



visie masterplan en Cultuurplein

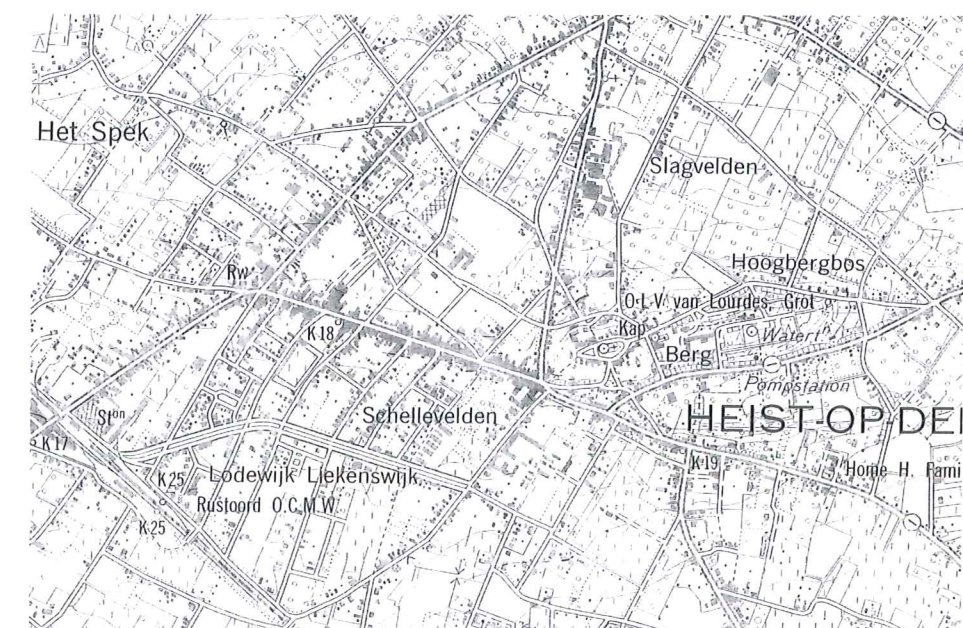
visie masterplan



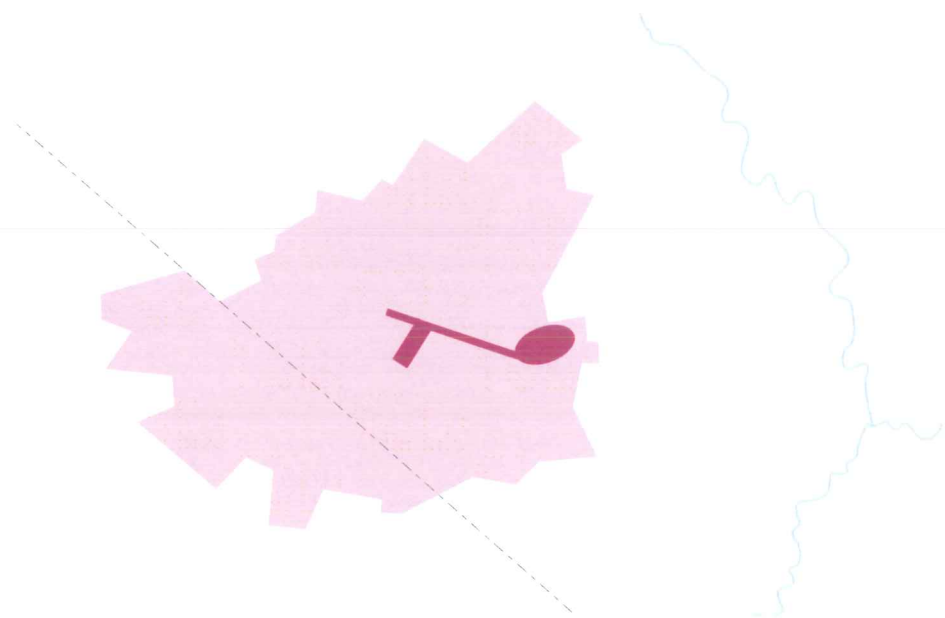
Heist-op-den-Berg is ontstaan op de berg. Op bovenstaande kaart uit de Atlas Ferraris 1777 is te zien dat alle bebouwing zich op en rond de berg concentreert.



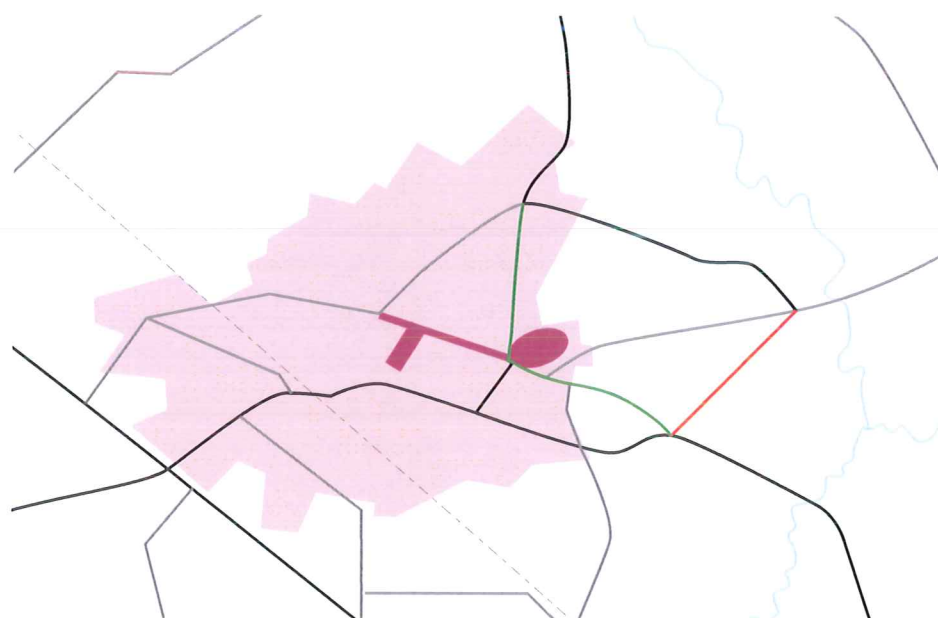
Na verloop van tijd groeide Heist-op-den-Berg uit tot een straatdorp. Op deze militaire kaart uit 1897 is te zien dat de Bergstraat daarin een centrale rol vervulde.



Heist-op-den-Berg heeft zich verder ontwikkeld tot kleinstedelijk gebied, zoals op deze militaire stafkaart uit 1976 te zien is. Het straatdorp heeft zich ontwikkeld tot een plaats van enige omvang, waarin Op den Berg en de Bergstraat een centrale plaats in de stedenbouwkundige structuur innemen.



Momenteel is Heist-op-den-Berg een landelijke plaats met een stedelijk centrum. Zoals de slogan aangeeft: 'een landelijke gemeente met pit in de kern'. Het zwaartepunt van Heist-op-den-Berg ligt in het gebied Op den Berg, Bergstraat en Cultuurplein.



In 1997 werd het nieuw tracé van de provincieweg ten zuiden van het centrum, de N15, opengesteld voor het publiek. Het oost-west-verkeer dat vroeger door het centrum reed, gaat sindsdien over deze nieuwe N15. Het doorgaand oost-west-verkeer is volledig uit de centrumstraat geweerd, de Bergstraat is ingericht als winkelstraat. De gemeente verwacht dat met de aanleg van de oostelijke rondweg ook het noord-zuid-verkeer aanzienlijk zal afnemen in het centrum en dat de verkeersafwikkeling in diverse straten in het centrum ingrijpend zal veranderen. De afname van de verkeersdruk op de plek waar de Bergstraat en Op den Berg bij elkaar komen zal de onderlinge verbondenheid en verblijfskwaliteit sterk ten goede komen.



Heist-op-den-Berg is ontstaan op de berg. De rijke historie is hier goed voelbaar. Op den Berg is wezenlijk voor de eigenheid van Heist-op-den-Berg. Hier ligt het historisch en administratief hart.



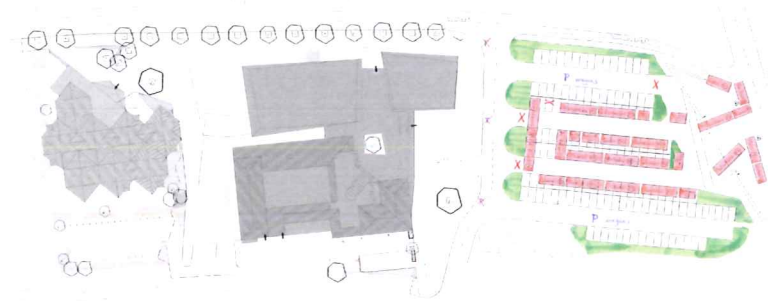
Op den Berg ligt een stedelijk ingericht plein. Het is een fraai en rustig gebied met veel karakter.



Rondom de kerk ligt een groenere zone, die het geheel een vriendelijk karakter geeft. Vlak achter de kerk begint het landschap van het buitengebied.



De flank van Op den Berg, richting Bergstraat, bestaat uit een park. Ook dit is een hoogwaardig ingericht en prettig gebied.



()

Van recenter datum, maar voor Heist-op-den-Berg zeker even belangrijk, is het Cultuurplein. Dit is het levendige en eigentijdse cultureel-maatschappelijke hart van Heist-op-den-Berg.



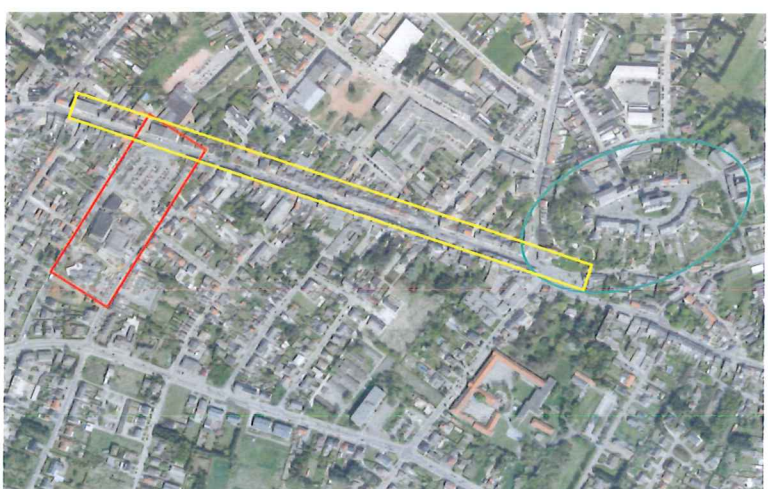
Het Cultuurplein wordt momenteel vrijwel volledig ingenomen door parkeergelegenheid voor auto's.



Het Cultuurcentrum ligt prominent aan het plein en is recentelijk op een fraaie manier uitgebreid.



Achter het Cultuurcentrum ligt de bibliotheek. Deze functie is belangrijk voor het Cultuurplein, maar is niet direct aan het plein gelegen.



De Bergstraat verbindt Op den Berg met het Cultuurplein. Hier zijn beide kwaliteiten voelbaar. Het is tevens de belangrijkste winkelstraat. Het vormt de ruggengraat van het centrum.



De Bergstraat is een afwisselende en levendige winkelstraat met een aantal mooie panden. De inrichting van de publieke ruimte oogt onrustig.



Het Cultuurplein grenst direct aan de Bergstraat. Op deze plek verbreedt de Bergstraat zich, alvorens met enkele treden te dalen tot het pleinniveau.



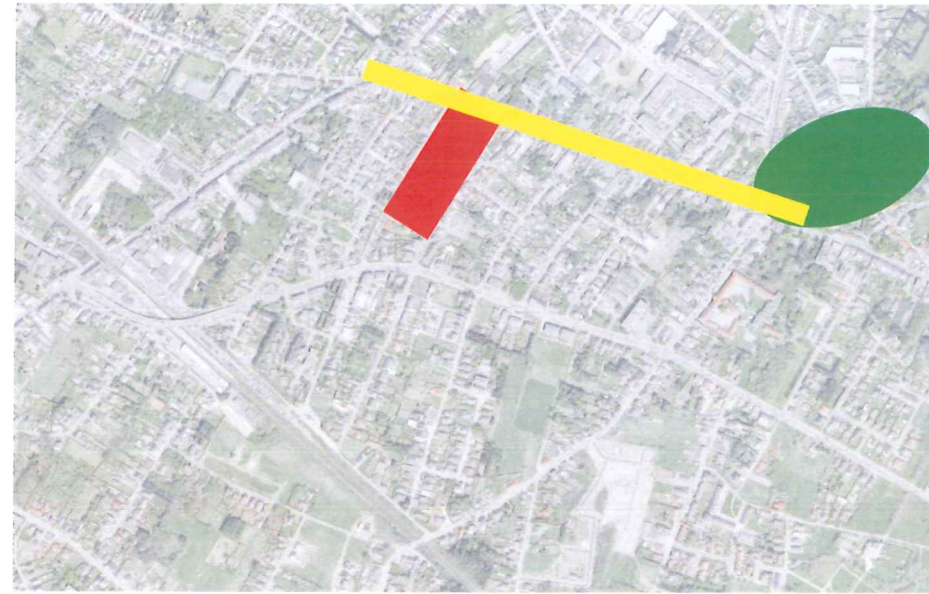
Ook de voet van Op den Berg grenst direct aan de Bergstraat. Deze ruimte bestaat uit een verbreding van de Bergstraat, de groene bergflank ligt wat opzij.

stedebouwkundige structuur

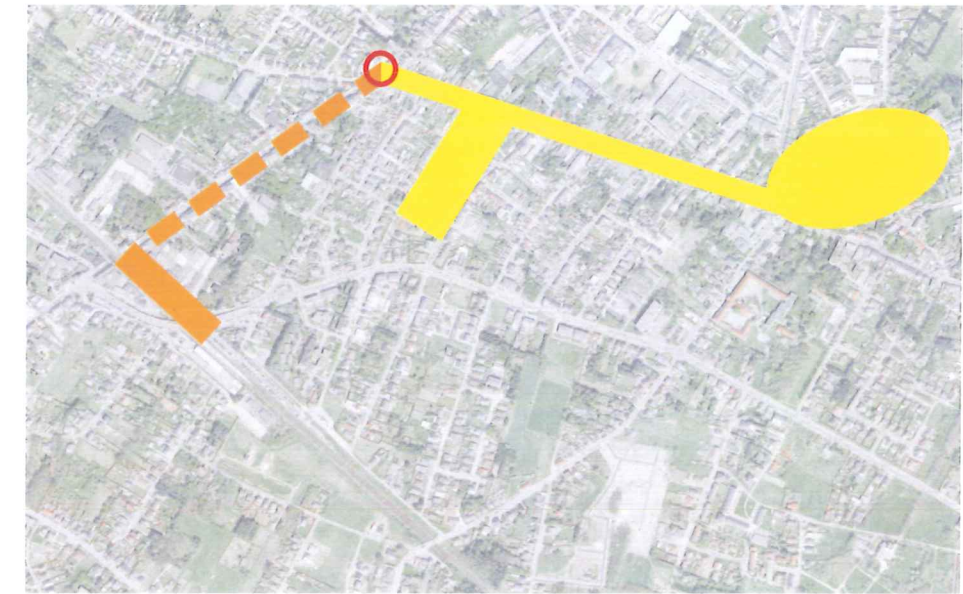
De identiteit van het centrumgebied van Heist-op-den-Berg wordt grotendeels bepaald door Op den Berg, het Cultuurplein en de Bergstraat. Dit gebied vormt het kloppend hart van het centrum. Het is een levendig gebied met stedelijke voorzieningen.

Opvallend is dat de woongebieden direct rond het kloppend hart beginnen. Het centrum bestaat niet alleen uit voorzieningen maar er wordt ook echt geleefd, en dat is een grote kwaliteit. De combinatie van een bruisend centrum met aansluitende woongebieden is kenmerkend voor Heist-op-den-Berg. Wonen boven winkels is hierbij zeer gewenst, in het masterplan zal daarom gekeken worden hoe de bovenste etages van de winkels beter gebruikt kunnen worden voor wonen.

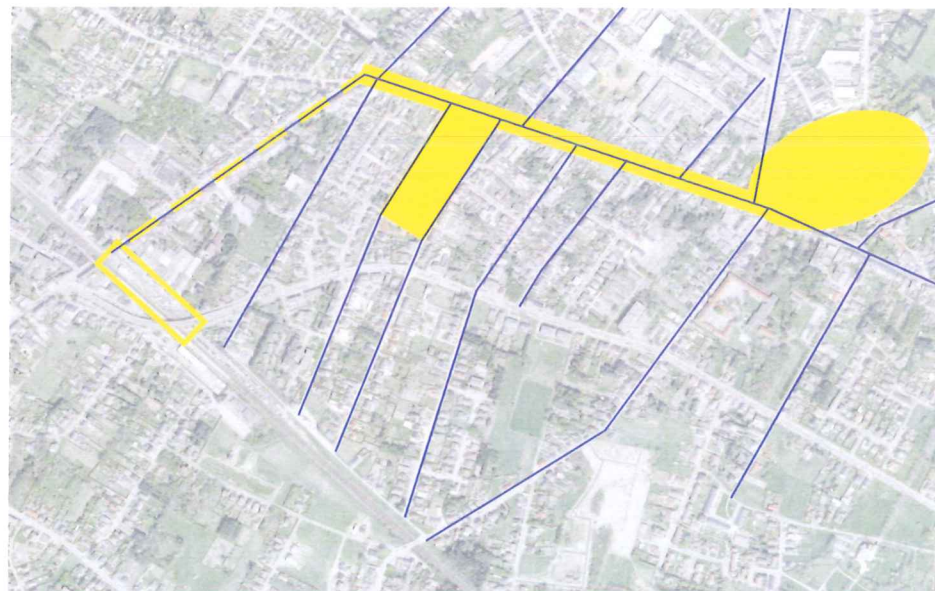
Het gebied berg-Bergstraat-Cultuurplein is bepalend voor de identiteit van het centrum en vormt de programmatische hartlijn van de woongebieden. Het vormt een eigen en duidelijke identiteit van Heist-op-den-Berg. In het masterplan wordt er alles aan gedaan om dit te versterken, zodat de hartlijn ruimtelijk, functioneel en maatschappelijk een sleutelrol kan gaan vervullen.



De hartlijn van het centrum: Op den Berg, Bergstraat en Cultuurplein.

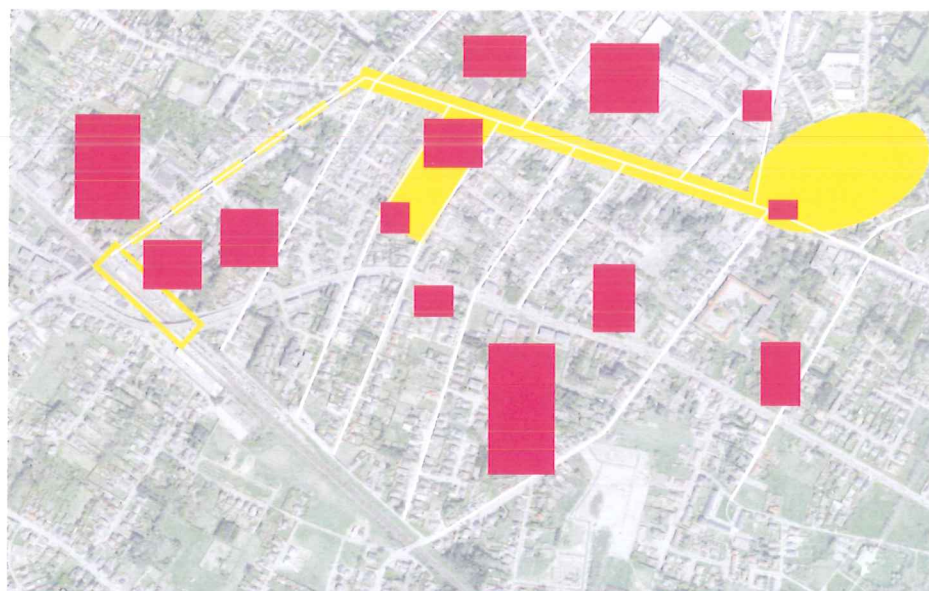


De Bergstraat gaat over in de Stationsstraat, deze verbindt het station met de hartlijn. Op het knikpunt staat het monumentale pand van de rijkswachtkazerne, waar momenteel het sociaal huis in geïntegreerd is. Dit punt vormt een ruimtelijk ankerpunt in het stedelijk weefsel en verdient bijzondere aandacht bij de verdere uitwerking.



De Bergstraat vormt een belangrijke ruimtelijke drager van het centrumgebied; vrijwel alle straten komen er op uit. Dat draagt er aan bij dat de Bergstraat een bruisende straat is.

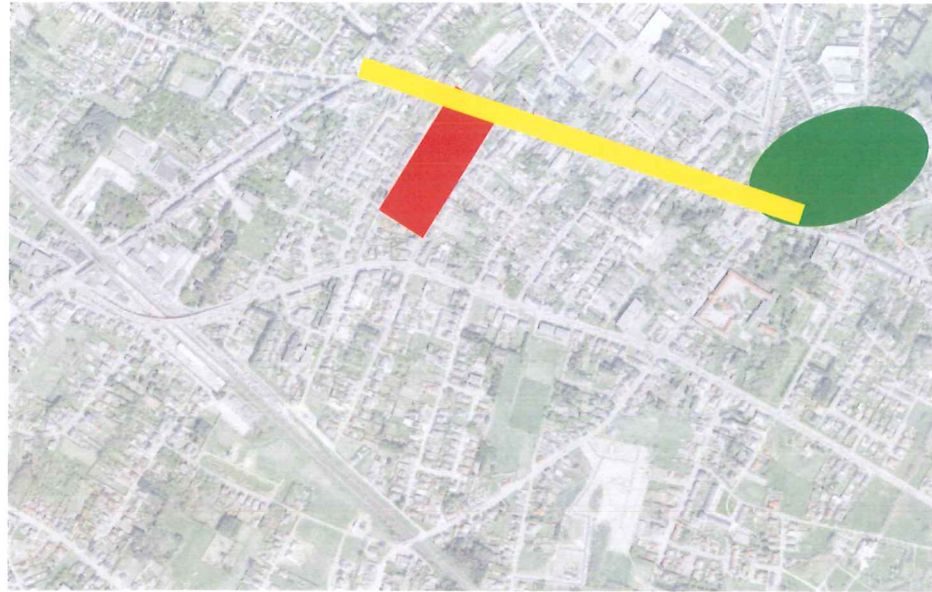
Bij de uitwerking van het masterplan zal op verkeerskundig vlak gekeken worden naar eventuele verbeteringen van verbindingen; niet alleen voor autoverkeer, maar ook voor het zachte (fiets en voetgangers) verkeer.



Tijdens de ontwikkeling van Heist-op-den-Berg zijn er onbebouwde en extensief benutte plekken in het stedelijk weefsel van het centrum ontstaan. Deze plekken bieden kansen om de structuur en aantrekkingskracht van Heist-op-den-Berg te vergroten.



Voor het functioneren van de hartlijn als bruisend gebied zijn de parkeermogelijkheden van groot belang. Er is een onderscheid te maken tussen parkings in de hartlijn, parkings nabij de hartlijn, parkings nabij het station en randparkings. Alle parkeren is momenteel op maaiveld en gratis, dat draagt bij aan het toegankelijke en informele karakter van Heist-op-den-Berg.



De basis van het masterplan wordt gevormd door de hartlijn. Deze vormt het identiteitbepalende en maatschappelijke hart van Heist-op-den-Berg. In het masterplan wordt de hartlijn versterkt, zodat het niet alleen functioneel maar ook ruimtelijk een hoogwaardiger en samenhangender gebied wordt. De versterking van de hartlijn wordt beschreven in hoofdstuk 2.

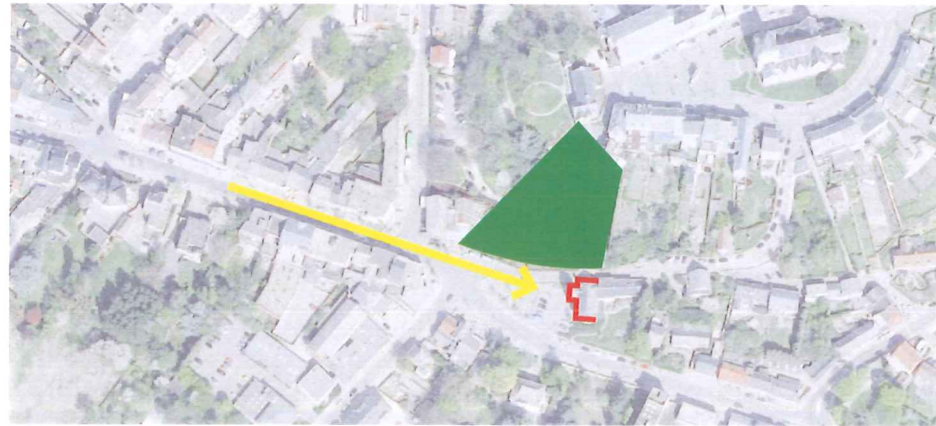


Het overgrote deel van Heist-op-den-Berg (buiten het centrum) bestaat uit prettige woongebieden met voldoende kwaliteit. Dat betekent voor het masterplan dat niet heel Heist-op-den-Berg beschreven en aangepakt zal worden, maar dat de aandacht uitgaat naar het centrum en naar de kansen die daar liggen om de hartlijn te versterken.

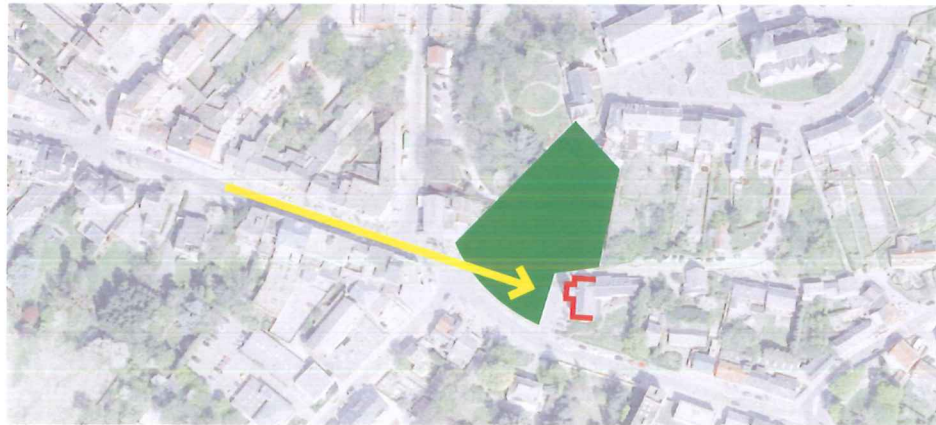
Voor elk van de onbebouwde en extensief benutte plekken wordt gekeken hoe deze bij kan dragen aan het versterken van het bruisend hart van Heist-op-den-Berg. Daarbij wordt uitgegaan van de positionering ten opzichte van de hartlijn, de verkeersstructuur, de bestaande kwaliteiten en de verbeterpunten van de plek. De mogelijkheden die de onbebouwde en extensief benutte plekken bieden worden beschreven in hoofdstuk 3.

hartlijn

versterken relatie berg - Bergstraat



Momenteel ligt de voet van de berg buiten de zichtlijn vanuit de Bergstraat.



Door de voet van de berg te vergroten, komt deze in de zichtlijn te liggen.

Op den Berg en de flank richting de Bergstraat hebben een hoogwaardige inrichting en eigen kwaliteit.

De relatie tussen Op den Berg en de Bergstraat kan versterkt worden door de flank van de berg uit te breiden tot aan de Oude Godstraat, zodat deze meer in het zicht komt te liggen en Op den Berg vanuit de Bergstraat beter voelbaar is.

De materialisering en vormgeving van de voet van de berg krijgt overeenkomsten met de inrichting van het Cultuurplein, zodat de samenhang versterkt wordt.



Sferbeeld van de uitbreiding van de flank van de berg



Huidige situatie aan de voet van de berg



Schetsvoorstel

versterken Bergstraat



Momenteel wordt in de Bergstraat de rijbaan onderbroken door vlakken van gevel tot gevel, van een afwijkend materiaal. De boombeplanting is veelal verdwenen of groeit slecht. Al met al is er geen eenduidige en continue inrichting.



Het is wenselijk om de Bergstraat eenduidiger en hoogwaardiger in te richten. Een continue rijbaan, stevige boombeplanting en een hoogwaardig trottoir, zonder onderbrekingen.

Het profiel van de Bergstraat is momenteel van een goede kwaliteit. De toegankelijkheid voor auto's zorgt voor een levendige sfeer en kleinstedelijk karakter. Zodra de verkeersdruk in de Bergstraat afneemt als gevolg van de realisatie van de oostelijke rondweg, kan de Bergstraat wellicht eenrichtingsverkeer worden. Dan dient onderzocht hoe de bus hier ingepast kan worden. Het gebied wordt als geheel aantrekkelijker voor voetgangers en veiliger voor fietsers.

De uitstraling van de publieke ruimte kan versterkt worden door de bomen en boomspiegels te verbeteren en het voetgangersgebied in te richten met natuursteen, bij voorkeur hergebruik van de natuursteen die reeds in ruime mate op de verblijfsplekken en kruisingen aanwezig is. Wel stellen we voor om een heldere indeling van het profiel aan te houden, en niet van gevel tot gevel eenzelfde verharding door te straten, i.v.m. de verkeersveiligheid. Deze kwaliteitsimpuls kan leiden tot een verbetering van de gevels. Voor de stationsstraat zal worden onderzocht of een herinrichting wel nodig is vanwege de huidige kwaliteit van het profiel. Voor de aansluiting tussen Bergstraat en Stationsstraat is bijzondere aandacht nodig.

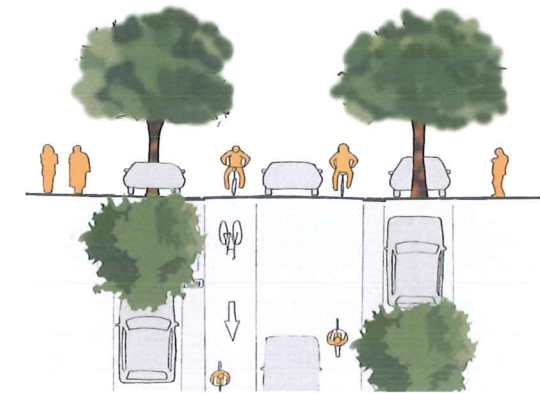
Wonen boven winkels verhoogt de uitstraling van de gevels, de waarde van het onroerend goed en daarmee de kwaliteit van de Bergstraat. Het bevordert tevens de sociale veiligheid en de levendigheid. Er kan woonruimte worden gemaakt voor bijvoorbeeld jongeren of ouderen die graag naar het centrum terug willen. Het Masterplan speelt hierop in door het realiseren van wonen boven winkels. Zo kan aangegeven worden waar in de Bergstraat een verhoging van de bouwhoogte of een verandering in de kapvorm ruimtelijk en juridisch mogelijk is. Tevens wordt aangegeven waar in de toekomst stegen en achterstegen gerealiseerd kunnen worden waaraan woningtoegangen gerealiseerd kunnen worden. Tot slot speelt het verspreid realiseren van parkeervoorzieningen in op het verlagen van de parkeerdruk. Hierdoor wordt voorkomen dat het ontbreken van parkeervoorzieningen leidt tot een stagnatie van wonen boven winkels.

Naast het ruimtelijk en juridisch mogelijk maken van wonen boven winkels is er ook een procesmatige en financiële stimulering wenselijk. In Nederland zijn in veel steden goede ervaringen opgedaan met een



Sfeerbeeld van de heringerichte Bergstraat

stimuleringsregeling voor het verstrekken van subsidies aan eigenaren die boven hun winkelruimte woningen willen realiseren. Deze mogelijkheid kan onderzocht worden door bijvoorbeeld een extern haalbaarheidsonderzoek te laten verrichten. Daarbij gaat het om een inventarisatie van de mogelijkheden van een pand: hoeveel woningen van welk type zijn realiseerbaar, rekening houdend met eisen ten aanzien van ontsluiting, vluchtwegen, woningscheidende voorzieningen en andere bouwtechnische aspecten. Op basis daarvan kan een begroting opgesteld worden en kan een indicatie aan de eigenaar worden gegeven van de financiële opbrengst. Tevens is in veel steden een gemeentelijk acquireur benoemd die als intermediair optreedt tussen aan de ene kant de gemeente en aan de andere kant de eigenaren van het commercieel onroerend goed. Dit om te voorkomen dat een eigenaar last krijgt van bijvoorbeeld conflicterende regelgeving. Temeer omdat bij elk te realiseren woningproject veel partijen zijn betrokken: particuliere eigenaren, professionele beleggers, winkeliers en grote winkelketens. Soms zijn ingewikkelde fiscale en juridische constructies nodig. Aan de verbouwingen worden strenge bouwtechnische eisen gesteld met betrekking tot vluchtwegen, buitenruimtes, bergingen en (geluids-) isolatie. Bovendien moeten voor de ontsluiting van de woningen via centrale opgangen en dakstraten oplossingen worden gevonden.



Schetsvoorstel aangepast profiel



Huidige situatie in de Bergstraat

versterken Cultuurplein

Het Cultuurplein is de belangrijkste openbare ruimte aan de hartlijn. Het Cultuurplein heeft de potentie om het levendige stadshart van Heist-op-den-Berg te worden. Daarvoor is echter een aantal structurele verbeteringen van de ruimte nodig: door het verwijderen van het parkeren en een (her)ontwikkeling van de wanden van het plein is een grote kwaliteitsverbetering mogelijk. Het is gewenst om het Cultuurplein om te vormen tot een multifunctioneel plein, waar ruimte is voor uiteenlopende activiteiten. De uitstraling moet zeer hoogwaardig zijn en een meerwaarde opleveren voor het karakter van Heist-op-den-Berg. Het Cultuurplein wordt een beeldbepalende en markante plek in het centrum, waar het prettig verblijven is.

Visie

In de visie is alles er op gericht om het Cultuurplein een bruisend cultureel-maatschappelijk hart te laten zijn. Niet alleen door de pleinruimte een hoogwaardige inrichting te geven, maar ook door het positioneren van nieuwe functies aan het plein die het cultureel-maatschappelijke karakter en de levendigheid van het plein een sterke impuls geven.

We stellen voor om de bibliotheek, die nu achter het Cultuurcentrum ligt, aan het plein te positioneren. Voorstel is om een nieuwe bibliotheek te realiseren als uitbreiding van het Cultuurcentrum. Zo kan de bibliotheek gebruik maken van de voorzieningen in het Cultuurcentrum, wordt het Cultuurcentrum een nog bruisender cultureel hart van Heist-op-den-Berg, wordt het plein levendiger en krijgt het meer uitstraling.

Ook stellen we voor om het sociaal huis te verplaatsen naar het Cultuurplein, in plaats van deze uit te breiden op de huidige locatie. Daardoor wordt de betekenis van het Cultuurplein voor het gemeenschapsleven nog verder vergroot, het belang van het Cultuurplein nadrukkelijk versterkt en zal de levendigheid van de plek sterk toenemen. Het Cultuurplein wordt het levendige stadshart van Heist-op-den-Berg, als tegenhanger van het administratieve historische hart Op den Berg. Het wordt dé plek waar mensen elkaar ontmoeten en waar altijd iets te doen is. Zo geeft Heist-op-den-Berg een duidelijke maatschappelijke invulling aan de slogan 'pit in de kern'.

Het plein wordt volledig autovrij. Dat betekent dat de huidige parkings op het plein zullen verdwijnen. Gezien de parkeerbehoefte in het centrum dient er een alternatief voor deze parkings gevonden te worden.

Een veelbesproken optie is het realiseren van een ondergrondse parking onder het Cultuurplein. Deze stedenbouwkundig vrij ingewikkelde vorm van parkeren zorgt echter vaak voor lange discussies en verschillende -vaak externe- randfactoren (zoals parkeermogelijkheden in de omgeving) bepalen de redabiliteit van betaald ondergronds parkeren. Daarnaast dient bij de bouw van een ondergrondse parking rekening gehouden te worden met een aantal bijzondere omstandigheden: het plein is niet horizontaal maar loopt af richting Cultuurcentrum, de constructie moet sterk genoeg zijn voor alle evenementen (zoals markt en kermis), de mogelijkheid van bomen op het plein wordt beperkt, de in-/uitrit van de parking moet zorgvuldig worden ingepast en er dient rekening gehouden te worden met

de nabije bestaande bebouwing en de ondergrondse structuren. Ook zal ondergronds parkeren discussies oproepen over sociale veiligheid, beheer en betaald parkeren. En natuurlijk brengt het ook voor alle gewenste ontwikkelingen op en rondom het cultuurplein een grote kostenpost met zich mee.

Wij vinden een meer ontspannen vorm van parkeren passender bij het karakter van Heist-op-den-Berg. In de visie stellen wij voor om een nieuwe parking op de locatie van de huidige bibliotheek en het achterliggend braakliggend terrein te positioneren. Hier is ruimte voor ca. 200 parkeerplaatsen op maaiveld, die net als elders in het centrum gratis kan zijn. Via de recent hernieuwde achteringang van het Cultuurcentrum is reeds een directe looproute tussen parking en Cultuurcentrum/bibliotheek aanwezig.

De verwachting is dat de investering die nodig is voor het realiseren van een nieuwe bibliotheek aan het Cultuurcentrum en het realiseren van een nieuwe parking ter plekke van de huidige bibliotheek vergelijkbaar is met de investering die nodig is voor een ondergrondse parking die aan alle randvoorwaarden voldoet. Het budget wordt in onze visie echter niet onder de grond gestopt, maar geïnvesteerd in een nieuwe bibliotheek die, als onderdeel van het Cultuurcentrum, als beeldbepalend element in Heist-op-den-Berg beschouwd kan worden.

Globale kostenvergelijking visie - ondergrondse parking

Op basis van zeer globale aannames kan de volgende vergelijking worden opgesteld. Hieruit blijkt dat de kosten voor het realiseren van een nieuwe bibliotheek aan het Cultuurcentrum met een parking op maaiveld ter plekke van de huidige bibliotheek, vergelijkbaar zijn met de realisatie van een ondergrondse parking. Genoemde getallen zijn echter zeer globale schattingen en hangen sterk af van de uiteindelijke planvorming.

Aanleg ondergrondse parking:
200 plaatsen, € 25.000,- per parkeerplaats: ca. 5 miljoen euro

Visie:

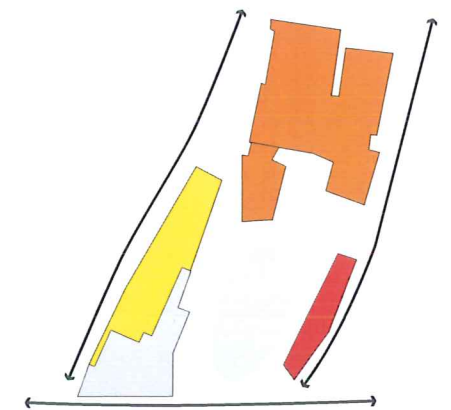
1. Verplaatsen bibliotheek:

- afboeken waarde huidige bibliotheek: onbekend, maar aangenomen wordt dat het gebouw ongeveer 2 miljoen euro heeft gekost om te bouwen en het nu 15 jaar oud is dan zal de boekwaarde waarschijnlijk ergens tussen de 0,7 en 1,5 miljoen euro liggen.
- verwijderen huidige bibliotheek: ca. € 100.000,-
- bouwen nieuwe bibliotheek, in aansluiting op het Cultuurcentrum: ca. 3 miljoen euro

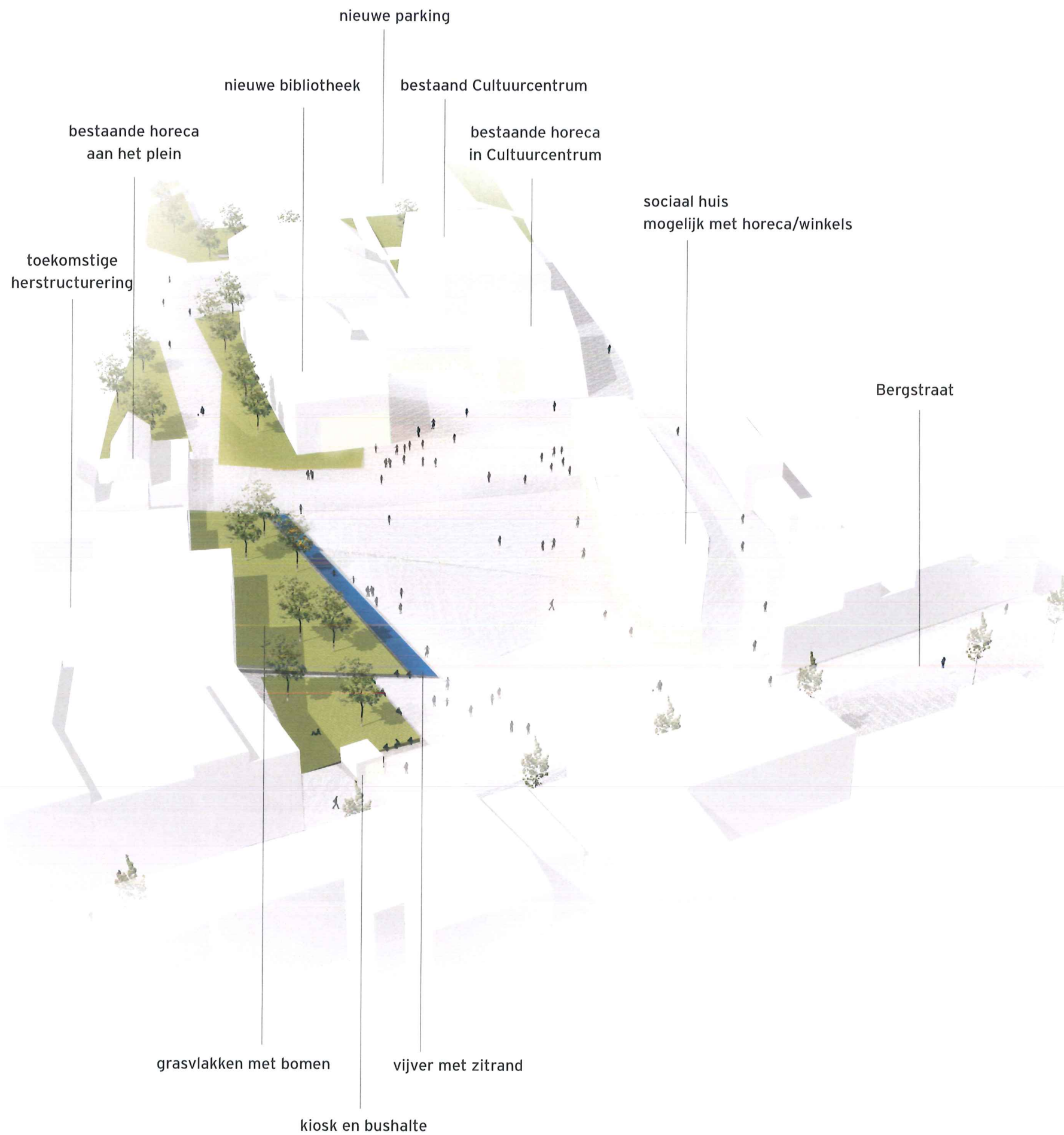
2. Realiseren parking:

- kopen en verwijderen woning op de hoek achter de bibliotheek, zodat een groter en efficiënter parkeerterrein mogelijk is: ca. € 300.000,-
- realiseren parking op maaiveld, 200 plaatsen, € 2.500,- per parkeerplaats: ca. 500.000,-

Totaal: tussen de 4,6 en 5,4 miljoen euro, afhankelijk van de boekwaarde van de bibliotheek.



concept pleinruimte: omarming pleinruimte door bebouwing, ruimte is asymmetrisch, diversiteit aan maatschappelijke functies, de bebouwing staat direct op het plein (de zijstraten liggen achter de bebouwing, directe relatie met de Bergstraat)



Ontwerp

In de huidige situatie ligt het Cultuurcentrum gevoelsmatig ver vanaf de Bergstraat. Dat wordt veroorzaakt door de lagere ligging van het Cultuurcentrum ten opzichte van de hartlijn, de grote maat van het plein en de parkings tussen de hartlijn en het Cultuurcentrum. Ook hebben de wanden van het plein onvoldoende uitstraling en is de pleinruimte aan de zuidkant, nabij de Kattestraat, niet duidelijk begrensd (het plein lijkt door te lopen tot in de Kattestraat). Tot slot is er weinig dynamiek (anders dan autoverkeer) op het plein.

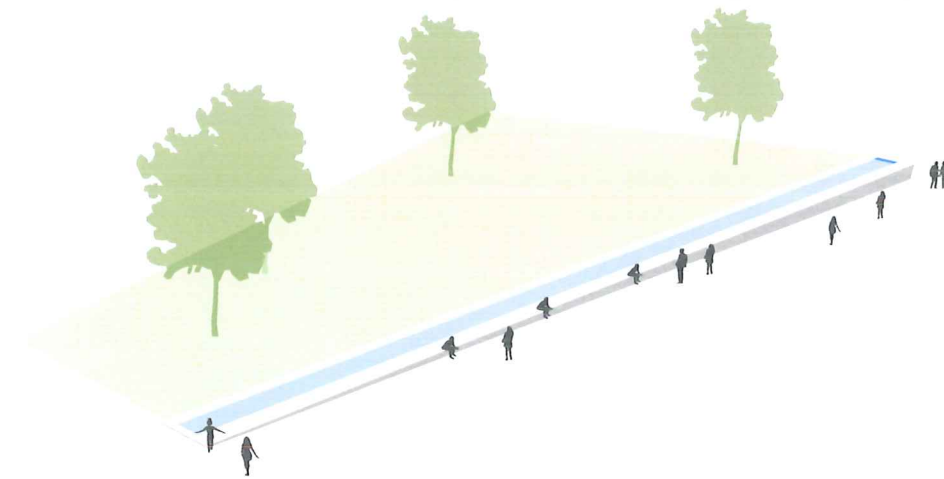
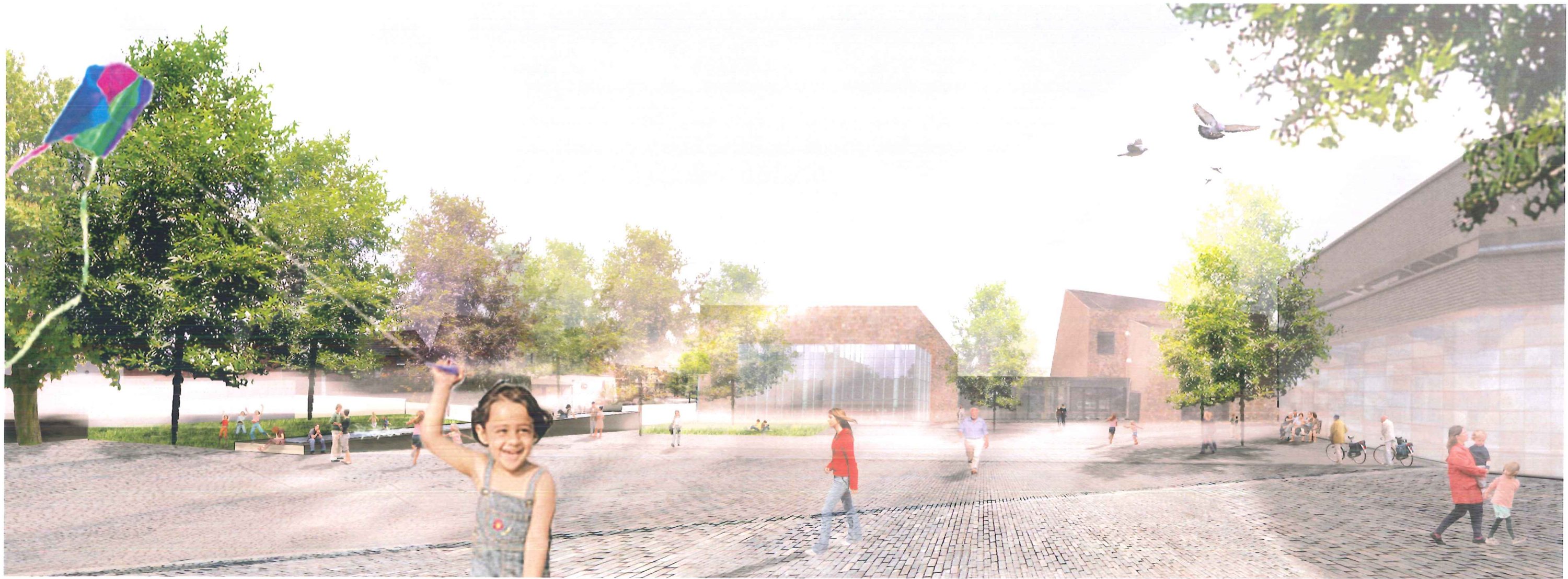
Door het Cultuurcentrum uit te breiden met een nieuwe bibliotheek, passend bij de recente nieuwbouw van het Cultuurcentrum, zonder het zicht op deze te belemmeren, komt het Cultuurcentrum letterlijk dichterbij de Bergstraat te liggen en wordt het plein aan de zuidzijde op een hoogwaardige manier begrensd. Het Cultuurcentrum gaat de pleinruimte omarmen. Dit zorgt er voor dat de pleinruimte aangenamer wordt.

Aan de westzijde van het plein, langs de Berkenstraat, komt een nieuw gebouw. Het nieuwe gebouw krijgt een transparante uitstraling en een toegankelijk en uitnodigend karakter, zodat een fraaie nieuwe pleinwand met een levendige plint ontstaat. Voorstel is om het sociaal huis in dit gebouw te situeren, eventueel gecombineerd met horeca en/of wonen. Dit gebouw vormt de ruimtelijke tegenhanger van de nieuwe bibliotheek, betreft het Cultuurcentrum ruimtelijk nog verder bij de Bergstraat en verhoogt de aantrekkingskracht van het plein. Het gebouw is zodanig gepositioneerd dat het tussen de Berkenstraat en het plein in ligt, daardoor wordt de pleinruimte verkleind tot een aangename menselijke maat en wordt de Berkenstraat afgemaakt. Omdat de bestaande gevels aan de Berkenstraat gehandhaafd blijven kan er op korte termijn begonnen worden met de realisatie.

Parkeren ten behoeve van het sociaal huis kan plaatsvinden op dezelfde parking als voor het Cultuurcentrum (op de plek van de huidige bibliotheek) omdat de piekmomenten van beide functies op andere momenten van de dag zullen vallen. Indien het verplaatsen van het sociaal huis niet mogelijk is, dan zou er gezocht moeten worden naar een andere culturele of maatschappelijke functie die een meerwaarde oplevert voor het plein. Als dat ook niet mogelijk is dan kunnen er in het nieuwe gebouw winkels/horeca op de begane grond en woningen op de verdieping komen. Dat levert geen bijzondere cultureel-maatschappelijke meerwaarde op, maar zorgt wel voor een levendig plein. De entrees en de parkings voor de woningen liggen dan aan de Berkenstraat.

Aan de oostzijde van het plein wordt een groene inrichting voorgesteld. Hier ontstaat een aangenaam verblijfsgebied, dat gunstig gelegen is op de middag- en avondzon. Dat is van belang omdat het Cultuurplein zal gaan functioneren als verblijfsgebied, een autovrij rustpunt nabij de voor auto's toegankelijke Bergstraat. Op de overgang tussen de groene inrichting en de pleinvloer wordt een langgerekte vijver voorgesteld, die het hoogteverschil tussen hartlijn en Cultuurcentrum accentueert. De rand van de vijver is tevens een zitrand, die eveneens gunstig is georiënteerd op de zon. De kiosk en bushalte worden geïntegreerd tot een hoogwaardige wachtplek.

Behalve het creëren van een prettige verblijfsplek zorgen de groene taluds op het plein tevens voor een subtiele verwijzing naar het park op de flank van Op den Berg en creëert het samenhang in de hartlijn.



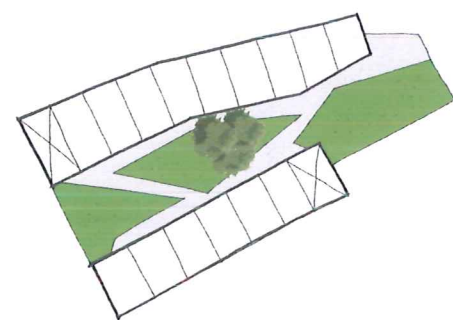
principeschets van de vijver: door de horizontale bovenkant wordt het hoogteverschil op het plein geaccentueerd.

De groene inrichting wordt door middel van grastaluds langs de nieuwe bibliotheek doorgezet tot rond de nieuwe parking, op een vergelijkbare manier als reeds aan de westzijde van het Cultuurcentrum is gerealiseerd. Daardoor ontstaat een logisch, samenhangend en functioneel gebied met een krachtige uitstraling.

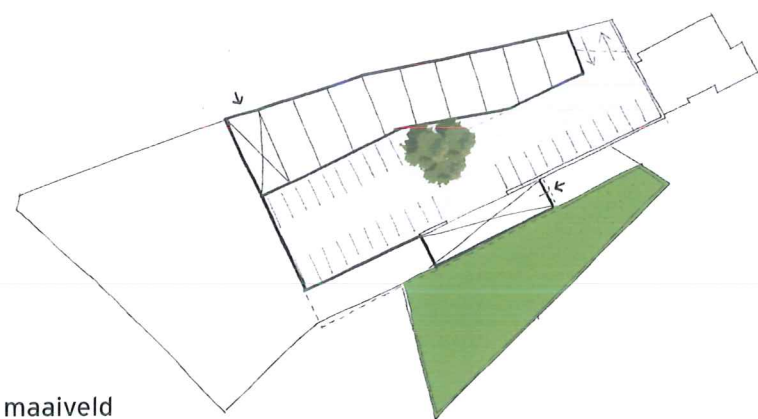
De vloer van het Cultuurplein wordt voorgesteld met een verharding van natuursteen, bij voorkeur een subtiele variant van het graniet dat al ruimschoots in het centrum aanwezig is en voorgesteld wordt in de gehele hartlijn. Door toepassing van een variant op deze natuursteen ontstaat zowel een continue Heist-op-den-Bergse identiteit, als een eigen identiteit van het Cultuurplein. Verlichting en afwatering worden geïntegreerd in de vloer. In de vloer worden kleine led-lampjes opgenomen, deze dragen bij aan het bijzondere karakter en een gezellige sfeer. Het plein zal vanaf de Bergstraat geleidelijk aflopen naar het Cultuurcentrum. Het is één continue vloer zonder hoogteverschillen, die multifunctioneel te gebruiken is.

De bestaande oostelijke gebouwde wand van het plein wordt aangevuld met een goede erfafscheiding tussen de bestaande winkel en het café op de hoek, zodat achter de groene inrichting aan deze zijde van het plein een acceptabele pleinwand ontstaat.

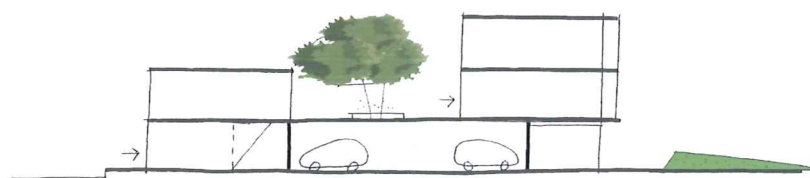
Door het gebied tussen het Cultuurplein en de Kattestraat in de toekomst te herstructureren met woningen, aansluitend aan de bestaande bebouwing, wordt de pleinwand verbeterd en krijgt deze kant van het plein een impuls. Deze ontwikkeling is echter onafhankelijk van de inrichting van het Cultuurplein: ook als het niet (of niet op korte termijn) haalbaar blijkt wordt het Cultuurplein een prachtige plek.



verdieping



maaiveld



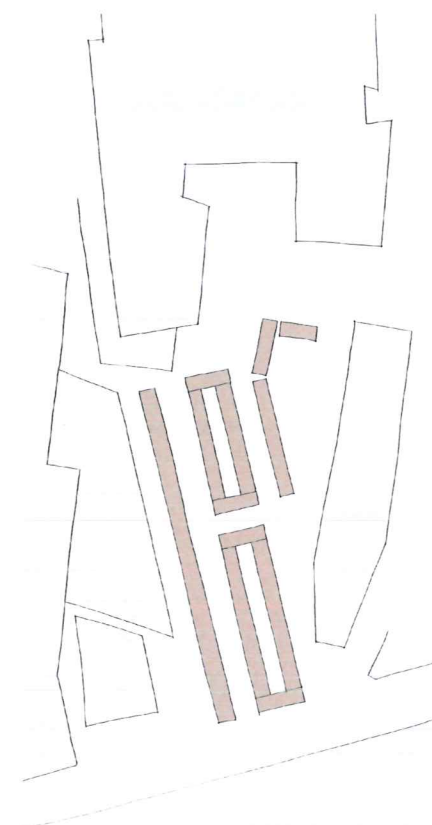
doorsnede Kattestraat - Cultuurplein

schetsvoorstel van een mogelijke herstructurering van de oostelijke gebouwde wand: een hoogwaardige entree aan het plein, aan de Kattestraat nieuwe woonbebouwing met entree naar tussengelegen parking. Op de verdieping wordt de bebouwing aan de Kattestraat gecontinueerd en komt ook aan het Cultuurplein bebouwing. Tussen beide gebouwdelen in, op de parking, kan een groene daktuin komen die past bij het plein.

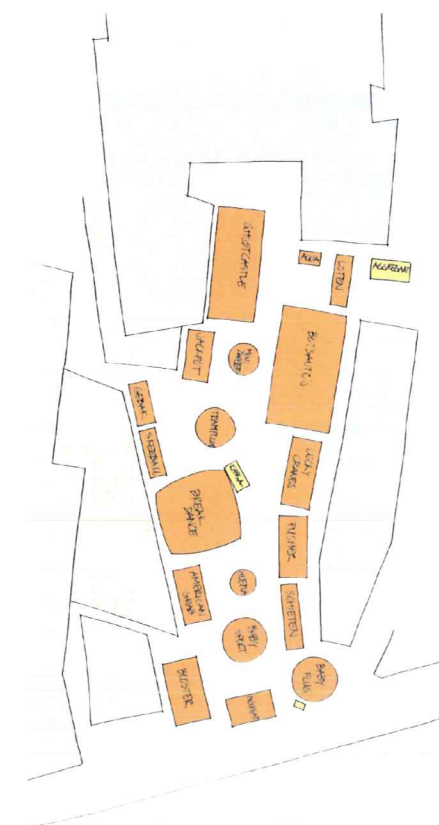
Het Cultuurplein vormt elke dag het maatschappelijk hart van het centrum van Heist-op-den-Berg. Dit karakter wordt versterkt door ook alle belangrijke activiteiten en evenementen een plek te geven op het Cultuurplein. Niet alleen de weekmarkt en rommelmarkt, maar ook de kermis. Voor een deel van de activiteiten en evenementen zal het nodig zijn om ook de Bergstraat (en/of Kattestraat/Berkenstraat) er bij te betrekken. Uiteraard is het ook mogelijk om andere activiteiten (festival, concert, spontane sport en spel, etc.) op het Cultuurplein te organiseren. Daarbij dienen echter de mogelijkheden die Op den Berg biedt ook niet uit het oog verloren te worden: voor sommige activiteiten kan de historische setting en oorsprongslocatie van Heist-op-den-Berg een meerwaarde bieden.



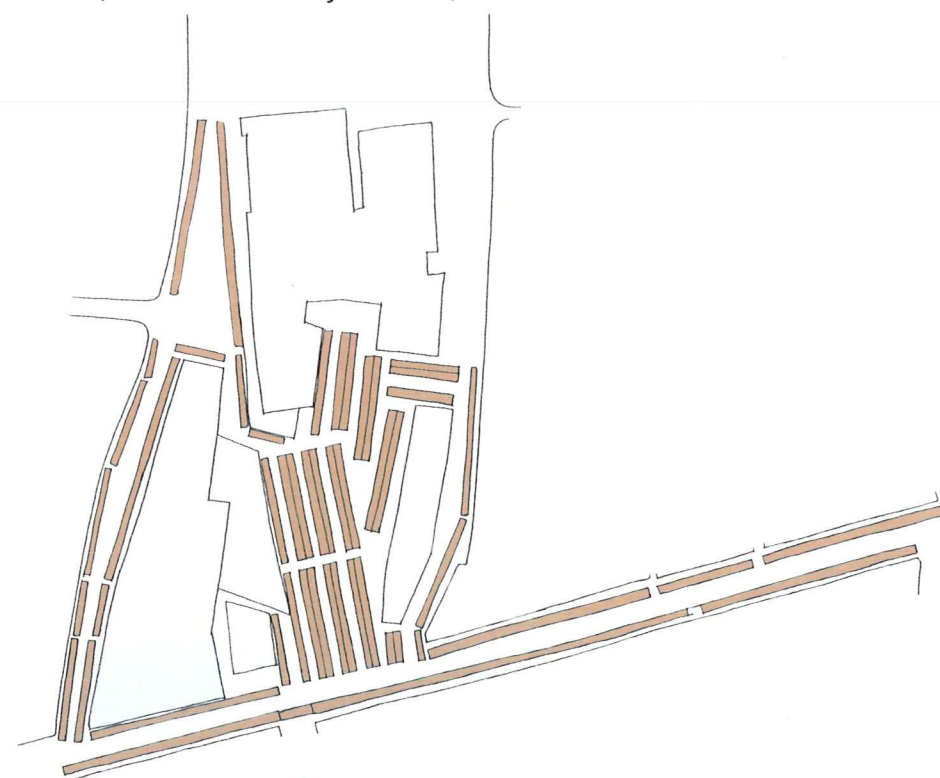
Het Cultuurplein wordt zodanig ingericht dat het geschikt is voor zeer uiteenlopende activiteiten. De vloer is vlak, het meubilair en de verlichting zijn zodanig gepositioneerd dat er behalve voor de markten en kermis ook ruimte is voor festivals, evenementen en ander spektakel. Het plein wordt echter zodanig ontworpen dat het ook zonder dat een aantrekkelijke plek is.



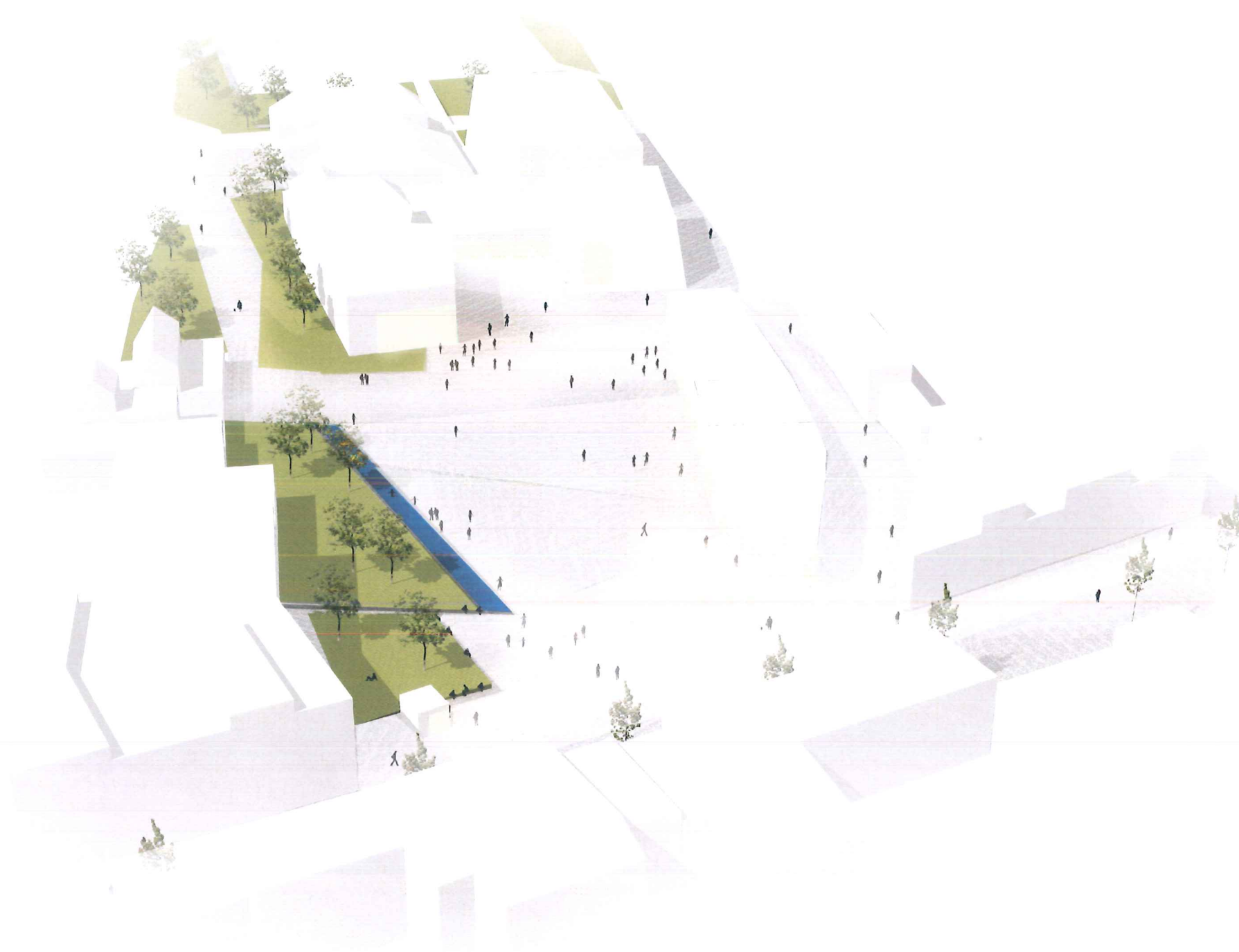
Mogelijke positionering markt op het Cultuurplein: hetzelfde aantal kramen als in de huidige situatie. Daarnaast zullen er ook kramen in de Bergstraat staan (net als in de huidige situatie)



Mogelijke positionering kermis op het Cultuurplein



Mogelijke positionering rommelmarkt op het Cultuurplein en in de Kattestraat, Berkenstraat en Bergstraat.



Fasering

De realisatie van het Cultuurplein kan in een aantal stappen plaatsvinden, die deels onafhankelijk van elkaar uitgevoerd kunnen worden. Elke stap draagt bij aan een beter Cultuurplein.

Wij verwachten dat het meest efficiënt zal zijn om te beginnen met het bouwen van de nieuwe bibliotheek aan het Cultuurcentrum en het nieuwe sociaal huis op de bestaande parking. Tegelijkertijd zouden dan de parkings op een van de terreinen nabij het Cultuurplein uitgebreid moeten worden, om er voor te zorgen dat de parkeercapaciteit in het centrum op peil blijft.

Zodra de bouw gereed is, kan de publieke ruimte van het Cultuurplein heringericht worden. Zodra de nieuwe bibliotheek in gebruik is kan de huidige bibliotheek afgebroken worden en kunnen op die locatie parkings op maaiveld gerealiseerd worden. Vanaf dat moment is er een grote hoeveelheid parkings in de nabijheid van het Cultuurplein beschikbaar.

In een later stadium is het mogelijk om de oostelijke wand van het plein te herstructureren. Deze ontwikkeling kan onafhankelijk van de ontwikkeling van het plein plaatsvinden.

Indien gewenst is het echter ook mogelijk om direct te beginnen met de aanleg van het oostelijke deel van het Cultuurplein: de vijver, groene taluds en bomen. Dat kan een overweging zijn als bijvoorbeeld blijkt dat de bouw van de bibliotheek en/of het sociaal huis langer gaat duren dan voor de herinrichting van het Cultuurplein wenselijk is, of als er op korte termijn een zichtbaar resultaat gewenst is. Dan moeten er wel op korte termijn extra parkings in de omgeving gerealiseerd kunnen worden, bijvoorbeeld op de braakliggende kavel achter de bibliotheek of achter de supermarkt.

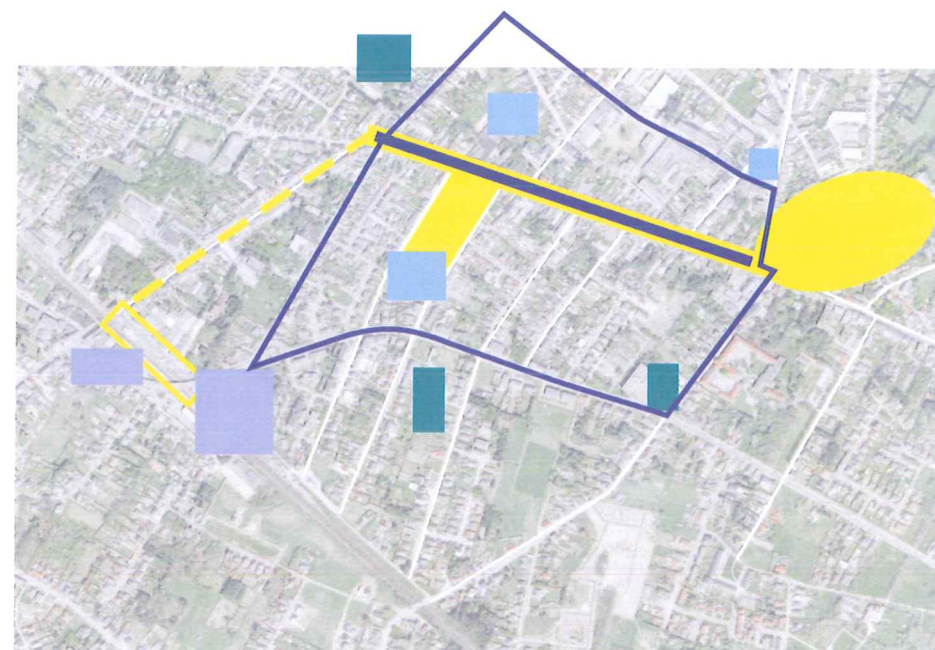
ondersteunende plekken



Het overgrote deel van Heist-op-den-Berg (buiten het centrum) bestaat uit prettige woongebieden met ruim voldoende kwaliteit. Dat betekent voor het masterplan dat niet heel Heist-op-den-Berg beschreven en aangepakt zal worden, maar dat de aandacht vooral uitgaat naar het centrum en naar de kansen die daar liggen om de hartlijn en het centrumgebied te versterken.

Voor elk van de onbebouwde en extensief benutte plekken wordt gekeken hoe deze bij kan dragen aan het versterken van het bruisend hart van Heist-op-den-Berg. Daarbij wordt uitgegaan van de positionering ten opzichte van de hartlijn en de bestaande kwaliteiten en verbeterpunten van de plek.

Elke extensief benutte en/of onbestemde plek kent een eigen vraagstuk en heeft een toegespitst programma. Daarom zal in het masterplan voor elke plek gekeken worden wat deze ruimtelijk en maatschappelijk gezien nodig heeft om optimaal te kunnen functioneren voor het centrum. Voor elke plek worden ruimtelijke uitgangspunten geformuleerd die de betreffende plek verbeteren.



Er is aangegeven dat de parkeerdruk in Heist-op-den-Berg hoog is. Voorstel is om in het masterplan te onderzoeken wat de parkeerdruk is en in welke mate deze kan worden opgevangen door de bestaande parkings, ondersteund door milderende maatregelen (signalisatie, communicatie), eventueel in combinatie met ingrepen in verkeerscirculatie en/of -reglementering. Vervolgens wordt bekeken of (en waar) het nodig is om bijkomende parkeercapaciteit te realiseren. Door deze volgorde wordt er niet meer in parkings geïnvesteerd dan nodig is (zowel financieel als ruimtelijk) en ontstaat er meer draagvlak bij de inwoners van Heist-op-den-Berg voor de realisatie van extra parkings.

We stellen een heldere parkeerstructuur voor, bestaande uit een duidelijk aangegeven parkeerroute langs de parkeervoorzieningen met de grootste capaciteit. Al deze parkeerplaatsen kunnen gratis zijn en op maaiveld liggen. Niet alleen omdat dit goed in te passen is in het bestaand kleinstedelijk gebied, maar ook omdat dit past bij het ontspannen karakter van Heist-op-den-Berg. Bovendien ondersteunt dit de winkels en ondernemingen, die in grote mate bijdragen aan het succes van Heist-op-den-Berg.



Door de extensief benutte en/of onbestemde plekken met hun ruimtelijke uitgangspunten over de gewenste parkeerstructuur te projecteren, ontstaat inzicht in welke gebieden kansen bieden (of nodig zijn) voor parkeren en voor welke gebieden een andere functie passender is. Vervolgens wordt gekeken hoe het gewenste programma met de gewenste ruimtelijke uitgangspunten kan leiden tot een optimaal ontwerp met een meerwaarde voor (de hartlijn en het centrumgebied van) Heist-op-den-Berg.

Welk gebied uiteindelijk geschikt blijkt voor een hernieuwde inrichting en welke functie het betreffende gebied dan daadwerkelijk zal krijgen zal mede bepaald worden door de financiële en juridische haalbaarheid, de timing en de behoeften van de stad. Op de volgende bladzijden worden mogelijke uitwerkingen getoond, dit is uiteraard slechts een eerste zoekrichting. De hier getoonde locaties zijn mogelijke opties van een aantal plekken binnen Heist-op-den-Berg; in het masterplan zal onderzocht worden welke andere plekken ontwikkeld zouden kunnen worden.

Tijdens het ontwikkelen van het masterplan zal nader worden ingegaan op de mogelijkheden en haalbaarheid van de verschillende gebieden, de samenhang tussen de gebieden en de fasering. Dit om te voorkomen dat er -bijvoorbeeld- te veel of te weinig parkeerterreinen ontstaan, ontwikkelingen elkaar gaan beconcurreren of de uitvoeringsperioden niet op elkaar afgestemd zijn. Uitgangspunt is dat elke plek zowel individueel als in samenhang met de andere plekken optimaal kan gaan functioneren voor Heist-op-den-Berg, veelal door de hartlijn en het centrumgebied te versterken.

stationsgebied

Het station is een belangrijk element in Heist-op-den-Berg. Het is een dynamisch gebied, dat echter qua uitstraling en functioneren niet optimaal is. Het stationsplein mist identiteit, de relatie met de hartlijn is onduidelijk, de brug over het spoor is zeer nadrukkelijk aanwezig en de uitstraling van de bebouwing laat te wensen over. Bovendien laat de aanwezigheid van grootschalige bedrijfshallen en loodsen te wensen over.

Momenteel is voor mensen die uit het station komen niet duidelijk waar het centrum is. Dat wordt grotendeels veroorzaakt door de ongelukkige positionering van de bebouwing: de Stationsstraat is niet zichtbaar vanaf het station. De andere zijde van het stationsplein is eveneens onoverzichtelijk en onaantrekkelijk door de aanwezigheid van overdekte fietsenstallingen, parkings en het viaduct. Voorstel is om in de toekomst alle bestaande bebouwing en overdekte fietsenstallingen op het stationsplein (tussen spoor en Boudewijnlaan) te verwijderen en te vervangen door één hoogwaardig langgerekt gebouw onder het viaduct. Het nieuwe stationsgebouw bevat onder andere een wachtruimte en overdekte fietsenstalling. Het is zodanig gepositioneerd en vormgegeven dat het de nadrukkelijke aanwezigheid van het viaduct verzacht en een prettige looproute oplevert naar de achterliggende parking. Het stationsplein wordt een overzichtelijke ruimte. Door een hernieuwde, deels groene, inrichting ontstaat een prettige verblijfsplek die op een logische manier aansluit op de Stationsstraat.

De uitstraling van de bebouwing aan het stationsplein heeft niet de gewenste kwaliteit. Een deel van de bebouwing heeft wel de potentie om een goede uitstraling te krijgen, een deel van de bebouwing niet. Achter de gevels van de bebouwing aan het stationsplein is een groot oppervlak aan loodsen en bedrijfshallen aanwezig. Dergelijke grootschalige functies zijn zowel qua functioneren als qua uitstraling niet gewenst aan het stationsplein. Het gebied met loodsen en bedrijfshallen loopt zeer ver naar achteren door, en grenst middels een grasveld aan de Spoorwegstraat. Aan deze zijde van het stationsgebied ligt de kruising van de Boudewijnlaan met de Spoorwegstraat. Dit is een onduidelijke verkeerssituatie, bovendien is het laaggelegen deel van de Boudewijnlaan (tussen Spoorwegstraat en stationsplein) smal en oncomfortabel voor voetgangers.

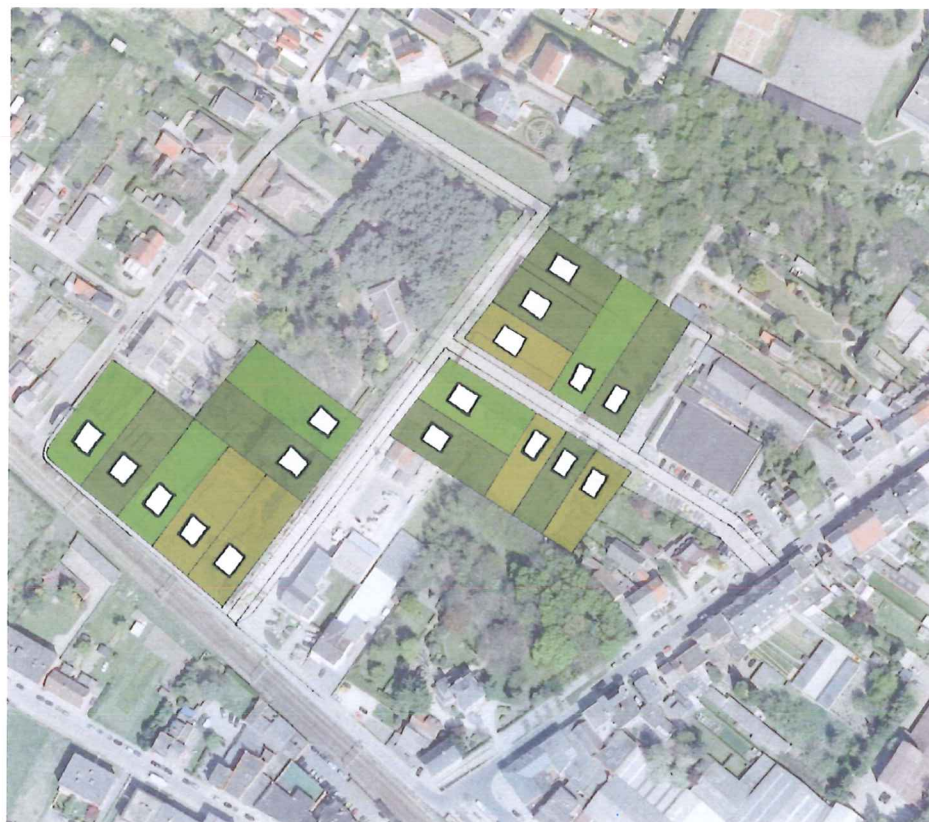
Voorstel is om het gehele gebied met bedrijfshallen en loodsen en het grasveld langs de Spoorwegstraat tot en met de kruising Boudewijnlaan/Spoorwegstraat te herstructureren. Door het gebied kan een nieuwe straat gerealiseerd worden die de Spoorwegstraat en het stationsplein met elkaar verbindt. Daardoor kan de kruising Boudewijnlaan/Spoorwegstraat vereenvoudigd worden en kan het laaggelegen deel van de Boudewijnlaan alleen voor bestemmingsverkeer naar de bestaande woningen toegankelijk worden.

De bestaande bebouwing aan het stationsplein wordt deels opgeknapt, deels vervangen door een nieuw woon/werkgebouw. Ook het bedrijfsplan aan het begin van de Stationsstraat wordt er bij betrokken. De nieuwe bebouwing ligt rond een binnentuin, hierdoor ontstaat een prettig leefmilieu.

Langs de nieuwe straat is ruimte voor drie woonkavels, langs de Spoorwegstraat is ruimte voor een parkeerterrein van ca. 200 plaatsen. Deze kan door de strategische ligging goed functioneren voor zowel het station als de hartlijn: het is op loopafstand van het vernieuwde Cultuurcentrum. Een bestaand steegje naar de Stationsstraat wordt ingericht als prettige looproute tussen het parkeerterrein en de Stationsstraat.

De meerwaarde van herstructurering van het stationsgebied voor de hartlijn bestaat uit een hoogwaardiger entree van het centrum voor mensen die vanuit het station komen, een parking die mede ten behoeve van de hartlijn functioneert en een betere kruising Boudewijnlaan/Spoorstraat.

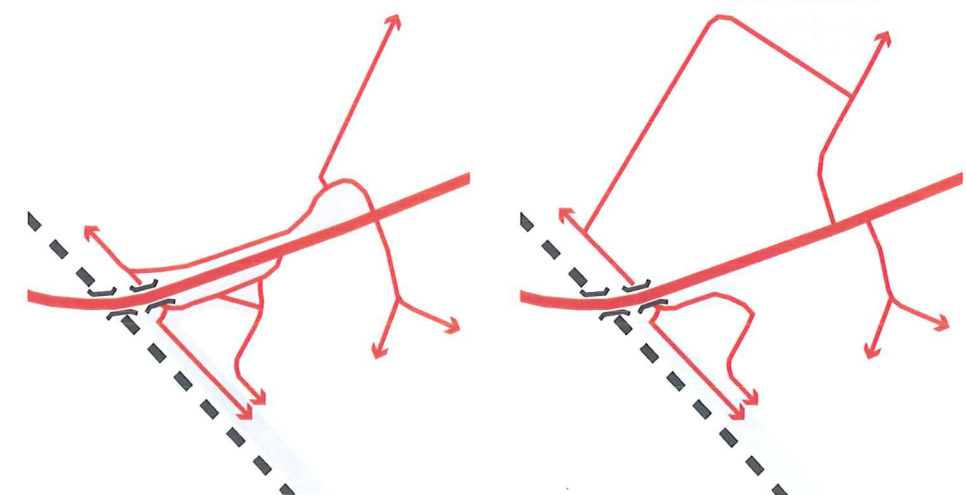
Tussen de Stationsstraat en de Oude Mechelbaan is eveneens een gebied met grootschalige bedrijfshallen aanwezig. Ook hier is de indeling niet efficiënt en laat de uitstraling te wensen over. Dit gebied kan geherstructureerd worden door er nieuwe straten doorheen te leiden, die aansluiten op het bestaande stratenpatroon in de omgeving. Langs de nieuwe straten is ruimte voor 15 tot 20 woonkavels. Deze ontwikkeling heeft alleen een lokale meerwaarde en draagt niet bij aan een sterkere hartlijn, daarom krijgt dit in het masterplan een lage prioriteit.



schetsvoorstel herstructurering westelijke stationsgebied



schetsvoorstel herstructurering stationsgebied en herinrichting stationsplein



schematische weergave van het functioneren van de kruising Boudewijnlaan - Spoorwegstraat, in de huidige en voorgestelde situatie

locatie huidig sociaal huis

Het sociaal huis is momenteel gehuisvest op een ruimtelijk strategische plek, namelijk in een monumentaal pand in de bocht van de Bergstraat en de Stationsstraat. Functioneel is deze locatie niet ideaal, omdat er weinig uitbreidingsruimte en parkeergelegenheid is. Ten behoeve van uitbreiding van het sociaal huis is de achterliggende kavel aangekocht. Dat is uiteraard een goede mogelijkheid, maar in voorliggende visie wordt voorgesteld om het sociaal huis te verplaatsen naar het Cultuurplein. Niet alleen om het Cultuurplein te versterken, maar ook om een optimaal functionerend gebouw voor het sociaal huis te kunnen realiseren.

Voor de ruimtelijk strategische plek van het huidige sociaal huis wordt een aangepaste, bijzondere woonfunctie voorgesteld. Het sociaal huis kan verbouwd worden tot appartementen voor senioren, op dezelfde kavel kan een nieuw appartementengebouw toegevoegd worden. In totaal is er ruimte voor 10 appartementen van 120 m². Deze woningen zijn gunstig gelegen ten opzichte van de winkels en voorzieningen. Bovendien krijgt het monumentale pand hierdoor een prettige en levendige uitstraling omdat er ook 's avonds licht zal branden en beweging zal zijn achter de ramen. Het nieuwe gebouw op de plek waar nu de parking voor het sociaal huis is versterkt dit effect. De kavel krijgt een groene inrichting, die doorgezet zal worden tot in de publieke ruimte. Het wordt een prettige plek waar bewoners en passanten even rustig kunnen zitten om van de zon en alle beweging in de Bergstraat te genieten.

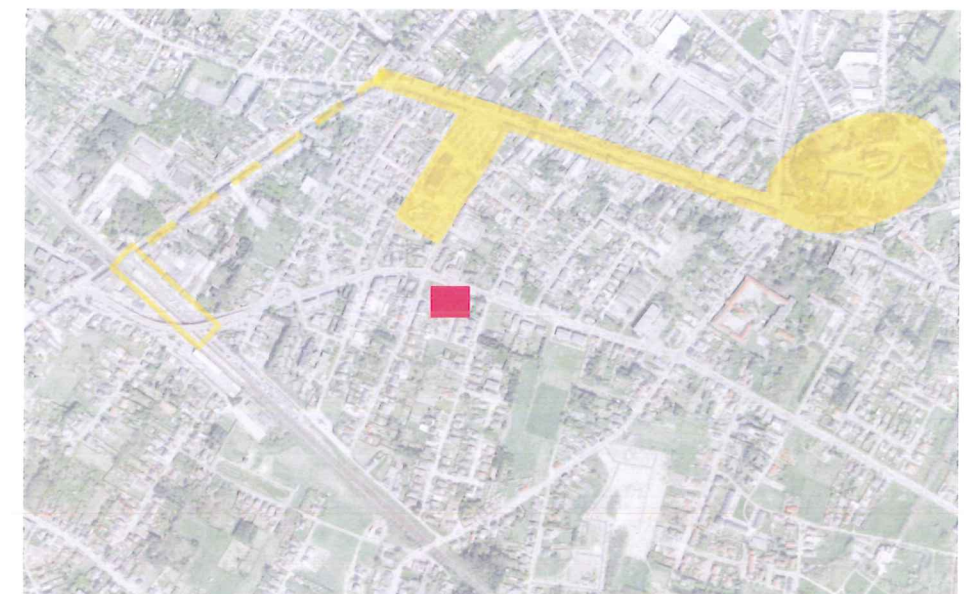
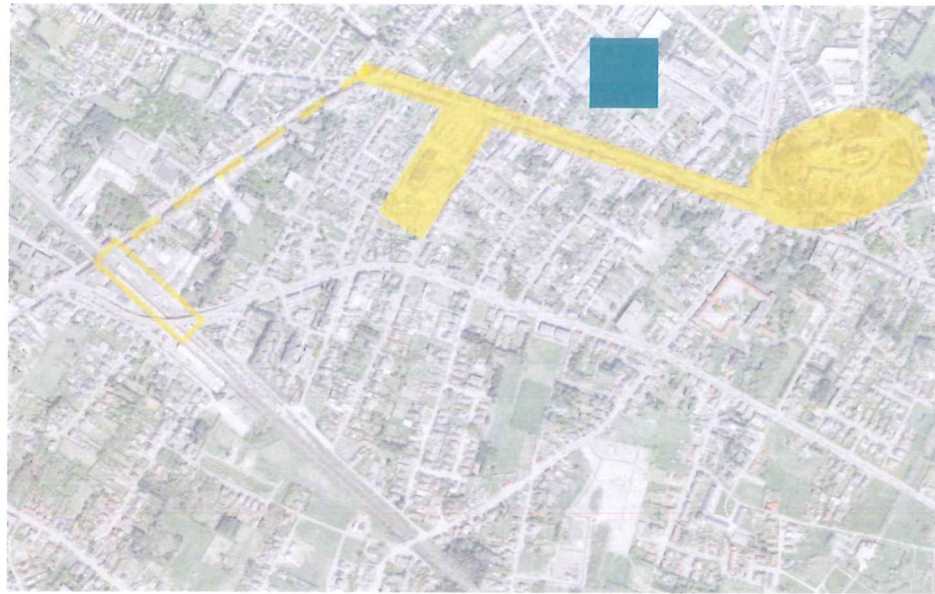
De achterliggende kavel kan opgenomen worden in de bestaande stedenbouwkundige structuur door de Vlinderstraat en de Libelstraat door te trekken en te verbinden met de Keverstraat. Hier is ruimte voor ca. 12 woonkavels.

Heist-op-den-Berg krijgt een geheel nieuw sociaal huis dat optimaal functioneert, een aantrekkelijke uitstraling heeft, aan een prachtig plein gesitueerd is en daarbij ook nog het functioneren van het Cultuurplein versterkt.



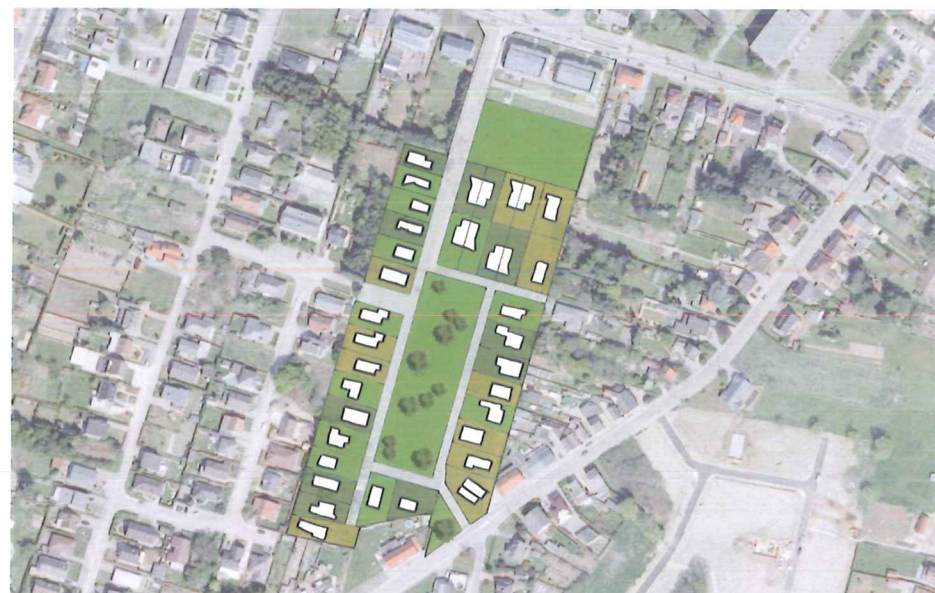
schetsvoorstel voor de huidige locatie van het sociaal huis met schetsvoorstel voor groen in de publieke ruimte en schetsvoorstel voor de kavel achter het sociaal huis

voorbeelden van kansrijke plekken



Voorbeelduitwerking van een mogelijke herinrichting

Tussen de Eugeen Woutersstraat en de Neerweg ligt een braakliggend gebied. Het lijkt een onaf bouwblok te zijn, met gaten aan de noord-, oost- en zuidzijde. De Eugeen Woutersstraat aan de noordzijde is een doorgaande straat en de Theophiel de Biestraat aan de oostzijde is een woonstraat, beide straten vragen om volwaardige bebouwing. De Neerweg aan de zuidkant kent momenteel veel achterkanten. Hier is een bebouwde zijde eveneens gewenst, maar hoeft minder sterk te zijn. Door hier een combinatie van wonen en parkeren te realiseren kunnen de straatwanden afgemaakt worden zodat het gebied in zijn geheel verbeterd en ontstaat er tevens een extra parkeer capaciteit van ca. 125 plaatsen nabij de hartlijn.



Voorbeelduitwerking van een mogelijke herinrichting

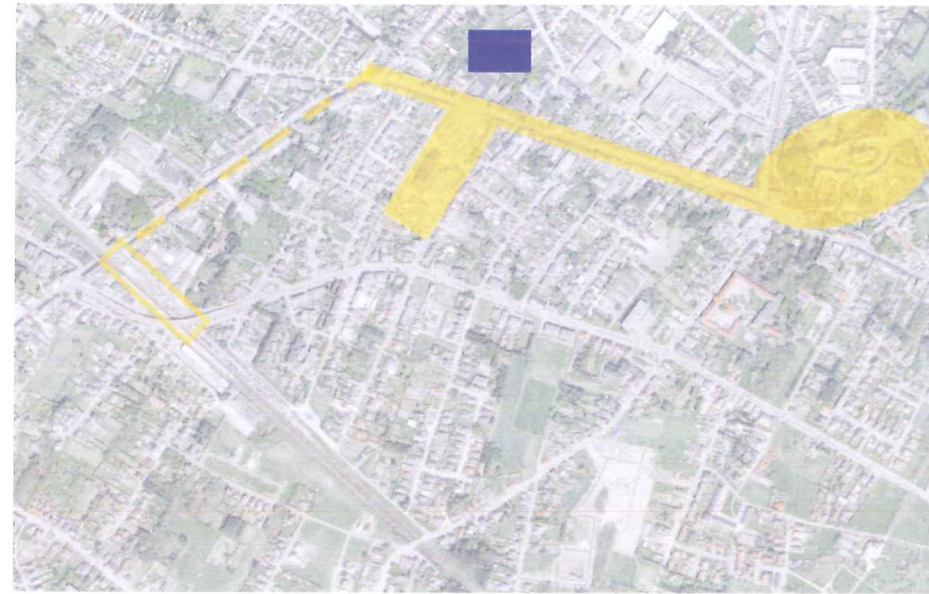
Tussen de Boudewijnlaan en de Hoge Brugstraat ligt een groot grasveld. Tussen het grasveld en de Boudewijnlaan staat bebouwing. Dit gebied ligt qua afstand iets verder (maar gevoelsmatig veel verder) van de hartlijn af. Hier kan een nieuw woongebied met een groen en informeel karakter ontstaan, waar het prettig wonen is. Er is ruimte voor 30 tot 40 woningen. Indien deze grond in bezit is van de gemeente dan kan deze ontwikkeling een deel van de kosten van de uitvoering van het masterplan dragen. Behalve deze financiële meerwaarde voor de hartlijn, levert het een meerwaarde voor het centrum op omdat er meer woonruimte nabij het centrum ontstaat en daardoor de levendigheid zal toenemen.



Voorbeelduitwerking van een mogelijke herinrichting

Tussen de Kattestraat en de Oude Gendarmeriestraat ligt een bestaand parkeerterrein. Deze is niet direct bereikbaar vanaf de Boudewijnlaan, er ligt een braakliggende kavel tussen. Door deze kavel in te richten als parking en de gehele parking ook via deze kavel te ontsluiten ontstaat een duidelijk zichtbare en logisch bereikbare parking. Bovendien wordt de bestaande capaciteit met ca. 50 plaatsen uitgebreid. De meerwaarde voor de hartlijn bestaat er uit dat de parking op loopafstand van het Cultuurplein ligt en dat door de voorgestelde ingreep een directere verbinding mogelijk is.

voorbeelden van kansrijke plekken



Op de hoek van de Paul van Roosbroecklaan met de Hof van Riemenstraat ligt een grasveld, dat in gebruik is als trapveldje. Dit is een prima gebied, dat ruimtelijk geen noodzaak tot verandering heeft. Transformatie is echter wel mogelijk, als tijdens de ontwikkeling van het masterplan blijkt dat dit een meerwaarde voor het centrum oplevert. Het is gunstig gelegen tussen de doorgaande weg en Op den Berg, en zou zowel ingericht kunnen worden als parking (ca. 200 plaatsen), woongebied (5-10 kavels) of versterkt worden als sport- en spelplek voor de nabijgelegen scholen.

De bestaande parking bij de supermarkt wordt door het ontbreken van duidelijke parkeervakken en rijbanen niet optimaal benut. Ingeschat wordt dat er nu 150 auto's kunnen parkeren. Aan de oostzijde hiervan worden nieuwe woningen gerealiseerd. Aan de westzijde van de bestaande parking ligt een braakliggend grasveld. Dit ligt zeer dicht bij de Bergstraat en het Cultuurcentrum. Het zou een meerwaarde voor de hartlijn opleveren als deze parking uitgebreid en efficiënter ingedeeld wordt en er een hoogwaardige looproute tussen de parking en de Bergstraat gerealiseerd wordt. De parkeercapaciteit zou hierdoor verdubbeld kunnen worden naar 300 auto's. Dit zou een snel realiseerbare toename van het aantal parkings kunnen betekenen, waardoor ook snel met de herinrichting van het Cultuurplein begonnen kan worden.

Op de hoek van de Boudewijnlaan en de Eglantierstraat staat een rij barakken die deels in gebruik zijn als opslag voor de nabijgelegen school en deels leeg lijken te staan. Deze locatie is strategisch gelegen aan de doorgaande weg en op loopafstand van de hartlijn. Dit zou een kansrijke plek voor parkeren kunnen zijn, maar ook woningbouw is goed voorstelbaar. Als de school de barakken niet kan missen, dan kan er daarvoor in de plaats een nieuw compact gebouw gerealiseerd worden. Op de hoek van de Boudewijnlaan en de Frans Coeckelbergstraat, aan de andere zijde van de school, ligt een parking ten behoeve van de school. Deze parking zou bij de ontwikkeling meegenomen moeten worden, omdat deze momenteel geen meerwaarde biedt voor het centrum maar wel die potentie heeft. Een mogelijke uitwerking zou kunnen zijn dat het nieuwe opslaggebouw voor de school een plek krijgt op de huidige parking van de school, en dat de school gebruik maakt van de nieuwe openbare parking op de locatie van de barakken. Deze parking heeft een capaciteit van ca. 275, hiervan kan een deel tijdens schooltijden gereserveerd worden ten behoeve van de school en na schooltijd openbaar bruikbaar zijn. Het is echter ook mogelijk om op deze locatie te kiezen voor woningbouw, dan zou het nieuwe opslaggebouw opgenomen moeten worden in de stedenbouwkundige structuur van het nieuwe woongebiedje en blijft de bestaande parking van de school gehandhaafd.

duurzaamheid

Duurzaamheid is een breed begrip. Het betekent niet alleen dat de deelprojecten op een zo duurzaam mogelijke manier gematerialiseerd worden en dat materialen hergebruikt worden als ze een goede kwaliteit hebben; dat is een vanzelfsprekendheid. Volgens ons is duurzaamheid op structureel niveau minstens even belangrijk. Hiervoor is een aantal aspecten van belang.

Flexibiliteit

Duurzaamheid betekent volgens ons vooral dat een plan ten alle tijden de optimale oplossing biedt voor dat wat nodig is. Niet alleen functioneel en ruimtelijk, maar ook maatschappelijk. Dat betekent voor een masterplan dat het flexibel moet zijn in de tijd, zodat in veranderde behoeften voorzien kan worden zonder dat het afbreuk doet aan de visie.

Het masterplan vormt een lange termijn visie. Het zal bestaan uit een visie op hoofdlijnen en een aantal vervolprojecten/deelgebieden. De visie zal gedurende de looptijd van het masterplan constant zijn. Voor de vervolprojecten/deelgebieden wordt in het masterplan een mogelijke denkrichting met fasering beschreven, waarbij de ruimtelijke, financiële en juridische haalbaarheid een belangrijke rol spelen. Maar aangezien het masterplan een lange looptijd heeft en de behoeften van Heist-op-den-Berg kunnen veranderen, is het van belang dat de vervolprojecten/deelgebieden indien nodig aangepast kunnen worden aan de veranderde omstandigheden. Daarom wordt per deelgebied een schematische weergave en beknopte omschrijving gegeven van de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de plek, en een voorbeelduitwerking. De schematische weergave en beknopte omschrijving maken deel uit van het lange termijn masterplan, de voorbeelduitwerking kan veranderen (niet alleen qua ontwerp, maar ook qua programma). Dat maakt het masterplan zowel qua ruimtelijke uitwerking als programmatisch uitermate flexibel in de tijd.

Realistisch en haalbaar

Duurzaamheid betekent ook dat de projecten die uit het masterplan voortkomen realistisch en haalbaar moeten zijn. Technisch, financieel en procesmatig moet het passen bij Heist-op-den-Berg: naar karakter, kennis en kunde, draagvermogen en ambities. Het is de rol van de ontwerper om ideeën aan te dragen waarvan hij/zij gelooft dat het een positieve ontwikkeling voor Heist-op-den-Berg zal zijn en het is vanzelfsprekend dat deze ideeën technisch, financieel en procesmatig haalbaar zijn.

Maar uiteindelijk wordt er voor elk idee een afweging gemaakt tussen dat wat het bijdraagt aan het gestelde doel en dat wat nodig is om het ook daadwerkelijk te realiseren. Sommige afwegingen vinden binnen de projectgroep plaats, andere zullen onderwerp van het politieke debat vormen. Om een realistisch en haalbaar plan te maken dat ook daadwerkelijk kans van slagen maakt is daarom nauwe samenwerking met de ambtenaren van de gemeente Heist-op-den-Berg essentieel: daar is specifieke kennis aanwezig en kunnen de beste inschattingen gemaakt worden.

Draagvlak

Maatschappelijk draagvlak is eveneens een belangrijk aspect van duurzaamheid. De bewoners en gebruikers van een gebied bepalen immers of een bepaalde ontwikkeling succesvol wordt. Een project kan nog zo fraai worden, als de manier waarop het tot stand gekomen is onvrede en wrevel oproept, dan zal het nooit optimaal kunnen functioneren en altijd 'besmet' blijven. Een zorgvuldig en transparant planproces waarin bewoners niet alleen aangehoord worden maar ook serieus betrokken worden bij de planontwikkeling is van groot belang om voldoende draagvlak te creëren. Onze ervaring is dat elk project vraagt om een eigen aanpak, dat kan variëren van een informatieavond met inspraakreacties, een discussieavond met werkgroepen tot een meerdaagse workshop op locatie waar iedereen spontaan aan kan schuiven voor een individueel gesprek.

Respect voor de plek en de opgave

Duurzaamheid betekent ook respect. Zowel voor de plek als voor de behoeften van de maatschappij. Elke plek is uniek en vraagt om een eigen aanpak en uitwerking. Als de maatschappij om een bepaalde ontwikkeling vraagt, mag daar niet zomaar overheen gestapt worden. Duurzaamheid is het zoeken naar de optimale balans tussen de mogelijkheden van de plek en de behoeften van de maatschappij. Dat betekent dat elke benodigde ontwikkeling op een zodanige manier plaats moet vinden dat het bestaande karakter gerespecteerd en de bestaande kwaliteiten versterkt worden, terwijl tegelijkertijd voldoende in de benodigde behoeften wordt voorzien.

Ambitie

Voor een duurzame ontwikkeling is ambitie belangrijk. De wil om iets te realiseren dat niet per definitie het eenvoudigste of goedkoopste is, maar wel een structurele en langdurige meerwaarde biedt voor Heist-op-den-Berg. Onze ervaring is dat het qua zichtbare duurzaamheid het meeste resultaat oplevert als gekozen wordt voor een of twee concrete ambities die passen bij de stad. Heist-op-den-Berg is een plaats die vriendelijk is voor autoverkeer. Een mogelijk passende ambitie is het stimuleren van elektrisch autoverkeer. Hierdoor worden de auto's stiller en schoner en dat zorgt voor een prettiger inpasbaarheid van auto's in de Bergstraat. Het parkeerbeleid van maximaal een half uur parkeren is goed te combineren met oplaadpunten: dan kunnen mensen een boodschap doen terwijl hun elektrische auto oplaadt. Ook de bussen van De Lijn zouden elektrisch kunnen worden.

Motor

Een structurele ontwikkeling wordt vergemakkelijkt als er een vanzelfsprekende motor is die de ontwikkelingen een impuls geeft. In Heist-op-den-Berg gaat het Cultuurplein deze rol vervullen. Door te beginnen met de realisatie van het Cultuurplein wordt meteen op een vanzelfsprekende manier een aantal andere ontwikkelingen in gang gezet: de parkeerproblematiek wordt bestudeerd en er wordt direct begonnen met een verbetering door nabij de hartlijn extra parkeercapaciteit te realiseren. De nieuwbouw van het sociaal huis op het plein zorgt er voor



oplaadpunt voor elektrische auto's

dat de huidige locatie vrij komt en ontwikkeld kan worden en de nieuwe bibliotheek en nieuwe inrichting van de publieke ruimte geven een sterke maatschappelijke impuls aan het gebruik van het plein. Het Cultuurplein wordt zo al in een vroeg stadium zowel ruimtelijk, maatschappelijk als procesmatig een vernieuwd zwaartepunt in het centrum.

Onafhankelijk van de ontwikkeling van het Cultuurplein en de gebieden die daar direct of indirect mee samenhangen wordt een logische fasering voor de overige deelgebieden opgesteld, waarbij de samenhang tussen de geplande ontwikkelingen centraal staat.