

Stedenbouwkundig Plan 'Afronding Houtsdonk'



Gemeente Helmond

16 juni 2025

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
	Aanleiding	3
	Plangebied	3
	Afwijking omgevingsplan	3
	Relatie met ROP	4
2	Historie	5
3	Ruimtelijke context	6
4	Huidige situatie	9
	De noordzijde: HeBoMa-flats in het groen	9
	Centrale route Houtsdonk	9
	Grondgebonden woonbuurt	9
5	Nieuwe ontwikkelingen	10
	Het noordwesten; 3 nieuwe complexen in een nieuw omgeving	11
	Het noordoosten; aanvulling met 3 extra nieuwe complexen	11
	Programma	11
	Fasering	13
	Flexibiliteit	13

Colofon

Gemeente Helmond
afdeling Stedelijk Beleid

16 juni 2025

1 Inleiding

Aanleiding

In heel Nederland is behoefte aan extra woningen, in het Stedelijk Gebied Eindhoven is dit niet anders. Aanvullend hierop is een extra vraag naar woningen als gevolg van de economische ontwikkelingen in de Brainportregio.¹

In Helmond is het voornemen om de woningvoorraad tot 2040 met circa 15.000 woningen uit te breiden. Er is gekozen om vooral inbreidingslocaties, dus plekken binnen de bestaande wijken, hiervoor te gebruiken. Dit om het groen rondom de stad te behouden en de stad aantrekkelijker te maken. En hiermee kan het voorzieningenniveau in en rond het centrum verhoogd worden. Het toevoegen van stedelijke woonomgevingen met een hoge dichtheid en meer appartementen. Dit past bij de bevolkingsprognose dat er meer kleinere en oudere huishoudens zullen komen.²

In de directe omgeving van de bestaande woonbuurt Houtsdonk is gezocht naar inbreidingsmogelijkheden. Aan de oostrand van de buurt, richting het complex van voetbalvereniging HVV zijn mogelijkheden gevonden. Dit biedt een mooie kans om geschikte woningen in de buurt van het centrum en het omliggend groen toe te voegen én in de woonbuurt te voorzien in meer diversiteit qua woningtypen.

Daarnaast is het van belang de huidige woningvoorraad up to date te houden als het gaat om de gebruikskwaliteit en de technische staat. In Houtsdonk zijn een paar grote appartementencomplexen aanwezig die niet meer voldoen aan de thans gestelde eisen. Na het onderzoeken van verschillende toekomstscenario's en uitvoerig overleg met de huidige bewoners, is woningcorporatie woCom van plan om de huidige complexen te slopen en nieuwe complexen te realiseren. Hiermee kunnen de gewenste woningtypen voor verschillende doelgroepen gerealiseerd worden. Levensloopbestendig en met een prima energieprestatie en financiële duurzaamheid³.

Plangebied

Het plangebied van dit stedenbouwkundig plan is weergegeven op nevenstaande afbeelding. Het betreft de bestaande noordrand en de toekomstige oostrand van Houtsdonk. In de noordrand zijn de bestaande HeBoMa-flats, de parkeerterreinen ten noorden daarvan en de groene gebieden ten zuiden ervan gelegen. De oostrand is een strook tussen de bestaande grondgebonden woningen het terrein van voetbalvereniging HVV.

Het plangebied wordt ruwweg begrensd door de Heeklaan in het noorden, het terrein van HVV in het oosten en aan de zuidzijde de bestaande woonbuurt met grondgebonden woningen en natuurgebied het Groot Goor.

Afwijking omgevingsplan

De in dit stedenbouwkundig plan beschreven voorgenomen ontwikkelingen, zijn niet mogelijk binnen het geldend omgevingsplan. Aangezien de ontwikkelingen een grote (ruimtelijke en functionele) samenhang hebben en de totale realisatie een aantal jaar zal duren, wordt het omgevingsplan hiervoor gewijzigd.



Afbeelding: Ligging van het plangebied



Afbeelding: Geldend omgevingsplan

¹ Stedelijk Gebied!, Jaarprogramma Stedelijk Gebied Eindhoven 2025

² Woonvisie Helmond 2040

³ Veelgestelde vragen én antwoorden: toekomst flats Houtsdonk | woCom

Relatie met ROP

Op 6 juli 2023 is het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Houtsdonk ‘Het Goud van Helmond’ vastgesteld door de gemeenteraad.

Binnen het ROP is voor een groot gebied direct ten zuiden van centrum een ontwikkelplan met uitgangspunten opgesteld. Hierbinnen is 75% van de ruimte bedoeld voor 1750 tot 2000 woningen. Daarnaast wordt 25% van het plangebied ingevuld met andersoortig programma zoals onderwijs, zorg, sport, horeca en leisure.

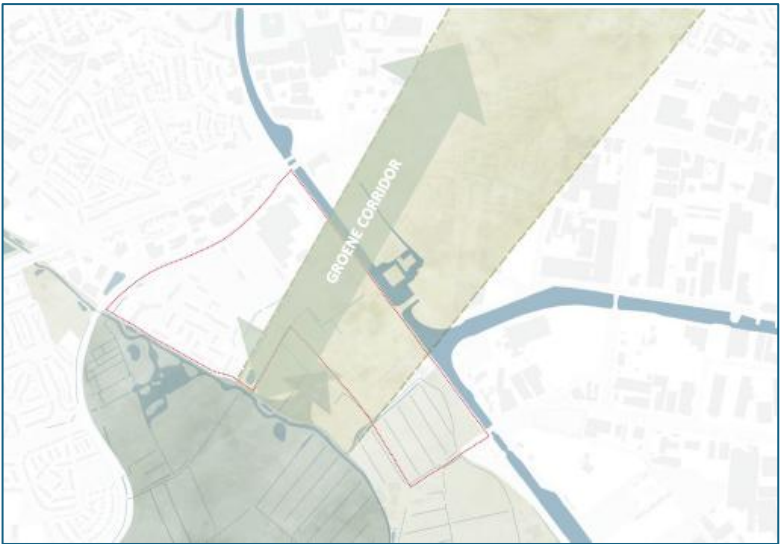
In het ROP wordt een fasering in 4 fasen onderscheiden. Fase 1 is de bestaande woonbuurt, dit stedenbouwkundig plan ‘Afronding Houtsdonk’ is de eerste stap in de uitwerking van fase 1 van het ROP. Alle in het ROP aangegeven ambities worden in dit plan concreet vertaald naar nadere planvorming. De overige nog uit te werken fasen 2, 3 en 4 van het ROP worden vanaf nu aangeduid met de naam ‘Houtse Beemden’ en hiervoor zal eveneens een stedenbouwkundig plan opgesteld worden, passend binnen de ambities van het ROP.

Een belangrijk onderdeel van het ROP is de realisatie van een deel van de stedelijke ring van Helmond. De doortrekking van de Kasteelherenlaan naar de Kanaaldijk Zuid West. Dit zogenaamde Houtsdonktracé krijgt een plek centraal binnen het plangebied.

Conform het ROP zit het Houtsdonktracé niet in fase 1 en dus niet in dit stedenbouwkundig plan, maar kent een eigen uitwerkingstraject. Ruimtelijk gezien zal het Houtsdonktracé op ruime afstand van het plangebied van dit stedenbouwkundig plan ‘Afronding Houtsdonk’ komen te liggen. De exacte ligging wordt in een van de latere fasen van de totale planontwikkeling bepaald.



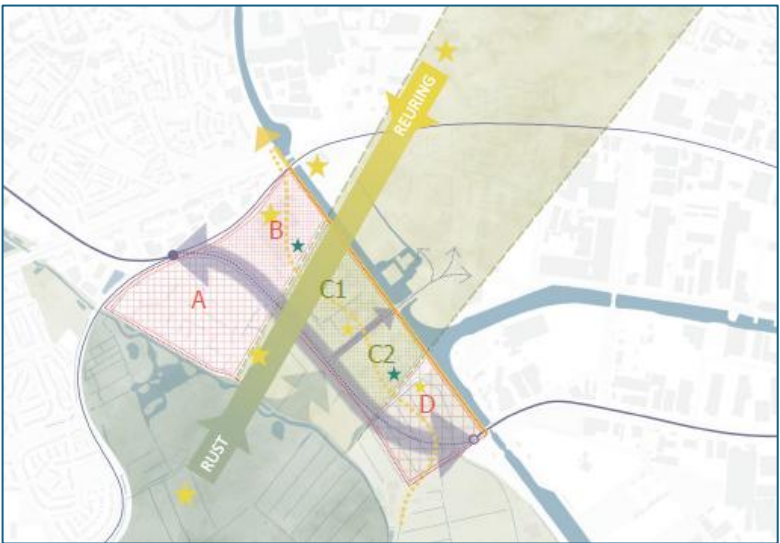
Afbeelding: ROP Houtsdonk



Verbinden en versterken van het landschap (ROP)



Langzaam verkeer als verbindend element op alle schaalniveau's (ROP)



Eén Houtsdonk, vier woonbuurten (ROP)

2 Historie⁴⁵

In 1968 wordt de gemeente Helmond uitgebreid door de annexatie van Stiphout, 't Hout en Brouwhuis. Hiermee liggen de Goorloopzone en het natuurgebied Groot Goor meer centraal binnen de gemeente. Dit biedt mogelijkheden voor het ontwikkelen van woongebieden. Er worden plannen ontwikkeld voor de woonbuurten Houtsdonk en Apostelwijk.

In 1974 worden de flats Buytenhaeghe als eerste van de woonbuurt Houtsdonk opgeleverd, enkele jaren later volgen ruim 200 eengezinswoningen hierachter. Oorspronkelijk vormde dit de aanzet voor een verdere woningbouwontwikkeling in het Groot Goor. Het plan was om de Heeklaan op de Kanaaldijk te laten aansluiten ter hoogte van sluis 8, dwars door het Groot Goor, als toekomstige ontsluiting voor een groot nieuw woongebied. Door de aanwezige grote natuur- en landschapswaarden ging dit plan niet door. De Heeklaan kreeg zijn huidige ligging, in de richting van spoorbrug en de Engelseweg en de het aantal woningen van Houtsdonk bleef bij 391.

Vrij snel daarna (in 1976) werd Helmond aangewezen als groeistad en werden in de periode 1980 – 1990 10.000 woningen gerealiseerd in de grote nieuwe wijken Rijpelberg en Brouwhuis aan de oostzijde van de stad en in de uitbouw van 't Hout. Oorspronkelijk hadden alle grondgebonden woningen een plat dak. Rond de eeuwwisseling kregen veel van de eengezinswoningen van woCom een kap.

Van oudsher is de buurt sterker georiënteerd op Helmond-West dan op 't Hout. Zo zijn de huurwoningen in Houtsdonk ontwikkeld door de voormalige woningbouwvereniging Helmond-West (later opgegaan in woCom). De aanleg van de buurt had destijds geen rechtmatig bestemmingsplan, zoals meerdere buurten die in die periode in Helmond zijn aangelegd. De bouw is met de destijds bestaande artikel 19 procedure tot stand gekomen. In 2010 is voor de wijk het bestemmingsplan 'Helmond West - Houtsdonk' vastgesteld, waarbij de bestaande situatie is over genomen.



Kruising Houtsdonk, Leo van der Zanden, 1985



Burgemeester Sweetsstraat, Tonnie van Deurzen, 1987



Afbeelding: topotijdreis door de jaren heen

⁴ Het Goud van Helmond, Dona Stedenbouw, 30 mei 2024

⁵ Ruimtelijke analyse Helmond West, Gemeente Helmond, januari 2007

3 Ruimtelijke context



Vogelvlucht op het noorden



Vogelvlucht op het westen

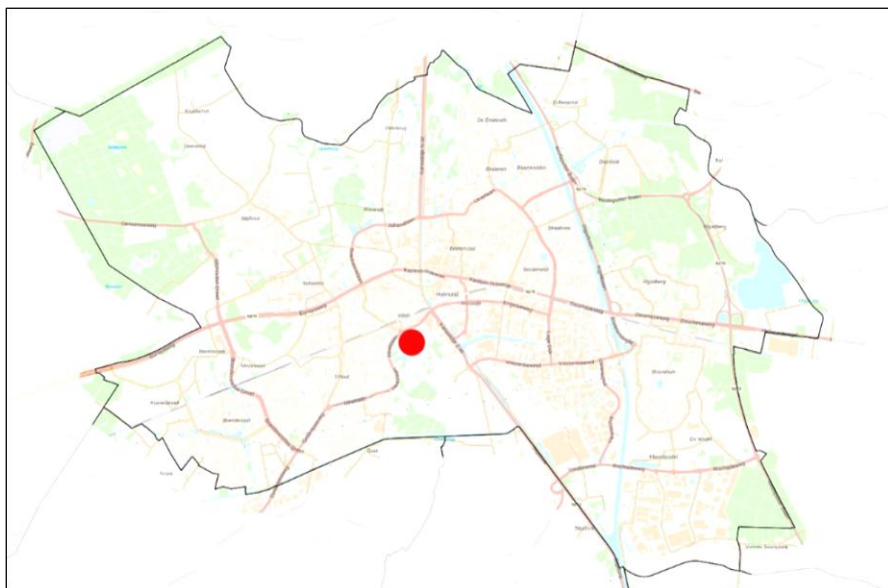


Vogelvlucht op het oosten



Vogelvlucht op het zuiden

De woonbuurt Houtsdonk ligt zeer centraal in Helmond. Direct ten zuiden van het centrum van de stad (op circa 2 kilometer afstand) en 1,5 km van Station Helmond.



Afbeelding: Ligging van Houtsdonk binnen Helmond

De gehele buurt Houtsdonk ligt in een oksel van de spoorlijn Eindhoven - Venlo en het kanaal Zuid-Willemsvaart. Aan de oost- en zuidzijde omarmt natuurgebied Groot Goor de woonbuurt. Dit groen loopt door in noordelijke richting als de Goorloopzone, met centraal daarin de Goorloop gelegen. Ten noorden van de spoorlijn ligt de woonwijk Helmond West en meer richting het westen Apostelwijk. Ten westen van Houtsdonk ligt aan de overzijde van groen de woonwijk 't Hout. Aan de overzijde van het kanaal ligt Suytkade en ten noorden daarvan het centrum van de stad.

Naast woonbuurt Houtsdonk zijn twee bedrijventerreinen binnen de buurt Houtsdonk gelegen. Tussen de Houtse Parallelweg langs spoorlijn en de Heeklaan ligt bedrijventerrein Gansewinkel. Dit is een gemengd bedrijventerrein met kantoren en lichte industrie. Aan de Kanaaldijk ligt bedrijventerrein Kanaaldijk Zuid-West. De bedrijfspercelen zijn ruim en worden niet erg intensief gebruikt. Deze worden ontsloten vanaf een parallelweg en liggen met de achterzijde richting het westen.

Direct ten noorden van Houtsdonk ligt de Heeklaan, een forse verkeersontsluitingsweg. Hierdoor wordt de woonbuurt ontsloten voor verkeer. Tegelijk vormt deze een stevige barrière in de aanhechting van de buurt op het omliggend stedelijk gebied. De Heeklaan heeft ter plaatse van Houtsdonk een breed verkeerskundig profiel en er liggen geen woningen aan.

Nabij de afslag richting Houtsdonk ligt een groot kruispunt met verkeerslichten en afslagstroken. De afslag richting Houtsdonk is hier niet direct op aangesloten, waardoor deze een beetje verstopt ligt.



Afbeelding: de Heeklaan ter plaatse van Houtsdonk

De zone ten oosten van Houtsdonk, tussen de woonbuurt en de achterzijde van de bedrijfspercelen aan de Kanaaldijk, is een groen uitloopgebied met verschillende functies er in.

- Direct aan de Heeklaan ligt sportpark Houtsdonk, thuisbasis van voetbalvereniging HVV.
- Hiernaast ligt tegen de bedrijfsbebouwing aan het gebouw van handboogvereniging Haagse Rozenknop.
- Tegen de woonbuurt Houtsdonk aan ligt het perceel van de Dahliatuin Helmond-West.
- Meer richting het zuiden is het gebied minder open door meer bomen, hier ligt temidden van de bomen een tennisveld.
- Daarnaast loopt hier een (fiets)pad van oost naar west.

Opvallend in dit gebied is een open groene strook rondom het sportcomplex van HVV. Tot 2021 waren hier voetbalvelden van HVV gelegen.

Juist dit gebied biedt mogelijkheden voor inbreiding met nieuwe woningbouw.



Afbeelding: de Heeklaan ter plaatse van Houtsdonk



Afbeelding: de Heeklaan ter plaatse van Houtsdonk



Afbeelding: ruimtelijke structuur woonbuurt en omgeving

4 Huidige situatie

Overall gezien is Houtsdonk een ietwat verstopt gelegen, solitaire woonbuurt midden in een prachtige groene omgeving. De buurt valt onder te verdelen in een aantal stedenbouwkundige eenheden.

De noordzijde: HeBoMa-flats in het groen

Aan de noordzijde van de wijk zijn drie grote flats gelegen, de zogenaamde HeBoMa-flats. Dit zijn galerijflats en deze liggen op circa 70 - 80 meter van de Heeklaan. De Heeklaan is een typische verkeersader; een brede ontsluitingsweg met vrijliggende fietspaden. Ten noorden van de Heeklaan ligt een klein bedrijventerrein.

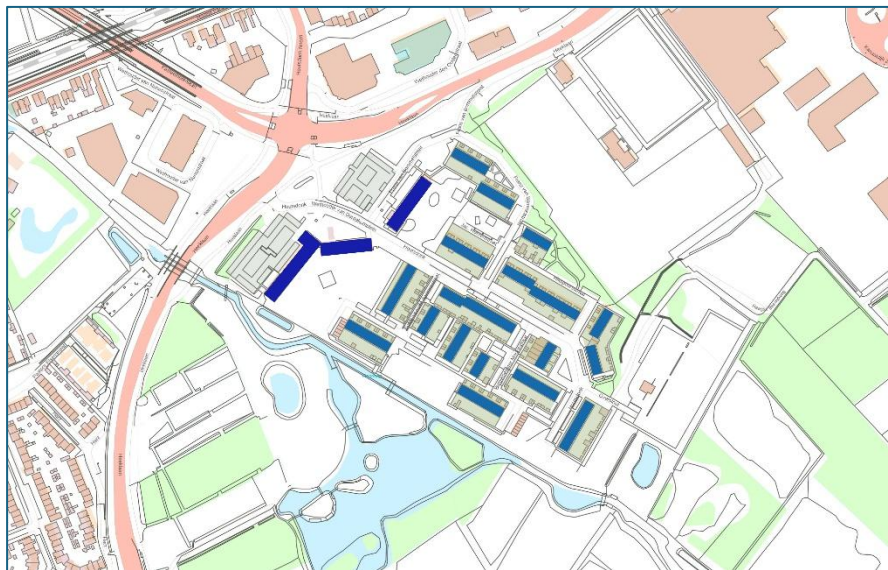
De ruimte tussen de Heeklaan en de flats is ingericht met groen, veel grote volwassen bomen, en parkeerterrein. Ook aan de zuidzijde van de flats ligt ruim groen met volwassen bomen.

De noordzijde is de enige zijde waar de woonbuurt aansluit op de rest van de bebouwde stad. Aan de overige zijden zijn natuur- en groengebieden aanwezig. Door de grote hoogte en breedte van flats schermen deze de buurt ruimtelijk af van de rest van de stad.

De Heeklaan vormt een barrière in de stedelijke aanhechting en met het bedrijventerrein is weinig ruimtelijke aansluiting. Dit versterkt de solitaire ligging en mede daardoor versterkt het de aansluiting op het omliggende groen.

Wat bijzonder is, is dat de drie flats het beeld van Houtsdonk naar te buitenwereld toe zijn, maar de buurt erachter een heel ander karakter heeft.

De HeBoMa-flats zijn verouderd, de woonkwaliteit van de appartementen is niet meer van deze tijd. Bomen hebben te weinig ruimte en mede daardoor is er sprake van wortelopdruk. Zowel de bebouwing als een deel van de openbare ruimte zijn toe aan vervanging.



Afbeelding: bebouwingsstructuur Houtsdonk

Centrale route Houtsdonk

Centraal tussen twee flats door ligt de Houtsdonk, de centrale buurtontsluitingsweg. Deze heeft een veel grootschaliger opzet dan bij het formaat van de buurt past, verklaarbaar uit het verleden. De rijbaan is breed en direct daarnaast liggen groenstroken met volwassen bomen.

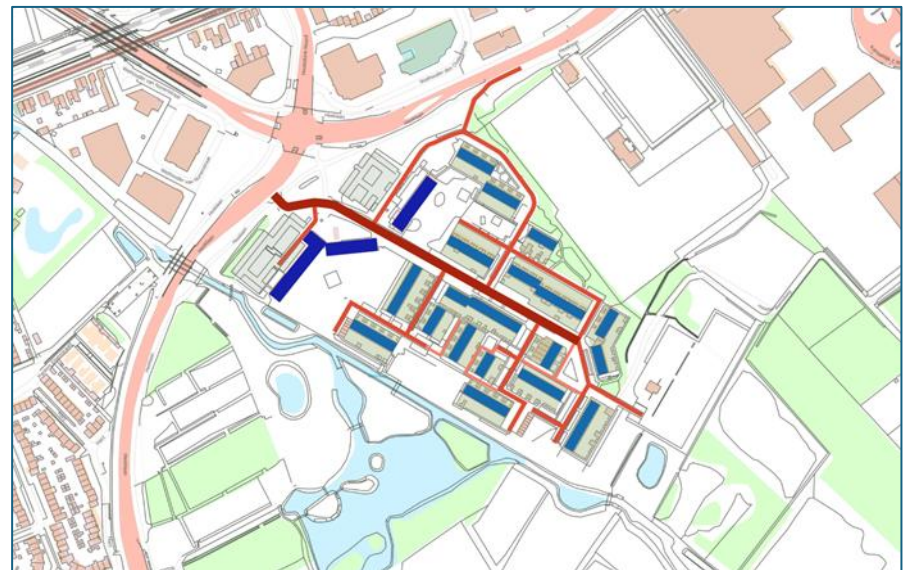
Aan weerszijden liggen rijen met eengezinswoningen. Wat echter bijzonder is, is dat deze aan één zijde met de achtertuinen naar de weg liggen. Aan de zuidzijde liggen weliswaar voorzijden, maar die liggen achter haaksparkeervakken en groenstroken. Direct naast de weg liggen ook geen trottoirs. Door dit alles heeft de Houtsdonk een erg rustige en wat anonieme uitstraling.

Grondgebonden woonbuurt

Vanaf de Houtsdonk lopen aan weerszijden smallere woonstraatjes de woonbuurt in. Dit zijn overwegend doodlopende straten, alleen in het noorden zijn twee straten door gelust. Deze woonstraten hebben een smaller profiel en daardoor meer het karakter van een kleinschalige woonbuurt. Alle woningen in de buurt zijn rijenwoningen; de meeste in 2 lagen met kap, een beperkt aantal zijn 3 lagen zonder kap met een inpandige garage (de zogenaamde 'drive-in woning'. Enkele rijen met woningen liggen niet aan een woonstraat maar aan een autovrij pad. Deze liggen behoorlijk verborgen in de buurt. Op drie locaties is een speelplek aanwezig.

Ondanks de smallere straten en de direct aanliggende woningen, blijft er een zekere anonimiteit. Dit komt vooral omdat de rijenwoningen nergens tegenover elkaar aan de straat staan, voorkanten zijn op achterkanten gericht. Verder heeft een groot aantal rijen de berging aan de voorzijde.

De grote kwaliteit van deze woonomgeving is het groen en de natuur. Alle woningen liggen maximaal 5 minuten lopen van de groene omliggende natuurgebied. Er zijn vanuit de woonbuurt veel paden het groen in. Het natuurgebied heeft tussen de woonbuurt en de HeBoMa-flats een flinke inprikker de buurt in. Aan de noordzijde van de buurt, op de rand met het voormalig veld van HVV en langs de wegen, staan grote volwassen bomen. Dit maakt Houtsdonk een unieke plek om te wonen.



Afbeelding: verkeersstructuur Houtsdonk

5 Nieuwe ontwikkelingen



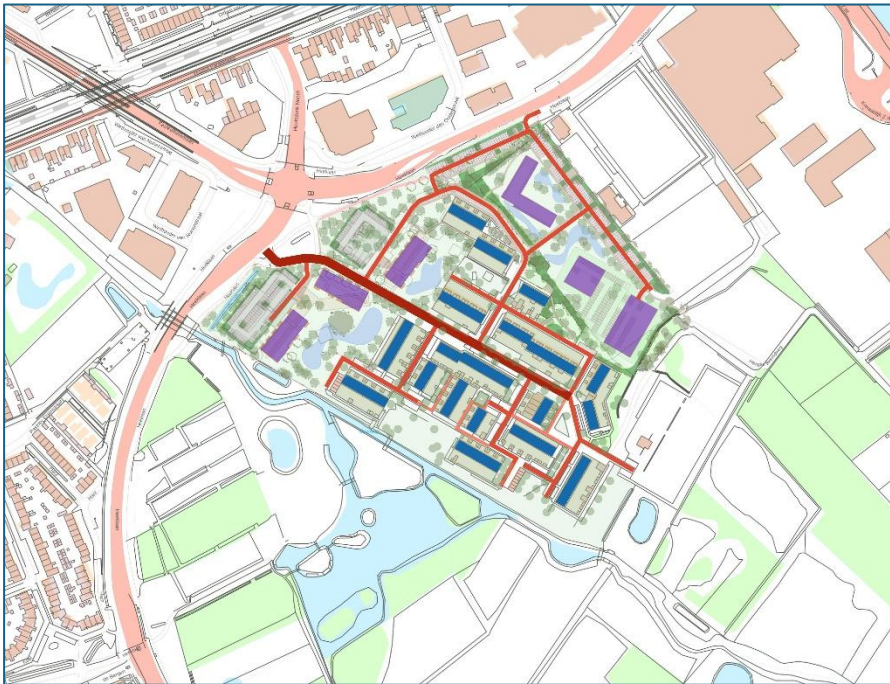
In dit stedenbouwkundig plan worden aan de noordwest en noordoostzijde van de bestaande grondgebonden woningen nieuwe ontwikkelingen voorgesteld.

Het noordwesten; drie nieuwe complexen in een nieuwe omgeving

In het noordwesten worden de drie aanwezige HeBoMa-flat gesloopt. Hier voor terug komen drie nieuwe complexen die voldoen aan de eisen van deze tijd. Ook de parkeerterreinen aan de noordzijde gaan op de schop en worden helemaal opnieuw aangelegd. Aan de zuidzijde is voldoende ruimte om binnen het groen te voorzien in de benodigde waterberging. De verouderde en versleten woonomgeving maakt plaats voor een nieuwe toekomstbestendige omgeving.

De nieuwe complexen komen min of meer op dezelfde locaties terug. Hierdoor zijn de meeste aanwezige bomen duurzaam inpasbaar. De complexen worden iets minder hoog, 6 lagen. Ten opzichte van de huidige 10 lagen ontstaat hierdoor een vriendelijker beeld dat beter aansluit bij de achterliggende grondgebonden woonbuurt. De huidige HeBoMa-flats zijn zogenaamde galerij-flats. In de nieuwe situatie wordt gekozen voor appartementencomplexen met een corridor-ontsluiting. Dit houdt in de gang met voordeuren binnen in het complex zit en dat er aan de twee lange zijden appartementen zitten. Alle appartementen worden levensloopbestendig.

Tussen het middelste en westelijke complex krijgt de aanwezige beeldbepalende grote Vleugelnoot een centrale plek. Het middelste complex wordt een kwartslag gedraaid en komt min of meer parallel aan de Houtsdonk te staan. Hierdoor krijgt de vleugelnoot meer ruimte en ontstaat er een groene verbinding tussen de complexen door. Er ontstaat meer connectie met het groen én met de achterliggende woonbuurt. De verbinding tussen de twee delen van de woonbuurt wordt hechter.



Afbeelding: toekomstige verkeersstructuur Houtsdonk

Het noordoosten; aanvulling met drie extra nieuwe complexen

In het noordwesten komen tussen de woningen aan de Frans van Bommelstraat en de Hikspoortstraat en het terrein van HVV drie nieuwe appartementencomplexen. Hiervoor wordt de Frans van Bommelstraat op twee plekken richting het noordoosten door getrokken. Tussen de nieuwe complexen en de bestaande woningen wordt het aanwezige groen met de bestaande volwassen bomen zoveel mogelijk ingepast. De hoofdontsluiting van de woningen ligt daarom aan de oostzijde, tegen het complex van HVV aan.

Het meest noordelijk complex vormt een haak en is 7 lagen hoog. Het is een complex met galerijwoningen. Het complex voegt zich in de structuur van de aanwezige grondgebonden woningen. De twee zuidelijke complexen vormen een ensemble. Het wordt gevormd door 3 bouwmassa's in 5 tot 8 lagen hoog rondom een gezamenlijk groen dek waaronder (privé)parkeerplaatsen een plek krijgen. Het parkeren voor alle complexen vindt zoveel mogelijk plaats aan de noord- en oostzijde, waar ook de ontsluiting aanwezig is. Rondom de complexen is, aansluitend op het reeds aanwezige groen, alle ruimte voor groen en de benodigde waterberging.

Op de begane grond van het noordelijke complex aan de oostrand, zal een nieuwe buurtkamer voor de wijk Houtsdonk komen. Deze is nu aanwezig in de HeBoMa-flats en zal met de sloop daarvan verdwijnen. Dit is een waardevolle ontmoetingsplek voor buurtgenoten en zal daarom een nieuwe plek in de wijk krijgen.

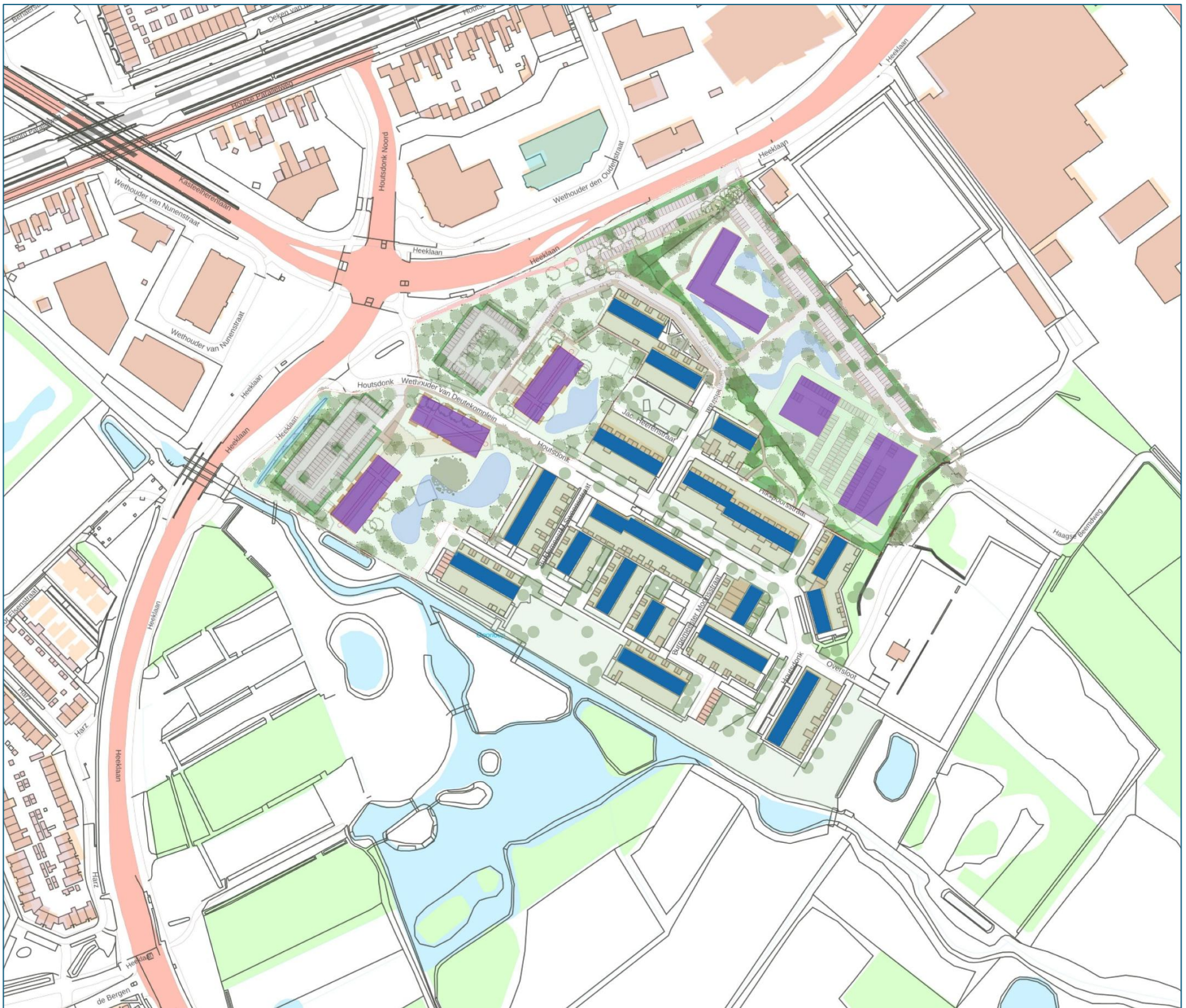
Programma

In totaal is in binnen dit stedenbouwkundig plan ruimte voor 400 nieuwe appartementen. Het aantal sociale huurwoningen bedraagt 234 en het aantal vrije sector woningen 164.

Vier van de nieuwe complexen zijn bedoeld voor sociale huurwoningen. De plannen hiervoor zijn en worden samen met woningbouwcorporatie woCom ontwikkeld. Geheel volgens geldend beleid worden dit appartementencomplexen van het WoonST 2.0 concept. Vooralsnog is voor alle appartementen de levensloopbestendige variant van PMC 7 uitgangspunt.

Het ensemble in de oosthoek van Houtsdonk zal, geheel conform de woonvisie, worden gevuld met middenhuur, betaalbare koop en vrije sector appartementen. Hiervoor wordt te zijner tijd via de reguliere procedure een ontwikkelaar geselecteerd, vanaf dat moment zal de planvorming hiervan concreter worden.

Noordrand – west	Sociale huur (Ilb – corridor)	54
Noordrand – midden	Sociale huur (Ilb – corridor)	54
Noordrand – oost	Sociale huur (Ilb – corridor)	54
Oostrand – noord	Sociale huur (Ilb – galerij) Buurtkamer	74
Oostrand – zuid	Middenhuur Betaalbare koop Vrije sector	164
Totaal woningaantal		400



Afbeelding: toekomstige structuur Houtsdonk

Fasering

Het plangebied van 'Afronding Houtsdonk' bestaat uit een aantal wooncomplexen. Deze zijn ruimtelijk sterk verbonden met de bestaande woonbuurt en daarmee met elkaar. In de tijd zullen deze echter voor een groot deel ná elkaar gerealiseerd worden. Dit zodat woCom de zittende bewoners voor een deel kan herhuisvesten binnen de buurt. 60% van de bewoners van de HeBoMa-flats geeft aan in de buurt te willen blijven. Zoals het inzicht nu is, is vanuit woCom de volgende fasering gedacht.

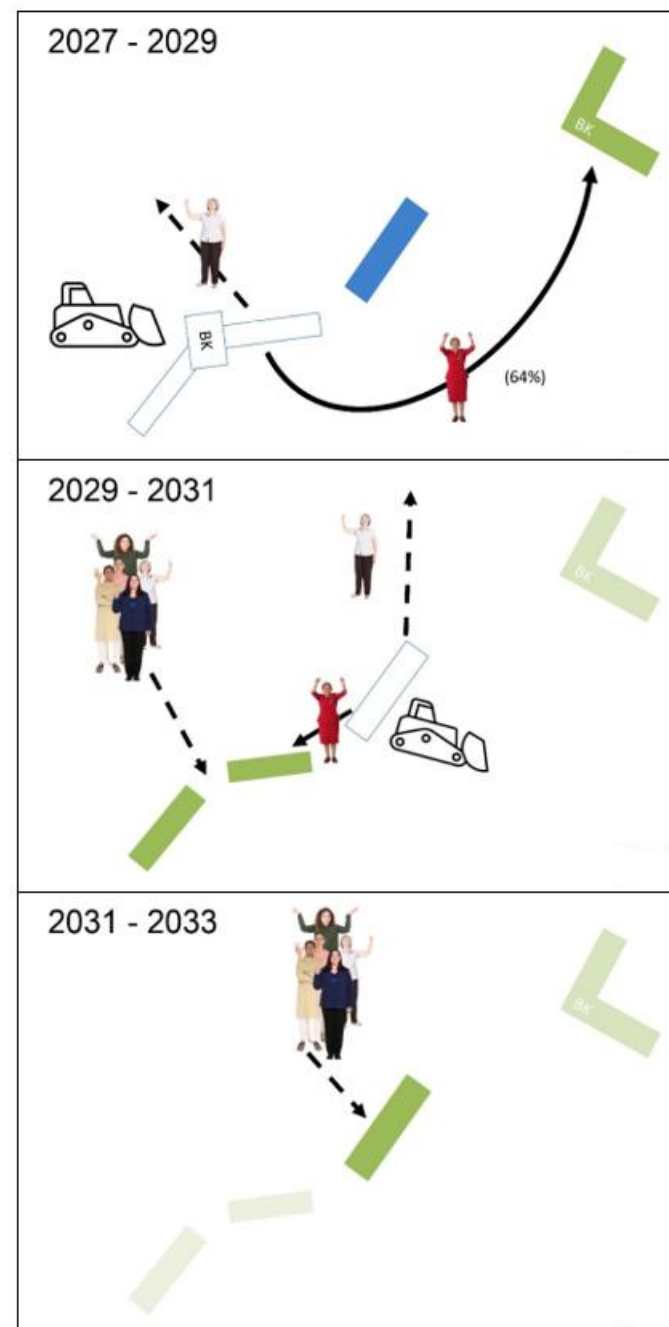
- Fase 1: 2027 – 2029
Als eerste zal het nieuwe galerijcomplex gerealiseerd worden, hier kunnen bewoners van de meest westelijke en middelste HeBoMa-flat voor een deel naar toe verhuizen.
- Fase 2: 2029 – 2031
Hierna zullen de twee meest westelijke nieuwe appartementencomplexen gerealiseerd worden. Hier kunnen vervolgens bewoners van de meest oostelijke HeBoMa-flat alsook bewoners van elders hun intrek nemen.
- Fase 3: 2031 – 2033
Als laatste wordt het nieuwe meest oostelijke complex gerealiseerd. Bewoners van buiten de buurt kunnen hier naar toe verhuizen.

Naast de complexen voor sociale huur, is in het noordwesten het complex met betaalbare en vrij sector woningen opgenomen. Qua fasering staat realisatie hiervan los van de sociale huur van woCom. Realisatie van deze complexen zal afhankelijk van de ruimtelijke en procedure mogelijkheden in overleg met alle belanghebbenden plaats vinden.

Flexibiliteit

De verschillende complexen worden verspreid over de komende 8 jaar gerealiseerd. Het is aannemelijk dat er in die periode wijzigingen komen in de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Dat kan zijn door een wijzigende woningbehoefte, een wijziging in beleid of regelgeving of anderszins.

Dit stedenbouwkundig plan vormt de basis voor een verdere vertaling in een omgevingsplan. In het omgevingsplan wordt enige ruimte opgenomen voor verschuivingen. Uitgangspunt is dit stedenbouwkundig plan, beperkte wijzigingen (ruimtelijk of programmatisch) zijn mogelijk, uiteraard mits in overeenstemming met geldend beleid en regelgeving en alle belanghebbenden.



Afbeelding: Verhuisstromen en fasering woCom