

CONCEPT-RAADSBIJLAGE

Onderwerp:
Strategische keuze pleinvorming Heistraat

Helmond, ..november 2003

Raadsbijl Keuze Pleinvorming Heistraat Hemm

Aan de gemeenteraad,

1. BEKNOPT VOORGESCHIEDENIS

- Op 12 maart 2003 (bijlage 2003 – nr 42) stelde uw raad het “programma van Eisen Ontwikkelingsgebied Heistraat e.o.” vast met als belangrijkste programmapunten:
 - er wordt voortgebouwd op de aanwezige stedenbouwkundige en architectonische structuur, hetgeen onder meer impliceert dat wat betreft nieuwbouw in de Heistraat nadrukkelijk wordt gekozen voor traditionele architectuur;
 - er wordt uitgegaan van een toekomstig winkelconcentratiegebied in de Heistraat met een omvang van maximaal globaal 6.000 m² b.v.o.;
 - bestaande winkel- en horecavoorzieningen buiten het toekomstig winkelconcentratiegebied worden niet actief wegbestemd en worden in de gelegenheid gesteld om ter plaatste naar behoren te kunnen blijven functioneren;
 - wonen boven winkels en “werken aan huis” worden gestimuleerd;
 - wat betreft de differentiatie in de nieuwbouw wordt gestreefd naar zo veel mogelijk koopwoningen;
 - er wordt niet zonder meer uitgegaan van vervangende nieuwbouw van de moskee Al Akwakf Al Islami in de omgeving van zijn huidige locatie (= Blinkertsestraat); dit wordt gezien als een nog nader te onderzoeken optie;
 - de Heistraat behoudt tweerichtingsverkeer en zal onderdeel gaan uitmaken van de in Binnenstad Oost voorziene 30km-zone;
 - bewoners, winkel- en bedrijfspersoneel parkeren op eigen terrein; voor het winkelend publiek wordt geconcentreerd parkeren in openbaar gebied en parkeren in het straatprofiel van de Heistraat gerealiseerd.

Uw raad maakte nog een voorbehoud ten aanzien van ons voorstel om als integraal onderdeel van het vernieuwde winkelconcentratiegebied een winkelplein te realiseren. Voor dit onderdeel diende naar het oordeel van uw raad eerst een verdere stedenbouwkundige uitwerking plaats te vinden.

- Omtrent de eerste uitkomsten van de stedenbouwkundige studie m.b.t. de pleinvorming in de Heistraat vond op 3 juli jl. een informatieve sessie plaats, waarvoor onder andere de leden van de Raadscommissie RF, de Ondernemersvereniging Heistraat, de Marktpartijen (Combinatie Helmond Binnenstad Oost c.q. Hurks-Adriaans), de Wijkvereniging Binnenstad Oost, en de Bewonersbegeleidingsgroep Heistraat waren uitgenodigd. Uit deze informatieve sessie bleek dat de grote meerderheid van de aanwezigen:
 - een voorkeur heeft voor de vorming van twee nieuwe pleinen in de Heistraat boven het handhaven van de huidige structuur van aaneengesloten lintbebouwing;
 - van mening is dat de toekomstige omvang van het winkelconcentratiegebied Heistraat (circa 6.000 m² b.v.o.) voor ongeveer de helft moet bestaan uit te handhaven bestaande winkels en voor ongeveer de helft uit nieuwbouw-winkelruimte;
 - rondom het winkelcentrum Heistraat een parkeerregime dient te worden ingevoerd om gratis kortparkeren te garanderen;
 - naast de Gemeente óók de Corporaties en Marktpartij(en) bereid moeten zijn om te investeren in de onrendabele delen van de Heistraat-aanpak.Tenslotte bleken de aanwezigen een voorkeur te hebben voor een nieuw winkelplein ter hoogte van het Advocaat Botsplein en de realisering van een woonplein ter hoogte van het Gerardusplein.

2. RESULTAAT NADERE STUDIE SINDS 3 JULI

- Op basis van de uitkomsten van de informatieve sessie is door de Projectgroep Heistraat, bestaande uit ambtenaren van onze Gemeente én medewerkers van de Combinatie Helmond Binnenstad Oost, verdere studie verricht naar de pleinvorming in de Heistraat. De uitkomsten zijn

neergelegd in bijgevoegde "Notitie inzake Pleinvorming Heistraat". De belangrijkste conclusies uit deze notitie luiden als volgt (zie paragraaf 4):

- Een winkelplein ter hoogte van het Advocaat Botsplein (zie kaarten 7 t/m 11) levert – méér dan het Gerardusplein - een extra kwaliteitsimpuls op voor de wijk met name vanwege de meer centrale ligging in de wijk, ligging ten opzichte van het Centrum e.d..
- Vanwege de aanwezige grondposities van Gemeente en Combinatie aan het Gerardusplein kan een winkelplein ter plaatse relatief snel worden gerealiseerd. Realisering van een winkelplein ter hoogte van het Advocaat Botsplein is afhankelijk van de medewerking van Woningbouwvereniging Volksbelang, die aldaar de nodige gronden bezit.
- Als te realiseren woningbouwprogramma op beide pleinen wordt thans uitgegaan van éénderde goedkope (sociale huur-)woningen, éénderde middeldure woningen (koop en/of beleggershuur) en éénderde dure woningen (vrije sector). Door de introductie van éénderde goedkope woningen wordt de haalbaarheid van het programma voor de pleinen dat grotendeels uit appartementen bestaat, vergroot.
- Wat betreft het grondexploitatie resultaat is er geen wezenlijk verschil tussen beide combinaties van varianten. Zowel de eventuele variant Winkelplein Advocaat Botsplein/Woonplein Gerardusplein als de eventuele variant Winkelplein Gerardusplein/Woonplein Advocaat Botsplein laat een resultaat zien van circa +/- € 6 miljoen (zie bijlage 1 uit de Notitie). Hierbij is onder meer uitgegaan van een actief verplaatsingsbeleid van bestaande winkels naar het nieuwe winkelplein. De verplaatsingskosten zijn meegenomen in de financiële (grondexploitatie)berekeningen.
- Bij realisering van een woonfunctie op het Gerardusplein is nog nadere studie nodig over de invulling van deze woonlocatie (zie mogelijke varianten: kaarten 2 t/m 5 bij de Notitie)
- Kaart 13 uit de Notitie kan dienen als richtlijn voor de na te streven bouwhoogten in de Heistraat.

3. STRATEGISCHE KEUZE

Het geheel overziende hebben wij een afweging gemaakt die ook door de ontwikkelende partijen geheel wordt onderschreven. In concreto stellen wij u voor:

- a In te stemmen met de "drie pleinen"-gedachte (zie kaart 15) als structurerend element in de Heistraat, d.w.z.
 - opwaardering van het bestaande Tolpostplein met name waar het gaat om de openbare ruimte;
 - creëren van twee nieuwe pleinen ter hoogte van het Advocaat Botsplein en Gerardusplein.
- b Binnen de door uw raad vastgestelde maximale omvang van het toekomstig winkelconcentratiegebied (globaal 6.000m² b.v.o) er van uitgaan, dat ongeveer de helft zal bestaan uit te handhaven bestaande winkels en ongeveer de helft uit nieuwbouw-winkelruimte.
- c Uit te gaan van invoering van een (nog nader uit te werken) parkeerregime rondom het winkelconcentratiegebied, waarbij gratis kortparkeren voor winkelbezoekers is gegarandeerd.
- d Te kiezen voor het Advocaat Botsplein als nieuw te ontwikkelen winkelplein in combinatie met de realisering van een woonfunctie op het Gerardusplein. Dit onder voorwaarde dat wbv Volksbelang meewerkt aan een snelle realisering (o.a. ten aanzien van de ontruiming en sloop van circa 20 woningen) onder aanvaardbare condities.
- e Zo lang de onderhandelingen met wbv Volksbelang nog niet zijn afgerond, de optie winkelplein-Gerardusplein als tweede voorkeur beschouwen. Mochten de onderhandelingen met Volksbelang – onverhoopt - niet tot het gewenste resultaat leiden, dan zal deze "second best option" zo spoedig mogelijk in uitvoering worden genomen.
- f Als consequentie van de keuze onder a een nieuw "Winkelconcentratiegebied Heistraat" vast te stellen dat grofweg wordt begrensd door de Pistoriusstraat/Sassenstraat in het westen en de Van Brusselstraat in het oosten (zie kaart 16), waarbinnen circa 6.000 m² bvo voor winkels zal worden bestemd. Dit uiteraard onder voorbehoud dat het gestelde onder e. (alsnog keuze voor het Gerardusplein als winkelplein) niet van toepassing is.
- g Als richtlijn voor de woningdifferentiatie binnen het bouwprogramma op beide pleinen uit te gaan van:
 - éénderde goedkope woningen (sociale huur: < € 143.500)
 - éénderde middeldure woningen (beleggershuur en/of koop: € 143.500 - € 175.000)
 - éénderde dure woningen (vrije sector: > € 175.000)
- h Wat betreft het tekort op de grondexploitatie ad ca. € 6 miljoen uit te gaan van de volgende dekking:
 - gedeeltelijke dekking ten laste van beschikbare budgetten binnen het MPSV uit voorgaande jaren (reeds afgewikkeld);
 - gedeeltelijke dekking ten laste van voor de aanpak van de Heistraat beschikbaar gestelde budgetten binnen het MPSV over de periode 2003 – 2007;
 - gedeeltelijke dekking ten laste van de verwachte bijdrage van marktpartijen en corporatie in de onrendabele top als resultaat van nog te voeren onderhandelingen.

- i Kaart 13 uit bijgevoegde notitie te hanteren als richtlijn voor de na te streven bouwhoogten in de Heistraat.

Zo spoedig mogelijk na besluitvorming door uw Raad zullen wij de stedenbouwkundige schetsen voor de beide pleinen in overleg met onze partner, de Combinatie Helmond Binnenstad Oost, verder concretiseren en zullen wij de onderhandelingen met de Combinatie Helmond Binnenstad Oost en Woningbouwvereniging Volksbelang starten teneinde zo snel mogelijk tot contractvorming gericht op spoedige realisering te komen. Hieromtrent zult u nog separaat worden geïnformeerd.

Het advies van de raadscommissie ruimtelijk-fysiek zal voor u, na ontvangst, in de visiekamer ter inzage worden gelegd.

Burgemeester en wethouders van Helmond,
De burgemeester,
Drs. A.A.M Jacobs.

De secretaris,
Mr. A.C.J.M. de Kroon