt als wenselijk gezien.
- (Nieuwe) woonvormen die een actieve gemeenschap stimuleren, door een combinatie van jong en oud en waar ontmoeten centraal staat, kunnen bijdragen aan het langer thuiswonen en verminderde eenzaamheid.
- Er moet aandacht zijn voor de mogelijke maatschappelijke tweedeling tussen diegenen met de mogelijkheden het voor zichzelf in te richten (bijvoorbeeld via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) en degenen die afhankelijk zijn van externe ondersteuning. Een mix van woningtypen en prijsklassen binnen een project kan hieraan bijdragen.
- Digitale middelen zoals Mijn Buurtje of Next Door kunnen ingezet worden om vraag en aanbod van hulp te koppelen.
- De mogelijkheid om eigen keuzes te maken en grip te hebben op de eigen leefomgeving beïnvloedt de tevredenheid van mensen over hun omgeving. De invoering van de omgevingswet maakt het betrekken van inwoners in de planvorming standaard. Ook het betrekken bij toekomstige bewoners bij de vormgeving van hun woning en de openbare of collectieve ruimte is daarin kansrijk. Het versterkt de binding tussen woonplek en bewoner.



Op diverse niveaus kan de fysieke leefomgeving bijdragen aan gezondheid: van woonvormen zoals hofjes waar mensen naar elkaar omkijken tot groen en schaduwrijke openbare ruimte.



04.

**VAN VISIE NAAR
UITVOERING**

VERVOLG OP DE VISIE

De gebiedsvisie is in een zorgvuldig proces en met aandacht voor de beleving en mening van Stiphoutenaren en de kennis van medewerkers bij Gemeente Helmond tot stand gekomen. Dit met als doel om een nieuw, gedragen en gezamenlijk ruimtelijk perspectief te bieden op de nabije toekomst. Dit document, de gebiedsvisie, beschrijft dit perspectief. Dat roept de vraag op: hoe nu verder?

Samenwerking en regie

Niet alles kan en niet alles kan overal. Zo kan de Dorpsstraat niet al het doorgaand en lokaal autoverkeer aan én tegelijkertijd de groenste straat van Stiphout worden én nieuwe ontmoetingsplekken in zich hebben.

Dit vraagt om keuzes en regie. De grootste uitdaging in het vervolg van de gebiedsvisie is dat een balans gezocht wordt in dat wat de inwoners verwachten en dat wat de gemeente uiteindelijk waar kan maken. Dit heeft enerzijds te maken met beschikbare middelen en anderzijds met de mate waarin de gemeente regie heeft of wil hebben. Zo is het grootste deel van de gronden in particulier bezit waardoor het initiatief niet bij de gemeente ligt.

Deze gebiedsvisie is daarmee geen eindpunt, maar een vertrekpunt voor verdere samenwerking met initiatiefnemers en bewoners in Stiphout. Het vormt het begin van gezamenlijk maatwerk, vervolgacties, initiatieven, plannen en de vorming van coalities en werkgroepen.

Twee sporen

De gebiedsvisie geeft richting en kaders voor ruimtelijke ontwikkelingen, en is tevens de basis voor verdere uitwerking van ruimtelijke plannen in een gemeentelijk tienjaars uitvoeringsplan. Dit wil zeggen dat aan de hand van twee sporen een vervolg wordt gegeven aan de gebiedsvisie:

1. Bij ruimtelijke initiatieven wordt aan initiatiefnemers gevraagd om aan de hand van de ambitieroos aan te geven op welke manier hun initiatief invulling geeft aan de thema's uit de gebiedsvisie. Op basis van de gebiedsvisie wordt regie gevoerd door de gemeente.
2. De gemeente stelt een uitvoeringsplan op voor de kernopgaven van de gebiedsvisie.

Uitvoeringsplan

De vier belangrijkste opgaven die in het uitvoeringsplan terug dienen te komen zijn:

- a. Bouwen en wonen: Ontwikkellocaties in de dorpskern tot ontwikkeling laten komen volgens het principe van 'Dorps verdichten'. Hiermee wordt naast het toevoegen van de woningtypes, waar behoefte aan is, tevens een brede kwaliteitsimpuls gecreëerd in de dorpskern.
- b. Ontmoeten en voorzieningen: Faciliteren van de ontmoeting door het doorontwikkelen van bestaande locaties. Een van die plekken kan op termijn tot een centrale huiskamer van het dorp

uitgroeien. Hiervoor nemen verenigingen en bewoners het voortouw, waar nodig gefaciliteerd door gemeente of bijvoorbeeld ontwikkelaars.

- c. Openbare ruimte, verkeer en groen: Groen in de kern en de aansluiting met het landschap rondom Stiphout versterken. Het aantrekkelijk maken van fietsen en lopen en de verkeersdruk in de Dorpsstraat verlichten door het ontmoedigen van doorgaand verkeer. Mogelijk kan een gedeelde strategie voor de infrastructurele aansluiting van bouwplannen in de dorpskern nodig zijn.
- d. Verduurzaming en energietransitie: Deze uitdaging in Stiphout actief doorzetten door activering onder bewoners, duurzame nieuwbouwprojecten en een aanhaking bij de stadsbrede duurzaamheidsaanpak.

Werkwijze

De betrokkenheid van Stiphoutenaren bij de ontwikkeling van de gebiedsvisie was tijdens het afgelopen half jaar groot. Het is belangrijk om dit te koesteren en mee te nemen in vervolg in het belang van een collectief gedragen en best passend resultaat voor Stiphout. Een werkmethode met themagerichte werkgroepen die met bovenstaande kernopgaves aan de slag gaan lijkt een passende aanpak voor het vervolg. Deze werkgroepen dienen een representatieve vertegenwoordiging te zijn van Stiphoutse inwoners en belanghebbenden. Ook de wijkraad heeft een rol als een belangrijke aanjager.

De gemeente dient te faciliteren in de vorm van omgevingsmanagement met aandacht voor een balans tussen wensen en mogelijkheden.

Keuzes maken

Terugkomend op de vraag naar keuzes van de vorige pagina, worden hieronder de belangrijkste keuzes uit de gebiedsvisie samengevat.

- | Historische herkenbaarheid
- | Goed ontmoet
- | Op de toekomst voorbereid
- | Kloppend dorpshart
- | Nog lang en gelukkig

Stiphout kiest de komende tien tot vijftien jaar voor:

Bouwen en wonen

- | (Her/op)waarden van de dorpse kwaliteiten, iconen en landschappen als belangrijke bijdrage aan de Stiphoutse identiteit.
- | Het behouden van de landschappelijke ligging door de omzoming van landschappen.
- | Door in te zetten op de gouden driehoek worden meer relatief kleine en betaalbare woningen beschikbaar. Hierdoor moet het mogelijk worden om in Stiphout te kunnen blijven wonen. Stimuleren van (nieuwe) woonvormen voor jongeren, gevorderden en ouderen en het stimuleren van een actieve gemeenschap.
- | | | Inbreiding in de kern rondom de Dorpsstraat kiezen boven uitbreiding. Waarbij bouwinitiatieven voor een brede kwaliteitsimpuls moeten zorgen in de dorpskern.
- | | In basis laagbouw met plaatselijk hogere bebouwingsdichtheid (zonder hoogbouw) en intensievere, compactere oplossingen die met maatwerk wordt ingepast. Altijd met een sterk dorps karakter.

Ontmoeten en voorzieningen

- | | Verschillende ontmoetingsplekken doorontwikkelen tot aantrekkelijke, toegankelijke en vitale ontmoetingsplekken die passen bij de behoefte van Stiphout.
- | | Daarbij wordt ingezet op diverse, complementaire ontmoetingsplekken, waaronder één centrale hotspot.
- | Vanuit lokaal initiatief en draagvlak onder verenigingen, gefaciliteerd door gemeente en ontwikkelaars.
- | Pakken van kansen voor ontmoetingsplekken om aan te haken bij bouwontwikkelingen en initiatieven van onderaf.
- | | Een kloppend dorpshart waarin ingezet wordt op het onderscheidende dorpse karakter qua mix van winkels en horeca. Niet concurrerend met het aanbod in Helmond centrum.

Openbare ruimte, verkeer en groen

- | | | Door middel van bouwinitiatieven en gerichte investeringen verbeteren en toevoegen van aantrekkelijke groen- en ontmoetingsplekken in de openbare ruimte. Met name op en rondom de Dorpsstraat.
- | | | De veiligheid en aantrekkelijkheid van de Dorpsstraat verbeteren door minder doorgaand autoverkeer, het concentreren en dubbelgebruiken van parkeren en veilige oversteeek plekken.
- | | | Logische, veilige en comfortabele fiets- en wandelroutes naar en door Stiphout. Zowel tussen de landschappen en dorpskern als het aanhaken op routes naar Helmond centrum en Eindhoven.
- | Naar kansen zoeken, bijvoorbeeld in reguliere onderhoudsprogramma's om in de openbare ruimte in te zetten op ontharding en vergroening, versterking van biodiversiteit, een duurzame watercyclus en klimaatbestendigheid.

AMBITIEROOS ALS INSTRUMENT

De thema's van de gebiedsvisie zullen een plek moeten krijgen in nieuwe ontwikkelingen in Stiphout. Grote en klein. Daarvoor wordt een ambitieroos geïntroduceerd.

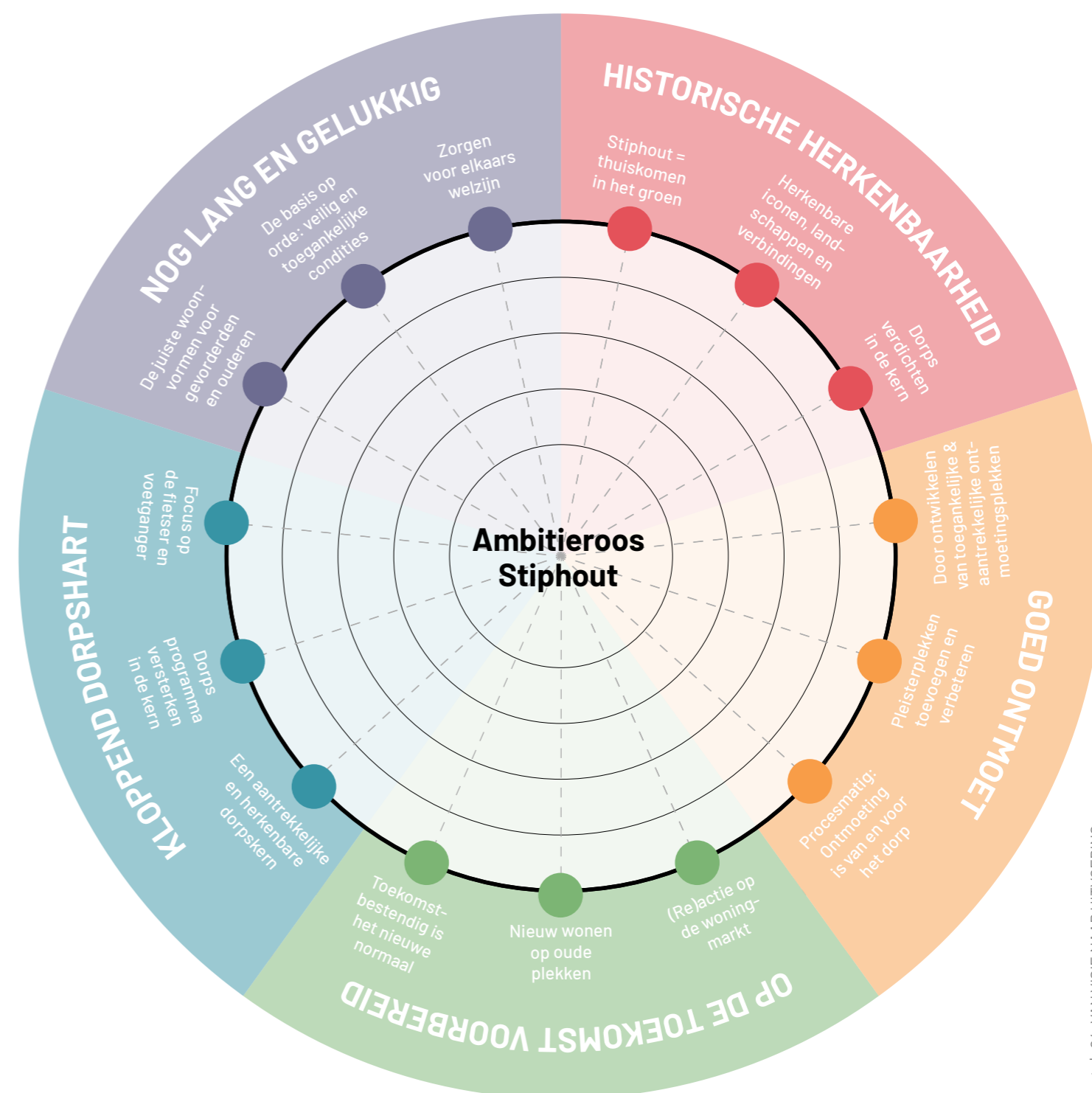
Doel

De ambitieroos wordt door initiatiefnemers gebruikt om bij een ontwikkelplan aan te geven hoe de visie vertaald is. Daarmee is het een scherpe terugkoppeling waarin zichtbaar wordt of elk thema voldoende vertegenwoordigd wordt.

Toepassing

Het gebruik van de ambitieroos is geen kwantitatieve methodiek. De roos is een hulpmiddel om uit te leggen waar een ontwikkelplan kwalitatief op scoort. Voor alle 15 acties binnen de visie dient gemotiveerd te worden hoe deze in een plan vertegenwoordigd zijn.

Het is niet zo dat elke ontwikkeling maximaal moet scoren op elk thema of dat alles overal relevant is. Op minimaal één aspect moet een onderscheidende oplossing worden geboden. Het gemeentelijk projectteam beoordeelt de motivering. De motivering is openbaar beschikbaar.



In de ambitieroos kan gescoord worden op de 15 acties uit de visie. Het laagste score niveau ligt in het midden van de roos en het hoogste score niveau ligt op de buitenste rand van de roos. De ambitieroos is een kwalitatieve methode waarin voornamelijk de motivatie belangrijk is.

AANPAK PARTICIPATIE

Betrokkenheid inwoners

Deze gebiedsvisie is tot stand gekomen met bijdrages van 40-250 inwoners en belanghebbenden. Op verschillende momenten in het ontwikkelproces van de gebiedsvisie deelden zij hun perspectief en hun concrete suggesties. Het ontwerpteam dankt iedereen die deelnam voor hun openheid, hun tijd en hun inbreng die onmisbaar was om een gebiedsvisie te ontwikkelen die echt bij Stiphout past. Omdat de gebiedsvisie een vertrekpunt is voor de komende tien tot vijftien jaar, is het participatieproces voor de totstandkoming ervan ook slechts een begin. Het is bij elke ontwikkeling van belang om de inwoners en belanghebbenden te betrekken. In Stiphout vinden initiatiefnemers een bovengemiddeld betrokken gemeenschap die vanuit historie, beleving en kennis constructief meedenkt aan de toekomst van 'hun dorp'.

Doorzetten participatie

Bij toekomstige ontwikkelingen in Stiphout is het niet alleen van belang om de inhoudelijke thema's uit de gebiedsvisie aandacht te geven, maar ook om aandacht te geven aan een secuur participatieproces.

Uitgaande van het vruchtbare participatieproces dat heeft geleid tot deze ontwikkelvisie stellen we de volgende principes voor:

- Elk perspectief en belang verdient het om gehoord te worden en iedereen denkt gelijkwaardig mee door deelname aan de participatiemomenten.
- We organiseren participatie zowel online als offline om zoveel mogelijk mensen de kans te geven deel te nemen op de manier die bij hen past.
- We voeren open gesprekken en luisteren zonder oordeel.
- De belangrijkste thema's die uit Stiphout zelf naar voren komen vormen de rode draad voor de gebiedsvisie.
- Bij elke stap van de ontwikkeling van de gebiedsvisie valideren we of onze interpretatie herkend en erkend wordt.





Opdrachtgever:

Gemeente Helmond
Frans Joseph van Thielpark 1
5707 BX Helmond
Tel: 14 0492

Mail: stiphoutgebiedsvisie@helmond.nl

Onderzoek en ontwerpteam:

Tom van Tuijn Stedenbouw
Cocosmos