

NOTITIE INZAKE PLEINVORMING HEISTRAAT TEN BEHOEVE VAN BESTUURLIJKE BESLUITVORMING

Burgemeester & Wethouders van Helmond
29 oktober 2003
Besluitvormingsnota Pleinv Heistr not

NOTITIE INZAKE PLEINVORMING HEISTRAAT

t.b.v. bestuurlijke besluitvorming

1. RAADSBESLUIT D.D. 12 MAART 2003 (2003 – NR. 42)

Op 12 maart 2003 stelde de Gemeenteraad 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 Akwaf 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.

De Gemeenteraad maakte nog een voorbehoud ten aanzien van het college-voorstel om als integraal onderdeel van het vernieuwde winkelconcentratiegebied een winkelplein te realiseren. Voor dit onderdeel diende naar het oordeel van de Gemeenteraad eerst een verdere stedenbouwkundige uitwerking plaats te vinden.

2. INFORMATIEVE SESSIE HEISTRAAT D.D. 3 JULI 2003

In de periode maart – mei 2003 heeft de door de Gemeenteraad gevraagd studie naar pleinvorming in de Heistraat plaatsgevonden. Hieruit voortvloeiend werden twee combinaties van varianten op 3 juli jl. in een breed samengestelde informatieve sessie ter discussie gesteld:

- Combinatie Gerardusplein-Winkelplein én Advocaat Botsplein-Woonplein;
- Combinatie Advocaat Botsplein-Winkelplein én Gerardusplein-Woonplein.

Kort samengevat leverde de discussie van 3 juli met de “Politiek” (Raadscommissie RF), Ondernemersvereniging, Vereniging Wijkbeheer, Corporaties, Bewonersbegeleidingsgroep Heistraat, etc. aan de hand van een vijftal stellingen de volgende uitkomsten op:

Stelling 1: De vorming van twee nieuwe pleinen in de Heistraat – naast het bestaande Tolpostplein - heeft de voorkeur boven het handhaven van de huidige structuur van aaneengesloten lintbebouwing.
*De overgrote meerderheid van de aanwezigen was **vóór deze stelling**.*

Stelling 2: Van de toekomstige omvang van het winkelcentrum Heistraat (circa 6.000 m² b.v.o.) moet ongeveer de helft bestaan uit te handhaven bestaande winkels en ongeveer de helft uit nieuwbouw-winkelruimte.
*De overgrote meerderheid van de aanwezigen was **vóór deze stelling**.*

- Stelling 3:** Rondom het winkelcentrum Heistraat dient een parkeerregime te worden ingevoerd om gratis kortparkeren te garanderen.
*De overgrote meerderheid van de aanwezigen was **vóór deze stelling***
- Stelling 4:** Een winkelplein ter hoogte van het Gerardusplein óf ter hoogte van het Advocaat Botsplein is gewenst.
*Er was **eenstemmigheid** over de voorkeur voor de realisering van een winkelplein in de Heistraat. Daarbij bleek onder de aanwezigen **een voorkeur** te bestaan voor een winkelplein ter hoogte van het **Advocaat Botsplein***
- Stelling 5:** Een nieuwe Heistraat kost veel geld.
Naast de Gemeente moeten ook de Corporaties en Marktpartij bereid zijn om te investeren in de onrendabele delen van de Heistraat-aanpak.
*De overgrote meerderheid van de aanwezigen was **vóór deze stelling**.*

3. NADERE STUDIE INZAKE (WINKEL)PLEINVORMING

Naar aanleiding van bovenstaande uitkomst van de informatieve sessie bleek ten behoeve van de bestuurlijke besluitvorming op de onderstaande punten nog nadere studie, onderbouwing en/of informatieverstrekking noodzakelijk.

3.1. Optie Gerardusplein/Winkelplein:

- De *exacte grondposities ter plaatse het Gerardusplein e.o.* zijn in beeld gebracht, waarvoor wordt verwezen naar bijgevoegde **kaart 1**.
- Bij keuze voor het Gerardusplein als winkelplein is het gewenst dat *de EDAH kan doorfunctioneren* tijdens de bouw. Dit is mogelijk, indien de volgende fasering tijdens de bouw wordt gehanteerd:

- Slopen Heistraat 114 / 112 / 110:	voorlopige parkeerplaats winkelend bezoek
- start rechter hoek winkelcentrum:	800 m2 t.b.v. Supermarkt
- super verhuizen naar nieuwbouw	
- oude supermarkt slopen	verplaatsen voorlopige parkeerplaats winkelend bezoek
- nieuwe super afbouwen	uitbreiden tot 1200 m2
- bouwen units aan winkelplein	
- aanleggen definitief openbaar gebied	definitieve plein-inrichting.

Een en ander zal gepaard gaan met beperkte extra kosten als gevolg van onder meer de gefaseerde realisering van de nieuwbouw-supermarkt.

N.B. Huidige omvang EDAH: ca. 900 m2 en Dagwinkels: ca. 100 m2

3.2. Optie Gerardusplein/Woonplein:

In de eerder gepresenteerde stedenbouwkundige variant voor de inrichting van het *Gerardusplein* als “woonplein” werd de nieuwe woonbebouwing tot op het terrein van Huize den Herd geprojecteerd. Dit doet onvoldoende recht aan het karakter van deze voorziening voor dak- en thuislozen, die om een afgescheiden eigen (buiten)ruimte vraagt.

In het bijgestelde ontwerp (in twee varianten, **zie kaarten 2 en 4**) is er daarom van uitgegaan dat de nieuw geprojecteerde bebouwing het gebouw en de buitenruimte van Den Herd respecteert. In de bijgestelde ontwerpen is overigens als inrichtingssuggestie een “woonhof”-idee uitgewerkt en niet zozeer een “woonplein”. Ter illustratie zijn tevens driedimensionale visualiseringen bijgevoegd (**kaarten 3 en 5**).

Dit leidt tot een per saldo kleiner bouwprogramma (totaal ca. 75 woningen, inclusief nieuwbouw

zuidzijde ter plaatse van Schlecker-pand) dan in de eerdere variant: met parkeren ondergronds en/of op achtererf.

3.3. Optie Advocaat Botsplein:

- De *exacte grondposities ter plaatse van het Advocaat Botsplein e.o.* zijn in beeld gebracht , waarvoor wordt verwezen naar bijgevoegde **kaart 6**.
Op deze kaart is tevens waarneembaar welke kavels braak liggen en waar nog bebouwing (met *rode contour* aangeduid) aanwezig is.
- Het op 3 juli gepresenteerde *ontwerp voor het Advocaat Botsplein/Winkelplein* bevatte enkele vanuit distributieplanologisch opzicht minder aantrekkelijke aspecten zoals een minder gelukkige situering van de geprojecteerde supermarkt, en een te sterke doorsnijding van het plein-ontwerp met straten en wegen. In het *bijgestelde ontwerp* is dit ondervangen door o.a. de nieuwe supermarkt meer centraal op het plein te projecteren en de aansluiting van de Advocaat Botsstraat op het plein anders vorm te geven (zie **kaarten 7 t/m 11**)

3.4. Bereikbaarheid, Parkeren en Bevoorrading

Deze aspecten zijn bij het realiseren van een winkelplein van bijzonder belang. Uitgangspunten - als nadere invulling van het gestelde in paragraaf 1 - zijn:

- Het winkelplein dient vanuit de gehele wijk goed bereikbaar te zijn.
- Bezoekers-parkeren vindt plaats aan de vóórzijde van de winkels op het winkelplein.
- Bewoners-parkeren vindt bij voorkeur plaats op eigen terrein en bezoekers van de woningen parkeren op openbaar terrein (conform de parkeerfilosofie ten aanzien van de gehele Binnenstad Oost).
- Een goede fietsenstalling is gewenst.
- Uitgangspunten t.a.v. bevoorrading winkels:
 - Supermarkt:
 - . Eén grote vrachtwagen per dag
 - . Twee à vier kleine bestelauto's per dag (afhankelijk van aantal versgroepen)
 - . Laden en lossen dient ter beperking van overlast voor omwonenden inpandig te geschieden.
 - Overige winkelunits:
 - . Verswinkels: éénmaal, hooguit tweemaal per dag een bestelauto
 - . Non-food: éénmaal per week een grote vrachtwagen
 - Bevoorrading van winkels bij voorkeur aan achterzijde.

Bijzondere aandacht vragen voorts het aantal te realiseren parkeerplaatsen en het te hanteren parkeerregime in relatie tot het nieuw te realiseren winkelplein.

De concentratie van de detailhandelsfunctie op een winkelplein zal gepaard moeten gaan met een uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen.

De parkeer-kencijfers zijn ruimer gehanteerd dan elders in Helmond. De reden hiervoor is dat de Heistraat vrijwel dagelijks een hoge parkeerdruk kent door zijn ligging in de nabijheid van het centrum en het bestaande aantal parkeerplaatsen wat is achter gebleven bij de ontwikkelingen. Een andere reden is het soepel laten verlopen van de uitwisselbaarheid tussen winkelend publiek en bezoekers van de woningen. Bij een krappe parkeernorm wordt dit moeilijk. Als parkeer-kencijfers worden daarom gehanteerd:

- Supermarkt: 1 ppl. per 25m² b.v.o.
- Overige detailhandel: 1 ppl. per 50m² b.v.o.

Bij deze kencijfers – die als beleidsmatige richtlijnen moeten worden beschouwd - bedraagt het aantal ten behoeve van de nieuwbouw (3.000 m²) benodigde parkeerplaatsen ongeveer 85 ppl. Voor het totale concentratiegebied (6.000m²) bedraagt de parkeerbehoefte ca. 145 ppl. Gestreefd moet worden naar een goede verdeling van het benodigde aantal parkeerplaatsen over het nieuwbouwen- en te handhaven gedeelte van het concentratiegebied.

Parkeren voor woningen is in deze kencijfers buiten beschouwing gebleven. De cijfers betreffen alleen de plaatsen die nodig zijn voor bezoekers van winkels.

In de Heistraat en omgeving is het gezien de parkeerproblematiek wenselijk om sturend op te kunnen treden. Dit pleit ervoor een parkeerregime in te voeren. Het invoeren van betaald parkeren werpt echter een drempel op in de bezoekbaarheid en dus exploitatie van de supermarkt. Immers, elders in Helmond hoeft niet bij supermarkten betaald te worden (m.u.v. van de Konmar op zaterdag).

In concreto wordt voorgesteld om vanaf de oplevering van het nieuwe winkelplein in de Heistraat een parkeerregime in te voeren dat gratis kortparkeren mogelijk maakt en het langparkeren ontmoedigt. Dit kan bijvoorbeeld door

- het invoeren van een blauwe zone (P-schijf),
- of door het invoeren van een betaald parkeerregime (zonder slagboom !), waarbij bijvoorbeeld de eerste twee uur parkeren gratis is en daarna aan progressief tarief van toepassing is (elders in den lande zijn hiervan al voorbeelden),

Beide opties zullen nog nader moeten worden onderzocht o.a. op hun financiële implicaties, alvorens een definitieve keuze kan worden gemaakt.

3.5. Beeldkwaliteit:

Het heeft in dit stadium nog niet zoveel zin reeds uitspraken te doen over gewenste architectonische detaillering (binnen het uitgangspunt van traditionele architectuur), materiaalgebruik e.d.. Wél relevant zijn de te hanteren richtlijnen t.a.v. de bouwhoogten (mede bepalend voor bouwvolume). Wat betreft dit aspect wordt verwezen naar

- **kaart 12** "Ruimtenopbouw Heistraat", waarop de (toekomstige) pleinruimten, straatruimten en na te streven accenten zijn aangegeven
- en **kaart 13** "Visie Bouwhoogten", welke een visie geeft ten aanzien van de na te streven bouwhoogten.

Zoals blijkt uit de toelichting bij deze kaarten moet een en ander met de nodige nuancering worden gezien.

3.6. Bedrijvencentrum Heistraat:

Ten aanzien van de locatie van het nieuw te realiseren "Bedrijvencentrum Heistraat" verdient het de voorkeur dit niet aan het nieuwe winkelplein te situeren. Immers de wanden van het winkelplein dienen zo veel mogelijk te worden gevuld met detailhandel of aanverwante functies.

3.7. Financiële Aspecten

In **bijlage 1** heeft een berekening van de grondexploitatie en overige financiële aspecten voor de twee combinaties van varianten plaatsgevonden. In vergelijking met eerdere berekeningen (t.b.v. de informatieve sessie van 3 juli) zijn de volgende uitgangspunten/aannames gewijzigd:

- Er wordt thans van uitgegaan dat er óók sociale huurwoningen zullen worden gerealiseerd. In concreto is uitgegaan van de verhouding:
 - 1/3 sociale huurwoningen (< €143.500)
 - 1/3 middeldure woningen (€ 143.500 - € 175.000)
 - 1/3 dure woningen (> €175.000).
- Een kleiner bouwprogramma in de variant Gerardusplein-woonfunctie.

Een vergelijking van de beide combinaties van pleinvarianten wijst uit dat deze elkaar qua grondexploitatieresultaat niet veel ontlopen: in beide gevallen bedraagt het grondexploitatieresultaat **circa -/€ 6 miljoen**. In deze cijfers is rekening gehouden met een actief verplaatsingsbeleid van bestaande winkels richting nieuwbouw-winkels op het plein.

4. AFWEGING

Op basis van de verrichte studies en vergaarde informatie is het zaak tot een afweging tussen de varianten te komen. Deze afweging is gemaakt aan de hand van de volgende criteria:

- a) Ligging winkelplein t.o.v. de wijk/Bijdrage winkelplein aan kwaliteitsimpuls voor de wijk/Ligging ten opzichte van het Stadscentrum
- b) Ligging winkelplein t.o.v. huidig concentratiegebied
- c) Realisatietermijn
- d) Financiële haalbaarheid
- e) Afzetbaarheid Woningen
- f) Draagvlak in de wijk en bij “de politiek”

a. Ligging winkelplein t.o.v. de wijk - Bijdrage winkelplein aan kwaliteitsimpuls voor de wijk - Ligging t.o.v. stadscentrum

Het Advocaat Botsplein als winkelplein scoort wat betreft zijn ligging in meerdere opzichten beter dan het Gerardusplein. Immers het Advocaat Botsplein ligt centraler binnen de wijk Binnenstad Oost, sluit direct aan op de vernieuwde Sassenbuurt, ligt verder verwijderd van het Stadscentrum en het geprojecteerde “foodcluster” ter hoogte van de City-sporthal en ligt beter ingebed in de nieuwe structuur van straten en pleinen zoals voorzien in het Wijkontwikkelingsprogramma Binnenstad Oost (verwezen wordt naar de **kaarten 14 en 15**)

De verwachting is dat een winkelplein ter hoogte van het Advocaat Botsplein meer als ontmoetingsplek voor de gehele wijk (een “hart” voor de wijk) zal functioneren dan een winkelplein ter hoogte van het Gerardusplein. Dit wordt als een extra kwaliteit beschouwd.

b. Ligging winkelplein t.o.v. huidig concentratiegebied

De winkelpleinvariant-Gerardusplein is gelegen binnen het huidige door de Raad aangewezen winkelconcentratiegebied; de winkelpleinvariant Advocaat Botsplein ligt op enige afstand, iets ten oosten van het aangewezen winkelconcentratiegebied.

Echter in het gedeelte tussen Pistoriusstraat en het nieuw geprojecteerde Advocaat Botsplein – dat thans buiten de afbakening van het winkelconcentratiegebied valt - bevinden zich de nodige winkels van voldoende kwaliteit (afgaande op de fysieke uitstraling), zodat een goede aansluiting tussen “oud” en “nieuw” óók bij keuze voor het winkelplein-Advocaat Botsplein te verwezenlijken is.

Consequentie van een eventuele keuze voor het Advocaat Botsplein als winkelplein is dus wél dat een nieuw, meer oostelijk en meer centraal in de wijk gelegen winkelconcentratiegebied zal moeten worden vastgesteld dat grofweg wordt begrensd door de Pistoriusstraat/Sassenstraat in het westen en de Van Brusselstraat in het oosten (zie **kaart 16**).

c. Realisatietermijn.

Gelet op de aanwezige grondposities op het Gerardusplein zal een winkelplein op deze locatie naar verwachting relatief snel te realiseren zijn.

Realisering van een winkelplein ter hoogte van het Advocaat Botsplein is afhankelijk van de medewerking van derden (met name wbv. Volksbelang), die aldaar de nodige gronden bezitten.

Echter verwacht wordt dat het in principe mogelijk moet zijn om met name met wbv. Volksbelang snel tot overeenstemming te komen, zodat ook op deze locatie op relatief korte termijn een winkelplein zou kunnen worden gerealiseerd.

d. Financiële Haalbaarheid

Zoals uiteengezet in de vorige paragraaf ontlopen beide combinaties van pleinvarianten elkaar niet veel qua grondexploitatie resultaat. Het criterium “financiële haalbaarheid” leidt dus niet tot een betere score van de ene variant ten opzichte van de andere. Andere criteria geven bij de keuze voor één van de varianten de doorslag.

Ten aanzien van de dekking van het negatieve grondexploitatie resultaat ad ca. +/- €6 miljoen wordt verwezen naar paragraaf 5 sub h.

e. Afzetbaarheid woningen

De afzetbaarheid van het woningbouwprogramma op beide pleinen is verbeterd door de introductie van 1/3 sociale huurwoningen binnen het totaalprogramma. Dit laat onverlet dat het moeilijk is in te schatten hoe de woningmarkt op het moment van oplevering van woningen zal functioneren en afzetrisico's niet bij voorbaat uit te sluiten zijn.

f. Draagvlak in de wijk en bij "de politiek"

Gezien de uitkomst van de informatieve sessie van 3 juli jl. mag er van worden uitgegaan dat er voor een nieuw winkelplein ter hoogte van het Advocaat Botsplein méér draagvlak zal zijn in de wijk en bij "de politiek" dan voor een winkelplein ter hoogte van het Gerardusplein.

5. VOORSTEL

Het geheel overziende wordt het volgende voorgesteld:

- 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 de 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.

BIJLAGE 1: **FINANCIËLE ASPECTEN PLEINVORMING HEISTRAAT**

	COMBINATIE A		COMBINATIE B	
	Commercieel Gerardusplein	Woonplein Botsplein	Commercieel Botsplein	Woonplein Gerardusplein
Algemene gegevens				
Uitgeefbaar Commercieel (m²)	3000		3000	
Uitgeefbaar woningbouw (m²)		2750		3800
Sociale huur (aantal won.)	20	40	30	25
Woningen € 150000 (idem)	20	40	30	25
Woningen € 175000 (idem)	20	40	30	24
Oppervlakte plein (m²)	2400	2800	2800	1600
Huurdersverplaatsen (m²)	1500	300	300	1500
Verplaatsingen tbv winkelplein (m²)	625		625	
Kosten				
Verwervingen incl. verplaatsingen	€ 6.661.000	€ 2.860.000	€ 3.798.000	€ 5.388.000
Bijkomende kosten	€ 150.000	€ 125.000	€ 125.000	€ 150.000
Sloopkosten	€ 250.000	€ 165.000	€ 165.000	€ 240.000
Saneringskosten	PM	PM	PM	PM
Plankosten	€ 125.000	€ 150.000	€ 150.000	€ 150.000
Civiltechnische kosten	€ 312.000	€ 364.000	€ 364.000	€ 208.000
Fondsstortingen	€ 61.000	€ 56.000	€ 61.000	€ 78.000
Rentekosten	€ 843.000	€ 439.000	€ 439.000	€ 790.000
Totaal kosten	€ 8.402.000	€ 4.159.000	€ 5.102.000	€ 7.004.000
Opbrengsten				
Commercieel	€ 2.250.000	€ -	€ 2.250.000	€ -
Sociale huur	€ 178.000	€ 356.000	€ 267.000	€ 223.000
Woningen € 150000	€ 480.000	€ 960.000	€ 720.000	€ 600.000
Woningen € 175000	€ 592.000	€ 1.184.000	€ 888.000	€ 710.000
Opbrengsten herontwikkeling verplaatsingen	€ 469.000	€ -	€ 469.000	€ -
Totaal opbrengsten	€ 3.969.000	€ 2.500.000	€ 4.594.000	€ 1.533.000
SALDO	€ 4.433.000-	€ 1.659.000-	€ 508.000-	€ 5.471.000-

Grondbedrijf Oktober 2003

KAARTEN

KAARTEN WOONFUNCTIE GERARDUSPLEIN

KAARTEN WINKELPLEIN ADV. BOTSPLEIN

OVERIGE KAARTEN

TOELICHTING BIJ KAARTEN 12 EN 13: BOUWHOOGTEN HEISTRAAT

Het huidige beeld van de Heistraat is het resultaat van een proces van continue verandering. Gelet op de dynamiek en ambities (opwaardering en pleinvorming) zet de transformatie zich voort. *“De Heistraat is nooit af.”*

Door de jaren heen wordt de ontwikkeling van de Heistraat gekenmerkt door een geleidelijke schaalvergroting.

Voor de visie op de gewenste bouwhoogten in de Heistraat is een genuanceerde benadering noodzakelijk. Hierbij is de fysieke situatie van de Heistraat van belang. Door de kromming van de Heistraat wijzigt het perspectief. Hierbij is de buitenzijde van de kromming prominent in beeld. Vanaf het Binderseind vormt de zuidgevel de buitenzijde van de kromming. Van de Blinkertsestraat tot het geplande Advocaat Botsplein de noordzijde. Van het geplande plein is er min of meer sprake van een rechtstand met een zicht-as op de Jozefkerk aan de Tolpost. De Heistraat verloopt strikt van west naar oost. Dit betekent dat er in de straat een noordwand en een zuidwand aanwezig is. De zuidwand is de schaduwzijde.

Er bestaat géén uniforme bouwhoogte voor de gehele Heistraat. Dit geldt voor de hoogte in absolute zin en de goot-, nok- en verdiepingshoogten. Ook is de architectuur niet in één beeld te vatten. Een diversiteit aan bouwhoogte variërend van één laag met kap tot binnenkort accenten in vijf bouwlagen (vm. Dansschool Verhoeven en Appartementen Sassenbuurt) zijn in de Heistraat vertegenwoordigd. Voorts is er naast een perceels- en pandsgewijze ontwikkeling tevens sprake van planmatige ingrepen uit verschillende perioden.

In de Heistraat is in de huidige situatie een aantal ruimttypen te onderscheiden (zie bijgaande **kaart 12** “Ruimtenopbouw Heistraat”).

De ruimttypen vormen een stedenbouwkundige eenheid en karakteristiek in de Heistraat. Per ruimttypen zijn gewenste bouwhoogten vastgelegd (zie bijgaande **kaart 13** Visie Bouwhoogten Heistraat).

- Entreeruimten (Binderseind en Tolpost)
- Pleinruimten (de nieuwe pleinen)
- Straatruimten (de bestaande delen van het bebouwingslint)
- Accenten (de bijzondere elementen)