



Hart voor Heeze

**Stedenbouwkundige verkenning
toekomst gemeentehuisplein en omgeving**

januari 2021

De voorliggende stedenbouwkundige verkenning is tot stand gekomen onder de vigerende wet- en regelgeving en het beleid van de gemeente. Bij wijziging van het beleid en wet- en regelgeving behoudt de gemeente zich het recht voor om de inhoud van dit document aan te passen.



Figuur 1, natuurgebied Strabrechtse heide

Gemeente Heeze-leende

Jan Deckersstraat 2

5591 HS Heeze

040-224 1400

www.heeze-leende.nl

Inhoudsopgave

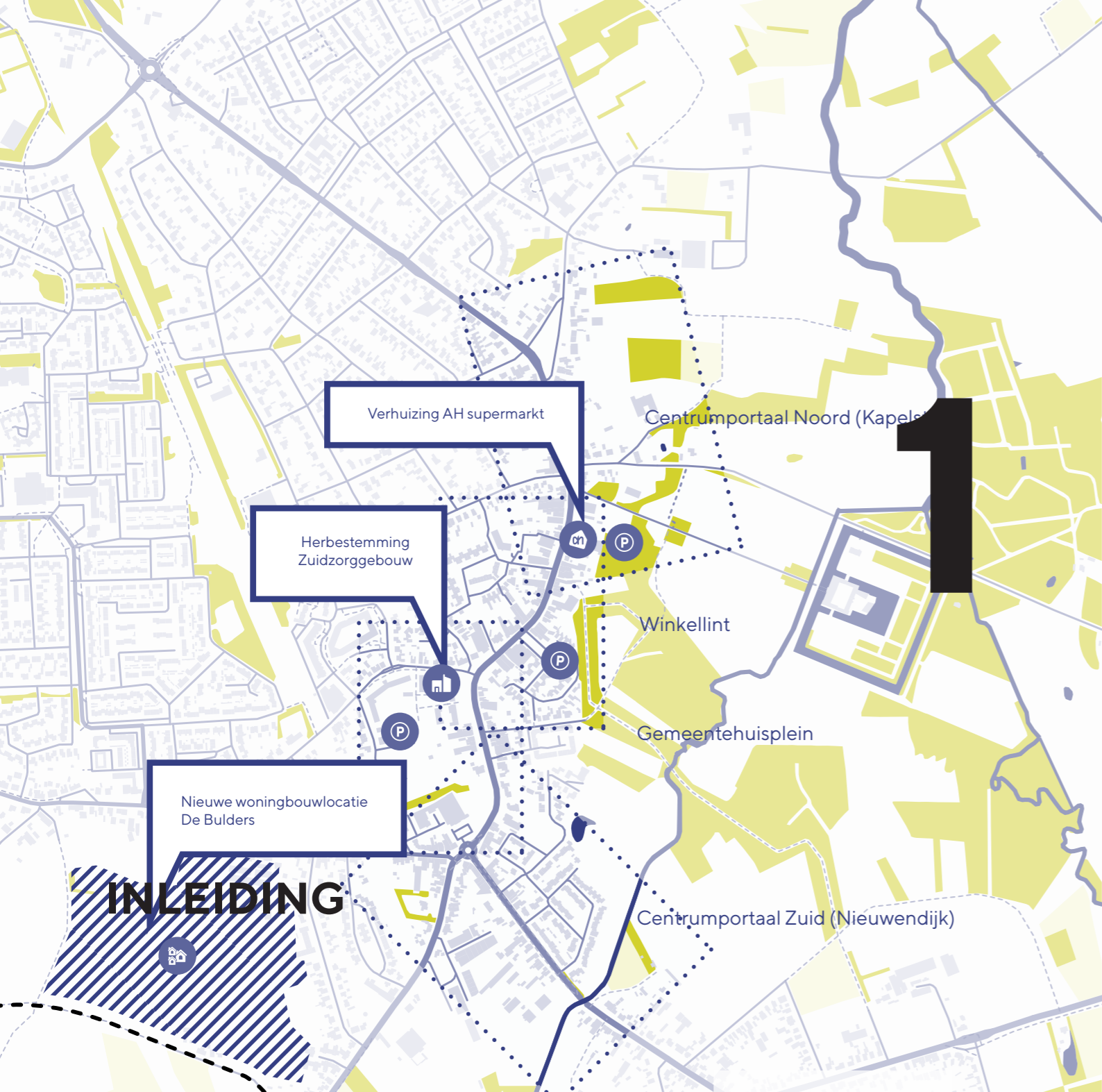
Leeswijzer	6		
1 Inleiding	8		
1.1 10-puntenplan	9		
1.2 Roadshow	9		
1.3 Hart van het centrum	12		
1.4 Kansen lange termijn	12		
1.5 Quick-wins korte termijn	14		
1.6 Programma	17		
2 Het Dorpsplein	20		
2.1 Concept	23		
2.2 Referentie	24		
2.3 Plankaart	26		
2.4 Buitenruimte	28		
2.5 Vogelvlucht	30		
2.6 Sfeer	32		
2.7 Programma	40		
2.8 Bouwstenen	42		
2.9 Beelden	46		
3 De Brink	52		
3.1 Concept	55		
3.2 Referentie	56		
3.3 Plankaart	58		
3.4 Buitenruimte	60		
3.5 Vogelvlucht	62		
3.6 Sfeer	64		
3.7 Programma	74		
3.8 Bouwstenen	76		
3.9 Beelden	80		
4 De Kasteeltuin	86		
4.1 Concept	89		
4.2 Referentie	90		
		4.3 Plankaart	92
		4.4 Buitenruimte	94
		4.5 Vogelvlucht	96
		4.6 Sfeer	98
		4.7 Programma	106
		4.8 Bouwstenen	108
		4.9 Beelden	112
		Colofon	119

Leeswijzer

Deze stedenbouwkundige verkenning is tot stand gekomen in samenwerking met de projectwerkgroep Hart voor Heeze. In de afgelopen periode zijn in het proces en ontwerpfase van de schetsvarianten verschillende bestuurders, kennisexperts, stakeholders en werkgroepen geconsulteerd. Het resultaat hiervan is vertaald naar drie van elkaar onderscheidende ontwerpmodellen. Drie ruimtelijke varianten die onderling verschillende accenten hebben op de navolgende aspecten: programma, dichtheid en identiteit. De varianten schetsen daarmee drie keer een verbeelding hoe de toekomst van het gemeentehuis en haar omgeving er mogelijk uit kan komen te zien. De verkenning zet een bandbreedte uiteen om tot afgewogen beslissingen te komen over de toekomst van het plangebied. Het definitieve keuze-palet kan bestaan uit onderdelen en aspecten van verschillende varianten. Hoofdstuk 1 beschrijft in het kort de voorgeschiedenis en context van de studie. Hoofdstuk 2, 3 en 4 behandelen de drie verschillende stedenbouwkundige schetsvarianten.



Figuur 2, natuurgebied Strabrechtse heide



Figuur 3, overzicht kanskaart centrumontwikkeling Heeze

1. INLEIDING

1.1 10-puntenplan

De gemeente Heeze-Leende werkt aan een brede ontwikkeling van het centrum van Heeze. Daarvoor heeft de gemeenteraad in april 2019 een 10-puntenplan vastgesteld. Met dit plan heeft ze de volgende 10 doelstellingen vastgesteld waaraan ontwikkelingen in het centrum van Heeze bij moet dragen:

1. De gemeente is voorstander van centrummanagement in Heeze. Kwaliteitsverbetering van het winkelaanbod en het versterken van het kernwinkelgebied is daarbij het uitgangspunt.
2. Gemeente gaat winkeliers, bij voorkeur de winkeliers die nu buiten het kernwinkelgebied zitten, actief benaderen en ondersteunen om zich in het kernwinkelgebied te vestigen.
3. Gemeente gaat actief horecaondernemers benaderen om deze te interesseren om rond het gemeentehuisplein een horecazaak uit te baten.
4. De gemeente wil de Nieuwendijk een kwaliteitsverbetering geven.
5. Via een breed-participatietraject wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor het centrum van Heeze.
6. De gemeente gaat de fietsverbinding tussen het centrum en de woonwijken verbeteren. Binnen het centrumgebied is er extra aandacht voor looproutes tussen de winkels en naar de parkeerplaatsen.
7. Het kernwinkelgebied wordt beter verbonden met het kasteel/Herbertusbossen en Plaetse/Strabrechtse Heide.
8. Het culturele karakter (Brabantsedag/kunst/

natuur/creativiteit) van Heeze wordt beter gepromoot in de openbare ruimte.

9. De openbare ruimte in het centrum wordt groener.
10. Na afronding van de randweg en aanvullende maatregelen in het centrum komt er minimaal 30% minder gemotoriseerd verkeer door het centrum.

1.2 Roadshow

Tijdens een zeer drukbezochte Roadshow in oktober 2019 zijn vervolgens aan de hand van deze doelstellingen de kansen verzameld die bewoners, ondernemers en gebruikers zien voor hun centrum. Deze kansen zijn in samenhang tot elkaar in een kanskaart. In februari 2020 heeft de gemeenteraad deze kanskaart vastgesteld. In de kanskaart zijn de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten bepaald voor ontwikkeling in het centrum van Heeze:

1. Het hart van het centrum is het gebied van de vijfsprom (bij de Zwaan) tot het gemeentehuisplein.
2. De Vijfsprom is een horecaplein met een sterke binding met natuur. Het gemeentehuisplein is een horecaplein met een sterke binding met cultuur.
3. Het gebied tussen de vijfsprom en gemeentehuisplein is de winkelstraat. Winkels buiten dit gebied verplaatsen waar mogelijk naar dit gebied. De plek die dan vrijkomt kan dan omgevormd worden naar woonruimte.
4. De openbare ruimte in het gebied van de vijfsprom tot het gemeentehuisplein moet zo

ingericht worden dat het uitnodigt om in te verblijven; - doorgaand verkeer heeft een andere route (randweg). - door het weghalen van parkeerplaatsen langs de weg, ontstaat ruimte voor meer groen. - bestemmingsverkeer blijft zeer welkom, omdat dit bijdraagt aan de instandhouding van het voorzieningenniveau. De langspaarkeerplaatsen zijn daarom ook alleen maar weg te halen als achter de winkels (de 2e lijn) genoeg parkeeralternatieven geboden worden.

5. Het gebied Strabrecht plein tot Vijfsprong wordt nog meer een aangename en groene toegangspoort voordat je in het hart van het centrum komt.
6. Ook het gebied van de Nieuwendijk en Jan Deckersstraat (tot aan gemeentehuisplein) moet een aangename en groene toegangspoort worden tot het hart van het centrum. Vooral de Nieuwendijk vraagt hiervoor een grondige aanpassing van de gebouwen en de weg tot woonstraat. Inrichten tot woonstraat kan alleen als het doorgaand verkeer over een andere weg gestuurd kan worden.
7. Dwarsverbindingen op het lint worden geaccentueerd. De achterliggende gebieden worden zo meer onderdeel van het centrum.



Figuur 4, overzicht kanskaart Hart van het centrum

In de kansenkaarten zijn 49 projecten genoemd die aan deze stedenbouwkundige uitgangspunten bijdragen; 27 lange termijn projecten en 22 quickwins. De projecten zijn rijp en groen door elkaar; een aantal zijn al in voorbereiding, andere projecten kunnen realistisch gezien nog vele jaren duren.

Een van de grootste kansen biedt een herontwikkeling van het gebied rond het gemeentehuisplein en -tuin, dat onlangs door de gemeente en Hart voor Heeze b.v. ter hand is genomen. Beide partijen hebben bepaald dat deze herontwikkeling alleen kans van slagen heeft als het voldoet aan de doelstellingen uit het 10-puntenplan en de stedenbouwkundige uitgangspunten uit de kansenkaart. Deze stedenbouwkundige visie zorgt ervoor dat er aan de hand van 3 varianten een voorkeursvariant vastgesteld kan worden die maximaal bijdraagt aan de doelstellingen en uitgangspunten

1.3 Hart van het centrum

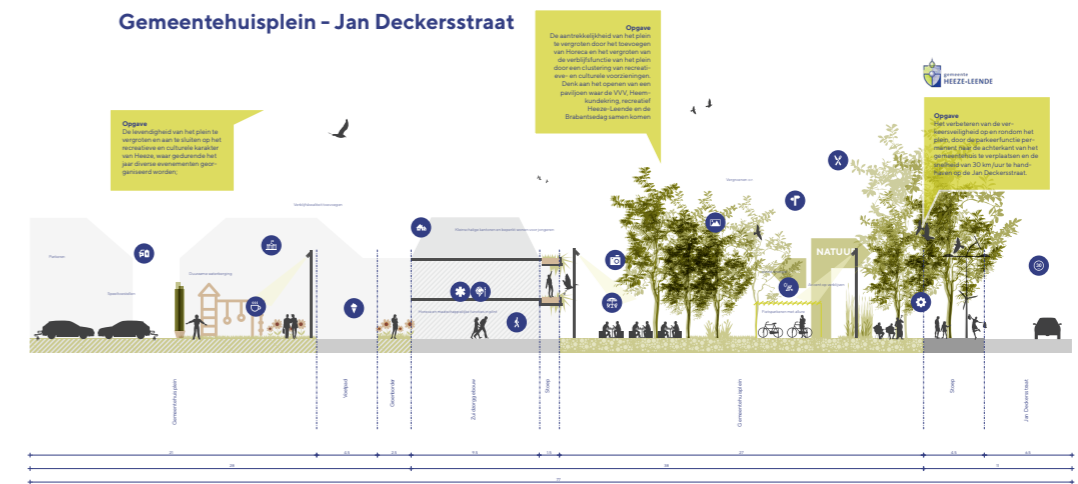
In Heeze huisvest het gemeentehuisplein een groot aantal evenementen per jaar. Het gemeentehuisplein is op het moment niet echt een plein. De verkeerssituatie is niet optimaal, parkeren is de functie die de meeste ruimte inneemt en de openbare ruimte behoeft verbetering. Het natuurgebied ligt vlakbij, maar vanaf het gemeentehuisplein is dit nauwelijks te zien. In de herontwikkeling van dit plein dient rekening gehouden te

worden met de evenementen die jaarlijks in Heeze plaatsvinden. De balans van het gemeentehuisplein kan verbeterd worden door:

- De levendigheid van het plein te vergroten en aan te sluiten op het recreatieve en culturele karakter van Heeze, waar gedurende het jaar diverse evenementen georganiseerd worden;
- De aantrekkelijkheid van het plein te vergroten door het toevoegen van Horeca en het vergroten van de verblijfsfunctie van het plein door een clustering van recreatieve- en culturele voorzieningen. Denk aan het openen van een paviljoen waar de VVV, Heemkundekring, recreatief Heeze-Leende en de Brabantsedag samen komen;
- Het verbeteren van de verkeersveiligheid op en rondom het plein, door de parkeerfunctie permanent naar de achterkant van het gemeentehuis te verplaatsen en de snelheid van 30 km/uur te handhaven op de Jan Deckersstraat.
- De opgave is deze drie kansen in samenhang te ontwikkelen om een evenwichtig plein te krijgen tussen de aanwezige kansen en het gebruik, formaat en uitstraling van het gebied.

1.4 Kansen lange termijn

1. Ontwikkelen horecaplein met terras. Door het gemeentehuisplein te ontwikkelen tot een plein met meer horeca,



Figuur 4, doorsnede kanskaart Hart van het centrum

wordt de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van het plein vergroot. Horeca kan een plek krijgen in de brandweerkazerne, het Zuidzorg gebouw of in één van de andere gebouwen rondom het plein. In de overige ruimte (op de verdieping) kunnen kleinschalige kantoren gerealiseerd worden. Dit draagt bij aan de bezetting van de horeca (lunchen)

2. Ontwikkelen paviljoen als clustering van maatschappelijke voorzieningen. Een paviljoen op het gemeentehuisplein zorgt voor een belangrijke ontmoetingsplek. Dit paviljoen kan in het Zuidzorggebouw gerealiseerd worden. De

karakteristiek van het Zuidzorggebouw is van belang om te behouden voor de beeldkwaliteit van het centrum. In het gebouw kan het VVV kantoor, een openbaar toilet, een repaircafé, ateliers voor kunstenaars, een koffiebar met terras, Brabantsedag, Heemkundekring, recreatief Heeze-Leende een plek krijgen.

3. Betrekken gemeentehuistuin bij plein door slopen, openbreken vleugel gemeentehuis. Achter het gemeentehuis ligt een prachtige tuin. Op het eerste oogpunt is dit niet zichtbaar. Door een terras te realiseren bij de brandweerkazerne, worden mensen uitgenodigd ook

- de tuin achter het gemeentehuis te bezoeken. Met bestrating en groen kunnen bezoekers gelokt worden naar de achterkant van het gemeentehuisplein. Door de vleugel van het gemeentehuis te slopen, kan de openheid van het plein vergroot worden.
4. Beperkt aantal woningen voor jongeren. Een beperkt aantal woningen draagt bij aan een levendig plein, maar dit mag niet leiden tot beperking van horeca en evenementen. Woningen voor jongeren passen daarom het best. Als het gemeentehuis leeg zou komen, kan hier grootschaliger en door anderen gewoond worden, bijvoorbeeld ouderen.
 5. Verplaatsen parkeerplekken gemeentehuisplein. De parkeerplekken aan de voorkant van het gemeentehuis kunnen verplaatst worden naar de parkeerplek achter het gemeentehuis, zodat aan de voorkant van het gemeentehuis plek komt voor nieuwe functies. Langs het hele lint is het wenselijk te kijken naar mogelijkheden om de parkeervoorziening naar achter het lint te verplaatsen.
 6. Evenementen en festiviteiten in gemeentehuis tuin. In het herontwikkelen van het gemeentehuisplein dient rekening gehouden te worden met de jaarlijkse evenementen en festiviteiten die hier plaats vinden. Dat wil zeggen dat met functies die de plek innemen van de evenementen flexibel omgegaan moet kunnen worden. Deze functies moeten tijdelijk naar een andere locatie verplaatst kunnen worden. Dat geldt met name voor de parkeergelegenheid achter het gemeentehuisplein en de mogelijke terrassen.

7. Ontwikkelen van een betere natuur-centrum verbinding. Naast Heeze ligt een prachtig natuurgebied. Door vanuit het centrum duidelijk te maken dat dit natuurgebied er is, wordt de verbinding hiermee versterkt. In het centrum zelf kan meer groen ontwikkeld worden om het centrum ook voor de toekomst duurzaam te houden. Dat betekent dat meer groen voor betere afwatering zorgt en een koelere omgeving geeft op dagen van hoge temperaturen.

1.5 Quick-wins korte termijn

- A. Opstellen integraal verkeersplan. De gemeente Heeze-Leende werkt aan het verbeteren van de verkeerssituatie in Heeze. De ontwikkeling van de randweg gaat hier al aan bijdragen. Toch is het van belang ook naar een integraal verkeersplan van het gemeentehuisplein te kijken in relatie tot de mogelijk beoogde herontwikkeling daar. Het realiseren van meer appartementen vraagt namelijk om meer parkeerplekken en een ontsluiting van het gebouw. Meer terrassen betekent meer bezoekers.
- B. Parkeren verplaatsen naar achter het gemeentehuis. Dit zorgt ervoor dat er ruimte komt aan de voorkant van het gemeentehuis. Van belang is dat ook voldoende oplaadmogelijkheden zijn op de parkeerplaats achter het gemeentehuisplein.
- C. Richtingen bord plaatsen op gemeentehuisplein. Op een zichtbare plek op het plein kan een bord geplaatst worden van waaruit diverse fiets- en wandelroutes staan aangegeven. Ook bouwplaatsen van de Brabantse dag kunnen hierop getoond worden. Het kasteel en de natuurgebieden zijn

ook plekken die hierop aangegeven staan. Zo zien bezoekers waar zij vanuit het plein heen kunnen.

D. Fietsverhuurplek op het gemeentehuisplein. Voor bezoekers is het aantrekkelijk fietsen te huren om de natuurgebieden en de rest van Heeze en omgeving te bezoeken. Het ontwikkelen van een fietsverhuurplek past bij een aantrekkelijk en levendig gemeentehuisplein.

E. Watertappunt, e-bike lader en prullenbakken. Een aantal voorzieningen kan vrij gemakkelijk gerealiseerd worden. Dit geeft aan dat er gewerkt wordt aan de centrumontwikkeling, door de kleine ontwikkelingen eerst te realiseren. Een watertappunt op het plein voor drinkwater, een e-bikelader en prullenbakken met hondenpoepzakjes zijn dergelijke ontwikkelingen. Fietsparkeerplekken met allure op de Schoolstraat is ook een ontwikkeling die vrij gemakkelijk gerealiseerd kan worden, met name in combinatie met een e-bike lader. Dit straalt uit dat de fietser meer dan welkom is.

F. Behouden karakteristieke gebouwen. Het Zuidzorg gebouw werd tijdens de roadshow meerdere malen aangewezen als karakteristiek gebouw. Aangegeven werd dat deze gebouwen beeldbepalend zijn voor Heeze.

G. Meer groen in het centrum Bloembakken, bomen en waterdoorlatende tegels zorgen voor meer groen in het centrum van Heeze.

H. Wedstrijd: Hoe noemen we het plein voor het gemeentehuis? Door een wedstrijd uit te zetten om

het plein voor het gemeentehuis te hernoemen, wordt heel Heeze betrokken bij de centrumontwikkelingen. De onthulling van de winnaar en de naam van het plein kan gecombineerd worden met het onthullen van een aantal andere geplaatste quick wins.



1.6 Programma

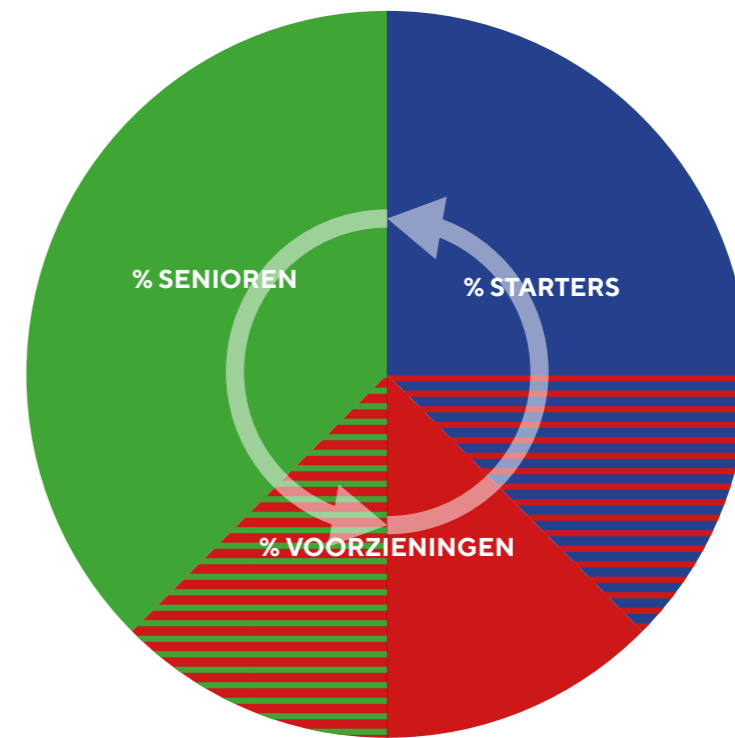
Het nieuwe Hart van Heeze zet in op wonen voor senioren en starters. Marktconsultatie heeft uitgewezen dat appartementen voor beide doelgroepen kansrijk zijn om de gebiedsontwikkeling te programmeren. Het wonen wordt ondersteund door verschillende voorzieningen. De nadruk ligt op horeca, retail (ondergeschikt), kantoor, dienstverlening, cultuur, maatschappelijk en leisure. In de drie schetsvarianten liggen verschillende accenten op de programmaonderdelen. Het plan is flexibel en adaptief en kan inspelen op vraag en aanbod vanuit de markt. Nader onderzoek moet uitwijzen wat de ideale mix en verhouding is tussen de drie verschillende programmaonderdelen.

Binnen de planontwikkeling is ruimte om te verkennen hoe beide doelgroepen zorg kunnen dragen voor elkaar. Naar mate mensen ouder worden, nemen fysieke ongemakken toe en wordt men steeds meer hulpbehoevend. Anderzijds hebben senioren

vaak veel meer vrije tijd dan young professionals. Verschillende leeftijdscategorieën en levensstijlen in een gebiedsontwikkeling kunnen elkaar versterken. De meerwaarde van deze mix kan worden gevonden in het delen van voorzieningen, ruimte en services. Hierdoor kan een hechte gemeenschap ontstaan in het hart van Heeze. Ook cultuur maakt integraal onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling. In de geest van de omgevingsvisie worden evenementen en partijen in het centrum behouden. Nieuwe bewoners van het Hart van Heeze kiezen bewust voor het wonen in de nabijheid en levendigheid van voorzieningen en evenementen. In het planontwerp wordt rekening gehouden met de geluidsbelasting op de gevel en de condities geschapen voor een gezond woon- en leefklimaat. Maar dat voorkomt niet dat bewoners merken dat ze in een levendig gebied wonen.

OP ZOEK NAAR DE JUISTE MENGFORM

Appartementen voor senioren en starters



Figuur 05, diagram flexibel programma van voorzieningen en wonen voor senioren en starters



KLEIN STARTEN IN EEN STUDIO

Eerste stappen op de woningmarkt



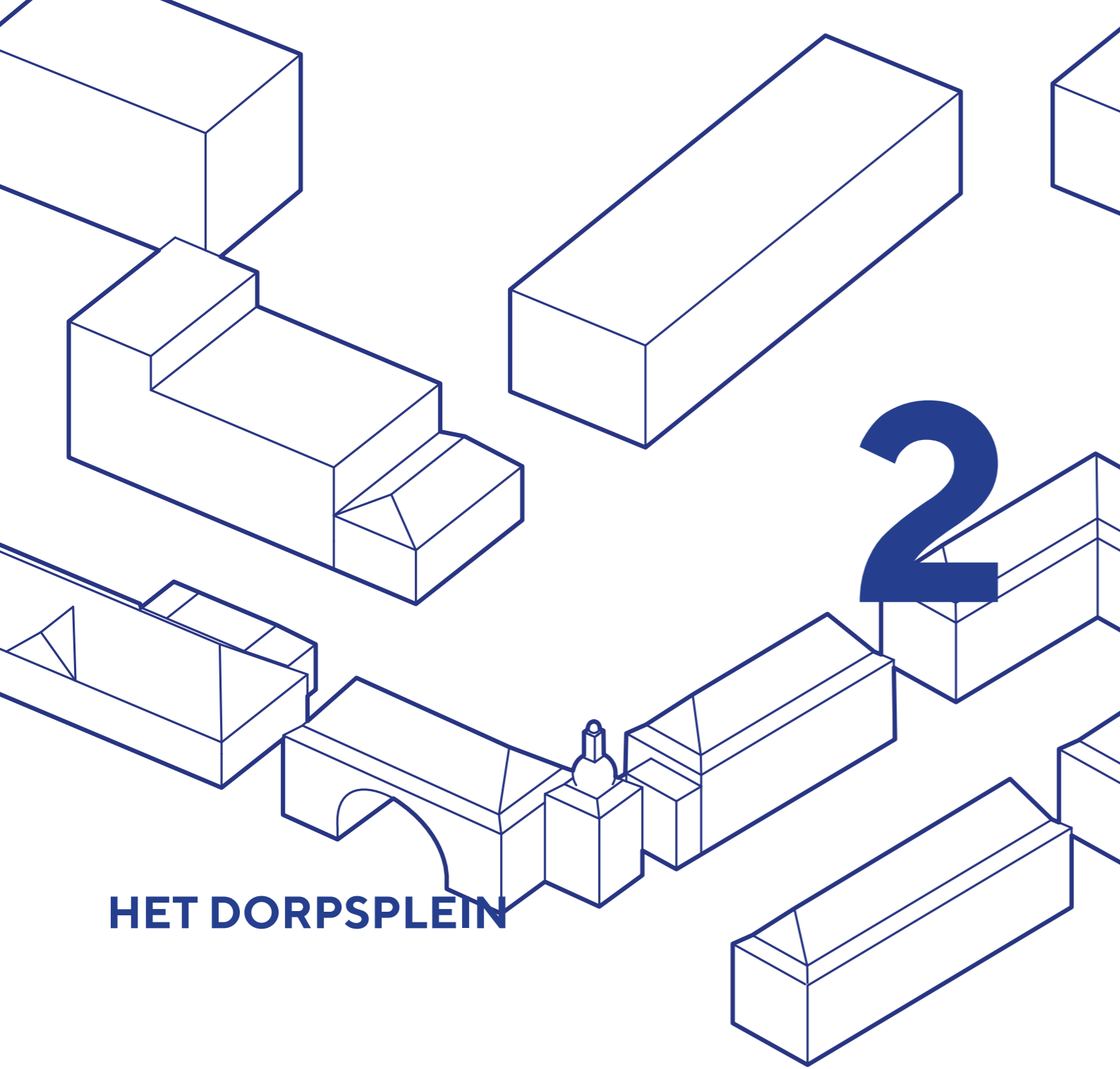
Figuur 06, flexibel wonen voor starters in een studio of één slaapkamer appartement

RIANT WONEN VOOR SENIOREN

Doorstromen op de woningladder, ruimte maken voor gezinnen



Figuur 07, gelijkvloers wonen voor senioren in grote en luxe appartementen



HET DORPSPLEIN

Figuur 08, verbeelding variant Het Dorpsplein

2. HET DORPSPLEIN

Drie nieuwe verblijfsplekken

Het centrum van Heeze krijgt drie nieuwe ontmoetingsplekken, ieder met zijn eigen karakter, sfeer en gebruik. De huidige ruimtelijke opzet van het gebied, voor-, midden- en achterplein blijft behouden en wordt versterkt. Horeca- en kantoorprogramma zetten het voorplein op de kaart. Een nieuw VVV informatiecentrum met een educatief programma trekken toeristen in het gebied. Uitvalsbasis voor een bezoek aan Heeze en omgeving.

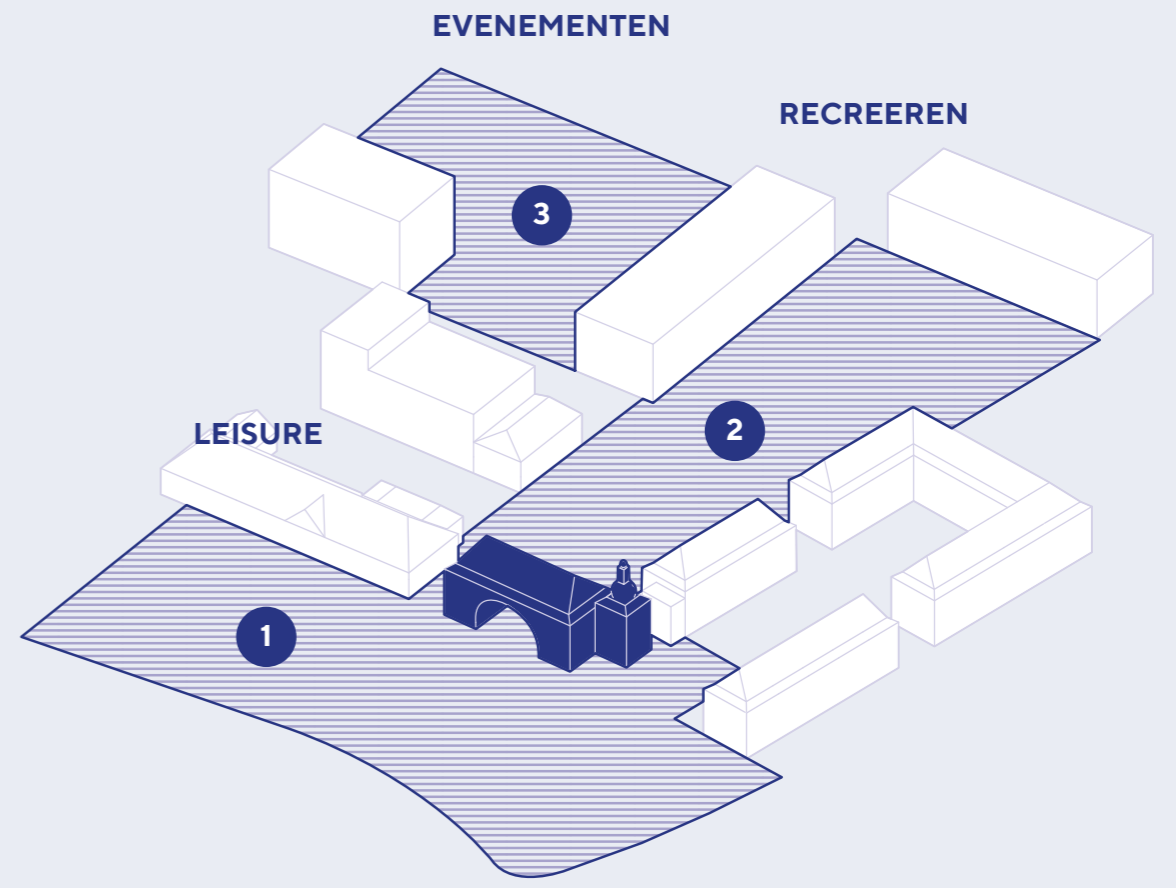
Een nieuwe publiekstrekker zorgt voor beweging en aanloop. Het icoon is een uniek vormgegeven architectonisch en/of landschappelijk object dat bijdraagt aan de naamsbekendheid en schoonheid van Heeze. Mensen stoppen om het object te bezoeken, fotograferen een echte belevenis.

Het voorplein is goed bereikbaar voor auto, fiets en voetgangers en heeft een duidelijke bewegwijzering. Het middenplein (De gemeentehuistuin) krijgt een belangrijke verblijfsfunctie en verleidt bezoekers; bewoners, toeristen en passanten om op het multifunctioneel plein te verblijven. Het achterplein, krijgt een flexibel en adaptieve inrichting om evenementen te houden en te parkeren. De openbare ruimte wordt duurzaam en klimaatadaptief ingericht.



Figuur 09, wordcloud en conceptdiagram variant Het Dorpsplein

2.1 CONCEPT

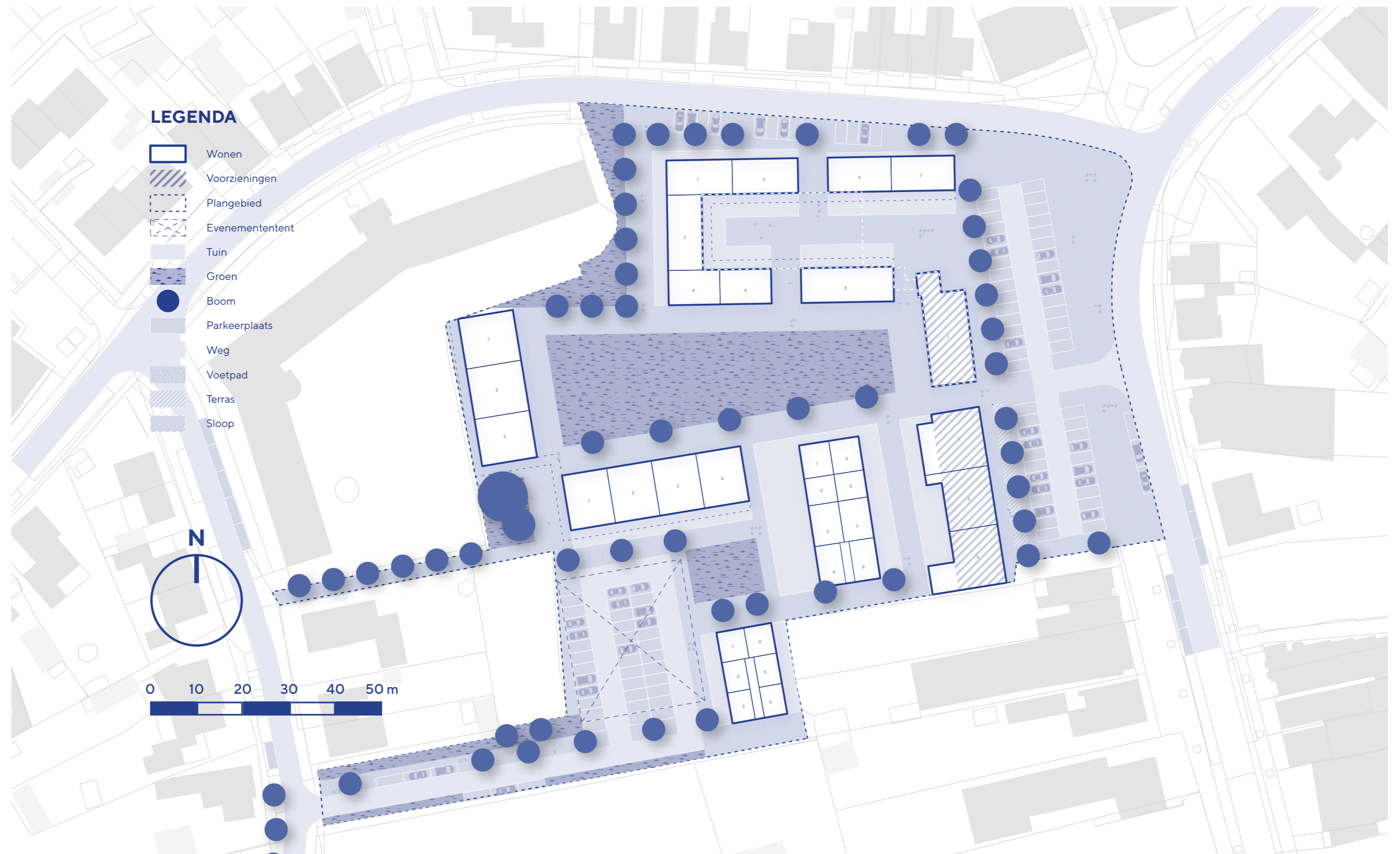


2.2 REFERENTIE



Figuur 10, referentie dorpsplein Heerde

2.3 PLANKAART



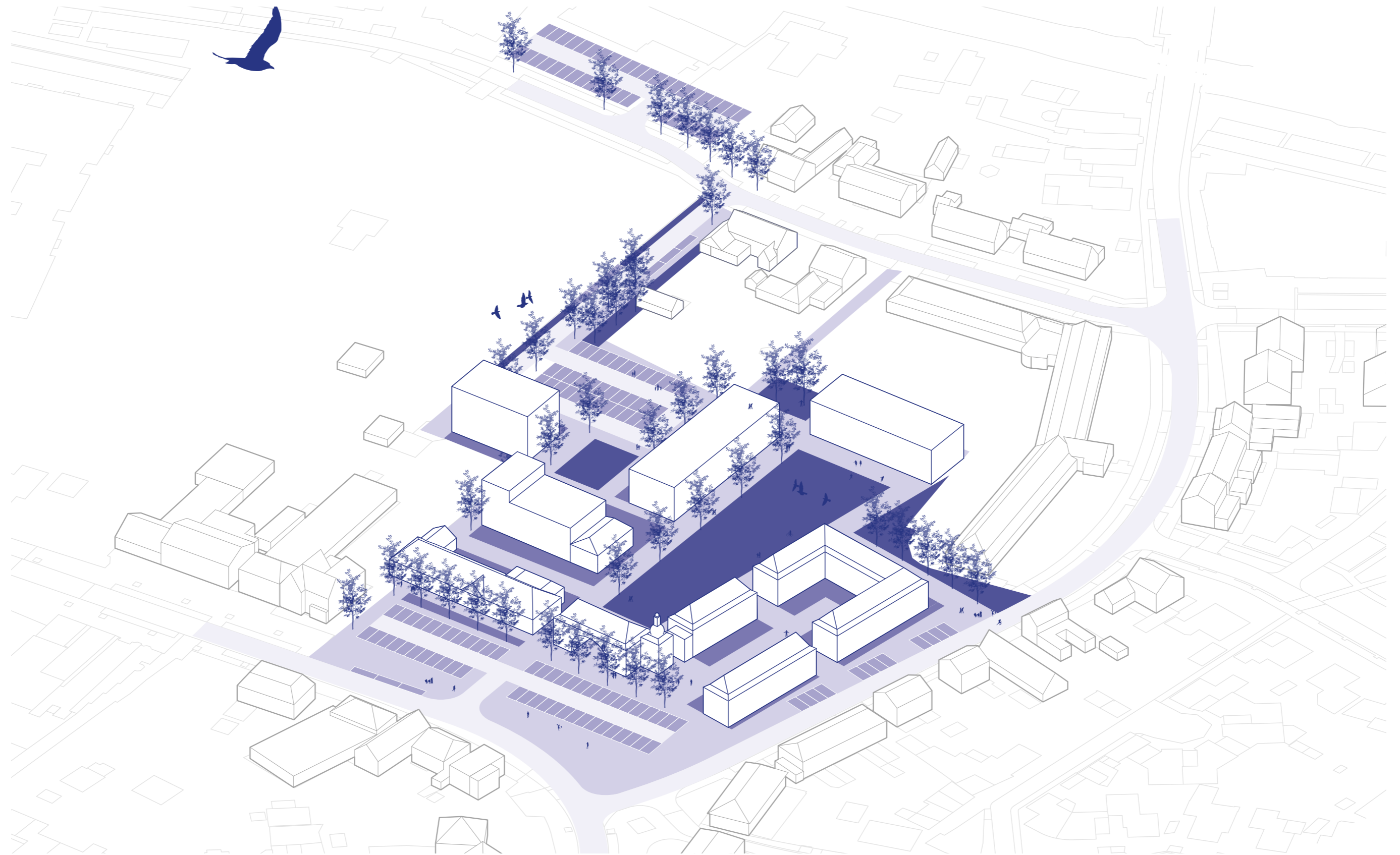
Figuur 11, plankaart variant Het Dorpsplein

2.4 BUITENRUIMTE



Figuur 12, kaart openbare en privé buitenruimte variant Het Dorpsplein

2.5 VOGELVLUCHT



Figuur 13, vogelvlucht variant Het Dorpsplein

2.6 SFEER

Figuur 14, Havenplein Zierikzee



Wonen aan drie pleinen in het hart van het dorp. Voorzieningen en activiteiten op loopafstand.

WONEN AAN HET DORPS- PLEIN

Levendigheid in het hart van Heeze!

EEN NIEUW ICOON

Een nieuwe publiekstrekker zet het Hart van Heeze op de kaart en nodigt uit tot ontmoeting, interactie en gesprek.

Kodakmoment, de ideale stop voor een selfie



Figuur.15, Amersfoort, plein De Nieuwe Stad, ZUS [Zones Urbaines Sensibles]



DRIE VERBLIJFS- PLEKKEN

Evenementen, recreëren en flaneren

De openbare ruimte wordt flexibel en adaptief ingericht. Zodat evenementen en activiteiten op verschillende momenten van de dag en het jaar plaats kunnen vinden.



MULTIFUNCTIONIEEL GEBRUIK

Adaptief en flexibel ontwerp





Figuur 16, Galerij Justus van Effenblok, Rotterdam

Brede galerijen functioneren niet alleen als een ontsluiting maar dienen ook als gemeenschappelijke buitenruimte.

WONEN AAN EEN GALLERIJ

Dekwonen aan een galerij



Figuur 17, Leefdek woonblok, spicastraat Groningen, ONIX architecten

Figuur 18, Kempische stijl, prestige huis



KEMPISCHE ARCHITECTUUR

Oog voor detail!

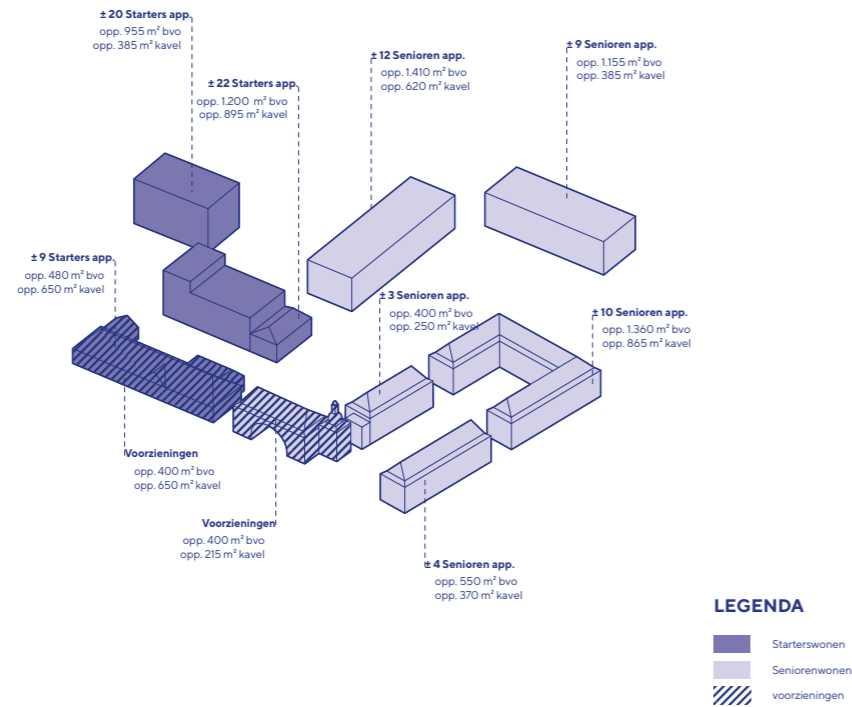
Door het gebruik van authentieke materialen lijkt het alsof de woningen al jaren geleden zijn gebouwd!

DAKGOTEN, DAKPANEN EN DAKKAPPELEN

Een referentie naar het Vlaamse Kempenland



2.7 PROGRAMMA



Figuu 19, axonometrie programma

Programma

Variante 1 heeft een totaalprogramma van ± 8.500 m². In deze variante wordt gewoond in de laagste dichtheid, ratio tussen brutovloeroppervlak BVO en oppervlak uitgeefbaar terrein. De gebouwen zijn maximaal drie of vier bouwlagen hoog. Het gemeentehuis en de brandweerkazerne worden gedeeltelijk gesloopt en getransformeerd naar woningen. De woningen hebben relatief veel privé buitenruimte op maaiveld.

Seniorenwonen

Het wonen voor senioren is gesitueerd aan het gemeentehuistuin. De woningen hebben een gemiddeld oppervlak van ± 125 m².

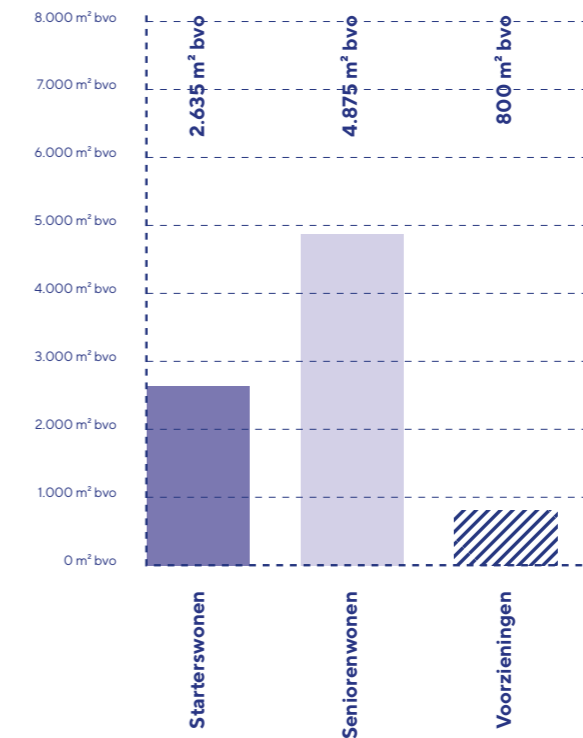
In totaal ongeveer 38 appartementen. De appartementen worden ontsloten via een grote galerij. Het dek van de galerij is tevens een ruimte waar plek is voor semi-private dakterrassen.

Starterswonen

Het wonen voor starters is gesitueerd aan de parkeerplaats en het voorplein. De woningen hebben een gemiddeld oppervlak van ± 50 m². In totaal ongeveer 51 appartementen.

Voorzieningen

De voorzieningen horeca, leisure (ondergeschikt), kantoor, dienstverlening, cultuur, maatschappelijk en leisure zijn gecon-



Figuu 20, exceloverzicht programma

treerd aan de Jan Deckersstraat. Het model heeft circa 800 m² programma. Door het programma te situeren aan het voorplein maakt het onderdeel uit van het winkellint. In de ruimte voor de winkelstrip is gelegenheid voor het aanleggen van terrassen en verblijfsplekken.

2.8 BOUWSTENEN

Bouwstenen

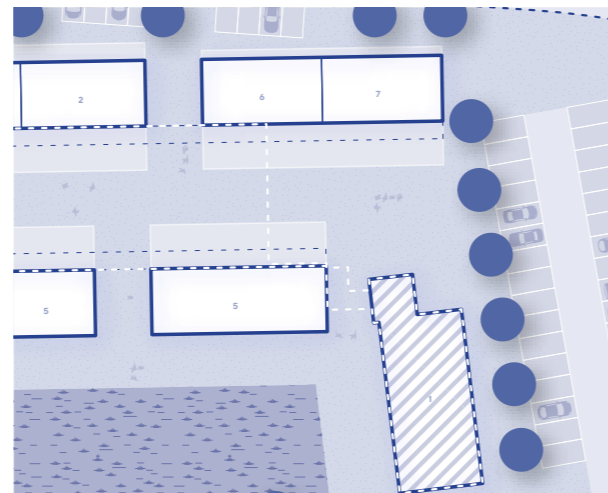
Model 1 onderscheidt zich op ruimtelijke en programmatische aspecten van de andere modellen. Om deze verschillen inzichtelijk te maken zijn indicatoren en variabelen opgesteld. Op deze manier onderscheiden de drie modellen zich van elkaar. Dit kader levert een rijk keuzepalet op van mogelijkheden om de gebiedsontwikkeling van het gemeentehuis en haar omgeving op verschillende manieren in te vullen. Aan het ontwerp van model 1 liggen de navolgende keuzes ten grondslag:

Sloop nieuwbouw

In variant 1 worden zoveel mogelijk van de bestaande gebouwen in het gebied behouden. De achtervleugel van de voormalige brandweerkazerne en een gedeelte van het gemeentehuis worden gesloopt om woningbouw mogelijk te maken. De voorvleugel van de kazerne aan het plein wordt behouden. Het Zuidzorg-gebouw wordt getransformeerd tot een gebouw met voorzieningen op de begane grond en starterswoningen op de verdieping

Plangebied

Het plangebied van variant 1 is circa 18.475 vierkante meter groot en beslaat de percelen rondom het gemeentehuis. Het openbaar gebied wordt opnieuw ingericht. In het noorden wordt het plangebied begrenst



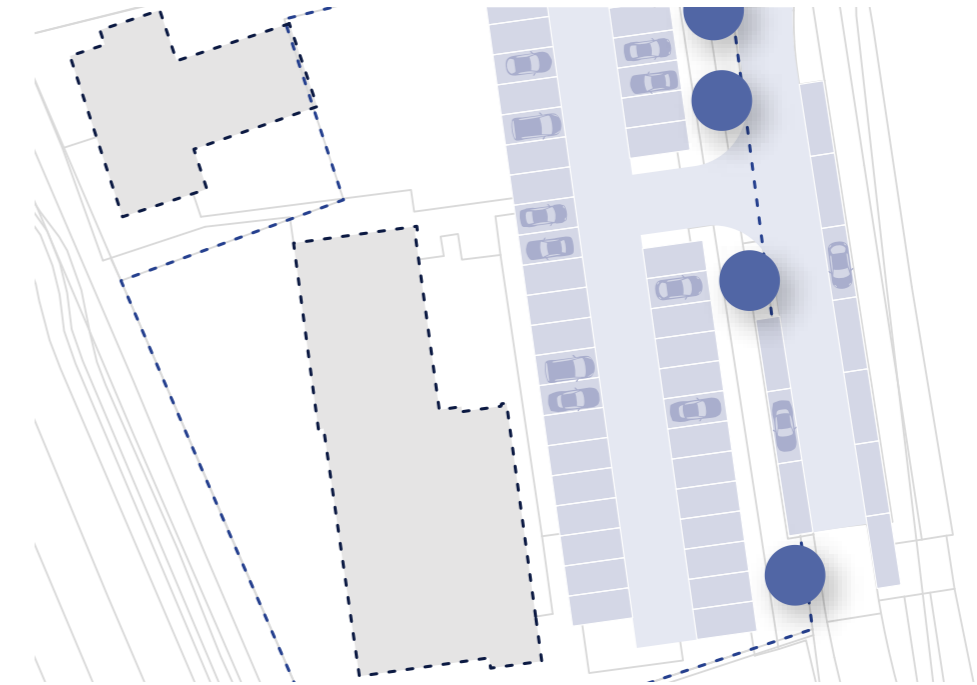
Sloop nieuwbouw

door de Spoorlaan in het zuiden door de Jan Deckersstraat en in oostelijke richting door de Schoolstraat. Het plangebied bestaat uit eigendommen van de gemeente en de eigenaar van het Zuidzorg-gebouw.

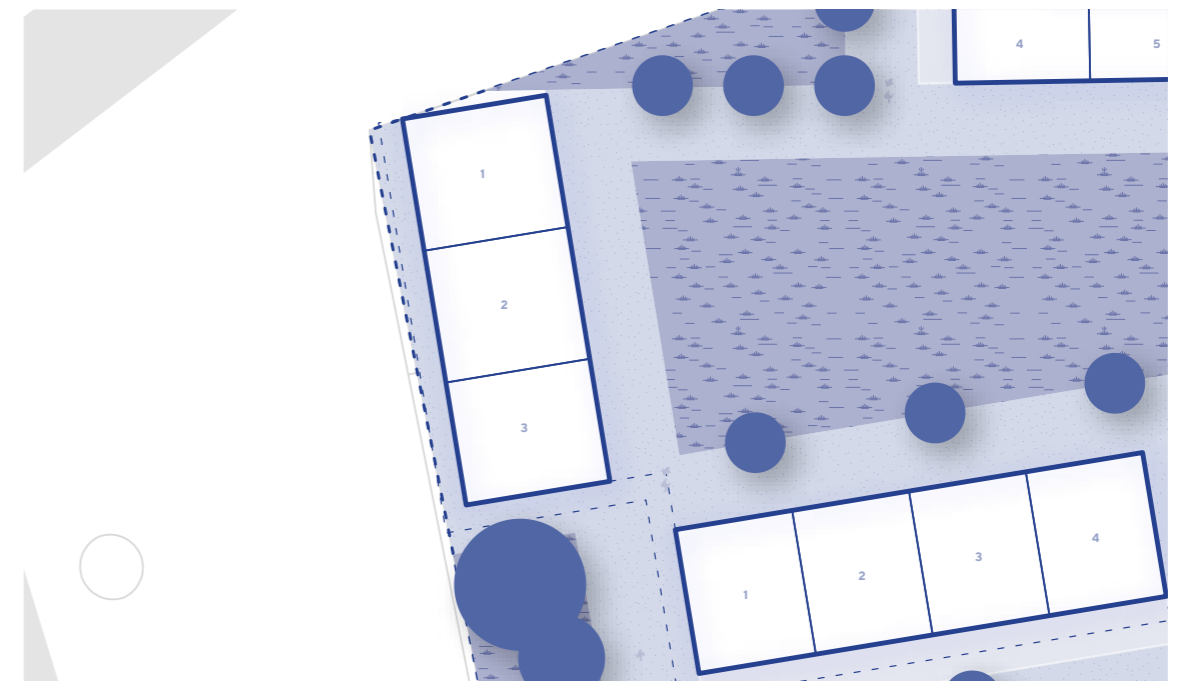
Gymzaal locatie

In variant 1 wordt een gedeelte van de gymzaallocatie ingericht als parkeerterrein. Het voorplein (de plek waar nu het skatepark ligt) wordt ingericht als parkeerterrein. Het terrein functioneert als overloopgebied. Op piekmomenten wanneer de parkeerdruk vanuit het winkelcentrum hoog is, voorziet de gymzaallocatie in extra parkeercapaciteit. De overige ruimte van de gymzaallocatie kan een andere functie voor het dorp krijgen/houden.

Voorzieningen



Gymzaal locatie



Plangebied

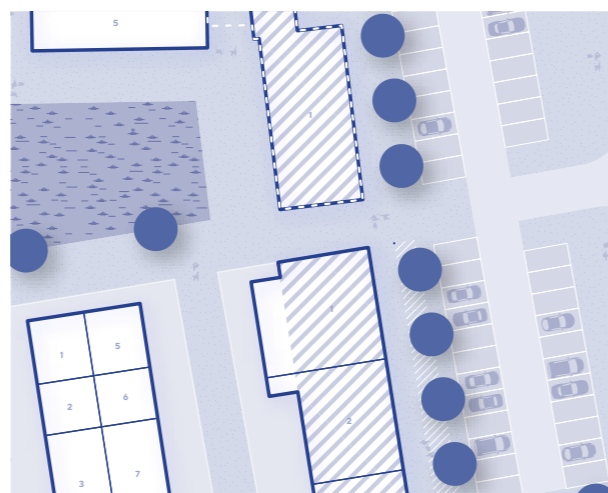
Het dorpsplein is in de reeks modellen de variant met het minste aantal toegevoegd vloeroppervlak voorzieningen, in totaal 800 m². De voorzieningen zijn geclusterd aan het voorplein in het Zuidzorg-gebouw en de bestuursvleugel van het gemeentehuis. De voorzieningen maken onderdeel uit van het winkellint van het centrum.

Oppervlak, vierkante meters

Het dorpsplein is in de reeks modellen de variant met het minste aantal toegevoegd vloeroppervlak en laagste woning dichtheid. Het model heeft in totaal circa 8.500 m² bruto vloeroppervlak en ongeveer 89 woningen. De FSI, (Floor Space Index) ratio tussen het uitgeefbaar terrein en de totale bruto vloeroppervlakte is 0.5.

Parkeren

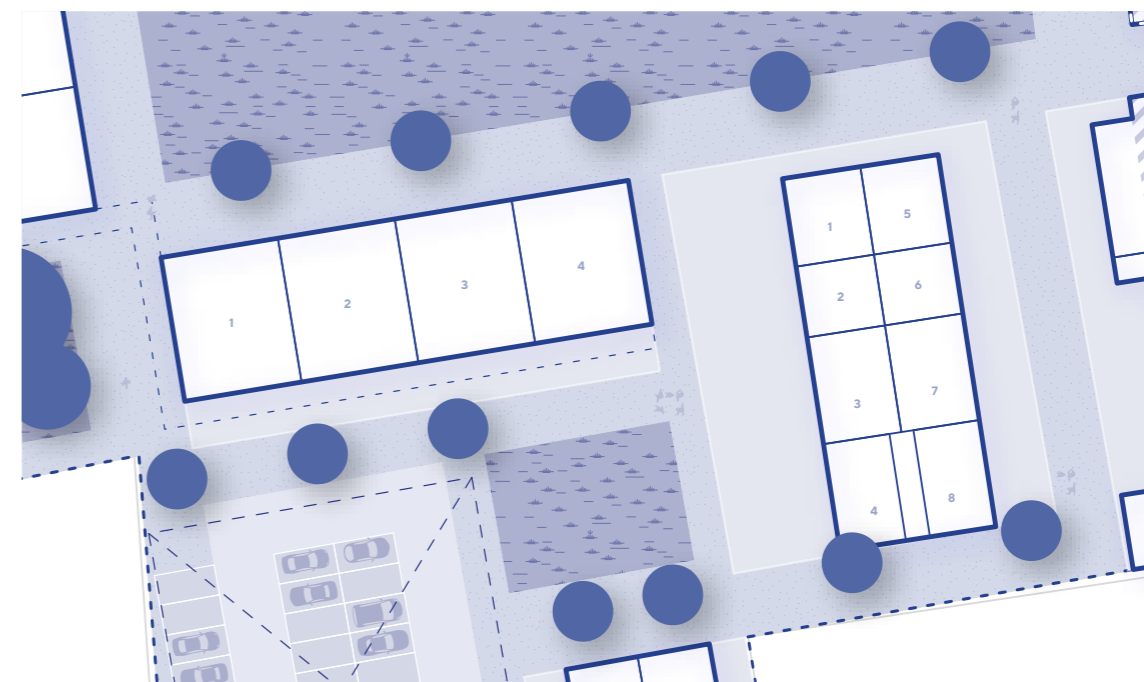
In variant 1 blijft de huidige parkeersituatie grotendeels gehandhaafd. Het voorplein telt 54 parkeerplaatsen en wordt ontsloten via de Jan Deckersstraat. De parkeerplaats op het achterterrein heeft 36 parkeerplaatsen en wordt ontsloten aan de Spoorlaan. De gymzaal locatie wordt ingezet als overlooplocatie en telt 41 parkeerplaatsen. In totaal heeft het ontwerpmodel 152 parkeerplaatsen.



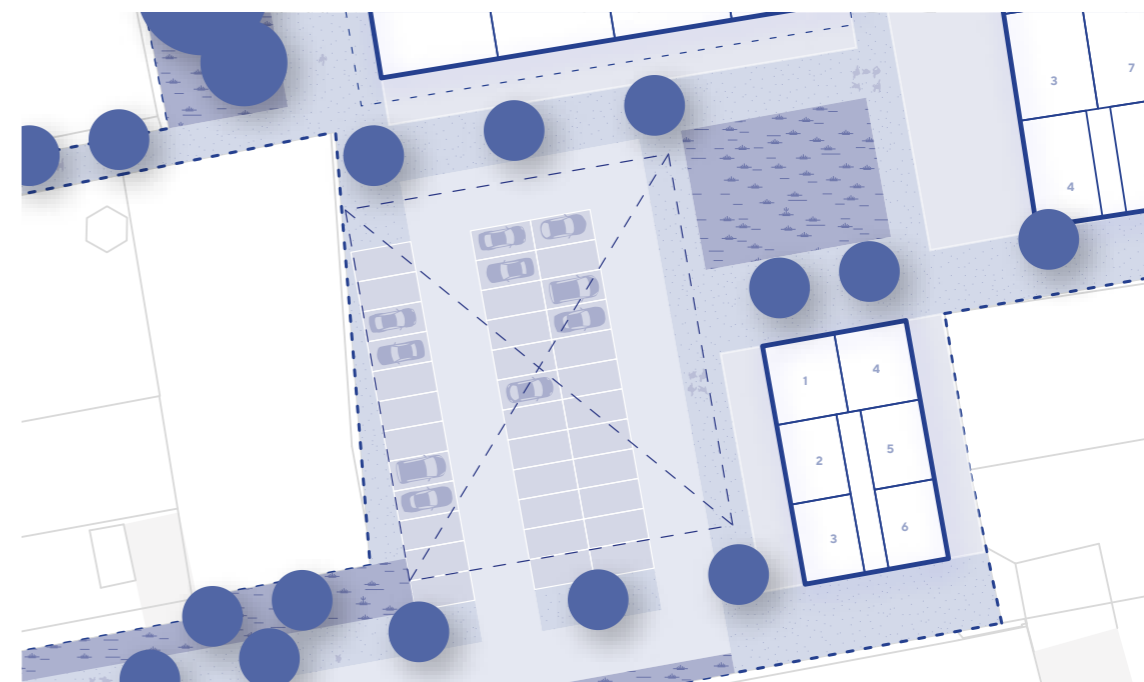
Voorzieningenniveau

Openbaar en private buitenruimte

Het stedenbouwkundig ensemble ter hoogte van het Zuidzorggebouw en het gemeentehuis worden uitgevoerd met private buitenruimte. Deze zijn overdag bereikbaar voor gebruikers in het gebied en in de avonden afgesloten en alleen toegankelijk voor bewoners.



Oppervlak, vierkante meters



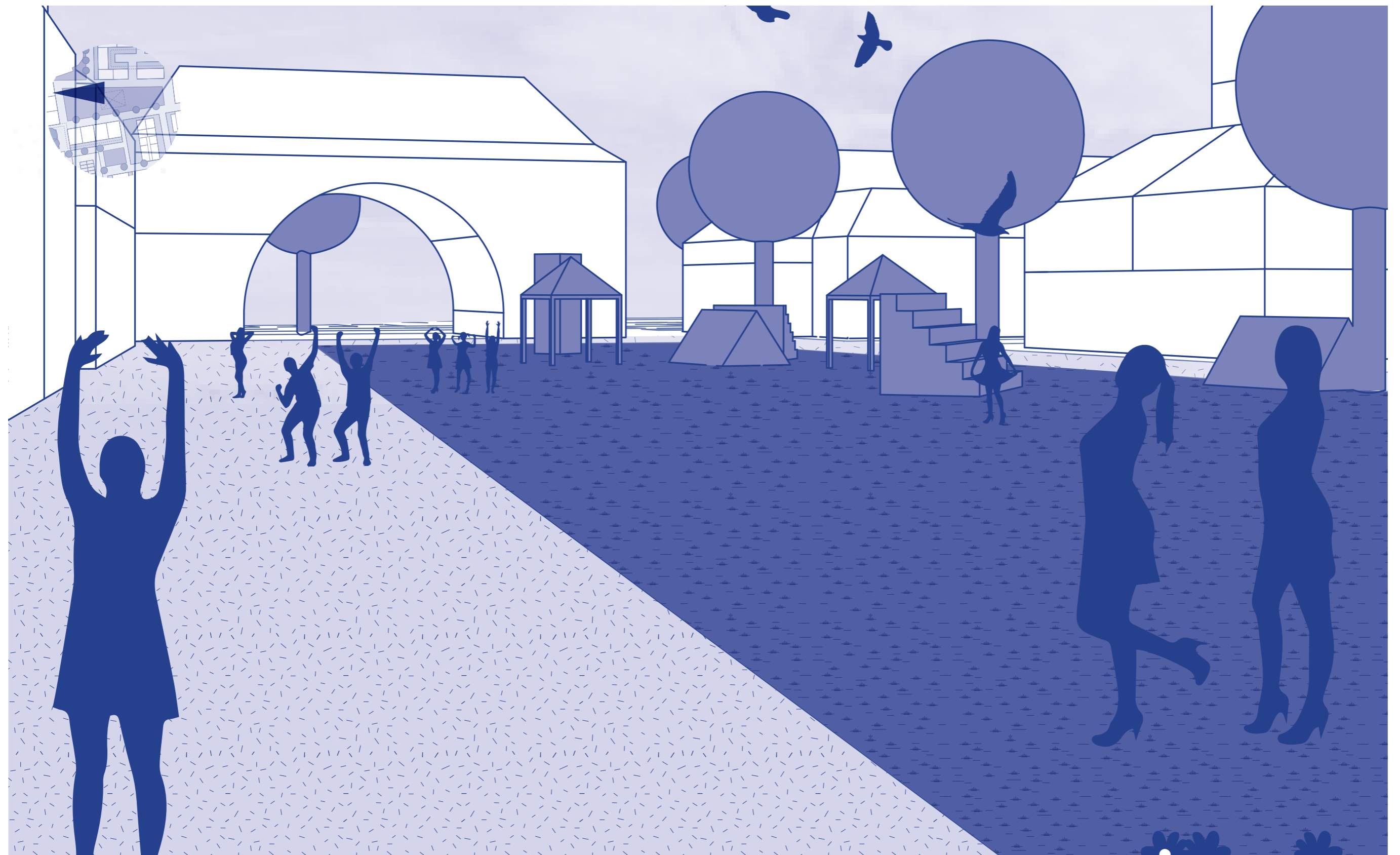
Parkeren

2.9 BEELD, JAN DECKERSSTRAAT



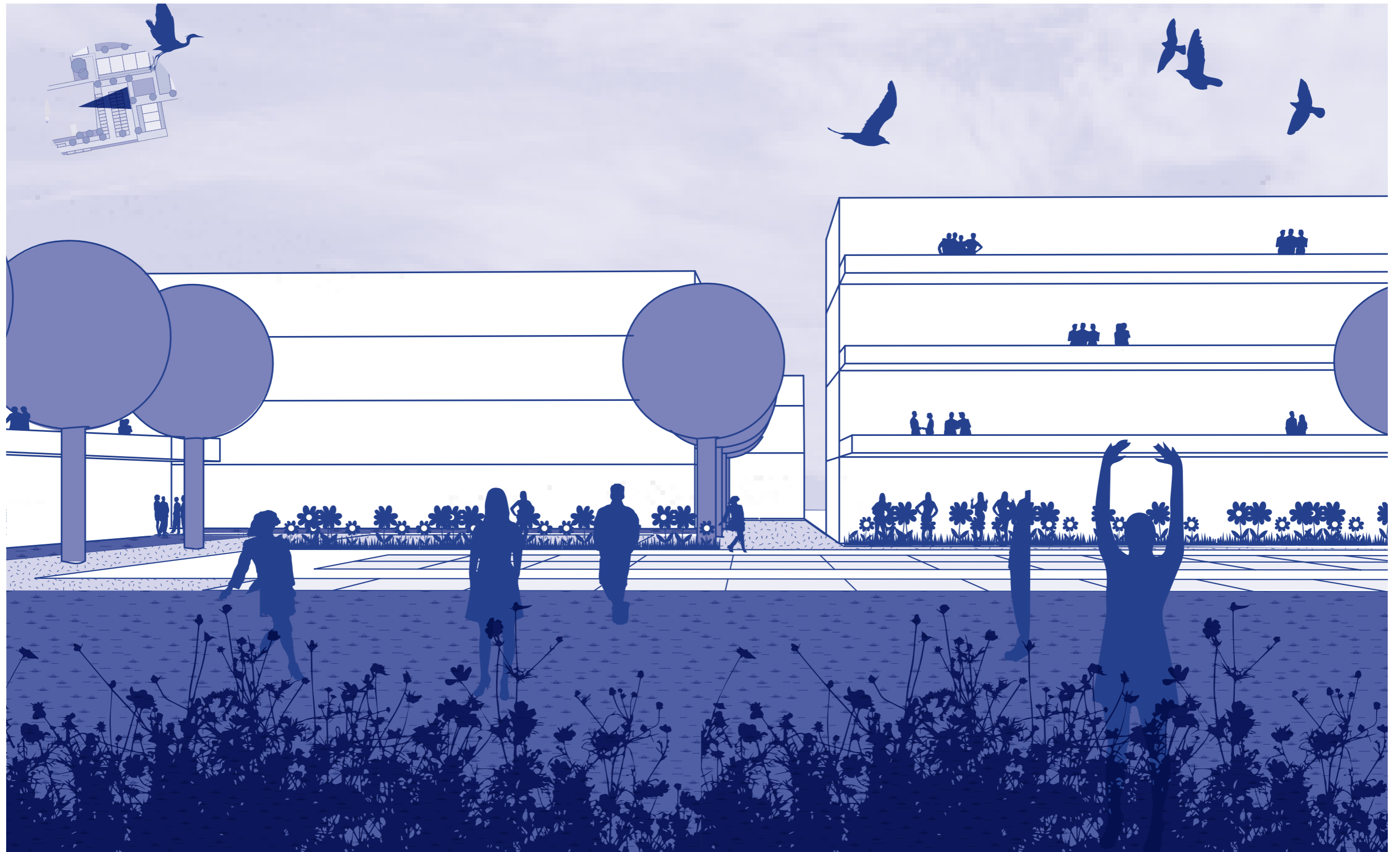
Figuur 21, ooghoogteperspectief, zicht vanaf Jan Deckersstraat op gemeentehuisplein

2.9 BEELD, GEMEENTHUISTUIN

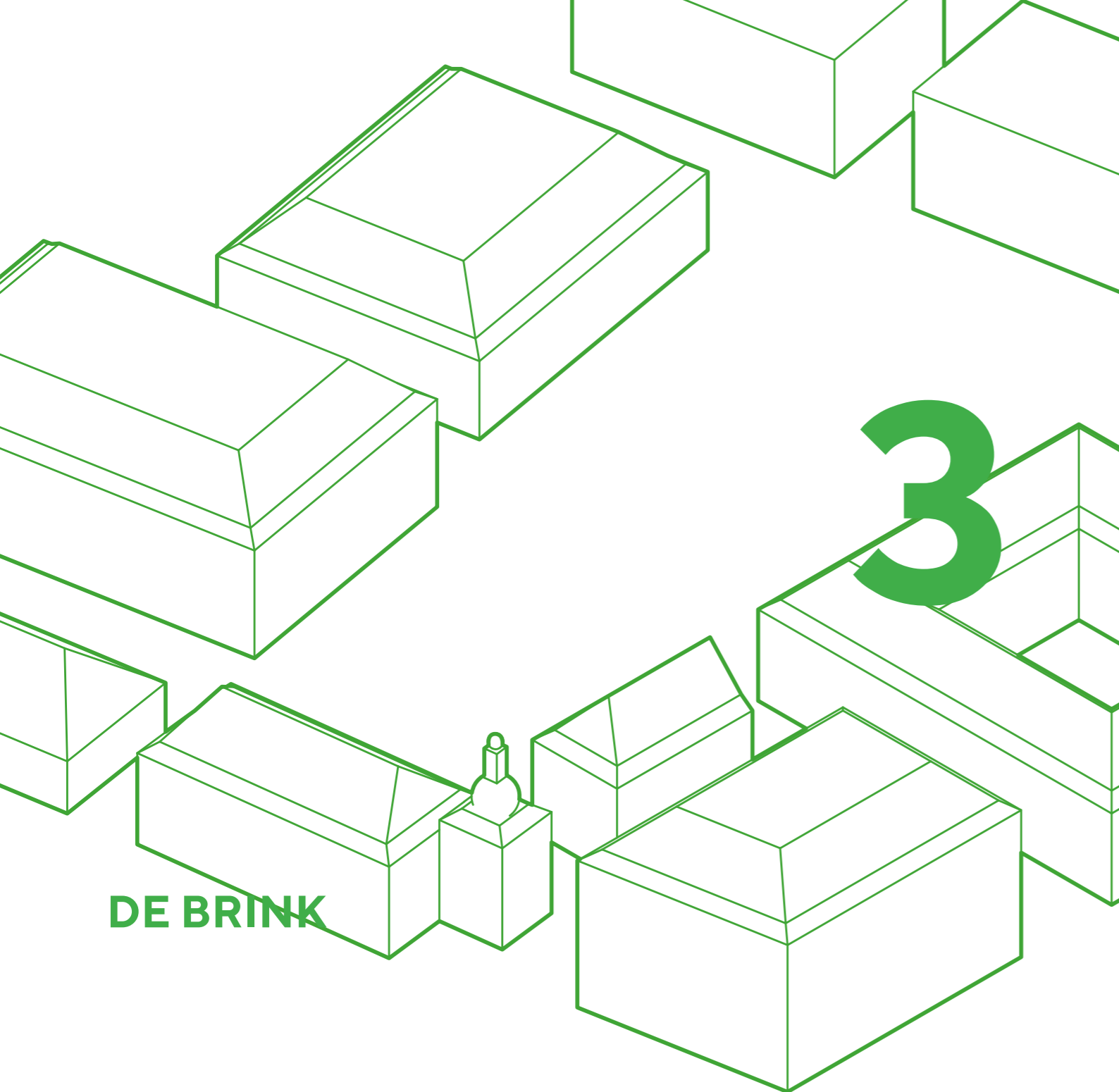


Figuur 22, ooghoogteperspectief zicht op Jan Deckersstraat

2.9 BEELD, PARKEERPLAATS



Figuur 23, ooghoogteperspectief zicht op parkeerplaats en kavel oude brandweerkazerne



DE BRINK

Figuur 24, verbeelding variant De Brink

3. DE BRINK

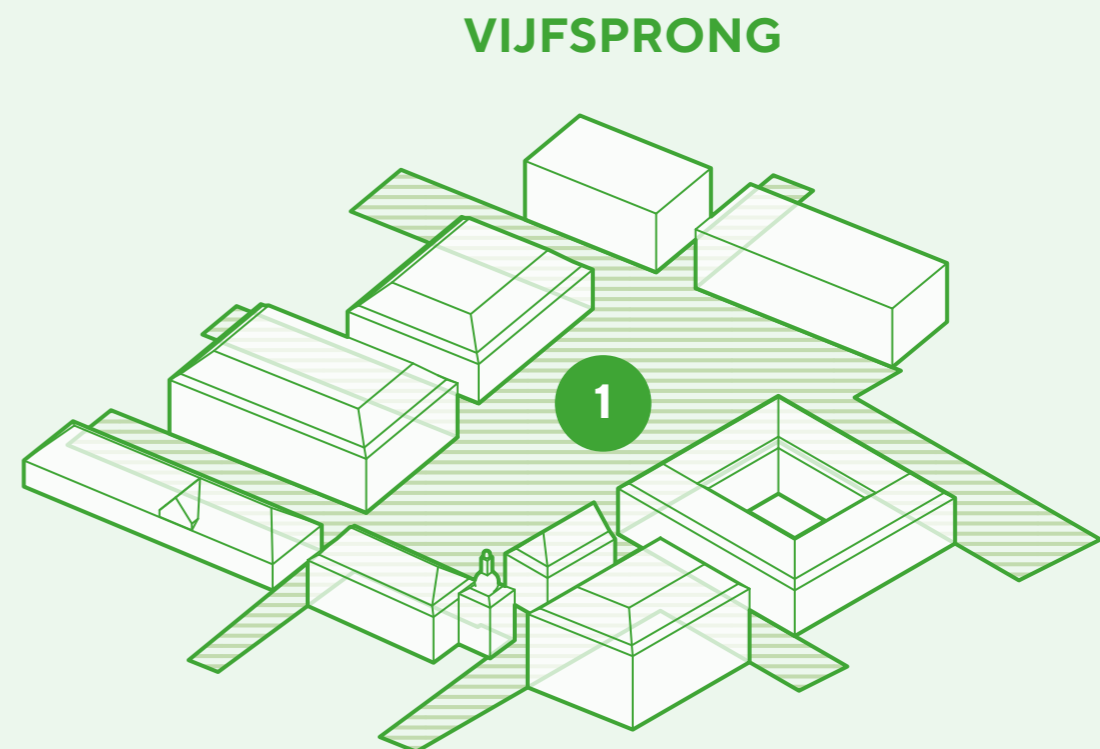
Historie herleven

In de Brink heeft de gebiedsontwikkeling van het hart van Heeze heeft een sterke relatie met de historie van het dorp. De stedenbouwkundige opzet is naar binnen gericht en ruimtelijk geordend rondom een herdgang. Een herdgang is van vroeger uit een centrale plek met een waterput en handelsplaats waar ruimte is voor het organiseren van een markt. De plek van samenkomst is in alle richtingen goed ontsloten. De vijfsprong refereert aan de vroegere nederzettingen op zandgronden waar herders en reizigers van herberg naar herberg trokken. De openbare ruimte heeft een groen karakter met veel gras en bomen. Het planten en bomenbestand heeft een plattelands uitstraling. In het ontwerp van de buitenruimte staat ecologie en natuurontwikkeling centraal. Eetbare planten en het gebruik van lokale en natuurlijke materialen benadrukken de eenvoud en landschap van de heide. Een schaapskooi op het driehoekig plein funktioneert als ontmoetingsplek waar culturele activiteiten kunnen plaatsvinden. De architectuur heeft een beeldtaal met kenmerken van de karakteristieke Brabantse langgevelboerderijen en boeren stallen met rietenkap. De landelijke stijl wordt door leibomen aan de gevel benadrukt.



Figuur 26, wordcloud en conceptdiagram variant De Brink

3.1 CONCEPT

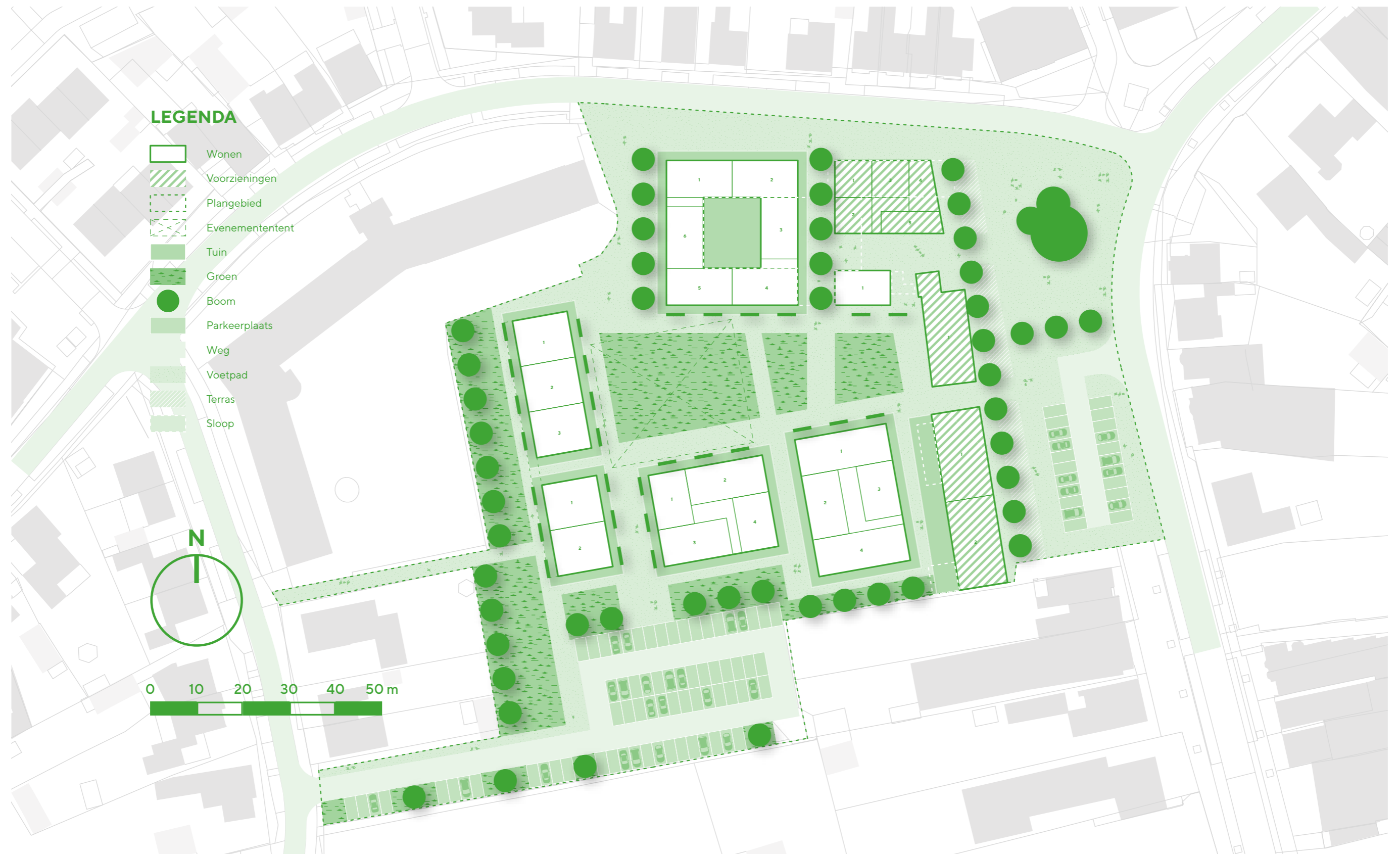


3.2 REFERENTIE



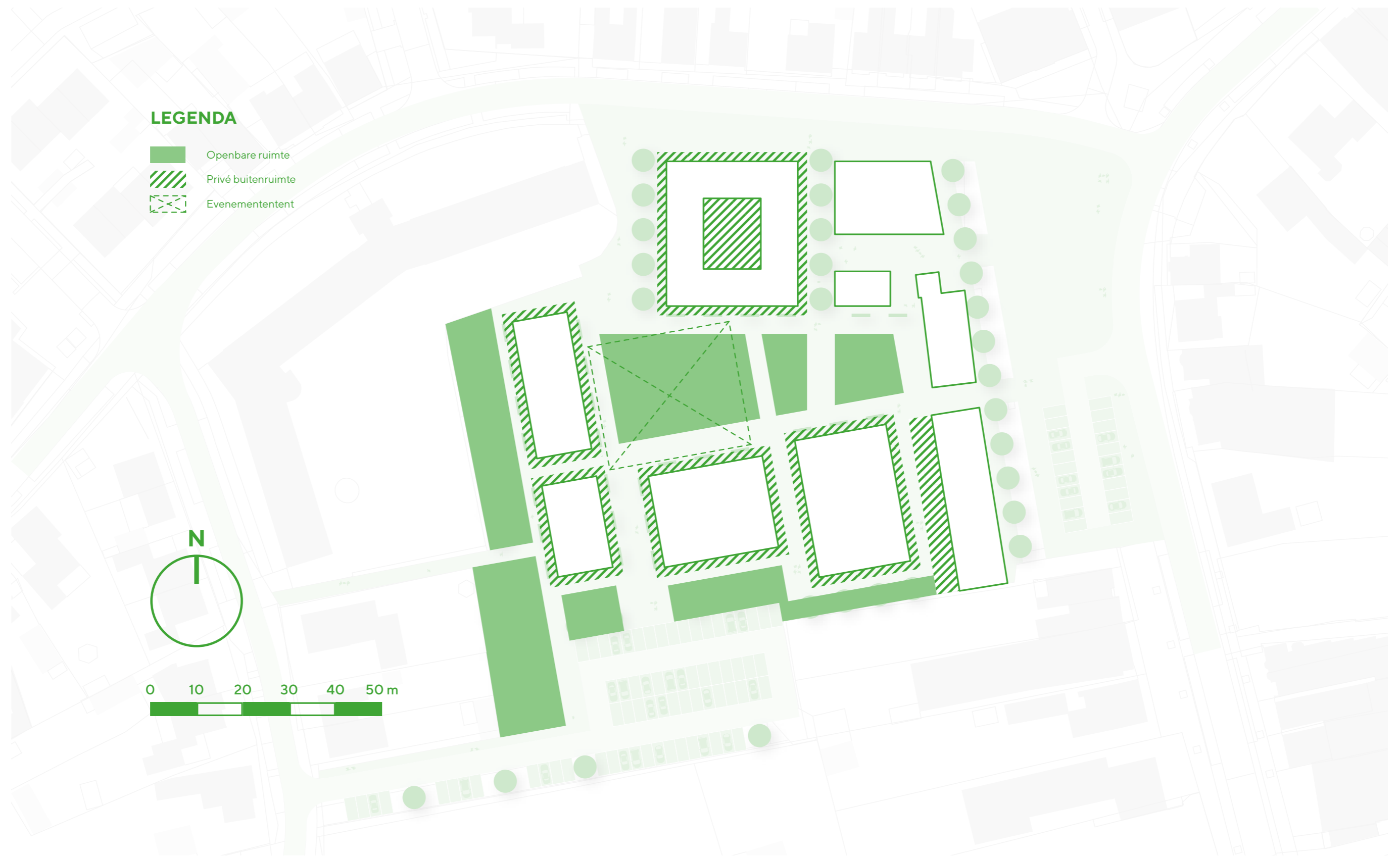
Figuur 27, referentiebeeld, gehucht in Heeze

3.3 PLANKAART



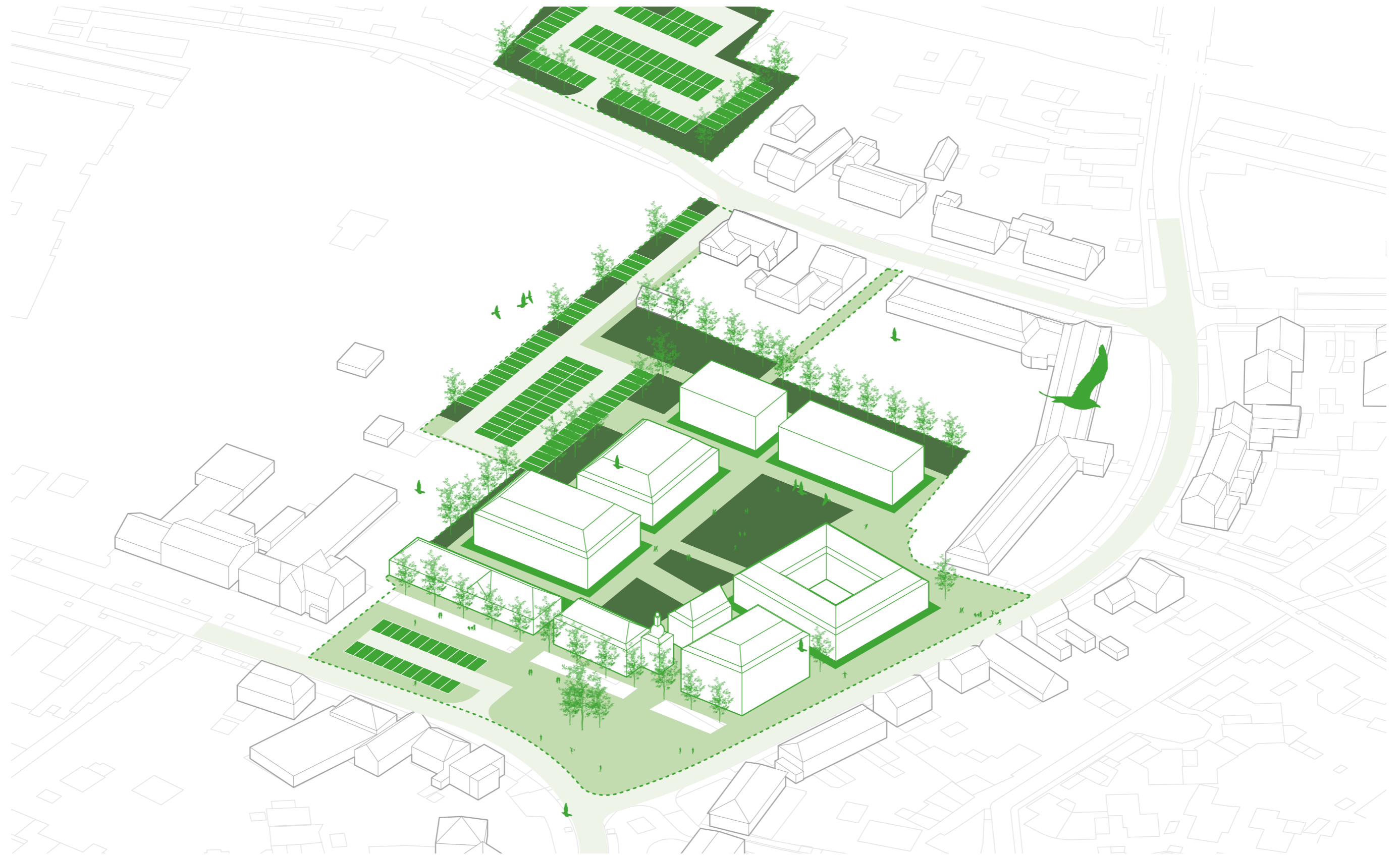
Figuur 28, plankaart variant Het Gehucht

3.4 BUITENRUIMTE



Figuur 29, kaart openbare en privé buitenruimte Het Gehucht

3.5 VOGELVLUCHT



Figuur 30, vogelvluchtperspectief Het Gehucht

3.6 SFEER

Figuur 31, marktplein Monheim am Rhein



WONEN AAN EEN VIJFSPRONG

Trefpunt en verblijfspot in het hart van Heeze!

Spelen en beleven op zand-
grond met een groen plein, veel
gras en authentieke bomen.

KRUISPUNT GEMEENSCHAP

Ontmoeten, spelen, handelen en discussiëren



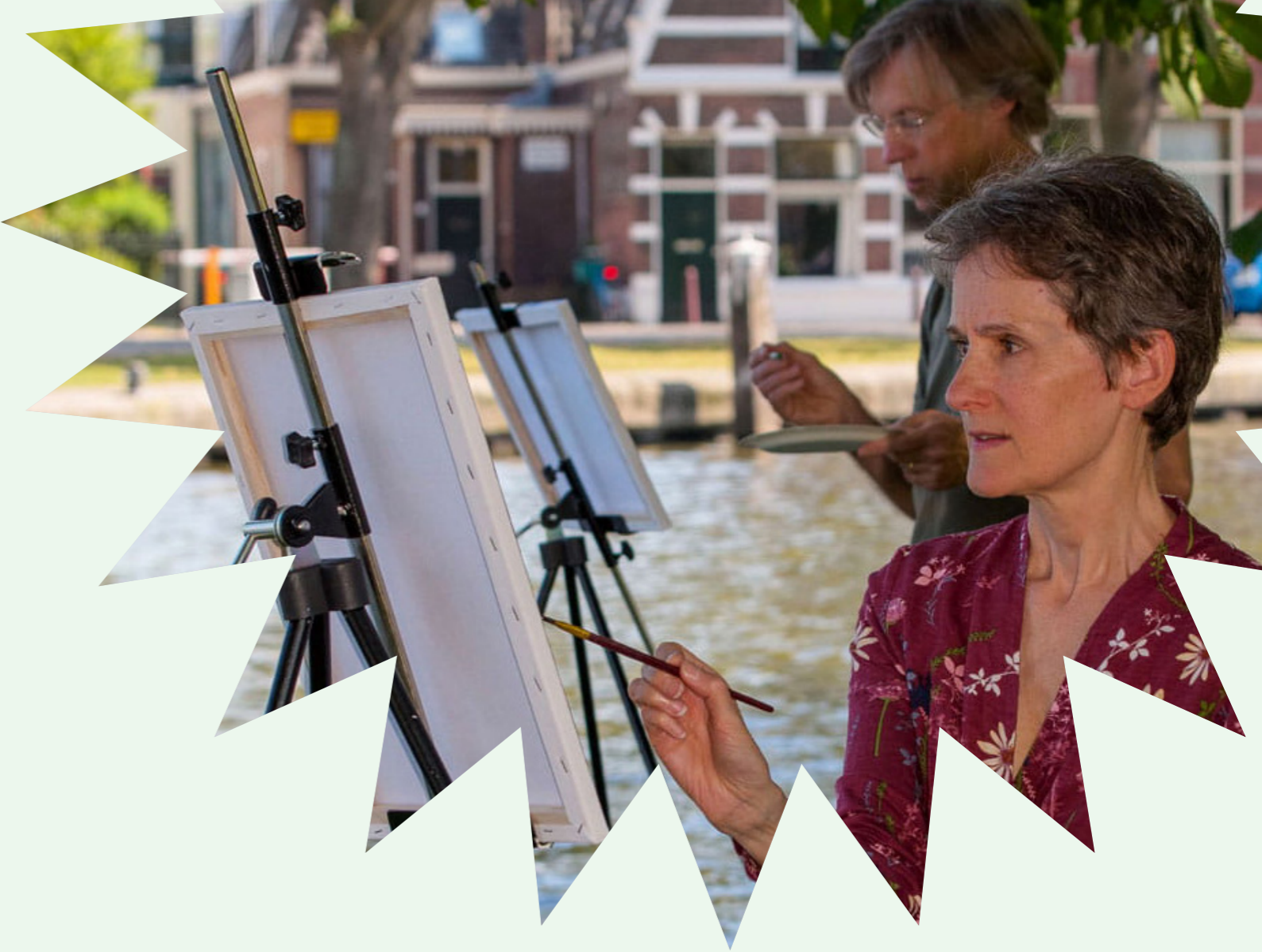
Figuur 32, markt/markthal Villa Augustus

Figuur 33, Schapen en scheren Boerenmaandag Ede



RUIMTE VOOR CULTUUR

Dorpstradities faciliteren en in stand houden



Figuur 34, culinair Heeze



Figuur 35, oostermaet Lettele, Frans Ziegler architecten



IN CONTACT MET BUREN

Het stoepje is waar het gebeurt

SAMENLEVEN OP EEN ERF

Samenkomen in de openbare ruimte



Figuur 36, tuin Villa Augustus Dordrecht

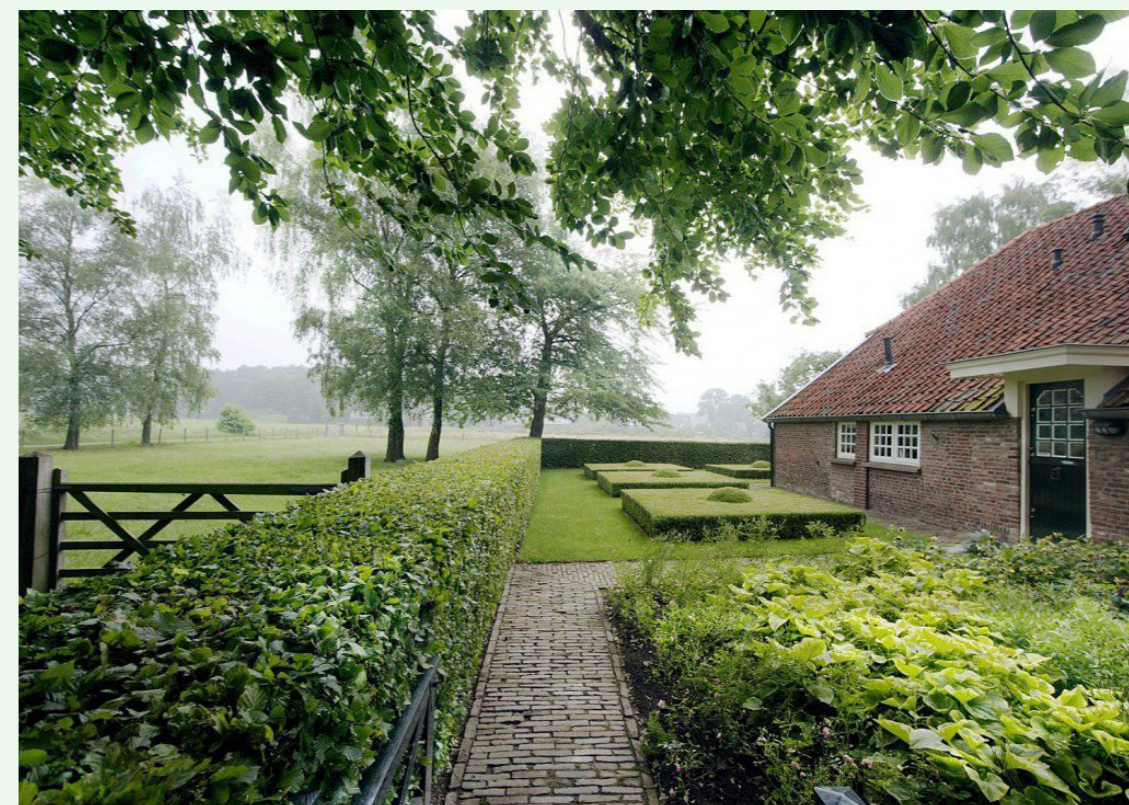


MONUMENTALE BOMEN

Openbare ruimte met een landelijk karakter

TERUG TREK- KEN ACHTER DE HEG

In gesprek met Heezenaren



Figuur 37, boerderijtuin



BOERDERIJ ARCHITECTUUR

Knipooq naar de Brabantse langevelboerderij

Figuur 38, Langgevel boerderij



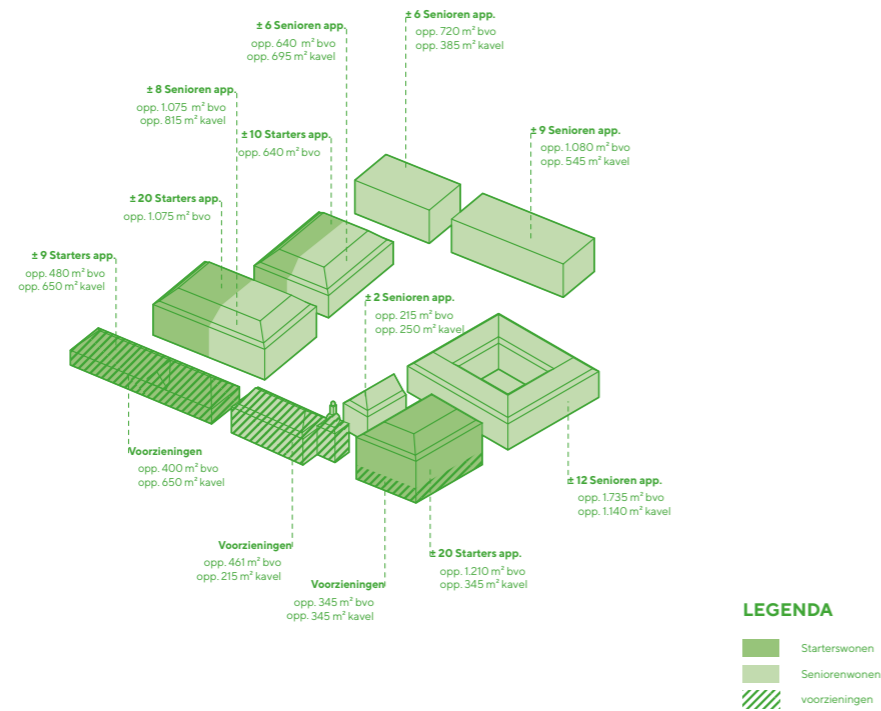
Figuur 39, interieur met authentieke details

OOG VOOR AUTHENTIEKE DETAILS

Gebruik van lokale materialen en ambacht



3.7 PROGRAMMA



Figuu 40, axonometrie programma

Programma

Variante 2 heeft een totaalprogramma van $\pm 10.000 \text{ m}^2$. In deze variante wordt gewoond in een gemiddelde dichtheid, ratio tussen bruto vloeroppervlak BVO en oppervlak uitgeefbaar terrein. De gebouwen zijn maximaal drie of vier bouwlagen hoog. Het gemeentehuis wordt gedeeltelijk gesloopt. De brandweerkazerne gaat volledig plat om plaats te maken voor woningbouw. De woningen hebben relatief veel collectieve buitenruimte in de openbare ruimte.

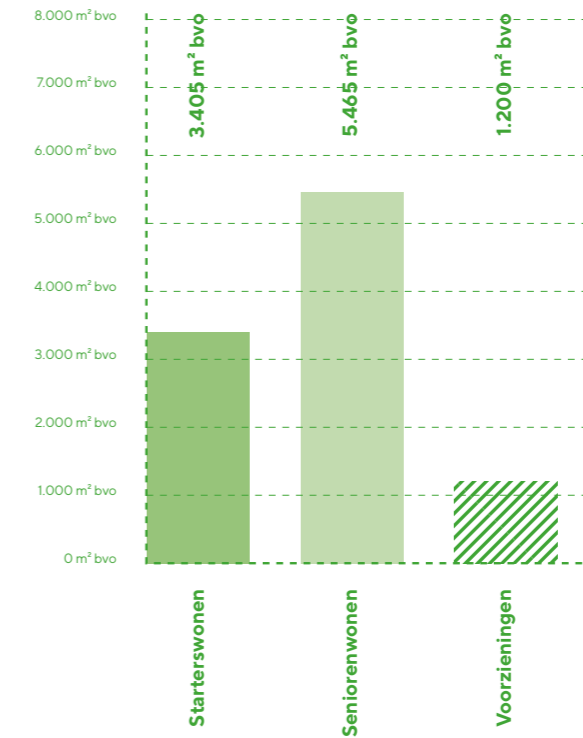
Seniorenwonen

Het wonen voor senioren is gesitueerd aan en om de vijfsprong.

De woningen hebben een gemiddeld oppervlak van $\pm 125 \text{ m}^2$. In totaal ongeveer 41 appartementen. De appartementen worden intern ontsloten met een lift en trappenhuis. De woningen hebben balkons maar samen komen vindt voornamelijk plaats in de openbare ruimte.

Starterswonen

Het wonen voor starters is gesitueerd in de tweede lijn aan de parkeerplaats en het voorplein. De woningen hebben een gemiddeld oppervlak van $\pm 50 \text{ m}^2$. In totaal ongeveer 59 appartementen.



Figuu 41, exceloverzicht programma

Voorzieningen

De voorzieningen horeca, leisure (ondergeschikt), kantoor, dienstverlening, cultuur, maatschappelijk en leisure zijn geconcentreerd aan de Jan Deckersstraat. Het model heeft circa 1.200 m^2 programma. Door het programma te situeren aan het voorplein maakt het onderdeel uit van het winkellint. In de ruimte voor de winkelstrip is gelegenheid voor het aanleggen van terrassen en verblijfsplekken. Op het plein van de vijfsprong is ruimte gereserveerd voor het organiseren van cultureel programma in de buitenlucht.

3.8 BOUWSTENEN

Bouwstenen

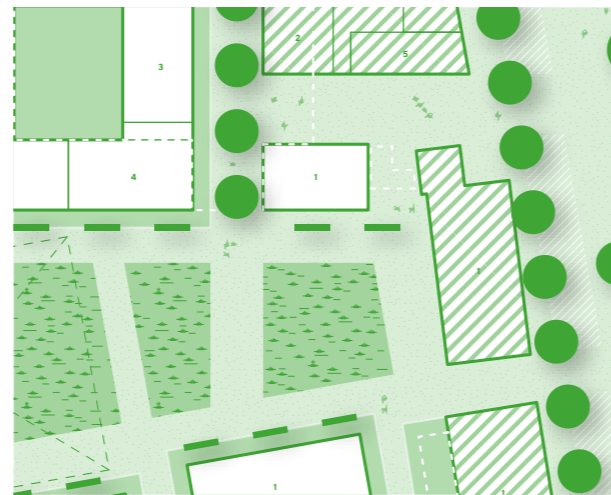
Model 2 onderscheidt zich op ruimtelijke en programmatische aspecten van de andere modellen. Om deze verschillen inzichtelijk te maken zijn indicatoren en variabelen opgesteld. Op deze manier onderscheiden de drie modellen zich van elkaar. Dit kader levert een rijk keuzepalet op van mogelijkheden om de gebiedsontwikkeling van het gemeentehuis en haar omgeving op verschillende manieren in te vullen. Aan het ontwerp van model 2 liggen de navolgende keuzes ten grondslag:

Sloop nieuwbouw

In variant 2 wordt de gehele brandweerkazerne en een gedeelte (zuidzijde) van het gemeentehuis gesloopt om woningbouw mogelijk te maken. Het Zuidzorg-gebouw wordt getransformeerd. Het Zuidzorg-gebouw wordt getransformeerd tot een gebouw met voorzieningen op de begane grond en starterswoningen op de verdieping.

Plangebied

Het plangebied van variant 2 is circa 19.000 vierkante meter groot en beslaat de percelen rondom het gemeentehuis. Het openbaar gebied wordt opnieuw ingericht. In het noorden wordt het plangebied begrenst door de Spoorlaan in het zuiden door de Jan Decersstraat en in oostelijke richting door de Schoolstraat. Het braakliggende terrein ten

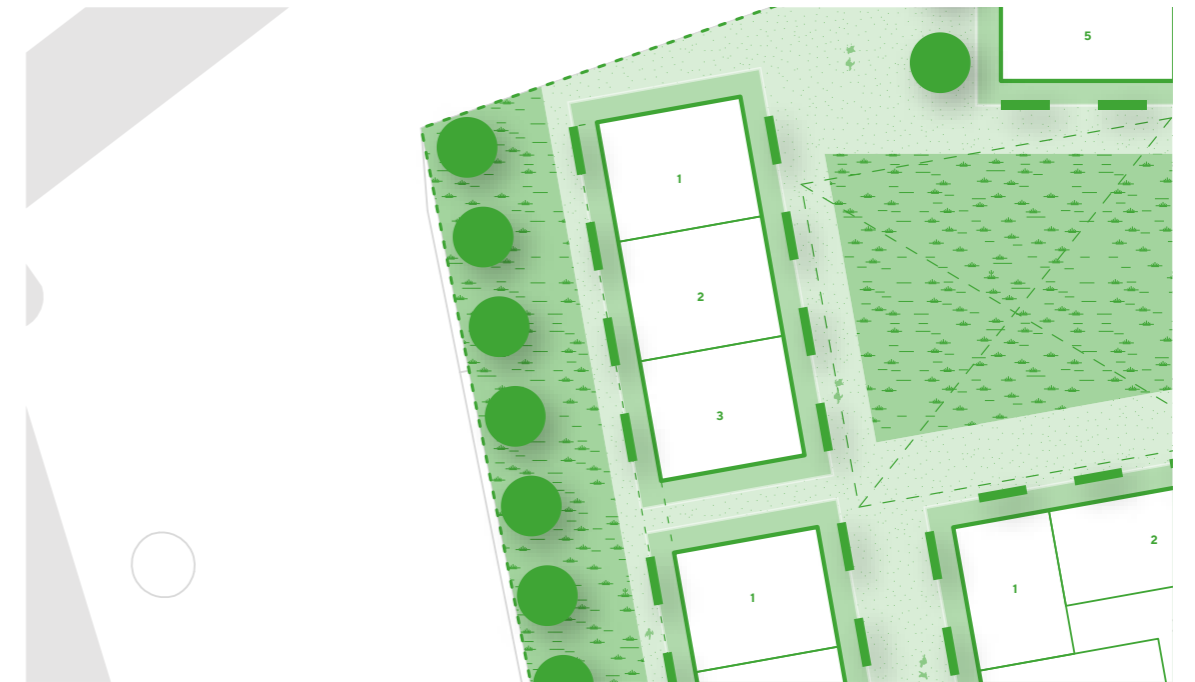


Gemeentehuis, Zuidzorg, Brandweerkazerne

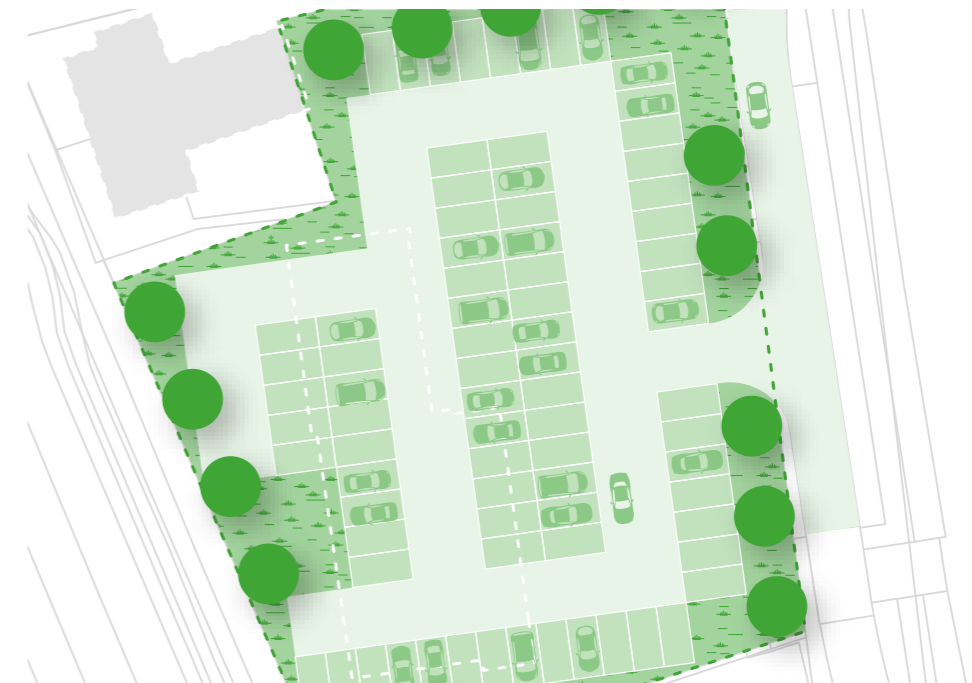
noorden van het achterplein, wordt ingericht als openbare groene ruimte.

Gymzaal locatie

In variant 2 wordt de gymzaal gesloopt. De locatie wordt ingericht als parkeerterrein. Het terrein functioneert als overloopgebied en telt 79 parkeerplaatsen. Op piekmomenten bijvoorbeeld bij evenementen voorziet de gymzaal locatie in extra parkeercapaciteit.



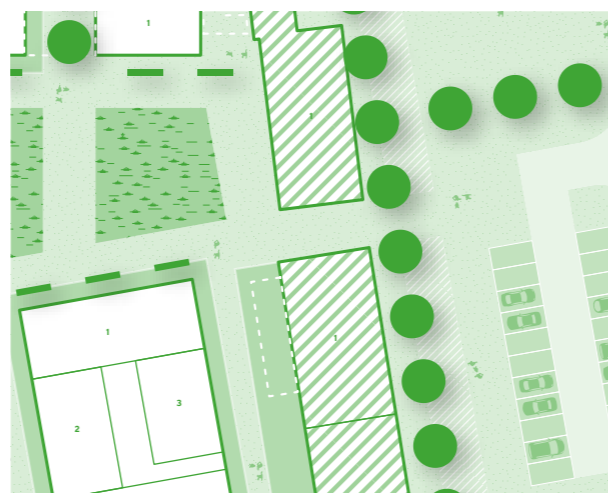
Plangebied



Gymzaal locatie

Voorzieningen

De Brink is in de reeks modellen de variant met het gemiddelde aantal toegevoegd vloeroppervlak voorzieningen, in totaal 1.200 m². De voorzieningen zijn geclusterd aan het voorplein in het Zuidzorg-gebouw, het nieuwbouwblok aan de schoolstraat en de bestuursvleugel van het voormalige gemeentehuis. De voorzieningen maken onderdeel uit van het winkellint van het centrum.



Voorzieningenniveau

Oppervlak, vierkante meters

De Brink is in de reeks modellen de variant met het gemiddeld aantal toegevoegd vloeroppervlak en laagste woning dichtheid. Het model heeft in totaal circa 10.000 m² bruto vloeroppervlak en ongeveer 100 woningen. De FSI, (Floor Space Index) ratio tussen het uitgeefbaar terrein en de totale bruto vloeroppervlakte is 0,5.

Parkeren

In variant 2 veranderd de huidige parkeer-situatie. Het voorplein wordt deels parkeer-vrij gemaakt en telt 22 parkeerplaatsen en wordt ontsloten via de Jan Deckersstraat. De parkeerplaats op het achterterrein heeft 71 parkeerplaatsen en wordt ontsloten aan de Spoorlaan. De gymzaal locatie wordt ingezet als overlooplocatie.



Oppervlak, vierkante meters



Parkeren

3.9 BEELD, DE VIJFSPRONG



Figuur 42, ooghoogteperspectief Het Gehucht

3.9 BEELD, SCHOOLPLEIN

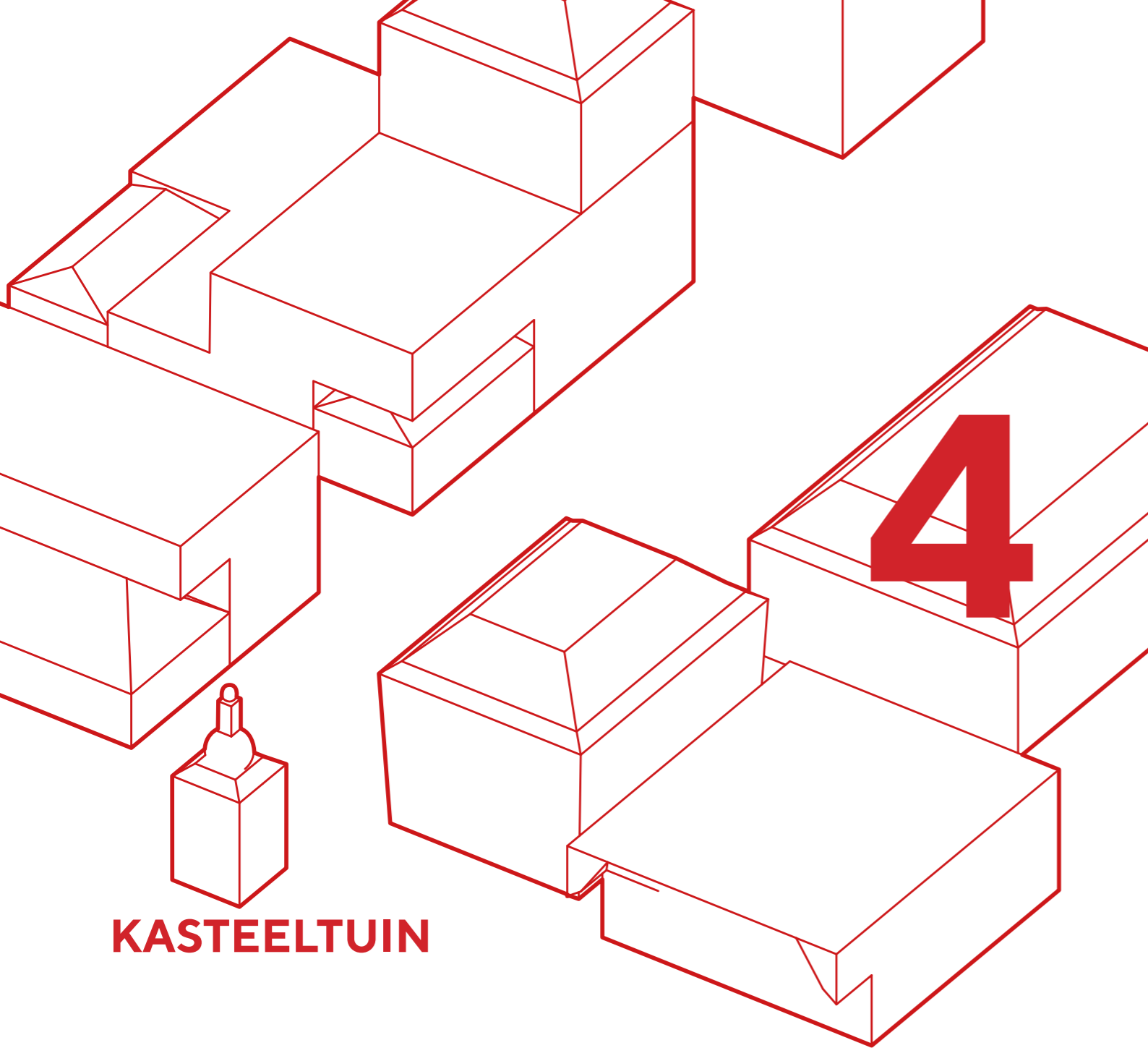


Figuur 43, ooghoogteperspectief zicht vanaf schoolplein

3.9 BEELD, PARKEERPLAATS



Figuur44, ooghoogteperspectief zicht vanaf parkeerplaats



KASTEELTUIN

Figuur 45, verbeelding de Kasteeltuin

4. KASTEELTUIN

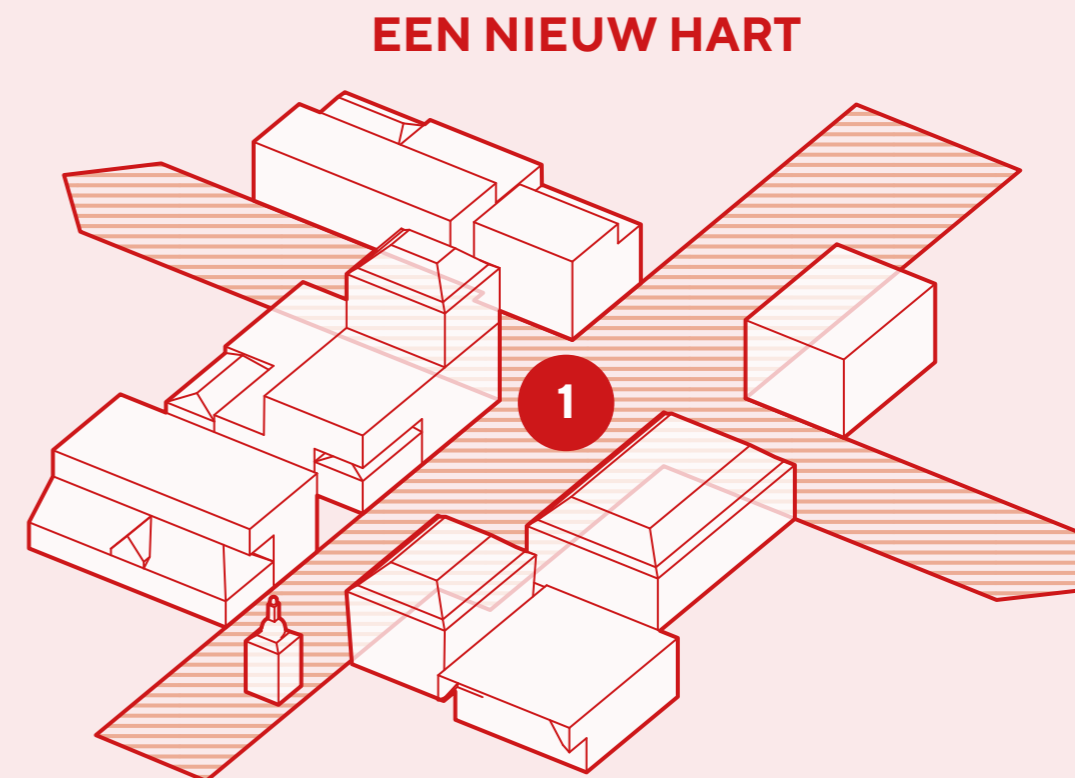
Een nieuw dorpshart

In de kasteeltuin staan verbindingen centraal. Het model heeft een duidelijke verwijzing naar de historie van het kasteel van Heeze. Een monumentale as verbindt het voorplein met het schoolplein en de schoolstraat met de pastoretuin. Lange zichtlijnen en doorkijken benadrukken de dwarsverbindingen. Het assenkruis deelt het plan op in vier bouwvelden. Deze burchten stralen adel en statuur en gilde en ambacht uit. Deze sleutelbegrippen spelen een belangrijke rol in de uitstraling en beeldkwaliteit. De toegangspoort en het Wapen van Heeze zijn daarin beeldbepalende kenmerken. Voor de inrichting van de openbare ruimte wordt de Engelse landschapsstijl toegepast. Een vormgeving met parkachtige landschap, veel groen en water en verrassende doorkijkjes. Iedere kasteelkamer heeft een eigen karakter en functie. Deze worden ondersteund door bijzondere kunstwerken zoals bijvoorbeeld: het koetshuis, duiventil, ijskelder, theehuis en slotgracht. Deze kunstwerken zijn aanleiding voor nieuwe jaarlijkse dorpsfeesten en initiatieven.

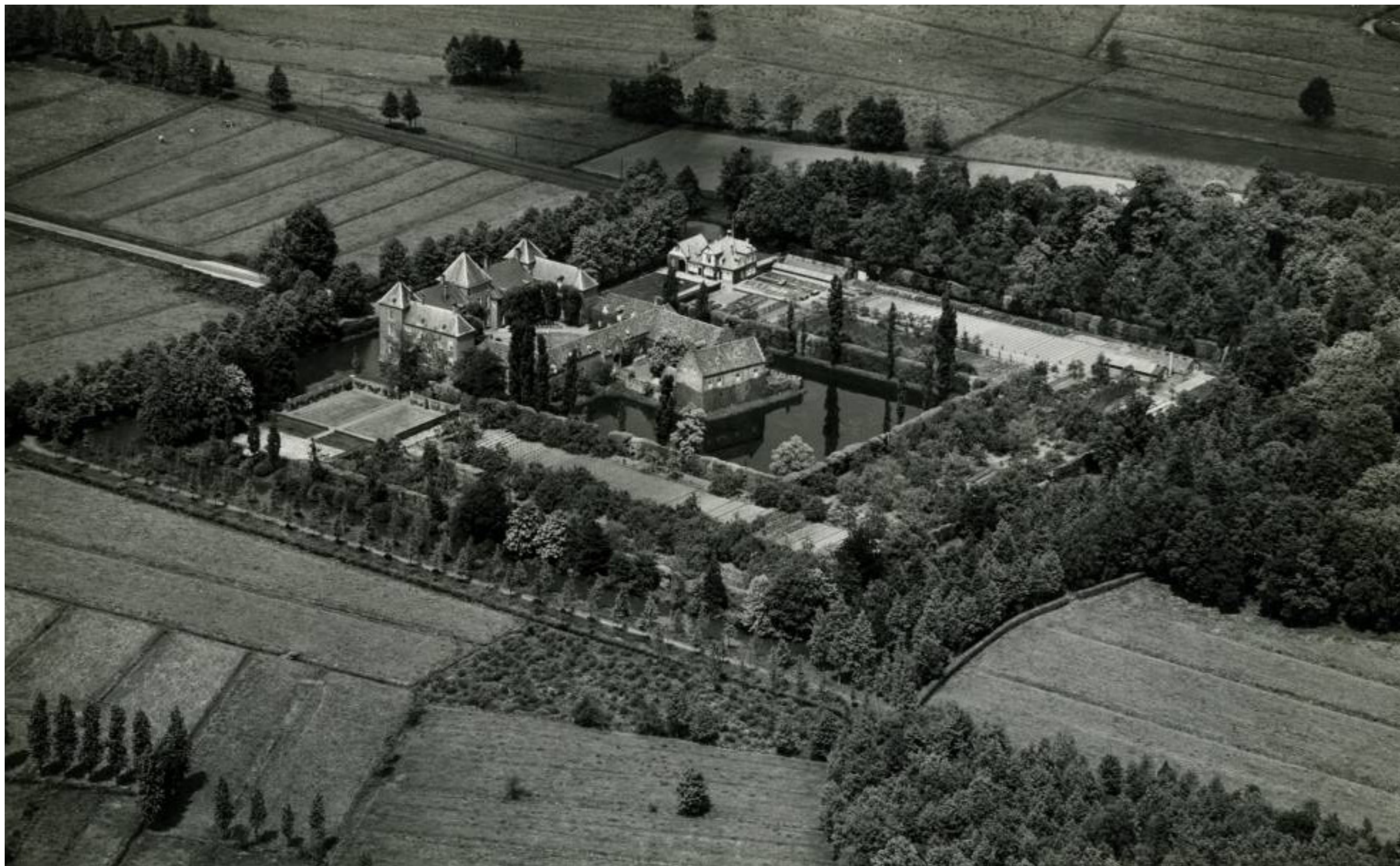


Figuur 46, wordcloud en conceptdiagram de Kasteeltuin

4.1 CONCEPT

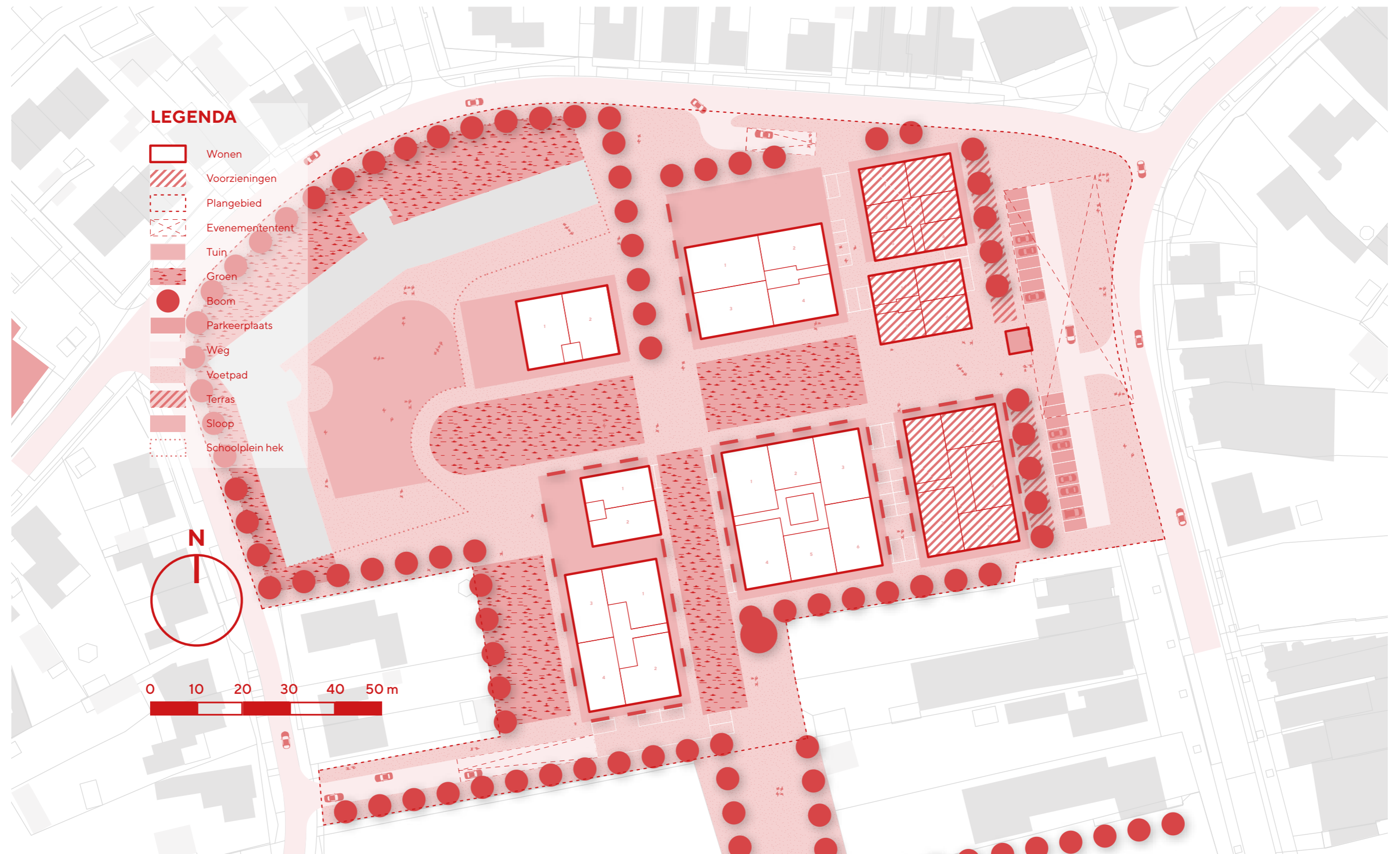


4.2 REFERENTIE



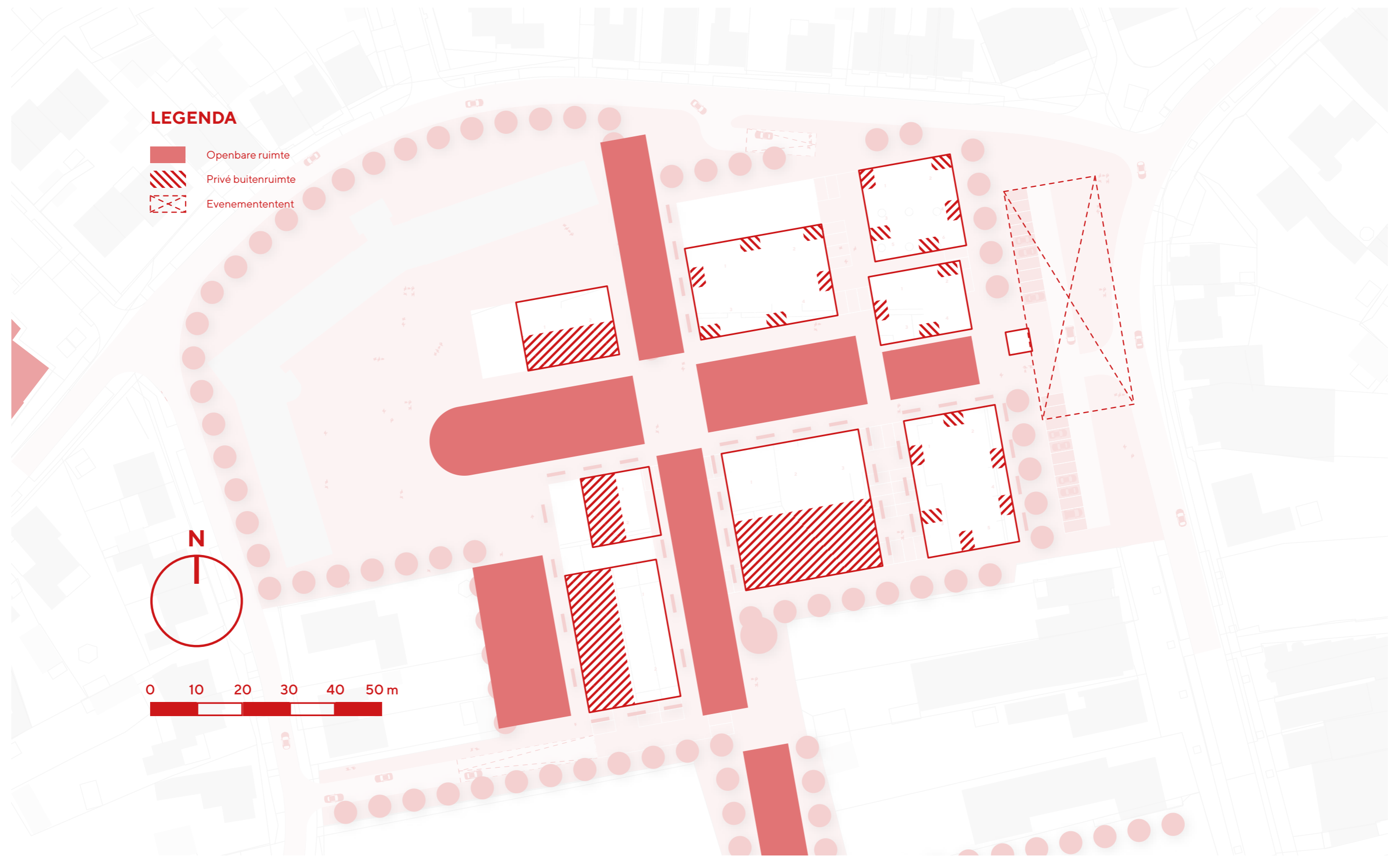
Figuur 47, referentiebeeld kasteel Heeze

4.3 PLANKAART



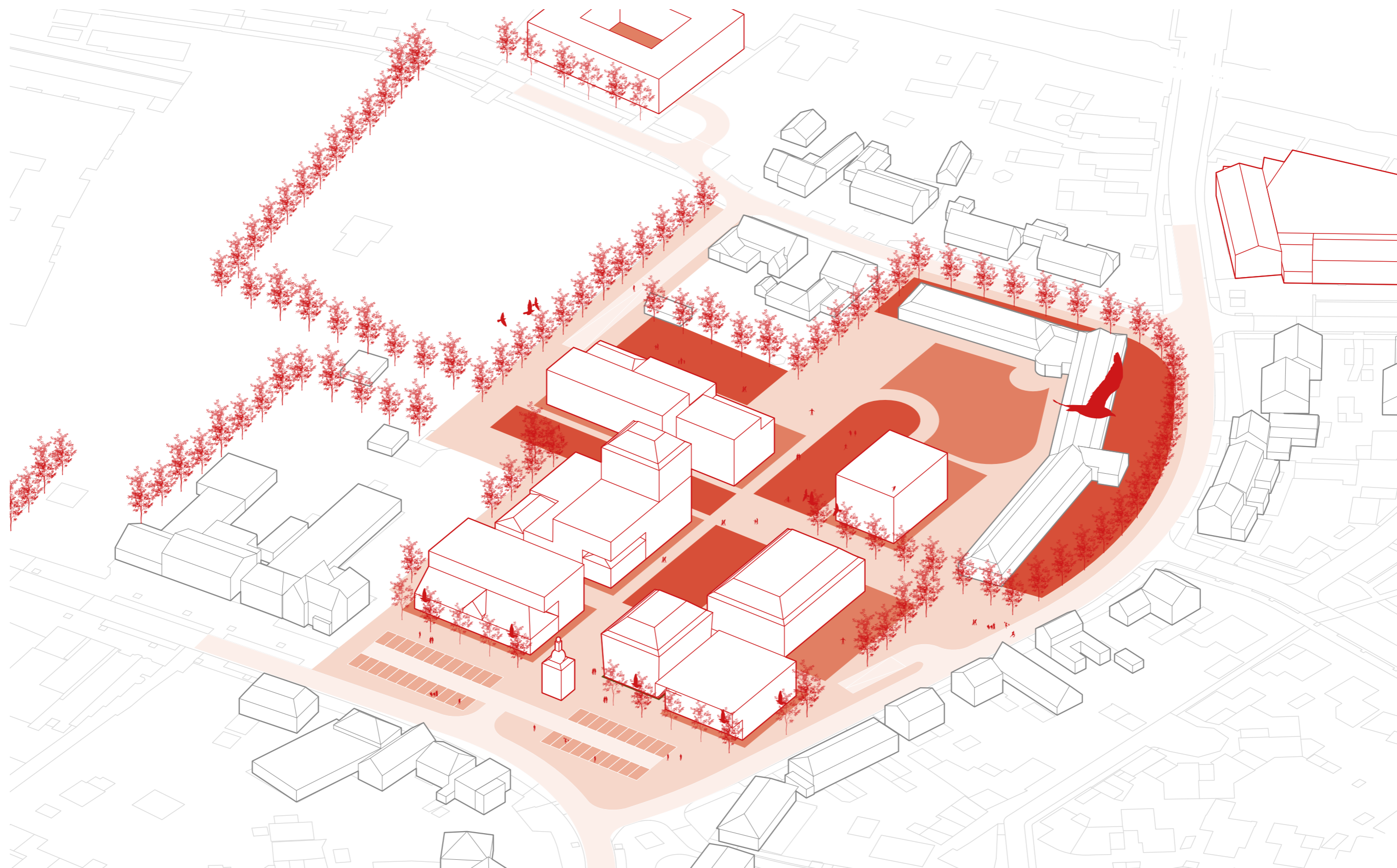
Figuur 48, plankaart variant De Kasteeltuin

4.4 BUITENRUIMTE



Figuur 49, kaart openbare en privé buitenruimte De kasteeltuin

4.5 VOGELVLUCHT



Figuur 50, vogelvluchtperspectief De Kasteeltuin

4.6 SFEER

Figuur 51, binnenstad Amsterdam



**COMPACT
WONEN IN
HET CENTRUM!
HART**

De voordelen van samenwonen

**NIEUW
WOON, LEEF-
MILIEU**

Alle voorzieningen om de hoek



Figuur 52, restaurant Vicini Rotterdam



Figuur 53, collectieve buitenruimte en grote privé terrassen



COMFORTABELE DAKTERRASSEN



Riante collectieve en privé buitenruimte

COLLECTIEVE WOONVORM



Plekken en voorzieningen om samen te delen



Figuur 54, Tuinlandschap Engelse ontwerpstyl



ENGELSE TUIN

Verbinden met parochietuin



NATUURLIJK SPELEN

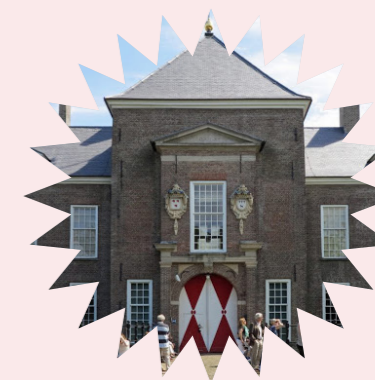
Inzetten op natuur, biodiversiteit en duurzaamheid



Figuur 55, natuurvriendelijke kinderspeeltuin



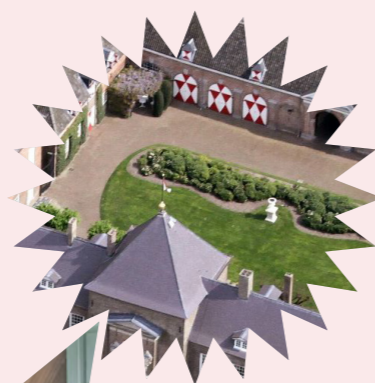
GILDE EN AMBACHT



Figuur 56, authentieke details kasteel Heeze en koetshuis Benschop

Op zoek naar authentieke details

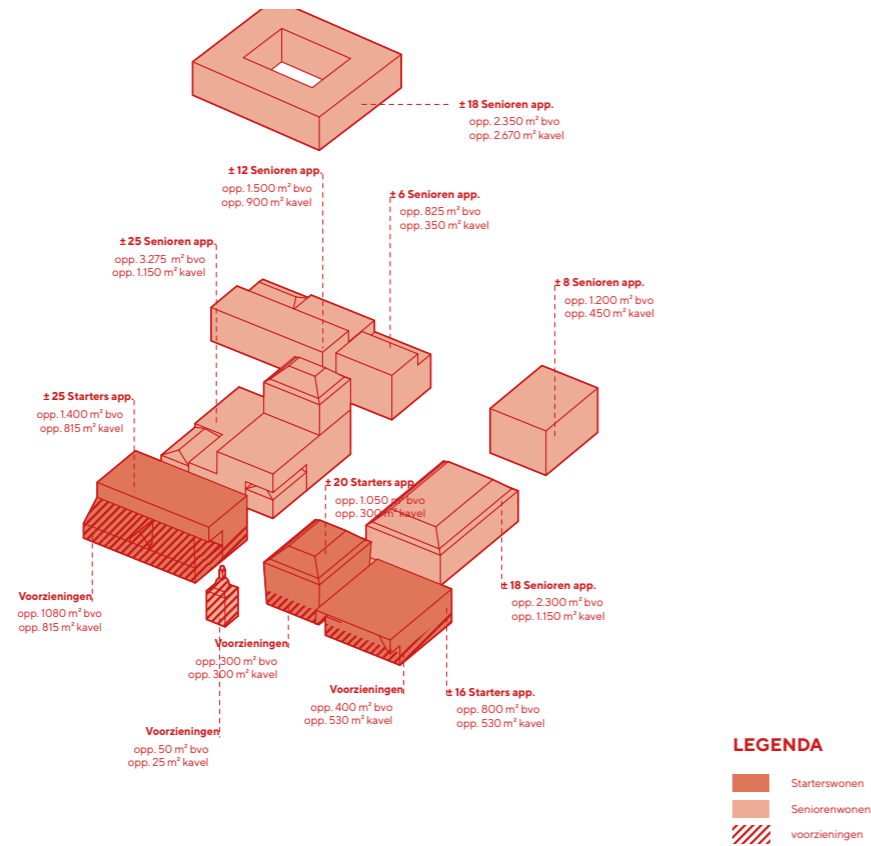
KASTEEL ARCHITECTUUR



Een vormgeving met adel en statuur



4.7 PROGRAMMA



Figuur 57, axonometrie programma

Programma

Variante 3 heeft een totaalprogramma van ± 13.700 m². In deze variatie wordt gewoond in een hoge dichtheid, ratio tussen brutovloeroppervlak BVO en oppervlak uitgeefbaar terrein. De gebouwen zijn maximaal vier of vijf bouwlagen hoog. Een woontoren in de tweede lijn van ongeveer 10 bouwlagen hoog markeert het gebied.

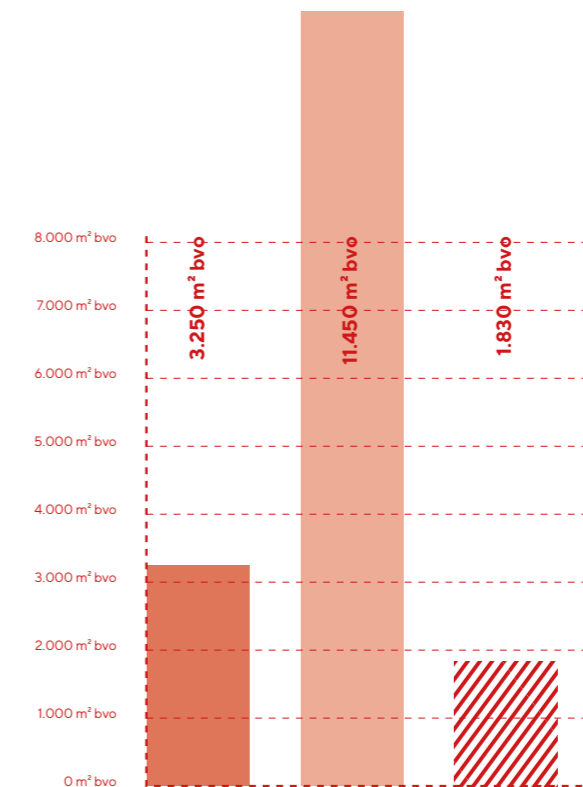
Het Gemeentehuis, Zuidzorg-gebouw en de Brandweerkazerne worden gesloopt, uitgezonderd authentieke onderdelen, om plaats te maken voor woningbouw. De woningen hebben relatief veel privé buitenruimte op de verdiepingen.

Seniorenwonen

Het wonen voor senioren is gesitueerd aan de achterzijde van het plangebied. De woningen hebben een gemiddeld oppervlak van ± 125 m². In totaal ongeveer 87 appartementen. De appartementen worden intern ontsloten met een lift en trappenhuis. De woningen hebben grote balkons en collectieve buitenruimte op de verdiepingen.

Starterswonen

Het wonen voor starters is gesitueerd aan de Jan Deckersstraat. De woningen hebben een gemiddeld oppervlak van ± 50 m². In totaal ongeveer 61 appartementen.



Figuur 58, exceloverzicht programma

Voorzieningen

De voorzieningen horeca, retail en leisure zijn geconcentreerd aan de Jan Deckersstraat. Het model heeft circa 1.350 m² programma. Door het programma te situeren aan het voorplein maakt het onderdeel uit van het winkellint. In de ruimte voor de winkelstrip is gelegenheid voor het aanleggen van terrassen en verblijfsplekken.

4.8 BOUWSTENEN

Bouwstenen

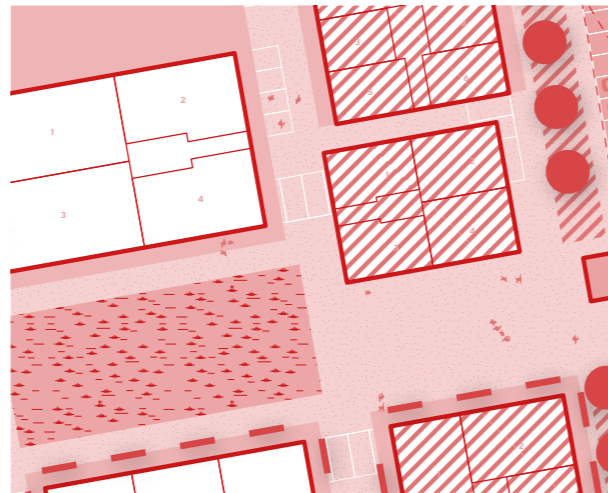
Model 3 onderscheidt zich op ruimtelijke en programmatische aspecten van de andere modellen. Om deze verschillen inzichtelijk te maken zijn indicatoren en variabelen opgesteld. Op deze manier onderscheiden de drie modellen zich van elkaar. Dit kader levert een rijk keuzepalet op van mogelijkheden om de gebiedsontwikkeling van het gemeentehuis en haar omgeving op verschillende manieren in te vullen. Aan het ontwerp van model 3 liggen de navolgende keuzes ten grondslag;

Sloop nieuwbouw

In variant 3 worden alle bestaande gebouwen in het gebied gesloopt om woningbouw mogelijk te maken. Het slopen van het gemeentehuis biedt kansen voor een nieuwe ruimtelijke verkaveling. Onderdelen of karakteristieke van de voormalige brandweerkazerne en Zuidzorg-gebouw worden herbouwt en/of behouden.

Plangebied

Het plangebied van variant 3 is circa 25.000 vierkante meter groot en beslaat de percelen rondom het gemeentehuis, de basisschool en de gymzaal. Het openbaar gebied wordt opnieuw ingericht. In het noorden wordt het plangebied begrenst door de Spoorlaan in het zuiden door de Jan Deckersstraat en in oostelijke richting door de Schoolstraat. Het schoolplein, perceel ten noorden van het achterplein en (een verbinding naar) de pastorietaan maken onderdeel uit van de

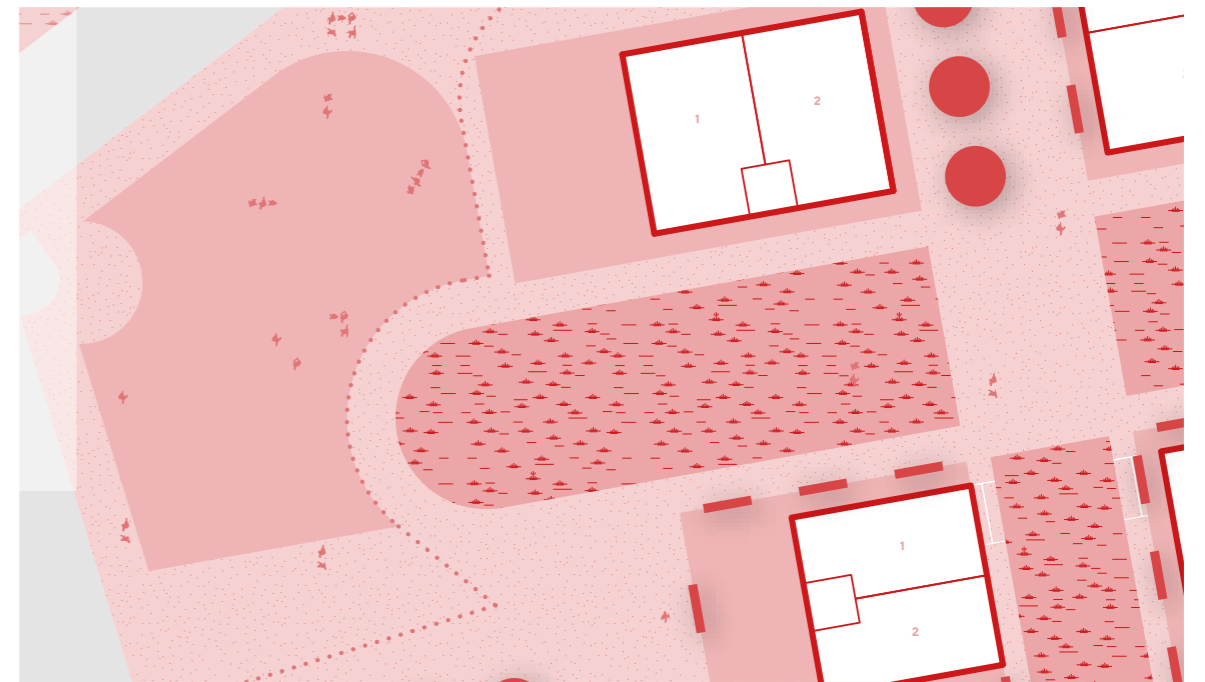


Gemeentehuis, Zuidzorg, Brandweerkazerne

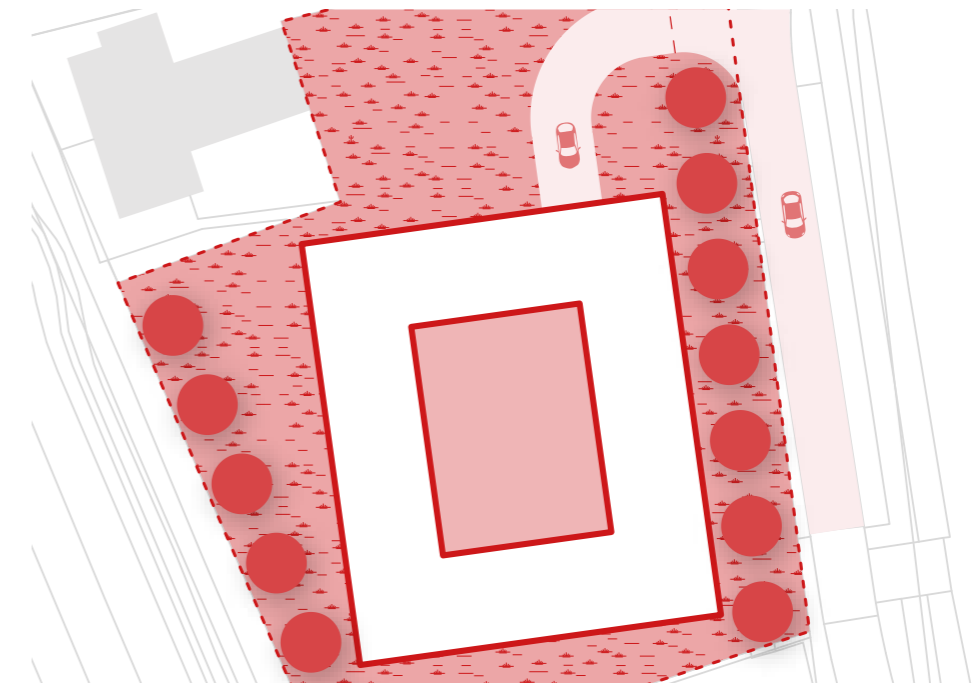
ontwikkellocatie. Deze percelen zijn onderdeel van de openbare ruimte. Om het schoolplein staat een hek. Tijdens schooltijd is deze dicht. Na schooltijd en in weekend is deze open.

Gymzaal locatie

In variant 3 wordt de gymzaal gesloopt. De locatie wordt ingericht als woningbouwlocatie met een half-ondergrondse parkeervoorziening.



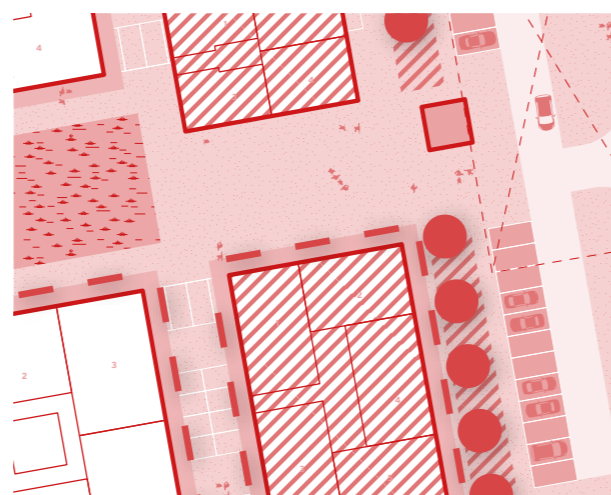
Plangebied



Gymzaal locatie

Voorzieningen

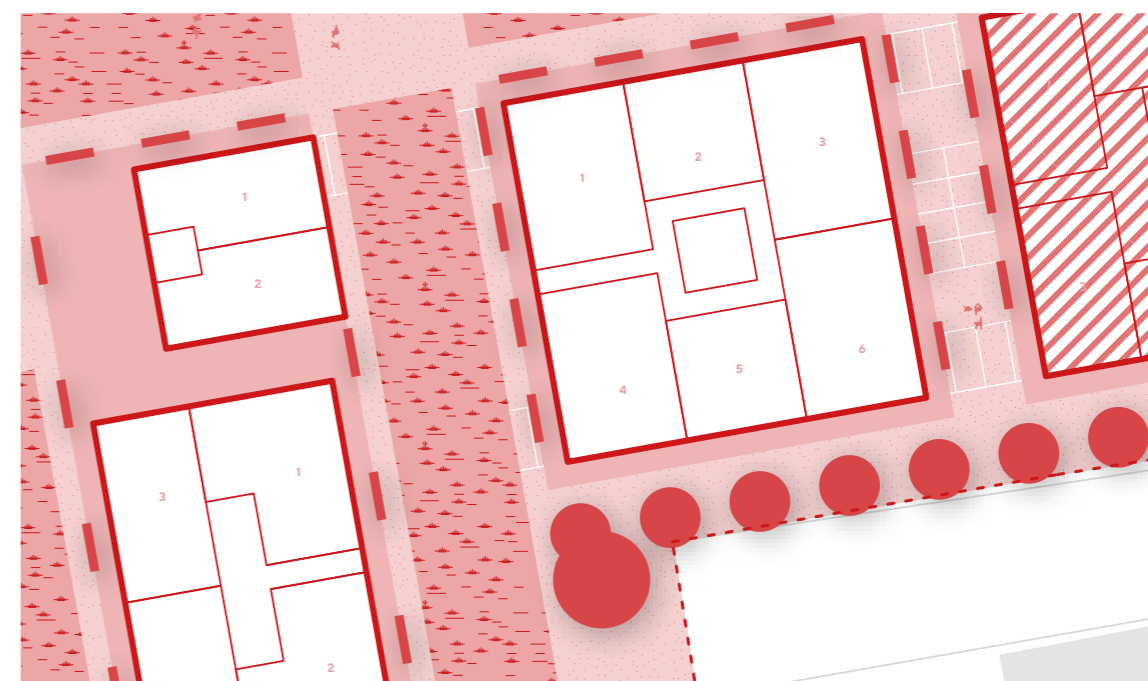
De Kasteeltuin is in de reeks modellen de variant met het hoogste aantal toegevoegd vloeroppervlak voorzieningen, in totaal 1.830 m². De voorzieningen zijn geclusterd aan het voorplein in de nieuwe bouwblokken. Het voorzieningenmilieu is een aanvulling op het huidige aanbod. De voorzieningen maken onderdeel uit van het winkellint van het centrum.



Voorzieningenniveau

Oppervlak, vierkante meters

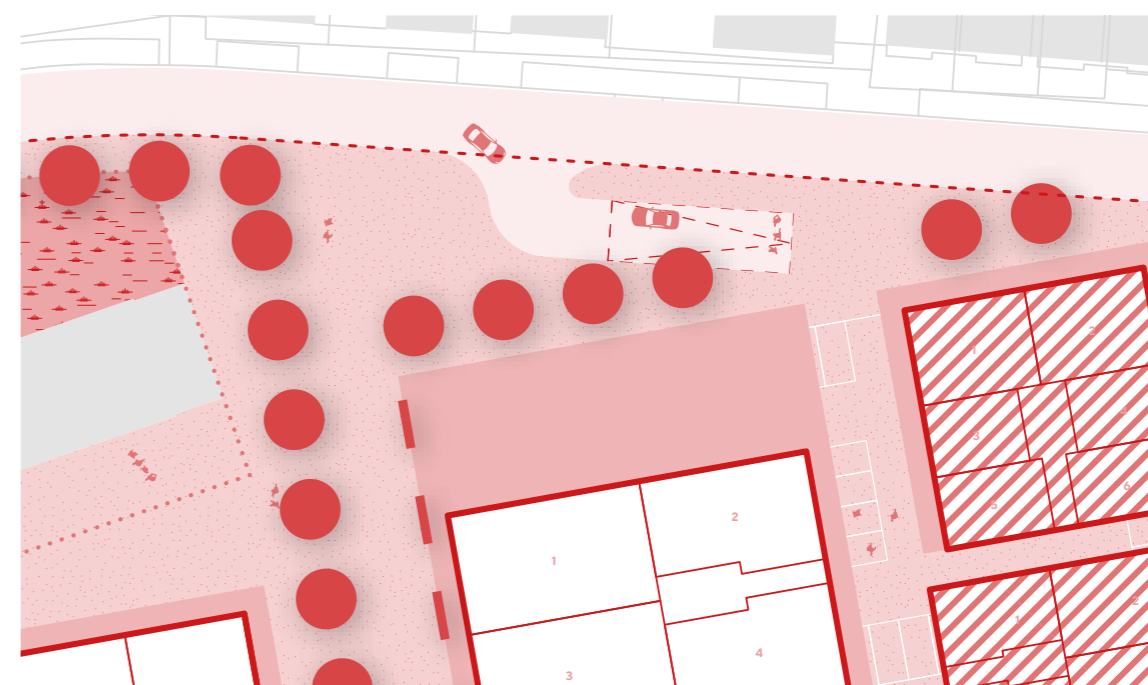
De Kasteeltuin is in de reeks modellen de variant met het hoogste aantal toegevoegd vloeroppervlak en hoogste woning dichtheid. Het model heeft in totaal circa 16.500 m² bruto vloeroppervlak en ongeveer 148 woningen. De FSI, (Floor Space Index) ratio tussen het uitgeefbaar terrein en de totale bruto vloeroppervlakte is 0.65.



Oppervlak, vierkante meters

Parkeren

In variant 3 wordt zo min mogelijk geparkeerd in de openbare ruimte. Het parkeren is gesitueerd in twee ondergrondse en één half verdiepte parkeervoorzieningen. Eén stallingsgarage is ontsloten aan de Schoolstraat en de ander aan de Spoorlaan. Door het weren van de auto in de openbare ruimte hebben voetgangers en fietsers vrij baan.



Parkeren

4.9 BEELD, GEMEENTEHUISTUIN



Figuur 59, ooghoogteperspectief locatie gemeentehuis

4.9 BEELD, SCHOOLSTRAAT



Figuur 60, ooghoogteperspectief zicht vanaf schoolstraat

4.9 BEELD, JAN DECKERSSTRAAT



Figuur 61, ooghoogteperspectief zicht vanaf Jan Deckersstraat

COLOFON

TITEL

Stedenbouwkundige verkenning,

Hart voor Heeze

OPDRACHTGEVER

De gemeente Heeze - Leende,

Hart voor Heeze BV

OPGESTELD DOOR

BureauUFO (Urbanism For Ordinary)

Puntegaalstraat 281

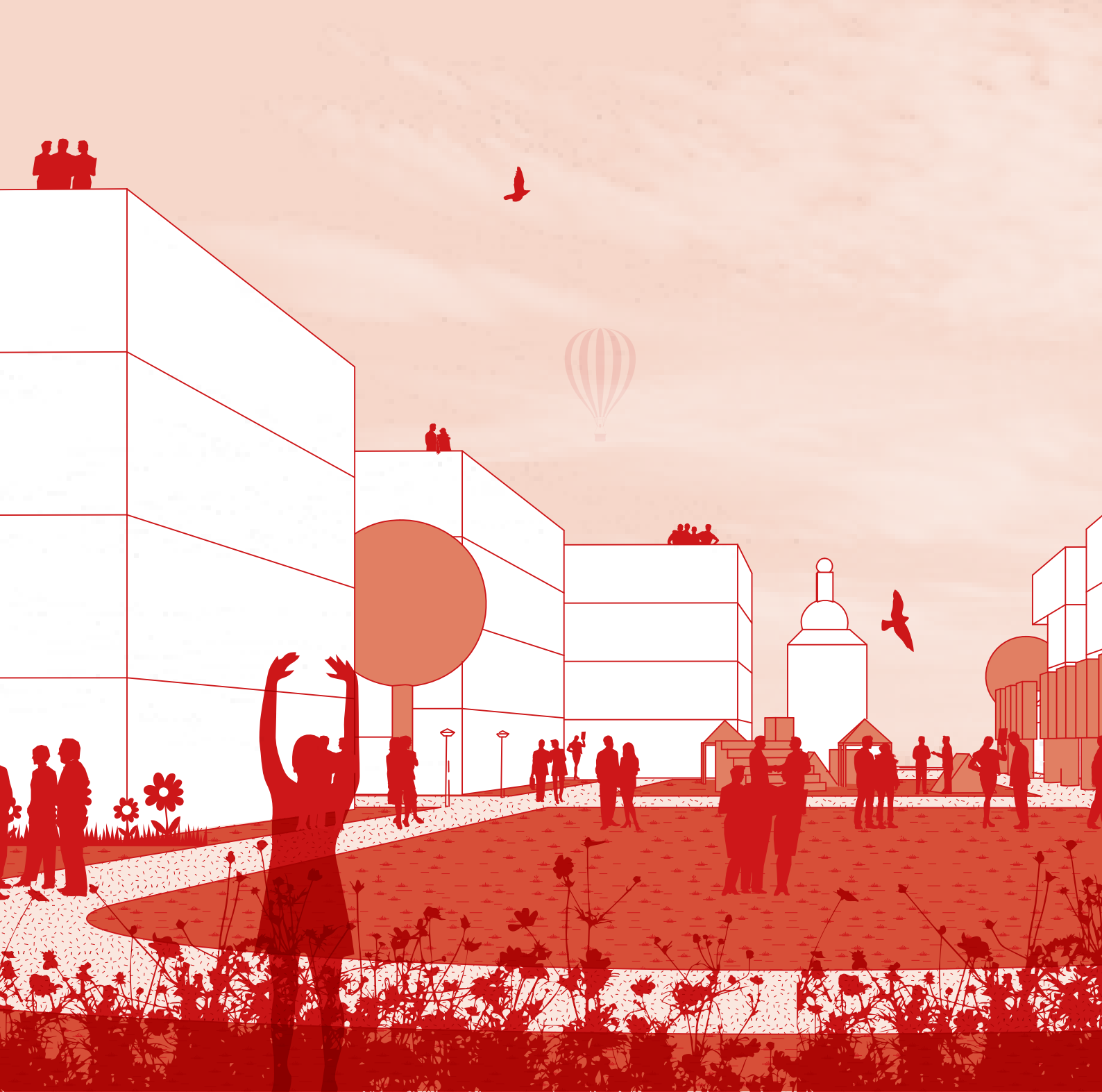
3024 EB Rotterdam

www.bureauufo.com

Bram van Ooijen

+31652502425

bram_vanooijen@hotmail.com



BureauUFO

Puntegaalstraat 281

3024 EB Rotterdam

www.bureauufo.com