

Vlekkenplan gemeentehuisplein en -tuin

Van variantenstudie naar stedenbouwkundig plan

Inleiding

De gemeente en de eigenaar van het voormalige Zuidzorg-gebouw hebben de intentie uitgesproken om gezamenlijk de mogelijkheid te onderzoeken om het gebied rond het gemeentehuis te herontwikkelen. Hiervoor is een variantenstudie opgesteld waarin 3 verschillende ontwikkelingsrichtingen voor het gebied in beeld gebracht zijn.

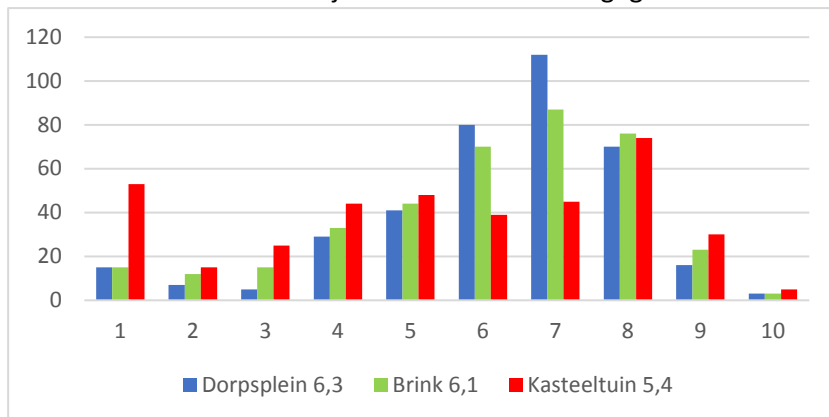
In de eerste maanden van 2021 is de variantenstudie besproken met gemeenteraad(sfracties) en voorgelegd aan het burgerpanel. Met de resultaten van de raadsbijeenkomsten en het burgerpanelonderzoek is dit vlekkenplan opgesteld. Dit vlekkenplan zal het uitgangspunt zijn voor het stedenbouwkundig plan, dat in de 2^e helft van 2021 opgesteld wordt.

Variantenstudie

Voor de variantenstudie zijn 3 varianten opgesteld. In elke variant is op verschillende manieren invulling gegeven aan bouwstenen, zoals pleinen, evenementen, wonen en parkeren. 378 burgerpanelleden hebben de varianten beoordeeld, onder andere door:

- elke variant een rapportcijfer te geven en
- per bouwsteen aan te geven of ze een bouwsteen wel of niet goed ingevuld vinden per variant.

In onderstaande tabellen zijn de uitkomsten weergegeven.



Rapportcijfer per variant burgerpanel

Wat vind u (niet) goed aan elke variant?	Dorpsplein		Brink		Kasteeltuin	
	Goed	Niet goed	Goed	Niet goed	Goed	Niet goed
Parkeren voorplein	112	175	226	67	81	124
Onderdoorgang bestuursvleugel	61	115				
Sloop kazerne			108	137		
Behoud gebouwen	243	48	199	44	123	80
Evenementen	215	35	176	47	110	67
Appartementen	106	113	94	142	71	164
Woontoren					26	262
Middenplein	128	60	157	44		
Terrassen voorplein	221	29	223	35	188	24
Locatie gymzaal Spoorlaan	78	65	114	119		
Verbinding met centrum					121	16
Schoolplein betrokken					144	95
(half)ondergronds parkeren					187	110
Anders	106	155	46	150	63	133
Meerderheid voor						
Meerderheid tegen						
Voor en tegen gelijk (<20 verschil)						

Beoordeling varianten per bouwsteen

Doordat in tabel 2 met stoplichtkleuren aangegeven is hoe iedere bouwsteen door een meerderheid beoordeeld is, is in één oogopslag duidelijk hoe het ideaalplaatje eruit zou moeten zien.

Idealplaatje

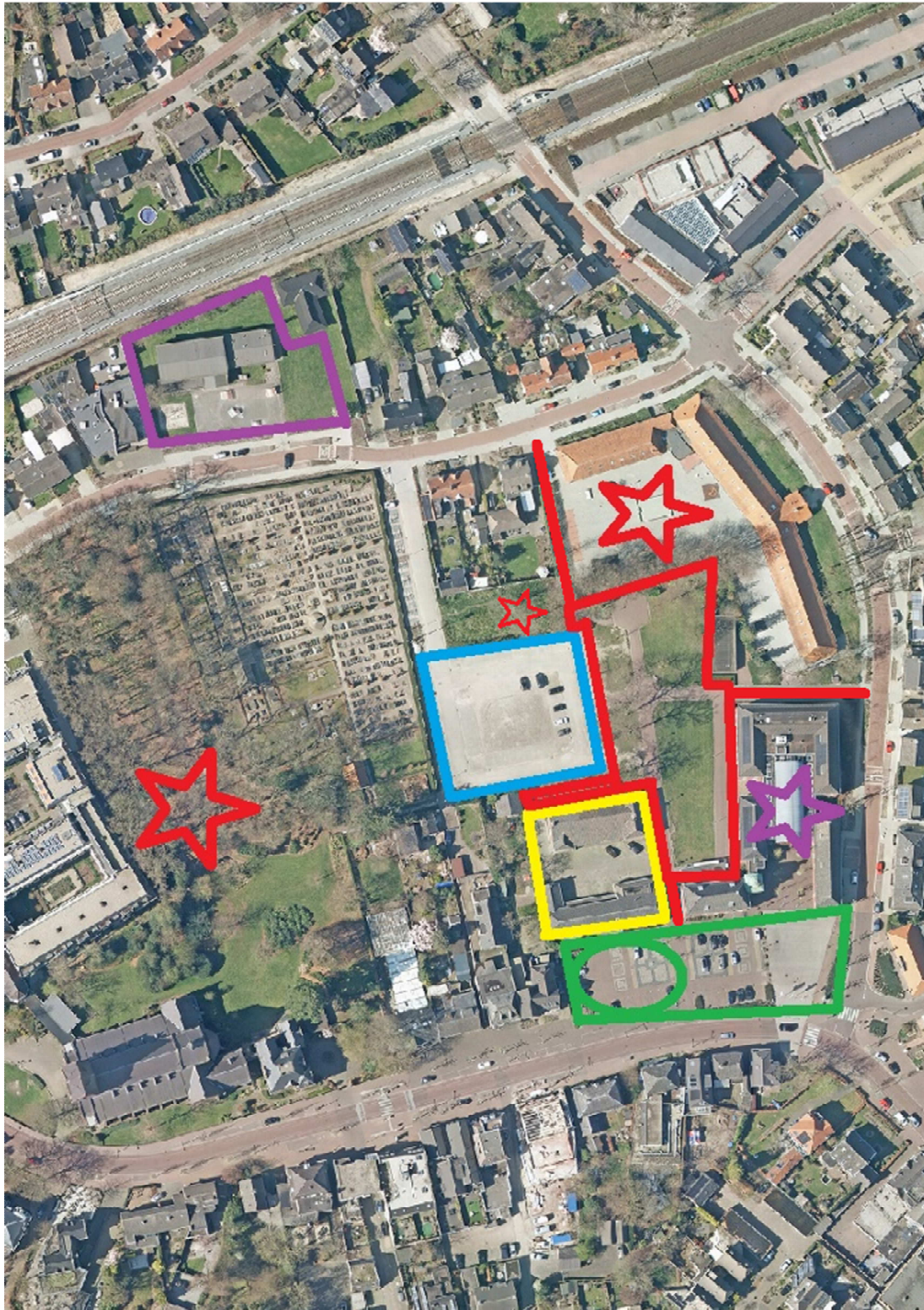
Uit de raadsbijeenkomsten en burgerpanelonderzoek kwam voor een meerderheid het volgende naar voren:

1. Het gebied rond het gemeentehuis moet levendiger worden.
2. Het gemeentehuisplein moet daarvoor transformeren tot een gezellig dorpsplein.
3. Dorpsevenementen zijn de publiekstrekker van het gebied en moeten dit zeker blijven;
 - Voor omwonenden betekent dit dat ze aantal weken per jaar enige overlast van deze evenementen kunnen ervaren.
 - Er is veel behoefte aan extra woonruimte. Maar om problemen met evenementen in de toekomst te voorkomen, zijn grotere wooncomplexen in de gemeentehuistuin ongewenst. Grotere wooncomplexen daarom alleen aan de rand van het gebied.

Kortom geen grote veranderingen maar een optimalisatie van functies in een prettig ingericht openbare ruimte.

Vlekkenplan

Dit ideaalplaatje is vertaald naar een vlekkenplan, waarin rekening gehouden is met de samenhang tussen de deelgebieden, eigendomssituaties, (financiële) haalbaarheid etc. Op onderstaande kaart is dit vlekkenplan weergegeven, met eronder een toelichting van de vlekken.



Vlekkenplan

Groen: Hét dorpsplein van Heeze: groen, gezellig en flexibel (Brabantsedagproof). Minimaal de helft van het plein is parkeervrij. Bij voorkeur het omcirkelde deel, zodat voor de horeca in het centrumgebouw voldoende ruimte is voor een dorpsterras.

Geel: Centrumgebouw: centraal gelegen aan het dorpsplein. Begane grond: horeca met terras, cultuur als publiekstrekker voor de horeca & leisure. Ook te gebruiken tijdens evenementen, denk aan toilet, garderobe, grimmeren, gastenontvangst. Ruimte voor jongerenwerk en kunst. Daarnaast huurwoningen: gedeeltelijk sociaal. Levensloopbestendig gebouwd bij voorkeur bewoond door starters.

Voorgevel Zuidzorggebouw behouden als beeldbepalend element. Authentieke elementen oude brandweerkazerne terug laten komen.

Blauw: Evenemententerrein. Parkeerplaats als er geen evenementen zijn. Langparkeerders naar deze plek verwijzen.

Paars: Appartementencomplex: de plek waar invulling gegeven wordt aan de behoefte voor extra woonruimte, met voldoende afstand tot de evenementen. Koopwoningen, levensloopbestendig gebouwd bij voorkeur bewoond door starters en/of senioren. Parkeren aan spoorzijde; indien nodig de mogelijkheid om deze parkeerplaatsen ook te gebruiken tijdens evenementen. Skatebaan kan verplaatsen naar het park.

Paarse ster: Gemeentehuis: in de variantenstudie is ook gesproken om het gemeentehuis een woonfunctie te geven. Omdat de bestuurlijke toekomst van de gemeente op dit moment nog onduidelijk is en het in de nabijheid van evenementen ligt, kan hier op dit moment nog geen keus over gemaakt worden.

Rood: Park. Het park verbindt de vlekken en daarmee het gebied met de rest van het centrum en de natuur. Open, groen en toegankelijk. Bestaande bomen behouden.

Rode ster: (niet) openbaar groen. Mooie plekken in ons centrum in bezit bij derden. Het toevoegen van deze ruimtes aan het park zijn een verrijking voor het gebied. Dus als de eigenaren hiervoor open staan, dan voegen we ze graag toe. Het mooie bij de school is dat zij ook volop gebruik kunnen maken van het park.

Vervolg

Dit vlekkenplan is de ontwerpogave. Een stedenbouwkundige en landschapontwerper krijgen de opdracht om het vlekkenplan in 2021 uit te werken tot een stedenbouwkundig plan. Het stedenbouwkundig plan wordt ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd. Na vaststelling van het stedenbouwkundig plan, wordt het uitgewerkt in een bestemmingsplan.

Communicatie

De gemeenschap heeft drie varianten voor dit gebied beoordeeld. De bouwstenen van iedere variant die de meerderheid het meest aanspreken, zijn verwerkt in het vlekkenplan en worden nu vertaald tot een stedenbouwkundig plan.

Het vlekkenplan is uitgeschreven in deze notitie. Deze notitie wordt gedeeld met gemeenteraad, de participantengroep Centrumontwikkeling, de leden van het burgerpanel en via een persbericht aan de rest van onze inwoners.

Als het stedenbouwkundig plan gereed is, volgt opnieuw een communicatiemoment.