

Gemeente Helmond
Ondernemersvereniging Heistraat

De Heistraat

Kloppend hart van de Binnenstad



Ontwikkelingskader

23 februari 2010

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	6
1.1	De Heistraat	6
1.2	Waarom dit ontwikkelingskader?	7
1.3	Gevolgdde werkwijze	7
1.4	Leeswijzer	8
2	BELEID EN VISIES	9
2.1	Gemeentelijk beleid	9
2.2	Visie Ondernemersvereniging Heistraat	16
3	ONTWIKKELINGEN	19
3.1	Herstructurering Heistraat	19
3.2	Aanbod winkels en voorzieningen	23
3.3	Planologische situatie	25
4	KADER	30
4.1	Het economisch profiel van de Heistraat	30
4.2	Ruimtelijk-fysieke ontwikkelingen	31
4.3	Planologische mogelijkheden	34
4.4	Samenwerking en communicatie	35
5	AANBEVELINGEN	37
6	COLOFON	39





VOORWOORD

Voor u ligt het ontwikkelingskader van de Heistraat. Een winkelstraat welke centraal gelegen is in de Binnenstad en van oudsher één van de belangrijkste routes in Helmond. Op vele fronten wordt er reeds gewerkt aan de revitalisering van de Heistraat, maar een gezamenlijk opgesteld en overeengekomen ontwikkelingskader ontbrak hierbij.

De gemeente Helmond en ondernemersvereniging Heistraat hebben zich de afgelopen maanden bezig gehouden met de vraag hoe we gezamenlijk van de Heistraat weer een aantrekkelijke winkelstraat kunnen maken.

Wij zijn trots op het resultaat dat hier voor u ligt; een gezamenlijk ontwikkelingskader met een ruimtelijke economische opvatting over de Heistraat. Er is gekeken naar de verwachte en gewenste veranderingen in de straat en het winkelaanbod en de uitstraling die de straat moet krijgen.

De start is gemaakt. We kijken er naar uit om de komende jaren gezamenlijk binnen dit ontwikkelingskader initiatieven en beleidslijnen tot uitvoering te brengen en van de Heistraat weer een vitale winkelstraat te maken.

Dhr. F. Stienen, wethouder Gemeente Helmond

Mevr. E. der Kinderen, voorzitter ondernemersvereniging Heistraat



1

INLEIDING

1.1 De Heistraat

Centraal in de Binnenstad van Helmond ligt de Heistraat. De Heistraat is een eeuwenoude route van de Helmondse Markt naar de Bakelse Heide. Ter plaatse van de vijfsprong aan de Tolpost gaat de Heistraat over in de Bakelsedijk. Reeds op de kaart van 1540 is de Heistraat aanwezig. De straat verbindt nu de verschillende delen van de Binnenstad met elkaar, maar verbindt deze stadswijk ook met de overige delen van Helmond. Bedrijvigheid, handel en wonen hebben zich door de jaren heen aan deze straat ontwikkeld.

In de jaren '50 en '60 was de Heistraat een vitale en belangrijke winkelstraat in Helmond; een begrip in Helmond en omgeving. Op termijn kreeg de Heistraat echter te kampen met problemen als ontwinkeling, verschraving van het winkelaanbod, leegstand, verlies aan kwaliteit van gebouwen en openbare ruimte en een toename van onveiligheid en overlast. Maar ook in een breder verband was actie nodig aangezien de hele wijk Binnenstad Oost, waar de Heistraat onderdeel van uitmaakt, te maken had met een samenkomst van problemen op sociaal-maatschappelijk, economisch en fysiek niveau.

Met het verschijnen van het Wijkontwikkelingsprogramma (WOP) Binnenstad Oost werd in 2002 een integrale aanpak ingezet om de verbetering van de wijk inhoud te geven. Het 'upgraden' van de Heistraat vormt hierin een belangrijk onderdeel van de wijkverbetering aangezien de straat een belangrijk economische functie heeft en het imago ervan van invloed is op de gehele wijk. De Heistraat en directe omgeving (inclusief Tolpost) moet weer gaan fungeren als kloppend hart van de



Kaart 1540



Kaart 1912



wijk met een gevarieerd aanbod aan voorzieningen. Dit is ook kenmerkend voor de Heistraat, aangezien de straat een gevarieerde mix van functies en een mix van autochtone en allochtone ondernemers heeft.

1.2 Waarom dit ontwikkelingskader?

Vanaf 2002 heeft de gemeente Helmond in diverse documenten beleid geformuleerd dat kaders biedt voor de ontwikkeling van de Heistraat. Er is in deze periode echter nooit een integrale visie opgesteld voor dit gebied. Bovendien dateren een aantal belangrijke uitgangspunten reeds van een aantal jaren terug.

Daarnaast zijn - na een lange aanloopfase - de ondernemers van de Heistraat in 2008 van start gegaan met een ondernemersatelier. De ondernemers willen de neerwaartse spiraal in de Heistraat ombuigen en de samenwerking met onder andere de gemeente verbeteren. Hiervoor hebben de ondernemers in 2008 een visie en uitvoeringsplan opgesteld.

Mede op basis van deze visie zijn de ondernemers het gesprek aangegaan met de gemeente over lopende ontwikkelingen en het toekomstperspectief van de straat. Naar aanleiding van de gevoerde gesprekken hebben de Ondernemersvereniging Heistraat en de gemeente Helmond gezamenlijk besloten een ontwikkelingskader voor de Heistraat op te stellen. In dit document zijn de kaders opgenomen voor de geplande actualisatie van de bestemmingsplannen die gelden voor de Heistraat, de verdere toekomstige ontwikkelingen in en rondom de straat en de samenwerking tussen de ondernemersvereniging en de gemeente.

1.3 Gevolgde werkwijze

Om te komen tot een ontwikkelingskader voor de Heistraat zijn er verschillende stappen gezet. In eerste instantie zijn de relevante feiten, ontwikkelingen, visiedocumenten, beleidsstukken en wensen omtrent de Heistraat geïnventariseerd en in kaart gebracht. Hierdoor is een goed beeld verkre-





gen van de actuele stand van zaken en de lopende ontwikkelingen. De feiten en ontwikkelingen zijn vervolgens besproken met vertegenwoordigers van de ondernemersvereniging en de gemeente. Dit heeft geleid tot een overzicht van constatering (kwaliteiten, kansen en bedreigingen) die het functioneren van de Heistraat positief dan wel negatief beïnvloeden. Dit gezien vanuit respectievelijk de ogen van de ondernemers en de gemeente. Daar waar verschillen in mening of inzicht bleken te zijn, is gezocht naar oplossingen die worden gedragen door beide partijen. Samen met het reeds geformuleerde beleid en de visie van de ondernemers vormen deze de basis voor het ontwikkelingskader Heistraat.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden het beleid en de visie van de gemeente omtrent de Heistraat in beeld gebracht. In dit hoofdstuk wordt eveneens de visie van de Ondernemersvereniging op de Heistraat omschreven. In hoofdstuk 3 komen de lopende ontwikkelingen aan bod, om een beeld te krijgen van de stand van zaken van de verschillende lopende projecten in de Heistraat. De hieruit voortvloeiende aandachtspunten vormen samen met het beleid en de visies van beide partijen de uitgangspunten voor de Heistraat. Het resultaat hiervan is het kader, dat wordt uitgewerkt in hoofdstuk 4. Op basis hiervan zullen de nodige aanbevelingen worden gedaan in hoofdstuk 5.





2 BELEID EN VISIES

In relatie tot Binnenstad Oost en in het bijzonder de Heistraat zijn verschillende gemeentelijke beleidsdocumenten van belang. Belangrijke kaders zijn bijvoorbeeld de ruimtelijke hiërarchie van winkelvoorzieningen zoals omschreven in het Helmondse detailhandelsbeleid en de toekomstige ruimtelijk functionele structuur zoals opgenomen in het Ruimtelijke Ontwikkelingsplan Heistraat. De betreffende beleidsdocumenten worden in dit hoofdstuk volgtijdelijk toegelicht. Daarnaast komt de visie van de ondernemers op de toekomst en ontwikkeling van de Heistraat aan de orde.

2.1 Gemeentelijk beleid

Wijkontwikkelingsprogramma Binnenstad Oost (2002)

Het Wijkontwikkelingsprogramma (WOP) Binnenstad Oost van december 2002 stelt een integrale aanpak voor om de verbetering van de wijk Binnenstad Oost inhoud te geven. De eerste aanzet daartoe is al eerder gegeven in de Stadsvisie Helmond 2010 en het Meerjarenontwikkelingsprogramma (MOP). Binnenstad Oost is in het MOP aangewezen als belangrijkste aandachtsgebied in het kader van het gemeentelijk Grote Steden Beleid. Dit houdt onder meer in dat verbetering van het voorzieningenniveau in de wijk en revitalisering van de Heistraat daarbij zeer hoge prioriteit krijgt.

Programma van Eisen Ontwikkelingsgebied Heistraat (2003)

De vernieuwing van de Heistraat moet ervoor zorgen dat de straat gaat functioneren als kloppend hart van Binnenstad Oost. Om dit te kunnen bereiken is in het beleid voor de Heistraat ingezet op





een aanpassing van de ruimtelijke functionele structuur door de ontwikkeling van 3 pleinen en door middel van zonering van de straat: woonplein, winkelplein en Tolpostplein. Op 12 maart 2003 stemt de gemeenteraad in met het 'Programma van Eisen Ontwikkelingsgebied Heistraat' dat is opgesteld binnen de kaders van de hiervoor genoemde Stadsvisie Helmond en het WOP. Het programma van eisen geeft de kaders voor een nadere studie naar de 3 pleinen gedachte.

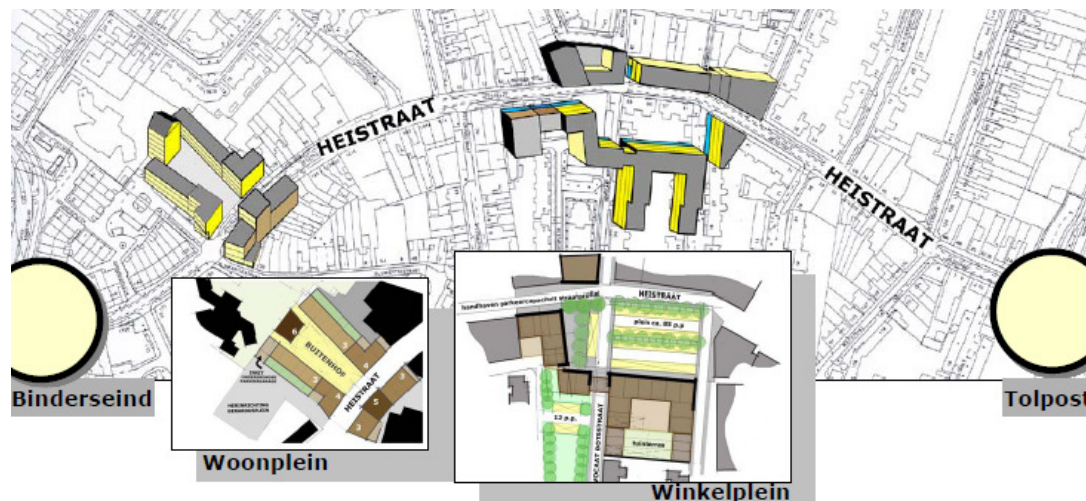


Nadere studie: 3 pleinen gedachte (2004)

De gemeenteraad stemt op 8 januari 2004 in met de 3 pleinen gedachte inclusief:

- een winkelplein van 3.000 m² BVO als onderdeel van het winkelconcentratiegebied;
- een totaal winkelconcentratiegebied van maximaal 6.000 m² BVO;
- een winkelplein gericht op de wijk, met een centrale ontmoetingsfunctie;
- een aanbod van met name dagelijkse goederen;
- Het stimuleren van wonen en werken in de wijk;
- parkeren van winkelend publiek op geconcentreerde parkeerlocaties;
- 2-richtingsverkeer en een 30 km-zone.

Bestaande winkel- en horecavoorzieningen buiten het toekomstige winkelconcentratiegebied worden niet actief weg bestemd en worden in de gelegenheid gesteld om ter plaatse naar behoren te blijven functioneren.





Stads(re)visie Helmond (2005)

Naar aanleiding van het Grote Steden Beleid is de Stadsvisie Helmond in 2005 op onderdelen aangepast en verwoord in de Stads(re)visie Helmond. Deze visie is door de gemeenteraad vastgesteld op 7 juli 2005 en formuleert de speerpunten van beleid tot het jaar 2015. De nadere uitwerking is terug te vinden in een viertal kadernota's die door de gemeenteraad zijn vastgesteld: het Masterplan Handhaving en Veiligheid 2005-2008, de nota Lokaal Sociaal Beleid, het Sociaal Economisch Beleidsplan en het Algemeen Structuur Plan.

Voor Binnenstad Oost wordt de volgende visie gepresenteerd:

'Binnenstad Oost is een wijk waar de sociaal economische positie van bewoners en ondernemers sterk is verbeterd, met voldoende mogelijkheden tot zelfontplooiing en een leefomgeving die qua woningen, woonomgeving, voorzieningen en beleving te kenmerken is als een karakteristieke binnenstedelijke woonwijk passend bij een stad als Helmond. De wijk onderscheidt zich door een grote variatie in woonbuurten rondom de thema's: nieuwe buurten naast oude buurten, wonen in een stedelijke sfeer met hoge dichtheden en veel verschillende leefstijlen, wonen nabij het centrum en wonen de in nabijheid van een groot aantal voorzieningen'.



Algemeen Structuur Plan en Masterplan Centrum (2005)

In het Algemeen Structuur Plan (ASP) van Helmond wordt aangegeven dat het aanbod in het centrum onvoldoende massa heeft om de nodige aantrekkingskracht te genereren. Het stadscentrum moet zich ontwikkelen tot een aantrekkelijk winkel-, verzorgings- en cultuur/uitgaansgebied voor de stedelijke en regionale bezoeker. De ontwikkeling van het centrum is uitgewerkt in het Masterplan Centrum. Daarin is het volgende programma opgenomen:

- 800 woningen (75% koop, 25% huur), voornamelijk appartementen en stadswoningen;
- 10.000 m² bvo (kleinschalige) winkels;
- 7.500 m² bvo (grootschalige) winkels;
- 1.500 m² bvo horeca;
- 5.500 m² bvo supermarkt en aanvullende verswinkels;
- een nieuwe openbare bibliotheek;
- een hotel;



- ontspanning (waaronder mogelijk een discotheek en een kleinschalig opgezette casino);
- 10.000 m² bvo kantoorruimte;
- 2.000 parkeerplaatsen.

Inmiddels is de eerste fase van de uitvoering van het Masterplan gestart in het gebied rondom het Speelhuisplein.

Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Heistraat (2005)

Om het Wijkontwikkelingsprogramma (WOP) Binnenstad Oost uit 2002 en de daaruit voortvloeiende ideeën voor de Heistraat (in de vorm van de 3 pleinen gedachte) ook daadwerkelijk vorm te kunnen geven en uitvoerbaar te maken is in 2005 het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Heistraat (ROP Heistraat) opgesteld. Het ROP Heistraat geeft sturing aan de voorgenomen ruimtelijke fysieke ingrepen die zich op de korte en de langere termijn zullen voordoen in de Heistraat. De strategie is gericht op het bieden van een nieuw perspectief voor de Heistraat met behoud van de eigen identiteit en historie.

De vernieuwing moet van de Heistraat weer het hart van de wijk maken, waarbij de relatie met de omliggende buurten wordt versterkt. Om dit te bewerkstelligen zijn in het ROP Heistraat vijf ruimtelijk functionele strategieën geformuleerd: verankering in de omgeving, bloksgewijze benadering, functionele zonering, openbare ruimte en kwaliteitsverbetering. De in dit plan genoemde projecten dragen bij aan de revitalisering van de straat, bijvoorbeeld in de vorm van een gevelverbeteringsproject en het opwaarderen van de openbare ruimte. Het winkelplein en de directe omgeving nemen een centrale plek in in de Heistraat.

Voor de huidige en toekomstige ontwikkelingen wordt uitgegaan van een functionele zonering die is gebaseerd op:

1. het substantieel uitbreiden van de woonfunctie. Het programma van de 1^e en 2^e fase bedraagt circa 300 woningen. Nieuwe initiatieven en de herontwikkeling van woningbouwcomplexen in de 3^e fase hebben daarnaast nog een capaciteit van enkele tientallen woningen;
2. versterking van het winkelconcentratiegebied met centraal het winkelplein. Het concentratiegebied is gelegen tussen de Pistoriusstraat en de Willem Beringstraat en heeft een omvang van cir-





- ca 6.000 m² bvo. Rondom het winkelplein wordt circa 3.000 m² bvo gerealiseerd. Winkels buiten het concentratiegebied blijven conform de huidige situatie functioneren;
3. concentratie van maatschappelijke voorzieningen nabij de Tolpost. De Jozefkerk en het Wijk-HuisBredeSchool vormen het maatschappelijke hart van de binnenstad;
 4. verschillen in dynamiek. Er is onderscheid in dynamiek (afwisseling tussen wonen, bedrijvigheid, horeca en detailhandel) in de verschillende delen van de Heistraat. Er is sprake van veel dynamiek en een meer stedelijk karakter in het gedeelte tussen het Binderseind en het winkelplein. Het gedeelte tussen het winkelplein en de Tolpost kent relatief minder dynamiek.

Onderstaand kaartje geeft de voorgestane functionele zonering schematisch weer.





Een beter gebruik van de openbare ruimte is nodig om te komen tot de opwaardering van de Heistraat. De strategie op dit onderdeel gaat uit van het creëren van meer openbare ruimte door een efficiënte en slimme herinrichting van bestaand gebied en door het toevoegen van openbare ruimte door bijvoorbeeld pleinvorming. De relatie met de omgeving zal worden versterkt en er wordt gestreefd naar meer multifunctionele gebruiksmogelijkheden.

Het ROP Heistraat formuleert tot slot een ruimtelijk kwaliteitskader voor de vertaling van het beleid naar concrete ontwerpen en projecten.

Kadernotitie ‘Werk maken van detailhandel’ (2005)

De gemeenteraad heeft in januari 2005 tevens de kadernotitie ‘Werk maken van detailhandel’ vastgesteld. Het Helmondse detailhandelsbeleid gaat uit van een ruimtelijke hiërarchie van winkelvoorzieningen. Aan de top staat het stadscentrum met het kernwinkelapparaat en aan de basis de wijk- en buurtwinkelcentra. Uitgangspunt is dat iedereen de dagelijkse levensbehoeften in de eigen buurt of wijk moet kunnen kopen. Dat is van groot belang voor de leefbaarheid van de wijken en buurten. Voor de meeste andere goederen is een groter draagvlak vereist. Hiervoor kan men voor een breder en gespecialiseerd aanbod in het centrum terecht.

Het algemene beleid is in de notitie verder uitgewerkt, waarbij de volgende punten van belang zijn voor de Heistraat:

- het verminderen van verspreid winkelen in Helmond. Dit beleid wordt al vanaf 1998 gehanteerd door de gemeente;
- het zorg dragen voor de kwaliteit van de detailhandelsvoorzieningen in de wijken (moderniseren);
- het versterken van de detailhandel in het stadscentrum, met name voor recreatief winkelen;
- het streven naar een balans tussen een recreatief stadscentrum en goed functionerende winkelcentra, dicht bij de consument. Er is onvoldoende distributieve ruimte om op basis van de voorziene bevolkingsgroei de komende jaren het aantal vierkante meters detailhandel in bestaande buurt- en wijkwinkelcentra uit te breiden (een uitzondering is de wijk Brandevoort).



In een verdere uitwerking van het programma van eisen voor de Heistraat geeft de gemeente aan dat het nieuwe winkelplein voornamelijk gericht is op de buurt en zal functioneren als een wijkwinkelcentrum.

Horecabeleidsplan ‘De smaak te pakken’ inclusief evaluatie (2006)

Het Horecabeleidsplan Helmond bevat algemeen beleid, met name op het terrein van vestiging en spreiding van de horeca. Voor het Centrum geeft de nota concreet aan waar de horecaconcentratiegebieden en ontwikkelingsgebieden gesitueerd zijn evenals de zogenaamde consolidatiegebieden. Buiten het centrum wordt de ontwikkeling van de horeca afgestemd op de wijkfunctie. Nieuwe ontwikkelingen in bestaande wijken worden niet gestimuleerd. Verplaatsingen of hervestigingen vanuit de wijk naar de wijkcentra en het stedelijk Centrum worden afhankelijk van de functie bevorderd.

Subsidieverordening gevelverbetering Heistraat (2006)

Onderdeel van de totale upgradering van de Heistraat vormt het gevelverbeteringsproject. Doel van dit project is het tot stand brengen van een integrale verbetering door middel van gevelverbetering en verbetering van het gebruik. Door de gemeenteraad is op 4 juli 2006 hiervoor de Subsidieverordening gevelverbetering Heistraat vastgesteld. Globaal heeft het project betrekking op de panden Heistraat 46 t/m Heistraat 131. Later is de regeling verruimd naar het gedeelte van de Heistraat tussen de Tolpost en het toekomstig winkelplein.

Economische Visie Oostelijke Randzone Centrum (2007)

Dit rapport omschrijft de economische visie op de oostelijke randzone van het centrum van Helmond. Deze visie is vastgesteld door het College van B&W op 19 juni 2007. Er wordt een analyse gemaakt van de aanloopstraten richting het stadscentrum: de Koninginnewallen, het Ameideplein, de Molenstraat en de Marktstraat. Bezoekers worden in deze straten als het ware uitgenodigd om het centrum te bezoeken. Ook kunnen bezoekers terecht in deze straten om snel doelgericht te winkelen. Uit de analyse blijkt echter dat de straten qua winkelbeleving, ligging, sfeer, onderhoud en uitstraling van de panden achterblijven bij de rest van het centrum. Op basis van de analyse is een visie voor deze straten geformuleerd. Per straat zijn de gewenste functies aangegeven en zijn concrete maatregelen genoemd voor een kwaliteitsimpuls.



Ruimtelijk OntwikkelingsPlan Weverspoort (2009)

Het Ruimtelijk OntwikkelingsPlan Weverspoort (ROP Weverspoort) van mei 2009 vormt het kader voor de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied Weverspoort. De Heistraat, gelegen tussen het toekomstige winkelplein en het Tolpostplein, is onderdeel van het plangebied. De woningbouwcomplexen aan beide zijden van de Heistraat worden volledig herontwikkeld. Aan het winkelplein is een appartementencomplex geprojecteerd met de mogelijkheid voor commerciële ruimtes op de begane grond. De bebouwing aan de Heistraat zal worden uitgewerkt in samenhang met het winkelplein en karakteristiek van de direct aansluitende bebouwing. Het kwaliteitskader en de ontwerpprincipes zoals geformuleerd in het ROP Heistraat zijn daarbij richtinggevend. Het hieruit voortvloeiende bestemmingsplan Weverspoort is in november 2009 vastgesteld door de gemeenteraad.



2.2 Visie Ondernemersvereniging Heistraat

Mede naar aanleiding van het ondernemersatelier in 2008 is de ondernemersvereniging nieuw leven ingeblazen door het inrichten van een nieuw bestuur en een werkgroep. De ondernemers wilden namelijk samen met de gemeente, de eigenaren en andere partijen de discussie aangaan over de toekomstvisie voor de Heistraat. Het bestuur is actief aan de slag gegaan met opstellen van een visie op de Heistraat.

Heistraat Kwaliteit door verscheidenheid (2008)

In het rapport 'Heistraat.....kwaliteit door verscheidenheid' (mei 2008) geven de ondernemers hun visie op de Heistraat. In het voorwoord geven de ondernemers aan dat zij overtuigd zijn van de mogelijkheden die de grootschalige wijkverbetering hen biedt. Om de eigen gezamenlijke ondernemersvisie goed vorm te kunnen geven is een ondernemersatelier opgezet. Eerst is er een analyse gemaakt van de stand van zaken in de Heistraat. Op basis daarvan zijn de sterke en zwakke kanten van de Heistraat geschetst.

Op basis van de analyse zijn in een aantal bijeenkomsten aanknopingspunten/uitgangspunten voor de toekomst geformuleerd:



- uitgegaan wordt van de ruimtelijke herinrichting van de Heistraat, waarbij drie pleinen worden gerealiseerd;
- de Heistraat heeft zowel een functie voor bewoners in de directe omgeving van de Heistraat, als consumenten die woonachtig zijn in andere delen van Helmond en de omliggende regio gemeenten, inzetten op Heistraat als 'specialiteitenstraat';
- een groot aantal van de consumenten heeft een doelgericht koopmotief, waarbij ze vaak specifiek voor één bepaalde onderneming naar de Heistraat komen. Er zijn weinig mogelijkheden voor fun-shoppers, inzetten op 'special interest' artikelen;
- de diversiteit aan functies en ondernemerschap biedt de straat de mogelijkheid om een grotere doelgroep te bereiken en zich te onderscheiden van de rest van Helmond;
- door afname van het aantal winkels is al vele jaren sprake van 'ontwinkeling' (toename woonfunctie). De verwachting is dat de winkels in de niet-dagelijkse sector zullen toenemen, wat kansen biedt voor de Heistraat;
- winkelontwikkeling in de Heistraat mag niet concurrerend zijn met de binnenstad, maar vormt een aanvulling op het centrum.

Sterk	Zwak
- specialisatie	- leegstand
- multiculturele straat	- verpaupering
- lage prijzen	- uitstraling
- gevelverbetering	- minder winkels
- relatief laag huurprijsniveau	- branchering
- gratis parkeren	- geen grote trekkers
- interessant voor starters	- veel van hetzelfde
- stadswachten	- allochtone straat
- bekendheid	- parkeercapaciteit
	- bekendheid
	- communicatie tussen ondernemers
	- communicatie met gemeente
	- onveiligheid
	- beperking tot wijkwinkelcentrum



Een groot aantal ondernemers ziet de toekomst met vertrouwen tegemoet. De ondernemers streven naar een eigen identiteit, waarmee de Heistraat een bijdrage kan leveren aan het onderscheidend vermogen van Helmond als winkelstad van de Peelregio. Zij zien de Heistraat uitdrukkelijk niet uitsluitend als een wijkwinkelcentrum. Een duidelijk profiel kan er toe bijdragen dat vraag en aanbod op elkaar afgestemd blijven en er initiatieven worden genomen die inspelen op het toekomstperspectief van de straat. Dit vergroot de kans dat de straat zichzelf in stand kan houden en zich verder kan ontwikkelen.

De vereniging heeft hierop het volgende toekomstperspectief geformuleerd:

De Heistraat als dé straat in Helmond en omgeving op het gebied van gespecialiseerde winkels, dienstverlening en horeca waar de consument een verrassende diversiteit aan -niet alledaagse- producten, food, diensten, ondernemingen en ondernemers treft.

In de visie van de ondernemers wordt het profiel verder uitgewerkt in de vorm van streefbeelden voor branchering voor de te onderscheiden deelgebieden in de Heistraat. Sturing op branchering is echter geen eenvoudige opgave. De visie van de ondernemers noemt een aantal maatregelen waarmee men met betrekking tot de branchering aan de slag wil gaan. De visie wordt afgesloten met een concreet uitvoeringsplan.



3

ONTWIKKELINGEN

In dit hoofdstuk komen de lopende ontwikkelingen in de Heistraat aan bod. Dit om een goed beeld te krijgen van de stand van zaken van de verschillende lopende projecten in de Heistraat en de planologische mogelijkheden die de vigerende bestemmingsplannen bieden. Daarnaast wordt ingegaan op de ontwikkeling van het werkelijke aanbod van winkels en voorzieningen.

3.1 Herstructurering Heistraat

De herstructurering van de Binnenstad is volop aan de gang. In de Heistraat wordt op verschillende fronten gewerkt aan de revitalisering. Panden zijn aangekocht en gesloopt en nieuwe plannen zijn in uitvoering of ontwikkeling. In het ROP Heistraat is de strategie uitgezet voor de uitwerking van de 3 pleinen gedachte in de vorm van woon- het winkelplein en het plein aan Tolpost. In het ROP wordt uitgegaan van een programma van ruim 300 woningen, een versterking van het winkelconcentratiegebied van circa 6.000 m² bvo en een concentratie van maatschappelijke voorzieningen rondom Tolpost, waaronder het WijkHuisBredeSchool. Voor de jonge en creatieve ondernemers is ruimte in het nieuwe bedrijvent centrum, waarin kan worden gewerkt en gewoond. Daarnaast is het gevelverbeteringsproject afgerond en weer uitgebreid, en is de handhaving op overlastsituaties de laatste jaren geïntensiveerd. De ontwikkeling van Weverspoort vormt het sluitstuk van de herstructurering van de binnenstad.



1976



nu

Bron: De weblog van Helmond
(Naw en Vruuger)



Nieuwbouwprojecten

De opwaardering van de Heistraat krijgt onder andere vorm door de introductie van nieuwe pleinen, maar ook door de nieuwbouwprojecten. Daardoor ontstaan aan beide zijden van de Heistraat nieuwe straatwanden en stedenbouwkundige accenten. In het kader van de herstructurering van Binnenstad Oost is in de Heistraat inmiddels verschillende projecten gerealiseerd of opgestart:

1. Het Tolpostplein is recentelijk aangepakt waarbij het pleinkarakter is versterkt, onder andere door de plaatsing van bomen en een fontein centraal op het plein.
2. Het Poortgebouw (Heistraat 1a-2) voorziet de komende 6 jaar in de tijdelijke huisvesting van de Wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM). Het is een gemengde bestemming met mogelijkheden voor detailhandel op de begane grond.
3. Voormalige dansschool Verhoeven. Eind 2004 is hier gestart met de nieuwbouw waarin 11 appartementen, 6 atelierwoningen en 2 commerciële ruimten worden gerealiseerd. Helmond Aktief maakt gebruik van commerciële ruimte op de begane grond.
4. Mansvelders interieur (Heistraat 17) is gevestigd in een pand met de bestemming “Wonen” met de functieaanduiding detailhandel (detailhandel enkel mogelijk op de begane grond).
5. De panden Heistraat 21c/25 zijn bestemd als “Wonen”. De wens is om terug te gaan naar de mogelijkheden die het oorspronkelijke bestemmingsplan Heistraat - Bakelsedijk bood. Concreet komt dit neer op het toevoegen van de functieaanduiding ‘detailhandel’.
6. Blok H ter hoogte van Heistraat 38 is inmiddels gerealiseerd en omvat enige commerciële ruimte op de begane grond (kapper Vullings) en appartementen.
7. Het Gevelverbeteringsproject heeft betrekking op de panden van Heistraat 44 t/m 131. Het is een succesvol project gebleken en meer panden zullen worden aangepakt.
8. Het Winkelplein: het plan voor het winkelplein omvat circa 100 appartementen en circa 3.000 m² commerciële ruimte:
 - 8a. Noordwand: de verwachting is dat in het voorjaar van 2010 gestart kan worden met de bouw van de noordwand. Met de woningen van blok J (achterzijde noordwand) is inmiddels gestart.
 - 8b. Zuidwand: er loopt een discussie omtrent het aantal koopwoningen in relatie tot de crisis op de woningmarkt. Het vertrouwen van de ontwikkelaar is veel lager ten opzichte van 1,5 jaar geleden. Bij een positieve uitkomst van de lopende discussies is de verwachte looptijd van de ontwikkeling 3-4 jaar.



6: Hoek Heistraat-Sjef van Schaijkstraat (Blok H)
Bron: ROP Heistraat



10: Zonnekwartier (Blok A/B)
Bron: ROP Heistraat



9. Voor Heistraat 58-66 ligt een nieuwbouwplan (appartementen en commerciële ruimte) op de hoek Heistraat-Toon van de Laarstraat.
10. Met de bouw van 37 appartementen in Blok A/B Zonnekwartier (Heistraat 74) is in juli 2004 gestart. Op deze locatie presenteert het Zonnekwartier zich naar de Heistraat en is één van de stedenbouwkundige accenten in de Heistraat.
11. Het bedrijvencentrum ter hoogte van Heistraat 78 -waarin wordt gewerkt en gewoond- is eind 2009 opgeleverd. Het bedrijvencentrum is vooral bedoeld voor starters in de creatieve branche. De woningen worden verhuurd in verband met de slechte verkoop.
12. Op de locatie van “De Bakkerij” (Heistraat 116) had een ontwikkelaar plannen om te starten met de ontwikkeling van een bouwplan dat zou voorzien in een aantal stadswoningen en commerciële ruimte. Plan is bevroren door financieringstekort.
13. Aan weerszijden van de Heistraat ter hoogte van het Gerardusplein wordt het woonplein gerealiseerd. Het gaat om circa 65 appartementen/grondgebonden woningen.



11: artist impression van het-bedrijvencentrum
Bron: ROP Heistraat





Openbare ruimte

Een belangrijk onderdeel van de integrale aanpak van de Heistraat is de volledige herinrichting van de openbare ruimte. De ontwikkeling van de Binnenstad heeft geresulteerd in een openbare ruimte die niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd. Door de jaren heen is een onsamenhangend beeld ontstaan van verschillende soorten materialen en inrichtingselementen.

In het kader van de herstructurering van de Binnenstad is in 2004 een Masterplan Openbare Ruimte opgesteld. Voor de Binnenstad en de Heistraat is de inzet om te komen tot een opwaardering van de Heistraat en daarmee een verbetering van de gebruiks- en belevingswaarde van de openbare ruimte in kwalitatieve en kwantitatieve zin. Er zal daarmee niet alleen worden ingezet op een betere inrichting van het straatprofiel, maar ook op de toevoeging van meer openbare ruimte door middel van pleinvorming. Daarnaast is het bij de herontwikkeling en nieuwbouw, de gevelverbeteringen en herinrichting en verbetering van de openbare ruimte 'eenheid en samenhang' het uitgangspunt.

De herinrichting van een deel van de Heistraat is gelijktijdig met de bouw van het winkelplein opgestart. De eerste fase van de herinrichting betreft het gedeelte van Tolpost tot de Jan Stevensstraat. De tweede fase is het gedeelte tussen de Jan Stevensstraat en de Lithoyenseweg. De laatste fase van de herinrichting van de Heistraat wordt tijdens de ontwikkeling van Weverspoort meegenomen.

Bereikbaarheid en parkeren

De betekenis van de Heistraat als verbinding tussen de verschillende delen van de wijk en als verbinding tussen de Binnenstad en andere delen van Helmond resulteert in een hoge verkeersdruk van auto's en fietsers. Ook de parkeerdruk is hoog in de Heistraat.

Met de toevoeging van het woon- en winkelplein wordt meer ruimte voor verblijfsfuncties gecreëerd. De inrichting van de Heistraat moet hierbij aansluiten. Dit gebeurt onder andere door de Heistraat onderdeel te laten zijn van de 30 km/zone. Als gevolg hiervan zijn meerdere snelheidremmers toegepast en zullen op termijn alle kruisingen gelijkwaardig worden. De verblijfsfunctie zal terrein winnen ten opzichte van de verkeersfunctie echter zonder dat dit ten koste gaat van de verkeersafwikkeling.



Er is éénrichtingsverkeer ingesteld in de Hurksestraat. Het instellen ervan komt voort uit de noodzaak om de verkeersbelasting op de kruising wethouder Ebbenlaan-Rembrandtlaan te verminderen de veiligheid voor fietsverkeer te verbeteren en het doorgaande verkeer te ontmoedigen dat gebruik maakt van de route via het Tolpostplein.

Bevoorrading

Bevoorrading van winkels en bedrijven vindt voor het grootste deel vanaf de rijbaan plaats. Typisch voor een winkelstraat zoals de Heistraat. De bevoorrading van de winkels rondom het te realiseren winkelplein vindt plaats via de achterzijde en inpandig.

Handhaving, beheer en onderhoud

Handhaving en beheer en onderhoud is van groot belang voor de uitstraling van de Heistraat. In de Binnenstad is de handhaving op overlastsituaties geïntensiveerd, onder andere door de inzet van de Stichting Stadswacht. Daarnaast gaat de zogenaamde HIT-aanpak breed toegepast worden in de Binnenstad. Met de HIT-aanpak wordt bedoeld: Gecoördineerd handhaven met verschillende handhavingspartners en waar nodig en mogelijk samenwerken en gebruik maken van elkaars kennis, expertise, bevoegdheden en mogelijkheden. Ook tijdig onderhoud van de openbare ruimte en braakliggende terreinen is noodzakelijk. Dit is een verantwoordelijkheid van zowel de ondernemers als ook de gemeente.

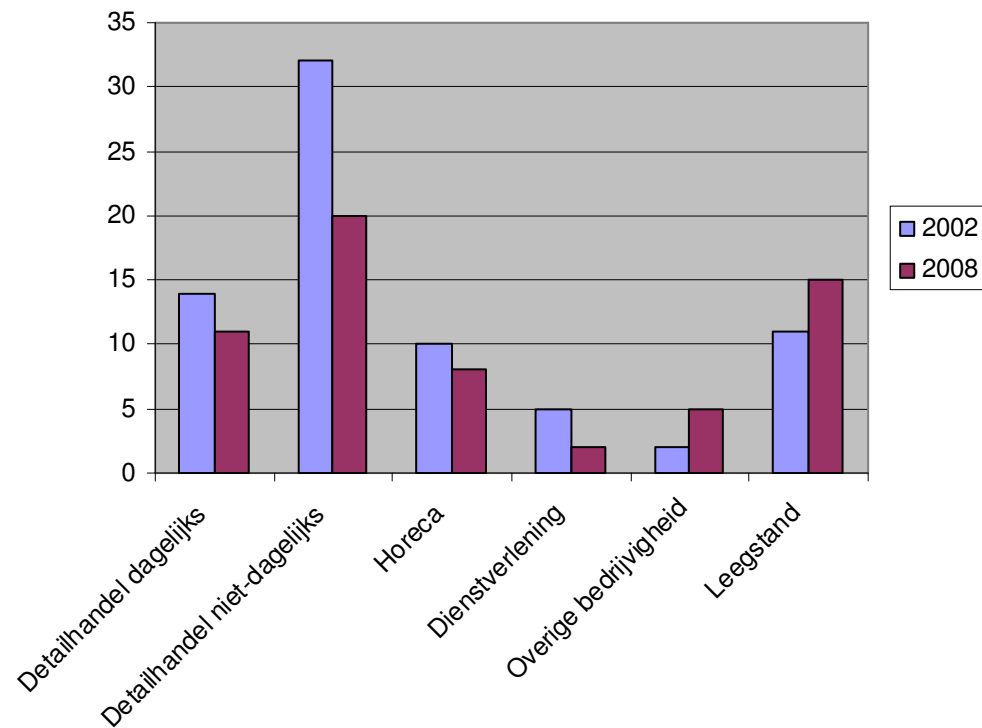
3.2 Aanbod winkels en voorzieningen

In het kader van de visievorming door de ondernemers is in april 2008 een inventarisatie gemaakt van de aanwezige detailhandel in de Heistraat. Van oudsher is sprake van een uiteenlopende mix aan (winkel)voorzieningen. In de volgende figuur is de situatie in 2008 vergeleken met de situatie in 2002. Deze vergelijking is gebaseerd op gegevens van Locatus. In totaal is er in 2002 ruim 7.100 m² winkelvloeroppervlak aanwezig, in 2008 is dat teruggelopen tot circa 6.300 m².

Detailhandel is in de Heistraat het sterkst vertegenwoordigd. Het aantal functies is ten opzichte van 2002 met circa 17% afgenomen. Met name de terugloop in de niet dagelijkse detailhandel is opval-



lend. Ook is er sprake van leegstand in de Heistraat. Daarbij moet worden opgemerkt dat een deel van deze panden leegstaat in verband met sloop en herontwikkeling.





3.3 Planologische situatie

De historische groei van de Heistraat heeft ervoor gezorgd dat er op het moment verschillende bestemmingsplannen gelden. De bestemmingsplannen omschrijven de planologische mogelijkheden (doeleinden) elk op hun eigen wijze. Daar waarin het bestemmingsplan Heistraat-Bakelsedijk bijvoorbeeld gesproken wordt over 'gemengde doeleinden', kent het bestemmingsplan Weverspoort de bestemming 'gemengd'. Wat hieronder vervolgens is toegestaan is voor de laatste weer uitgebreider dan de eerste. Deze situatie kan mogelijk leiden tot rechtsongelijkheid en onzekerheid bij de burger en ondernemer. In bijlage 1 zijn per bestemmingsplan(-herziening) de toegepaste doeleindenomschrijvingen terug te lezen. Gemeenten zijn sinds 1 juli 2009 verplicht hun bestemmingsplannen binnen een landelijk geldend systeem op te stellen. Het bestemmingsplan Weverspoort voldoet reeds aan deze landelijke norm. De overige bestaande bestemmingsplannen die gelden voor de Heistraat zullen nog worden geactualiseerd en aangepast aan dit landelijke systeem.

Om een goed beeld te krijgen van het aantal vierkante meters Bruto-vloeroppervlakte (BVO - de totale binnenruimte van een gebouw) commerciële voorzieningen en de mogelijkheden voor detailhandel binnen de vigerende bestemmingsplannen, is de planologische situatie in kaart gebracht voor de jaren 2002 en 2009. Hierin zijn ook de gevolgde artikel 19-procedures (tegenwoordig in de vorm van projectbesluiten) die van toepassing zijn op de Heistraat meegenomen. De bestemmingsplannen bieden in de situatie 2009 de mogelijkheid voor circa 15.000 m² bvo detailhandel, tegenover circa 14.500 m² bvo in 2002. In de situatie 2009 is ingezet op een concentratie van detailhandel op het winkelplein, waar circa 3.000 m² bvo detailhandel kan worden gerealiseerd.

In de volgende figuren is zijn de situaties 2002 en 2009 in beeld gebracht en zijn de betreffende wijzigingen en bouwplannen benoemd. In bijlage 2 staan alle projecten en wijzigingen in een tabel opgenomen waarbij inzichtelijk is gemaakt wat de invloed daarvan is op het aantal m² bvo detailhandel.



Situatie 2002





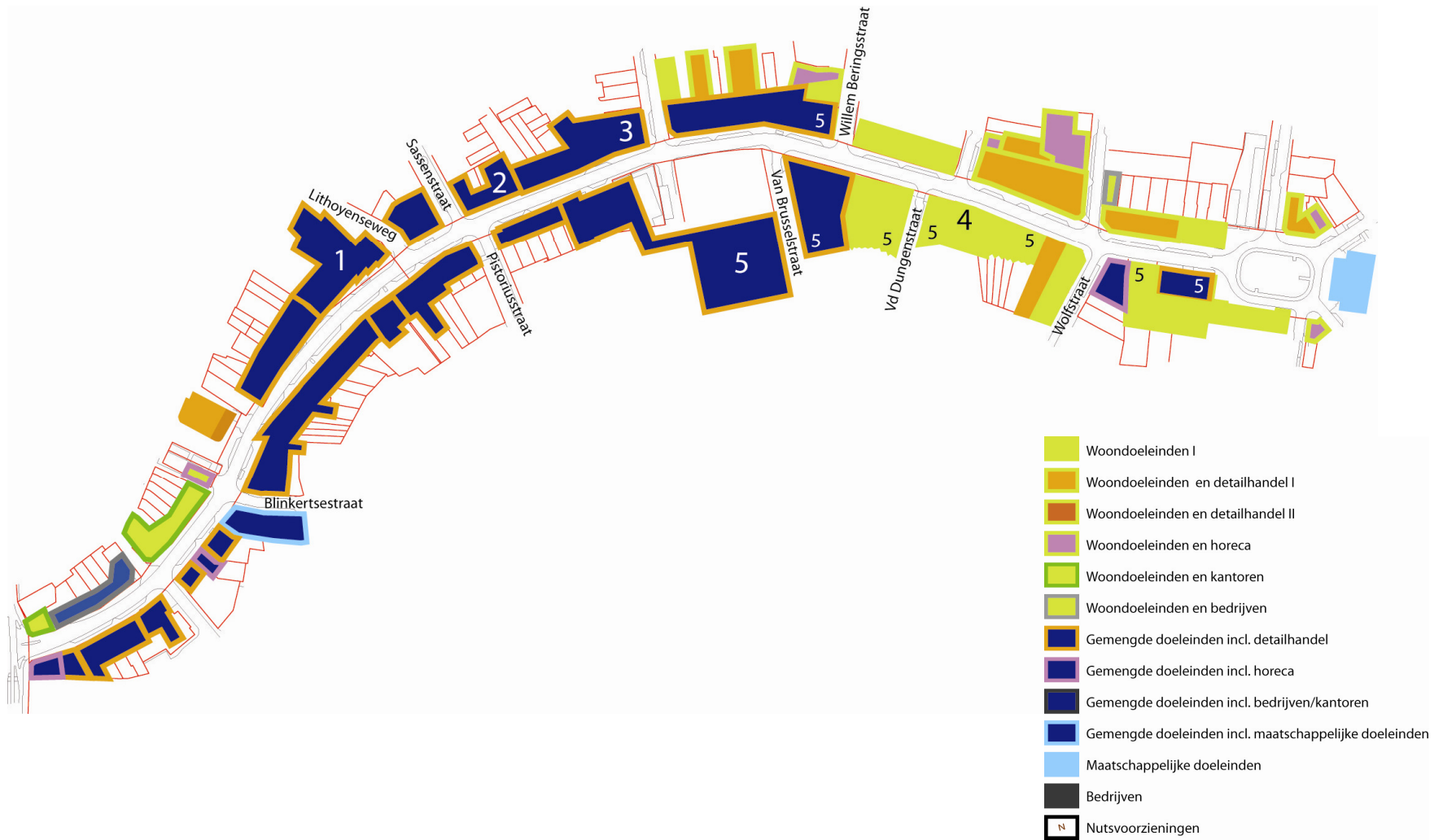
Situatie 2002

Het bestemmingsplan Zuidende (1982) betreft het gedeelte van de Heistraat vanaf Binderseind tot de Blinkertsestraat en het bestemmingsplan Heistraat-Bakelsedijk (1988) het gedeelte vanaf de Blinkertsestraat tot het Tolpostplein. Vanaf het vaststellen van het bestemmingsplan Heistraat - Bakelsedijk in 1988 is een aantal bouwplannen gerealiseerd en zijn wijzigingen doorgevoerd in het betreffende bestemmingsplan indien de bouwplannen niet pasten binnen de op dat moment vigerende bestemming:

1. Herziening bestemmingsplan Zuidende/Heistraat-Bakelsedijk -omgeving Gerardusplein (art. 19 procedure). Tijdens de ontwikkelingen in 1991 is de bestaande detailhandelbestemming onder 1 verdwenen ten behoeve van de ontwikkeling van een nieuwe supermarkt met de bestemmingen 'detailhandel' en 'detailhandel en kantoren'. Op dat moment is 1.128 m² detailhandelsbestemming toegevoegd aan het plan.
2. Herziening bestemmingsplan omgeving Heistraat/Heistraat 113 t/m 121 op 4 september 2000 (art. 19 procedure). Op dit moment werd er op deze locatie 140 m² mogelijkheid tot detailhandel aan het plan toegevoegd (onderdeel uitmakend van een gemengde bestemming).
3. Herziening bestemmingsplan (brief 1992) Hoek van den Dungenstraat - Heistraat van "wonen, horeca en erf" naar "W (s) - Wonen (gestapeld)" ten behoeve van het realiseren van appartementen door woningbouwvereniging De Hoop (art. 19 procedure).
4. Eveneens bouw van appartementen door woningbouwvereniging De Hoop, echter paste dit bouwplan in het vigerende bestemmingsplan en was een herziening niet nodig.



Situatie 2009





Situatie 2009

Ten behoeve van de herstructurering van Binnenstad Oost zijn er een aantal nieuwe bestemmingsplannen opgesteld die eveneens de Heistraat raken: de bestemmingsplannen Zonnekwartier en Binnenstad-Weverspoort (2009). Het bestemmingsplan van Weverspoort is in de zomer van 2009 vastgesteld en omvat het nieuwe winkelplein en een aantal wooneenheden aan de Heistraat vanaf de Van Brusselstraat tot het Tolpostplein. Daarnaast zijn enkele artikel 19 procedures doorlopen:

1. Ontwikkeling van het bedrijvencentrum via artikel 19 procedure d.d. 27 april 2007. Afname van 132 m² bvo mogelijkheid detailhandel.
2. Heistraat 58-66, artikel 19 procedure 31 januari 2008. 556m² extra detailhandelcapaciteit.
3. Kapper Vullings. Bestemming 'detailhandel' volgens het nieuwe bestemmingsplan Vosseberg - Zonnekwartier (december 2006).
4. Geprojecteerde appartementen aan de Heistraat 21c t/m 25 d.d. 26 april 2007. Dit heeft echter nooit doorgang gevonden en met de actualisatie van het bestemmingsplan zal de bestemming van deze panden wijzigen van 'Wonen' naar Wonen met de functieaanduiding 'detailhandel'.
5. Ontwikkelingen in de Heistraat binnen het bestemmingsplan Weverspoort (december 2009) inclusief het geplande woon- en winkelplein.



4 KADER

Binnen de totale herstructurering van Binnenstad Oost wordt sterk ingezet op een opwaardering van de Heistraat tot een aantrekkelijke woon- en winkelstraat. In dit hoofdstuk worden de verschillende uitgangspunten geschetst voor toekomstige ontwikkelingen en initiatieven. Daarnaast biedt dit document het kader voor de actualisatie van de bestemmingsplannen zoals die nu gelden voor de Heistraat. Het kader is deels gebaseerd op bestaand beleid en de visies van de gemeente en de ondernemersvereniging, en deels op de aanvullende uitgangspunten en randvoorwaarden zoals die zijn voortgekomen uit het traject dat in de afgelopen maanden gezamenlijk is doorlopen.

4.1 Het economisch profiel van de Heistraat

Versterking van het aanbod op wijkniveau

Uitgangspunt op het niveau van de stad is de ruimtelijke hiërarchie van winkelvoorzieningen zoals omschreven in het Helmondse detailhandelsbeleid. Met de ingezette herstructurering wordt de Heistraat weer het hart van de wijk en wordt de relatie met de omliggende buurten versterkt. Door de ontwikkeling van het winkelplein zal het aanbod op wijkniveau verder worden versterkt.

Bestaande planologische mogelijkheden blijven bestaan

Naast de functie voor bewoners in de directe omgeving van de Heistraat, vervult de Heistraat van oudsher ook een functie voor consumenten die elders woonachtig zijn. Er zijn meerdere ondernemers in de straat gevestigd die - vaak al generaties lang - met hun onderneming de Heistraat op de kaart zetten (bijvoorbeeld wijnhandel Van Eijk, bakkerij Der Kinderen, muziekhandel Willems, druk-



kerij Zeeuwen). Het benadrukt tevens het unieke karakter van deze straat. De gemeente voert echter geen actief beleid gericht op de vestiging van bovenwijkse voorzieningen in de Heistraat. De markt zal bepalen in hoeverre ondernemers met een bovenwijkse/bovenregionale functie hun intrek willen nemen in een pand in de Heistraat.

Voldoende dynamiek is gewenst

De diversiteit aan functies en voorzieningen biedt de Heistraat de mogelijkheid om een grotere doelgroep te bereiken en zich te onderscheiden van de rest van Helmond. De Heistraat kan hierdoor worden gezien als een goede aanvulling op de voorzieningen en ontwikkelingen in het centrum. De dynamiek in de straat is zowel vanuit het oogpunt van de ondernemers als die van de gemeente wenselijk.

Branchering

Ten aanzien van branchering wordt voorgesteld een brancheringscommissie voor de Heistraat aan te stellen in aansluiting op de brancheringscommissie die voor het winkelplein is aangesteld. De brancheringscommissie heeft geen dwingende, maar een adviserende rol.

4.2 Ruimtelijk-fysieke ontwikkelingen

Aanpassing ruimtelijke structuur conform ingezet beleid

De strategie is gericht op het bieden van een nieuw perspectief voor de Heistraat met behoud van de eigen identiteit en historie. De vernieuwing moet van de Heistraat weer het hart van de wijk maken, waarbij de relatie met de omliggende buurten wordt versterkt.

De visie zoals opgenomen in het ROP Heistraat uit 2006 is leidend voor de ruimtelijk-fysieke ontwikkelingen. Samengevat komt dit op het volgende neer: de ruimtelijke functionele structuur van de Heistraat wordt aangepast door de ontwikkeling van drie pleinen (woonplein, winkelplein, Tolpostplein) en door middel van zonering van de straat. Het winkelplein en de directe omgeving nemen een centrale plek in.



Voor het deel tussen Binderseind en het toekomstige winkelplein wordt een complexgewijze benadering (bedrijvencentrum, locatie Bakkerij, woonplein, winkelplein) gevolgd. In het deel tussen winkelplein en Tolpost is sprake van een perceelsgewijze aanpak.

Het ROP Heistraat geeft sturing aan de ruimtelijke fysieke ingrepen die zich op de korte en de langere termijn zullen voordoen in de Heistraat.

Opwaarderen openbare ruimte en beeldkwaliteit

In samenhang met de vernieuwing van de bebouwing is verbetering van de openbare ruimte cruciaal. De gebruikswaarde en kwaliteit van de openbare ruimte is in hoge mate bepalend voor het functioneren en de aantrekkingskracht van de Heistraat als woon- en winkelstraat. Een goed ingerichte en onderhouden Heistraat draagt namelijk bij aan de uitstraling van de omgeving en het economisch succes.

Voor wat betreft de na te streven (beeld)kwaliteit zijn de ontwerpprincipes van het ROP Heistraat leidend. In het ROP wordt gesproken over een herpositionering van de Heistraat in de Binnenstad. Om dit te kunnen bereiken wordt uitgegaan van een vijftal strategieën van vernieuwing:

1. Verankering in de omgeving (pleinvorming, opwaardering entreeruimten en versterking relatie Heistraat met zijstraten).
2. Bloksgewijze benadering (pands- en complexgewijze herontwikkeling en herontwikkeling Binnenterreinen).
3. Functionele zonering (betere functionele opbouw en versterking functies onderling).
4. Openbare ruimte (opwaardering openbare ruimte).
5. Kwaliteitsverbetering (opwaardering beeldkwaliteit en gevelverbetering).

In het ROP Heistraat zijn referentiebeelden opgenomen als inspiratie voor toekomstige plannen. Uitgangspunt is een passende schaal van de bebouwing die aansluit op het bestaande karakter van de Heistraat. Meer informatie hierover is te vinden in het ROP voor de Heistraat van december 2005.



Goede bereikbaarheid en voldoende parkeerruimte

Bereikbaarheid, toegankelijkheid en voldoende parkeerruimte zijn belangrijke voorwaarden voor het goed kunnen functioneren van de Heistraat. De huidige inrichting van het openbaar gebied is afgestemd op een zo goed mogelijke bereikbaarheid en toegankelijkheid. Op dit moment kent de Heistraat een groot aantal aansluitende dwarsstraten. Daarmee heeft de Heistraat zowel een verzamel-functie voor de wijk zelf als een ontsluitingsfunctie voor verkeer uit de omliggende wijken. Hierdoor vervult de Heistraat een belangrijke functie binnen de hiërarchie van het Helmondse wegennet. Er is gezocht naar passende verkeersmaatregelen waarbij de verblijfsfunctie én de verkeersfunctie in onderlinge samenhang zijn bekeken.

Voldoende en goed bereikbare parkeerplaatsen zijn voor de Heistraat van belang. Ten opzichte van de centrumfuncties kunnen dergelijke straten zich onderscheiden door de mogelijkheid van ‘parke-ren voor de deur’. Bezoekers kunnen snel en doelgericht even winkelen.

Het verminderen van de parkeerdruk in de openbare ruimte is een belangrijke opgave bij de her-structurering van de Binnenstad. Bij nieuwbouw en herontwikkeling wordt daarom uitgegaan van parkeren op eigen terrein voor bewoners en gebruikers. De basis van het Helmondse parkeerbeleid is de normatieve benadering. Daarbij wordt een relatie gelegd tussen het te realiseren programma en het op basis van de binnen de gemeente geldende normen benodigde aantal parkeerplaatsen. De parkeerclaim die voorheen in de Heistraat door de bewoners op de openbare ruimte werd gelegd wordt hierdoor verminderd. Om de beschikbaarheid van de parkeerplaatsen in de Heistraat te opti-maliseren zal de parkeersituatie door de gemeente in overleg met de ondernemersvereniging op-nieuw kritisch tegen het licht worden gehouden.

De historische gegroeide situatie in de Heistraat maakt dat een parkeerclaim op gespannen voet staat met andere belangen en ruimteclaims. Zo bestaat er in de bestaande situatie een spannings-veld tussen het parkeren door bewoners en winkeliers en de tussen de ondernemers onderling. Bij het zoeken naar parkeeroplossingen zal daarom altijd een afweging van de verschillende belangen moeten plaatsvinden.



Uitgangspunt bij de herinrichting van de Heistraat is dat minimaal het huidige aantal parkeerplaatsen in het openbaar gebied worden gehandhaafd. Uitwerking van de herinrichting heeft geleid tot een optimale parkeerbalans waarbij ca. 25 extra parkeerplaatsen gemaakt konden worden bovenop de bestaande 75 plaatsen. Daarnaast komen met de ontwikkeling van het winkelplein nog circa 80 parkeerplaatsen beschikbaar voor openbaar gebruik.

Aansluiting met het centrum

De aansluiting van de Heistraat richting het centrum van de stad is in de huidige situatie niet optimaal. Indien in de toekomst herontwikkeling van de panden aan Binderseind-Zuidende plaatsvinden, dan is het van belang om te onderzoeken hoe de aansluiting met het centrum - zowel fysiek als functioneel - kan worden verbeterd.

4.3 Planologische mogelijkheden

Tijdens het proces bleek het van belang om inzicht te krijgen in de ruimtelijk-planologische mogelijkheden voor detailhandel in de straat. De diverse bestemmingsplannen en projectbesluiten en de vele ontwikkelingen maakten het lastig om een compleet beeld te krijgen van de ruimtelijk-planologische situatie en het resultaat in de verschillende jaren.

De bestemmingsplannen bieden ruimte voor circa 15.000 m² bvo detailhandel. In de Heistraat is ingezet op een concentratie van detailhandel op het winkelplein. Op het te ontwikkelen winkelplein kan circa 3.000 m² bvo detailhandel worden gerealiseerd.

De huidige planologische situatie wordt nog op één punt aangepast, namelijk voor de percelen Heistraat 21c-25. De bestemming van deze panden is door middel van een artikel 19 procedure een aantal jaren geleden gewijzigd in Wonen, waardoor detailhandel niet meer mogelijk was. Deze wijziging is vervolgens meegenomen in het bestemmingsplan Weverspoort. Specifiek voor dit deel van de straat zal de bestemming worden teruggebracht naar de vroegere situatie zodat detailhandel wel mogelijk is. Dit is van belang voor de dynamiek in dit gedeelte van de Heistraat.



*Begrenzing bestemmingsplan
Weverspoort*



Het Poortgebouw voorziet in de tijdelijke huisvesting van de Wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM). Op dit pand ligt een gemengde bestemming met mogelijkheden voor detailhandel op de begane grond.

Helmond Aktief maakt gebruik van commerciële ruimte op de begane grond van de nieuwbouw op de voormalige locatie van Dansschool Verhoeven. Aangezien binnen de bestemming detailhandel is toegestaan, hebben zij ontheffing aan moeten vragen om een kantoorfunctie uit te mogen oefenen. Deze ontheffing loopt af op 18 juli 2011 en is niet zomaar te verlengen, waardoor er na die tijd weer ruimte ontstaat voor ondernemers om zich op de begane grond te vestigen. Indien Helmond Aktief gebruik wil blijven maken van dezelfde ruimte, dan zullen zij hiervoor conform de standaard procedure (ter inzage, mogelijkheid tot bezwaar) een nieuwe vergunning moeten aanvragen.

4.4 Samenwerking en communicatie

De genoemde ambities en kaders vragen om een goede samenwerking tussen de ondernemers en de gemeente. Een gezamenlijk startpunt in de vorm van dit ontwikkelingskader is hiervoor een belangrijke voorwaarde.

De Ondernemersvereniging Heistraat wil graag op reguliere basis met de gemeente in gesprek blijven over de ontwikkeling van de Heistraat. De wens is uitgesproken voor één gemeentelijk aanspreekpunt voor de Ondernemersvereniging.

Daarnaast is het van belang dat de ondernemersvereniging een duidelijke rol krijgt in de gehele straat, waarbij de vereniging zelf potentiële ondernemers enthousiasmeert en bestaande ondernemers motiveert zich in te zetten voor een florerende Heistraat. Deze taak ligt primair bij de ondernemersvereniging. De ondernemersvereniging en de gemeente zullen afspraken maken over de wijze waarop communicatie en activiteiten vorm worden gegeven.

Op het gebied van preventie, handhaving, beheer en onderhoud werken Woonpartners, Volksbelang, gemeente Helmond, de politie, de stichting Stadswacht en de SWH reeds intensief samen in de We-



verspoort. Het voorstel om het gebied uit te breiden naar de Heistraat wordt gedragen door zowel de ondernemers als de gemeente.

Tijdige aanpak c.q. onderhoud van de openbare ruimte, leegstaande panden en braakliggende terreinen is noodzakelijk. Dit is een verantwoordelijkheid van zowel de ondernemers alsook de gemeente.



5

AANBEVELINGEN

Naar aanleiding van alle bevindingen zijn concrete aanbevelingen geformuleerd. Deze aanbevelingen zijn een aanvulling op de afspraken die reeds zijn gemaakt op basis van vigerend beleid en lopende ontwikkelingen.

- In de bestemmingsplannen en projectbesluiten is vastgelegd wat er mag worden gebouwd en voor welke functies percelen en gebouwen *mogen* worden gebruikt. Het ontwikkelingskader dient als basis door de actualisatie van de bestemmingsplannen die betrekking hebben op de Heistraat.
- De percelen Heistraat 21c-25 worden bestemd als ‘Wonen met functieaanduiding Detailhandel’. Er zal nog afstemming plaatsvinden over de te volgen procedure (projectbesluit of meenemen in de actualisatie van het bestemmingsplan).
- Gemeente en Ondernemersvereniging zullen op reguliere basis overleg voeren. Op deze manier blijft de Ondernemersvereniging op de hoogte van nieuwe initiatieven en verzoeken die bij de gemeente worden ingediend. Ook andere onderwerpen kunnen in dit overleg aan bod komen. Zo zal de parkeersituatie in de Heistraat door de gemeente in overleg met de ondernemersvereniging opnieuw kritisch tegen het licht worden gehouden. Dit met het doel om de beschikbaarheid van de parkeerplaatsen te optimaliseren en dat de Heistraat haar ontsluitingsfunctie voor verkeer uit de omliggende wijken zo maximaal mogelijk kan vervullen. Voorstel is om eens in de zes weken overleg te voeren, te starten binnen een maand na de vaststelling van dit ontwikkelingskader door het College van B&W. De programmacoördinator Binnenstad wordt voorlopig



aangesteld als eerste aanspreekpunt voor de Ondernemersvereniging Heistraat met ondersteuning vanuit de afdeling Economische Zaken.

- De wijze waarop toekomstige organisatie en communicatie plaats kan vinden wordt verder uitgewerkt. Dit na de afronding van dit ontwikkelingskader. Hierin wordt eveneens de samenwerking met andere partijen, zoals de woningbouwverenigingen, meegenomen.
- Door samen in gesprek te blijven over de verdeling van de vierkante meters bvo detailhandel over de Heistraat, en nieuwe initiatieven voor de straat samen te bespreken, kan gezamenlijk worden gekozen voor de meest optimale invulling voor een goed functionerende Heistraat. Dit onderwerp zal een plek krijgen op de vaste agenda tijdens het reguliere overleg tussen de gemeente en de ondernemersvereniging.
- Tijdige aanpak en onderhoud van de openbare ruimte, braakliggende terreinen en leegstaande panden is noodzakelijk. Voor wat betreft de laatste zal worden ingezet op de uitstraling en de mogelijkheden voor tijdelijk gebruik/verhuur. Dit is een verantwoordelijkheid van zowel de ondernemers alsook de gemeente. Ook dit onderwerp krijgt een vaste plek op de agenda van het reguliere overleg.
- Er zal een nieuwe brancheringscommissie worden aangesteld voor de Heistraat in aansluiting op de bestaande brancheringscommissie van het winkelplein. De rol van de commissie zal nader worden uitgewerkt.
- Indien in de toekomst herontwikkeling van de panden aan Binderseind-Zuidende plaats zal vinden, dan zal worden onderzocht hoe de aansluiting van de Heistraat met het centrum ruimtelijk kan worden verbeterd.



6

COLOFON

Opdrachtgevers

Gemeente Helmond
Ondernemersvereniging Heistraat

Project

HMD0901/Ruimtelijke ontwikkelingsvisie Heistraat

Rapport

Ontwikkelingskader Heistraat

Status

Definitief

Auteurs

drs. Roland Roijackers
Lenneke van Doren, MSc

Datum

23 februari 2010

Kenmerk

RA10/023





Bijlagen

1.

Doeleindenomschrijvingen per bestemmingsplan

Bij het opstellen van deze visie zijn de verschillende bestemmingsplannen en bijbehorende doeleindenomschrijvingen het uitgangspunt. In dit rapport is rekening gehouden met deze verschillende omschrijvingen en zullen opvallende verschillen worden gemeld. In deze bijlage zijn per bestemmingsplan(-herziening) de toegepaste doeleindenomschrijvingen terug te lezen.

1. Doeleindenomschrijvingen behorende bij het bestemmingsplan Zuidende (1982)

- EGD Woondoeleinden en detailhandel klasse EGD - gronden bestemd voor woondoeleinden en/of gebouwen ten behoeve van de detailhandel. (lid 1) Detailhandel uitsluitend toegestaan op de begane grond;
- EGDK Woondoeleinden, detailhandel en kantoren klasse EGDK;
- EGDB Woondoeleinden, detailhandel en bedrijven klasse EGDB - gronden bestemd voor woondoeleinden en/of gebouwen ten behoeve van de detailhandel en/of ambachtelijke bedrijven, aangegeven in de categorieën 1 en 2 van de in artikel 5 opgenomen staat van inrichtingen dan wel bedrijven die naar hun aard daarmee gelijk te stellen zijn. Detailhandel en ambachtelijke bedrijven zijn uitsluitend op de begane grond toegestaan;
- EGDBK Woondoeleinden, detailhandel, bedrijven en kantoren klasse EGDBK;
- EGH Woondoeleinden en horeca klasse EGH - gronden bestemd voor woondoeleinden en /of horeca-inrichtingen. Lid1A. horeca-inrichtingen zijn uitsluitend op de begane grond toegelaten. Lid1 B. mogelijkheid om via art. 11 WRO bestemming te veranderen in EGD;
- EGHK Woondoeleinden, horeca en kantoren klasse EGHK;
- EGK Woondoeleinden en kleinere kantoren klasse EGK - gronden bestemd voor woondoeleinden waarin kantoren zijn toegelaten. Lid1Ab. tenminste 50% moet uit woningen bestaan. Lid1 D en E. mogelijkheid om via art. 11 WRO bestemming te veranderen in EGD;
- EGBK Woondoeleinden, bedrijven en kantoren klasse EGBK;
- BGEGK Bijzondere gebouwen, woondoeleinden en kantoren klasse BGEGK - gronden bestemd voor maatschappelijke functies/openbare gebouwen zoals kerken, scholen en gezondheidszorg.



2. Doeleindenomschrijvingen behorende bij het bestemmingsplan Heistraat-Bakelsedijk (1988)

Woondoeleinden I	gronden bestemd voor eengezinshuizen met bijbehorend erf;
Maatschappelijke doeleinden	gronden bestemd voor gebouwen ten behoeve van het openbaar bestuur, dienstverlening van overheidswege, godsdienstuitoefening, verenigingsleven, onderwijs, volksgezondheid en andere culturele of maatschappelijke doeleinden;
Nutsvoorzieningen	gronden bestemd voor voorzieningen ten dienste van het algemeen nut, zoals trafogebouwtjes, rioolgemalen, verdeelkasten en schakelruimten;
Gemengde doeleinden	gronden bestemd voor:
a.	Woondoeleinden;
b.	Maatschappelijke doeleinden;
c.	Detailhandel;
d.	Kantoren;
e.	Horeca;
f.	Bedrijven;
	met dien verstande dat: 1. Op de verdieping(en) van de gebouwen uitsluitende de functie wonen is toegestaan; 2. Niet meer dan één kantoorvestiging is toegestaan met een maximale oppervlakte van 100m ² ; 3. Ten hoogste 4 horecavestigingen zijn toegelaten;
Woondoeleinden en detailhandel I	gronden bestemd voor eengezinshuizen en detailhandel, met dien verstande dat detailhandel uitsluitend mag worden uitgeoefend op de begane grond;
Woondoeleinden en detailhandel II	gronden bestemd voor gestapelde woningen en detailhandel, met dien verstande dat detailhandel uitsluitend mag worden uitgeoefend op de begane grond;
Woondoeleinden en Horeca	gronden bestemd voor eengezinshuizen en horeca, met dien verstande dat: a. de horecafunctie uitsluitend mag worden uitgeoefend op de begane grond; b. per gebouw niet meer dan één horecavestiging is toegestaan;
Bedrijven	gronden bestemd voor bedrijven die voorkomen in de categorie 1 en 2 van de in artikel 5 opgenomen staat van inrichtingen, danwel voor bedrijven die qua belasting voor de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn;
Bedrijven en Woondoeleinden	gronden bestemd voor: 1. Eengezinshuizen; 2. bedrijven die voorkomen in de categorie 1 en 2 van de in artikel 5 opgenomen staat van inrichtingen, danwel voor bedrijven die qua belasting voor de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn.



Artikel 25 van de algemene bepalingen behorende bij dit bestemmingsplan omschrijft een aantal mogelijkheden van vrijstelling en wijzigingsbevoegdheid. Met betrekking tot de detailhandel is het mogelijk dat wanneer beroep aan huis wordt uitgeoefend, beperkte verkoop in verband met het beroep aan huis is toegestaan. Daarnaast kunnen burgemeesters en wethouders vrijstelling verlenen van het bepaalde onder de bestemming gemengde doeleinden voor a. het toelaten van andere functies op verdiepingen van gebouwen dan wonen; en b. het toegestane aantal horecavestigingen tot maximaal 6 mag worden uitgebreid.

3. Herziening Zuidende/Heistraat-Bakelsedijk-omgeving Gerardusplein:

De doeleinden 'Detailhandel' en 'Detailhandel en kantoren' is toegevoegd aan de Heistraat met de herziening van dit bestemmingsplan.

Detailhandel	gronden bestemd voor detailhandel, met dien verstande dat detailhandel uitsluitend mag worden uitgeoefend op de begane grond;
Detailhandel en kantoren	gronden bestemd voor detailhandel en kantoren, met dien verstande dat detailhandel uitsluitend mag worden uitgeoefend op de begane grond;

4. Doeleindenomschrijvingen behorende bij Herziening best.plan omgeving Heistraat/Heistraat 113 t/m 121:

Met de herziening van dit bestemmingsplan is de bestemming 'gemengde doeleinden' op het betreffende perceel van de Heistraat 113 t/m 121 gelegd. De omschrijving verschilt van de omschrijving van de gemengde doeleinden zoals beschreven in het bestemmingsplan van de Heistraat-Bakelsedijk. In deze herziening is binnen de bestemming geen horeca mogelijkheid meegenomen, terwijl dat in de doeleindenomschrijving van de Heistraat-Bakelsedijk wel het geval is.

Gemengde doeleinden gronden bestemd voor:

- a. detailhandel;
 - b. kantoren; voor zover sprake is van publieksaantrekkende kantoren en een representatieve uitstraling is vereist;
 - c. maatschappelijke doeleinden;
 - d. woningen;
 - e. bedrijven; voor zover sprake is van publieksaantrekkend karakter en representatieve uitstraling is vereist; en voor zover behorend tot milieucategorie 1 of 2, of daaraan is gelijk te stellen;
 - f. Een en ander met bijbehorende voorzieningen;
- met dien verstande dat de genoemde functies uitsluitend op de begane grond zijn toegelaten en de functie wonen ook op de verdieping is toegelaten.



5. Doeleindenomschrijvingen behorende bij het bestemmingsplan “Binnenstad-Weverspoort”

Binnen het bestemmingsplan Binnenstad-Weverspoort wordt gesproken over de bestemming ‘Gemengd’. De voor Gemengd aangewezen grond is bedoeld voor een veelheid aan functies zoals detailhandel, consumentgebonden dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, cultuur en ontspanning, kantoren en bedrijven. Wonen op verdieping, horeca en de aanwezigheid van een supermarkt worden toegestaan door middel van een aanduiding op de verbeelding (plankaart). Verder zijn bij de functies behorende voorzieningen als groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen toegestaan.

Gemengd gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met dien verstande dat wanneer een maximum vloeroppervlak staat aangegeven de totale bedrijfsvloeroppervlak voor detailhandel niet meer mag bedragen dan is aangegeven;
 - b. consumentgebonden dienstverlening;
 - c. maatschappelijke voorzieningen;
 - d. cultuur en ontspanning;
 - e. kantoren;
 - f. bedrijven, die in de van deze regels deel uitmakende bijlage Lijst van bedrijfsactiviteiten - functiemenging staan vermeld in de categorie A danwel, per geval en plaats bezien, naar hun gevolgen voor de omgeving redelijkerwijs als zodanig kunnen worden aangemerkt, één en ander uitgezonderd detailhandel en horeca;
 - g. bij ter plaatse toegestane functies behorende werkplaatsen en atelier-, praktijk-, kantoor- en opslagruimten;
 - h. ter plaatse van de aanduiding 'horeca', horeca van categorie II;
 - i. ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt', een supermarkt;
 - j. ter plaatse van de aanduiding 'wonen', wonen en daarbij behorende toegangen en bergingen;
 - k. parkeervoorzieningen, waaronder ook halfverdiept of volledig verdiepte parkeervoorzieningen;
 - l. onderdoorgangen;
 - m. bij een en ander behorende tuinen en groenvoorzieningen;
 - n. bij een en ander behorende in- en uitritten, parkeer-, laad- en losvoorzieningen en andere voorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen van algemeen nut.
- Met dien verstande dat de functies a t/m i alleen zijn toegestaan op de begane grond. Bij de aanduiding (k) is ook een kantoor op de verdieping toegestaan.

Wonen gronden bestemd voor:

- a. wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk', maatschappelijke voorzieningen zoals een kinderdagverblijf en een sociaal restaurant;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning', zorgwonen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', detailhandel;



- e. tuinen;
 - f. parkeervoorzieningen, waaronder ook halfverdiept of volledig verdiepte parkeervoorzieningen, met dien verstande dat de parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak moeten worden gerealiseerd;
 - g. voorzieningen van algemeen nut.
- Met dien verstande dat de functies b t/m d alleen zijn toegestaan op de begane grond.





2. Overzicht detailhandelscapaciteit Heistraat

Specifiek detailhandelsbestemming en de bestemmingen gemengd waar detailhandel is toegestaan.

	2002	2009	Vershil
Totaal Heistraat (bestemmingsplannen Zuideinde en Heistraat)	14.545 m²	15.006 m²	+ 461 m²
Wijzigingen als gevolg van art. 19 procedures, bouwplannen en bestemmingsplannen in de periode 2002 - 2009:			
<i>Diverse art. 19 procedures</i>			
Bedrijvencentrum	1.426 m ²	1.294 m ²	- 132 m ²
Heistraat 58-66	451 m ²	556 m ²	+ 105 m ²
<i>Subtotaal art. 19 procedures (na 2002)</i>	<i>1.877 m²</i>	<i>1.850 m²</i>	<i>- 27 m²</i>
<i>Nog uit te voeren bouwplannen</i>			
De Bakkerij	192 m ²	95 m ²	- 97 m ²
Woonplein zuid	838 m ²	0 m ²	- 838 m ²
Woonplein noord	1.473 m ²	0 m ²	- 1.473 m ²
<i>Subtotaal bouwplannen</i>	<i>2.503 m²</i>	<i>95 m²</i>	<i>- 2.408 m²</i>
<i>Bestemmingsplan Zonnekwartier</i>			
Blok A/B	491 m ²	0 m ²	- 491 m ²
Blok H (hoek Heistraat/Sjef van Schaijkstraat)	539 m ²	354 m ²	- 185 m ²
<i>Subtotaal Zonnekwartier</i>	<i>1.030 m²</i>	<i>354 m²</i>	<i>- 676 m²</i>
<i>Bestemmingsplan Weverspoort</i>			
Winkelplein noordwand	1.195 m ²	1.476 m ²	+ 281 m ²
Winkelplein zuid-west (incl. 81 en 83)	710 m ²	3.220 m ²	+ 2.510 m ²
Winkelplein zuid-oost	0 m ²	500 m ²	+ 500 m ²
Heistraat zuid (vanaf winkelplein tot Tolpost)	384 m ²	665 m ²	+ 281 m ²
<i>Subtotaal Weverspoort</i>	<i>2.289 m²</i>	<i>5.861 m²</i>	<i>+ 3.572 m²</i>

Voetnoot - Dit betreft het totale brutovloeroppervlak van het bestemmingsplanvlak. De werkelijke bouwkundige situatie kan hiervan afwijken, omdat bijvoorbeeld het gebouw kleiner is dan het bestemmingsplanvlak, een deel van het pand wordt gebruikt voor stijgpunten, entreehal, berging, gevels, bouwmuren etc. etc. De situatie in 2002 en 2009 zijn in principe op dezelfde wijze gemeten. Behalve daar waar nog geen bestemmingsplanprocedure (of artikel 19 procedure) is gevolgd (en dus nog geen bestemmingsplanvlak is vastgelegd). In die situaties is uitgegaan van het brutovloeroppervlak van het bouw- of schetsplan.