VOORZIENINGENSTRUCTUUR HEERLERBAAN

21 OKTOBER 2021

Colofon

titel Voorzieningenstructuur Heerlerbaan

datum 2021.10.21

in opdracht van



productie





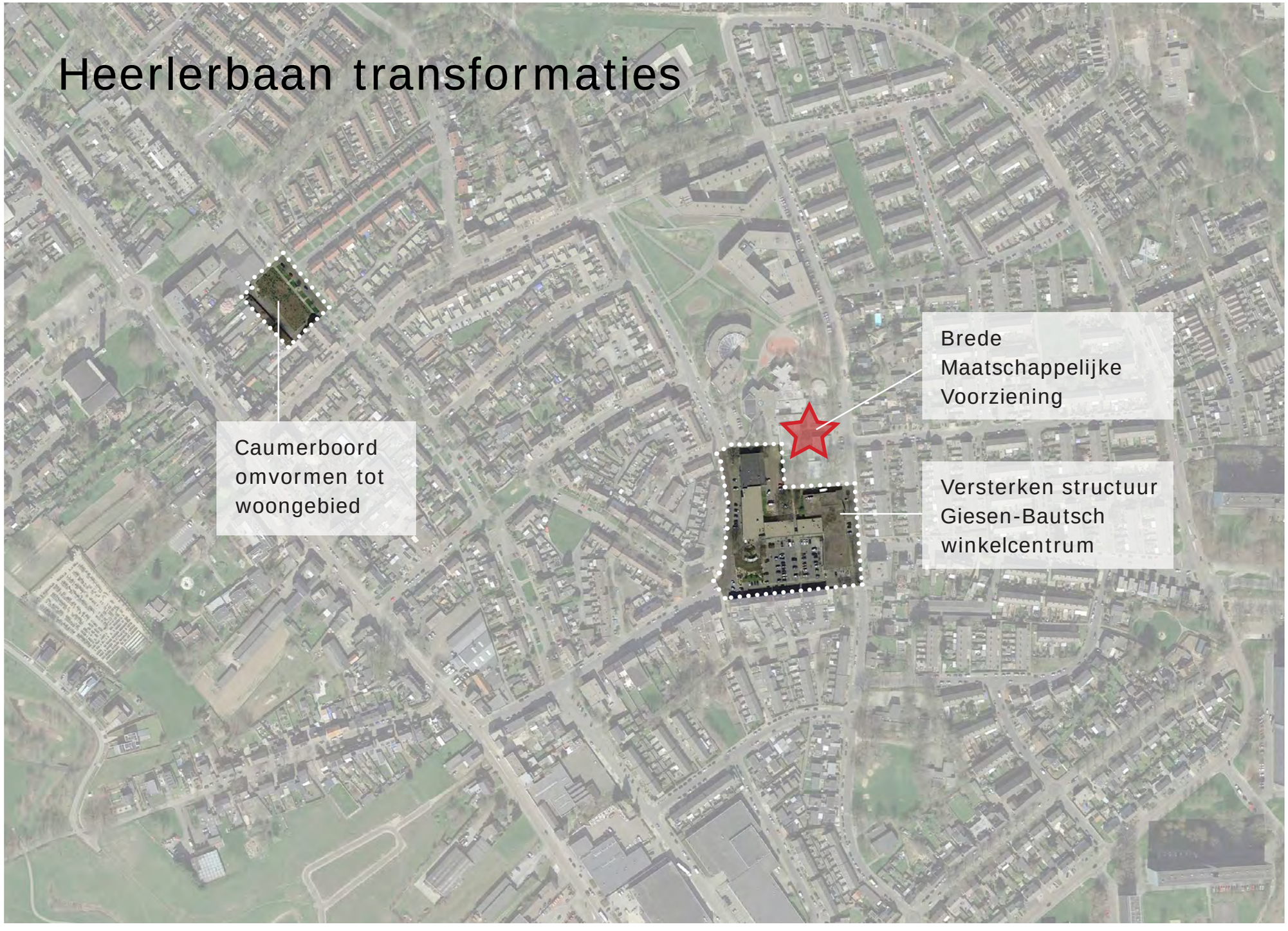




Inhoudsopgave

1 Deelopgave 1
Herontwikkeling winkelcentrum Giesen-Bautsch 4

2 Deelopgave 2
Herontwikkeling Caumerboord 25

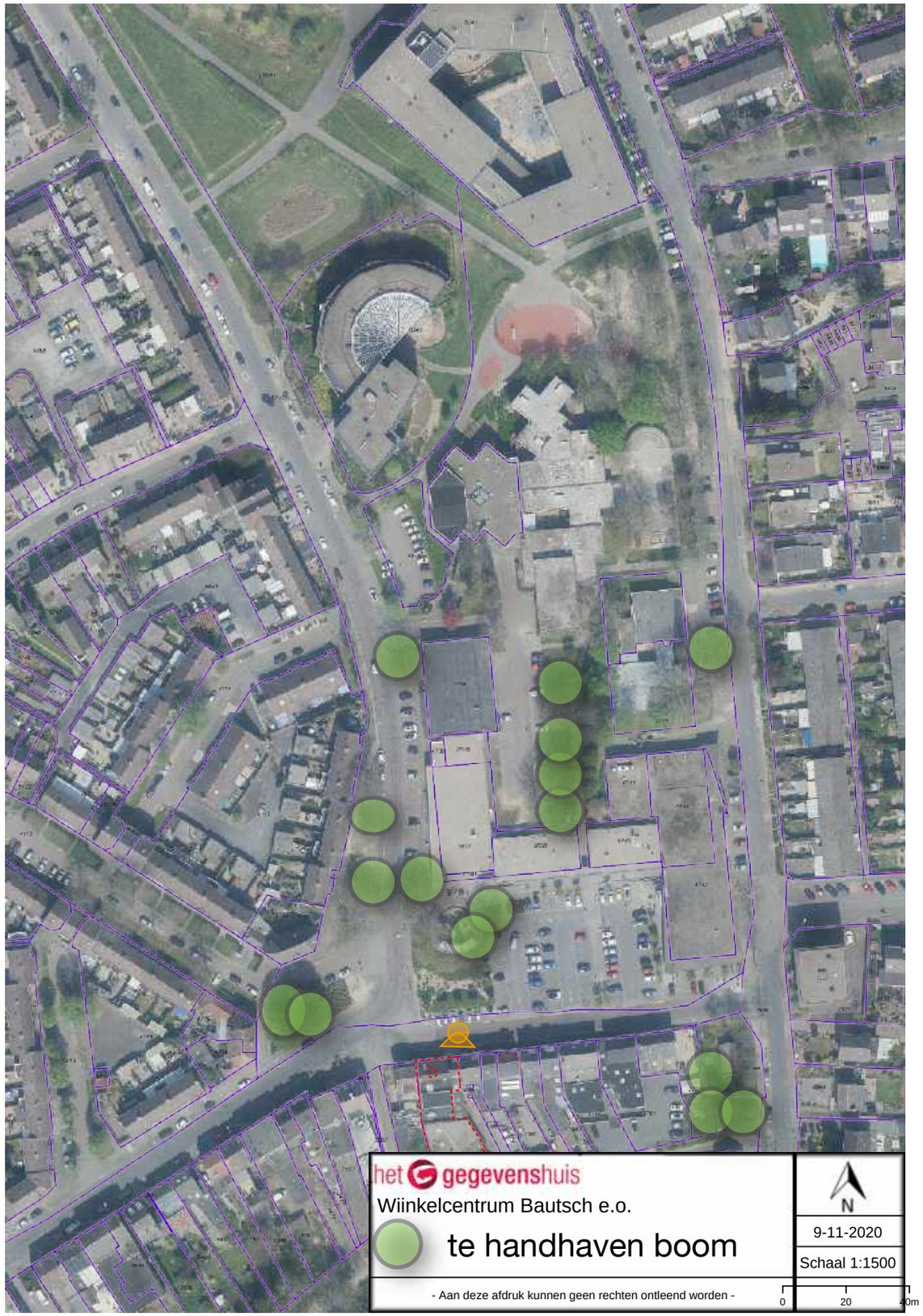


Deelopgave 1 Herontwikkeling winkelcentrum Giesen-Bautsch
Deelopgave 2 Herontwikkeling Caumerboord
Deelopgave 3 Realisatie Brede Maatschappelijke Voorziening

Deelopgave 1

Herontwikkeling winkelcentrum Giesen-Bautsch

Bomen en luchtfoto



Kadaster





Bewinkeling

Het winkelcentrum Giesen-Bautsch is een klein maar levendig en gevarieerd winkelgebied met een ‘uitloper’ langs de Bautscherweg in westelijke richting. Met ca 2.840 m2 verhuurde winkeloppervlakte, exclusief de panden aan de Bautscherweg. Op dit moment staat ca 19% van de panden in het winkelcentrum leeg. De kern rondom het parkeerplein functioneert het best. De periferie, het meest uit de loop liggende deel met voorzijden aan de Corisbergweg, heeft het het zwaarst. Direct ten noorden van het winkelcentrum bevindt zich een maatschappelijk centrum ‘Caumerbron’, dat zal worden verbouwd /uitgebreid tot een moderne ‘brede maatschappelijke voorziening’ met o.a. buurthuis, kindcentrum en school en medische voorziening. Giesen-Bautsch zal sterker functioneren als hart van Heerlerbaan.

Fragment vigerend bestemmingsplan,

op volgende pagina is een uitsnede van het voorontwerp van het bestemmingsplan ‘Heerlerbaan en omgeving’ 2020-09-21 zichtbaar.



AFDELING 2 **BESTEMMINGSCATEGORIE CENTRUMDOELEINDEN**

Artikel 16 ***Centrumvoorzieningen C***

Doeleindenomschrijving

1.1 De op de plankaart als Centrumvoorzieningen C aangegeven gronden zijn bestemd voor detailhandel, dienstverlening, kantoor, horeca en wonen, met dien verstande dat vanaf de tweede bouwlaag uitsluitend wonen is toegestaan;

1.2 De gronden zijn niet bestemd voor seksinrichtingen.

Inrichting

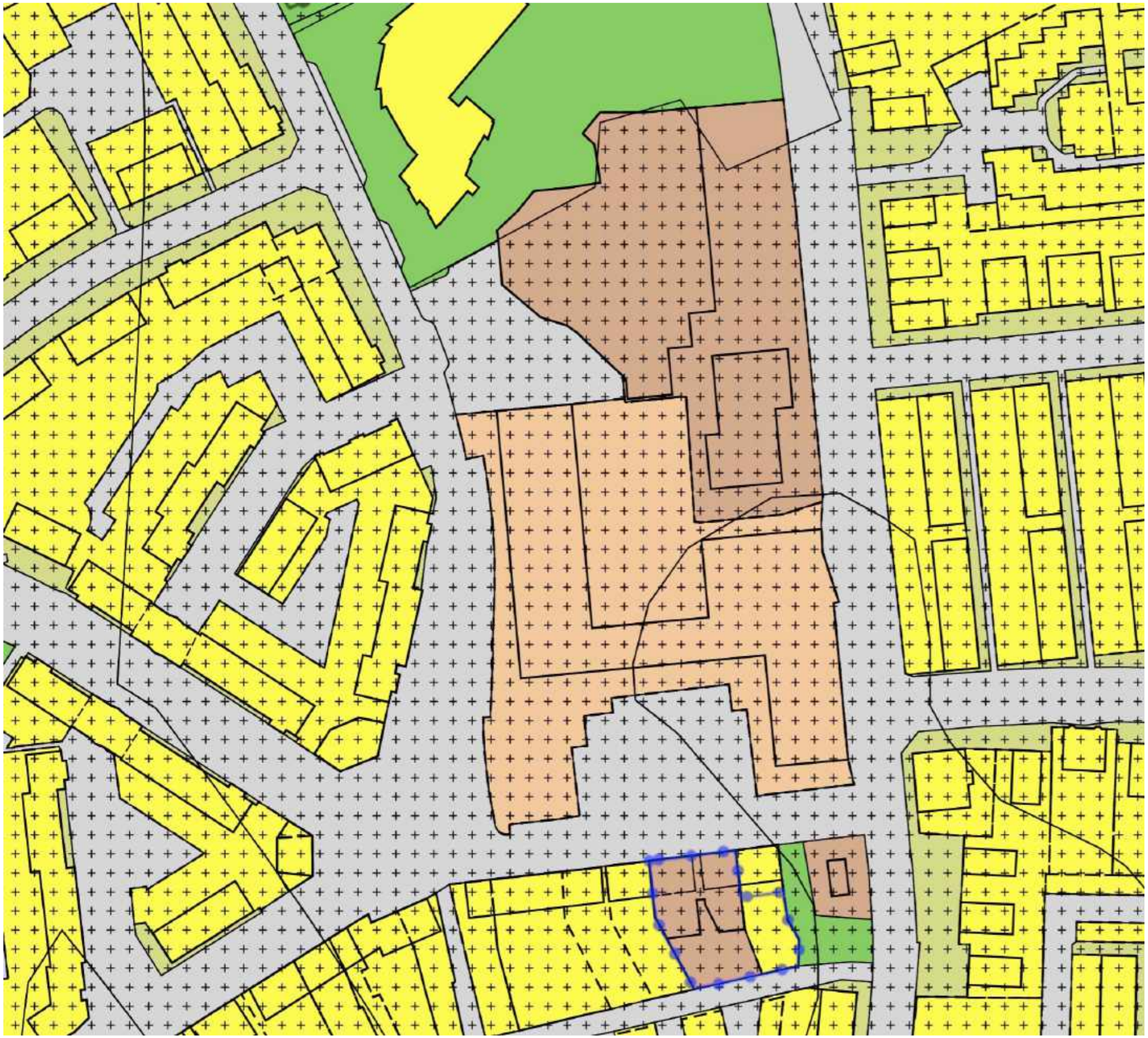
2. Op deze gronden zijn toegelaten:
   a. gebouwen;
   b. bouwwerken, niet zijnde gebouwen;
   c. verhardingen;
   d. groenvoorzieningen;
   e. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften voor gebouwen

3. Voor het bouwen van **gebouwen** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bouwvlak;
   b. bouwhoogte : maximaal de hoogte zoals op de plankaart aangegeven.
   c. bebouwingspercentage : maximaal 100, tenzij op de plankaart anders aangegeven.

Bouwvoorschriften voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen

4. Voor het bouwen van **bouwwerken, niet zijnde gebouwen**, gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bestemmingsvlak;
   b. bouwhoogte : maximaal 3,00 meter;
   c. aard : bij de bestemming passend.



Uitsnede voorontwerp bestemmingsplan

Langs de Bautscherweg zijn de apotheek en de kapel als ‘Maatschappelijk’ bestemd. De rest van de zuidwand aan het plein heeft ‘wonen’ als hoofdbestemming.

De Bautscherweg biedt onderdak aan winkels, waarop de ‘functieaanduiding detailhandel’ van toepassing is. In totaal herbergt de Bautscherweg ca 1.000 m2 bvo aan commerciële ruimten, daaraan verandert niets. Er is een winkelcentrum van ca 3.500 m2 bvo, en er wordt een plan gerealiseerd voor een moderne ‘brede maatschappelijke voorziening’.

Giesen-Bautsch functioneert daardoor als volwaardig wijkcentrum. Het driehoekig pleintje aan de kop van de Kanaalstraat en de groene omgeving van de kapel bieden kansen om meer bij het wijkwinkelcentrum betrokken te worden bijv. door herinrichting de openbare ruimte.

Overzicht m2 Giesen Bautsch (BVO) BVO = bruto vloeroppervlakte, WVO = winkel vloer oppervlakte							
Huidig winkelcentrum	3.530						
SVREZL Cluster (ex. Bibliotheek en Bautscherweg)	3.553	*(=2.842m2 WVO, omgerekend naar BVO met factor 0,8)*					
Nieuw winkelcentrum	3.350						

Van twee winkels die zijn georiënteerd zijn op de Corisbergweg, is het twijfelachtig of zij daar blijven. Met de verplaatsing van de Jan Linders wordt het ‘probleem’ van de westzijde opgelost . Zaak is zoveel mogelijk kleine winkels te oriënteren op het parkeerplein. In bovenstaand overzicht ontbreken de winkels aan de Bautscherweg.

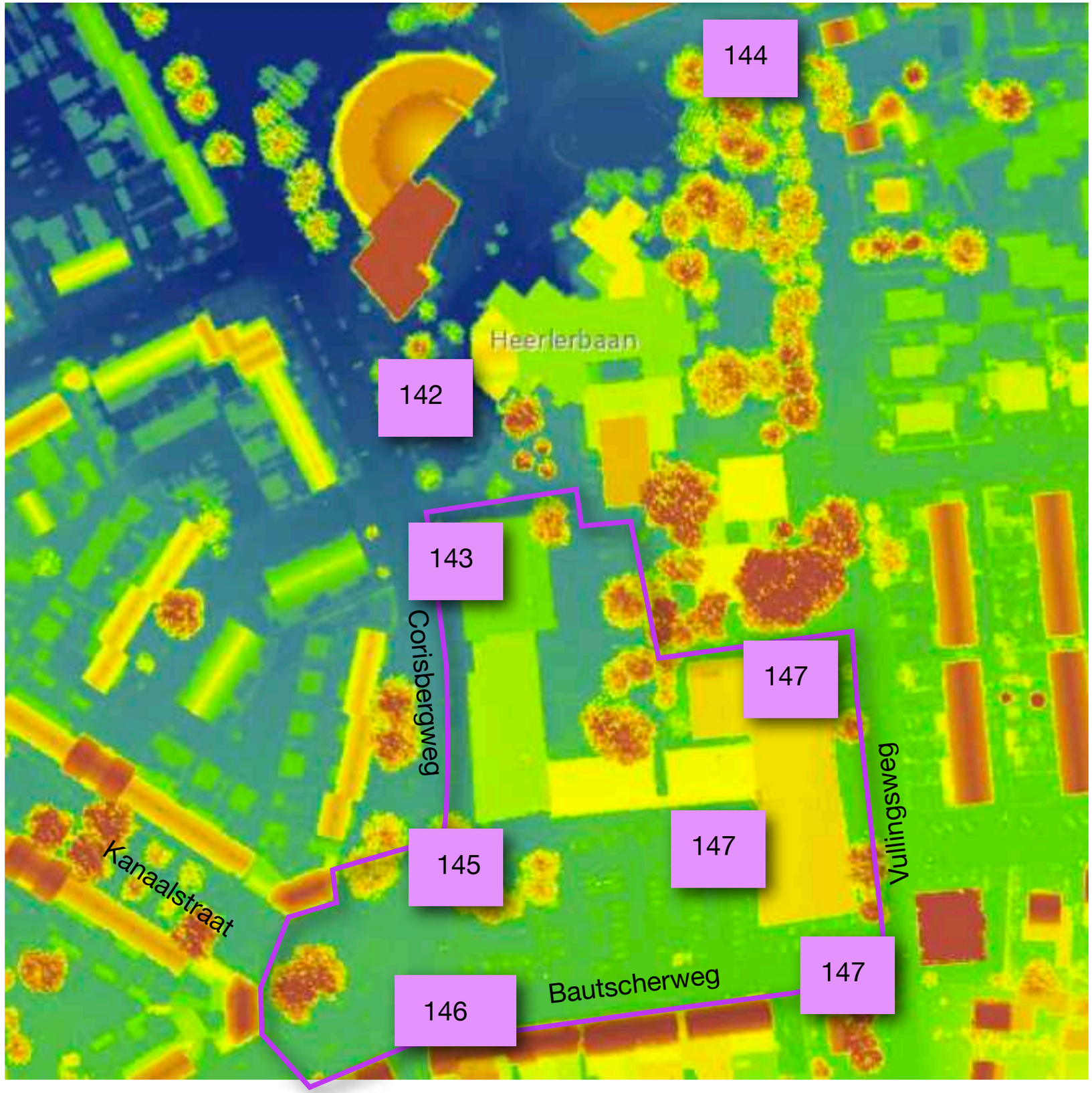
Er zijn op dit moment 152 parkeerplaatsen. In de toekomst, wordt dit aantal wordt uitgebreid tot 185 stuks bij een ongeveer gelijkblijvend winkelareaal. De toename aan parkeerruimte is vooral een gevolg van een uitbreiding van het aantal woningen.

Hoogteligging

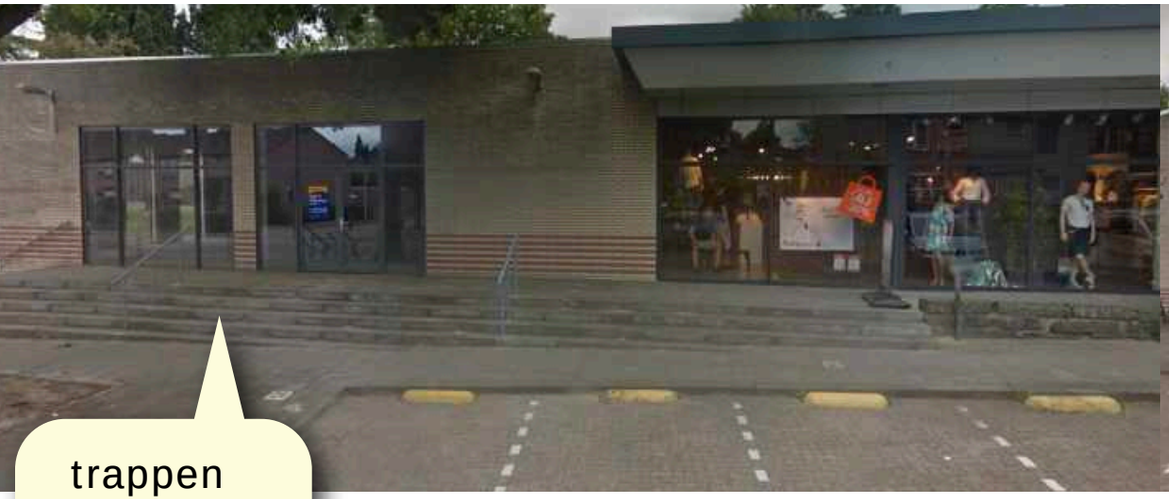
Het winkelcentrum Giesen-Bautsch ligt aan de kop van een dalvormige laagte die zich in noordelijke richting uitstrekt.

De Corisbergweg vormt de begrenzing aan de westzijde, de Vullingsweg aan de oostzijde. De Bautscherweg aan de zuidzijde. Het maaiveldniveau daalt in noordelijke richting en ligt ook ‘scheluw , het daalt ook oost naar west. Er zijn stevige hoogteverschillen. Het winkelcentrum kent meerdere (3) vloerniveaus. In de overgang naar het maaiveld zijn op verschillende plekken trappen aanwezig. Dit beperkt de toegankelijkheid voor minder validen.

In de paarse rechthoeken staat de globale hoogteligging vermeld in m +NAP. De paarse lijn duidt het plangebied aan.



Beelden bestaande situatie







boven: winkelcentrumuitstraling aan de Corisbergweg met o.a. Shoeby, Zeeman, leegstand en bloemenwinkel op rechterhoek met parkeerplein, en hoogteverschillen met trappenpartij-en.

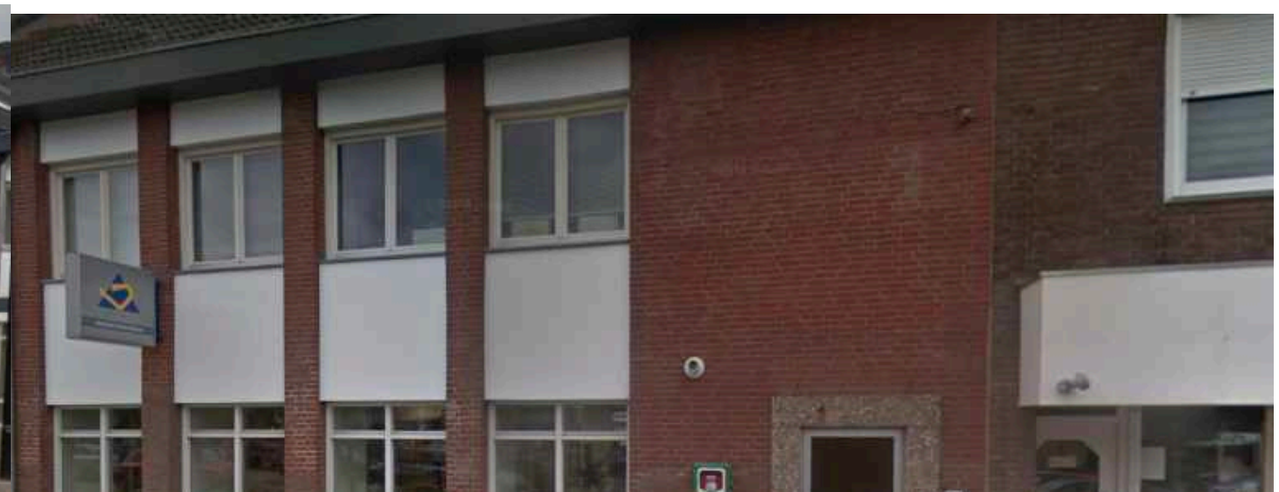


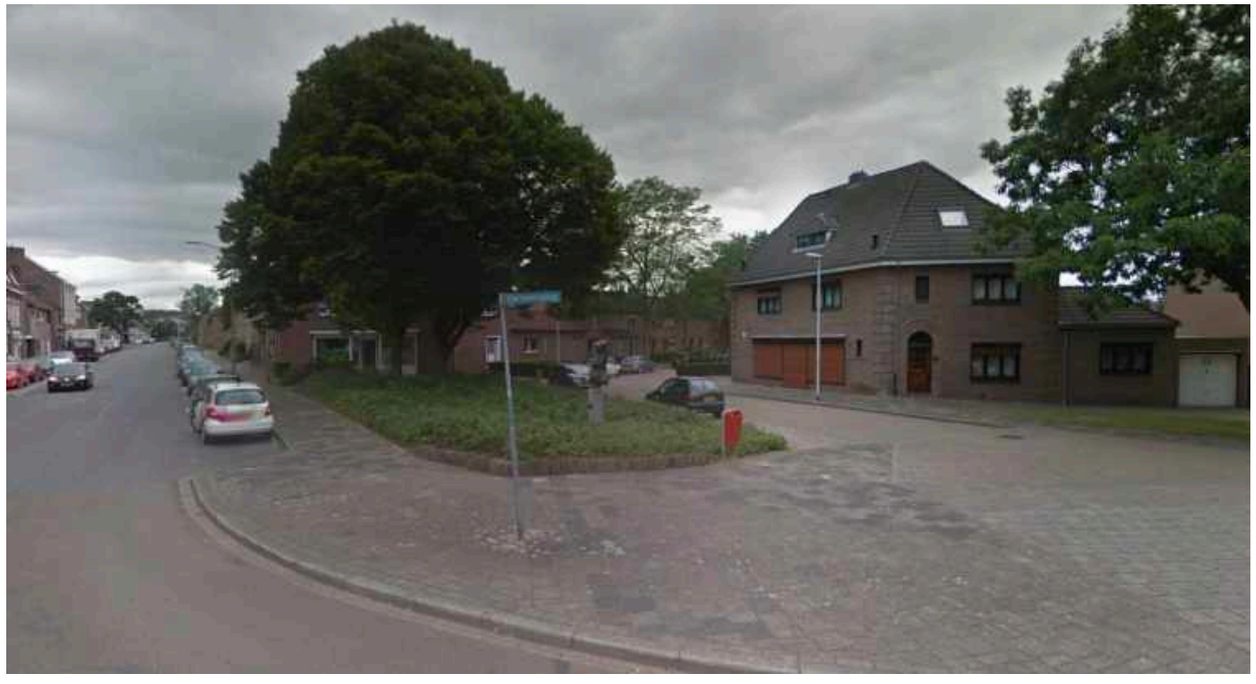


links: zicht op Bautscherweg, vrijwel horizontale ligging, met commerciële plint in (voormalige) woonhuizen, relatief smal trottoir, geen parkeren voor de deur, maakt geen onderdeel uit van plein, maar is ‘weg langs plein’ met links in het beeld de Mariakapel.

onder: gevels Bautscherweg.







Kop van de Kanaalstraat met dierenwinkel ‘verscholen’ achter de grote bomen. Hier liggen kansen voor verbetering van de verblijfskwaliteit.

Corisbergweg met rustige (saaie ?) gevelwand met woningen tegenover de westwand winkelcentrum, juist in deze zone is leegstand van de winkels aan de orde, de situatie geeft weinig aanleiding de winkels aan deze zijde te bezoeken









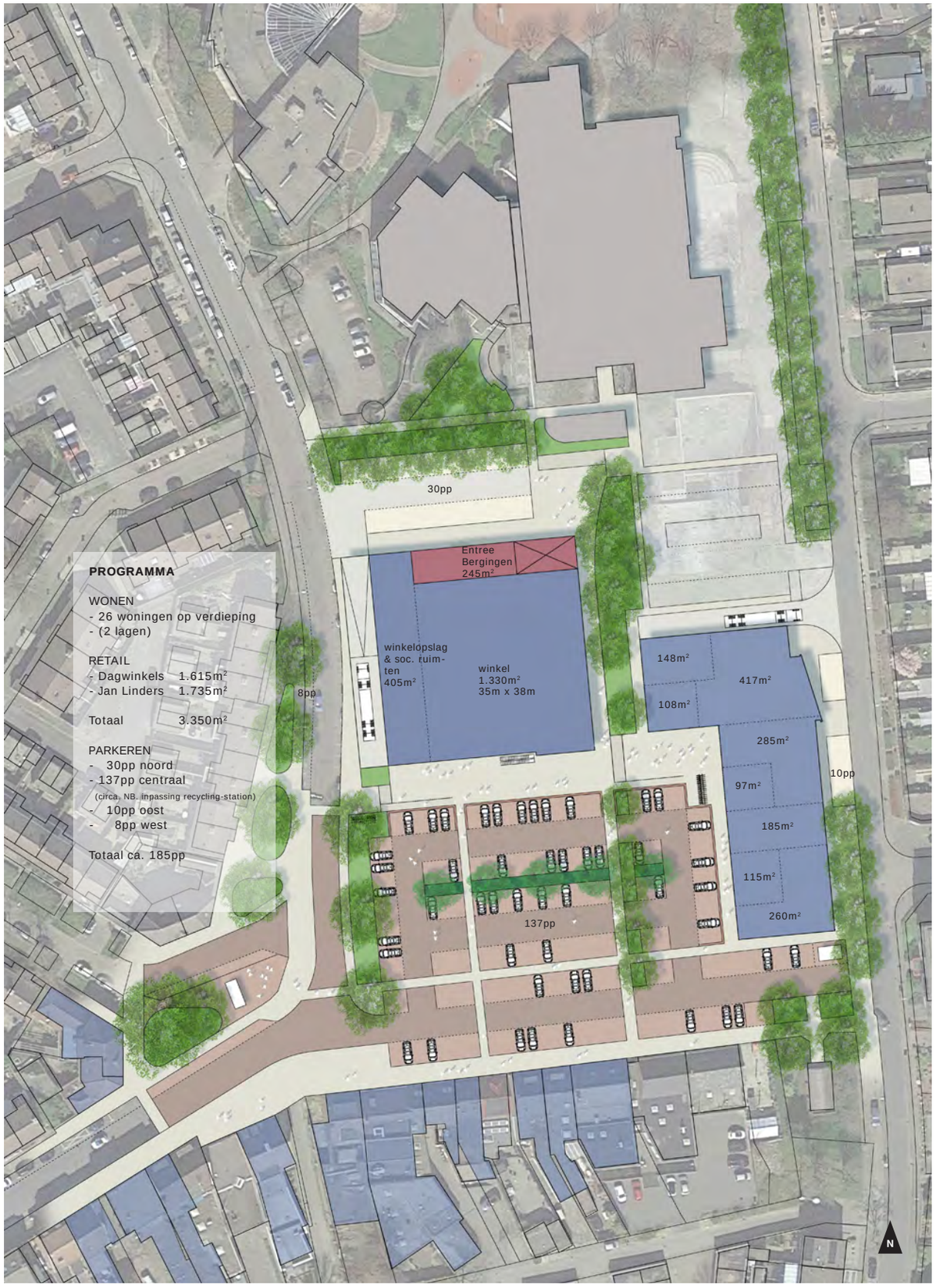
oostzijde winkelcentrum aan de Vullingsweg, grenzend aan achtertuinen woningen. Het winkelcentrum vertoont hier geen gezicht naar de openbare ruimte, de gevel is zorgvuldig gedetailleerd. In combinatie met de tuinafscheiding en het groen is er sprake van een acceptabele situatie, zonder harde confrontaties, er weinig aanleiding deze zijde van het winkelcentrum te bezoeken.



Uitgangspunten

- toekomstbestendig wijkcentrum, 3 c's: comfortabel, compleet en compact.
- duurzaam: energiezuinig, waterneutraal, goed bereikbaar en toegankelijk voor langzaam verkeer en minder validen, openbaar vervoer en per auto, voldoende gratis parkeerplaatsen ook met laadpaal voor electrische auto's, voldoende ruimte voor fietsen, ook inpandige fietsenberging bij de nieuw te realiseren woningen en flexibel qua invulling
- sociaal veilig, door toevoegen woningen waardoor min of meer permanent 'ogen' op de omgeving aanwezig zijn, die gevoel van veiligheid verschaffen,
- geen bewoning enkel om de sociale veiligheid maar vooral vanwege de woonkwaliteit, zoals oriëntatie op de zon
- scheiding bezoekersparkeren met overig parkeren (bewoners, BMV bezoekers, personeel)
- veilige en adequate expeditie, geen ingewikkelde manoeuvreer-situaties bevoorrading
- overzichtelijk qua bewinkeling, geen doodse situaties die uit de loop liggen, beter betrekken Bautscherweg bij winkelcentrum (verbindingen, parkeren)
- groen, behoud bomen waar mogelijk, maatregelen tegen hittestress (koesteren schaduw), natuurinclusieve bouw (bijv nestkastjes, maatregelen gierzwaluwen), nieuwe bomen o.a. voor de schaduw
- energiezuinige , slimme verlichting,
- ruimte voor inpassing recycling station (gescheiden afvalinzameling)
- verplaatsing Jan Linders, zodat 'zwakke westzijde' aan Corisbergweg van winkelcentrum verdwijnt
- aantrekkelijker, bredere verbinding tussen winkelcentrum en BMV, goede toegankelijkheid ouderen en/of mindervaliden

Planvoorstel variant 1



Planvoorstel variant 2

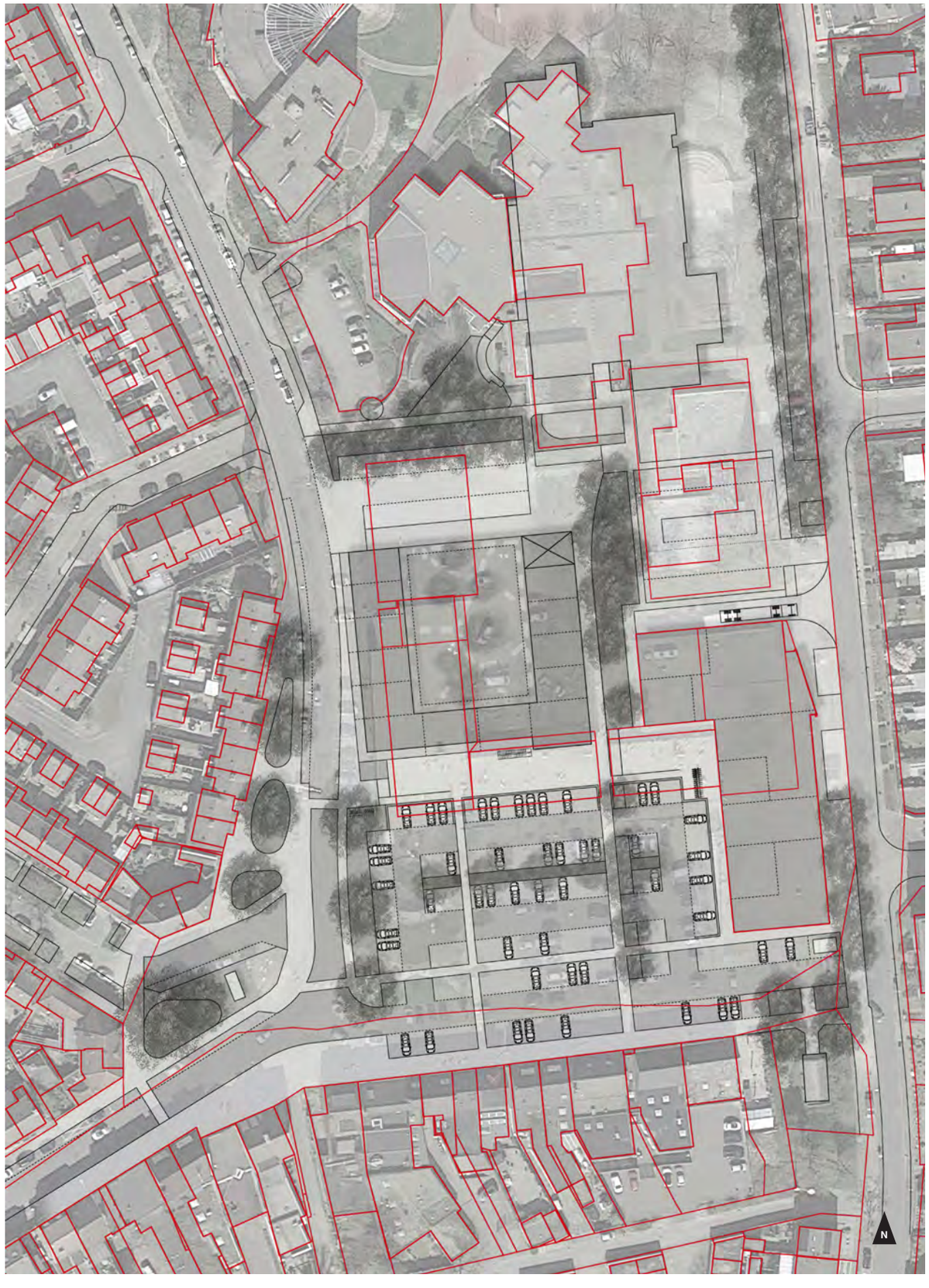
deze variant toont flexibiliteit van de indeling in dit geval voor het ‘rechter’ winkelblok



Verdieping



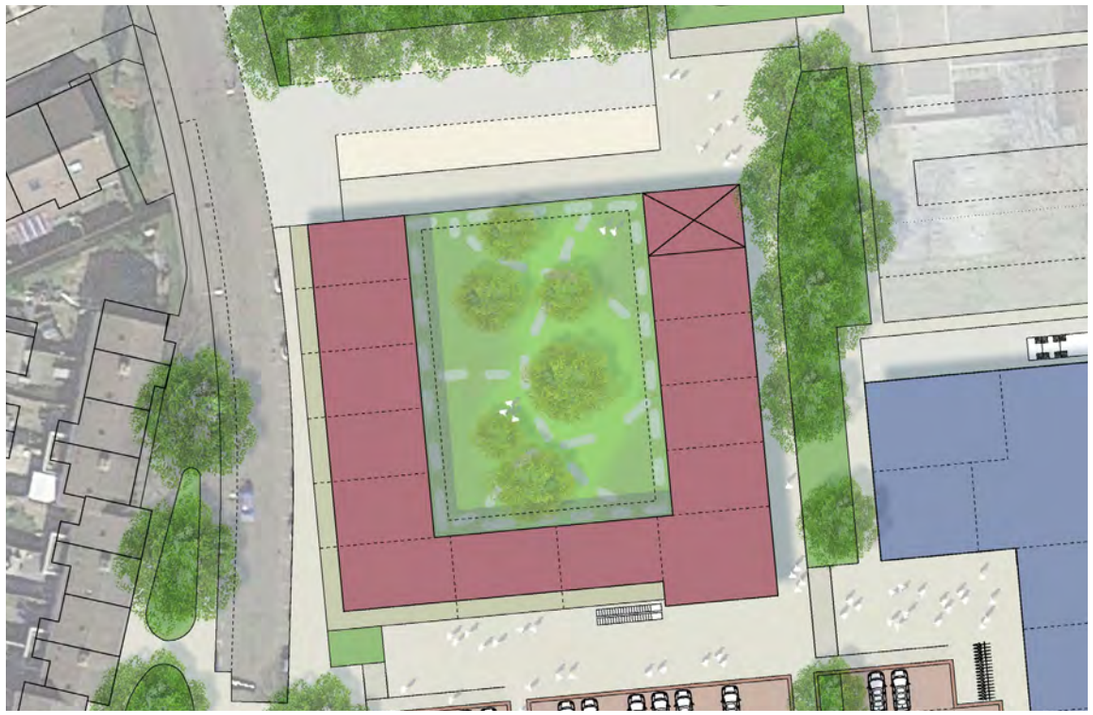
Plan & bestaand in rood



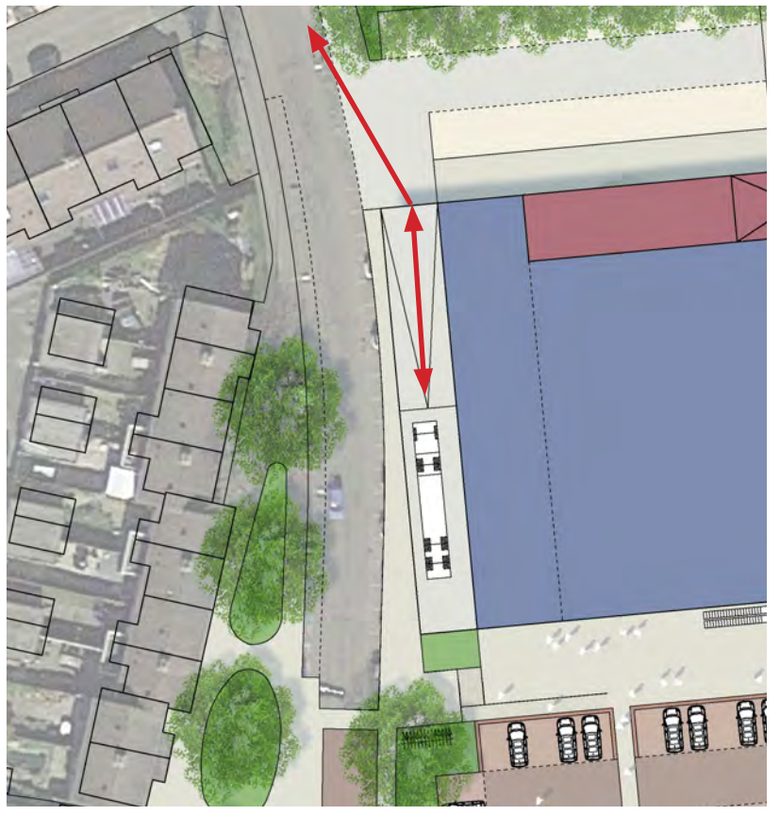
Appartementen Giesen Bautsch

Op de verdieping van het nieuwe winkelblok liggen zo'n 26 appartementen in een open carré rondom een kwalitatief hoogwaardig ingerichte daktuin. De entree is aan de noordoostzijde, aan de groene passage, gepositioneerd. Ook de bergingen en bewonersparkeren liggen aan de noordzijde. De permanente 'ogen' van de woningen vergroten enerzijds de sociale veiligheid van de omgeving. Anderzijds zijn deze appartementen een welkome aanvulling op het huidig woningaanbod in de wijk.

In het plan is uitgegaan van middensegment huur- of koopappartementen. Voorzien van optimaal bezonde buitenruimten, gelegen direct bij de voorzieningen (zowel winkels als BMV) dragen deze levensloopbestendige woningen bij aan de doorstroming in de wijk.



Bevoorrading Giesen Bautsch



Gekozen is voor een inpandige 'langsexpedtie' oplossing voor de nieuwe Jan Linders supermarkt.

Verkeers- en milieutechnisch levert dit de meest voordelen. Voor de bewoners van de woningen is de overlast minimaal, voor de chauffeurs ontstaat een hanteerbare oplossing waarbij de flinke hoogteverschillen worden overbrugd op een veilige manier, zonder grote bochten te hoeven maken.
De vrachtauto rijdt achteruit de inpandige bevoorradingsruimte in, en verlaat deze 'met de neus vooruit'.

3 d Impressies Giesen Bautsch



Maaiveldzicht in noordelijke richting van ‘groene’ verbinding tussen winkelcentrum en BMV.



Maaiveldzicht op de zuidwesthoek met nieuwe Jan Linders met woningen daarboven

Trappen en een hellingbaan in openbare ruimte om hoogteverschillen voor een ieder te overbruggen.



Zicht vanaf Bautscherweg op winkelcentrum Giesen-Bautsch.



Vogelvluchtperspectief op winkelbok met woningen aan de Corisbergweg.



Vogelvlucht richting noordwesten. Bautscherweg via parkeren en paden verbonden met winkelcentrum Giesen-Bautsch.



Vogelvlucht in noordelijke richting met zicht op winkelplein en ‘groene’ verbinding met BMV.

Vogelvucht met op voorgrond het pleintje aan de ‘kop van de Kanaalstraat’ verbonden met het winkelplein. Kan functie krijgen als verblijfspleintje en als standplaats voor ambulante handel.

Woningen zorgen voor ‘ogen op straat’, dit zal bijdragen aan gevoel van veiligheid.



Referenties



parkeren op groene ondergrond

voldoende oplaadpunten voor electrische auto's op een bvk groene, waterdoorlatende onder-



impressie van trap en hellingbaan

trappen gecombineerd met naastliggende hellingbaan zodat minder validen de verschillende maaiveldniveaus kunnen overbruggen en alles bereikbaar wordt


impressie gebruik keerwand


impessie schanskorven

de hoogteverschillen zijn in de pleininrichting ervaarbaar. Keermuurtjes rondom een aantal parkeervakken maken het kunnen omgaan met de hoogteverschillen meer ontspannen, geven identiteit, geven aanleiding voor ‘spontaan’ gebruik en kunnen van ecologische betekenis zijn (bijv. schanskorven).



‘verblijfspleintje’

in noord-oost hoek van plein is een bredere ruimte, een autovrije ‘hoek’ gepland, waar het realiseren van verblijfskwaliteit de inrichting van de openbare ruimte zal bepalen.


impressie groene parkeerplaats

parkeerplaats verschaft niet alleen ruimte aan auto’s, maar ook aan bomen (schaduw, voorkomen hittestress)

Impressies en vogelvluchten BMV

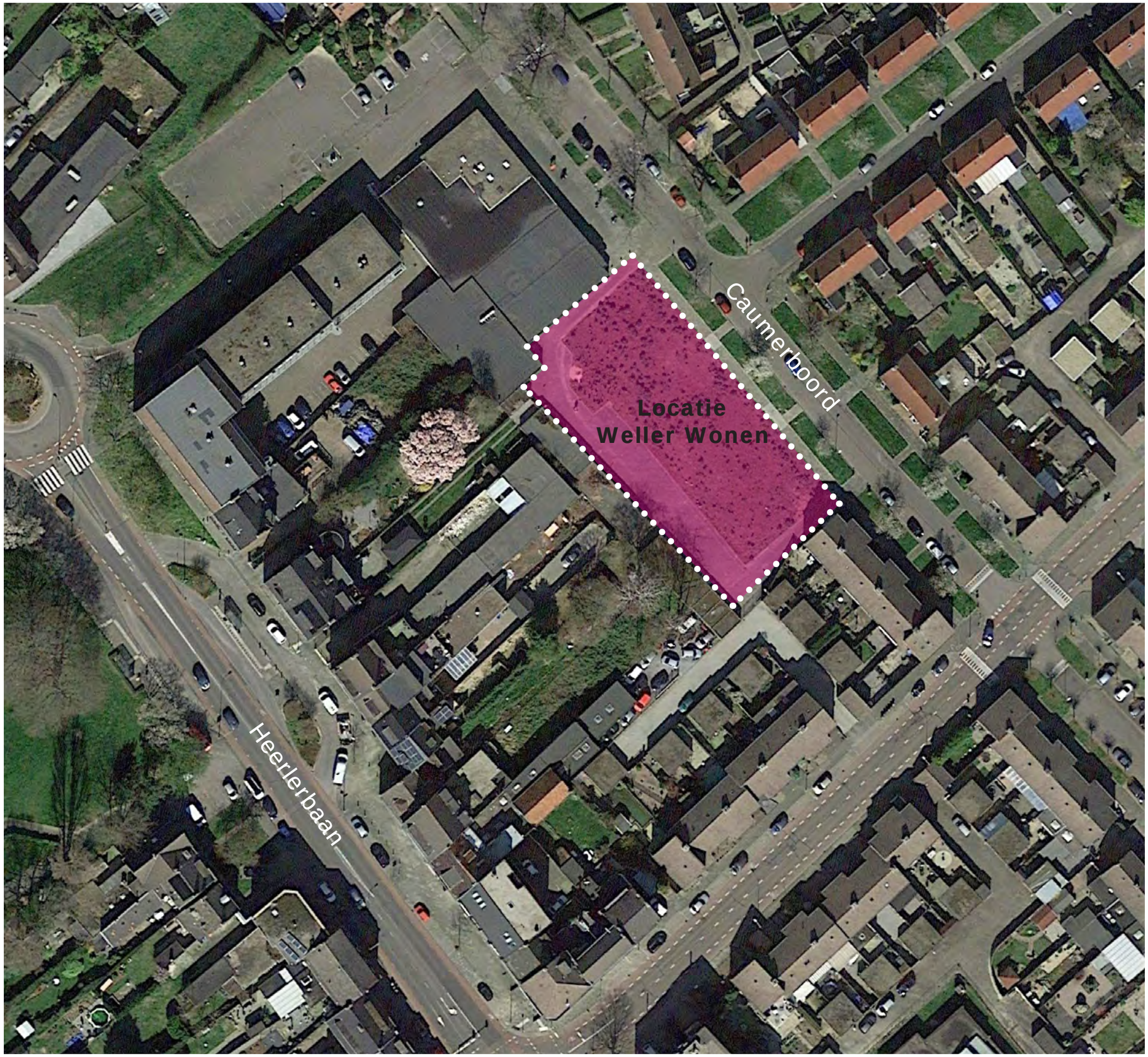
Deze beelden geven een indruk van de BMV bebouwing en de hierbij behorende ‘kiss and ride’ parkeervoorziening. In de beelden is nog de huidige Giesen Bautsch bebouwing aanwezig. Beide worden op elkaar aangesloten via de inrichting van de openbare ruimte, de groenstructuur en de verbrede doorgang van het winkelcentrum.








Deelopgave 2
Herontwikkeling Caumerboord


Locatie
Weller Wonen
Caumerbroord
Heerlerbaan



Caumerboord 13-31
6418CD Heerlen

Gemeente Heerlen
nummers: 4422, 4423, 2456, 3375, 3374, 4687, 5879, 5880

10 woningen

parkeernorm 2,0:
12 parkeerplaatsen in hof
8 parkeerplaatsen langs weg

noord

Ontwerpschets Wauben Architecten voor 10 grondgebonden woningen aan de Caumerboord

Mogelijke planontwikkeling onder voorbehoud