



Raadsvoorstel 41 Vergadering 3 juli 2018

Gemeenteraad

Onderwerp : Analyse bebouwingsmogelijkheden Havenpark
B&W vergadering : 05 juni 2018
Zaaknummer : 33768973
Dienst / afdeling : Programma Centrumontwikkeling

Aan de gemeenteraad,

In het centrum van Helmond wordt het voormalige Obragasterrein, dat momenteel een tijdelijke inrichting kent, omgevormd tot een stadspark. Dat is opgenomen in het Centruimperspectief Helmond 2030. Het college van B&W en de gemeenteraad hebben respectievelijk in december 2017 en januari 2018 het schetsontwerp van het park vastgesteld. Naar aanleiding van een amendement van de PvdA heeft uw gemeenteraad daarbij een aangepast besluit genomen met de vraag om een nadere studie te verrichten naar de stedenbouwkundige aspecten, functionele kansen en de integrale financiële consequenties van bebouwing aan zowel noord- als zuidzijde van het park. De tekst van het gewijzigde besluit is toegevoegd als bijlage 1.

Uitgangspunten/randvoorwaarden

In de periode februari – april 2018 is de genoemde studie uitgevoerd. Belangrijke uitgangspunten daarbij:

- Een park met een aaneengesloten omvang van minimaal 2,0 ha. Dat is noodzakelijk om de beoogde doelstellingen, ambities en programma voor het park te kunnen realiseren;
- Borging van de groen/blauwe structuur als belangrijkste onderdeel van het park. Dat betekent het zo veel mogelijk zichtbaar maken van de Oude Aa;
- Aan de noordzijde van het park geen ruimtereservering voor een mogelijke toekomstige oost-west-verkeersverbinding tussen de Watermolenwal en de Kanaaldijk Oost (of West, met brug). Deze verbindingfunctie is fysiek niet te combineren met bebouwing en de benodigde parkeervoorzieningen. Deze functie kan - indien uiteindelijk nodig - vervuld worden door de bestaande Waardstraat (met enige aanpassingen).

Financieel is het uitgangspunt de huidige grondexploitatie “Centrumplan”. Hierin is voor het Havenpark rekening gehouden met opbrengsten uit de verkoop van gronden voor 50 appartementen en 400 m² commerciële ruimte en de bijbehorende kosten voor bouw- en woonrijp maken. Pas als er gekozen wordt voor een bebouwingsvariant met in totaal meer dan 50 appartementen, ontstaan dus extra inkomsten.

Ten behoeve van de studie is het ontwerp van het park aangepast, zodanig dat er aan de randen ruimte is voor alle combinaties van de onderzochte bebouwingsopties. Daarbij is de “kern” van het park verkleind en de loop van de oude Aa aangepast. Op deze manier kan voor het kerngebied, los van de bebouwingsvariant, verder worden gegaan met de technische uitwerking en aanbesteding.

Varianten

Op basis van bovengenoemde uitgangspunten zijn in de studie de volgende bebouwingselementen rondom het park onderzocht die in vijf varianten zijn gecombineerd (voor gedetailleerde informatie zie bijlage 2):



Zuidzijde

1. Woongebouw vijf lagen hoog, 10 appartementen per laag, 400 m² commerciële ruimte op de begane grond, 50 appartementen totaal (variant 1);
2. Slankere, hogere woontoren, 10 lagen hoog, 5 appartementen per laag, 400 m² commerciële ruimte op de begane grond, 50 appartementen totaal (variant 2);
3. Uitsluitend een “paviljoen” met 400 m² commerciële ruimte, geen appartementen (variant 3, 4, 5).

Noordzijde

1. Woonbebouwing over de volledige lengte van de noordzijde van het park, 5 lagen hoog, 120 appartementen in totaal (variant 3);
2. Twee aparte woongebouwen aan de noordzijde met daartussen ruimte voor een groene of groen/blauwe verbinding met het gebied ten noorden van het park, 5 lagen hoog, 100 appartementen in totaal (variant 4);
3. Eén woongebouw aan de westzijde van de noordrand (aan het kanaal), grotendeels 5 en gedeeltelijk 8 bouwlagen hoog, 82 appartementen in totaal (variant 5).

De noordrand heeft geen potentie voor een commerciële functie.

Parkeren voor bewoners kan in alle gevallen in een half verdiepte parkeergarage onder het gebouw. De ruimte die overblijft voor bezoekers parkeren is afhankelijk van de keuze voor (een combinatie van) bebouwingsmogelijkheden. Beleid zou kunnen zijn om bezoekers van het gebied zo veel mogelijk te verwijzen naar de parkeergarages in het centrum. De (commerciële) Elzasgarage en de (gemeentelijke) garage Boscotondo liggen op slechts enkele minuten lopen van het park.

variant	bebouwings- element	aantal woonlagen	aantal apparte- menten per laag	aantal apparte- menten	extra apparte- menten	commercieel
1	Zuid 1	5	10	50	-	400 m2
2	Zuid 2	10	5	50	-	400 m2
3	Noord 1/Zuid 3	5	24	120	70	400 m2
4	Noord 2/Zuid 3	5 (2 gebouwen)	6 en 14	100	50	400 m2
5	Noord 3/Zuid 3	5 (hoek 3 extra)	14 en 4	82	32	400 m2

Zie de locaties van de bebouwingsselementen en referentiebeelden van de bebouwing in bijlage 2.



Beoordeling

Zuidzijde

De bebouwingselementen voor de zuidrand zijn allemaal goed te combineren met het park en hebben geen gevolgen voor de omvang en ambities daarvan. Wel is de (slanke) bouwmassa van variant 2 beter inpasbaar tussen het park en het Havenplein dan de bouwmassa van variant 1. De geplande woningen zijn het meest geschikt voor young professionals en/of starters op de woningmarkt in de vrije sector van het huursegment.

De varianten 1 en 2 genereren geen extra opbrengsten ten opzichte van de huidige grondexploitatie Centrumplan. Met variant 3 (horeca paviljoen) zijn er uitsluitend inkomsten uit de commerciële ruimte en daarom wordt deze gecombineerd met de varianten in de noordrand.

Noordzijde

De varianten 3, 4 en 5 voor de noordzijde hebben in verschillende mate een negatief effect op het park, de bestaande bebouwing aan de noordrand en toekomstige bebouwing aan de rand van De Waart (overzijde Watermolenwal). Met name variant 3 worden de bestaande appartementencomplexen Keyserinnedaal en Keyershof door de nieuwe bebouwing volledig afgesloten van het park. Ook kan in dit scenario de (nieuwe) oude Aa in het Havenpark niet worden aangesloten op het bestaande groen tussen Keyserinnedaal en Keyershof.

Daarnaast doet deze oplossing afbreuk aan de woonkwaliteit die is bedacht voor de nieuwe (koop)appartementen in het midden- en hogere segment aan de zuidwestrand van De Waart (hoek Torenstraat/Watermolenwal). Deze bebouwing is opgenomen in het ruimtelijk uitvoeringsplan voor De Waart zoals in november 2017 vastgesteld door Woonpartners en het college. In plaats van op het park zelf kijken deze appartementen in dit scenario uit op de (omvangrijke) bebouwing aan de noordrand van het park.

Met de varianten 4 en 5 zijn de genoemde negatieve effecten minder sterk.

Parkeren

De invulling van de noordrand met bebouwing laat geen of slechts zeer beperkt ruimte voor compensatie van de huidige parkeerplaatsen voor vergunninghouders en/of bezoekers langs de Kanaaldijk N.O. Vergunninghouders hebben overigens geen recht op een parkeerplaats, maar het recht om binnen een bepaald gebied te parkeren. Zij hoeven niet gecompenseerd te worden met een nieuwe parkeerplek.

Financieel

De varianten 3, 4 en 5 genereren wel extra opbrengsten ten opzichte van de huidige grondexploitatie. Die extra opbrengst bedraagt indicatief:

- EUR 0,70 miljoen voor variant 3 (70 appartementen extra, 120 in totaal)
- EUR 0,65 miljoen voor variant 4 (50 appartementen extra, 100 in totaal)
- EUR 0,40 miljoen voor variant 5 (32 appartementen extra, 82 in totaal)

Deze bedragen zijn globaal en afhankelijk van onder andere het type appartementen en de mate waarin kosten voor bijvoorbeeld grondverzet en bouwrijp maken kunnen worden ondergebracht bij een ontwikkelaar.

Daarnaast zorgen extra woningen aan de noordrand van het park voor meer bewoners in het centrum en creëren ze een woonlocatie met veel kwaliteit midden in het centrum van Helmond. De woningen hier zijn vooral geschikt voor senioren en gezinnen en zijn het best te plaatsen in de vrije sector van zowel het huur- als koopsegment.



Overzicht

variant	bebouwings- element	functionel e mogelijk- heden	fysieke mogelijk- heden	ruimtelijke effecten op het park	kosten/ opbrengst en	totaal
1	Zuid 1	++	+	+	0	++
2	Zuid 2	++	+	+	0	++
3	Noord 1/Zuid 3	0/+	+	- -	++	-
4	Noord 2/Zuid 3	+	+	-	++	0
5	Noord 3/Zuid 3	++	+	0	+	++

Voorstel/aanbeveling

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 adviseren wij u om te kiezen voor variant 5 bestaande uit de combinatie van een woongebouw aan de noordwestzijde ("Noord 3") en een paviljoen aan de zuidzijde ("Zuid 3") van het park. Zie bijlage 3.

De ruimtelijke gevolgen van deze keuze zijn:

- een woongebouw 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 verbinding tussen het Havenpark en het groene binnen gebied tussen Keyserinnedaal en Keysershof;
- 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 aan uw gemeenteraad worden voorgelegd.

Het advies van de commissie Omgeving zal, na ontvangst, voor u ter inzage worden gelegd.

Burgemeester en wethouders van Helmond,
de burgemeester
mevr. P.J.M.G. Blanksma-van den Heuvel

de secretaris
mr. drs. A.P.M. ter Voert

Bijlagen

- Bijlage 1: Amendement Havenpark
- Bijlage 3: Variant 5
- Bijlage 2: Rapport Analyse bebouwingsmogelijkheden Havenpark



Raadsbesluit 41
Vergadering 3 juli 2018

Gemeenteraad

De raad van de gemeente Helmond;
Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 juni 2018
gelet op de bepalingen van de Gemeentewet;

besluit:

- 1. Op basis van het rapport 'Analyse bebouwingsmogelijkheden Havenpark' de keuze te maken voor variant 5 inclusief de daarbij behorende ruimtelijke gevolgen.**
- 2. Het Definitief Schetsontwerp Havenpark hierop te laten aanpassen.**

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 3 juli 2018.

De raad voornoemd,
de voorzitter

de griffier