GEBIEDSVISIE WILLEMSKWARTIER

Verdere ontwikkeling van gebied ten noorden van station Heerlen

de kragt van vertrouwen



Opdrachtgever: Gemeente Heerlen
Projectnr: HEE186000
Status: Definitief
Datum: 24 oktober 2022

Gemeente **Heerlen**

GEBIEDSVISIE WILLEMSKWARTIER

Verdere ontwikkeling van gebied ten noorden van station Heerlen

Opdrachtgever:	Gemeente Heerlen, Team Beleid Ruimte
Projectnr:	HEE186000
Status:	Definitief
Datum:	24 oktober 2022

T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl

© 2016 Kragten
Niets uit dit rapport mag worden verveelvoudigd en/ of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Kragten. Het is tevens verboden informatie en kennis verwerkt in dit rapport ter beschikking te stellen aan derden of op andere wijze toe te passen dan waaraan in de overeenkomst toestemming wordt verleend.

Opsteller:
SC
Verificatie:
PGE

Validatie:
PGE

Gebied ten noorden van het station in Heerlen



INHOUDSOPGAVE

1	AANLEIDING	7
2	GEBIEDSANALYSE	9
3	INBRENG UIT DE BUURT	14
4	EEN NIEUWE IDENTITEIT EN ONTSTAAN VAN HET WILLEMSKWARTIER	17
5	KADERS	18
6	RUIMTELIJKE VERTALING VISIE	24
7	PROGRAMMA	33



Mural krachtig Heerlen

1 AANLEIDING

Pilot

De gemeente Heerlen wil het gebied Spoorsingel - Willemstraat - Kempkensweg in ontwikkeling (laten) brengen. De doelstelling is dit gebied, het 'Willemskwartier', levendiger te maken en beter te laten aansluiten op de rest van het centrum van Heerlen en Heerlen-Noord. Hierbij worden, mede op aangeven van de betrokken inwoners en ondernemers, aspecten bekeken zoals een goede woonomgeving, balans tussen ondernemen en wonen, verkeer en mobiliteit, sociaal economische aspecten en ruimtelijke kwaliteit. Een door de raad vastgesteld visiedocument vormt het ijkpunt van de beoogde ontwikkeling. De kaders, ruimtelijke vertaling en bijbehorend integraal programma zijn nodig om richting te geven aan dit gebied. Deze visie, met daarin optimaal bereikbare en realiseerbare doelen, gaat de komende jaren dienen als uitnodiging en toetsingskader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en herinrichting. We kijken naar wat haalbaar is, bijvoorbeeld bij de balans tussen parkeren en groen. In het coalitieakkoord wordt genoemd dat Heerlen minder auto's in de stad wil en dat parkeren in de toekomst ook anders kan worden opgelost en dan standaard op eigen terrein. Dit geeft kansen voor vergroenen, wat zeer belangrijk is voor het tegengaan van hittestress en voor de waterhuishouding. Het Willemskwartier is daarom een pilot voor de stad en tast de balans tussen groen en parkeren af, waarbij duidelijk is dat hoe dan ook een keuze moet worden gemaakt voor of vergroenen, of voor het traditioneel parkeren bij de woning. De visie helpt de gemeente Heerlen verder bij het verbeteren en ontwikkelen van dit bijzondere gebied ten noorden van het station. Dit gebeurt samen met investeerders, woningcorporaties, ondernemers en bewoners.

Wat speelt er in de stad

De gemeente Heerlen is anno 2022 een stad van aanpakkers en doeners waar verandering een kernkwaliteit is. De stad vormt het centrum van een regio met een roerige geschiedenis en kende hoge pieken, maar ook diepe dalen. Heerlen beleefde enerzijds hoogtijdagen in de Romeinse- en Mijntijd en kent anderzijds een verleden met economische achteruitgang en drugsoverlast. Al die periodes geven de stad kleur en hebben Heerlen gevormd. Hier wortelt de Heerlense hedendaagse eigenzinnigheid, dubbele identiteit en rauwheid. Momenteel heeft Heerlen te maken met verhoudingsgewijs lage werkgelegenheidscijfers en vergrijzing. Het winkelgebied in het centrum stelt zich in op krimp. Dit betekent dat het centrum prioriteit heeft wat betreft het terugbrengen van koopkracht en het trekken van publiek. De Heerlense bedrijventerreinen zitten juist bijna helemaal vol: er is sprake van een groeimarkt op het gebied van onder andere (medische) logistiek. Het plangebied van deze visie (Spoorsingel - Willemstraat - Kempkensweg) ligt tegen het centrum en station aan en valt zowel onder het centrum als Heerlen-Noord. Het ambitieniveau is hierdoor hoog. Heerlen-centrum is niet alleen het centrum van Heerlen, maar ook voor de hele regio Parkstad.

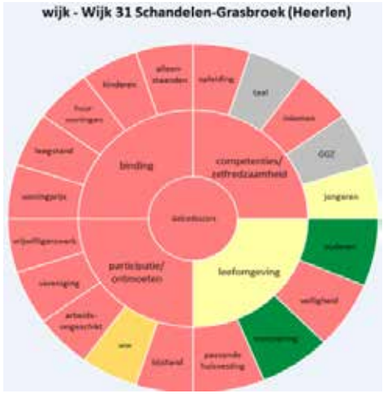
Op het gebied van inrichting en beheer van de openbare ruimte geldt voor het centrumgebied een hoge mate van representativiteit. Voor de inrichting van het gebied is een nader beeldkwaliteitplan nodig dat invulling geeft aan het hoge ambitieniveau. De detailhandel in het plangebied heeft een eigen sfeer en kracht en is nadrukkelijk een aanvulling op de detailhandel in het centrum en zeker geen concurrent van het centrum. Na het vaststellen van de visie wordt onderzocht hoe het aantal m² detailhandel kan worden herverdeeld in het Willemskwartier.

Positieve energie naar aandachtsgebied

Heerlen is een veerkrachtige stad die uit haar postindustriële dal klimt. Ideeën en vernieuwingskracht hebben Heerlen naar een nieuwe lente gebracht. Dit biedt ruimte voor hernieuwde trots op de stad en de omgeving. Het Maankwartier is hier een goed voorbeeld van. Het Willemskwartier sluit uiteraard graag aan op deze positieve energie.

Het plangebied vormt tevens een 'stepping stone' naar de rest van Heerlen-Noord waar zich van oudsher kwetsbare wijken bevinden. Er wonen relatief veel jonge mannelijke alleenstaanden. Het straatbeeld is er stenig en anoniem. De afgelopen 20 jaar is er met 'Operatie(s) Hartslag' hard gewerkt om overlast van drugshandel- en overlast, prostitutie, verwarde en asociale personen te bestrijden. Deze operaties hebben een lange adem nodig. Een sociale veiligheids risicoanalyse van de gemeente in 2021 laat zien dat de wijk GMS (Grasbroek, Musschemig, Schandelen) zowel objectief als subjectief nog steeds onrustig is. Er heerst een gevoel van onveiligheid door drugs- en drankoverlast, hangjongeren en ongure types. Daarnaast is het gebied kwetsbaar vanwege gebruik van geweld, fietsdiefstal, parkeeroverlast en afvaldumping.

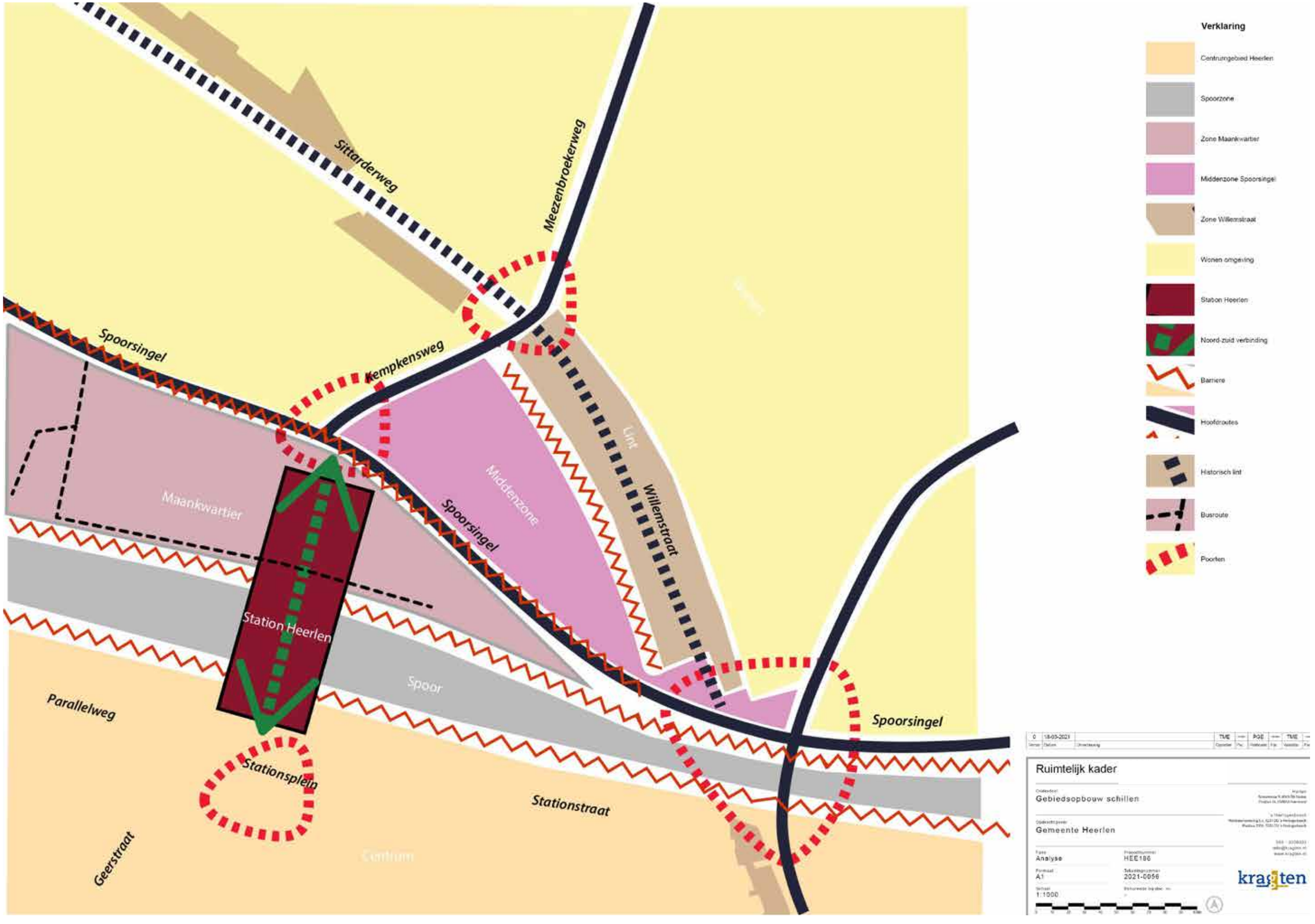
Voor de wijk GMS is een Rigo cirkel opgesteld. De drie straten van het plangebied maken deel uit van de Rigo circel. Wat opvalt is dat de wijk op de grote meerderheid van de vlakken negatief scoort, zo ook met betrekking tot veiligheid. De conclusie is dat een betere balans tussen meer en minder kansrijken noodzakelijk is.Het plangebied is dus een aandachtsgebied met betrekking tot sociale veiligheid. De gemeente Heerlen werkt met focusgebieden in Heerlen-Noord om zo het gehele gebied te verbeteren. De gebiedsontwikkeling Willemskwartier levert een (eerste) bijdrage aan de structurele verbeteringen op de leefgebieden leren, werken, gezondheid, wonen en veiligheid in Heerlen-Noord.



Rigo circel: negatieve score wijk



Oud 'dorps' straatbeeld Willemstraat



Deelgebieden plangebied

2 GEBIEDSANALYSE

Het plangebied is opgebouwd uit een aantal deelgebieden die zich presenteren als schillen:

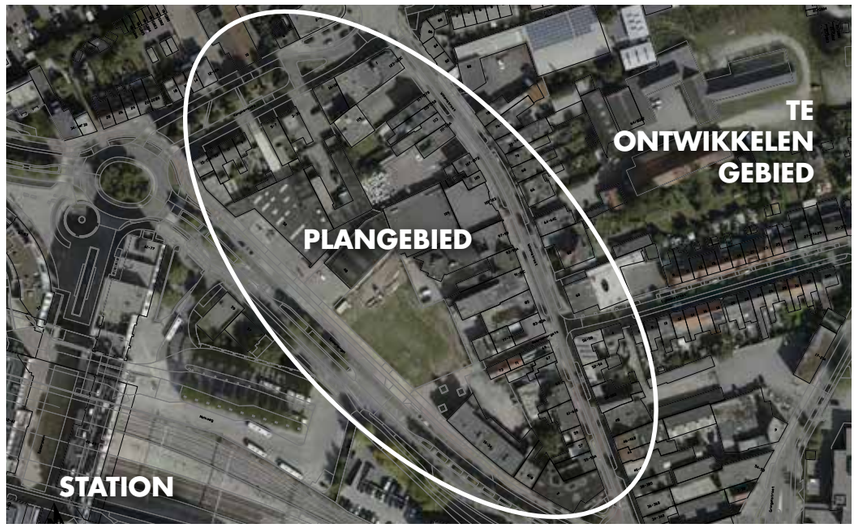
- De Binnenstad
- Spoor
- Maankwartier
- Willemstraat
- Woongebied Schandelen
- Het plangebied

De gebieden zijn niet of nauwelijks onderling verbonden. Via drie poorten is het plangebied te benaderen:

1. Noordentree station, rotonde Kempkensweg
2. Spoorovergang Gringelstraat, zuidzijde Willemstraat
3. Hoek Willemstraat-Kempkensweg

LOCATIE

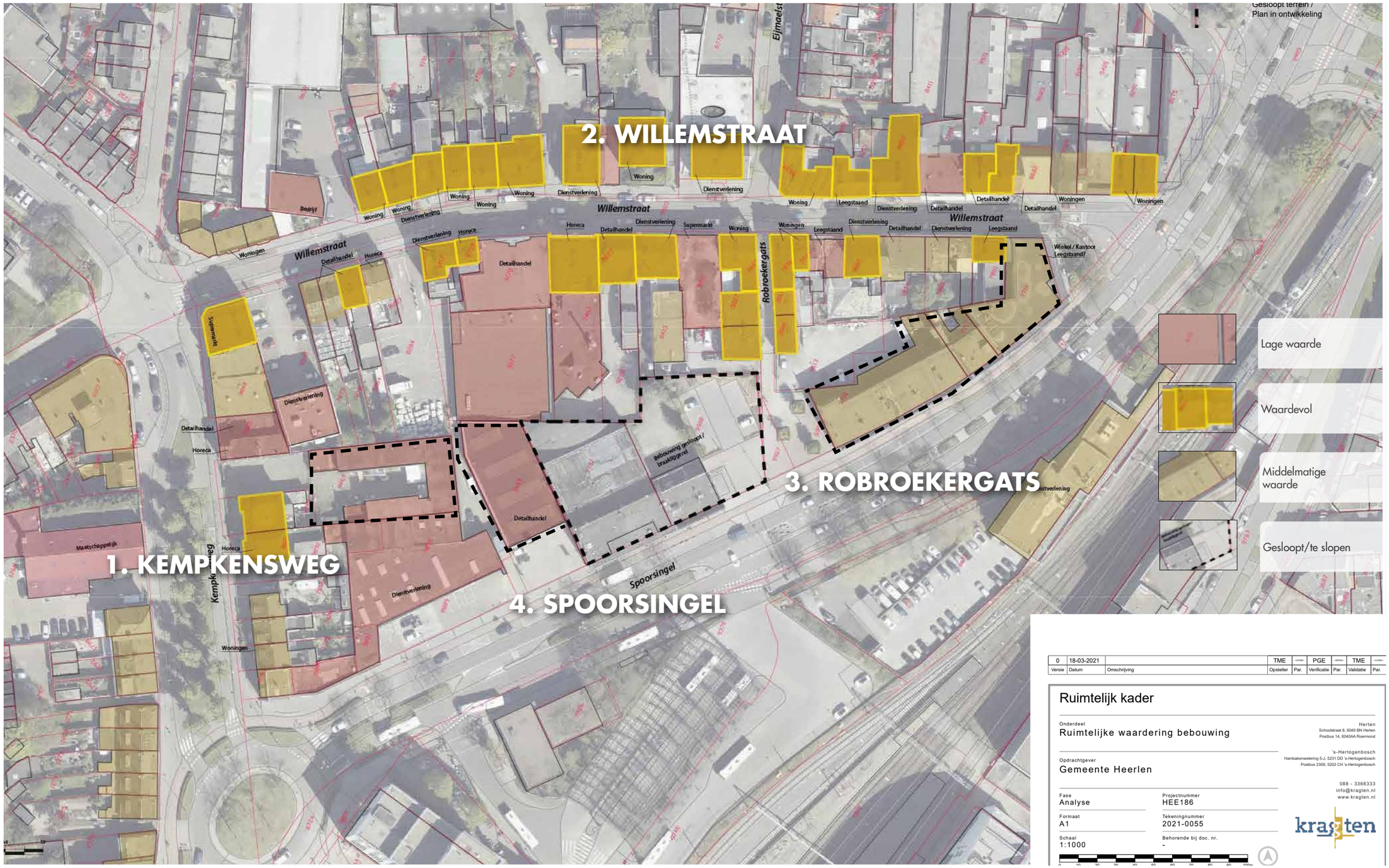
- Heerlen-Noord is door het spoor duidelijk afgescheiden van het centrum
- Het plangebied ligt nabij het Maankwartier. Hier is overtuigend de verbinding van noord en zuid vormgegeven, door middel van een prominente overbouwing van het spoor, met wandelroutes en pleinen. Heerlen heeft hiermee een prominent gezicht naar het noorden gekregen. Van scheidend naar bindend element
- Vanuit het station is er een goede verbinding naar Kempkensweg. Dit is wel de enige verbinding. De Kempkensweg heeft in de aanzet een duidelijk laanprofiel met weelderige bomenrijen, die verderop verwaait in een stenige ruimte, zeker op de kruising met Sittarderweg, Mezenbroekerweg en Willemstraat



Plangebied nabij station Heerlen

- De Willemstraat is een levendige straat met veel karakteristieke panden en allerlei publieksfuncties op de begane grond. Dit is een historisch invalstraat vanuit het noorden naar het centrum van Heerlen
- Vroeger was de verbinding rechtstreeks over het spoor naar het centrum, waar nu nog een stukje Willemstraat ligt
- Aan de achterzijde van de Willemstraat beginnen de binnenterreinen met een perifere uitstraling. De binnenterreinen hebben een stenige en rommelige verschijning en worden vooral gebruikt voor parkeren en opslag. De meeste percelen zijn nagenoeg volgebouwd
- Het nieuwe aansprekende busstation is goed verbonden met het station, maar is vanaf de Spoorsingel slechter bereikbaar voor voetgangers. Het busstation is ook beperkt waarneembaar vanaf Spoorsingel door het elektriciteitsgebouw/fietsenstalling
- De Spoorsingel is slechter oversteekbaar voor voetgangers, de weg heeft puur een ontsluitende functie met een minder toegankelijke middenberm
- De panden aan de Spoorsingel hebben een goede bouwmassa maar een trieste presentatie/ uitstraling
- De kruising Spoorsingel met Gringelstraat en bewaakte spoorwegovergang lijken niet veilig oversteekbaar voor voetgangers en fietsers, het voelt niet fijn voor langzaam verkeer. De verbinding met het centrum is hier daardoor niet prettig
- De verbindingen voor Schandelen naar het station vanaf de Willemstraat en erachter gelegen gebied naar het station ontbreekt
- Er is geen sprake van een aangenaam stationsplein rondom het busstation
  - De ruimte is stenig ingericht en heeft puur een functie als verkeersontsluiting
  - De wandvorming en presentatie met voorkanten naar de weg ontbreken volkomen
  - De presentatie vanaf de noordzijde van het spoor naar het busplein en het parkeerterrein van het politiebureau zijn stenig en anoniem


Spoorsingel en Willemstraat



Versie	Datum	Omschrijving						
0	18-03-2021		TME	Opsteller	Par.	PGE	Verificatie	Par.	TME	Validatie	Par.

Ruimtelijk kader

Onderdeel
Ruimtelijke waardering bebouwing

Opdrachtgever
Gemeente Heerlen

Fase
Analyse

Projectnummer
HEE186

Formaat
A1

Tekeningnummer
2021-0055

Schaal
1:1000

Behorende bij doc. nr.
-

Herten
Schoolstraat 8, 6049 BN Herten
Postbus 14, 6040AA Roermond

's-Hertogenbosch
Hambakenwetering 5-J, 5231 DD 's-Hertogenbosch
Postbus 2309, 5202 CH 's-Hertogenbosch

088 - 3366333
info@kragten.nl
www.kragten.nl

Analyse bebouwing plangebied

ANALYSE BEBOUWING PLANGEBIED



1. Kempkensweg

De Kempkensweg bestaat uit over het algemeen passende bebouwing



2. Willemstraat

In de Willemstraat is een groot aantal panden karakteristiek. Deze hebben daardoor een hoge waarde. Tegelijkertijd is in de Willemstraat ook niet passende bebouwing te zien met een lage waarde. Sommige panden vallen ertussenin en hebben een neutrale uitstraling



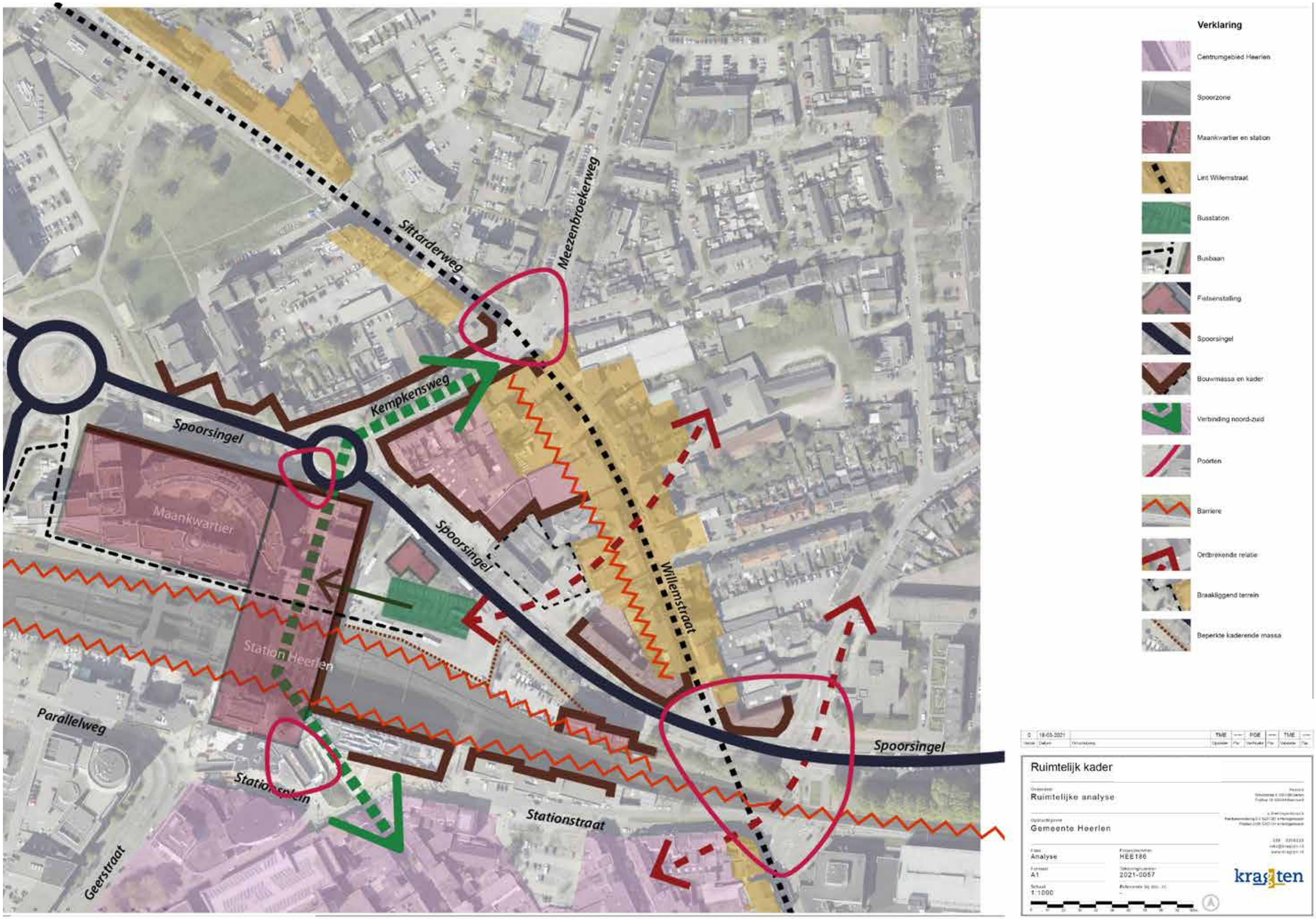
3. Robroekergats

Opvallend is de kenmerkende, oudere bebouwing aan weerszijden langs Robroekergats. In eerste instantie valt met name de verpaupering op. Toch kunnen deze panden na renovatie, vergroening en na ontwikkeling van het gebied karakter en sfeer geven



4. Spoorsingel en achterkant Willemstraat

Het binnengebied ten westen van Willemstraat bestaat grotendeels uit niet passende panden met een lage waarde. Enkele panden hebben een neutrale uitstraling



Analyse plangebied in relatie tot omgeving

ANALYSE SPOORSINGEL



De Spoorsingel is een belangrijk aandachtsgebied vanwege de functie als cityring en tegelijk als (toekomstige) langzaamverkeerverbinding. Het profiel van de Spoorsingel is vanwege de functie als cityring met name ingericht voor auto's en doorgaand verkeer. In de huidige situatie is dit voor voetgangers en fietsers, ondanks de oversteekmogelijkheden en het zebrapad richting Maankwartier dan ook niet het meest aangewezen gebied



Bomenrijen en bermen zijn onderbroken. Hierdoor wordt de singel minder goed ervaren



De rommelige uitstraling en lage kwaliteit van de omgeving heeft een negatief effect op de beleving van de singel



Het geheel is stenig en anonien en suggereert wat betreft kwaliteit en onderhoud dat het om een bedrijventerrein gaat in plaats van het centrum

3 INBRENG UIT DE BUURT

VRAGEN EN INPUT VAN BEWONERS EN ONDERNEMERS

Verkeer en Mobiliteit
- De intensiteit van de Spoorsingel is erg hoog, hetgeen zorgt voor de nodige problemen op gebied van bereikbaarheid en leefbaarheid
- De barrièrewerking van de Spoorsingel dient te worden aangepakt, bijvoorbeeld door de inrichting van de Spoorsingel aan te passen
- Het verdient aanbeveling de rotonde aan de achterkant van het Maankwartier eveneens aan te pakken
- De verkeersdrukte aan de Kempkensweg is enorm. Wellicht zijn oplossingsrichtingen te zoeken in: éénrichtingverkeer, afsluiting, alternatieven
- Onderzoek de mogelijkheid voor een loop/fietsbrug vanaf de Willemstraat naar de overzijde van het spoor
- In het nieuwe ontwerp graag meer ruimte voor voetgangers, fieters en minder valide mensen (rollators, rolstoelers) en minder ruimte voor auto's
- Creëer aantrekkelijke doorgangen voor schoolgaande jeugd vanuit het station richting Willemstraat en verder
- Neem de parkeerproblematiek rondom de moskee mee in het ontwerp
- De capaciteit voor het gebied moet op orde zijn. De Willemstraat is momenteel teveel belast met doorstromend verkeer en gebrek aan voldoende parkeergelegenheid. Ook zou hier iets moeten worden gedaan aan de verkeersveiligheid
- Het parkeerbeleid is niet passend voor dit gebied. Betaald parkeren is voor menigeen een minpunt en er is te weinig parkeercapaciteit voor ondernemers en bezoekers van de drukbezochte Willemstraat

Leegstand/ verloedering
- Denk na over hoe pandeigenaren en gebruikers kunnen worden aangesproken op vervuiling en verloedering van panden
- De oude panden aan de Willemstraat moeten terugkomen in het ontwerp, breek de rest af
- De leegstaande panden aan de Spoorsingel en Rokbroekergats doen denken aan een achterbuurt Deze dienen te worden aangepakt om een kwaliteitsslag te kunnen maken
- Wat wordt er gedaan tegen leegstaande panden in het gebied?
- De buurt oogt verpauperd, maar dit betekent niet dat deze buurt onveilig is

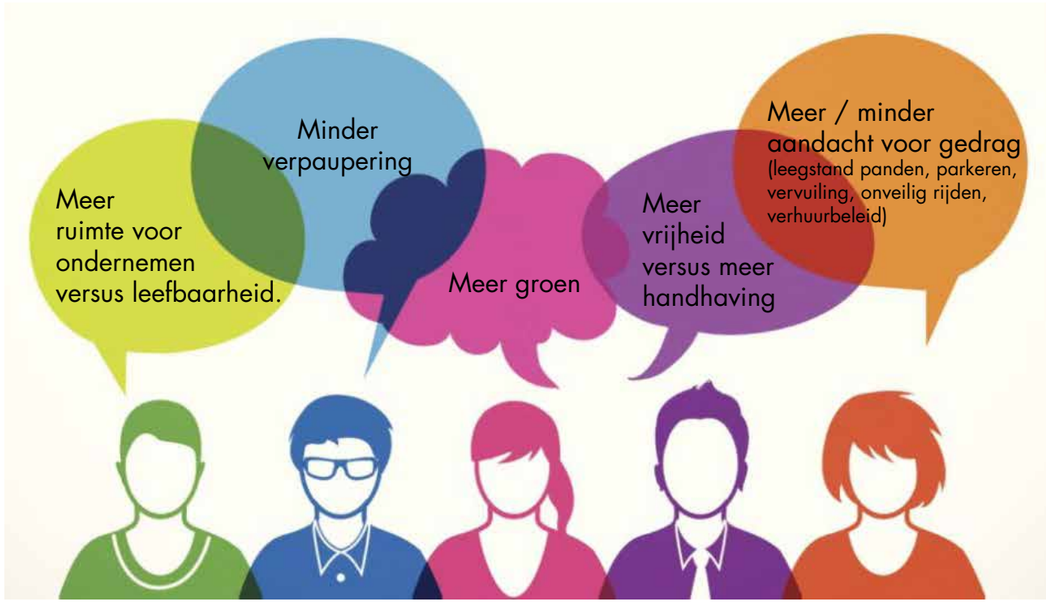
Openbare Ruimte/ Ruimtelijke kwaliteit
- Zorg voor meer en beter groen in de openbare ruimte. Kijk bijvoorbeeld naar de kwaliteit van de bomen op de Kempkensweg
- Voorkom dat er te veel steen is en te weinig groen en water. Zorg dat vergroening en duurzaamheid evenveel aandacht in het ontwerp krijgt als bebouwing
- Besteed, op de een of andere manier, aandacht aan een verbinding met de structuur van het Maankwartier en ons Mijnverleden in het ontwerp. Denk hierbij aan bebouwing, structuur, gebruik van materialen
- Zorg voor ruimte om te verpozen en bewegen in de openbare ruimte voor ouderen, ouders en kinderen
- Zwerfvuil en te weinig afvalbakken vormen nog steeds een groot probleem

Verenigen van Functies
- Zorg voor een goede balans tussen ondernemers en bewoners
- De hoge mate van intensiteit van verkeer en bezoekers aan van de Willemstraat is niet bevorderlijk voor rust voor bewoners van de Willemstraat. Hier zou meer handhaving toepasselijk zijn
- Zorg voor een gebied dat goed bereikbaar is voor ondernemers
- Let op voldoende wooncomfort, mede gelet op de intensiteit van verkeer en bezoek van het gebied

TROTS – VERBETERPUNTEN - WENSEN



Wat bewoners en ondernemers willen



"De Willemstraat is de gezelligste straat van Heerlen!"

- Denk aan meerdere expositieruimte/galeries richting het kruispunt Spoorsingel-Willemstraat voor een overgang naar het winkelaanbod aan de Willemstraat
- Kijk naar mogelijkheden voor horeca met terras, bijvoorbeeld op de hoek Spoorsingel-Willemstraat of aan de Kempkensweg
- Houd bij nieuw te bouwen woningen rekening met een mix aan woningtypes en bouw niet enkel sociale huurwoningen. Zorg daarnaast voor een evenwichtig huurdersbeleid. Dit bevordert de leefbaarheid
- De invloed van de moskee op de buurt is evident, het verdient aanbeveling dit nader te bekijken
- De kansen voor bedrijvigheid ten noorden en zuiden van het spoor zouden meer gelijk moeten worden getrokken, zodat het gevoel van "ten noorden" van het spoor verdwijnt
- Bied meer ruimte voor wonen, winkels, horeca en onderwijs, zodat de aansluiting op de binnenstad beter wordt en de leefbaarheid wordt vergroot
- Creëer een beter woon- en werkgebied met bewoners die meer gebruik maken van de goede voorzieningen binnen het Maankwartier/stationsomgeving
- De exotische kwaliteit van de succesvolle Willemstraat is een belangrijk pluspunt dat bijdraagt aan goede aanvulling op het renderen van de binnenstad, maak er gebruik van
- De Willemstraat is een levendige en uitstekend renderende straat die niet moet worden ondergesneeuwd ten opzichte van de binnenstad. Ruimte voor ondernemen en meer cohesie tussen bewoners en ondernemers is van belang

Overig
- Een Lex Nelissen plein zou een mooi eerbetoon zijn bij het nieuwe plan
- De ervaring van bewoners en ondernemers is dat het moeilijk het is om buitenlandse bewoners te betrekken terwijl dat wel essentieel is voor het slagen van het gezamenlijke plan
- Het is belangrijk ondernemers naar de Willemstraat te trekken die de diversiteit en daarmee de aantrekkelijkheid van de straat vergroten. Er is een grens aan het aantal 'exotische' zaken. Daarnaast kan de diversiteit ook op andere manieren verbeterd worden, zoals bijvoorbeeld met een zorgplein of kinderopvang. Dat zou voor meer diversiteit kunnen zorgen
- Hoe wordt hittestress meegenomen? De suggestie wordt gedaan rekening te houden met groene daken
- De vraag werd gesteld of er voldoende rekening wordt gehouden met het opwekken van energie. De suggestie wordt gedaan om zonnepanelen op daken te plaatsen en ook rekening te houden met parkeerplekken voor elektrische auto's. Daarnaast wordt het idee geopperd om het binnenplein van houthandel Franck ook te gebruiken om daar een groot zonnedak te maken met energievoorziening voor de buurt
- Ondernemers geven aan dat parkeerplaatsen heel erg belangrijk zijn. Parkeren voor de deur is één van de speerpunten. Ondernemers hebben te maken met veel klanten die moeilijk ter been zijn. Het huidige aantal parkeerplaatsen is een grote vooruitgang ten opzichte van een aantal jaren geleden. De Willemstraat is geen binnenstad en hoeft niet autoluw te zijn. Tevens willen de ondernemers graag de minder validen parkeerplaatsen behouden. Deelnemers geven aan dat het parkeerbeleid onvoldoende aandacht krijgt. De suggestie wordt gedaan om in het begin van de Willemstraat op zijn minst genoeg parkeergelegenheid te realiseren en achter de helft wat minder. Er moet gekeken worden naar het parkeervraagstuk in het hele gebied. Elk project dat er gaat komen moet zelf over deze aspecten nadenken. Dit is een uitdaging voor de projectontwikkelaar.
- In het centrum is sprake van een gevelsubsidie welke uitgegeven wordt door de gemeente. Echter, de ondernemers in de Willemstraat komen hiervoor nu niet in aanmerking. Een aantal jaren geleden was dat nog wel het geval. De vraag wordt gesteld of hierin verandering komt zodat ondernemers zelf ook iets aan het straatbeeld kunnen doen. Als de planvorming van het Willemskwartier ook kan landen binnen het programma Heerlen-Noord, komt mogelijk ook financiering vanuit dat programma vrij
- De vraag werd gesteld hoe de samenhang met het centrum vormgegeven wordt. Die samenhang is goed, maar er moet ook een mate van zelfstandigheid zijn. Het lijkt nu een soort monocultuur te worden (creatief en leisure), terwijl diversiteit krachtiger is. De geschiedenis van Heerlen zou je recht doen als de Willemstraat weer een volwaardige ondernemersstraat wordt
- De vraag werd gesteld in welk segment de woningen zich gaan bevinden? Dit is namelijk van grote invloed op het publiek dat naar de wijk trekt. Een mooie mix is wenselijk, zodat er ook een grotere diversiteit in bewoners gaat ontstaan. Er wordt inderdaad gestuurd op verscheidenheid
- Een deelnemer geeft aan dat de oude houthandel Franck één van de laatste stukjes historische bebouwing is. Is de gemeente van plan dit te beschermen? En wie borgt de kwaliteit van herontwikkeling van houthandel Franck? Heeft de gemeente een (eigendoms-)positie?
- Deelnemers gaven aan dat de verbinding met het centrum belangrijk is. De vraag wordt gesteld hoe die verbinding er concreet uit komt te zien
- Exotische winkels geven diversiteit aan de wijk, maar deelnemers geven ook aan dat daaraan ook een max zit. De vraag is of de Heerlenaar ook daadwerkelijk behoefte heeft aan exotische winkels en of dat beeld niet te idealistisch is. Het zou fijn zijn als er meer kwalitatief goede winkels zouden komen. Dat sluit aan bij de visie van de ondernemers van de Willemstraat, maar dat wordt tegengehouden door het winkelbeleid van de gemeente
- De vraag werd gesteld hoe je terrasjes kunt promoten als er geen nieuwe horeca mag komen, terwijl in het nieuwe plan gesproken wordt over nieuwe winkels. Wat mag nu precies wel en niet in het gebied?
- De bereikbaarheid voor leveranciers werd aangegeven als een belangrijk aandachtspunt. De straat kent veel leveringen die door groot verkeer wordt afgeleverd. Daar zal ruimte voor moeten blijven
- Enkele deelnemers geven aan dat aan levendigheid geen behoefte is: in de omgeving is het te luid en druk

SOCIALE TYPERING GEBIED

Tijdens de buurtbijeenkomst in 2021 kwamen bovenstaande opmerkingen en wensen naar voren. Ook tijdens de live stream begin 2022 is veel nuttige input gegeven die tevens hierboven is vermeld. De gemeente Heerlen heeft in een twee separate bijlagen ('participatiesessie Willemskwartier 2021' en 'participatiesessie Willemskwartier 2022') antwoorden gegeven op vragen van bewoners en ondernemers.

De analyse en participatiebijeenkomsten leiden tot een sociale typering. De openbare ruimte kent uitdagingen op het gebied van veiligheid en passende huisvesting. Het valt op dat het aandeel oudere senioren (75+) gering is. Combineren we dat met de ruime hoeveelheid aan voorzieningen in de wijk (of beperkte afstand ervan), dan lijkt de woonomgeving kansen te bieden. Maar tegelijkertijd blijft veiligheid een issue. Het vanuit positiviteit gebruik maken van de openbare ruimte verdient aandacht. Er is een groot aandeel alleenstaanden, er is weinig basisschooljeugd en er zijn relatief veel huurwoningen (opgeteld corporatie en particulier). Er is zelfs sprake van leegstand, wat snel tot verpaupering kan leiden. Kortom, niet echt een wijk waar de kansrijkeren in Heerlen zich op oriënteren in een zoektocht naar hun ideale woonplek. Deze wijk verdient het een betere balans te vinden tussen meer en minder kansrijken. Om mensen perspectief te bieden moet er aandacht zijn voor relatie-opbouw achter de voordeur, maar ook aandacht voor een prettige en inspirerende woonomgeving. Bewoners en ondernemers zijn gemotiveerd mee te denken over deze fijne woon- en werkomgeving.

"De Willemstraat in Heerlen was ooit een drukke winkelstraat met een smaakvolle uitstraling en een goed imago. In de periode van 1927 tot 1934 woont de nu 89-jarige Liek van den Hoop met zijn ouders en zijn zusje op nummer veertien. Een groot pand waar zijn ouders op de begane grond een goedlopend café met optredende orkesten runnen."
(uit Heerlense verhalen)

"Een plek waar ruimte is voor avontuurlijke winkeltjes, een bazaarachtige sfeer, met daarboven woningen voor starters, studenten en anderen die van levendigheid houden. Met halverwege de gatsen (steegjes) pleintjes, openluchtbazaartjes en kleine horeca."

Mural in de buurt

4 EEN NIEUWE IDENTITEIT EN HET ONTSTAAN VAN HET WILLEMSKWARTIER

POTENTIE VAN DE WILLEMSTRAAT

De Willemstraat heeft altijd gebruist. Hier waren de winkels en kroegen waar de mijnwerkers, zowel Nederlanders als gastarbeiders, op vrijdag naar toe gingen. Een levendige, multiculturele plek die niet alleen een waardevolle betekenis in het verleden heeft, maar dit ook weer kan betekenen voor de toekomst. De mijnwerkers die de straat bezochten kwamen uit Slovenië, Italië, Polen en Marokko. Deze invloed zie je nog steeds. Er is moskee en allerlei 'exotische' winkeltjes en zelfs supermarkten. Het ademt dit authentieke historische verleden in de waardevolle kleinschalige lintbebouwing en het oorspronkelijke karakter en functionaliteit van de plek. Ook nu nog heerst er een groot 'Wij-gevoel' onder bewoners en ondernemers met diverse achtergronden en vormt het een welkome aanvulling op het Heerlense centrum. Juist van deze kracht kan meer gebruik worden gemaakt.

ONTSTAAN VAN 'HET WILLEMSKWARTIER' - EIGEN KRACHT

Om van deze kracht gebruik te maken krijgt het gehele plangebied de naam 'Willemskwartier'. Het ligt tegen het Maankwartier, een prachtig stukje Heerlen centrum, als onderdeel van de stedelijke vernieuwing bovenop de spoorzone. Het Willemskwartier vormt de verbindende schakel tussen het gebied ten noorden en zuiden van het spoor met diverse stedelijke voorzieningen, maar ook met hoogstedelijk wonen. Ook het mobiliteitsknooppunt vlakbij voor trein en bus, bestaande uit het centraal station en het kenmerkende busstation voor Heerlen en als hub richting het achterland, geeft een duidelijke meerwaarde aan de plek. De hub kan worden gebruikt en versterkt. Deze waardes, zowel functioneel als ruimtelijk, bieden grote kansen het noordelijk deel van Heerlen in de structuur aan te laten haken en voor het gebied Kempkensweg, Willemstraat, Spoorsingel zich te ontwikkelen als een volwaardig gebied. Een krachtig noordelijk voorportaal van het centrum met een eigen identiteit. Een kenmerkend gebied duidelijk ingebed en herkenbaar in de stedelijk structuur en met bijbehorende functies additioneel aan het huidige centrum.

VISITEKAARTJES EN STEPPING STONE

In onze visie versterken het Maankwartier en Willemskwartier elkaar en vullen ze elkaar aan in zowel naam als sfeer. Ze geven de stad perspectief en een aanzet tot een nieuwe identiteit. Door de centrale locatie bij het station zijn ze beiden een visitekaartje van een ondernemende, creatieve stad waar men trouw is aan zijn of haar roots. Het 'Rotterdam van het zuiden', bij het drielandenpunt. Het verbeterde totale stationsgebied werkt tevens als stepping stone naar andere te verbeteren en te ontwikkelen locaties in Heerlen-Noord.

CREATIEVE VIBE EN SFEER VAN DE WINKELS

De ondernemers in de Willemstraat zijn actief en betrokken en vormen een belangrijke basis voor deze visie. Zij waren tijdens de participatiebijeenkomst eerder dit jaar een belangrijke bron van inspiratie en spelen een rol bij het omvormen van het stationsgebied en placemaking. Het nieuwe Willemskwartier sluit aan bij de 'vibe' van het Maankwartier waar regelmatig markten en evenementen zijn.
Het Willemskwartier wordt een levendig en ondernemend gebied voor creatieve, actieve en betrokken mensen. Het Willemskwartier wordt een broedkamer voor ideeën en ondernemen. Samen met bewoners, investeerders en de gemeente vormen zij letterlijk en figuurlijk de ruimte en ontstaat er een eigen sfeer. Er komen in de Willemstraat en richting Spoorsingel ook open ateliers, galeries, buurtwinkels (bijvoorbeeld een bloemenwinkel, bakker, slager), koffietentjes en andere kraampjes. In het Willemskwartier vind je geen grote ketens maar kleine speciaalzaakjes. Horecapunten zijn een vliegwiel en geven een boost aan de buurt. Bankjes, terrasjes, speel- en zithoeken zijn er om samen te komen. De voor Heerlen kenmerkende muur- en vloertekeningen van hoog niveau passen zeker in het Willemskwartier. Ook zou een 'W' buurtlogo terug kunnen komen bij de entrees van de buurt en op de vloer van het te ontwikkelen binnenterrein. De informele, kleinschalige en persoonlijke sfeer en gemeenschappelijke ruimte verhogen de sociale controle en veiligheid. Na het vaststellen van de visie wordt onderzocht hoe het aantal m^2 detailhandel kan worden herverdeeld in het Willemskwartier.

VOOR IEDEREEN

Het Willemskwartier wordt, net als vroeger, een stuk Heerlen waar allerlei nationaliteiten en sociale lagen samenkomen en waar iedereen, uit noord, zuid of van buiten Heerlen zich thuis en veilig voelt. Goede herinneringen worden herbeleefd. Studenten, ondernemers, alleenstaanden, ouderen, kinderen. Passant, eigenaar, huurder of bezoeker. Iedereen loopt er rond. De nieuwe bewoners zitten in het middensegment en bovenkant van de sociale huur en aan de onderkant van de private huizenmarkt.

Nieuwe woningen zijn de eerste prioriteit voor deze gebiedsontwikkeling. Het gaat hier om een kwetsbare wijk die met de nodige aandacht voor sociaal economische problematiek moet worden ingericht. Een goede mix in verschillende woningbouwcategorieën draagt bij aan het voorkomen van het bouwen van een probleemwijk. Een dergelijke mix is te realiseren binnen de Woningbouwimpuls omschreven begrip van betaalbare woningbouw (WBI). De gemeente wil ten minste 60 betaalbare woningen in een kwalitatief goede woonomgeving realiseren. De omvang van de woning is hier een bepalende factor in. Er worden vooral gestapelde woningbouw gerealiseerd met een maat van 95 m2 gbo p/woning. Aan de Willemstraat zijn toevoegingen van woningen mogelijk, mits deze conform de geldende voorwaarden worden gerealiseerd.

LEVENDIGHEID

Het is een gemengd gebied waar wonen, werken en ondernemen hand in hand gaan en zorgen voor reuring en sociale controle de gehele dag. Avontuurlijk winkelen in een bazaarachtige sfeer met daarboven en ertussen gemengd volwaardige woningen voor ouderen, starters en studenten. Een aantrekkelijk en levendig gebied als trekker voor Heerlen die niet botst met de belangen in het stadscentrum, maar juist de verbinding zuid-noord via het Maankwartier versterkt en die de traditionele barrière tussen zuid (ingenieurs) en noord (mijnwerkers) doorbreekt. Op vrijdagmiddag lunchen mensen aan picknicktafels op de openbare delen van het binnenterrein en komen studenten langzaam borrelen op een kleedje. Wie er wel van wil genieten maar op zijn balkon of tuintje wil blijven zitten kijkt lekker toe of blijft in een privéhofje genieten van de rust. De dag erna is er altijd nog open atelier waar men naartoe kan en wordt het werk van winkeliers, studenten en andere betrokkenen tentoongesteld op straat, het binnenterrein en in de winkels en ateliers.

DOELGROEP

De primaire doelgroep blijven personen die in Heerlen wonen en/of werken. Vanwege de hoge huren in Maastricht, de korte reistijd en het feit dat Heerlen ruimte heeft, betaalbaar is en creativiteit stimuleert, zouden studenten of jongeren van elders, bijvoorbeeld uit Maastricht een werk/woon plek kunnen krijgen in of nabij het Willemskwartier in leegstaande panden. Dit kan een sneeuwbaleffect teweeg brengen en op termijn meer studenten en creatievelingen aantrekken die zorgen voor levendigheid. De locatie bij het station is daarvoor zeer geschikt.

Heerlen wil de urbane sfeer van het centrum versterken en zo een aantrekkelijke biotoop voor onder meer jong volwassenen en jonge gezinnen creëren. Het bieden van woonvoorzieningen en woonwerkvoorzie-ningen voor deze doelgroep bestrijdt leegstand en biedt nieuwe impulsen voor het centrum. De multiculturele uitstraling van dit gebied maakt de centrumstad sterker. De aanwezige kleinschalige speciaalzaken, in combinatie met een aantrekkelijke woonomgeving, dragen bij aan het bijzonder maken van de stad.

5 KADERS

NOTA RUIMTELIJKE KWALITEIT 2011 (NRKH)

Deze visie levert stedenbouwkundige kaders voor verdere uitwerking. Gezien ligging bij het centrum en NS station verdient het gebied een status als bijzonder gebied met een zware welstandstoets.
Er is een aanpassing nodig in de vorm van een beeldkwaliteitsplan (tevens aanvulling op welstandsnota) voor de bebouwde en onbebouwde ruimte. Zie de referentiebeelden voor een beoogde kwaliteit.

PLANOLOGISCHE KADERS

Het gebied heeft vooral kansen voor woningbouw en beperkt voor andere functies. Dit alles binnen de kaders van de geldende Structuurvisie Heerlen 2035, Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg.

KANSEN VOOR WONINGBOUW

- Substantieel aandeel betaalbare woningen voor het midden/boven kader van de sociale huursector en onderlaag private sector
- Kwalitatief goede woonomgeving. Woningbouw wordt ingezet om de buurt leefbaar te maken. Door het principe van natuurlijk toezicht door bewoners en onderscheid privé, semi-openbaar en openbaar wordt de buurt veiliger en schoon

ENERGIE

In het kader van de Transitievisie Warmte / Heerlen aardgasvrij is de Hoppengraaf één van de gebieden die wordt aangemerkt als kansrijk gebied om een wijkuitvoeringsplan voor te maken tot 2030. In het wijkuitvoeringsplan zal te zijner tijd worden beschreven hoe energiedoelstellingen voor bestaande bebouwing mogelijk worden gemaakt. Doelstelling is in elk geval dat nieuwe woningen voldoen aan de meeste recente energienormen. Uitgangspunt hierbij is dat de nieuwe woningen geen gebruik maken van fossiele energiebronnen. Een keuze voor ontwikkelende partijen kan zijn gebruik te maken van mijnwater om de gestelde energiedoelstelling te halen. Het Willemskwartier is onderdeel van het Centrum van Heerlen en kan participeren in de ambitie/regeling om 5000 zonnepanelen te plaatsen in het centrum. Het plaatsen van zonnepanelen geldt als uitgangspunt en voor ontwikkelende partijen. Indien nodig faciliteert de gemeente bij het aanleggen en beheren van de zonnepanelen. Mijnwater is al actief bij de Molenwei en Aurora. Dat biedt mogelijkheden die onderzocht kunnen worden.
Het gebied valt binnen het URBAN centrumgebied waar 5000 zonnepanelen moeten worden geplaatst. Bij herontwikkeling is het interessant om hier de mogelijkheden van te onderzoeken.

CIRCULAIRE BOUW

In 2050 wil Nederland een economie zijn zonder afval, waarbij alles draait op herbruikbare grondstoffen (programma Circulaire Economie, 'Nederland Circulair in 2050', Ministerie I en W 2016). In 2030 wordt Nederland geacht 50% circulair te zijn. Grondstoffen dienen dan efficiënt te worden ingezet en hergebruikt, zonder schadelijke emissies naar het milieu. Voor zover er nieuwe grondstoffen nodig zijn worden deze op duurzame wijze gewonnen en wordt verdere aantasting van de sociale en fysieke leefomgeving en de gezondheid voorkomen. Producten en materialen worden zo ontworpen dat ze kunnen worden hergebruikt met zo min mogelijk waardeverlies en zonder schadelijke emissies naar het milieu. Dit te realiseren is een omvangrijke opgave, het omvat een inzet van alle ketenpartners en elke bijdrage is waardevol op weg er naartoe. De ontwikkeling van het gebied Spoorsingel - Willemstraat - Kempkensweg biedt kansen om minder materiaalgebruik, minder milieubelasting en minder waardeverlies te realiseren. Circulair bouwen is met name een aandachtspunt voor de uitvoeringsfase. De kwaliteit van het aanwezige materiaal is doorslaggevend.








Referentiebeelden wonen Willemskwartier: variatie in hoog laag en in gevelrooilijn













Referentiebeelden (semi-)openbaar gebied wonen Willemskwartier: toegankelijk, maar in contact met de bewoners en paden in het zicht

WINKELS EN HORECA

De diversiteit in de Willemstraat is een unieke en waardevolle aanvulling op de binnenstad.
De huidige mogelijkheden binnen het bestemmingsplan voor winkels en horeca kunnen ook worden benut. Onder de huidige omstandigheden is er echter geen ruimte voor uitbreiding van het aantal bestaande winkels en horeca. Dit conform de Structuurvisie voor Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg. (SVREZL) en het gemeentelijke horecabeleid. Indien de gewijzigde omstandigheden daartoe aanleiding geven is er ruimte voor maatwerk binnen dit gebied. Na het vaststellen van de visie wordt onderzocht hoe het aantal m^2 detailhandel kan worden herverdeeld in het Willemskwartier. Horecapunten zijn van toegevoegde waarde en kunnen fungeren als een vliegwiel.

VOORZIENINGEN

Conform het vigerende bestemmingsplan en conform de SVREZL is er in het gebied ruimte voor:

- Dienstverlening, uitsluitend op de begane grond
- Ambachtelijke bedrijvigheid, uitsluitend op de begane grond
- Ateliers, uitsluitend op de begane grond

KLEINSCHALIGHEID & LINTSTRUCTUUR

De Willemstraat als lint is qua gebouwen op de meeste plaatsen nog authentiek. Nieuwe ontwikkelingen moeten zich voegen in deze lintstructuur en kleinschaligheid en moeten individualiteit uitstralen waarbij het contact met de straat van groot belang is. Ook in de herinvulling van de open binnengebieden moet dit terugkomen als een plek waar werken, ondernemen en stadswonen naast elkaar gaan. Wonen kan in de vorm van een mix aan grondgebonden stadswoningen en appartementen in verschillende groottes en voor verschillende doelgroepen. Diversiteit en onderlinge betrokkenheid maken het tot een uitzonderlijk gebied voor Heerlen.

MOBILITEIT

De functie van de Cityring, waar de Spoorsingel onderdeel van is, blijft in stand. Gezocht wordt naar manieren om de gevoelsmatige barrièrewerking (oversteekbaarheid) te verminderen. De verdiepte ligging van de Spoorsingel bedoeld om congestie op de Spoorsingel tegen te gaan én om de verbindingen richting Kempkensweg te versterken is niet haalbaar gebleken. Daarom worden andere maatregelen uitgevoerd om de doorstroming en verkeersveiligheid op de Spoorsingel te bevorderen (plaatsen VRI ten westen rotonde Kempkensweg).

PARKEREN

Vanuit eerdere studies en reacties uit de buurt blijkt dat men een parkeerprobleem ervaart in de openbare ruimte aan de Kempkensweg en de Willemstraat. Overdag wordt er veel gebruikgemaakt van de aanwezige parkeerplaatsen. ’s Avonds is er voldoende parkeerruimte. Tegelijkertijd is er in de nabije parkeergarage nog altijd een niet benutte overcapaciteit aanwezig. De wijze waarop parkeerproblemen in de stad aangepakt kunnen worden zijn onder te verdelen in een viertal groepen maatregelen, gericht op beïnvloeden, benutten, reguleren en bouwen. Bij een nieuwe ontwikkeling dient er in principe voldoende ruimte te zijn voor parkeren. Indien dit niet mogelijk blijkt zal de programmering aanpassing behoeven. In het nadere ontwerpproces voor het Willemskwartier wordt dit door de betrokken partijen in onderlinge afstemming nader uitgewerkt. Daarbij heeft de locatie Willemskwartier een uitzonderingspositie en zijn er meerdere factoren om rekening mee te houden.
In een stationsomgeving als het Willemskwartier gaat het er namelijk meer om een antwoord te geven op de gehele mobiliteitsvraag dan puur te voldoen aan de parkeernormering. In 2021 geldt nog steeds de stelregel uit de parkeernota 2010. Het Willemskwartier is een pilot op het gebied van parkeren en mobiliteit voor Heerlen.

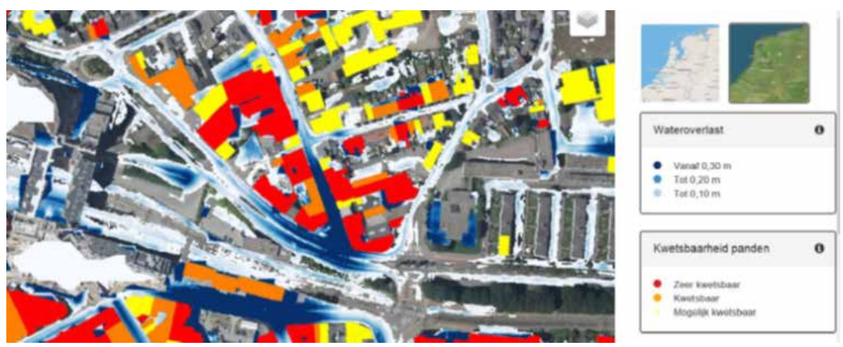
Geconcludeerd wordt dat er geen ruimte is het parkeren volgens de bestaande normen op te lossen. Dit geldt des te meer als ook voor andere ambities, zoals groen en water ruimte en de gewenste levendigheid, ruimte nodig is. Voor het parkeren kan de overcapaciteit van het Maankwartier en/of het beschikbaar stellen van deelcapaciteit een oplossing bieden. Auto's dienen in het gebied uit het zicht te zijn.

BODEM

Het betreft hier een binnenstedelijk gebied met een verleden op gebied mijnbouw, bedrijvigheid en verpaupering. Er is een verdenking van de aanwezigheid van asbest in het gebied, andere verontreiniging en explosieven. Als gevolg hiervan is dit gebied verdacht betreffende bodemverontreiniging. Bij verdere ontwikkelingen zullen de voorgeschreven milieu hygiënische vervolgonderzoeken plaatsvinden.

WATER

Voor water is het vastgestelde beleid uit het Watertakenplan 2020-2024 van toepassing.
Het klimaat is aan het veranderen en leidt tot meer extremere buien. Het (hemel)watersysteem en de afvalwaterketen moet deze neerslag zo goed als mogelijk kunnen verwerken. Het besef groeit dat dit niet meer uitsluitend met grotere rioolbuizen op te vangen is. Om de waterbelangen (hemelwater en grondwater) bij ruimtelijke ontwikkelingen te borgen, dient bij alle ruimtelijke ontwikkelingen de watertoetsprocedure doorlopen te worden. De resultaten hiervan worden uiteindelijk vastgesteld in een waterparagraaf. De waterstresstest op deze locatie laat zien dat het een kwetsbaar gebied is. In het gebied treedt bij extreme regen wateroverlast op. Bij de plannen moet dus rekening gehouden worden met oppervlakkige afstroming van water in relatie tot toegangen tot parkeerkelders en dergelijke. In het gebied moet in het algemeen voldoende ruimte worden gereserveerd voor de berging van hemelwater. De maatgevende bui is het uitgangspunt en wordt in nadere planvorming uitgewerkt.

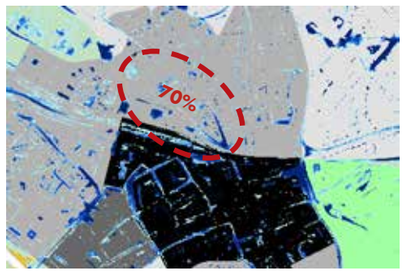


Waterstresstest

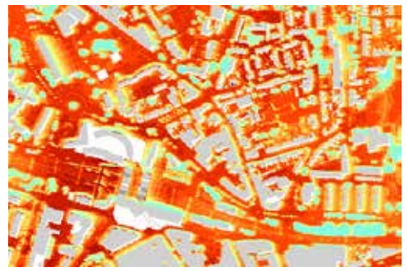
KLIMAAT/HITTESTRESS

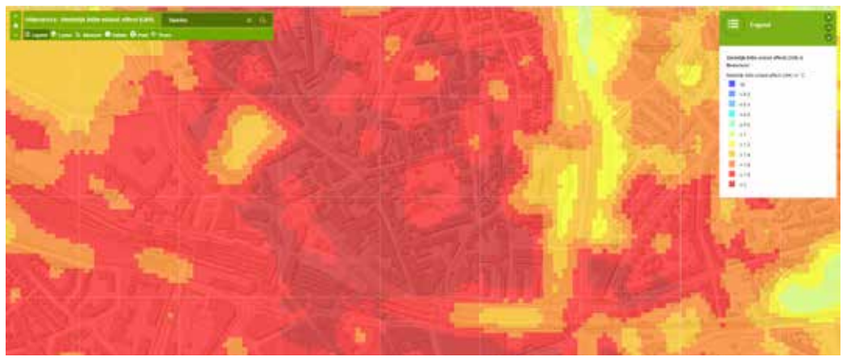
Hittestress is de mate van hinder tijdens een periode van extreme hitte. Vooral in gebieden met veel gebouwen en wegen kan hittestress voor veel overlast zorgen. Het is een belangrijke veroorzaker van de overlijdenspiek van mensen tijdens een lange warme periode. Maar ook zorgt het voor afnemende arbeidsproductiviteit.

Er zijn grote verschillen tussen steden en het platteland. Het verschil kan oplopen tot 4 graden Celsius. De oorzaak van de hogere temperaturen komt onder andere door de grote hoeveelheid bakstenen, beton en asfalt. Wegen en gebouwen nemen veel warmte op en geven deze warmte ook weer terug. Hierdoor wordt de hoge temperatuur niet alleen veroorzaakt door de kracht van de zon, maar ook door de inrichting van het gebied. Ook in het gebied Spoorsingel loopt de gevoelstemperatuur op warme dagen flink op. Vergroening van het gebied gaat dit in belangrijke mate tegen.



Percentage verharding


Gevoelstemperatuur


Stedelijk Hitte Eiland Effect








Referentiebeelden privégebied wonen Willemskwartier: besloten en semi-besloten ruimten voor rust

SOCIALE VEILIGHEID

In het kader van deze visie is een quickscan uitgevoerd van de inrichting openbare ruimte, in relatie tot de sociale veiligheid op basis van de CPTED-methode.

EXTERNE VEILIGHEID

De gemeente wil dit gebied langs het spoor herontwikkelen omdat dit een waardevol gebied is en een welkome aanvulling vormt op de binnenstad. Dit is tevens een zeer belangrijk gebied op de grens van het centrum van waaruit de eerste stap wordt gezet om Heerlen-Noord te versterken.
De gemeente ziet het als een kans hier meer mensen te laten wonen en verblijven. De aanwezigheid van een risicobron wordt meegenomen in deze afwegingen omtrent dit gebied. Uitgangspunt hierbij is dat bijzonder kwetsbare objecten extra bescherming verdienen. Deze worden niet binnen invloedgebieden van risicobronnen (=binnen 200 m van het spoor) geplaatst tenzij geen redelijk alternatief voorhanden is. Het gaat dan om kwetsbare objecten waar mensen in verblijven die minder dan gemiddeld zelfredzaam zijn. Het gaat bijvoorbeeld om nieuwe ontwikkelingen met betrekking tot ziekenhuizen, penitentiaire inrichtingen en scholen. In dit gebied worden dergelijke bijzonder kwetsbare objecten in beginsel dus niet toegelaten. Daarnaast worden in woongebieden zoals het onderhavige geen nieuwe LPG tankstations toegestaan en ook geen andere energiedragers die een vergelijkbaar of groter EV-risico hebben. Bij de uitwerking van de visievorming in een ruimtelijk besluit zoals een bestemmingsplan, zal hoe dan ook een afweging over de aanvaardbaarheid van de risico's worden gemaakt door middel van een verantwoording van het groepsrisico.

GELUID-MILIEU

Op gebied van milieu (onder andere geluid, bodem, luchtkwaliteit) zijn de uitgangspunten vastgelegd in de van toepassing zijnde wetgeving. Het betreft hier een gemengd gebied dat te maken heeft met diverse geluidbronnen in de nabijheid. Te noemen zijn de invloed van het spoor, de Cityring, overige verkeer en parkeren, als ook de aanwezige bedrijvigheid in het gebied. Woningbouwontwikkeling is hier zeker niet onmogelijk. Woningen dienen akoestisch wel goed te worden ingekleed. Hierbij dient evenwicht te worden gezocht met leefbaarheid en uitstraling van de woningen. Voorkomen dient te worden dat deze woningen als gesloten dozen worden gerealiseerd. Het verdient aanbeveling stille gebieden te creëren door deze met hoge bebouwing af te schermen van de betreffende bronnen.



Referentiebeeld: hoge bebouwing geeft rust aan de achterkant

ZETA-richtlijnen









De risicoanalyse van de gemeente maakt een analyse van de risico's met betrekking tot sociale veiligheid voor de gebiedsvisie op basis van het concept CPTED, 'Crime Prevention Through Environmental Design'. Een veiligheidsconcept dat ervan uitgaat dat een goed ontworpen, ingerichte en beheerde omgeving bijdraagt in het verminderen van criminaliteit, overlast en onveiligheidsgevoelens. Er wordt gekeken naar gewenst en ongewenst gebruik, mogelijkheden om het natuurlijk toezicht, de toegankelijkheid en het (gevoel van) eigenaarschap te verbeteren door toepassing van de 'ZETA-richtlijnen':

Zichtbaarheid (natuurlijk toezicht)
Het inrichten op een manier zodat zichtbaarheid wordt gemaximaliseerd voor natuurlijk toezicht door omwonenden en passanten. Ongewenste gebruikers voelen zich bekeken. Het gaat om 'zien en gezien worden', 'horen en gehoord worden' en 'kennen en gekend worden'.

Eenduidigheid (territorialiteit)
Het uitstralen van eigenaarschap door de wijze van inrichting. Duidelijke zonering en eigendomsverhoudingen, zodat voor gebruikers en beheerders duidelijk is van wie wat is, welke functie dit deel heeft en wie verantwoordelijk is voor het beheer. Het is voor iedereen duidelijk wiens terrein het betreft, er is sprake van territorialiteit. Alles is van iemand en niets van niemand.

Toegankelijkheid (verdedigbare ruimte)
Gewenste gebruikers kunnen doen wat ze volgens de bestemming moeten kunnen doen, terwijl het gebied ontoegankelijk is voor ongewenste gebruikers. Er is een natuurlijke toegangscontrole die verdedigbaar is.

Aantrekkelijkheid (Broken Windows)
Het uitstralen van eigenaarschap door beheer en onderhoud. Een omgeving die er aantrekkelijk uitziet geeft een gevoel van veiligheid. Schoon, heel en veilig is de basis. Verloedering is besmettelijk en leidt tot onveiligheid en criminaliteit.

Heerlen heeft als ambitie de komende generatie in Heerlen-Noord een nieuw perspectief te bieden. In één generatie komt het gebied op het Nederlands gemiddelde niveau. Hiervoor is er een integraal plan opgesteld voor 25 jaar op vijf leefgebieden: **leren, werken, gezondheid, wonen en veiligheid.** Deelnemers aan de alliantie betreffen het onderwijs, woningcorporaties, zorgpartners, maatschappelijk werk, werkgevers, veiligheidspartners, ministerie van BZK en de gemeente Heerlen.

Naast de Sittarderweg, worden de Spoorsingel - Willemstraat - Kempkensweg focusgebieden voor deze aanpak in de wijk GMS. Dit om, aansluitend en aanvullend op de fysieke aanpak (de herstructurering), ook te investeren in een sociale aanpak. Beide elementen versterken elkaar en trekken samen op. De gemeente zoekt, met de analyses en deze richtlijn als vertrekpunt, naar een definitieve visie voor het gebied Spoorsingel - Willemstraat - Kempkensweg.



Principetekening

6 RUIMTELIJKE VERTALING VISIE

De probleemstelling, gebiedsanalyse, input van stakeholders, de omgeving en de kaders worden in dit hoofdstuk ruimtelijk vertaald. We gaan in deze pilot voor maximale inzet en creativiteit. Mocht het niet realistisch zijn alles maximaal te realiseren dan is het **optimaal bereikbare en haalbare** het streven in deze pilot.

ONTWIKKELING EN BOUW WILLEMSKWARTIER

Het historisch karakter van de Willemstraat vormt zoals gezegd de basis voor het Willemskwartier. De levendigheid, diversiteit, creativiteit wordt zowel in de straat, de entrees als in het omliggende gebied versterkt. Ondernemers gaan samen met de gemeente en bewoners zoeken naar manieren om dit te doen binnen de kaders van het bestemmingsplan. De vormtaal van de Willemstraat komt deels terug in het achterliggende gebied dat zeker ook een eigen stijl en sfeer mag krijgen. Er wordt gebouwd met respect voor de historie (Heerlense School). De bouwmassa's veranderen tussen straat, binnengebied en singel. Dit geeft variatie en een natuurlijke balans.

DE SINGEL ZICHTBAAR

De Spoorsingel wordt als singel zichtbaar: de singelbeplanting wordt aangezet en het blijft een verkeerskundige belangrijke ader, net als de Kempkensweg. De Cityring functie blijft bestaan voor deze wegen. Er rijden bussen, taxi's en er is tevens een kiss & ride zone aan de centrumkant van het spoor. De Cityring functie behoudt een optimale efficiëntie. De langzaamverkeerverbindingen lopen zoveel mogelijk apart van de snel rijdende bussen zodat ieder zijn eigen tempo behoudt.

RUIMTE VOOR ONTMOETEN EN PARTICIPEREN

Ontmoeten, participeren en diversiteit staat centraal. Dit heeft gevolgen voor de verdeling en inrichting van openbare, semi-openbare en niet-openbare ruimte: het betekent dat er extra ruimte en aandacht komt voor openbare (voor iedereen toegankelijk) en semi-openbare plekken (toezicht door bewoners) zonder de verkeersveiligheid en sociale veiligheid uit het oog te verliezen. Ook een speel-sportvoorziening past in het Willemskwartier.

HOOFDAS KEMPKENSWEG

Ook de Kempkensweg maakt deel uit van de schil en vormt stedenbouwkundig en functioneel de hoofdas vanaf het gebied ten noorden van het spoor naar het Maankwartier en het stadscentrum van Heerlen. Het is een hoofdverbinding voor fiets- en autoverkeer. De moskee vormt een belangrijk gegeven met zijn aantrekkende werking. In de toekomst is de functie van de plek beter afgestemd op de uiterlijke verschijning. Dit betekent dat er een juiste mix gevonden is tussen het verblijven en de diverse verkeerstromen in een duurzaam ingerichte omgeving. De karakteristieke bomenrijen vormen daarbij een belangrijk uitgangspunt en dragen bij aan een klimaatbestendige en aantrekkelijke inrichting. Het huidige lint als hoofdas vanuit het noordelijk deel van Heerlen, met een mix van wonen en enkele voorzieningen zijn waardevol en bieden een bijdrage aan het gebied en de aansluiting op de Willemstraat als onderdeel van het bruisende en aantrekkelijke Willemskwartier.

OMSLUITENDE RANDEN

Om de gewenste ruimtelijke opbouw te krijgen is de eerste voorwaarde dat de omsluitende randen stedenbouwkundig kloppen. Het Maankwartier is de eerste omlijsting die de juiste proporties heeft om dit voor elkaar te krijgen. Het is in de huidige situatie echter ook de enige wand die ondersteuning biedt. Aan de overige zijdes zijn stedenbouwkundige ontwikkelingen nodig die ook hun bijdrage leveren, waaronder een eerste ontwikkeling van een woningcorporatie die reeds gestart gaat wordt. De Spoorsingel krijgt een eigen bouwmassa. Deze wand mag stevig zijn in 4 à 5 bouwlagen. Het heeft de voorkeur de bebouwingsblokken daarbij een verticale geleding te geven die kleinschaligheid en individualiteit uitstraalt, afgestemd op het verblijven. Naast deze wandvorming is het wenselijk enkele accenten aan te brengen in de hoeken van de omsloten ruimte en de entrees tot de steegjes (gatsen). Hierdoor ontstaat een compacte pleinruimte, met heldere toegangen, omgeven door een aantrekkelijk bebouwingskader.

Om de omsluitende vorm voor elkaar te krijgen is enigszins terugliggende nieuwbouw aan het plein, welke zich vleit tegen de achterkanten van de bebouwing aan de Willemstraat, voorzien. De bebouwing in de binnengebieden bestaat uit twee tot drie bouwlagen. De overgang naar de bebouwing aan de Spoorsingel dient soepel te verlopen. Ook hier is het directe contact met het openbare gebied van groot belang om anonimiteit tegen te gaan en te zorgen voor een goede zichtbaarheid en sociale controle.

VEILIGE VERBINDINGEN EN GATSEN

Verbindingen met het Maankwartier en het centrum zijn belangrijk: we streven naar een goede doorwaadbaarheid van de gebieden voor voetgangers en fietsers. Veiligheid, overzicht en een goede oversteekbaarheid staan centraal. Indien haalbaar wordt dit gerealiseerd door voetgangers en fietsers met behulp van inrichting automatisch en 'natuurlijk' te geleiden. Het aantal borden en verkeerslichten wordt zoveel mogelijk beperkt. Vanaf de Spoorsingel zijn aantrekkelijke routes voor de voetganger, gatsen, als subtiele wiggen die aansluiten op de schil, de Willemstraat, en nog verder doorlopen in noordelijke richting naar de Schandelermolen. Mogelijkheden liggen er via het terrein van garage Sampermans, of via het gebied van houthandel Franck. Op deze manier kunnen aantrekkelijke doorzichten en de onontbeerlijke directe relatie met de omgeving ontstaan. De gatsen vormen de [illegible] van de Willemstraat, waaraan



Referentiebeeld: groene, veilige singel met verkeersfunctie / overgang openbaar naar privé

VOORPORTALEN

De begrenzing van het Willemskwartier wordt benadrukt door de zogenaamde ‘voorportalen’, de koppen van de gebouwen op de verruimde kruisingen die de entrees markeren. Deze gebieden zijn van groot belang en vormen de poorten tot het gebied en andere belangrijke plekken: het Spoorsingelplein, Maankwartier en de bruisende straten. De voorportalen vormen een duidelijk accent in aansluiting op de afzonderlijke straten met ieder hun eigen betekenis. Bijvoorbeeld de historische linten met kleinschaligere bebouwing en de spoorsingel met stedelijke uitstraling en begeleidende waarde richting het Spoorsingelplein en het Maankwartier. Net als in de overige plinten kunnen de functies ook hier variëren.

SFEERVOLLE EN LOGISCHE MATERIALISATIE

De profielen en materialen voor bestrating geven een warme sfeer: er zijn geen grote stenige vlaktes en donkere materialen vanwege hittestress. De zijkanten van de Spoorsingel en Kempkesweg worden aantrekkelijk gemaakt met kwalitatief hoge bestrating, straatmeubilair en beplanting. Door tevens te variëren in materiaalgebruik voor de bebouwing ontstaat een afwisselend straatbeeld.

VERGROENEN

Door het veranderende klimaat komt er extra aandacht voor vergroening van de singel, straten, hofjes en berm. Dit zorgt voor schaduw, verkoeling, lagere temperaturen, frisse lucht en betere leefbaarheid. Denk aan meer deelname in de gemeenschap, wat we hier willen, en betere arbeidsproductiviteit en gezondheid. Iedere 10% aan extra vergroening zorgt voor een 0,5 graad lagere luchttemperatuur. Bij belangrijke looproutes is 40% schaduw en voor looproutes op buurtniveau is 30% schaduw aanbevelingswaardig. Bomen zorgen voor meer verdamping dan gras en geven schaduw. Zij zijn belangrijk tegen het stedelijk hitte-eiland effect in het centrum van Heerlen. De optimale streefwaarde voor vergroenen is in een vooroorlogs stedelijk bouwblok 40% van de totale oppervlakte (openbaar en privé), waarbij een minimum streefwaarde geldt van 20%. Omdat het Willemskwartier een verandering ondergaat, oud en nieuw samenkomt, wat kansen biedt voor vergroening, wordt het hoogst haalbare streefpercentage aangehouden. Dit betreft groen in zowel openbare ruimte als privégebied, exclusief parken en hoofdwegen. Hierbij geldt wel dat dat een vergroeningsopgave in bestaand stedelijk gebied geen vanzelfsprekendheid is. Het is wellicht enkel haalbaar indien we anders omgaan met bestaande ruimtelijke opgaven zoals parkeren. We spreken derhalve van een ‘streefwaarde’. Vergroenen kan op verschillende manieren. Het planten van bomen biedt al veel kansen, als ook het groen inrichten van onbebouwde functies of toepassen van groene daken.

WATEROPVANG

Door het veranderende klimaat komt er ook extra aandacht voor wateropvang, zie de vermelding van het Watertakenplan in het hoofdstuk ‘Kaders’. Het gaat in het Willemskwartier om zichtbare wateropvang en infiltratie ter verbetering van oppervlakkige afstroming van water. Met name de zuidpunt van het plangebied verdient extra aandacht om wateroverlast tegen te gaan. Tevens wordt een maximale wateropvang op eigen terrein gerealiseerd bij nieuwbouw. Ook andere buurtbewoners kunnen wateropvang (eventueel gezamenlijk) aanpakken door te vergroenen en regenwater af te koppelen. De herinrichting mag er niet voor zorgen dat in de directe omgeving waterstromen worden afgewenteld, waardoor waterpeilen bij wateroverlast toenemen, zoals ten zuiden van de Willemstraat. Hoofdinfrastructuur moet vrijblijven van water om ervoor te zorgen dat hulpdiensten kwetsbare locaties kunnen blijven bereiken. Regen die valt wordt zoveel mogelijk op de plek zelf vastgehouden en verwerkt zodat het ter plekke door de bodem opgenomen kan worden/infiltreren. Daar waar functie en ondergrond dit toelaten heeft infiltratie van hemelwater de voorkeur. Daarna wordt het water pas afgevoerd.

Groenstroken worden toegankelijk gemaakt voor afstromend water en we zorgen voor een optimale bodemopbouw en bodembiodiversiteit zodat dit water beschikbaar blijft voor droge tijden en/of op natuurlijke wijze toegevoegd wordt aan het grondwater. Bij herinrichting of gebiedsontwikkeling wordt bij verharding in het openbare gebied de regel ‘onverhard of waterpasserend, tenzij….’ gehanteerd. Er wordt in het Willemskwartier gewerkt aan een klimaatrobuust watersysteem dat pieken en tekorten opvangt. De gemeenschap kan hier goed bij worden betrokken door ruimte te reserveren voor groene hofjes, moestuinen en dergelijke. De richtlijn gaat van ‘verharding als basis en groen waar het kan’, naar ‘groen als basis en verharden waar nodig’.

AANSLUITING OP FIETSROUTES NOORD

Er komt een informele horizontale verbinding via de onderste steeg, de Robroekergats. Deze kan desgewenst ‘s avonds worden afgesloten. Iets ten noorden van deze steeg komt een bredere doorgaande fietsverbinding. Verticaal loopt een informele langzaamverkeerverbinding die met name voor aanwonenden is bestemd. In het kader van gezondheid en beleving is in het fietsplan Heerlen een recreatie fietsroute naar het noorden opgenomen. Daarbij wordt gebruik gemaakt van bestaande parken en groene zones. Er komt een visuele relatie tussen het Willemskwartier en deze verbinding en andere fijne fietsroutes naar Heerlen-Noord uit het routeplan. Visueel verbinden kan met borden, lantaarns, verharding, signalering op de weg, kunst, floorals en/of een groenstructuur.

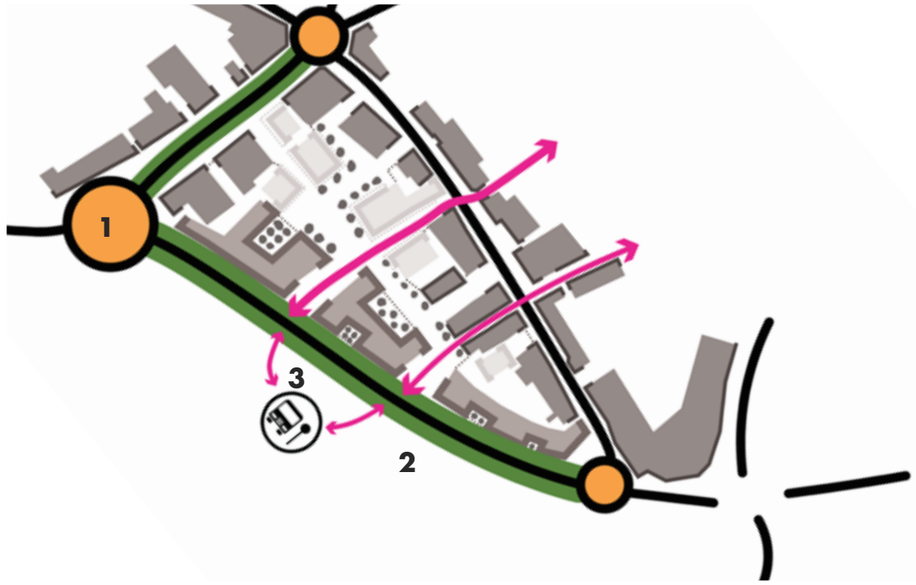
PARKEREN UIT HET ZICHT

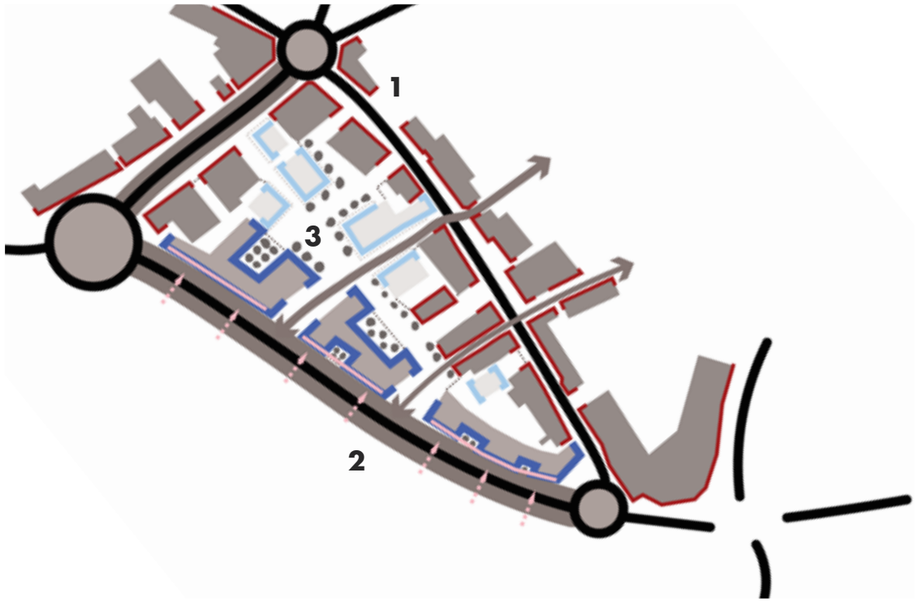
Parkeren van auto en fiets gebeurt zoveel mogelijk uit het zicht. Het is een streven de parkeergarage Maankwartier volledig te benutten. Gezien de forse toename van de elektrische fiets als vervangend vervoermiddel is het verstandig extra ruimte te reserveren voor fietsen en alvast na te denken over toekomstige handige verbindingen. Zie de alinea ‘parkeren’ bij het hoofdstuk Kaders waar parkeren wordt gezien als een mobiliteitsvraagstuk.

DYNAMIEK EN VARIATIE IN RUIMTELIJKE OPBOUW

De ruimtelijke opbouw van dit vooroorlogs woongebied kenmerkt zich door: dynamiek, variatie, omlijsting, verspringen van de rooilijn, variatie in hoogte voor nieuwbouw om zo contrast en levendigheid aan de voorkant en een rustige achterkant te genereren. Er komt ruimte voor muur en vloerschilderingen, ‘wanden’, ‘vitrines’, en herkenbare entrees. Zo zijn bijvoorbeeld de zuidelijke en noordelijk hoek van de Willemstraat belangrijke entrees die zo ook ruimtelijk moeten worden gepresenteerd.

CONCEPTKAARTEN





STRUCTUREN

Harde structuren en verbindingen, groen aan de verbindingswegen

1: Oranje plekken zijn de verbindingsstructuren met andere gebieden

2: Spoorsingel en Kempkensweg zijn prominente groenstructuren

3: Plaatsing van langzaamverkeerverbindingen in het gebied om de transparantie (doorkijk/overzicht/veiligheid), leefbaarheid en de toegankelijkeid van het gebied te verbeteren.
Deze langzaamverkeerroutes versterken niet alleen de toegankelijkheidvan het gebied, maar fungeren ook als verbindingsroutes tussen de stationsomgeving en het achterliggende woongebied

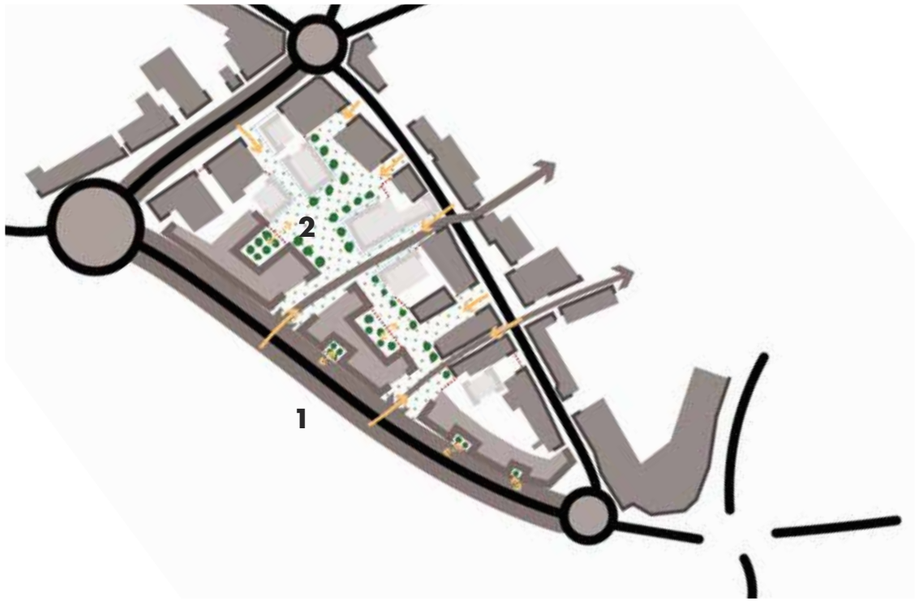
TYPOLOGIE

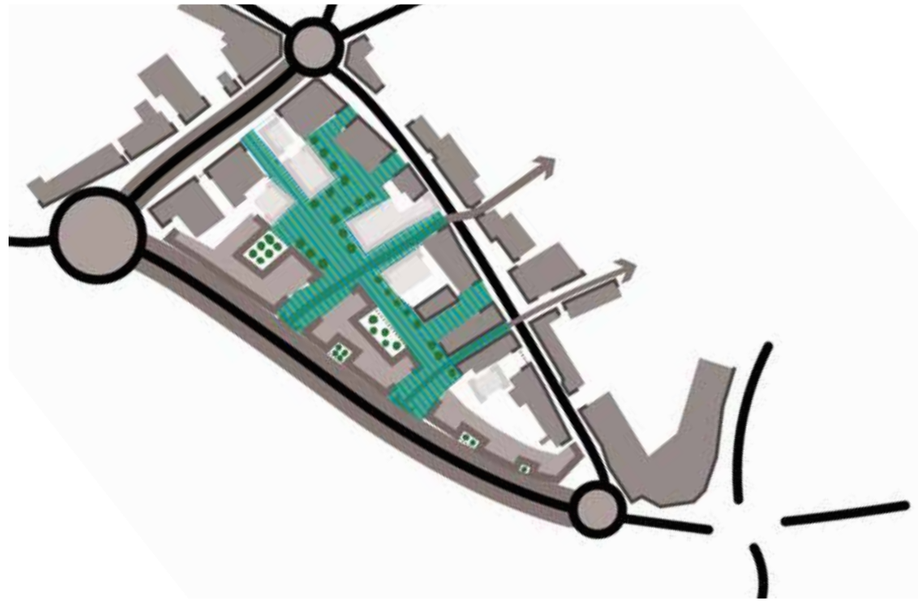
Het gebied wordt opgedeeld in drie verschillende typologieën:

1: De Willemstraat en Kempkensweg blijven hun historisch karaktervolle en kleinschalige profiel behouden (2-3 bouwlagen)

2: Aan de Spoorsingel wordt er een ietwat meer harde lijn toegepast door het plaatsen van nieuwbouw (maximaal 5 bouwlagen)
Door verspringingen in de facades en de toevoeging van functies in de plint oogt deze ‘harde’ lijn minder hard en meer leefbaar en hanteerbaar

3: Tussen de te behouden gebouwen aan de Willemstraat en de nieuwe bebouwing aan de Spoorsingel worden er verloederingen weggehaald.
De vrijgekomen grond wordt ingevuld op twee manieren: (semi-)openbare ruimte; plaatsen van nieuwe woningbouw (maximaal 3 bouwlagen)





TERRITORIA

Openbare ruimte (voor iedereen toegankelijk), semi-openbaar (gezamenlijke tuin of ruimte maar wel toegankelijk voor iedereen), privé (niet voor iedereen toegankelijk)

1: Door verspringingen (groene kamers) in de voorgevels en openingen/zichtlijnen tussen de nieuwbouw aan de Spoorsingel geeft het gebied een kneedbare en uitnodigende indruk af

2: Voor de voetganger is er veel mogelijkheid om het gebied binnen te komen. Eenmaal in het centrum van het gebied is te zien dat er een afwisseling is tussen:

- Openbaar en semi-openbaar (gebied groene stippen): een omgeving die een overwegend groene indruk afgeeft door de plaatsing van bomen en groenvakken. Deze omgeving zoekt ook de verbinding met de entrees (en eventueel tuintjes) van de nieuw geplaatste ‘interne’ (lichtblauwe) bouwblokken
- Gezamelijke, afgesloten tuin (roze stippellijn met bomen erachter): een ‘groene kamer’ die alleen toegankelijk is voor de bewoners van het appartementencomplex maar wel nog steeds qua groenbeleving een kwalitatieve toevoeging aan de openbare omgeving geeft
- Privé (dunne blauwe stippellijn): tuintjes aanliggend perceel

GROEN

Groen binnenterrein met ruimte voor wateropvang, verwerking en infiltratie

Zie alinea ‘vergroenen’en ‘wateropvang’ eerder in dit hoofdstuk. Om een nieuwe buurt te creëren zonder anonimiteit en rekening te houden met klimaatadapatie, is de streefwaarde voor groen van belang



VISIE

- Veiligheid buurt door natuurlijk toezicht en samenspel territoria
- Diversiteit door karakteristieke nieuwe en oude bebouwing
- Variatie in hoogte, materialen, rooilijnen
- Diversiteit in doelgroepen, bewoners, straatbeeld
- Vergroening en klimaatadaptatie door aandeel openbare ruimte
- Bereikbaarheid door oversteekmogelijkheden en paden
- Beleefbaarheid door aanzetten laanbeplantingen
- Stepping stone van en naar centrum en van en naar Heerlen-Noord

CONCEPTLAGEN GESTAPELD

VERGEZICHT

De conceptlagen vormen samen de visie voor de ontwikkeling van het Willemskwartier.
Omdat deze ontwikkeling in fases plaatsvindt, er verschillende partijen betrokken zullen zijn en er nog ontwerpen zullen worden gemaakt, is de kaart op pagina 30 bedoeld als een impressie en vergezicht.

VISIE VASTHOUDEN

De impressie of het vergezicht op pagina 30 is toegevoegd als leidraad en als 'praatkaart' zodat het Willemskwartier ook echt de kans krijgt een buurt met karakter en duidelijk herkenbaar gezicht te worden. Het begin van de gebiedsontwikkeling zal worden gemaakt aan de Spoorsingel.

GEFASEERDE UITVOERING

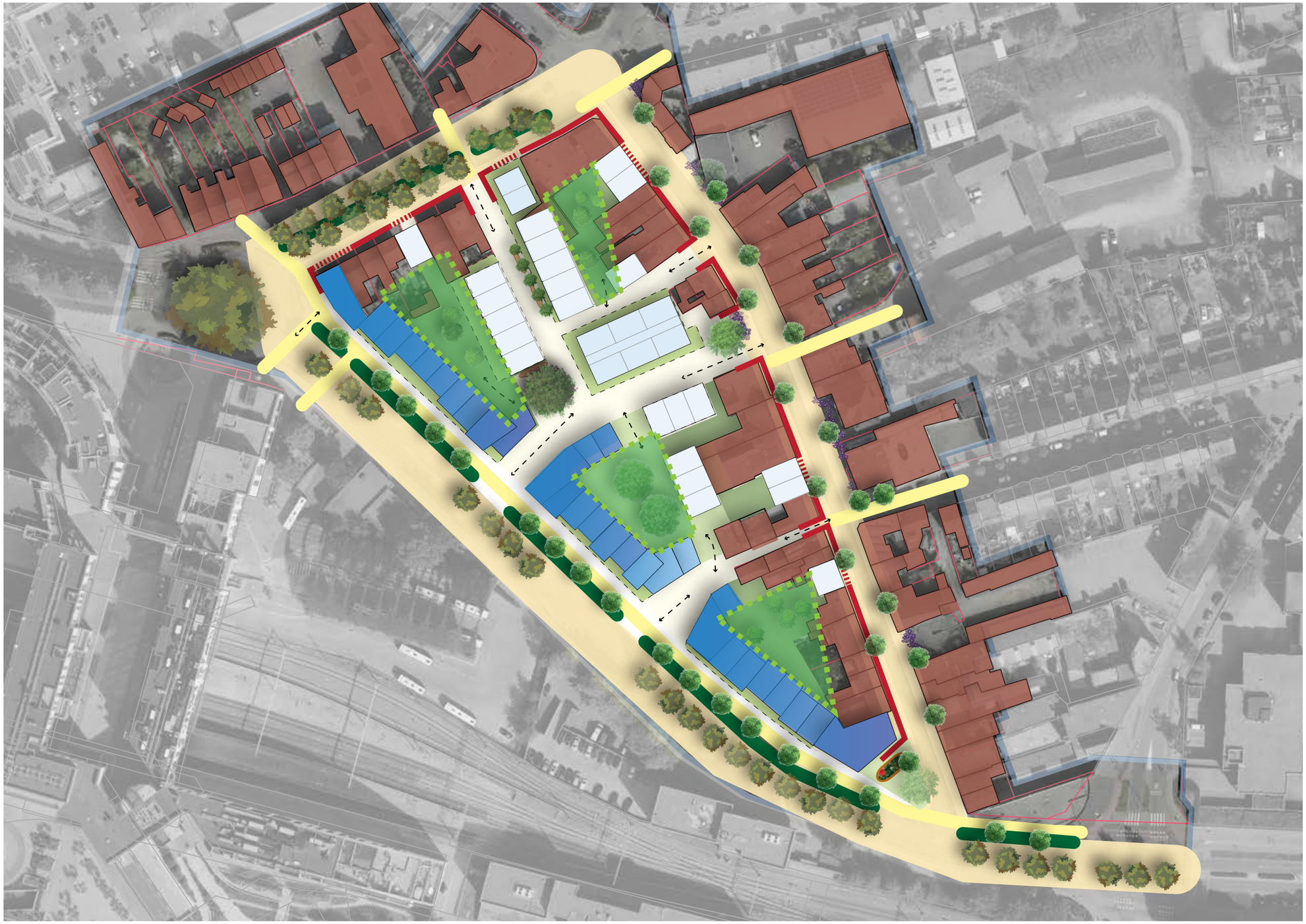
INITIATIEF LIGT BIJ DERDEN

Er is sprake van een gefaseerde uitvoering. Medio 2022 heeft Wonen Limburg een concept/ontwerp gereed voor de ontwikkeling van het middengebied. Voor het einde van 2022 is de zuidpunt van het Willemskwartier gesloopt. De sloop van Spoorsingel 48 en het middengedeelte van de noordpunt zal daarna tegelijk plaatsvinden. Dit alles zou betekenen dat het Willemskartier voor een groot deel van noord tot zuid gelijktijdig kan worden ontwikkeld, waarbij het initiatief bij derden ligt.

GEMEENTE HEEFT REGIEFUNCTIE

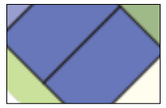
De gemeente Heerlen voert in principe een passief grondbeleid. De gemeente stelt de visie voor het Willemskwartier op en zorgt dat deze wordt meegenomen door derden. Tussen derden en partijen wordt zoveel mogelijk gewerkt met intentieverklaringen.

IMPRESSIE VAN DOORGANGEN & RITME EN VARIATIE IN BEBOUWING



Bovenstaande impressie is nadrukkelijk geen masterplan of ontwerp, maar een verkenning en vergezicht dat het belang toont van variatie in hoogte, rooilijnen, van doorgangen, open- en beslotenheid en van groen

LEGENDA



Bebouwing nieuw 5 bouwlagen - indicatief



Bebouwing nieuw 4 bouwlagen - indicatief



Bebouwing grondgebonden 2 of 3 bouwlagen- indicatief



(Corridor) 3 bouwlagen - indicatief



Bebouwing bestaand



Gezamenlijke afgesloten privétuin



Semi-openbaar binnengebied



Privétuinen rondom aan doorgaand pad



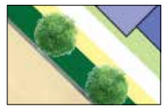
Toegang gebied landzaamverkeer (geel fietspad, wit voetpad, stippellijn looproutes)



Versterken laanbeplanting Kempkensweg en Willemstraat



Herstel lintstructuur Willemstraat en Kemkensweg door renovatie of vervanging panden



Extra berm en singelbeplanting Spoorsingel naast langzaamverkeerverbinding (geel fietspad, wit voetpad)



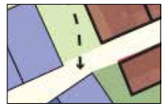
Openbaar pleintje aan doorgaand pad



Privétuinen rondom aan doorgaand pad



Verbinding richting station voor langzaamverkeer



Entree semi-openbaar gebied



Verspringing gevelrooilijnen



“We hopen van harte dat het Willemskwartier een succesvol ‘nieuw’ stukje Heerlen wordt. Interessant voor bezoekers van buiten de stad, maar vooral voor Heerlenaren zelf. Een subtiele duik in het verleden die hun ziel voor de stad laat groeien. “

Referentiebeeld: gezellige, levendige, veilige straat

7. PROGRAMMA VOOR HERONTWIKKELING

De probleemstelling, gebiedsanalyse, input van stakeholders, de omgeving, kaders en ruimtelijke vertaling leiden tot het volgende samenvattende programma voor verdere uitwerking in deelprojecten. We gaan in deze pilot voor maximale inzet en creativiteit. Mocht het niet realistisch zijn alles maximaal te realiseren dan is het **optimaal bereikbare en haalbare** het streven in deze pilot.

WONEN/WERKEN/DIENSTVERLENING/ONDERWIJS

- Er komen ten minste 60 betaalbare woningen. Deze hebben een gezonde mix, bijvoorbeeld in de vorm van 40 woningen voor sociale huur, middensegment huur en 20 betaalbare koopwoningen
- Het Willemskwartier biedt ruimte aan potentiële herontwikkelingslocaties (wonen, werken, diensverlening, onderwijs)

PLINT

- In de plint is ruimte voor circa 2000 m2 aan woonfunctie en in sommige gevallen werkfuncties.
- Het vigerend bestemmingsplan is maatgevend voor welke functies zijn toegestaan en in welke omvang
- Wonen en beganegrondfuncties blijven flexibel zodat deze zich organisch kunnen ontwikkelen
- De zuidpunt is met name geschikt voor dienstverlening of onderwijs. Daar is het binnenterrein100% besloten
- Zie eerdere opmerkingen over detailhandel/horeca

PARKEREN

- Parkeren dient uit het zicht te worden opgelost. Het maaiveld is bestemd voor groen, water, levendigheid en ontmoeten.

RUIMTELIJKE VERHOUDINGEN

- Het binnenterrein wordt daar waar mogelijk een semi-openbaar, groen gebied. De paden zijn openbaar en de (binnen)tuinen privé
- Verblijfsplaatsen zijn openbaar toegankelijk en zonder obstakels te bereiken
- Streefwaarde voor groen en waterberging van het Willemskwartier is 40%
- Er is een variatie in bouwhoogtes, gevelrooilijnen, materialen, paden en verschillende plekken

BOUWMASSA'S

- Spoorsingel: variatie in hoogte, omlijsting, verspringing van rooilijnen verscheidenheid in gevelbreedtes, contrast en levendigheid. Hoogtes variëren van vier tot vijf lagen op de hoeken
- De zuidhoek van bebouwing op het middenperceel aan de Spoorsingel krijgt 3 bouwlagen
- Binnengebieden: rustige binnengebieden met kleinschaligheid en individualiteit in twee à drie bouwlagen

BEHEER

- Beheerrichtlijnen Heerlen-Centrum. Sfeervolle bestrating, lantaarns, banken en prullenbakken
- In Willemstraat en aan Spoorsingel extra prullenbakken en lantaarns
- Plantenbakken in Willemstraat en bij entrees Willemskwartier
- Entreeborden Willemskwartier begin en eind Willemstraat en bij ingang terrein aan Spoorsingel

PADEN LANGZAAM VERKEER

- Twee à drie oversteekplaatsen/mogelijkheden voor voetgangers vanaf Spoorsingel naar Willemskwartier met mogelijkheid in middenberm te stoppen
- Eén fietspad dwars door binnenterrein Willemskwartier
- Eén wandelpad van Kempkensweg naar beneden over het binnenterrein Willemskwartier

KARAKTERISTIEKE PANDEN EN ZICHTLIJNEN

- Panden met cultuurhistorische en/of karakteristieke waarde worden bewaard
- Lintstructuur Willemstraat wordt bewaard en versterkt/hersteld
- Zichtlijnen/inkijkjes naar het binnenterrein vanaf Spoorsingel, Kempkensweg en Willemstraat

GROEN PROFIEL SPOORSINGEL EN VERGROENEN BINNENRUIMTE EN WILLEMSTRAAT

- Singelbeplanting duidelijk zichtbaar en doorlopend
- Minimaal twee rijen bomen
- Gelaagdheid kruidachtigen, struiken, bomen
- Soorten ter bevordering van biodiversiteit, robuust, onderhoud extensief
- Kleurrijk, aantrekkelijk beeld
- Zie eerdere richtlijn vergroenen/verkoeling/hittestress/wateropvang

VERHARDING EN BEGELEIDING SPOORSINGEL

- Gebruik (beton)klinkers naast rijbaan voor kwalitatieve uitstraling en minder anonimiteit
- Kleine hoogteverschillen voor doorbreken open vlak en beschutting voetganger
- Het aantal borden en verkeerslichten wordt zoveel mogelijk beperkt

de kragt van vertrouwen

Herten
Schoolstraat 8
6049 BN Herten

Postbus 14
6040 AA Roermond

's-Hertogenbosch
Hambakenwetering 5-J
5231 DD 's-Hertogenbosch

Postbus 2309
5202 CH 's-Hertogenbosch