

# Het Goud van Helmond



RUIMTELIJK ONTWIKKELINGSPLAN HOUTSDONK

**DO**NASTEDENBOUW



## WOORD VOORAF

De gemeente Helmond en woCom hebben in het voorjaar van 2022 een gezamenlijke uitvraag gedaan voor het opstellen van een Ruimtelijk OntwikkelingsPlan (ROP) voor Houtsdonk. Begin juni 2022 hebben zij ons (combinatie Dona Stedenbouw en KAW) geselecteerd. Wij beschreven de locatie als 'Het Goud van Helmond', omdat het vanuit ons perspectief een bijzondere locatie is. Op een steenworp afstand van het centraal station en het centrum van Helmond, tegen het kanaal en het Groot Goor. Een gebied waar veel kansen liggen. Gedurende het opstellen van het ROP werd deze constatering ook bevestigd en verder aangevuld door de gesprekken die zijn gevoerd met bewoners, ondernemers en verenigingen. Hoewel het gebied mogelijk voor een behoorlijke transformatie staat waar iedereen mee te maken krijgt, zijn de gesprekken altijd heel vriendelijk en positief verlopen. Wij kijken terug op een open en eerlijk proces waarbij we gezocht hebben naar mogelijkheden en kansen voor iedereen.

### **Bewoners Houtsdonk**

De bewoners van Houtsdonk zijn vertegenwoordigd in een bewonersgroep. Deze groep hebben wij op 2 momenten gesproken. Ze hebben met ons meegedacht over de juiste manier van communiceren richting de buurt en hebben ons vooraf meegenomen over de zorgen die in de buurt leven. Wij hebben de hele buurt uitgenodigd om in januari 2023 met ons mee te denken over wat het vernieuwde Houtsdonk voor hen kan brengen. Daar kwam onder andere naar voren dat bewoners graag op een goede manier verbonden wilden zijn met de nieuwe buurt aan de Zuid-Willemsvaart met passende voorzieningen en dat de buurt ook beter ontsloten wordt met aandacht voor voetgangers en fietsers. Er is een vraag vanuit bewoners naar meer woningen geschikt voor ouderen en starters. Ook is de slechte kwaliteit van het Groot Goor vaak benoemd. Bewoners willen graag dat dit verbetert. Verder zijn er ook zorgen geuit over de ligging van de nieuwe weg in het kader van geluid en drukte. Ook willen huurders van de HeBoMa flats graag op tijd weten waar ze aan toe zijn als hun woning gesloopt gaat worden.

### **Ondernemers Kanaaldijk Zuid West**

Wij hebben alle ondernemers in het begin individueel gesproken. Centraal stond de kennismaking met elkaar en het gesprek over de toekomst van hun bedrijf. Er is ook verkend wat de ontwikkeling van Houtsdonk voor hen zou kunnen betekenen. Kan het op een of andere manier bijdragen aan het toekomstperspectief dat ze hebben? Er is geen standaard oplossing mogelijk, de ondernemers hebben ook verschillende toekomstplannen. De meesten hebben aangegeven begrip te hebben voor de ontwikkeling en zijn bereid om mee te denken over wat kan. Ook hebben ze aangegeven dat zij voor hun bedrijfsvoering geen onderdeel hoeven uit te maken van het vernieuwde Houtsdonk.

### **Sportverenigingen Houtsdonk**

De gesprekken met HVV (Helmondse voetbalvereniging) en DWZ (tennisvereniging) waren zeer open en constructief. Waar DWZ hun activiteiten wil afbouwen zijn de ambities van HVV juist springlevend. HVV wil een rol binnen de buurt op zich nemen als het gaat om het verbinden en toegankelijk maken van sporten en ontmoeten voor iedereen. Door samen te werken met andere verenigingen en partijen. Tijdens de gesprekken zijn de condities verkend hoe we dit voor het vernieuwde Houtsdonk werkend zouden kunnen krijgen. Dit is een belangrijk ingrediënt binnen het vernieuwde Houtsdonk.

Het resultaat van alle gesprekken en het verrichte onderzoek is een gedragen en realistisch ROP dat een kansrijk toekomstbeeld schets van het vernieuwde Houtsdonk; een nieuwe stedelijke buurt voor iedereen!

Simon Dona en Mathieu Kastelijn

# INHOUDSOPGAVE

## INLEIDING 04

## 1 LOCATIE & OPGAVE 08

Een introductie van de locatie en een verdieping van de opgave.

## 2 AMBITIE 22

Het Houtsdonk van morgen

## 3 RUIMTELIJK CONCEPT 30

Van ambitie naar ruimtelijk concept

## 4 FASERING 42

## 5 VERVOLG 46

Hoe nu verder?

## BRONNENLIJST 50





# INLEIDING

---



# INLEIDING

## HET RUIMTELIJK ONTWIKKELINGSPLAN

Met het Ruimtelijk OntwikkelingsPlan (ROP) Houtsdonk leggen zowel woCom als de gemeente Helmond hun ruimtelijke visie op lange termijn voor het gebied Houtsdonk vast. In het ROP worden ingrepen voorgesteld die gaan over woningbouw, infrastructuur, openbare ruimte en programmering. Het perspectief is daarbij altijd tweeledig: enerzijds dient de ontwikkeling een bijdrage te leveren aan de buurtverbetering voor de bestaande buurt Houtsdonk, anderzijds draagt de ontwikkeling bij aan de forse verstedelijkingsopgave waar de gemeente Helmond de komende jaren voor staat.

De belangrijkste ontwikkelingen/vraagstukken binnen het plangebied zijn:

- De (mogelijke) herontwikkeling van de huidige 170 appartementen in de HeBoMa-flats van woningstichting woCom. De flatgebouwen zijn zowel qua gebruikskwaliteit als technische staat voor 2050 aan vervanging toe. De gefaseerde herontwikkeling van de HeBoMa-flats biedt kansen om te kijken naar andere woonvormen die meer aansluiten op de huidige en toekomstige woonbehoefte van de doelgroepen in de sociale huursector en een gedifferentieerde wijkopbouw.
- De gemeente is eigenaar van de naastgelegen (braakliggende) HVV-velden (uitgezonderd het hoofdveld en bijbehorende accommodatie). Hierdoor ontstaat ruimte voor toevoeging van (sociale huur) woningen, o.a. voor de eventuele herhuisvesting van de huidige bewoners in de HeBoMa-flats.
- De mogelijke (her)ontwikkeling van het bedrijventerrein dat zich uitstrekt langs Kanaaldijk Zuid West vanaf de hoek met de Heeklaan tot aan de brug over de Zuid-Willemsvaart met aansluiting op Vossenbeemd.
- Een belangrijk nog uit te voeren deel van de stedelijke ring betreft doortrekking vanaf de (nieuwe) Kasteelherenlaan naar Kanaaldijk Zuid West. De ligging, rol en toekomstige functie van het doortrekken van de stedelijke verkeersring is een belangrijk vraagstuk voor de toekomst van Houtsdonk en heeft invloed op zowel de bestaande wijk als de ontwikkeling van de deelgebieden.

De belangrijke ontwikkelingen buiten het plangebied die invloed hebben op de gebiedsontwikkeling van Houtsdonk zijn:

- De komende jaren zullen in Helmond een groot aantal (extra) woningen moeten worden gebouwd om te kunnen voldoen aan de vraag en ambities uit de schaa sprong. Naast de ontwikkeling van het stationskwartier, speelt de ontwikkeling van Houtsdonk hierin een belangrijke rol. Bij de uitwerking zal moeten worden getoetst hoe de beoogde ontwikkelingen maximaal aan kunnen sluiten bij de ambities uit de schaa sprong (zie ook document: Kwaliteitssprong Helmond Verstedelijkingsopgave gedefinieerd - februari 2022).
- Binnen Houtsdonk ligt de bestaande woonwijk (gebied achter de flats). Bij de uitwerking dient aandacht te zijn voor het versterken en verbeteren van de wijk (aangeduid als schilgebied)
- Ontwikkeling en kwaliteitsimpulsen voor Natuur Netwerk Brabant (NNB) en Goorloop Zuid

Deze ontwikkelingen en vraagstukken kunnen niet los van elkaar gezien worden en vragen om een samenhangende, integrale visie. Een Ruimtelijk Ontwikkelingsplan (ROP) is een goed middel om de beoogde ruimtelijke kwaliteit te verantwoorden. Het geeft handvatten en ruimtelijke randvoorwaarden waaraan de gemeente nieuwe ontwikkelingen kan toetsen en bijsturen.

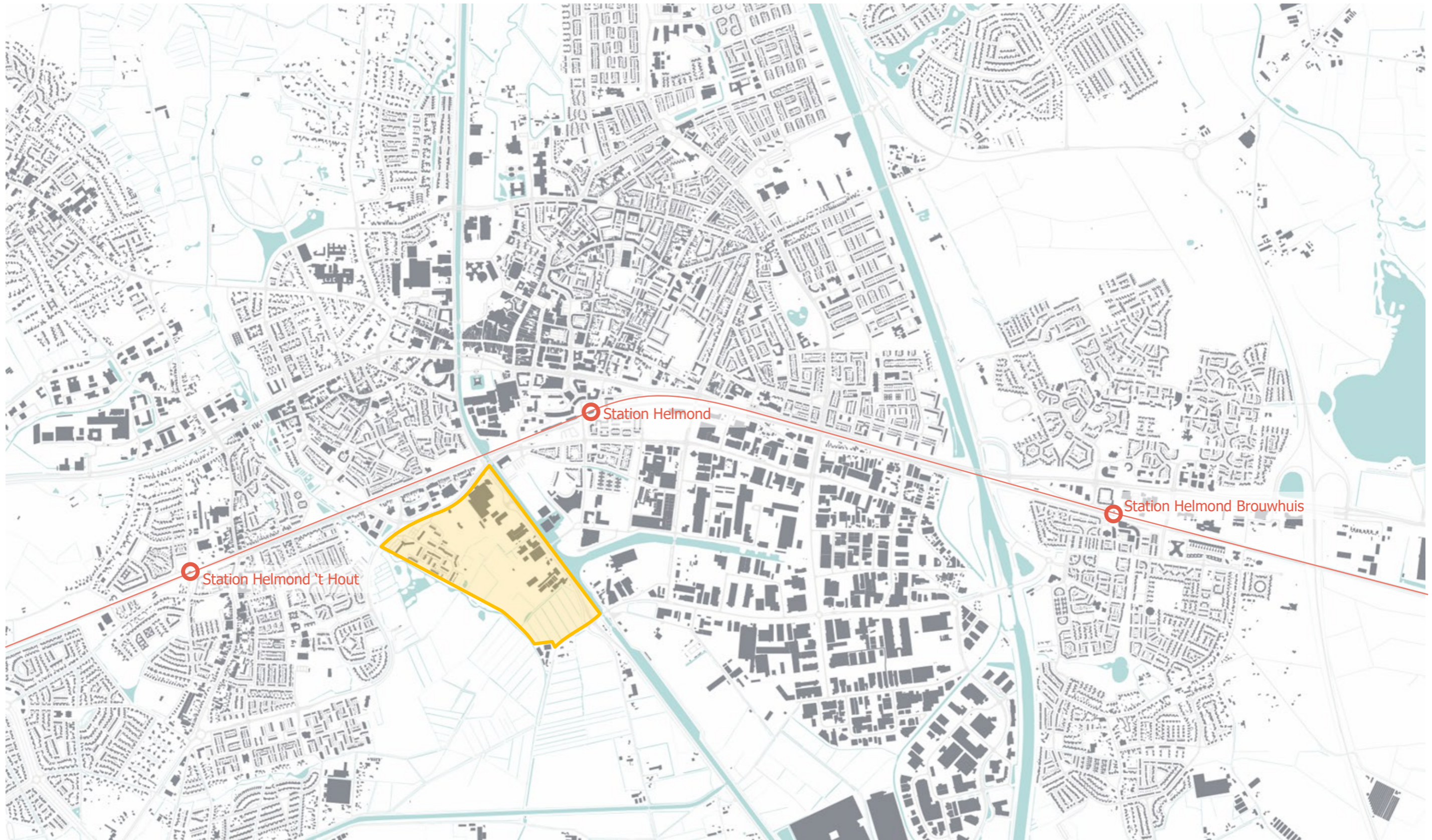
De dubbele opgave – buurtverbetering Houtsdonk en verstedelijkingsopgave Helmond als onderdeel van de groei van de Brainport – bereiken we door:

- Het gedeelte van Houtsdonk aan Kanaaldijk Zuid West, het bedrijventerrein, transformeren we tot een gemengd stedelijk milieu als onderdeel van de 'Centrum+' ontwikkeling van Helmond. Met de Centrum+ ambitie wordt een betere aansluiting tussen de buurten en wijken rondom het centrum met het centrum nagestreefd. Verdichting en het mengen van stedelijke functies zijn daarbij belangrijke middelen. Het doel is een levendig en vitaal centrum van Helmond te ontwikkelen dat bovendien comfortabel met de fiets en te voet bereikbaar is. Met Houtsdonk geven we invulling aan de ordenings- en inrichtingsprincipes uit het toetsingskader 'Kwaliteitssprong Helmond' (uitwerking Schaa sprong Brainportregio Eindhoven).

- Om daadwerkelijk een stedelijk milieu met bijbehorende dichtheden, stedelijke typologieën en een mobiliteitstransitie te bereiken moet de zware fysieke barrière van Kanaaldijk Zuid West worden opgeheven. Deze opgave moet gecombineerd worden met de doelstelling om de stedelijke ring door te trekken van de Kasteelherenlaan richting Vossenbeemd. Het autoverkeer zal niet langer gebruik maken van Kanaaldijk Zuid West, maar zich verplaatsten via een nieuwe verbindingsweg. Zo ontstaat er een autovrij front aan het kanaal. De nieuwe inrichting van Kanaaldijk Zuid West is zeer bepalend voor de ontwikkelmogelijkheden, verbindingen, fasering, risico's en kansen binnen het gehele gebied, ook voor de bestaande buurt 'Houtsdonk'. Daarnaast draagt het bij aan de mobiliteitstransitie en de ruimtelijke kwaliteit van het centrum van Helmond.
- De opgave Buurtverbetering Houtsdonk is niet los te zien van de opgave tot de bouw van nieuwe woningen. De transformatie van de bedrijvenstrook aan de Zuid-Willemsvaart, de aanleg van nieuwe ontsluitingen (zowel de nieuwe auto-ontsluiting als de aanleg van paden voor het langzaam verkeer), de locatie van voorzieningen, en de openbare ruimten moeten bijdragen aan de kwaliteit van heel Houtsdonk.

### Het resultaat van de ontwikkeling.

- Meer woningen in en dichtbij het centrum van Helmond, aansluitend op de lokale en niet lokale woonvraag;
- werkgelegenheid in het centrum van Helmond;
- een bijdrage aan de mobiliteitstransitie;
- een bijdrage aan de klimaat- en energieopgave;
- een duurzame verbetering van de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de bestaande buurt Houtsdonk en het centrum van Helmond;
- een bijdrage aan een krachtig vitaal centrum voor Helmond en het Helmonds profiel als onderdeel van Brainport Eindhoven.



Bestaande situatie Houtsdonk in de context van Helmond. bron: KAW, eigen afbeelding





# 1

## LOCATIE & OPGAVE

---

INTRODUCTIE VAN DE LOCATIE EN  
VERDIEPING VAN DE OPGAVE.

# DE HISTORIE VAN...

## HOUTSDONK

Het gebied Houtsdonk wordt begrensd door de spoorlijn, de Goorloop en de Zuid- Willemsvaart. Houtsdonk maakte historisch gezien deel uit van oud Helmond. Het gebied is van oudsher sterker georiënteerd op Helmond-West dan op 't Hout; zo zijn bijvoorbeeld de huurwoningen in Houtsdonk in de jaren 70 ontwikkeld door de voormalige woningbouwvereniging Helmond-West. Tegenwoordig bestaat het gebied naast een woonbuurt [1] ook uit een bedrijventerrein [2] langs Kanaaldijk Zuid West met daartussen een tennisvereniging [3] en een handboogvereniging [4], het sportcomplex van HVV [5], een Dahliatuin [6] en een bedrijventerrein [7] tussen het spoor en de Heeklaan. Dit laatste gebied maakt geen onderdeel uit van het ROP. Direct aan de zuidkant van de buurt ligt het natuurgebied het Groot Goor [8].

De benaming 'donk' wordt in verschillende regio's gebruikt voor heuvels die heel verschillende vormen en ontstaanswijzen kunnen hebben. De benaming 'hout' verwijst naar een 'hoogstammig bos'.

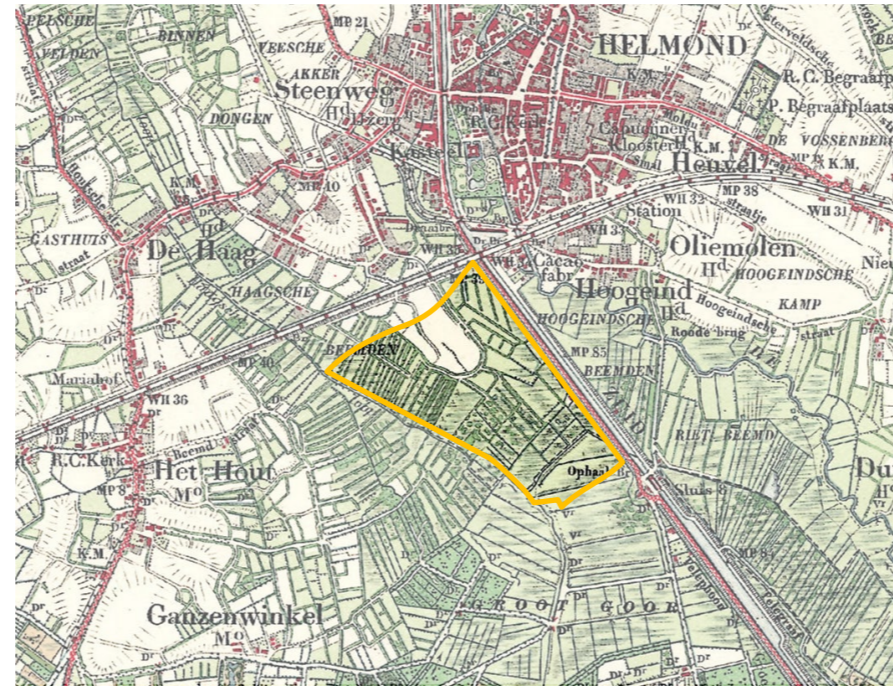


Huidige situatie en projectlocatie Houtsdonk. bron: QGis (2021). Luchtfoto 2021 Ortho HR (Houtsdonk Helmond). PDOK.

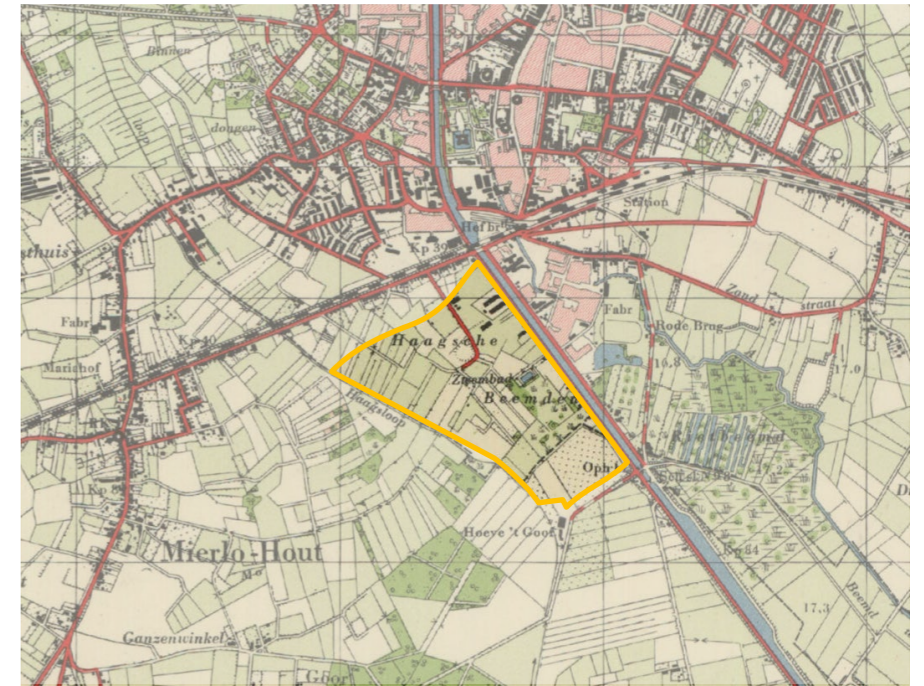
1882



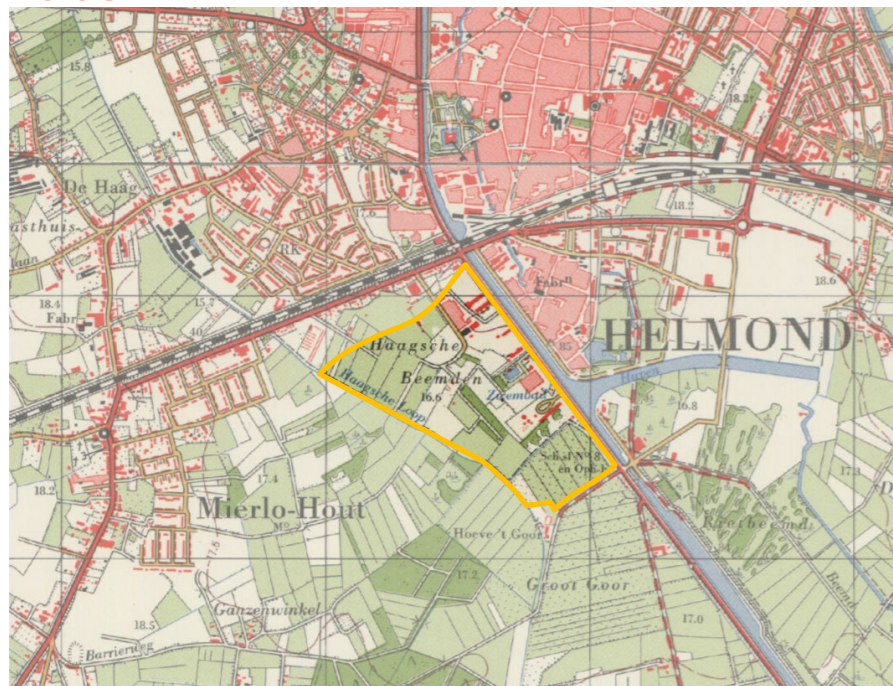
1912



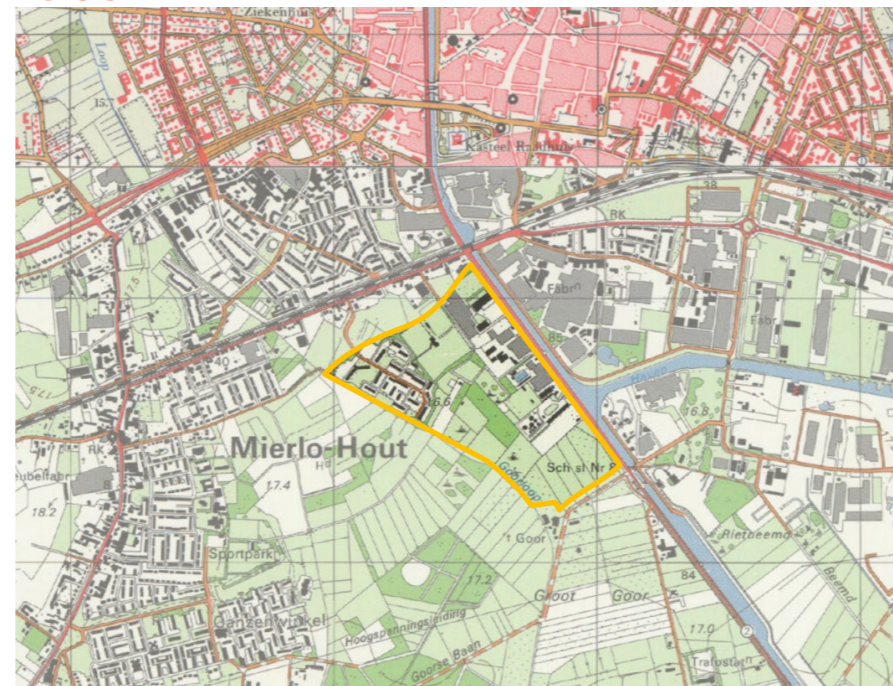
1953



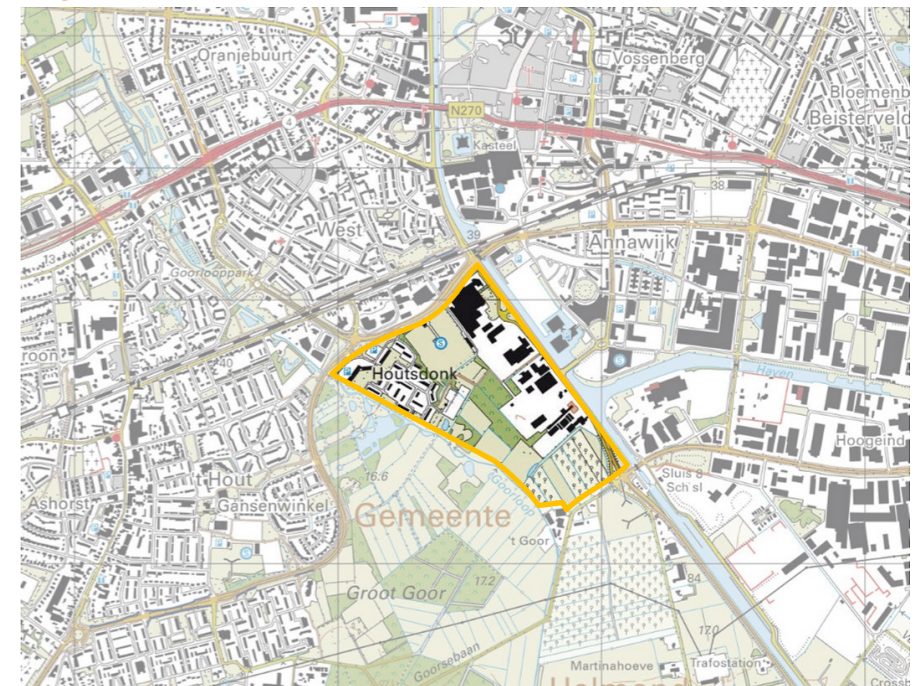
1963



1983



2022

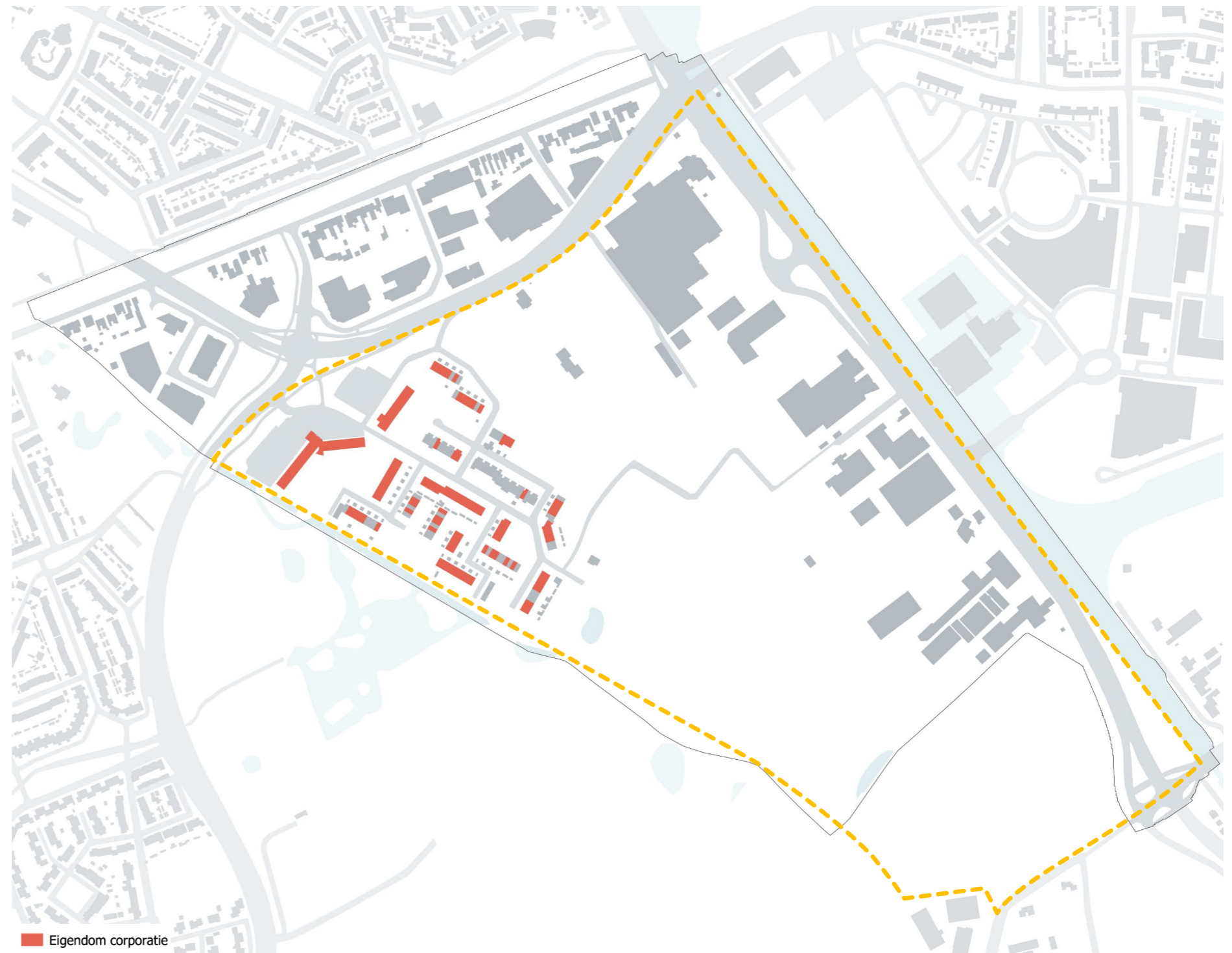


bron: het Kadaster. *Topotijdreis*. Geraadpleegd op 1 mei 2023, van <http://www.topotijdreis.nl>

# WOONBUURT

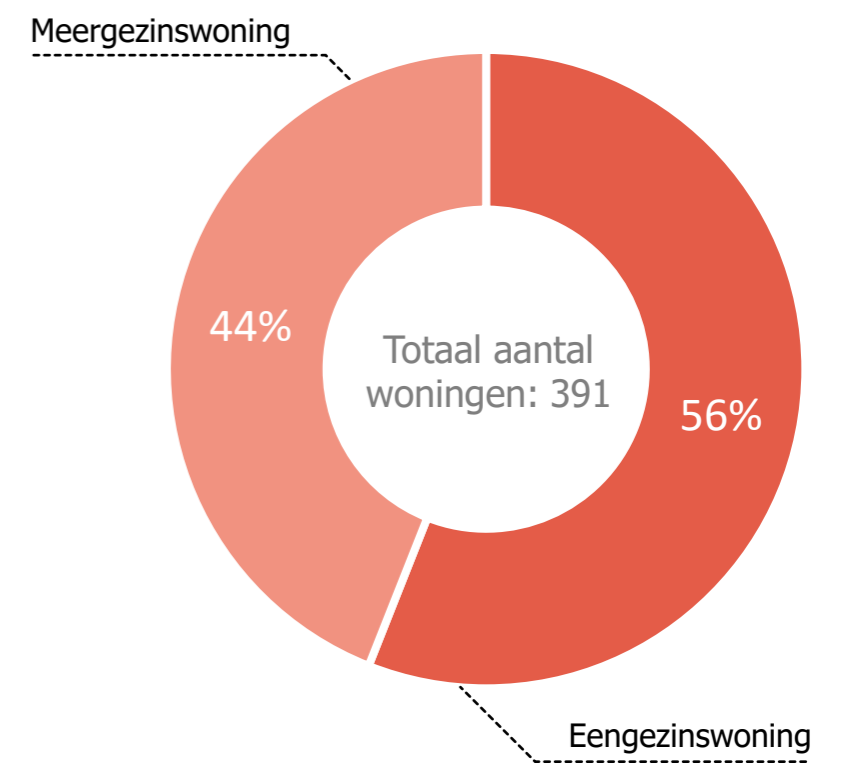
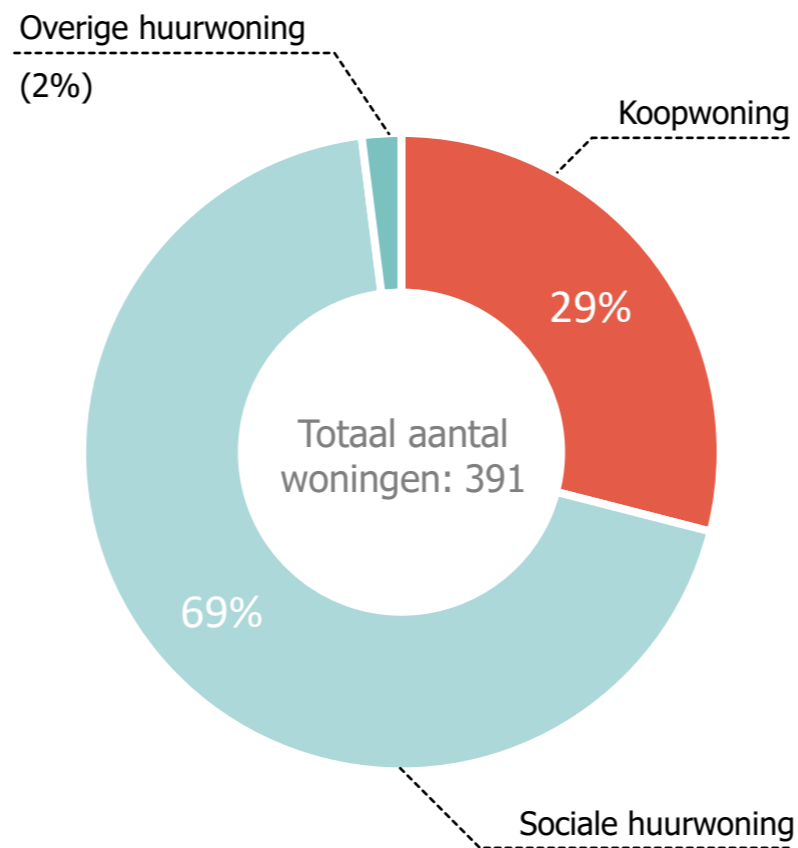
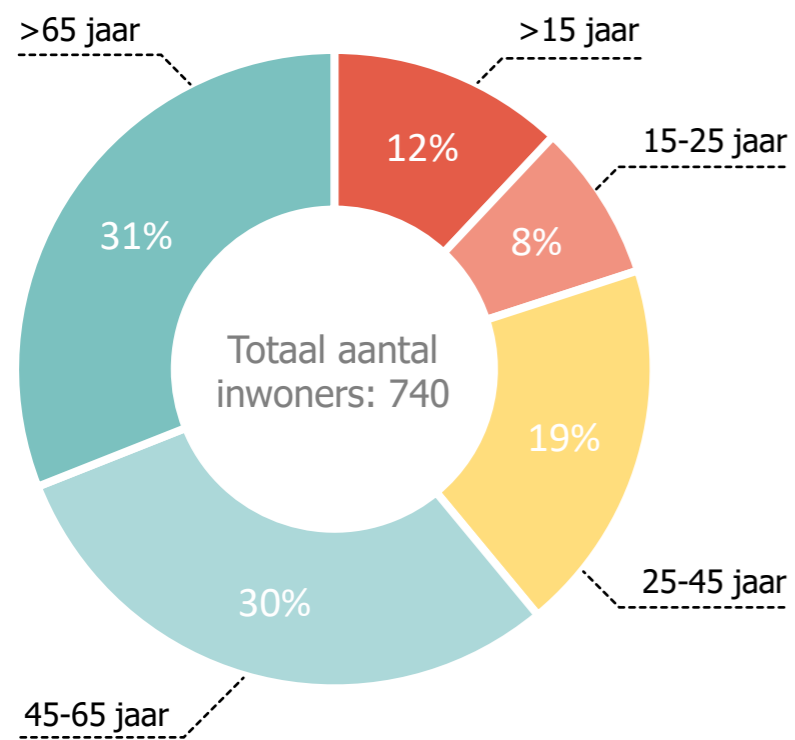
## HOUTSDONK

Begin jaren 70 is gestart met de bouw van 391 woningen. Deze zijn vanaf 1974 opgeleverd. De aanleg van deze buurt had destijds geen rechtmatig bestemmingsplan, zoals meerdere buurten in die periode in Helmond zijn aangelegd. Onder artikel 19, een noodwet, was het toch mogelijk om deze buurten te realiseren. Het plan om de Heeklaan direct te laten aansluiten ter hoogte van Sluis 8, dwars door het Groot Goor, en daarmee een groot gebied te ontsluiten voor de realisatie van nog meer woningen hield geen stand. In een later voorstel werd dit 'Houtsdonktracé' naar de Spoorbrug en Engelseweg geleid. In de huidige woonbuurt waarderen bewoners het groene karakter van de buurt en de nabijheid van het centrum. De buurt ligt wat geïsoleerd. De kwaliteit hiervan is dat het een rustige omgeving is om te wonen en verblijven. Een nadelig gevolg hiervan is dat de aansluiting met de omliggende buurten en voorzieningen ontbreekt. In 2021 is er door de gemeente en woCom een gebiedsvisie opgesteld waarin een uitvoeringsplan voor een betere leefbaarheid van de buurt is opgenomen.



Eigendom woCom in Houtsdonk. bron: KAW, eigen afbeelding. QGIS

## HUIDIGE WOONSITUATIE



bron: woCom, Gemeente Helmond et al. (24 juni 2022). *Gebiedsvisie Houtsdonk* (visiedocument).

# GROOT GOOR

## NATUURNETWERK BRABANT

Natuur- en wandelgebied Het Groot Goor maakt deel uit van National Park De Groote Peel dat wordt beheerd door Staatsbosbeheer. De Groote Peel bevindt zich in Natuurnetwerk Brabant (voorheen Ecologische hoofdstructuur). Het gebied bestaat uit een vochtig bosgebied, moerassen, vennen, kleinschalige weilanden, enkele grotere weilanden en enkele boomgaarden (appels en peren). Het is een belangrijk broedgebied voor verschillende vogelsoorten, waaronder de roerdomp en de grote karekiet. Daarnaast komen er ook amfibieën en reptielen voor, zoals de ringslang en de knoflookpad. De Goorloop ontspringt ten zuiden van het Eindhovens kanaal en komt via een duiker het Goor binnen, waarna deze aan de noordkant het gebied verlaat en via Helmond-West richting de Warande loopt. Er vindt beekherstel van de Goorloop plaats door het Waterschap en de gemeente Helmond. Grote delen daarvan zijn ten noorden van Houtsdonk al gereed.



Bron: KAW, eigen foto

# HET KANAAL

## DE ZUID-WILLEMSVAART



Bron: KAW, eigen foto

De Zuid-Willemsvaart is een kanaal in Nederland dat tussen 1823 en 1826 werd gegraven en loopt van 's-Hertogenbosch naar Maastricht. Het kanaal was bedoeld om de Maas en de Schelde met elkaar te verbinden en zo een betere verbinding tussen Noord- en Zuid-Nederland te creëren. Het traject bij Helmond speelde een belangrijke rol in de geschiedenis van de Zuid-Willemsvaart. In 1825 werd bij Helmond een sluis aangelegd in de Zuid-Willemsvaart. Deze sluis, die bekendstaat als Sluis 8, was een belangrijk punt op de vaarroute tussen 's-Hertogenbosch en Maastricht. Door de aanleg van de sluis konden schepen in beide richtingen door de vaart varen en was het mogelijk om goederen over de Zuid-Willemsvaart te transporteren.

De Zuid-Willemsvaart speelde ook een rol in de Tweede Wereldoorlog. Op 24 september 1944 vond er tijdens de bevrijding van Helmond een gevecht plaats tussen de geallieerde troepen en de Duitse bezetters bij de brug over de Zuid-Willemsvaart. Na een hevig gevecht slaagden de geallieerden erin om de brug te veroveren en zo Helmond te bevrijden.

Begin jaren 90 is de Zuid-Willemsvaart omgelegd, om het centrum van Helmond heen. Deze omlegging was nodig vanwege de verbreding van de A67 en de aanleg van de Nieuwe N279. Tevens zorgde de oude vaarweg dwars door de stad voor verkeersproblemen en overlast. Hoewel er geen vaart meer mogelijk was via het oude tracé, is de industriehaven wel altijd bereikbaar gebleven als gemeentelijk kanaal. Tegenwoordig wordt de vaart vanaf de Industriehaven belemmerd door vaste bruggen als de Suytkadebrug.

De Zuid-Willemsvaart heeft Helmond veel voorspoed geleverd. Er zitten grote industriële complexen aan het kanaal in het centrum van de stad. Het kanaal als industriële drager heeft ervoor gezorgd dat de stad zich voor een lange tijd heeft afgekeerd van het water. Nu de industrie vertrekt of veel schoner wordt, wordt de Zuid-Willemsvaart herontdekt als ruimtelijke kwaliteit en identiteitsdrager van de stad. De Stad maakt een voorkant naar het kanaal en het kanaal verbindt stadsdelen met elkaar en het centrum. Die potentie is enorm en de opgave is groot.

# BEDRIJVENTERREIN

## KANAALDIJK ZUID WEST

Het gebied langs de Zuid-Willemsvaart is tot en met de 2e Wereldoorlog hoofdzakelijk een agrarisch gebied met enkelen woonhuizen langs de Zuid-Willemsvaart en een 'zwemkom' oftewel een openluchtzwembad van de Helmondse Bad en Zweminrichting. Dit bad werd in 1934 officieel geopend en diende ter 'ontspanning en sportiviteit'. In 1964 werd het bad gesloten.

Vanaf de jaren 50 komen er geleidelijk bedrijven langs de Kanaaldijk Zuid West.

In de jaren 60 is er aan de Kanaaldijk Zuid West ter hoogte van de Industriehaven een milieustraat / vuilstort aangelegd. Deze is later verplaatst. De grond op het bedrijventerrein is mede hierdoor vervuild.

Begin jaren 90 wordt de Kanaaldijk Zuid West heringericht en wordt een parallelweg aangelegd waardoor het bedrijventerrein makkelijk en beter ontsloten wordt.

Tussen de bedrijventerreinen ligt tennisvereniging DWZ, opgericht in 1960. In de tijd stelde de directie van J.H. de Wit & Zonen een afgelegen stuk fabrieksterrein ter beschikking om daar een sportieve bestemming aan te geven. Op verzoek van een aantal personeelsleden werden er 2 tennisbanen gerealiseerd. De tennisvereniging bestaat tegenwoordig uit oudere leden. Hoewel er soms nog wel getennist wordt is het vooral een gezelligheidsvereniging. Ondanks diverse pogingen is er is geen aanwas van nieuwe leden.

Jurrius Fruit is gelegen aan de Goorsebaan 16 in Helmond. Het gebied waar het bedrijf is gelegen is eind dertiger jaren van de vorige eeuw door de gemeente Mierlo ontgonnen. Het was een nat terrein en men wilde het in pacht uit gaan geven aan boeren. In het begin was er geen belangstelling, waardoor de gemeente boeren gratis hun vee liet weiden "maar vaak kwamen ze magerder terug als dat ze waren heen gegaan".

Eind jaren 40 is de neef van de opa van de huidige eigenaar op het bedrijf gekomen. Hij kreeg het in erfpacht van de gemeente Mierlo en heeft er verschillende teelten geprobeerd; o.a. aardappelen,

tarwe en bieten. Hier kwam echter weinig van terecht. Ook had hij een stuk met fruitbomen ingeplant. Dit bleek een succes en sinds die tijd lag de focus volledig op de fruitteelt.

Het bedrijf is in de familie gebleven en heeft goede en slechte tijden gekend. Onder andere tijdens deze slechtere tijden, is het bedrijf zich verder gaan specialiseren in het houden van vleesstieren, de teelt van augurken en bonen, en het rechtstreeks verkopen van fruit aan de Helmondse bevolking.

Begin jaren 80 is het bedrijf in samenspraak met de gemeente Helmond, door de gebroeders Jurrius fors geïnvesteerd in betere sloten, drainage en pompen.

In 1997 is de zoon in het bedrijf toegetreden. Doordat hij het alleen moest gaan runnen, de teelt van augurken en bonen steeds meer onder druk kwam te staan, en de marges op het vleesvee zo goed als nihil waren, is er besloten alleen met de fruitteelt verder te gaan. Om de mensen uit Helmond nog meer naar de winkel te trekken, is er geïnvesteerd in een nieuwe moderne koelruimte en werd er toegelegd op een teelt die de smaak van het fruit verbeterde. Ook werd er gekozen voor een meer milieu bewuste teelt.

Tegenwoordig is het een bedrijf dat midden in de samenleving staat. Jurrius stelt zich open voor scholen en verenigingen door middel van rondleidingen, sponsort clubs en de minder bedeelde, en door regelmatig zo'n 4000 gezinnen uit Helmond te voorzien in hun behoeften aan fruit en streekproducten.

De Dahliatuin Helmond West heeft sinds 2013 haar tuin in Houtsdonk. De vereniging is in 1957 opgericht met een tuin in De Beemd. In 2014 is een bijenstal aangelegd.



Aan de Kanaaldijk werd niet enkel gewerkt, er was ook gelegenheid voor ontspanning en sportiviteit in de Helmondse Bad en Zweminrichting. Dit bad werd in 1934 geopend en het had, zoals op het affiche vermeld staat, een gescheiden afdeling voor dames en heren. Nu komt die scheiding ons wat overdreven voor, maar in die tijd werd het wellicht vanzelfsprekend gevonden. Op de foto lijkt het plezier er in ieder geval niet minder om, en men ziet dat bij mooi weer het bad druk bezocht was. Na dertig jaar werd het zwembad na het seizoen in 1964 gesloten en in de zomer van het volgende jaar konden zwemlustigen terecht in het zwembad De Wissen voor veel waterpret.

Bron: De Weblog van Helmond. Geraadpleegd op 1 mei 2023, op <http://www.dewebloghelmond.nl>



# HVV

## SPORTPARK HOUTSDONK



bron: FotoMeulenhof (20 oktober 2017). HVV – de Spechten op sportpark Houtsdonk in Helmond. *Eindhovens Dagblad*. Geraadpleegd op 1 mei 2023, op [www.ed.nl](http://www.ed.nl)

HVV Helmond is opgericht in 1899. Het huidige sportpark van HVV Helmond werd in 1917 in gebruik genomen, nadat Jan Fenter van Vlissingen (Vlisco) er een stuk grond had aangekocht. Jaren later is de grond van het hoofdveld en de gebouwen aan de vereniging overgedragen. Het sportpark is in al die jaren weinig veranderd, enkel het hoofdveld is na de aanleg van de Heeklaan in de jaren 80 iets zuidelijker komen te liggen. Vanaf 1955 tot de zomer van 1962 is het sportpark gebruikt voor betaald voetbalwedstrijden. Tijdens de verschuiving zijn de oude staantribunes komen te vervallen en is de hoofdtribune vervangen. HVV heeft wat betreft voetbal een rijke clubhistorie. Zo werden Berry van Aerle en Willy van der Kuylen internationals. Door het sportbeleid van de gemeente worden in 2017, 3 velden afgenomen. De voetbalvereniging heeft tegenwoordig maar één veld, het veld dat in eigendom is.

Een van de doelstellingen van HVV is sporten voor iedereen toegankelijk te maken. Iedereen is er welkom. HVV wil graag een plek bieden voor ontmoeten en bewegen voor een brede stedelijke doelgroep. Met slechts één veld is de vereniging echter erg beperkt. De bijzondere situatie dat HVV eigenaar is van het veld, en haar voortbestaan ook gekoppeld is aan die eigendomssituatie, geeft aanleiding om de vereniging als onderdeel van een multifunctionele voorziening in het hart van Houtsdonk op te nemen en samenwerkingen te zoeken met maatschappelijke instellingen (zorg) en verenigingen. Het toevoegen van een multifunctioneel (kunstgras)veld zou een meerwaarde voor verenigingen en instellingen kunnen zijn. Denk daarbij naast zorg ook aan een sportveld voor bestaande en toekomstige omliggende scholen. Een plek voor ontmoeten en bewegen, voor jong en oud, voor bestaande en nieuwe bewoners van Houtsdonk en omgeving.

Op dit moment maken de verschillende verenigingen gebruik van Sportpark Houtsdonk.

# DE RUIMTELIJKE OPGAVE

## VAN SCHAALSPRONG NAAR KWALITEITSSPRONG

Binnen Houtsdonk spelen een aantal grote ruimtelijke opgaven. Vanuit de Gebiedsvisie Houtsdonk is er de opgave voor woCom om enerzijds vervangende nieuwbouw te realiseren voor de HeBoMa flats met 170 appartementen en anderzijds ca. 60 levensloopbestendige woningen in de buurt toe te voegen. Het uitgangspunt van de vervangende nieuwbouw is dat er eerst op een andere locatie binnen de buurt woningen worden gerealiseerd zodat buurtbewoners de buurt niet gedwongen moeten verlaten. Ook voor de huidige buurtkamer in de HeBoMa flat zal een alternatief moeten worden gerealiseerd.

Daarnaast is er vanuit de Schaalsprong de behoefte om woningen, werkgelegenheid en voorzieningen toe te voegen in Helmond. Deze Schaalsprong moet gepaard gaan met een kwaliteitsprong: het toevoegen van woningen moet een hefboom zijn voor de kwaliteit van de stad. Het is een uitgelezen kans voor de stad om haar profiel te versterken. De verstedelijkingsopgave voor Helmond gaat integraal samen met de mobiliteitstransitie, het benutten van de OV-bereikbaarheid, meer ruimte voor lopen en fietsen, het vergroenen van de buitenruimte en het verduurzamen van de energie-infrastructuur. De ambitie om meer stedelijkheid rondom de stationsknoop en het centrum te realiseren is een kans om tot een sterker eigen profiel van Helmond binnen de Brainport regio Eindhoven en De Peel te komen. Houtsdonk, met name het gebied aan de Kanaaldijk Zuid West, kan aan deze ambities een belangrijke bijdrage leveren omdat het bij een transformatie van bedrijventerrein naar stedelijk gebied veel potentie heeft:

- Het ligt op steenworp afstand van het Centraal Station. Na het herinrichten van de huidige verkeersbarrières tot een aangenaam verblijfsklimaat is lopen en fietsen vanuit Houtsdonk naar het station erg comfortabel en de afstand kort. Grote delen van het gebied liggen binnen een straal van 500 meter.
- Houtsdonk ligt tussen de Zuid-Willemsvaart en het Groot Goor. Met de herinrichting van de Kanaaldijk Zuid West ontstaan twee sterke landschappelijke verbindingen met het buitengebied wat Houtsdonk een bijzonder aangenaam woonklimaat kan opleveren.

Houtsdonk kan door de aansluiting op het centrum en met afstemming op de ontwikkelingen van het Stationskwartier een

aantrekkelijke wijk worden waar naast wonen ook andere maatschappelijke en commerciële functies een plek krijgen. Zo wordt het onderdeel van het Centrum+ gebied van Helmond.

### Subsidieaanvraag nieuw Houtsdonk tracé

In het najaar van 2022 heeft de gemeente Helmond bij het Rijksfonds Woningbouwversnelling een voorstel ingediend waarin een aanvraag wordt gedaan voor een Rijksbijdrage van 16,1 miljoen voor de benodigde infrastructuurmaatregelen voor het verleggen van de Kanaaldijk Zuid West naar een nieuw tracé. Deze bijdrage gaat uit van een cofinanciering van 8,7 miljoen door de gemeente Helmond. Het uitgangspunt van deze regeling is dat de verkeersmaatregelen een versnelling kunnen betekenen in de realisatie van woningen gecombineerd met kwalitatieve eisen omtrent mobiliteitstransitie. De aanvraag is door het Rijk gehonoreerd en de overeenkomst wordt in 2023 uitgewerkt en vastgelegd. Om de aanvraag te kunnen doen is er een verkeerskundige quick scan uitgevoerd en een rekenkaart getekend waarin de lengte van de nieuwe weg, bruggen, kruispunten en aansluitingen kon worden opgemeten. Daarmee is uitgewezen dat een totaalinvestering van ca 24,8 miljoen nodig is om barrières weg te nemen en Houtsdonk voor langzaam verkeer aan te sluiten op het centrum, stationsgebied en Suytkade.

Concreet is afgesproken dat de mobiliteitsoplossing in de propositie de volgende ingrepen bevat:

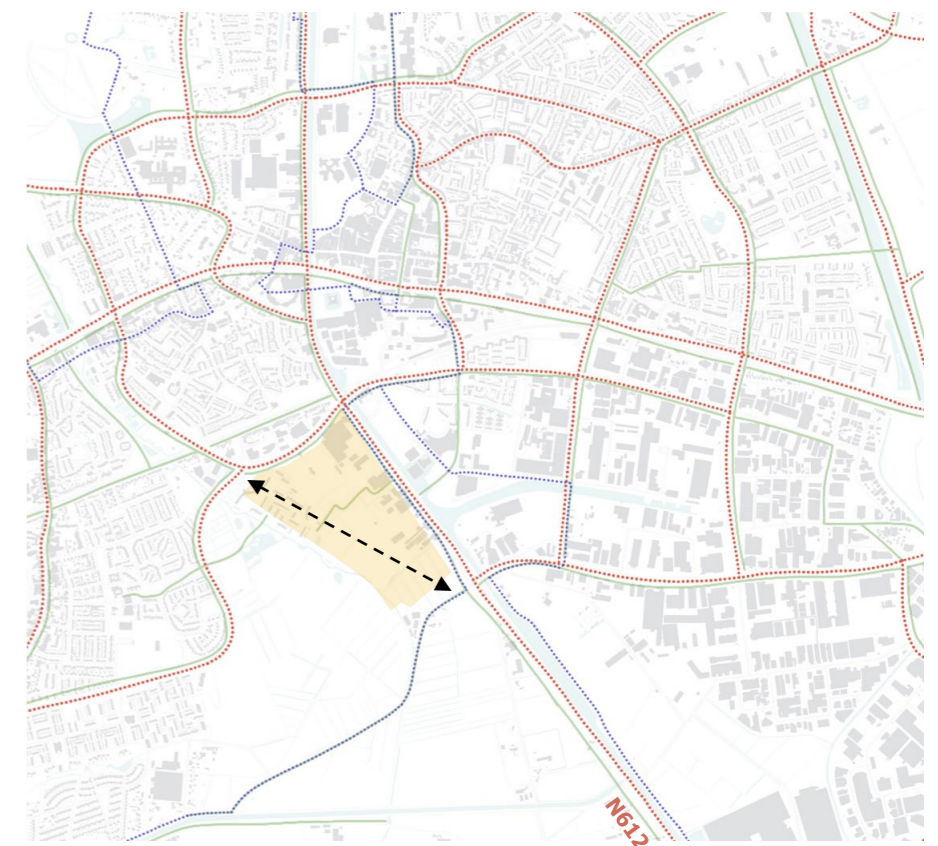
- a) Het afsluiten voor autoverkeer van de Kanaaldijk Zuid West; transformatie van een weg voor doorgaand autoverkeer tot een nieuw (snel)fietspad;
- b) het realiseren van twee langzaam verkeerverbindingen over de Zuid-Willemsvaart (bruggen ter hoogte van de Cacaofabriek en de Suytkadebrug), waarmee de langzaam-verkeerverbinding richting station en centrum wordt gestimuleerd;
- c) het realiseren van een alternatief tracé voor auto- én fietsverkeer tussen de Kasteelherenlaan en Vossenbeemd ter vervanging van de op te heffen route aan de Kanaaldijk Zuid West. Dit is nodig om het nieuw te ontwikkelen gebied goed te

ontsluiten en verbinding met het centrum en het station (voor langzaam verkeer) mogelijk te maken;

- d) het realiseren van twee langzaam verkeerverbindingen over of onder dit tracé (brug halfweg het nieuwe tracé en tunnel voor verbinding snelfietspad de Zuid-Willemsvaart met N612 Zuidwaarts);

De propositie is gebaseerd op bovenstaande onderzochte oplossing, maar er zijn meer mobiliteitsoplossingen denkbaar. In de verdere gebiedsontwikkeling moet het ontwerp- en participatieproces leiden tot een definitief ontwerp.

Naast de beoogde mobiliteitstransitie stelt de subsidie ook als voorwaarde dat er minimaal 60% betaalbare woningen (sociaal- en middensegment) gerealiseerd moeten worden. Dit is conform het eigen gemeentelijk beleid.



Locatie nieuw Houtsdonk tracé. bron: KAW, eigen afbeelding.



Afbeelding boven: Subsidie aanvraag november 2022 Houtsdonk tracé. Bron: Gemeente Helmond.  
 Afbeelding onder: schetsconcepten m.b.t. keuze nieuw tracé. bron: Gemeente Helmond.

# DE RUIMTELIJKE OPGAVE

## VAN SCHAALSPRONG NAAR KWALITEITSSPRONG

### Verleggen sportvelden HVV

De tracékeuze van de nieuwe weg om het verkeer van de Kanaaldijk Zuid West af te leiden is sterk gekoppeld aan de toekomst van de voetbalvereniging HVV. Er is in het kader van dit ROP een variantenstudie gedaan naar de verschillende opties. Er zijn drie mogelijkheden onderzocht met bijbehorende waardering.

#### Optie 1

HVV verplaatsen uit Houtsdonk.

- Gemeente Helmond heeft het beleid om sportverenigingen (in dit geval voetbal) te bundelen op grootschalige sportlocaties. Op die sportparken is geen ruimte voor een veld in eigendom van HVV. Een fusie met een andere vereniging is voor HVV geen optie, het betekent het einde van de vereniging.
- HVV heeft met het feit dat zij eigenaar is van haar hoofdveld een sterke positie. De gemeente wil niet aansturen op het beëindigen van de vereniging en heeft geen alternatieve locatie beschikbaar om een veld voor HVV in eigendom te realiseren. Dat betekent dat de toekomst van HVV binnen Houtsdonk de voorkeursrichting heeft.

#### Optie 2

HVV verplaatsen in zuidwestelijke richting

In deze variant worden het huidige hoofdveld en een eventueel tweede veld gerealiseerd tegen de bestaande buurt Houtsdonk.

- In ruimtelijk opzicht is deze optie te realiseren. De velden vormen een buffer tussen de bestaande wijk Houtsdonk en de nieuwe weg. Door deze afstand ontstaat er geen betere integratie van de bestaande buurt Houtsdonk met het Centrum+ gebied, de buurt wordt in haar isolement versterkt.
- Een zwaarwegend nadeel van deze optie is het feit dat de vervangende woningbouw die nodig is om de afbraak van de HeBoMa flats mogelijk te maken op deze locatie was voorzien. Wanneer dat niet mogelijk is dan worden de mogelijkheden verkleind om bewoners van de HeBoMa flats vervangende

woonruimte aan te bieden binnen de sociale structuren van de buurt.

- Vanuit de ontwikkelstrategie voor Houtsdonk geniet het de voorkeur om de ontwikkeling van de bestaande buurt (sloop-nieuwbouw woningen HeBoMa flats) onafhankelijk te houden van de transformatie van de bedrijfzone aan de Zuid-Willemsvaart. Zo houden woCom en gemeente Helmond maximale grip op de ontwikkeling van de eerste fase; de realisatie van woCom van de woningbouw aan de rand van Houtsdonk die tevens kan dienen als vervangende woonruimte voor de bewoners van de HeBoMa flats.

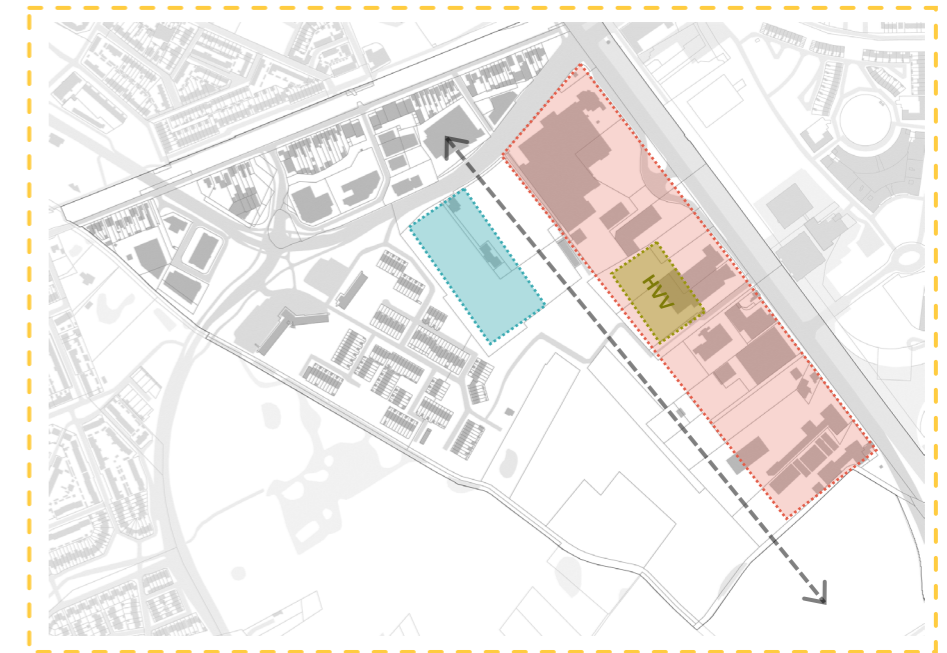
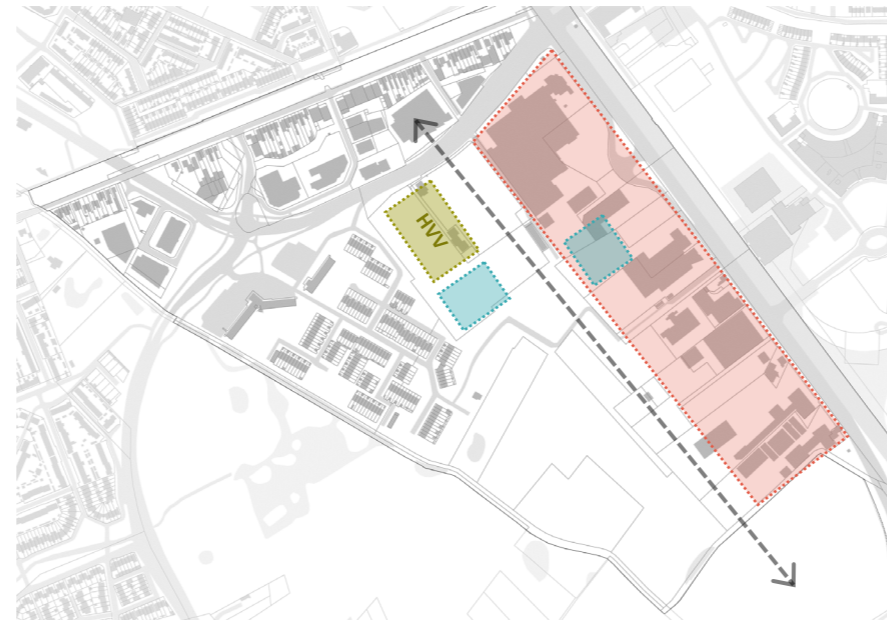
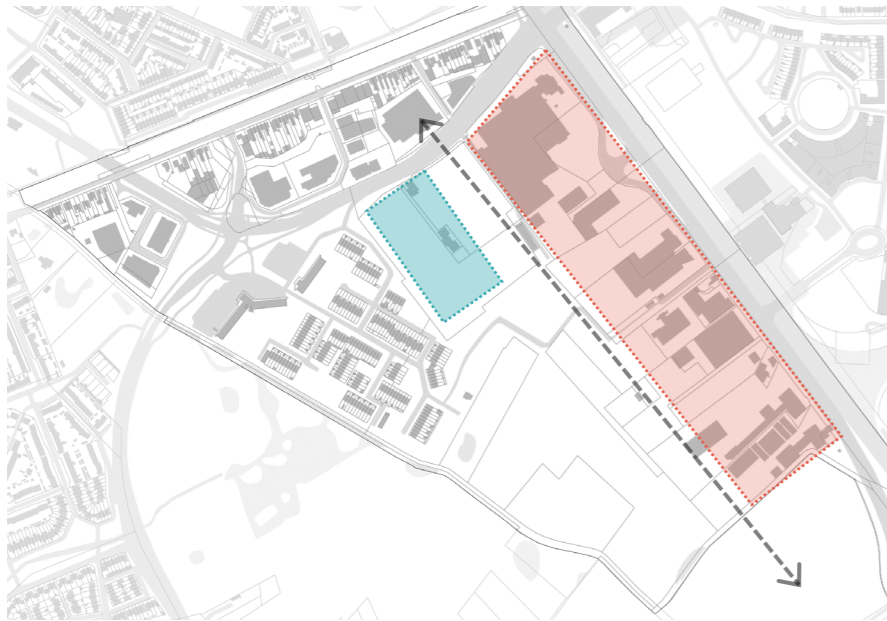
#### Optie 3 (voorkeur)

HVV inpassen in de kanaalzone

- Het verplaatsen van het hoofdveld en het toevoegen van een tweede veld is ruimtelijk inpasbaar in de kanaalzone. Verplaatsing is wel afhankelijk van een goede beschikbare locatie. Dat vraagt bijzondere aandacht in de transformatiestrategie voor de kanaalzone.
- HVV heeft aangegeven dat zij alleen een hoofdveld in eigendom willen hebben. Een tweede veld kan gedeeld worden met maatschappelijke instellingen (zorg en onderwijs) en andere verenigingen. Daarnaast heeft HVV aangegeven dat ze een maatschappelijke rol voor de vereniging voor ogen heeft (senioren sport / wandelvoetbal) en graag bereid is haar gebouwde accommodatie te delen met andere partijen. In de lijn van die visie ontstaat een situatie waarin geen sprake is van een afgesloten sportpark maar een ontmoetingsplek voor jong en oud rondom het thema sport en gezondheid.
- Een nadeel van deze optie is dat het invloed heeft op het totaal te realiseren woningen. Alhoewel in deze optie de woningbouw aansluitend aan de buurt Houtsdonk ongemoeid door kan gaan zullen daar niet in de dezelfde dichtheid woningen gerealiseerd worden.

Gemeente Helmond, woCom en HVV hebben de voorkeur uitgesproken voor optie 3 waarbij HVV als onderdeel van een buurtvoorziening wordt opgenomen in de transformatiezone aan de Zuid-Willemsvaart. De eigendomspositie van HVV van het hoofdveld is daarbij een harde voorwaarde, de samenwerking met andere partijen (zorgpartij of onderwijs) moet na het vaststellen van het ROP worden opgepakt en uitgewerkt. Het is niet de bedoeling een eigenstandig sportpark te realiseren. In plaats daarvan willen wij een openbare ontmoetingsplek creëren die een ziel geeft aan het gehele gebied. Het sporten is daarvan een belangrijk onderdeel. De positie van de nieuwe velden en de samenwerking met andere partijen is een sleutelproject in het vervolg na het vaststellen van het ROP.

Met de keuze voor optie 3 wordt impliciet ook de keuze gemaakt voor het tracé van de nieuwe verbindingsweg tussen Kanaaldijk Zuid West (Vossenbeemd) en Kasteelherenlaan/Heeklaan. Nadere studie moeten de exacte maatvoering en daarmee ligging bepalen. Het ROP houdt nu rekening met een zone van 60 meter waarin de nieuwe weg incl. bermen met voorzieningen voor fiets, geluid en aansluitingen kunnen worden opgenomen. Met deze indeling wordt ook vastgelegd dat de vervangende woningbouw voor de HeBoMa flats ruimte zal krijgen tussen de bestaande rand van de buurt en het tracé van de nieuwe weg. Een bijkomend voordeel van dit tracé is dat de weg op een vloeiende wijze vanaf de Kanaaldijk Zuid West naar de achterkant van de bestaande bedrijven kan worden aangelegd waardoor de afstand tot het Groot Goor gemaximaliseerd kan worden. Behalve het sparen van natuurwaarden heeft dit als bijkomend voordeel dat de grondslag in deze zone na een eerste beoordeling beter is (het Goordal is moerassig). De uitwerking van het wegtracé - exacte ligging, wegontwerp incl. aansluitingen en voorzieningen, geluidsmaatregelen en civiele aspecten – is een tweede sleutelopgave van de gebiedsontwikkeling Houtsdonk die volgend op het ROP moet worden uitgewerkt.



Locatie voorstel voor sportvelden HVV. bron: KAW, eigen afbeelding.

**VOORKEUR**

- Ontwikkelruimte fase 1 (WoCom)
- Transformatiegebied
- HVV



# 2

## **DE AMBITIE**

---

HET HOUTSDONK VAN MORGEN

# DE AMBITIE

## HET HOUTSDONK VAN MORGEN

Het Houtsdonk van morgen is een groene stadsbuurt met een diversiteit aan woonmilieus, waar uiteenlopende doelgroepen kunnen wonen, werken en recreëren. De verschillen tussen de woonmilieus worden mede bepaald door de ligging in het plangebied; waar sluit het op aan, welke omgevingskwaliteiten zijn er aanwezig. Deze deelbuurten zijn onderling goed op elkaar aangesloten en de gehele buurt is goed verbonden met het centrum van Helmond en de natuur van het buitengebied rondom de stad. Het gaat daarbij niet alleen over letterlijke fysieke verbindingen in de openbare ruimte en infrastructuur maar ook over een programmatisch evenwicht waarbij Houtsdonk een aanvulling moet worden aan het Stationskwartier en kwaliteiten van het buitengebied (groene recreatie) bijdragen aan de woon- en leefkwaliteit van Houtsdonk en omgeving. Ondanks de verschillen in woonmilieus binnen Houtsdonk zijn er ook gemeenschappelijke thema's die het hele gebied een sterke eigen identiteit geven. Deze thema's zijn zeker niet willekeurig bedacht, maar volgen logischerwijs uit de aanwezige kwaliteiten van het gebied.

De aanwezigheid van Zuid-Willemsvaart en het natuurgebied Groot Goor met daarin de Goorloop geeft het gebied een grote rijkdom aan natuurlijke kwaliteiten als groenstructuren, waterstructuren en biodiversiteit. Deze structuren krijgen een leidende/belangrijke rol in de herontwikkeling van het gebied. Denk hierbij aan herstel, uitbreiding, verbinding, bereikbaarheid en beleefbaarheid. Bij het Groot Goor zijn deze kwaliteiten al duidelijk zichtbaar en gaat het om het versterken van de natuurwaarde en beleving daarvan. Voor de Zuid-Willemsvaart is de opgave nog groot: in de huidige situatie is belevingswaarde en de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving van het kanaal nog zeer beperkt. Door het verdwijnen van het verkeer op de Kanaaldijk Zuid West kan deze zone opnieuw worden ingericht met oog voor natuur en beleving. Aan de overzijde – op Suytkade – wordt de beleving van het kanaal reeds versterkt in de nieuwbouwplannen en wordt een stelsel van paden door groen eilanden gerealiseerd.

De huidige aanwezigheid van diverse verenigingen, zoals HWV, de Dahliatuin, de handboogvereniging, DWZ, ondernemers en actieve buurtbewoners en vrijwilligers vanuit Houtsdonk geeft het gebied een sociaal sterk en betrokken karakter. Deze kwaliteit krijgt een

belangrijke rol in de herontwikkeling van het gebied. De ruimtelijke inrichting van het gebied moet de onderlinge betrokkenheid en verbondenheid stimuleren, ruimte bieden voor ontmoeting, sport en zorg en een plek zijn voor verschillende mensen met gedeelde interesses.

Deze kwaliteiten scheppen condities voor een gebied waar gezondheid een belangrijke rol inneemt. Door bewust vorm te geven aan programmatische (bv. voorzieningen) en fysieke samenstellingen (bv. vernieuwende woonvormen) kan er een omgeving ontstaan waar **Iedereen** op een fijne manier en in goede gezondheid met elkaar kan samenleven. Gezondheid gaat niet alleen over fysieke gezondheid, maar juist ook over mentale gezondheid. Zingeving, ertoe doen, meedoen, inclusiviteit zijn hierbij kernbegrippen. Als we spreken over iedereen, dan bedoelen we dat er voor iedere doelgroep een plek moet zijn binnen Houtsdonk. Voor jong en oud, van gezinnen tot eenpersoonshuishoudens, voor zowel mensen van binnen Helmond en de bestaande buurt als voor mensen van buiten de stad en regio.

Deze drijfveren, de opgaven waar Helmond en Houtsdonk voor staan en de gesprekken die zijn gevoerd met bewoners, verenigingen, ondernemers, gemeente en woCom hebben geleid tot de volgende ambitie:

**“Houtsdonk wordt een nieuwe stadsbuurt waar het samenleven centraal staat. Samenleven met elkaar, als onderdeel van het centrum, verbonden met de natuur.”**



Om dit te bereiken zet het ROP in op drie thema's voor Houtsdonk: Groen, Verbonden en Gezond.

**Groen** gaat niet alleen over landschappelijke elementen als structurerende en bepalende onderdelen, maar ook over een duurzame leefomgeving waarbij ingezet wordt op een CO2 neutrale realisatie en een CO2 neutraal gebruik. In het kader van de klimaatadaptatie worden eisen gesteld aan de inrichting van het gebied: groen structuren zijn ook manieren om water te bergen (piekberging) en hittestress te voorkomen. De transformatie van de bedrijvzone zal leiden tot meer groen en schaduw wat een positief effect zal hebben op deze thema's.

**Verbonden** wil zeggen dat het gebied enerzijds een figuurlijke brug slaat tussen stad en land en anderzijds onderling goed verbonden deelbuurten. Er wordt een netwerk gevormd van diverse verkeerstructuren, plekken met verschillende betekenissen en passende voorzieningen. Dit netwerk is aangesloten op het centrum en op het buitengebied. Dat gebeurt op verschillende plekken met bruggen en oversteken maar het meest prominent op een manifeste stad-land verbinding. Deze of groene corridor is kwalitatief hoogwaardig, in gebruik en in beleving. Collectieve functies, het hart van de nieuwe buurt en fiets- en wandelroutes liggen aan of in deze zone. Voorwaardelijk om de bestaande woonbuurt onderdeel uit te laten maken van het geheel.

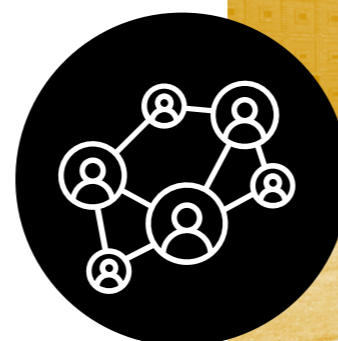
**Gezond** gaat over een omgeving waar zowel fysieke als mentale gezondheid een belangrijke rol spelen. Type en nabijheid van voorzieningen, maar ook de vorm / vormen van samenleven zijn hierbij bepalend.

Groen en Verbonden gaat over de 'hardware' van het gebied. Het vormt een hoofdstructuur waarbinnen Gezond zijn uitwerking krijgt. Gezond gaat meer over de 'software' van het gebied. Toch staan deze drie thema's met elkaar in verbinding en oefenen invloed op elkaar uit. De invulling en uitwerking van de thema's (kunnen) per deelbuurt verschillen.



# GROEN

+



# VERBONDEN

=



# GEZOND



# BASIS RUIMTELIJK CONCEPT

## BEHOUDEN, VERSTERKEN EN VERBINDEN VAN AANWEZIGE KWALITEITEN



### 1. Verbinden en versterken van het landschap.

Op de schaal van Helmond zien we dat Houtsdonk precies tussen het centrum en het natuurgebied Groot Goor ligt. Het Groot Goor kent landschappelijk structurerende elementen als de Goorloop, sloten, wallen en paden. Door het bestaande bedrijventerrein te transformeren ontstaat de kans om deze structurerende elementen niet alleen te behouden, maar waar nodig ook te herstellen en te versterken. Door een groene corridor aan te leggen in noord-zuid richting wordt het natuurgebied en Houtsdonk op een landschappelijke manier verbonden met het centrum; een stad-land verbinding. Het maakt Houtsdonk tot een

natuur inclusief en biodiversgebied. De corridor is een aantrekkelijke routing waar divers programma aan gelegen is (o.a. Dahliatuin, sportvelden, Cacaofabriek, de Zuid-Willemsvaart).

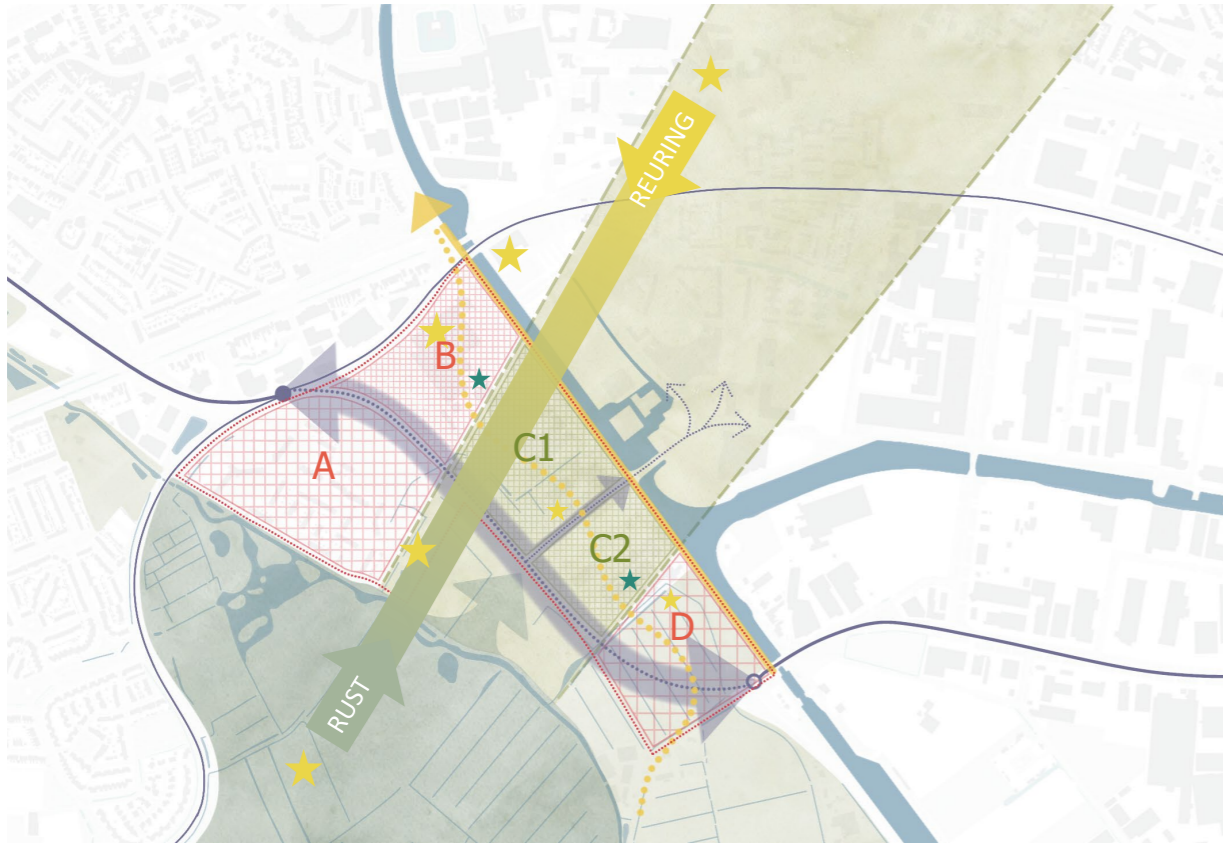
De bestaande waterstructuur wordt zoveel mogelijk behouden en waar nodig verder uitgebreid. Dit sluit aan op de ambitie om de waterkringloop zoveel mogelijk binnen Houtsdonk zelf op te lossen; opvangen, hergebruiken/benutten en dan pas afvoeren.

### 2. Langzaam verkeer als verbindend element op verschillende schaalniveaus

De nabijheid van het centraal station maakt dit gebied erg geschikt voor een autoluw karakter. Het moet aantrekkelijk zijn om er te lopen en te fietsen. Nieuwe fiets- en wandelverbindingen, zoals de snelfietsroute Helmond-Mierlo-Eindhoven, en goede wandelverbindingen richting het station en centrum zijn uitgangspunten.

Een nieuwe weg tussen de Kasteelherenlaan en de Vossenbeemd is een belangrijk

onderdeel binnen de mobiliteitsvisie voor heel Helmond en draagt bij aan een goede ontsluiting en bereikbaarheid van Houtsdonk. Het vraagt om meerdere redenen wel om een nauwkeurige uitwerking. Zo komt de weg gedeeltelijk langs en door het Groot Goor (rekening houden met flora en fauna) en gedeeltelijk langs de bestaande woonbuurt (geluid). Daarnaast mag de nieuwe geen barrière vormen voor langzaam verkeer.



### **Eén Houtsdonk, vier deelbuurten**

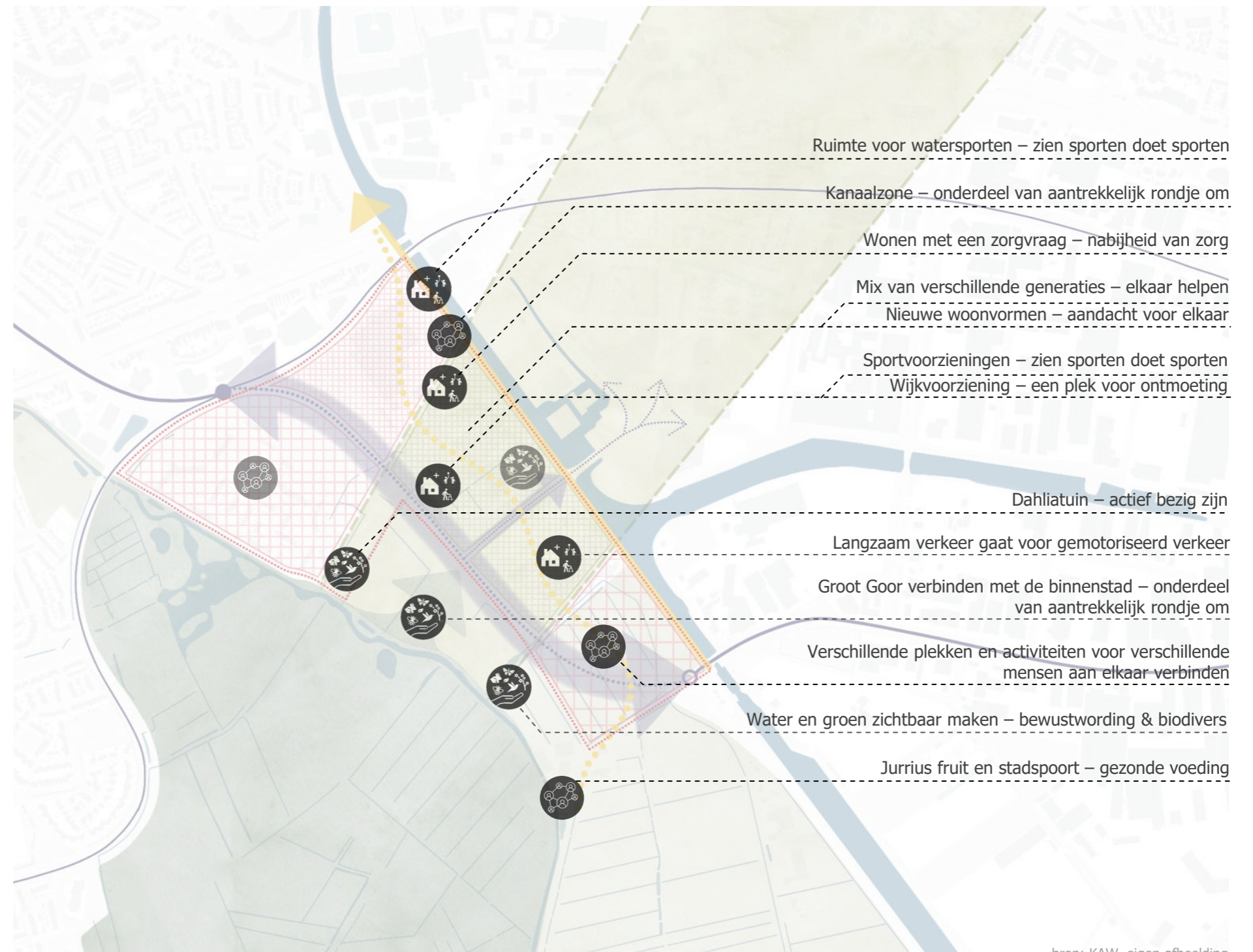
De bestaande structuur van het landschap en de nieuw toegevoegde verbindingen in het groen, water en mobiliteit, zorgen ervoor dat Houtsdonk op vanzelfsprekende wijze in vier deelbuurten wordt ingedeeld. Deze staan met elkaar in verbinding en functioneren als één, maar hebben elk zo hun eigen kwaliteiten, karakter en functionaliteit. Het programma, de inrichting en de voorzieningen sluiten aan op deze identiteiten en kwaliteiten. Deze variatie in aanbod en programma zorgt ervoor dat het nieuwe Houtsdonk voor iedereen toegankelijk is en iets te bieden heeft.

# DE AMBITIE

## GROEN + VERBINDING = GEZOND

De drie thema's die worden benoemt in de ambitie voor Houtsdonk – Groen, verbonden en gezond – kunnen op vele manieren hun plek vinden binnen deze ontwikkeling. De afbeelding (rechts op deze pagina) laat aan de hand van een aantal voorbeelden zien hoe deze thema's vertaald kunnen worden in een ruimtelijk concept. Een aantal ingrepen borduren voort op bestaand programma of bestaande kwaliteiten. Andere worden geïntroduceerd binnen het gebied, omdat dit nu nog ontbreekt of omdat het een mooie aanvulling is op het huidige netwerk.

Het is mogelijk dat één ingreep, meerdere thema's aanraakt. Juist dit soort gelaagde en verbonden ingrepen, kunnen een kwaliteitsimpuls zijn voor Houtsdonk.



bron: KAW, eigen afbeelding.

# KWALITEITSIMPULS

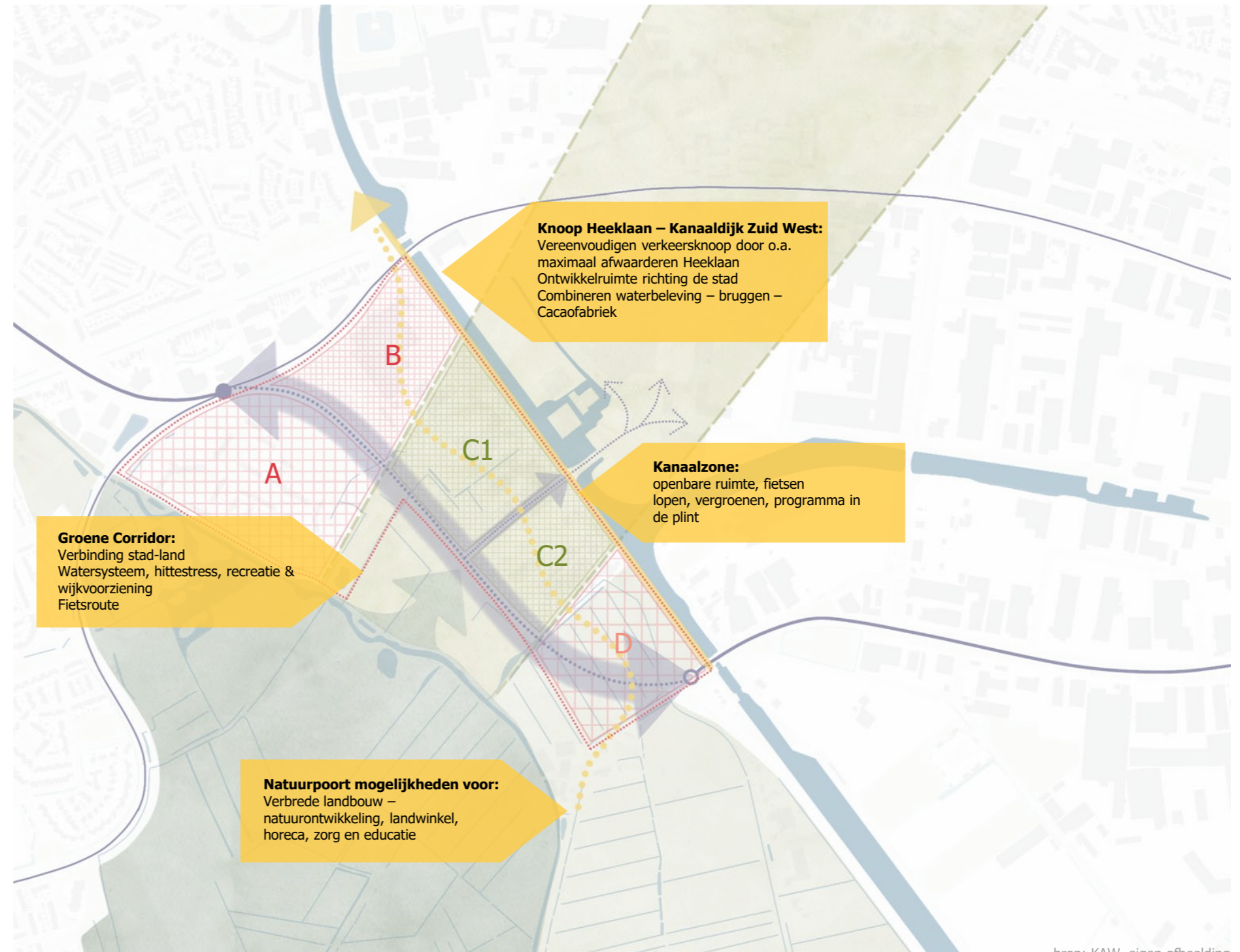
## HOUTSDONK

De kanaalzone verandert van een drukke weg waar de Zuid-Willemsvaart ondergeschikt is, naar een gebied met van een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte. Er is volop ruimte voor fietsers en voetgangers. De kanaalzone is levendig met divers programma in de plinten van de gebouwen. De Zuid-Willemsvaart wordt bruikbaar voor recreatieve doeleinden (sport en ontspanning). Ook kan de energiehuishouding van het gebied op een duurzame manier tot stand komen door gebruik te maken van het kanaal.

De knoop Heeklaan – Kanaaldijk Zuid West wordt door het afwaarderen van de Heeklaan vergaand vereenvoudigd. Hierdoor ontstaat er een prettige verbinding en ontwikkelruimte richting de stad. Door dit op deze knoop te combineren met waterbeleving en een gelijkvloerse brugverbinding krijgt de Cacaofabriek een belangrijke positie in het geheel.

De Groene Corridor legt een verbinding tussen stad en land. Het regelt de watersystemen, het is klimaat adaptief en draagt bij aan het tegengaan van hittestress in het gebied. Naast de landschappelijke verbinding legt het ook een programmatische verbinding. Er is aan de corridor ruimte voor recreatieve- en maatschappelijke voorzieningen als zorg en onderwijs. Het is onderdeel van aantrekkelijke fiets- en wandelroutes.

De Natuurpoort biedt mogelijkheden voor verbrede landbouw en natuurontwikkeling. Een landwinkel en horeca kan het aantrekkelijk maken voor mensen uit de omgeving om een bezoek te brengen aan de Natuurpoort. Educatie draagt bij aan een beter begrip voor de natuur en gezonde voeding. Zorg en dagbesteding kunnen hier een goede plek krijgen.



bron: KAW, eigen afbeelding.



# 3

## **RUIMTELIJK CONCEPT**

---

VAN AMBITIE NAAR RUIMTELIJK  
CONCEPT

# RUIMTELIJKE CONCEPT

## DE VERANKERING VAN DE VERSCHILLENDE THEMA'S



### Verankering groen en water

Het plan bestaat uit twee belangrijke groenstructuren in verschillende richtingen. Er komt een groene en brede stad land verbinding; een groene corridor. Deze corridor verbindt het Groot Goor via Houtsdonk met het centrum – niet alleen als fysieke verbinding, maar ook programmatisch. Zo is er in en aan de corridor ruimte voor divers maatschappelijk programma. De corridor verdeelt het gebied in vier deelgebieden. Daarnaast komt er een groene en autoluwe verbinding langs de Zuid-Willemsvaart richting het centrum. De inrichting van de oever van de kanaalzone verschilt per deelgebied waarbij groen wordt gecombineerd met fietsen, lopen, sport en spel. Er zijn ontmoetingsplekken aan het water.

Bestaande groenstructuren worden zo veel als kan behouden (oa. monumentale boom langs Haagse Beemdweg en bomenrij langs oude voetbalvelden). Het Goorloopgebied wordt beter bereikbaar maar gelijktijdig moet de kwaliteit van het natuurgebied verbeterd worden (beheer en onderhoud).

Bestaande waterstructuren worden gebruikt voor het watermanagement in het gebied. Afwatering vindt plaats richting het Goorloopdal. Watersystemen in de buurt bestaan uit wadi's, zichtbare verbindingen en andere plekken waar water gebufferd kan worden als daken en infiltratie gebieden. Daarnaast wordt het water ingezet als beleving voor bewoners en gebruikers. De Zuid-Willemsvaart krijgt een nieuwe positie en functie binnen het gebied; een centrale open ruimte in de stad, een groenblauw park voor verkoeling en verfrissing. De waterbergingsnorm is 90 mm. Dat wil zeggen dat er 90 liter waterberging per vierkante meter verharding in het plangebied moet worden gerealiseerd. De voorkeur is om dat volledig bovengronds te realiseren in wadi's of in oppervlaktewater. Dat is weliswaar een forse ruimteclaim, maar kan ook veel kwaliteit bieden in het gebied. Waterberging is namelijk goed te combineren met andere functies als ecologie, recreatie of stedelijk groen.





## Verankering Historie

Het gebied kent een rijkdom aan historische anekdotes en herinnering (zwembad, verenigingen) maar de ruimtelijk historische relict is zeer beperkt en van de leesbaarheid van het oorspronkelijk landschap is nauwelijks sprake. Het landschap is door de jaren heen veranderd door de aanleg van de Zuid-Willemsvaart als opzichzelfstaand en kunstmatig element. Door de aanleg van de woonbuurt en het bedrijventerrein is de functie van het gebied ook gedeeltelijk veranderd. Veel gebieden zijn integraal opgehoogd en de eerste indicatie is dat grote delen ernstig zijn vervuild. Desondanks is er in het gebied een aantal fysieke historische elementen te benoemen die het behouden waard zijn, twee daarvan zijn de Haagse Beemdweg met o.a. een monumentale boom en een karakteristiek fabrieksgebouw (Hartmann). Een dergelijk gebouw kan in de nieuwe setting en met een andere functie een herinnering zijn aan het verleden en daarmee de eigenheid van de plek versterken. Door o.a. HVV in het gebied op te nemen krijgt ook deze geschiedenis een plek in het vernieuwde Houtsdonk.

De noodzaak om bij herontwikkeling van de kanaalzone grondig te saneren (bodem en bebouwing) en bebouwing te amoveren geeft mogelijkheden om logica vanuit historie en landschap opnieuw in te zetten. De belangrijkste ingreep daarbij zal gecombineerd worden met de logica van het watersysteem van het gebied: de afwatering naar het beekdal van de Goorloop geeft richting aan de verkavelingsstructuur van Houtsdonk (haaks op het beekdal waardoor een kleine hoekverdraaiing met de Zuid-Willemsvaart ontstaat). Uit een eerder quickscan is gebleken dat de eventuele kosten voor de sanering aanzienlijk kunnen zijn; met name voor fase 3 en 4.



## Verankering Network

Het verkeerskundige uitgangspunt sluit aan op de mobiliteitsvisie van de gemeente Helmond. Met name bij de nieuwe woningen in de transformatiezone aan het kanaal zal worden ingezet op een profiel waarbij wordt uitgegaan van een lager autobezit omdat de afstanden tot het centrum en het intercitystation zo klein zijn. De komende periode zal dat vertaald worden in een passende parkeernorm die onderdeel is van een mobiliteitsstrategie die past bij het Centrum+ gebied. Houtsdonk, met name het gebied aan het kanaal, zal autoluw worden. Dat kan alleen succesvol als voet- en fietsverbindingen vanaf de eerste ontwikkeling het uitgangspunt zijn. Logische structuren, hoogwaardige inrichting en het voorkomen van barrières zijn hierbij randvoorwaarden. De auto zal veel minder in het straatbeeld aanwezig zijn, niet alleen omdat het stadscentrum en het intercity station zo dichtbij zijn, maar ook omdat maatregelen als collectieve parkeervoorzieningen en deelmobiliteit bijdragen aan steeds minder auto's.

Voor de fiets geldt dat buiten het feit dat het hele gebied goed bereikbaar is met de fiets er aandacht is voor:

- Twee routes die de stad met de omgeving verbinden en aansluiten op de snelfietsroute naar Mierlo en Eindhoven. Een route volgt de Zuid-Willemsvaart in zuidelijke richting. Het maakt daarmee ook de Suytkade en de bedrijventerreinen achter de Vossenbeemd met de fiets goed bereikbaar. Een tweede fietsroute volgt de stad-landverbinding die diagonaal door het plangebied snijdt en het Stationskwartier via Houtsdonk met het Groot Goor verbindt.
- De oversteek van de nieuwe ontsluiting waarmee de bestaande buurt Houtsdonk aan de nieuwe buurt en de stad wordt gekoppeld. Als onderdeel van de verkeerskundige uitwerking voor de weg (sleutelopgave) is een randvoorwaarden om deze oversteek comfortabel te maken voor fietsers en voetgangers.

Belangrijkste kenmerken voor de auto:

- De Kanaaldijk Zuid West wordt openbare ruimte met ruimte voor lopen en fietsen. De auto heeft hier geen plek meer.
- De nieuwe ontsluiting (Vossenbeemd – Kasteelherenlaan) is ook de hoofdstructuur voor het autoverkeer van Houtsdonk. Zowel de bestaande buurt als de nieuwe buurt tussen de ontsluitingsweg en de Zuid-Willemsvaart heeft een aansluiting op de weg. In de uitwerking van het wegontwerp wordt de structuur, alsmede de landschappelijke inpassing, nader uitgewerkt.
- De parkeernorm in het nieuwe deel van Houtsdonk zal lager zijn dan in de bestaande buurt. Zo wordt lopen en fietsen gestimuleerd en is er ruimte om de openbare ruimte van de buurt hoogwaardig in te richten.
- Autoverkeer richting het centrum, via de Heeklaan, wordt maximaal afgewaardeerd. Hierdoor verdwijnt de infrastructurele barrière bij de knoop Heeklaan-Kanaaldijk Zuid West.

## DE VERANKERING VAN DE VERSCHILLENDE THEMA'S



### Ruimtelijke verankering

De kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte bepaald samen met de kwaliteit van de bebouwing de beleving van het gebied. In Houtsdonk is de inrichting van de openbare ruimte primair gericht op het stimuleren van ontmoeting. Er worden meerdere (kleine) verblijfplekken ingericht, zowel passief (op een bankje) als actief (sport en beweging). Die plekken liggen op kenmerkende locaties binnen Houtsdonk; aan de Zuid-Willemsvaart, in het hart, aan de rand aan het landschap etc. De menselijke maat is bij de inrichting en ontwerp openbare ruimte en bij de aansluiting van gebouwen (privaat) op de straat (publiek) uitgangspunt. In Houtsdonk is veel aandacht voor de plinten. Op enkele plekken kan dat worden ingericht met voorzieningen of bedrijvigheid maar over het algemeen gaat het over het maken van duidelijke adressen en zachte overgangen met geveltuintjes en collectieve buitenruimten. Geveltuinen, tuinen, pocketparkjes en groene straten dragen bovendien bij aan de vergroeningsopgave van het centrum en de klimaatdoelstellingen van de stad. Het uiteindelijke beeld is een afwisseling tussen groene straatjes en stedelijke pleintjes. Bij de nieuwbouw in het bestaande Houtsdonk worden de groene kwaliteiten van de buurt behouden. De nieuwbouw sluit hier op aan zodat een collectieve beleving van de buitenruimte ontstaat.



## Verankering programma en typologie

Het hart van de buurt wordt gevormd door stedelijke voorzieningen en welzijn, gekoppeld aan sportvoorzieningen. Deze liggen aan de groene corridor die door het gebied heen loopt en het Groot Goor, de bestaande buurt Houtsdonk en het centrum met elkaar verbindt. De nieuwe buurt is divers geprogrammeerd door een mix van wonen, werken, voorzieningen en commerciële ruimten. De buurtkamer die nu in de bestaande HeBoMa-flat is opgenomen krijgt een nieuwe plek binnen de bestaande buurt, verdere studie moet uitwijzen of en hoe deze gekoppeld wordt met zorgfuncties in het totale plangebied.

Er zijn wisselende gebouwtypologieën, uiteenlopend van hoog stedelijke naar meer beschut en grondgebonden woningen. De bebouwing biedt ruimte aan een brede doelgroep; voor jongeren, gezinnen en ouderen. Dat betekent dat de bebouwing hier ook op moet worden afgestemd. Houtsdonk kent een actieve programmering: geen enkelzijdige woonproducten, maar een mix aan woningtypen en woonmilieus. (zie ook hoofdstuk programma)



## Verankering bouwmassa

De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit gesloten bouwblokken. Hierdoor ontstaat er een duidelijke afbakening tussen van openbaar, semi openbaar en privé ruimten. De gebouwhoogte is passend stedelijk waar het kan met mogelijke hoogteaccenten op markante plekken, en aansluitend bij bestaande woningen waar nodig. Woonfuncties hebben altijd een zichtrelatie met maaiveld; met de tuin of de straat.

Op enkele plekken is de bebouwing ook onderdeel van een grotere structuur. Op die plekken is de bebouwing in maat en schaal, in oriëntatie en architectonische expressie gericht op zowel de buurt als op een uitstraling naar de omgeving. Het gaat daarbij om:

- Het aanzicht vanaf de Heeklaan en vanuit het Stationskwartier draagt bij aan de ruimtelijke beleving van het Centrum+ gebied.
- De nieuwe bebouwing op de locatie van de huidige HeBoMa-flats is niet alleen onderdeel van de beleving vanuit de buurt maar is ook een markante hoek op de route Kasteelherenlaan – Heeklaan.
- Aan de zuidzijde van het plangebied nabij de brug over de Zuid-Willemsvaart naar de Vossenbeemd vormt de bebouwing ook de entree van Helmond vanuit zuidelijk richting.

# DE WONINGMARKT

## EEN GROEISTAD IN EEN GROEIREGIO

Helmond maakt deel uit van de Metropoolregio Eindhoven (MRE) en het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE). ABF en STEC hebben de opgaven en kansen op de woningmarkt onderzocht en vergeleken met de huidige plannen (Marsman & Vriens, 2018; STEC groep, 2021). Zij beschrijven de Brainportregio als een regio waar sterke groei mogelijk is, mits het aanbod erin meebeweegt. De grote economische kracht trekt mensen uit Nederland en buitenland aan, en biedt werk aan een brede doorsnede van de samenleving. Deze positie maakt dat niet zozeer de voorspelde demografische groei relevant is, maar in welke mate je in staat bent op die vraag in te spelen. Helmond is de 'tweede stad' en heeft in basis al een substantiële rol. In het Verstedelijkingsakkoord SGE is vastgelegd dat Helmond in haar Centrum+ gebied 10.000 woningen realiseert in de periode tussen 2020 en 2040.

Volgens ABF en STEC bestaat de groei in Helmond uit 'gezinnen', 'alleenstaanden van 35 tot 65 jaar' en 'alleenstaanden en stellen vanaf 65 jaar'. Het accent binnen deze groei ligt op de laatste doelgroep; een groei met twee derde tot 2040. Opvallend is dat de geprognoseerde groei voornamelijk komt door mensen boven de 35 jaar. Het aantal 'alleenstaanden en stellen tot 35 jaar' neemt zelfs af in de prognoses. Maar in een gespannen woningmarkt als de MRE kan een aantrekkelijk aanbod voor de groep tot 35 jaar wel degelijk omslaan van een afname naar een toename.

### **Behoeftes aan doorstromwoningen: dan wel met een grote variatie.**

De simulatiemodellen van STEC en ABF wijzen op een grote vraag naar appartementen. Dit houdt verband met de toename van het aantal oudere huishoudens. Het marktonderzoek van STEC werkt twee scenario's uit, met daarin een onderverdeling naar grondgebonden en gestapeld wonen, in verschillende eigendomsvormen en prijsklassen en tot op hoog detailniveau vertaald naar zelfs oppervlaktes. Bij goede doorstroming komt dit neer op ruim 6.000 appartementen - zo ongeveer de gehele woonvraag vertaald naar appartementen. Bij beperkte doorstroming: ongeveer 4.000 appartementen. Meer kleine huishoudens blijven dan in traditionele gezinswoningen wonen. Inmiddels is de totale geambieerde woningtoevoeging voor Helmond nog verhoogd ten opzichte van het STEC onderzoek. Houtsdonk moet een bijdrage leveren aan het voorzien in woonbehoeften.

Om de onderzoeksresultaten nuttig te gebruiken, maken we een vertaalslag, een beredenering waarmee Houtsdonk een rol kan spelen bij de invullen van een stuk stedelijke woonbehoefte, passend bij de aard en potentie van het ontwikkelgebied:

- Onder 'appartementen' verstaan wij alle vormen van wonen die geen traditionele gezinswoning zijn. Appartement is een verzamelterm geworden. Hieronder vallen ook bijvoorbeeld startersstudio's, beschutte woonvormen, beneden-bovenwoningen, grondgebonden hofjes.
- Hoe meer en hoe verleidelijker dat aanbod is, hoe groter de kans dat daarmee doorstroming vanuit bestaande gezinswoningen ontstaat. Een flink aantal appartementen is dan wenselijk in Houtsdonk. Maar er zijn grenzen, enerzijds vanuit het bouwen aan een gemengde buurt met ook ruimte voor gezinnen, anderzijds omdat het ideale doorstromingsmodel met alleen nog toevoeging voor kleine huishoudens vooral theoretisch waardevol is, niet reëel, en nog omwille van ruimtelijke invulling: niet overal passen appartementen goed

Bij succesvolle doorstroming beperkt dat de vraag naar gezinswoningen. In alle gevallen is er een behoefte aan betaalbare koopwoningen (ca. 40%), daarna in steeds kleinere stappen behoefte aan duurdere woningen. Overigens, inmiddels is de beoogde kwaliteit van wonen niet eenvoudig meer voor die prijsklassen te realiseren.

De woningbehoefte in Helmond wordt voornamelijk in een stedelijk buitencentrum woonmilieu en het groen stedelijk woonmilieu (ABF indeling) ingevuld. Onder stedelijk buitencentrum vallen de milieus 'Stedelijk vooroorlogs', 'Stedelijk naoorlogs compact', 'Stedelijk naoorlogs grondgebonden' en 'Kleinstedelijk', uiteenlopend van 35 tot ruim 80 woningen per hectare. 'Groen stedelijk wonen' gaat om dichtheden van ca. 20 woningen per hectare. Daarnaast krijgt een klein deel van de behoefte de invulling op centrum stedelijke locaties. Houtsdonk kan vanwege zijn ligging een 'centrum stedelijk woonmilieu' aan, in verbinding met het Stationskwartier. Binnen het plangebied verandert dan in zuidelijke richting het woonmilieu en wordt de woondichtheid lager. Op deze manier ontstaat er een gevarieerde buurt, waarmee Helmond aanvulling biedt op de bestaande woonwijken in directe nabijheid van OV en centrum en invulling geeft aan die brede woonvraag en behoefte.

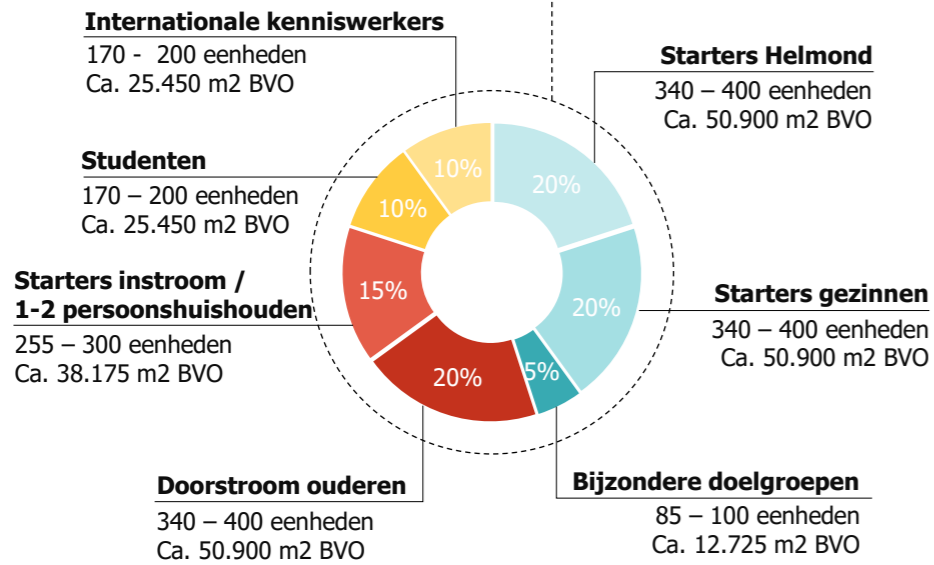
Helmond wil aantrekkelijker zijn voor regionale woningzoekenden, waaronder internationale in- en doorstromers. Met name de groep die 'rustig stedelijk' wil wonen is interessant in relatie tot wat Helmond is. Daarvoor is een goed voorzieningenniveau nodig. Het Stationskwartier is als ontwikkeling te klein om dat helemaal te dragen. Daarom is het van belang om Houtsdonk óók te benutten voor a. ruimtelijk een plek geven aan deze voorzieningen en b. aantrekken van (internationale) groepen mensen die daar ook gebruik van maken. Het is hierbij wel van belang dat het contrast tussen het internationale karakter en de identiteit van Helmond niet te groot wordt.

### **Een gevarieerd, dynamisch, ongedeeld woonmilieu.**

Houtsdonk wordt een stedelijke woonomgeving waar wonen, werken en voorzieningen elkaar aanvullen en waar een mix aan doelgroepen komt te wonen:

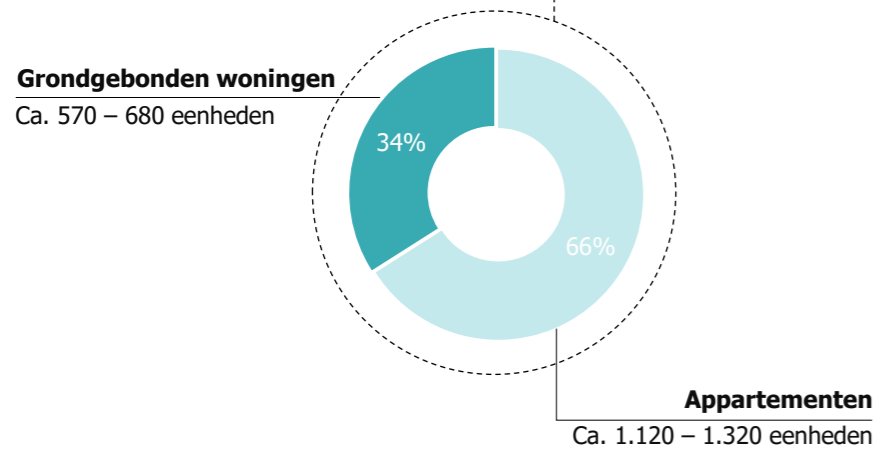
- Een mix aan segmenten en producten past bij het idee van een ongedeelde stad, naar eigendom en prijsklasse;
- Een omgeving met ook voorzieningen en werk; dat draagt bij aan een actief dagelijks leven in de buurt, waardoor mensen elkaar daadwerkelijk tegenkomen. Samen leven in plaats van langs elkaar leven;
- Doorstroming van senioren is kansrijker als juist in bestaande wijken alternatieven worden aangeboden, van centrum-stedelijk tot stedelijke en groene wijken. Dat is dus in de hele stad een opgave, niet iets om overmatig te concentreren in Houtsdonk;
- Regionaal is er een sterke behoefte onder expats / kenniswerkers die vanuit binnen- en buitenland de regio instromen. Voor mensen die over grotere afstanden verhuizen, zijn afstanden binnen een regio vaak nogal betrekkelijk. Wonen bij het centrum van Helmond kan een alternatief zijn voor wonen in Eindhoven, met mogelijk meer huis voor het geld, en de kans om een volwaardig huis te kopen of te huren.
- Gezinnen en wonen in een stedelijke omgeving kunnen prima samengaan. Dat kan gaan om beneden-bovenwoningen of om stadswoningen. Ook dat kan een stedelijke uitstraling en passende hoge dichtheid opleveren, zonder alleen appartementen te realiseren. Binnen deze variatie moet het mogelijk zijn om ook qua eigendom en prijsklasse een gevarieerd aanbod te creëren;
- Realiseren van voldoende grondgebonden wonen. We maken een overloop van het uitgesproken stedelijke deelgebied 2 naar een meer ontspannen deelgebied 3/4. Daarmee voorzien we in een behoefte, wordt een dreigende overaanbod aan appartementen voorkomen, en het is ook ruimtelijk passend. Géén standaard rijwoningen maar stedelijke gezinswoningen. Het geeft bovendien de gelegenheid om ruimte te bieden aan andere ontwikkelvormen als een CPO of collectieve woningbouwinitiatieven.
- Inzetten op een ongedeelde stad / regio betekent ook een plek voor bijzondere groepen. Dat kan gaan om beschermde / begeleide vormen van zelfstandig wonen voor mensen met een zorgachtergrond: in dat geval is altijd een zorgvuldige afweging nodig over welke groepen met elkaar kunnen samenleven en hoe precies. Ook kan er ruimte gevonden worden voor een doelgroep met een tijdelijke woonvraag, zoals studenten en internationale werknemers.

**Totaal van ca. 1.700 – 2.000 eenheden\***  
**Totaal van ca. 254.500 m2 BVO**



**INDICATIEVE VERDELING DOELGROEPEN**

**Totaal van ca. 1.700 – 2.000 eenheden\***  
**Totaal van ca. 254.500 m2 BVO**



\*aantallen zijn afhankelijk van o.a. de parkeernorm en gebouwhoogtes.

# HET PROGRAMMA

## WONEN EN VOORZIENINGEN

De stadsbuurt Houtsdonk is een buurt met een divers stedelijk programma waarbij het accent op wonen ligt. Ongeveer 75% van het totaal te realiseren oppervlak wordt dan ook aangewezen voor wonen. Dit percentage vertaalt zich in ongeveer 1.750 à 2.000 woningen in totaal, met een gemiddelde dichtheid van 70 woningen per hectare. Hiervan valt 60% in het betaalbare segment; sociale huur, midden huur en betaalbare koop. De overige 40% zal worden gerealiseerd voor het duurdere huur en koop segment. Van alle woningen wordt ca. 1/3 deel grondgebonden en ca. 2/3 deel appartementen. Deze appartementen zijn levensloopbestendig en geschikt voor meerdere doelgroen (flexibiliteit). Het totaal aantal te realiseren woningen is sterk afhankelijk van de te hanteren parkeernorm en de hoogte van de bebouwing. In de eerste modellen en berekeningen is vooralsnog uitgegaan van een parkeernorm van 0,5 voor fase 2, 3 en 4 en 1,0 voor fase 1.

De overige 25% van het totaal te realiseren oppervlak wordt bestemd voor andersoortig programma. Dit programma levert een bijdrage aan het stedelijke karakter en past (idealiter) binnen het thema 'gezondheid'. Functies als zorg, onderwijs, horeca, retail, sportgelegenheden en kleinschalige bedrijvigheid passen goed binnen dit profiel. Voorzieningen zijn complementair aan elkaar en zoeken actief onderlinge samenwerking op. Bijvoorbeeld de inkoop van een restaurant aan de kade loopt via een landwinkel bij de stadspoort en draagt op die manier bij aan lokale, biologische en gezonde voeding. Of een kleine buurtwinkel waar mensen op leeftijd makkelijk een kleine boodschap kunnen halen, en die gelijktijdig een belangrijke ontmoetingsplek bij de koffiecorner vormt. Voorzieningen leveren ook in economische zin een impuls aan het gebied en zijn goed voor ongeveer 300 tot 400 arbeidsplaatsen. Houtsdonk biedt ruimte voor ondernemers die op zoek zijn naar een bijzondere, centraal gelegen locatie met oog voor een duurzame en gezonde bedrijfsvoering. Hierbij gaat de voorkeur uit naar kleinschalige bedrijvigheid die een binding hebben met Helmond en Houtsdonk.

Een belangrijke maatschappelijke voorziening is de nieuwe buurt worden de sportvoorzieningen. Er is ruimte voor het hoofdveld van HVV, een trainingsveld wat voor meerdere sporten te gebruiken is en andere sportvoorzieningen als bijvoorbeeld een jeux de boules baan. Samenwerking tussen verenigingen en maatschappelijke instellingen

staat centraal. Door deze voorzieningen open te stellen is het mogelijk om deze de hele dag door te gebruiken en zo de beschikbare ruimte efficiënt te gebruiken. Een plek waar verschillende mensen elkaar gepland of toevallig kunnen ontmoeten. Hierdoor ontstaat er echt een kloppend hart van de buurt.

Het algemene uitgangspunt bij het kwantitatief te ontwikkelen programma is dat de gewenste kwaliteit van het hele gebied leidend is en niet het mogelijke aantal te ontwikkelen woningen en meters commercieel programma.

### Fase 1 (bestaande woonbuurt)

Het groene karakter, het rustig wonen en de nabijheid van het centrum zijn kwaliteiten die in de huidige buurt worden gewaardeerd. De ligging tussen de Heeklaan en het Groot Goor maakt de buurt ook enigszins geïsoleerd. De aansluiting met de omliggende buurten en voorzieningen wordt door bewoners gemist. Het ROP borduurt voort op de in 2021 opgestelde gebiedsvisie van de gemeente en woCom. Er loopt een uitvoeringsprogramma waarbij o.a. gewerkt wordt aan de leefbaarheid. Er is door bewoners ook aangegeven dat er behoefte is aan woningen geschikt voor starters en senioren. Door de vervangingsopgave van de HeBoMa flats gaat woCom andere type woningen toevoegen die aansluiten op de vraag van bewoners. De huidige HeBoMa flats zijn sterk verouderd en de woonkwaliteit is relatief laag.

De vervangingsopgave bestaat uit het ontwikkelen van levensloopbestendige appartementen en appartementen geschikt voor starters in het sociale segment aan de noordkant van de buurt. Door deze ontwikkeling ontstaat er de mogelijkheid voor bewoners van de HeBoMa flats om door te verhuizen. Deze bebouwing vormt een schakel tussen het stedelijke deel in fase 2 en het meer rustige deel in fase 1. De bestaande bomenrij vormt een groene kamer waar de nieuwe bebouwing in gesitueerd is. Er is tevens ruimte voor een extra buurtontsluiting. De appartementen zijn geschikt voor een brede doelgroep; een mix tussen jong en oud. De herontwikkeling van de HeBoMa flats geeft tevens de kans om het Goorloopdal beter met de buurt te verbinden. Qua woningtypologie zou binnen dit gebied meer diversiteit kunnen komen.

In totaal worden in deze fase de 2 HeBoMa flats (170 appartementen en een buurtkamer) vervangen voor ca. 250 woningen. De nieuwe buurtkamer krijgt een plek binnen de ontwikkeling van fase 1. Parkeren van auto's zal hoofdzakelijk in de openbare ruimte worden opgelost.

**BVO wonen: 28.600m<sup>2</sup>**  
**Aantal woningen: ca. 250**  
**Plangebied 102.000 m<sup>2</sup>**

### Fase 2 (centrum stedelijk)

Dit gebied vormt duidelijk de stedelijke verbinding met het centrum. Stedelijk qua bebouwing en programma. Het is een gebied wat in vele opzichten zichtbaar is en verbonden; vanuit de Heeklaan, vanuit de kanaalzone, vanuit de nieuwe verbindingsweg en vanuit de groene corridor. De bebouwing kenmerkt zich door gesloten stadsblokken met hoogte accenten. In de plinten van de bebouwing zit commercieel en maatschappelijk programma. Het bovengelegen woonprogramma heeft met uitzondering van de hoogteaccenten een zichtrelatie met het maaiveld. Het binnenterrein van de gesloten bouwblok biedt ruimte voor een meer collectief gebruik dat aansluit op een meer stedelijke manier van samenwonen. Straten en pleintjes zijn in tegenstelling tot de andere deelbuurten meer formeel groen ingericht. Auto's zijn uit het zicht onttrokken. Parkeren van auto's vindt plaats in parkeerhubs of onder de bebouwing.

De stad-land verbinding organiseert het voet- en fietsverkeer in noord-zuidelijke richting. Binnen deze corridor ligt het oude 'Hartmann' gebouw wat een openbare voorziening huisvest. De Zuid-Willemsvaart is in dit deel ingericht om actief te kunnen gebruiken. Er is ruimte om in en aan het water te recreëren. Er wordt nadrukkelijk een verbinding gelegd met de tegenovergelegen Cacaofabriek. De corridor vormt een belangrijk onderdeel van de verbindende kracht die de ontwikkeling van Houtsdonk met zich meebrengt. Het draagt bij aan de algeheel woon- en verblijfskwaliteit en laat zien dat centrum stedelijke dichtheden prima samengaan met ruimte voor flora en fauna.

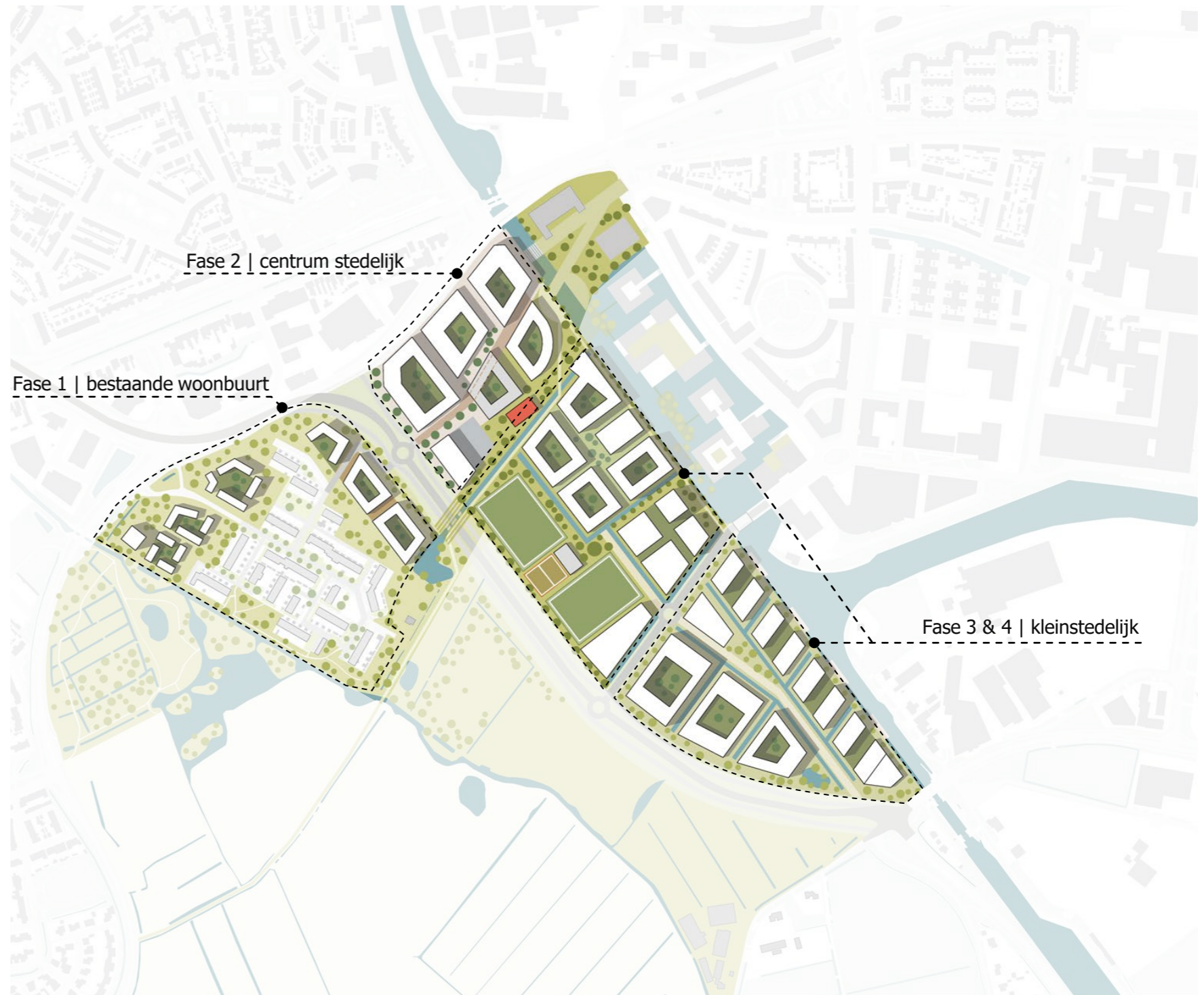
BVO wonen: ca. 90.000m<sup>2</sup>  
Aantal woningen: ca. 700 waarvan geen deel grondgebonden  
BVO voorzieningen: ca. 36.000  
Plangebied 79.000 m<sup>2</sup>

### Fase 3 en 4 (kleinstedelijk)

Het woonmilieu in fase 3 en 4 kenmerkt zich vooral door een divers woningaanbod. Van collectieve apartementsvormen tot stedelijke gezinswoningen. De openbare ruimte is minder formeel als in fase 2. Er is wat meer ruimte tussen de bebouwing en de gebouwkorrel en bouwblok afmetingen zijn kleiner en straatprofielen zijn breder. De bebouwing varieert in maat, schaal en typologie. De gemiddelde bouwhoogte ligt hier wat lager dan in fase 2, maar er is nog steeds plaats voor hoogte accenten richting de nieuwe verbindingsweg en langs de Zuid-Willemsvaart. Er is meer ruimte voor ongeorganiseerd groen en water, een merkbare verbinding met het omliggende landschap. Ook de oevers van het kanaal zijn op een meer natuurlijke manier ingericht, in tegenstelling tot fase 2. Er is in deze fasen meer ruimte voor wonen en minder voor commercieel programma. Wonen met een zorgvraag in de vorm van een woonzorg complex is goed mogelijk. Hiermee is het ook mogelijk zorg in de buurt te kunnen leveren. Parkeren van auto's vindt plaats in parkeerhubs, binnen of onder de bouwblokken.

Binnen deze fasen krijgen ook de sport- en ontmoetingsvoorzieningen als multifunctioneel cluster een plek. Gelegen aan de groene corridor is deze goed bereikbaar vanuit het centrum van Helmond en daarmee onderdeel van de programmatische as. En naast de nieuwe ontsluitingsweg is het ook bereikbaar voor bezoekers van ver. Parkeren voor bezoekers kan in een naastgelegen hub opgelost worden. Deze hub kan ook dienen als een gebouw waar verenigingen gebruik van kunnen maken. Een andere mogelijkheid om het parkeren op te lossen is om dit gebouwd onder een veld uit te voeren.

BVO wonen: ca. 161.500m<sup>2</sup>  
Aantal woningen: ca. 850 waarvan 40-50% grondgebonden  
BVO voorzieningen: ca. 54.000m<sup>2</sup>  
Plangebied 149.500 m<sup>2</sup>

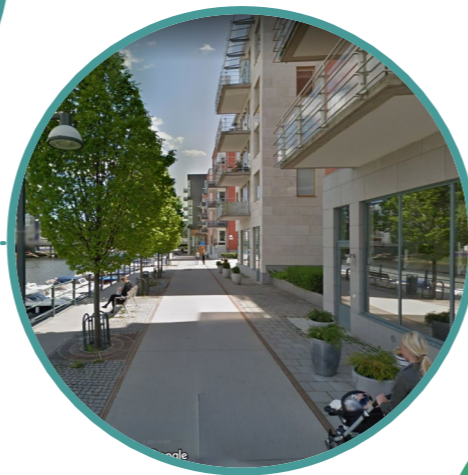


# SFEREN

DIVERSE PLEKKEN VOOR IEDEREEN









4

**FASERING**

---



# FASERING

## HET HOUTSDONK VAN MORGEN IN 4 STAPPEN

De ontwikkeling van Houtsdonk zal gefaseerd gebeuren. Vanuit de ruimtelijke en programmatische structuur van het gebied is een fasering in 4 deelgebieden voor de hand liggend. Deelgebieden kunnen indien nodig ook nog verder onderverdeeld worden in sub-faseringen. Uiteindelijk moet iedere deelfase op zichzelf kunnen functioneren, maar vormt wel een onderdeel van het geheel. De fasering maakt het mogelijk om gedurende de ontwikkeling nog aanpassingen te kunnen doen in de deelplannen. De aanleg van het nieuwe tracé, en de eventuele fasering daarvan is van groot belang voor de ontwikkeling van Houtsdonk. Vanuit de subsidieaanvraag moeten uiterlijk in 2028 de werkzaamheden voor het tracé gestart zijn.

De ontwikkelstrategie voor Houtsdonk beschrijft hoe de gemeente het gebied zal ontwikkelen en welke rol en positie commerciële en maatschappelijke partijen hierin zullen hebben. Afhankelijk van de gekozen strategie wordt beschreven wie er verantwoordelijk is en onder welke voorwaarden en condities voor een deelopgave binnen een ontwikkelfase.



### Houtsdonk fase 1 | deelbuurt A

- Ontwikkeling en realisatie van de vervangende nieuwbouw voor de HeBoMa-flats.
- Daarna sloop HeBoMa flats en realisatie aanvullend woningbouwprogramma.
- Aanleg extra ontsluiting van de bestaande buurt.
- Start aanleg eerste fase nieuwe tracé (gemeente); deze zal waarschijnlijk in 2 fases gerealiseerd worden. Eerst het noordelijke deel (tussen fase 1 en 2) met een aantakking op de Kanaaldijk Zuid West, zodat dit deel in de huidige situatie kan blijven functioneren (nader uit te werken in de ontwikkelstrategie).



### Houtsdonk fase 2 | deelbuurt B, groene corridor & sportvelden

- Verplaatsing HWV.
- Uitkopen en slopen bestaande bedrijven.
- Bodemsanering.
- Ontwikkeling en realisatie centrum stedelijk milieu met gestapeld wonen, maatschappelijke en commerciële voorzieningen.
- Eerste fase realisatie groene corridor.



### Houtsdonk fase 3 & 4 | deelbuurt C & D

- Uitkopen en slopen bestaande bedrijven.
- Bodemsanering.
- NNB compensatie t.b.v. aanleg tracé.
- Start aanleg tweede fase tracé
- Ontwikkeling en realisatie kleinstedelijke milieu met gestapeld wonen, grondgebonden wonen, maatschappelijke en commerciële voorzieningen
- Ontwikkeling en realisatie multifunctionele accommodatie
- Tweede fase realisatie groene corridor



# 5

## VERVOLG

---

HOE NU VERDER?

# HET VERVOLG

## HOE NU VERDER?

Het ROP is een eerste belangrijke stap in de ontwikkeling van Houtsdonk. Het beschrijft de globale uitgangspunten en ambities van de ontwikkeling. Deze zijn mede tot stand gekomen door goed overleg met alle stakeholders. Voor het vervolg moet er besluitvorming komen bij de gemeente en woCom dat dit ROP het gemeenschappelijke vertrekpunt is voor de verdere uitwerking.

Om na besluitvorming ook concreet verder te kunnen met de ontwikkeling zijn inhoudelijke deeluitwerkingen nodig op de volgende opgaven;

- De HeBoMa vervangingsopgave van woCom;
- De gecombineerd zorg- en sportopgave, ook in relatie tot de opgave van HVV;
- De verkeerskundige uitwerking en ruimtelijke inpassing van het nieuwe tracé;
- Jurrius fruit als natuurpoort;
- Verdieping woningmarkt in relatie tot programmatisch aanbod;
- Verdieping economie in relatie tot commercieel en maatschappelijk programma;
- Bepalende randonderzoeken (bodemverontreiniging, bodemgesteldheid, wegverkeersgeluid, flora en fauna (o.a. de Zuid-Willemsvaart en NNB));
- Toetsing op financiële haalbaarheid.

Het uitwerken van bovenstaande punten zal leiden tot wijzigingen in het plan.

Naast de inhoudelijk uitwerking is er ook vanuit het proces een aantal onderwerpen die concreet opgepakt moeten worden;

- Opstellen van vaststellen van een ontwikkelstrategie waarin o.a. de stappen van de transformatie vastgelegd worden. Het opstellen van een ontwikkelstrategie zal hand in hand gaan met de financiële haalbaarheid en uitwerking. Op basis van de gewenste mate van regie en risico wordt een keuze gemaakt;
- Voortzetten van de participatie met bewoners, bedrijven en andere belanghebbende binnen het gebied;

- Afstemming met de ontwikkeling 'Stationskwartier' en 'Suytkade'.

Op basis van een op te stellen stedenbouwkundig masterplan wordt er uiteindelijk per deelopgave een definitief omgevingsplan voor Houtsdonk vastgesteld.







# 6

## **BIJLAGE**

---

# BRONNENLIJST

Diverse (z.d.). *De weblog van Helmond*. Geraadpleegd op 10 mei 2023, van <https://www.deweblogvanhelmond.nl/>

Marsman, G. & Vriens, J. (2018). *Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2017 Achtergrondrapportage*. Gemeente Helmond en Gemeente Eindhoven.

Meeuwsen, M., Bakels-van Rijsingen, L. (Reds.) (2019). *Ons #Mierlo-Hout# Magazine, 2(1)*.

stec groep (2021). *Factsheet regionaal woningbehoefteonderzoek – Helmond*. Geraadpleegd op 10 mei 2023, van <https://www.helmond.nl/bis/2021/Raadsinformatiebrieven/RIB%20096%20Bijlage%20-%20Factsheet%20Helmond.pdf>

Van den Berg, W., Et al. (z.d.). *Dahliatuin Helmond-west*. Geraadpleegd op 10 mei, van <http://dahliatuinhelmondwest.nl/bestuur-en-commissies/>

Voetbalvereniging HVV (z.d.). *HVV Helmond*. Geraadpleegd op 10 mei 2023, van <https://hvvhelmond-1899.nl/>

