

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Ontwikkelvisie Gemeentehuisplein en -tuin
Heeze, gemeente Heeze-Leende

colofon

projectnaam
**Ontwikkelvisie Gemeentehuisplein en -tuin
Heeze, gemeente Heeze-Leende**

datum
mei 2023

projectnummer
P04761

opdrachtgever
Gemeente Heeze-Leende

BRO
projectleider
JVo

projectteam
BWi

bron kaft
BRO

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl



Inleiding

De gemeente Heeze-Leende heeft de ambitie gesteld, om het gebied rond het Gemeentehuisplein en -tuin mede in ontwikkeling te brengen. Het doel is te komen tot een prettig verblijfsgebied, met ruimte voor groen en ontmoeten, waarbij de auto een minder dominante rol heeft. Dit alles met voldoende ruimte voor evenementen, zoals de kermis en Brabantsedag.

In het gebied zijn verschillende deelgebieden te definiëren, met een eigen ontwikkelsnelheid en eigenaar. Om richting te geven aan de gewenste ontwikkeling, heeft u BRO gevraagd om een ontwikkelvisie voor het gehele gebied op te stellen, met uitspraken over de verschillende deelgebieden. Met als doel de mogelijkheden voor de beoogde ontwikkeling en de opwaardering van het openbaar terrein samenhangend in beeld te brengen.

Dit document geeft daarmee per gebied de ambitie en bijbehorende kaders in samenhang weer. In de uitwerking kan per gebied, op een eigen snelheid en invulling, binnen de geschetste ambities en kaders worden ontwikkeld.

Het gebied is opgedeeld in 8 deelgebieden.

		pagina
1	Gemeentehuisplein	4
2	Rafaelschool	6
3	St. Maartenshuis	7
4	Gemeentehuistuin	8
5	Uitbreiding evenementen- en parkeerterrein	9
6	Dirk Heziusschool	10
7	Locatie gymzaal Spoorlaan	11
8	Pastorietuin	12



1 Gemeentehuisplein

Het plein wordt een prettig verblijfsgebied waar zich een dorpshart ontwikkelt met ruimte voor terrassen en groen met onder andere grote bomen. De nieuwe inrichting behoudt ruimte voor evenementen, zoals de kermis en de tribunes van de Brabantsedag. De parkeerplaatsen worden grotendeels verplaatst naar het parkeerterrein/ evenemententerrein aan de achterzijde van het gemeentehuis. Fietsparkeren krijgt op het plein voldoende ruimte. Het plein is nu een grote ruimte aan de Jan Deckersstraat. Het gemeentehuisplein is zoekgebied voor de verplaatsing van de Geldmaat die voor 't Perron staat. Door het gebied op te delen in 2 verschillende accentgebieden ontstaat een betere duiding van de ruimte.

Zone gemeentehuis

Voor de ingang van het gemeentehuis is ruimte voor een ruime entree. Dit is een belangrijk gebouw in aanzien en functie aan het plein. De warenmarkt behoudt hier haar functie. Geleidelijk vergroent deze zone waardoor het gebied een schakel vormt met de gemeentehuistuin aan de achterzijde. De parkeerplaatsen maken plaats voor groen, de autoverbinding komt te vervallen (ontsluiting via Spoorlaan) en er komt



Figuur 1: Voorbeeld van een toekomstig paviljoen in Hengelo



ruimte voor een paviljoen. Dit paviljoen breekt de grote pleinruimte en zorgt voor een ontmoetingspunt. Dit kan in de vorm van een horecapunt. Het paviljoen is compact en alzijdig vormgegeven en heeft ruimte voor een terras. Dit zorgt ervoor dat het geen blokkade vormt, maar een prettige toevoeging op het plein.

Het groen bestaat uit bomen en gras- en beplantingsvakken. Deze zijn dusdanig vormgegeven dat er tijdens evenementen optimaal van de ruimte gebruik kan worden gemaakt. In totaal verdwijnen er hier 17 officiële parkeerplaatsen, welke op het parkeerterrein aan de achterzijde worden opgevangen.

Zone voor de Rafaelschool

In deze zone blijft ruimte voor parkeren. Echter wordt dit opnieuw vormgegeven met meer groen aan de randen. Door het groen aan de randen te plaatsen, blijft er ruimte voor evenementen. Op de hoek van het gebouw met de tuin is ruimte voor een terras.

Raakvlakken met Jan Deckersstraat en Kapelstraat

De nieuwe inrichting van het plein en de herinrichting van de Jan Deckersstraat en Kapelstraat hebben beide een andere ontwikkelsnelheid. Er zijn echter een aantal raakvlakken, zoals de locatie van de toegang tot het parkeerterrein. Deze kan door de nieuwe inrichting van het plan enigszins verschuiven. Daarnaast ligt er een nog te maken ontwerpkeuze voor of de straat langs het plein loopt of dat de straat onderdeel wordt van het plein.



Figuur 2: Indicatieve weergaven van de tribunes op de Brabantsedag



2 Rafaelschool

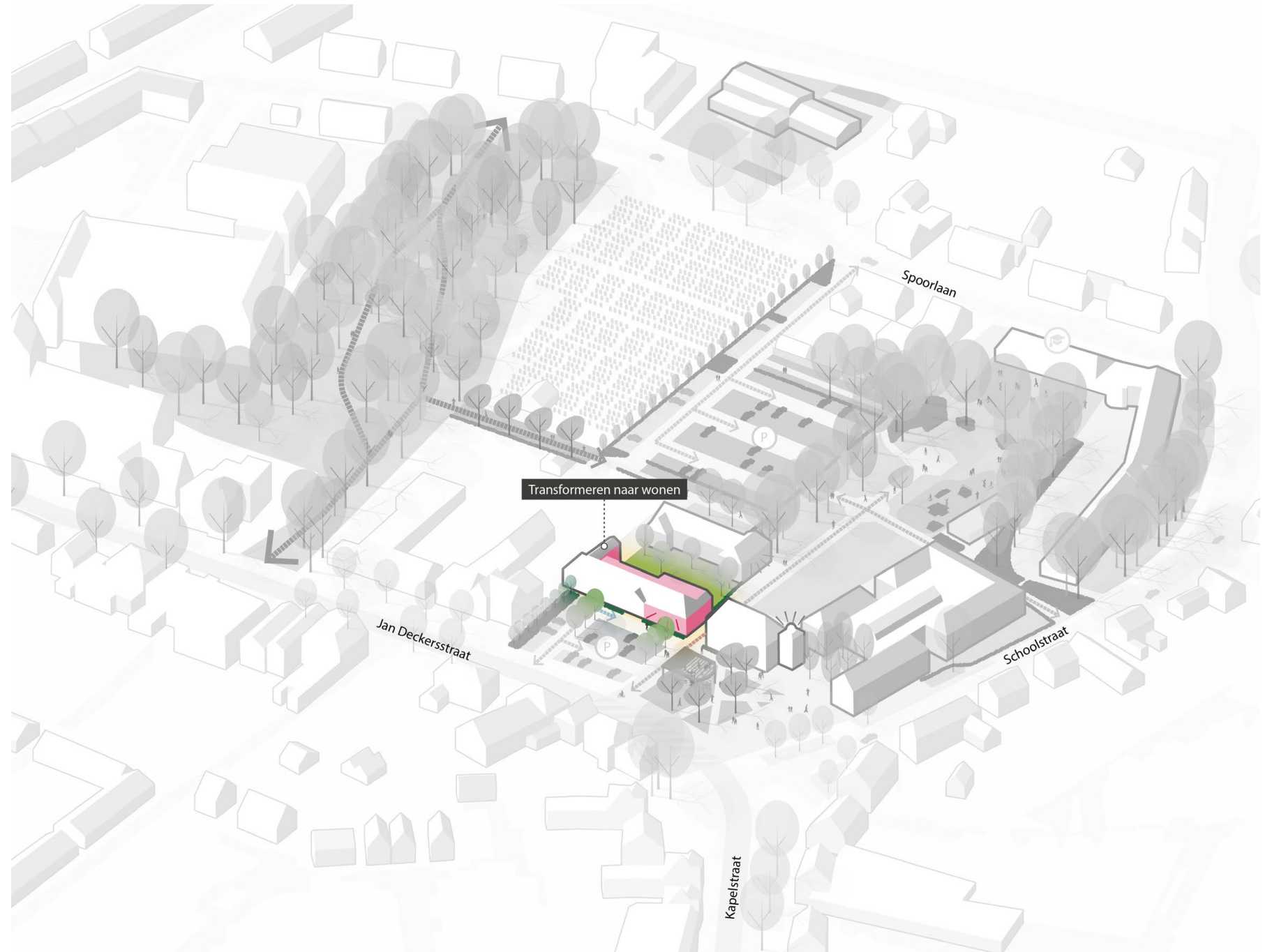
Dit gebouw krijgt, bij voorkeur, in de plint een publieksfunctie aan het plein. Daarnaast kunnen, met behoud van de karakteristieke waarden van het pand, woningen op de eerste verdieping toegevoegd worden. Het toevoegen van woningen in bestaande gebouwen mag geen belemmering zijn voor de evenementen die in het gebied gehouden worden. De noordelijke hoek van het gebouw ligt aan de toegang tot de tuin. Deze hoek krijgt een uitnodigend karakter, door bijvoorbeeld entree's en grote ramen op te nemen in de gevels. Het zuidelijke deel van het gebouw (het kledingpandje) is te koppelen aan de ontwikkeling, als dit de ruimtelijke kwaliteit en functionaliteit van het pand ten goede komt.

Het pand is aangewezen als gemeentelijk monument. De bescherming beperkt zich tot de hoofdmassa en de voorgevel met aangrenzende dakvlakken. Een corridor / overkapping / verbinding met St. Maartenshuis is voorstelbaar, met behoud van het oorspronkelijke pand (zie voorbeeld Theater Speelhuis in Helmond).

De functies dienen te passen binnen het vigerende bestemmingsplan-, met de functie 'centrum'. Bestemmingen daarbinnen zijn: wonen, detailhandel, dienstverlening, kantoor, ondersteunende horeca, maatschappelijke voorzieningen en daghoreca (cat 1).



Figuur 3: Voorbeeld van een nieuwe functie en toevoeging aan een monument. Hierboven Het Speelhuis in Helmond - foto Dave van Hout

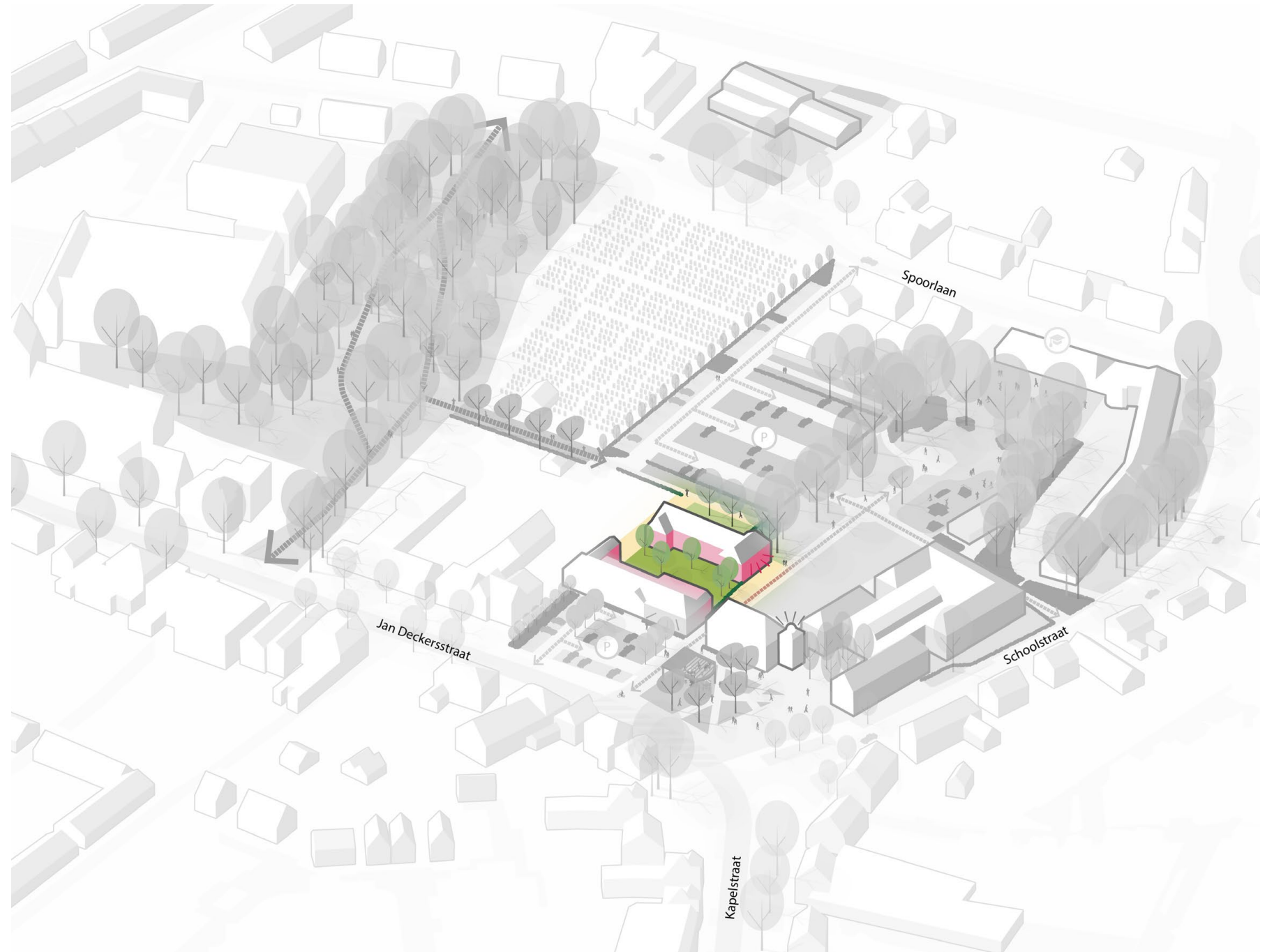


3 St. Maartenshuis

Er wordt ingezet om het pand te behouden en duurzaam te ontwikkelen. De begane grond is toegankelijk voor inwoners, maatschappelijke functie of horeca ('theetuin' of vorm van horeca die geen zichtlocatie nodig heeft) die niet concurreert met het bestaande programma in de omgeving. Faciliteiten voor evenementen worden opgenomen, denk aan toiletten, keuken e.d. Dit kan ook door middel van slim dubbelgebruik van voorzieningen in het pand. Op de verdieping is eventueel ruimte voor enkele appartementen voor starters. Het toevoegen van woningen zorgt voor sociale controle in de omgeving. Het toevoegen van woningen in bestaande gebouwen mag geen belemmering zijn voor de evenementen die in het gebied gehouden worden. De parkeerplaatsen op de binnenplaats kunnen ruimte maken voor een (collectieve) tuin. Een maatschappelijke functie op de verdieping zou ook kunnen. De functies dienen te passen binnen het vigerende bestemmingsplan, met de functie 'centrum'. Bestemmingen daarbinnen zijn: wonen, detailhandel, dienstverlening, kantoor, ondersteunende horeca, maatschappelijke voorzieningen- en daghoreca (cat. 1).



Figuur 4: Voorbeeld van een nieuwe functie van een monument.
Hierboven de oude Kazerne in Kaatsheuvel



4 Gemeentehuistuin

De gemeentehuistuin is een groene plek, direct tegen het centrum van Heeze maar ligt ook verscholen achter bestaande gebouwen. Het groene karakter en de sfeer van de tuin dienen versterkt te worden. Bestaande bomen van goede kwaliteit blijven behouden en krijgen ruimte om ook in de toekomst bij te dragen aan het groene hart van Heeze. Daarnaast blijft er voldoende ruimte voor evenementen.

Er wordt geen nieuw woongebouw in de tuin toegevoegd. Om de tuin meer onderdeel te laten zijn van het centrum, wordt er ingezet op:

- langzaam verkeersroutes naar de tuin verbeteren, zoals het schrappen van de auto tussen het plein en de tuin;
- het verbeteren van de verbinding met de Dirk Heziusschool. Wellicht deels als toevoeging van het schoolplein. Spelen in het park;
- gebouwen grenzend aan de tuin, richten de functies zoveel als mogelijk naar de tuin;
- onderzoeken of het toevoegen van beweging in de vorm van een skateparkje, speeltoestellen of beweegtoestellen voor ouderen mogelijk is. Met kanttekening dat dit passend of demontabel is, als er evenementen zijn;
- geen verkeersontsluiting door de tuin vanaf de Schoolstraat.



Figuur 5: De gemeentetuin



5 Uitbreiding evenementen- en parkeerterrein

Het huidige parkeerterrein kan worden geoptimaliseerd. Door het huidige terrein efficiënter in te richten kunnen er circa 37 extra parkeerplaatsen worden toegevoegd. Dit compenseert de afname van circa 17 parkeerplaatsen voor het gemeentehuis en circa 11 parkeerplaatsen op de binnenplaats aan het St. Maartenshuis. Het terrein zal voor de auto worden ontsloten via de Spoorlaan, hiermee zal de Spoorlaan intensiever worden gebruikt.

Het perceel ten westen van het parkeerterrein kan mogelijk onderdeel worden van dit gebied. Hierbij kan een deel worden ingezet voor parkeren en het deel tegen de erfgrans van de gronden aan de Spoorlaan met groen. Dit kan tevens dienen als verbinding met de gemeentehuistuin. De leibomen kunnen (als mogelijk) worden verplaatst richting de erfgrans. Als dit niet mogelijk is, kunnen deze bomen worden gekapt en vervangen worden door enkele vrijstaande grote bomen. Aan de zijde van het St. Maartenshuis is meer ruimte voor een toekomstige verbinding met de Pastorietuin.



Figuur 6: Bestaand parkeerterrein aan de gemeentehuistuin



6 Dirk Heziusschool

Het is de ambitie om de school en de Gemeentehuistuin meer met elkaar te verbinden. Het opgaande groen en de hekwerken zijn nu een barrière. Een sterke relatie met het park ligt voor de hand, waarbij ook een functionele uitwisseling denkbaar is. Dit kan door de buitenruimte meer in elkaar te laten overvloeien, hierdoor komt de school met het schoolplein aan de tuin te liggen.

Vergezicht

Een verdere integratie van de school en het park is denkbaar in de vorm van een aanbouw aan het huidige schoolgebouw. De school bestaat uit verschillende delen, waarbij het oorspronkelijke gedeelte uit de jaren '50 intact is gebleven en van grote waarden. Bij mogelijke planvorming van de school blijft dit deel behouden, er zijn ook mogelijkheden in de vorm van een andere functie voor dit deel. Waarbij de overige ruimte ingezet kan worden voor een compact schoolgebouw dat zich onder andere richt op de gemeentehuistuin zijde.



Figuur 7: Voorbeeld openbaar speelpark basisschool Strijp Dorp in Eindhoven



Figuur 8: Voorbeeld openbaar speelpark basisschool De Es in Hellendoorn

7 Locatie gymzaal Spoorlaan

Herontwikkeling van gymzaallocatie tot wooncomplex met een dorpse uitstraling, kleinschalige korrel en gepaste bouwhoogte. De rooilijn sluit aan op de bestaande groenstrook langs het trottoir. Het gebouw wordt aan de straatzijde onderbroken om aan te sluiten bij de kleinschaligheid van de straat en om een collectieve binnenruimte te creëren. Parkeren gebeurt op eigen terrein, met eventueel overloop voor het parkeren uit het centrum. De skatebaan is een tijdelijke functie en wordt verplaatst naar een andere locatie. Aan de achterzijde van het wooncomplex moet rekening worden gehouden met geluid en externe veiligheid van het spoor.

Naast een woonfunctie, is eventueel een maatschappelijke functie voorstelbaar. Echter geen detailhandel of nieuwvestiging van bedrijven. De ontwikkeling van deze locatie is een separate ontwikkeling en staat los van het gebied rondom het gemeentehuis.



8 Pastorietauin

De pastorietauin is een groene aaneengesloten enclave in het centrum. Het is wenselijk om de verbinding tussen de tuin en het plangebied te verbeteren. Dit wordt bereikt door het gebied (deels) open te stellen en met routes te laten aansluiten op de omgeving. Met het parochiebestuur zal worden overlegd of en onder welke condities tegemoet kan worden gekomen aan de ambitie om de pastorietauin openbaar toegankelijk te maken.

Bij het ontwerp van de inrichting van het evenemententerrein en de gemeentehuistuin wordt rekening gehouden met het mogelijk in de toekomst toevoegen van de pastorietauin als (semi)openbaar gebied.



Figuur 9: Voorbeeld openbare tuin van de St. Plechelmuskerk in Saasveld





Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

