



Commissieformat
Verzoek college van B en W voor commissiebehandeling.
Vastgesteld in B en W vergadering van : 26 september 2017
Onderwerp: Voorlopig Ontwerp Havenpark en voorkeurslocatie Multifunctioneel gebouw
Inhoud: Na de vaststelling van het Centrumperspectief in uw raad (januari 2017) heeft het college diverse scenario's/varianten onderzocht voor het toekomstige Havenpark. De gekozen variant waarbij de Aa centraal gelegen is in het park is uitgewerkt in het bijgevoegde Voorlopig Ontwerp Havenpark. Bij de behandeling van het Centrumperspectief in de gemeenteraad is door de wethouder toegezegd verschillende varianten uit te werken en daarbij ook te kijken naar verschillende locaties voor het multifunctioneel woongebouw. Alles afwegende kiest het college voor een gebouw aan de zuidzijde van het park; de locatie die ook in het Centrumperspectief staat.
Financiële aspecten en dekking:
Met dit verzoek mee te zenden stukken: Voorlopig Ontwerp Havenpark, Sfeerimpressie van het park, tijdplanning
Het college van B en W verzoekt: Ter kennisname voor te leggen aan de commissies Omgeving, Bestuur & Economie, Maatschappij en Financiën tijdens een gecombineerde vergadering op 26 oktober 2017.

Ruimte voor eventueel vervolg inhoud:

In januari 2017 heeft de gemeenteraad het Centrumperspectief Helmond 2030 vastgesteld. Belangrijke prioriteit in het Centrumperspectief is om het voormalige Obragasterrein zo snel mogelijk definitief de bestemming van Havenpark te geven. In het park is aan de zuidzijde een multifunctioneel (woon)gebouw geprojecteerd.

Tijdens de behandeling in de gemeenteraad zijn vragen gesteld over de locatie van het gebouw: waarom aan de zuidzijde? Kan het niet beter aan de noordzijde gerealiseerd worden? De wethouder heeft daarop toegezegd verschillende scenario's voor het park en de locatie van het gebouw te onderzoeken. Inmiddels heeft het college een besluit genomen over zowel het Havenpark als de locatie van het woongebouw. In het onderstaande worden beide toegelicht.

Havenpark

Na vaststelling van het Centrumperspectief zijn voor het Havenpark de volgende doelstellingen verwoord:

- Aantrekkelijkheid van het centrum verhogen door verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte;
- Versterking van de 'groen-blauwe' structuur in het centrum;
- Bijdrage leveren aan de klimaatopgave;
- Faciliteren van het centrum als centrale ontmoetingsplek.

Aan de hand van de doelstellingen zijn diverse scenario's onderzocht. De basis is steeds gevormd door het tracé en de verschijningsvorm van de stromende Aa. Hiervoor zijn vier varianten uitgewerkt. De drie tracés die gesitueerd zijn op de oude loop van de Aa gelegen langs de Watermolenwal vallen af omdat de bodem hier tot circa acht meter diep is verontreinigd. Keuze voor één van deze tracés betekent dat omvangrijke saneringsmaatregelen noodzakelijk zijn. Daarnaast ligt deze zone vol met kabels en leidingen die dan moeten worden omgelegd. De Aa in de vorm van een meanderende waterloop is vanwege het geringe verval niet realiseerbaar. Daarom is gekozen voor variant, waarbij de Aa centraal gelegen is in het park. Dit is verder uitgewerkt in het bijgevoegde Voorlopig Ontwerp met bijbehorende sfeerimpressies (zie bijlagen). In het ontwerp is rekening gehouden met de bovengenoemde doelstellingen en de uitkomsten van de gesprekken die tijdens het maken van het Centrumperspectief zijn gehouden.

Planning Havenpark

Voor de realisatie van het Havenpark zijn drie processen van belang:

1. het werkproces om van ontwerp tot aanbesteding te komen;
2. een RO-procedure in de vorm van een projectbesluit;
3. een bodemsaneringsplan procedure.

De duur van de doorlooptijd van het proces van ontwerp tot aanbesteding is dusdanig dat de doorlooptijden van beide andere procedures hierbinnen vallen. Echter, komt op één van beide procedures een beroep of bezwaar binnen dan leidt dat automatisch tot een langere doorlooptijd van het gehele project. De totale doorlooptijd vanaf heden tot start realisatie is tien maanden. In de doorlooptijden is rekening gehouden met zaken zoals vakantieperiodes en aan te houden wettelijke termijnen. Na gunning start de realisatie van het park in juli 2018 met een doorlooptijd van negen maanden. Volgens de huidige planning verwachten we dat park medio april 2019 wordt opgeleverd. Eerder is uitgegaan van start realisatie eind 2017/begin 2018. Gezien de complexiteit van het ontwerpproces blijkt dat helaas niet haalbaar. We kiezen echter voor kwaliteit boven snelheid en accepteren daarmee ca een half jaar vertraging.

Multifunctioneel gebouw

In de afgelopen periode is gekeken naar de beste locatie voor het multifunctionele gebouw: aan de noordzijde of aan de zuidzijde van het Havenpark. Om het proces rondom de ontwikkeling van dit multifunctionele gebouw te starten en het park als geheel te kunnen ontwerpen en aan te leggen, is een definitieve locatiekeuze nu noodzakelijk.

Vanuit *verkeersoptiek* zijn de twee locaties weinig onderscheidend. De toename van autoverkeer als gevolg van de functie wonen is op beide plekken beperkt. In beide gevallen zijn de ontsluiting, parkeren en de mogelijkheid van laden en lossen aandachtspunten die met maatregelen zijn op te lossen. De ontsluiting voor personenauto is aan de noordzijde makkelijker te realiseren dan aan de zuidzijde.

Overwegingen

De keuze voor situering van het gebouw aan de zuidzijde van het park – zoals opgenomen in het Centruperspectief – is goed te onderbouwen vanuit de volgende argumenten:

- de plek is bijzonder door haar zichtlijnen vanaf de Traverse en heeft daardoor grote potentie voor een bijzonder gebouw;
- het gebouw geeft op deze locatie identiteit aan het aan te leggen park;
- commerciële- en horecafuncties in het gebouw sluiten direct aan bij de andere horecagelegenheden op het Havenplein;
- deze functies zorgen in combinatie met het bestaande horecacluster voor extra levendigheid in het centrum;
- het gebouw vormt op deze locatie de stedenbouwkundige afronding van het Havenplein waardoor letterlijk een plein ontstaat;
- woningen hebben directe toegang tot / uitzicht op park, kanaal én winkelgebied;
- stedenbouwkundig betreft dit een markant punt op de noordwestelijke hoek van het feitelijke (fysieke) centrumgebied van de stad;
- in de afgelopen periode zijn gesprekken gevoerd met diverse projectontwikkelaars om hun visie op de locatie te vernemen. Zij geven unaniem aan meer potentie te zien in een gebouw aan de zuidkant dan aan de noordkant.

Voor een gebouw aan de noordzijde geldt het volgende:

- de plek heeft niet de bijzondere eigenschappen zoals aan de zuidzijde van het park;
- indirecte aansluiting op de stad / solitaire ligging nabij verzorgingshuis;
- woningen hebben directe toegang tot / uitzicht op park en kanaal;
- commerciële- en horeca functies zullen zich op deze locatie moeizaam ontwikkelen;
- de locatie is gezien de afstand geen versterking van het horecacluster op het Havenplein;
- te weinig onderscheidend van de nabijgelegen ontwikkeling Oranjekade.

Alles afwegende houdt het college vast aan de locatie uit het Centruperspectief. De noordelijke locatie wordt integraal onderdeel van het park.

Als vervolg op de locatiekeuze worden een aantal (ruimtelijke en andere) uitgangspunten vastgelegd. Tevens wordt een procedure beschreven waarmee een ontwikkelaar kan worden geselecteerd. Het programma van eisen en de selectieprocedure zijn naar verwachting in februari 2018 gereed.