



**Analyse
bebouwingsmogelijkheden
Havenpark**

Helmond, juni 2018



INHOUDSOPGAVE

1	Samenvatting.....	3
2	Aanleiding.....	6
3	Onderzoeksopzet.....	7
4	Kader/Centrumperspectief	8
4.1	Waarom een park?	8
4.2	Verkeersstructuur centrum	9
4.3	GREX Centrumplan	10
4.4	Randvoorwaarden voor de varianten	10
5	Varianten	11
6	Conclusie	17
7	Voorstel/aanbeveling	18
8	Bijlagen	19
8.1	Bijlage 1: uitgangspunten en ambities park	19
8.2	Bijlage 2: functies wonen en verkeer in noordrand	20
8.3	Bijlage 3: bouwmassa's	21
8.4	Bijlage 4: referentiebeelden bouwmassa's	27

1 Samenvatting

In het centrum van Helmond wordt het voormalige Obragasterrein, dat momenteel een tijdelijke inrichting kent, omgevormd tot het stadspark 'Havenpark'. Dat is opgenomen in het Centrum perspectief Helmond 2030 en het ambitiedocument Havenpark. B&W en de gemeenteraad hebben respectievelijk in december 2017 en januari 2018 het schetsontwerp van het park vastgesteld. De raad heeft daarbij een amendement aangenomen met de vraag voor randbebouwing aan de noordzijde van het Havenpark een nadere studie te verrichten naar de stedenbouwkundige aspecten, functionele kansen en de integrale financiële consequenties.

De randvoorwaarden die gehanteerd worden bij de analyse van de bebouwingsmogelijkheden zijn:

- een park met een aaneengesloten omvang van minimaal 2,0 ha. Dat is noodzakelijk om de beoogde doelstellingen, ambities en programma waar te kunnen maken;
- borging van de groen-blauwe structuur als belangrijkste onderdeel van het park. Dat betekent het zo veel mogelijk zichtbaar maken van de Oude Aa;
- de kern van het park, de zogenaamde Aa-loop (de Oude Aa met naastgelegen wandelpad) is zodanig verplaatst (afstand tussen wonen en verblijfsrecreatie) dat alle te onderzoeken varianten mogelijk zijn;
- de aanleg van de kern van het park hoeft niet op besluitvorming over de noord- en zuidrand te wachten en loopt daardoor geen vertraging op bij de uitvoering;
- geen reservering hanteren voor de oostwestverbinding aan de noordrand van het park. Een goed/beter alternatief is voorhanden met de Waardstraat. De reservering en eventuele aanleg van de weg in combinatie met mogelijke bebouwing verkleint de benodigde omvang van het park te veel.

variant	Bouwmassa	(Tijdelijk) openbaar parkeren	aantal woonlagen	aantal appartementen per laag	aantal appartementen	extra appartementen	commercieel
1	Zuid 1	35/80 pp	5	10	50	-	400 m2
2	Zuid 2	35/80 pp	10	5	50	-	400 m2
3	Noord 1/ Zuid 3	-	5	24	120	70	400 m2
4	Noord 2/ Zuid 3	15 pp	5 (2 gebouwen)	6 en 14	100	50	400 m2
5	Noord 3/ Zuid 3	15 pp	5 (hoek 3 extra)	14 en 4	82	32	400 m2

Zuidrand

De varianten 1 en 2 met bouwmassa's voor de zuidrand zijn goed te combineren met het park en beperken niet de omvang en ambities van het park. De bouwmassa's zijn een combinatie van de functies wonen en commercieel. Bij de uitwerking is aandacht nodig voor een transparante verbinding tussen het Havenplein en het park. De varianten genereren geen extra opbrengsten ten opzichte van de huidige GREX Centrumplan. De functie wonen is geschikt voor young professionals/starters op de woningmarkt in de vrije sector van het huursegment.



Noordrand

De varianten 3, 4 en 5 met bouwmassa's voor de noordrand hebben in verschillende mate een negatief effect op het park, de bestaande bebouwing aan de noordrand en toekomstige bebouwing tegenover de noordoost rand. De invulling van de noordrand met bebouwing laat beperkt tot geen ruimte over voor tijdelijk parkeren. De varianten genereren extra opbrengsten tussen € 0,4 mln. en € 0,7 mln. Variant 5 is het beste te combineren met het park, en levert € 0,4 mln. aan extra opbrengsten op. De noordrand heeft geen potentie voor een commerciële functie. Om de beoogde extra opbrengsten te realiseren en de beoogde opbrengsten van de functie commercieel zoals opgenomen in de GREX Centrumplan te borgen zijn de bouwmassa's aan de noordrand gecombineerd met bebouwing in de vorm van een paviljoen aan de zuidrand. De functie wonen is geschikt voor gezinnen en senioren in de vrije sector van zowel het huur- als koopsegment.

Variant	Functionele mogelijkheden	Fysieke mogelijkheden	Ruimtelijke effecten op het park	Kosten/Opbrengsten	Totaal
1	++	+	+	0	++
2	++	+	+	0	++
3	0/+	+	--	++	-
4	+	+	-	++	0
5	++	+	0	+	++

Voorstel/aanbeveling

Voorop staat de realisatie van een kwalitatief hoogwaardig park. Op basis van de analyse is dan de voorkeur voor respectievelijk variant 2, variant 1 en variant 5. Deze drie varianten scoren in totaliteit gelijk, maar variant 5 heeft meer effect op het park dan variant 1 en 2. Bij variant 1 en 2 is de kwaliteit van de inrichting van het park het hoogst omdat de kern van het park, de Aa-loop (het wandelpad met de zichtbare Oude Aa) in haar originele omvang kan worden gerealiseerd. De bouwmassa in variant 2 is beter inpasbaar tussen het park en het Havenplein dan variant 1. De varianten 3 en 4 hebben nadelige effecten voor het park en/of de randen en scoren daarom het laagst.

Vanuit de basiswens om een kwalitatief hoogwaardig park te realiseren met voldoende ruimte voor alle geplande onderdelen in het park maar ook rekening houdend met de beleidsdoelen en argumenten op het gebied van wonen alsmede financiële afwegingen wordt geadviseerd om te kiezen voor variant 5, de combinatie van een woongebouw aan de noordwestzijde ("Noord 3") en een paviljoen aan de zuidzijde ("Zuid 3") van het park. Zie afbeelding 1.

De ruimtelijke gevolgen van deze variant zijn:

- een woongebouw bestaande uit 82 appartementen in 5 en gedeeltelijk 8 bouwlagen aan de westzijde van de noordrand

- De oosthoek van de noordrand wordt in samenhang met de nieuwe (koop)appartementen aan de zuidwestrand van De Waart (hoek Torenstraat/Watermolenwal) en het Piet Blomplein ontworpen. Hier kan, indien echt noodzakelijk, tijdelijk een beperkt aantal parkeerplaatsen worden aangelegd. Scenario's voor de bereikbaarheid van- en het parkeerbeleid in het centrum worden momenteel in breder verband onderzocht en zullen in het najaar worden afgerond.



13-6-2018



2 Aanleiding

In het centrum van Helmond wordt het voormalige Obragasterrein, dat momenteel een tijdelijke inrichting kent, omgevormd tot het stadspark 'Havenpark'. Dat is opgenomen in het Centruumperspectief Helmond 2030. B&W en de gemeenteraad hebben respectievelijk in december 2017 en januari 2018 het schetsontwerp van het park vastgesteld. De raad heeft hierbij een amendement aangenomen dat als volgt luidt:

- Beslispunt 1 te wijzigen in:

“In te stemmen met de opzet van het Definitief Ontwerp van het Havenpark als basis voor het daarop volgende bestek, aanbesteding en realisatie; met uitzondering van een ongeveer 30 meter brede strook over de gehele breedte van het park ten behoeve van nader te bepalen bebouwingsmogelijkheden en verkeers- en parkeerfuncties. Waarin indien benodigd al wel tijdelijke parkeergelegenheid kan worden gerealiseerd”;

- Beslispunt 2 te wijzigen in:

“Voor de keuze van de locatie voor randbebouwing langs het Havenpark een nadere studie te verrichten, waarbij zowel de op de functiekaart van het Definitief Ontwerp aangegeven locatie in de zuidwesthoek als ook de gehele onder beslispunt 1 omschreven noordelijke rand van het Havenpark in beschouwing dient te worden genomen”;

- Een nieuw beslispunt 3 toe te voegen:

“Dat deze studie naast stedenbouwkundige aspecten ook een analyse van de functionele kansen van de verschillende bebouwingslocaties en de integrale financiële consequenties voor de gemeente Helmond dient te bevatten, en dat deze studie ter besluitvorming aan de raad dient te worden aangeboden vóórdat investeringen worden gedaan op de locatiegedeelten waarop deze studie betrekking heeft”.

Op basis van het stedenbouwkundig onderzoek maakt de raad een keuze ten aanzien van de noord- en zuidzijde van het park.



3 Onderzoeksopzet

Het stedenbouwkundig onderzoek dient antwoord te geven op:

- 1) de functionele mogelijkheden (wonen boven horeca, woongebouwen boven publieke parkeergelegenheid enz.) en de doelgroepen (zoals wonen voor jongeren en ouderen);
- 2) de fysieke mogelijkheden (bouwmassa, bouwhoogte, ontsluiting gebouwen al dan niet in combinatie met oost-west verbinding voor het centrum);
- 3) de (ruimtelijke) effecten/gevolgen van de bebouwing op het ontwerp en de functies/programma's van het park;
- 4) het integrale kosten- en opbrengstenoverzicht.

In dit onderzoek wordt eerst het kader geschetst wat het belang, de functie en positie van het Havenpark aangeeft als onderdeel van het Centrumperspectief. Daarmee worden de mogelijkheden voor de noord- en zuidrand aangegeven en kan de impact van de te onderzoeken bebouwingsvarianten op het park geduid worden.

Vervolgens worden de mogelijke bebouwingsvarianten geanalyseerd aan de hand van de vier vragen zoals hierboven geformuleerd en de uitkomsten van de analyse beschreven.

Op basis van de uitkomsten worden de verschillende varianten afgewogen en een voorkeursvariant en volgorde aanbevolen.

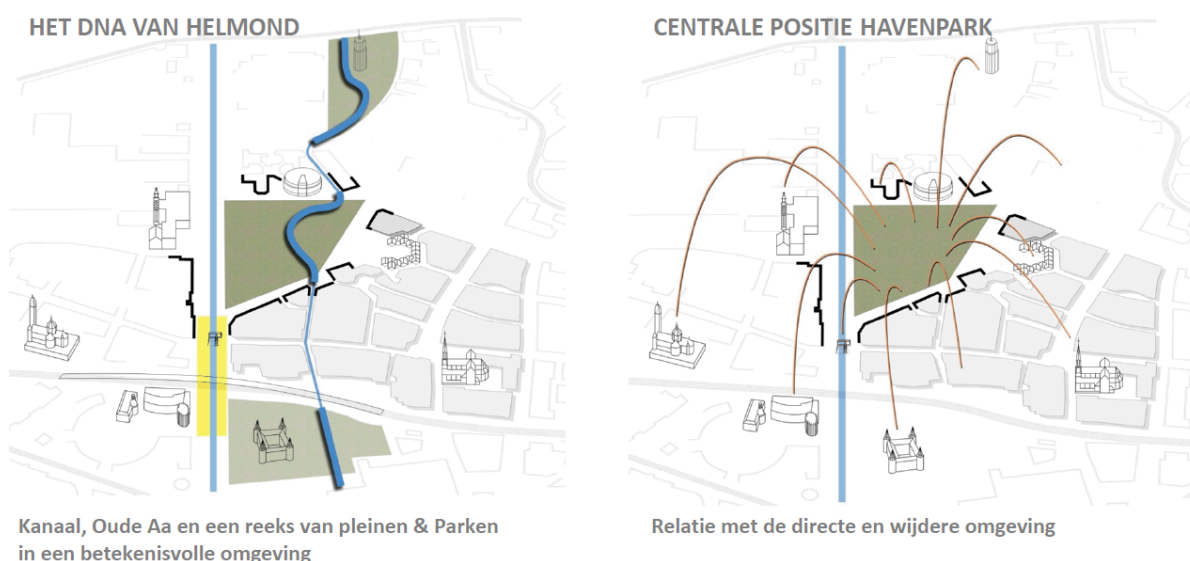
4 Kader/Centrumperspectief

4.1 Waarom een park?

In het Centrumperspectief (december 2016) en het ambitedocument Havenpark (januari 2017) hebben respectievelijk de raad en het college de uitgangspunten en ambities van het Havenpark vastgelegd (zie verder bijlage 1):

- Kwaliteit openbare ruimte verhoogt aantrekkelijkheid centrum;
- Versterken van de 'groen-blauwe' structuur in het centrum;
- Bijdrage leveren aan de klimaatopgave;
- Een centrale ontmoetingsplek.

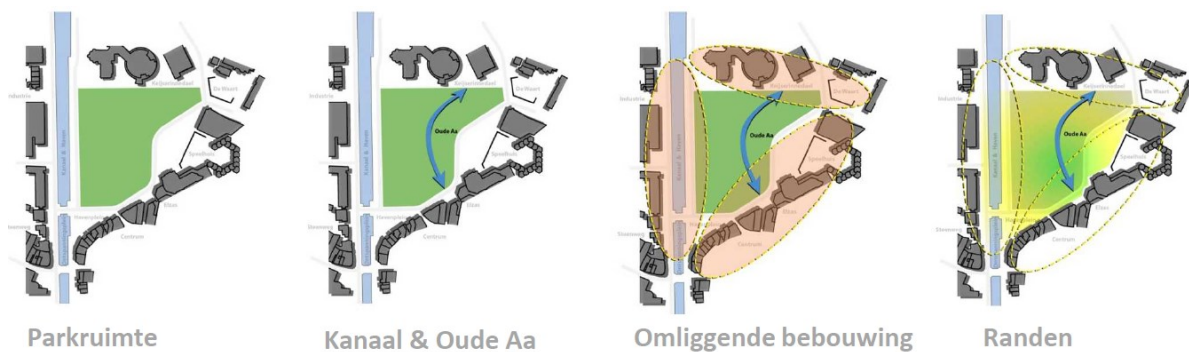
Vanwege het bovenstaande is het slim om te investeren in een stadspark. We gaan voor een kwalitatief hoogwaardig park. Het geeft het centrum van Helmond onderscheidend vermogen. Een overwegend groen park, waar je kunt verblijven, ontmoeten, recreëren en spelen. Het wordt een verbindend element tussen alle gebieden in het centrum.



Het park is zoals hierboven aangegeven onderdeel van een robuuste groen-blauwe structuur in het centrum en heeft hierin een onderscheidende positie. In het ambitedocument is opgenomen dat het concept voor het park in ieder geval uit bestaat de volgende structurerende elementen:

- De parkruimte wordt begrensd door de omliggende bebouwing van het Havenplein, Watermolenwal, Torenstraat, Keyserinnedael en de Kanaaldijk-West. Deze bebouwing vormt het decor van het park samen met de "skyline" van markante gebouwen op de achtergrond, zoals de Watertoren en Lambertuskerk.
- In de oostelijke bebouwingsrand ligt een drietal locaties voor transformatie, namelijk het voorterrein van de City sporthal, "wachtgevel" van de bibliotheek en de locatie van het voormalige Speelhuistheater.

- De omvang van het centraal gelegen aaneengesloten deel van het park bedraagt minimaal 2,0 hectare. Dat is nodig om het parkprogramma te kunnen realiseren. Het programma bestaat o.a. uit speeltuin, speeltoestellen, urban sports, hondenvoorziening, e.d. Het centrale deel legt via een netwerk van paden een vanzelfsprekende relatie met de omgeving.
- Het bestaande kanaal is integraal onderdeel van het park en krijgt havenfaciliteiten met circa 25 aanlegplaatsen voor boten.
- Het zo veel als mogelijk zichtbaar maken van de Oude Aa in het park.
- De randen, de zogenaamde openbare ruimten tussen de bebouwing en het centrale groene deel van het park vormen, integraal onderdeel van het park en krijgt een hoogwaardige verblijfskwaliteit (o.a. Havenplein, Kanaalkade en Speelplein).
- In of aan de rand van het park is ruimte voor een vastgoedontwikkeling met toegevoegde waarde voor het park en omgeving. De bebouwing is van iconisch niveau en profiteert van de unieke kwaliteiten van het park, maar legt op geen claim op de gebruiks- en belevingswaarde van het park. De bebouwing heeft een multifunctioneel karakter met een substantieel aandeel wonen, dat op regionaal niveau onderscheidend is. De functies op de begane grond interacteren met het park.



4.2 Verkeersstructuur centrum

Op dit moment loopt een verkeerstudie voor het centrum. Daarin wordt o.a. onderzocht of een mogelijke oost-west verbinding nodig is. Voor de oost-west verbinding zijn twee alternatieven voor handen: de Waardstraat of een nieuw aan te leggen weg aan de noordzijde van het Havenpark. De Waardstraat heeft geen effect op het park en is vanuit die optiek de beste optie.

Om het verkeer van het centrum goed te kunnen afwikkelen is aanpassing van het profiel van de Waardstraat noodzakelijk. Via de Waardstraat en vervolgens het noordelijk deel van Kanaaldijk NO wordt het verkeer richting Oostende geleid en ontsluit het o.a. het AH XL terrein. Dat is een goed alternatief voor een nieuw aan te leggen oostwest verbinding aan de noordzijde van het park. Gezien het benodigde profiel van de weg, is naast mogelijke woonbebouwing met een breedte van ca 30 meter, 15 tot 20 meter extra ruimte nodig aan de noordrand van het park voor een dergelijke verbinding. Daarmee verklein je het park tot ca 1,5 ha (zie bijlage 2). Dan komen de vastgestelde uitgangspunten en ambities van het park in het gedrang.



4.3 GREX Centrumplan

In het huidige saldo van de grondexploitatie Centrumplan zijn al voorziene opbrengsten door bebouwing in het Havenpark en bouw- en woonrijp maakkosten verwerkt. De opbrengsten van ca € 1,7 mln. zijn gebaseerd op 50 appartementen en 400 m2 commerciële ruimte. Daarnaast is voor € 0,3 mln. aan bouw- en woonrijp maakkosten in de GREX op genomen. De varianten kunnen extra opbrengsten opleveren als er plaats is voor meer dan 50 appartementen of meer dan 400 m2 commerciële ruimte.

4.4 Randvoorwaarden voor de varianten

De randvoorwaarden die gehanteerd worden bij de analyse van de bebouwingsmogelijkheden zijn:

- een park met een aaneengesloten omvang van minimaal 2,0 ha. Dat is noodzakelijk om de beoogde doelstellingen, ambities en programma waar te kunnen maken;
- borging van de groen-blauwe structuur als belangrijkste onderdeel van het park. Dat betekent het zo veel mogelijk zichtbaar maken van de Oude Aa;
- geen reservering hanteren voor de oostwestverbinding aan de noordrand van het park. Een goed/beter alternatief is voorhanden met de Waardstraat. De reservering en eventuele aanleg van de weg in combinatie met mogelijke bebouwing verkleint de benodigde omvang van het park te veel.

De kern van het park, de zogenaamde Aa-loop (de Oude Aa met naastgelegen wandelpad) is zodanig aangepast (afstand tussen wonen en verblijfsrecreatie) dat alle te onderzoeken varianten mogelijk zijn. Daarmee hoeft de aanleg van de kern van het park niet op besluitvorming over de noord- en zuidrand te wachten en loopt daardoor geen vertraging op bij de uitvoering.



5 Varianten

Zuidrand

De Zuidrand is op basis van het Centruimperspectief in het ontwerp van het park als locatie opgenomen. De locatie is te ontwikkelen voor zowel de functies wonen als commercieel. Gezien de omvang van de locatie zijn maximaal 50 appartementen en 400 m² commercieel mogelijk. De locatie is aantrekkelijk voor appartementen in de vrij sector van het huursegment. Met name voor young professionals/starters op de woningmarkt. De commerciële functie kan ingevuld worden als horeca. Retail wordt geconcentreerd in de winkelstraten van het centrum en is hier niet gewenst. Voor de zuidrand zijn drie bebouwingsmogelijkheden al dan niet in combinatie met de noordrand.

Noordrand

In het amendement is bepaald dat aan de noordrand van het park in een zone van 200 meter lengte (van het kanaal tot aan de Torenstraat) en ca 30 meter breed, de mogelijkheden worden onderzocht. De uitgewerkte varianten hebben alleen betrekking op de bebouwingsmogelijkheden, waarbij de functie enkel wonen is. De locatie is aantrekkelijk voor appartementen voor gezinnen en senioren in de vrije sector van zowel het huur- als koopsegment. Een commerciële functie heeft hier, gezien de 'geïsoleerde' ligging, geen potentie. Voor de noordrand zijn eveneens drie bebouwingsmogelijkheden al dan niet in combinatie met de zuidrand.

Ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit

Een bouwmassa/woongebouw in of aan de rand van een levendig en dynamisch openbaar park vraagt om een zorgvuldige ruimtelijke inpassing en detaillering. Enerzijds vraagt het park om maximale gebruikruimte, anderzijds "het wonen" enige distantie.

Voor de bouwmassa's (bijlage 3) in de zuidrand wordt uitgegaan van een commerciële plint en wonen op de verdiepingen. Op deze wijze wordt er distantie en privacy gecreëerd. Dit geldt ook voor de bouwmassa's (bijlage 3) in de noordrand, waar met de half verdiepte parkeergarage het wonen wordt opgetild. Niettemin zal bij de verdere uitwerking en ontwerp van de gebouwen en het park, continue afstemming plaats moeten vinden om te komen tot een maximale woonkwaliteit en gebruikskwaliteit van het park.

In de bijlage 4 is een aantal referenties opgenomen voor de bouwmassa's in de noord- en zuidrand en mogelijkheden voor de inpassing.

Varianten

variant	Bouwmassa	(Tijdelijk) openbaar parkeren	aantal woonlagen	aantal appartementen per laag	aantal appartementen	extra appartementen	commercieel
1	Zuid 1	10/80 pp	5	10	50	-	400 m ²
2	Zuid 2	10/80 pp	10	5	50	-	400 m ²
3	Noord 1/ Zuid 3	-	5	24	120	70	400 m ²
4	Noord 2/ Zuid 3	15 pp	5 (2 gebouwen)	6 en 14	100	50	400 m ²
5	Noord 3/ Zuid 3	15 pp	5 (hoek 3 extra)	14 en 4	82	32	400 m ²



De extra opbrengsten en kosten van de varianten zijn gebaseerd op de prijzen zoals gehanteerd in de GREX Centrumplan. De per saldo opbrengsten zijn indicatief. Ze geven de verschillen van de extra opbrengsten voor de GREX van de varianten ten opzichte van elkaar aan.

variant	Opbrengsten (extra appartementen)	Kosten	Per saldo
1	-	-	€ -
2	-	-	€ -
3	70 appartementen	ontsluiting + BWRM 'binnenterrein' Keyserinnedaal omleggen hogedruk gasleiding over lengte 120m afvoer 7.500 m3 grond t.b.v. parkeergarage	€ 0,70 mln.
4	50 appartementen	ontsluiting + BWRM 'binnenterrein' Keyserinnedaal afvoer 6.500 m3 grond t.b.v. parkeergarage	€ 0,65 mln.
5	32 appartementen	ontsluiting + BWRM 'binnenterrein' Keyserinnedaal afvoer 6.500 m3 grond t.b.v. parkeergarage	€ 0,40 mln.

Variant 1

- *Functionele mogelijkheden:* In variant 1 zijn de functies wonen en commercieel gecombineerd in een multifunctioneel gebouw, onder het gebouw is de mogelijkheid van een half verdiepte parkeergarage voor de bewoners. Op de begane grond is ruimte voor een commerciële ruimte ten behoeve van horeca dat aansluit op het Havenplein en het park. Het wonen, komt boven de commerciële plint. De functie openbaar parkeren kan in de noordoost- of noordwest hoek van het park worden gesitueerd afhankelijk waar de losloopvoorziening voor honden wordt gesitueerd.
- *Fysieke mogelijkheden:* Bouwmassa Zuid 1 (bijlage 3), een multifunctioneel gebouw met een footprint van ca 40 m bij 40 m en woonlagen van ca 20 m bij 40 m gesitueerd aan het Havenplein in de zuidelijke 'punt' van het park. Een half verdiepte parkeergarage met ca 50 parkeerplaatsen. Commerciële ruimte met een omvang van 400 m2 en daarboven 5 woonlagen met per laag 10 appartementen. De hoogte van het gebouw is ca 20 m. In de noordoost hoek van het park aansluitend aan de Torenstraat of respectievelijk in de noordwest hoek aansluitend aan Kanaaldijk N.O. is ruimte voor ca 10 of ca 80 openbare (tijdelijke) parkeerplaatsen.
- *Effecten op het park:* Deze variant heeft geen effect op de omvang van het park en legt geen beperking op het in te vullen parkprogramma. De commerciële plint kan optimaal gebruik maken van zowel het park als het Havenplein
- *Kosten/Baten:* Er worden met deze variant geen extra opbrengsten gegenereerd.

Variant 2

- *Functionele mogelijkheden:* Variant 2 heeft dezelfde functies als variant 1.
- *Fysieke mogelijkheden:* Bouwmassa Zuid 2 (bijlage 3), een multifunctioneel gebouw met een footprint van ca 40m bij 40 m en woonlagen van ca 20 m bij 20 m gesitueerd aan het Havenplein in de zuidelijke 'punt' van het park. Een half verdiepte parkeergarage met ca 50 parkeerplaatsen.

Commerciële ruimte met een omvang van 400 m² en daarboven 10 woonlagen met per laag 5 appartementen. De hoogte van het gebouw is ca 35 m. Het gebouw is bijna tweemaal zo hoog als bouwmassa Zuid 1 maar tweemaal ranker van vorm, zodat het niet een 'hoge brede wand' vormt tussen het park en het Havenplein. In de noordoost hoek van het park aansluitend aan de Torenstraat of respectievelijk in de noordwest hoek aansluitend aan Kanaaldijk N.O. is ruimte voor ca 10 of ca 80 openbare (tijdelijke) parkeerplaatsen.

- *Effecten op het park:* Deze variant heeft geen effect op de omvang van het park en legt geen beperking op het in te vullen parkprogramma. De commerciële plint kan optimaal gebruik maken van zowel het park als het Havenplein.
- *Kosten/Baten:* Er worden met deze variant geen extra opbrengsten gegenereerd.

Variant 3

- *Functionele mogelijkheden:* In variant 3 is de functie wonen in de noordrand gepositioneerd. Onder het appartementencomplex is de mogelijkheid van een half verdiepte parkeergarage voor de bewoners. De commerciële functie is in de zuidrand bij het Havenplein gepositioneerd.
- *Fysieke mogelijkheden:* In deze variant is de gehele noordrand ingevuld met wonen en de commerciële functie in de zuidrand. Bouwmassa Noord 1 (bijlage 3): een appartementencomplex met een footprint van ca 30 m bij 190 m en woonlagen van ca 15 m bij 190 m gesitueerd aan de noordzijde van het park. Een half verdiepte parkeergarage met ca 120 parkeerplaatsen. Op de parkeergarage komen 5 woonlagen met per laag 24 appartementen. De hoogte van het gebouw is ca 15 m.
Bouwmassa Zuid 3 (bijlage 3): een paviljoen met een footprint van ca 20 m bij 20 m gesitueerd aan het Havenplein in de zuidelijke 'punt' van het park. Commerciële ruimte met een omvang van 400 m².
- *Effecten op het park:* De bestaande appartementencomplexen Keyserinnedaal en Keyershof worden door de volledige invulling van de noordrand afgesloten van het park. Evenals een optimale aansluiting van de Oude Aa op het bestaande groen tussen Keyserinnedaal en Keyershof (zie afbeelding 2). In het ROP De Waart (vastgesteld door college in november 2017) is het toekomstige wooncomplex op de hoek van de Torenstraat en Watermolenwal gesitueerd aan de rand van het Havenpark voor appartementen in het midden- en hoge segment. De invulling van de noordrand doorkruist deze ligging.
Met de invulling van de gehele noordrand met wonen is er geen ruimte voor (tijdelijk) openbaar parkeren en komt de programmering van het park in het gedrang.
- *Kosten/Baten:* Deze variant levert 70 extra appartementen op. Daarvoor dient ca 7.500 m³ grond voor de parkeergarage worden uitgegraven en afgevoerd en de hogedruk gasleiding over een lengte van ca 120 m worden verlegd. Per saldo levert de variant € 0,7 mln. extra opbrengsten.



Afbeelding2: Het groene gebied met de Oude Aa tussen Keyserinnedaal en Keysershof.

Variant 4

- *Functionele mogelijkheden:* In variant 4 is de functie wonen in de noordrand gepositioneerd. Onder het appartementencomplex is de mogelijkheid van een half verdiepte parkeergarage voor de bewoners. De commerciële functie is in de zuidrand bij het Havenplein gepositioneerd. De functie openbaar parkeren kan in beperkte mate aan de westzijde gecombineerd worden met wonen.
- *Fysieke mogelijkheden:* In deze variant is rekening gehouden met een optimale aansluiting van de Oude Aa op het groene gebied tussen Keyserinnedaal en Keyserhof. Daarvoor is de bouwmassa Noord 2 (bijlage 3) gesplitst. De invulling bestaat uit twee gebouwen, ten oosten en westen van de doorgetrokken Oude Aa naar het groene gebied. Het westelijke gebouw heeft een footprint van ca 30 m bij 110 m en woonlagen van ca 15 m bij 110 m en het oostelijk gebouw een footprint van ca 30 m bij 40 m en woonlagen van ca 15 m bij 40 m. Een half verdiepte garages onder het westelijk gebouw met ca 70 parkeerplaatsen. Op de parkeergarage komen 5 woonlagen met per laag 14 appartementen. Het oostelijk gebouw 5 woonlagen met per laag 6 appartementen. De hoogte van de gebouwen is ca 15 m.
Bouwmassa Zuid 3 (bijlage 3): een paviljoen met een footprint van ca 20 m bij 20 m gesitueerd aan het Havenplein in de zuidelijke 'punt' van het park. Commerciële ruimte met een omvang van 400 m².
In de noordwesthoek tussen Keyserinnedaal en het wooncomplex aan Kanaaldijk N.O. is ruimte voor ca 15 openbare (tijdelijke) parkeerplaatsen. Met de invulling van de noordrand met wonen is er geen ruimte voor het plaatsen van de losloopvoorziening voor honden.



- *Effecten op het park:* Het effect van afsluiting van Keyserinnedaal, Keysershof en het daartussen gelegen groene gebied is in deze variant opgelost. Het oostelijke gebouw werkt wel nog als een barrière voor het toekomstige complex op de hoek van de Torenstraat en de Watermolenwal. Het westelijk gebouw is meer het park in gesitueerd om zo voldoende afstand tot Keyserinnedaal te houden. Het zo gecreëerde gebied biedt de mogelijkheid om de gezamenlijke ontsluiting en parkeervoorziening met Keyserinnedaal te verbeteren. Met de invulling van de noordrand met wonen is er beperkt ruimte voor (tijdelijk) openbaar parkeren en komt de programmering van het park in het gedrang.
- *Kosten/Baten:* Deze variant levert 50 extra appartementen op. Daarvoor dient ca 6.500 m³ grond voor de parkeergarage worden uitgegraven en afgevoerd. Per saldo levert de variant € 0,65 mln. extra opbrengsten. Ondanks een lager aantal extra appartementen is de opbrengst in deze variant nagenoeg gelijk aan variant 3. Dat komt doordat in deze variant geen kosten zijn voor het omleggen van de hogedruk gasleiding.

Variant 5

- *Functionele mogelijkheden:* In variant 5 is de noordrand aan de westzijde ingevuld met de functie wonen. Onder het appartementencomplex is de mogelijkheid van een half verdiepte parkeergarage voor de bewoners. De commerciële functie is in de zuidrand bij het Havenplein gepositioneerd. De functie openbaar parkeren kan in beperkte mate aan de westzijde gecombineerd worden met wonen.
- *Fysieke mogelijkheden:* In deze variant is zowel rekening gehouden met de optimale aansluiting van de Oude Aa op het groene gebied tussen Keyserinnedaal en Keysershof als ook met het toekomstige complex op de hoek van de Torenstraat en de Watermolenwal. Bouwmassa Noord 3 (bijlage 3): de invulling bestaat uit een complex aan de westelijke zijde in de noordrand. Het complex heeft een footprint van ca 30 m bij 110 m en woonlagen van 15 m bij 110 m. Een half verdiepte garages onder het complex met ca 70 parkeerplaatsen. Op de parkeergarage komen 5 woonlagen met per laag 14 appartementen. Op de hoek van het complex aan de kanaalzijde zijn 3 extra lagen mogelijk met per laag 4 appartementen. De hoogte van de gebouwen is ca 15 m en op de hoek ca 25 m.

Bouwmassa Zuid 3 (bijlage 3): een paviljoen met een footprint van ca 20 m bij 20 m gesitueerd aan het Havenplein in de zuidelijke 'punt' van het park. Commerciële ruimte met een omvang van 400 m². In de noordwesthoek tussen Keyserinnedaal en het wooncomplex aan Kanaaldijk N.O. is ruimte voor ca 15 openbare (tijdelijke) parkeerplaatsen.

Effecten op het park: Het effect van afsluiting van het toekomstige complex, Keyserinnedaal, Keysershof en het daartussen gelegen groene gebied is in deze variant opgelost. Het westelijk gebouw is meer het park in gesitueerd om zo voldoende afstand tot Keyserinnedaal te houden. Het zo gecreëerde gebied biedt de mogelijkheid om de gezamenlijke ontsluiting en openbare parkeervoorziening met Keyserinnedaal te verbeteren. Met de invulling van de noordrand met wonen is er beperkt ruimte voor (tijdelijk) openbaar parkeren.

- *Kosten/Baten:* Deze variant levert 32 extra appartementen op. Daarvoor dient ca 6.500 m³ grond voor de parkeergarage worden uitgegraven en afgevoerd. Per saldo levert de variant € 0,4 mln. extra opbrengsten.



Andere varianten

Combinaties van de bouwmassa's Noord 1, 2 en 3 met bouwmassa's Zuid 1 en gaan ten koste van de minimale omvang van 2 ha van het park waardoor de ambities en uitgangspunten zoals in paragraaf 3.1 aangegeven in het gedrang komen.



6 Conclusie

Zuidrand

De varianten 1 en 2 met bouwmassa's voor de zuidrand zijn goed te combineren met het park en beperken niet de omvang en ambities van het park. De bouwmassa's zijn een combinatie van de functies wonen en commercieel. Bij de uitwerking is aandacht nodig voor een transparante verbinding tussen het Havenplein en het park. De varianten genereren geen extra opbrengsten ten opzichte van de huidige GREX Centrumplan. De functie wonen is geschikt voor young professionals/starters op de woningmarkt in de vrije sector van het huursegment.

Noordrand

De varianten 3, 4 en 5 met bouwmassa's voor de noordrand hebben in verschillende mate een negatief effect op het park, de bestaande bebouwing aan de noordrand en toekomstige bebouwing tegenover de noordoost rand. De invulling van de noordrand met bebouwing laat beperkt tot geen ruimte over voor tijdelijk parkeren. De varianten genereren extra opbrengsten tussen € 0,4 mln. en € 0,7 mln. Variant 5 is het beste te combineren met het park, en levert € 0,4 mln. aan extra opbrengsten op. De noordrand heeft geen potentie voor een commerciële functie. Om de beoogde extra opbrengsten te realiseren en de beoogde opbrengsten van de functie commercieel zoals opgenomen in de GREX Centrumplan te borgen zijn de bouwmassa's aan de noordrand gecombineerd met bebouwing in de vorm van een paviljoen aan de zuidrand. De functie wonen is geschikt voor gezinnen en senioren in de vrije sector van zowel het huur- als koopsegment.

Variant	Functionele mogelijkheden	Fysieke mogelijkheden	Ruimtelijke effecten op het park	Kosten/ Opbrengsten	Totaal
1	++	+	+	0	++
2	++	+	+	0	++
3	0/+	+	--	++	-
4	+	+	-	++	0
5	++	+	0	+	++

7 Voorstel/aanbeveling

Voorop staat de realisatie van een kwalitatief hoogwaardig park. Op basis van de analyse is dan de voorkeur voor respectievelijk variant 2, variant 1 en variant 5. Deze drie varianten scoren in totaliteit gelijk, maar variant 5 heeft meer effect op het park dan variant 1 en 2. Bij variant 1 en 2 is de kwaliteit van de inrichting van het park het hoogst omdat de kern van het park, de Aa-loop (het wandelpad met de zichtbare Oude Aa) in haar originele omvang kan worden gerealiseerd. De bouwmassa in variant 2 is beter inpasbaar tussen het park en het Havenplein dan variant 1. De varianten 3 en 4 hebben nadelige effecten voor het park en/of de randen en scoren daarom het laagst.

Vanuit de basiswens om een kwalitatief hoogwaardig park te realiseren met voldoende ruimte voor alle geplande onderdelen in het park maar ook rekening houdend met de beleidsdoelen en argumenten op het gebied van wonen alsmede financiële afwegingen wordt geadviseerd om te kiezen voor variant 5, de combinatie van een bouwblok aan de noordwestzijde en een paviljoen aan de zuidzijde van het park .

De ruimtelijke gevolgen van deze variant zijn:

- een bouwblok bestaande uit 82 appartementen in 5 en gedeeltelijk 8 bouwlagen aan de westzijde van de noordrand
- 15 openbare parkeerplaatsen achter dit bouwblok waarmee de bestaande 80 parkeerplaatsen langs het kanaal deels gecompenseerd worden;
- een groene verbinding tussen het Havenpark en het binnengebied tussen Keyserinnedaal en Keyershof;
- ter plaatse van de noordrand van het Havenpark nu en in de toekomst geen oost-west-verkeersverbinding tussen de Watermolenwal en de Kanaaldijk Oost (of West, met brug).

De oosthoek van de noordrand wordt in samenhang met de nieuwe (koop)appartementen aan de zuidwestrand van De Waart (hoek Torenstraat/Watermolenwal) en het Piet Blomplein ontworpen. Hier kan, indien echt noodzakelijk, tijdelijk een beperkt aantal parkeerplaatsen worden aangelegd. Scenario's voor de bereikbaarheid van- en het parkeerbeleid in het centrum worden momenteel in breder verband onderzocht en zullen in het najaar worden afgerond.



8 Bijlagen

8.1 Bijlage 1: uitgangspunten en ambities park

- **Kwaliteit openbare ruimte verhoogt aantrekkelijkheid centrum:** De aantrekkingskracht van stedelijke centra wordt in belangrijke mate bepaald door de kwaliteit van de openbare ruimte. Daarom is het belangrijk om de openbare ruimte die nieuwe en bestaande belangrijke plekken in het centrum verbindt te versterken en te verbeteren. Het gaat hier om de Kanaalzone, de Oude Aa, het Kasteelpark, de omgeving Veestraatbrug, het Havenplein, het huidige Havenpark en de omgeving van de watertoren. Deze gebieden vormen een opeenvolgende reeks van stedelijke openbare ruimten met groen en water als leidend principe. Een robuuste duurzame openbare ruimte met plaats voor verblijf, ontmoeting, levendigheid, evenementen en dynamiek en voorzien van meer groen zoals bomen, en water-, cultuur- en spelelementen.
- **Versterken van de ‘groen-blauwe’ structuur in het centrum:** Bovenstaande structuur van de openbare ruimte, met als leidend principe groen en water, vormt de rode draad - of beter gezegd de groen-blauwe draad van het centrum. Vrijwel alle onderdelen van het centrum en de Helmondse parels hebben een relatie met deze groen-blauwe structuur. Het doel is om deze structuur, die de parels verbindt, te versterken. De recreatieve functie van het kanaal gaat hiermee ten volle benut worden. Het nieuwe Havenpark is binnen deze groen-blauwe structuur een zeer belangrijke en prominente schakel.
- **Bijdrage leveren aan de klimaatopgave:** Door de realisatie van Havenpark zetten we een belangrijke eerste stap in het realiseren een hoogwaardige en aantrekkelijke openbare ruimte. Maar niet alleen dat. Door te kiezen voor een “groen-blauw concept” draagt het centrum bij aan de klimaatopgave waar we als stad voor staan.
- **Een centrale ontmoetingsplek:** Het centrum van de stad wordt meer en meer een centrale ontmoetingsplek i.p.v. een winkelgebied. Bovendien liggen er goede kansen in Helmond om stevig in te zetten op een intensivering van het woonprogramma in het centrum. Het faciliteren van een aantrekkelijk centrum waarin ook gewoond kan worden vraagt om een kwalitatieve openbare ruimte, groen en afwisseling van rust en reuring.

8.3 Bijlage 3: bouwmassa's

Zuid 1



Zuid 2



Zuid 3



Noord 1



Noord 2



Noord 3



8.4 Bijlage 4: referentiebeelden bouwmassa's

Bouwmassa's Zuid 1 en 2

Referenties Zuid



Gashouder aan Havenplein Helmond



King's Cross Londen WilkinsonEyre Architects
Appartementen in voormalige gashouders



Industriële architectuur Kanaaldijk Helmond



Pakhuis Bremen Groningen



Meysters Buiten Utrecht
Zecc Architecten



Toren aan het park.
Hafenpark Hamburg Richard Meier Architects

Bouwmassa Zuid 3

Referenties Paviljoen



Bouwmassa's Noord 1,2 en 3

Referenties Noord



Parc Bruxelles Helmond



Vossenburcht Helmond



Keysershof Torenstraat Helmond



Balk van Beel Leuven

Inpassing bouwmassa's

Referenties Inpassing



