

PARK&KADE

ONTWIKKELINGSPLAN KANAALDIJK N.O. HELMOND

PARK&KADE

ONTWIKKELINGSPLAN KANAALDIJK N.O. HELMOND

REZIDENZ

banbouw
constructief

COLOFON
29 NOVEMBER 2016

OPGESTELD

IN OPDRACHT VAN
REZIDENZ DEVELOPMENT, EINDHOVEN

BOUWTEAM PARTNER
BAN BOUW B.V. NUENEN

DOOR
HOESBERGEN | ADVIES, EINDHOVEN, stedenbouw
ARCHITECTEN|EN|EN, EINDHOVEN, architectuur
BUROBOL, 'S-HERTOGENBOSCH, landschap

HENK VAN DE GIESSEN, artist impressions

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding

2 De uitgangspunten

3 Het planconcept

4 Het plan

5 Het programma

6 Tot slot



Bestaande situatie vanuit het zuiden

1. INLEIDING

De gezamenlijke ambitie om het gebied te transformeren naar een hoogwaardig woon- en verblijfsgebied en daarbinnen de perifere supermarkt te vernieuwen.

Het onderhavig document betreft het integrale ontwikkelingsplan voor het noordwestelijke centrumgebied van Helmond; het gebied tussen het kanaal en de woonwijk de Waard. Het plan is een nadere uitwerking en verfijning van de inzichten die op 21 juli jl. zijn gepresenteerd aan de wethouders de heer Stienen en de heer de Vries, van de gemeente Helmond. Die presentatie bouwde voort op de gezamenlijke ambitie van de gemeente Helmond en de initiatiefnemers om de huidige AHXL in het gebied te behouden en de omgeving te transformeren naar een hoogwaardig woon-, werk- en verblijfsgebied. De initiatiefnemers van het plan, tevens grondeigenaren van het gebied, zien het voorliggende ontwikkelingsplan als een belangrijke stap in de richting van concrete uitvoering.

Het voorliggende ontwerp beschrijft de toekomstige ruimtelijke, functionele en programmatische kwaliteiten. In het ontwikkelingsplan worden alle belangen die in het gebied spelen met elkaar in verband gebracht. Het plan sluit op alle fronten aan bij het vigerende globale bestemmingsplan en het in ontwikkeling zijnde centrumplan van de gemeente.

Het ontwerp is namens de grondeigenaren opgesteld door een team van drie ontwerp bureau's: Hoesbergen|Advies, Architecten|en|en en Burobol, in opdracht van Rezidenz Development BV, na overleg met de gemeente Helmond en AHOLD.



Kanaaldijk



Rondom watertoren



Bestaande AHXL



Monument aan Kanaaldijk noord-oost



Tankstation oostende

foto's omgeving

2. DE UITGANGSPUNTEN

HET PLANGEBIED

Het plangebied betreft het noordwestelijk deel van het centrum. Het gebied wordt in het noorden begrensd door Oostende en met de klok mee, door de Torenstraat, de Waardstraat en de Kanaaldijk Noord Oost. Het plangebied is bijna geheel in eigendom van de initiatiefnemers. Rondom de Watertoren liggen eigendommen van de gemeente Helmond en in de noordwesthoek van het plan valt een klein deel van het bouwplan binnen gemeentelijke gebied.

HISTORISCHE WAARDEN

Het is interessant om op historische prenten te zien dat de watertoren en de Gulden Aa, beide belangrijk in het voorliggende plan, al vroeg in de geschiedenis herkenbaar zijn het gebied. Voor de watertoren zoekt de gemeente een prominente publieksgerichte bestemming. In het plan krijgt de watertoren een terras aan het water een prominente plek in het nieuwe park. Voor de Gulden Aa bestaat de ambitie om de oude loop weer zichtbaar te maken in de stad. In dit plan is dat idee omarmd en maakt de Gulden Aa deel uit van het landschapsplan.

Het gebied heeft, los van het centrum, een eigen ontwikkeling doorgemaakt als bedrijfsgebied. Langs het kanaal hebben meerdere gebouwen gestaan en in de jaren zestig van de vorige eeuw is, midden in het gebied, het

Nu nog wordt de sfeer volledig bepaald door het parkeren en de desolate uitstraling van de leegstaande bedrijfspanden.

grote pand van supermarktketen EDAH en de bijbehorende kantoorbebouwing gerealiseerd.

HUIDIGE SITUATIE

In de huidige situatie wordt het beeld van de ontwikkellocatie volledig gedomineerd door de parkeerfunctie en de desolate uitstraling van dichtgetimmerde bedrijfspanden. Het gebied ligt er naargeestig bij, terwijl wel duizenden mensen het gebied wekelijks bezoeken.

De watertoren en het voormalige kantoorpand aan de kade hebben terecht een beschermde status als monumenten. Deze hebben nu geen passende omgeving en de kade langs het kanaal kent geen verblijfskwaliteit. Het pand van de EDAH, met de huidige vestiging van de AHXL heeft wel degelijk zijn charme, maar ook die komt in de aanwezige context niet tot zijn recht. In het plan is er juist voor gekozen om de twee monumenten niet alleen te behouden, maar om ze wat betreft sfeer en uitstraling als inspiratiebron te zien voor de nieuwe plannen.



1920



Kanaaldijk noord-oost



Front supermarkt

foto's bestande situatie

Een veelomvattende opgave waarin de verschillende ambities van de participanten gecombineerd worden.

DE OPGAVE

De opgave betreft een complexe gebiedsontwikkeling, waarin zowel de componenten ‘groen’, ‘blauw’ en ‘rood’ de ruimte krijgen en waarin zowel transformatie en renovatie van industrieel erfgoed als nieuwbouw een plaats krijgt. Wanneer we de te amoveren panden wegdenken en ons voorstellen dat de totale parkeercapaciteit sterk gereduceerd zal worden, wordt allengs duidelijk dat het gebied niet alleen een andere uitstraling verdient, maar dat er ook echt kansen zijn voor de ontwikkeling van een aantrekkelijk stedelijk gebied. De ambitie is de realisatie van een breed scala van stedelijke voorzieningen en activiteiten in de voor de stad waardevolle context van park en kade. De transformatie van de Kade en de realisatie van het nieuwe park zijn de steunpilaren achter het plan en dus ook gekozen als de naamgevers van het voorliggende plan: PARK&KADE. Deze ambitie sluit één op één aan bij de het plan van de gemeente Helmond. Het doel achter de opgave is de verschillende belangen op elkaar af te stemmen en te combineren in een samenhangend en haalbaar plan.

De genoemde complexiteit schuilt in het combineren van de verschillende ambities van de participanten in het planproces.

De gemeente Helmond:

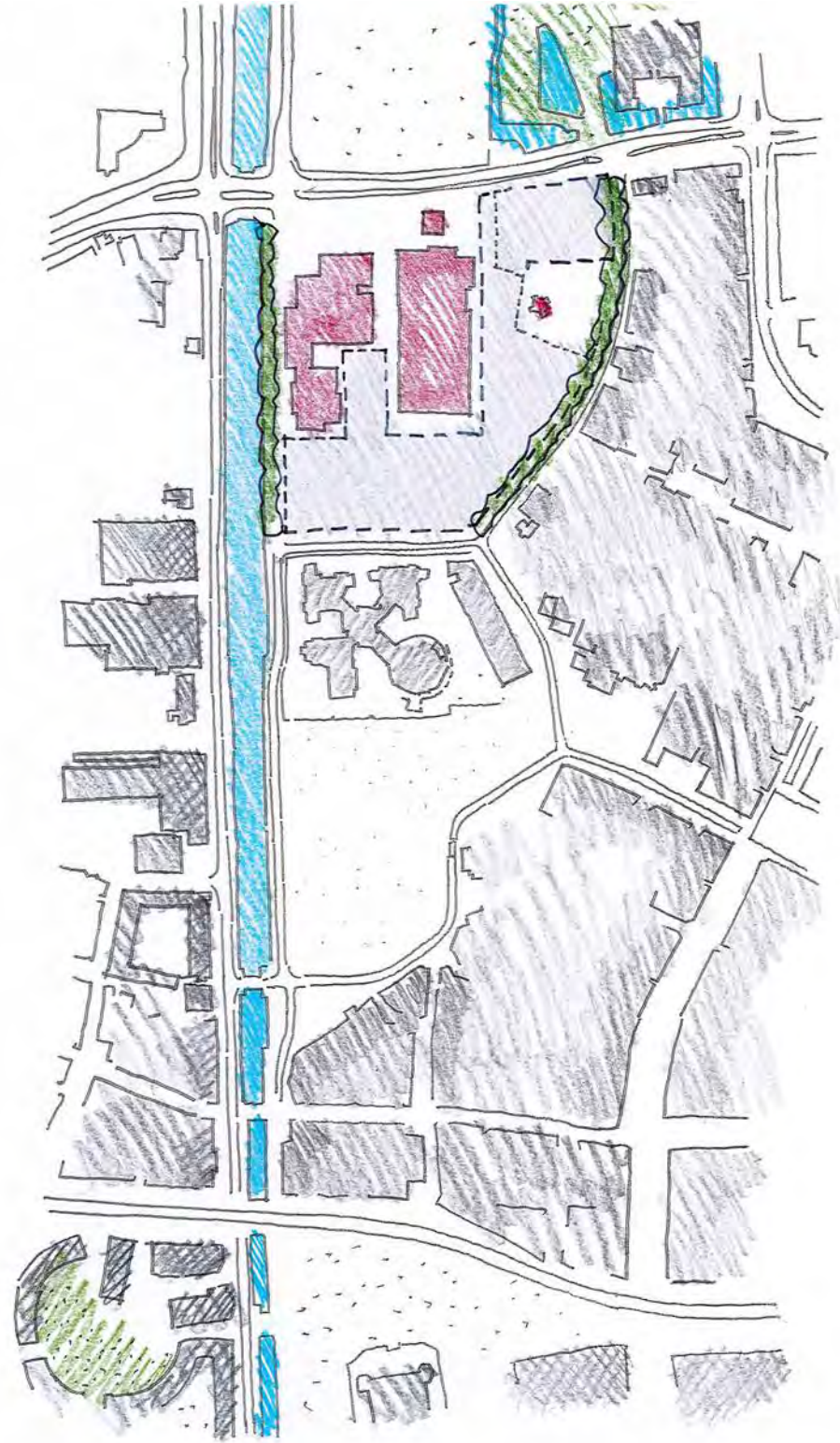
- Een goed functionerende supermarkt-omgeving
- Een herkenbaar stadsplein
- Maximaal 250 woningen (het bestemmingsplan laat 336 woningen toe), waarvan een deel in het sociale segment.
- Het weer zichtbaar maken van de Gulden Aa in het stadsbeeld.
- Het in het plan opnemen van de monumentale gevel aan de kade.

AHOLD:

- De realisatie van een goed functionerende AHXL op regionaal niveau
- 400 goed ontsloten parkeerplaatsen,
- Parkeerplaatsen direct gekoppeld aan de entree van de supermarkt

Initiatiefnemers:

- Creëren van een aantrekkelijk woon- werk- en leefgebied
- Investeren in aansprekende architectuur die aansluit bij wensen van de mensen
- Financiële haalbaarheid van de exploitatie



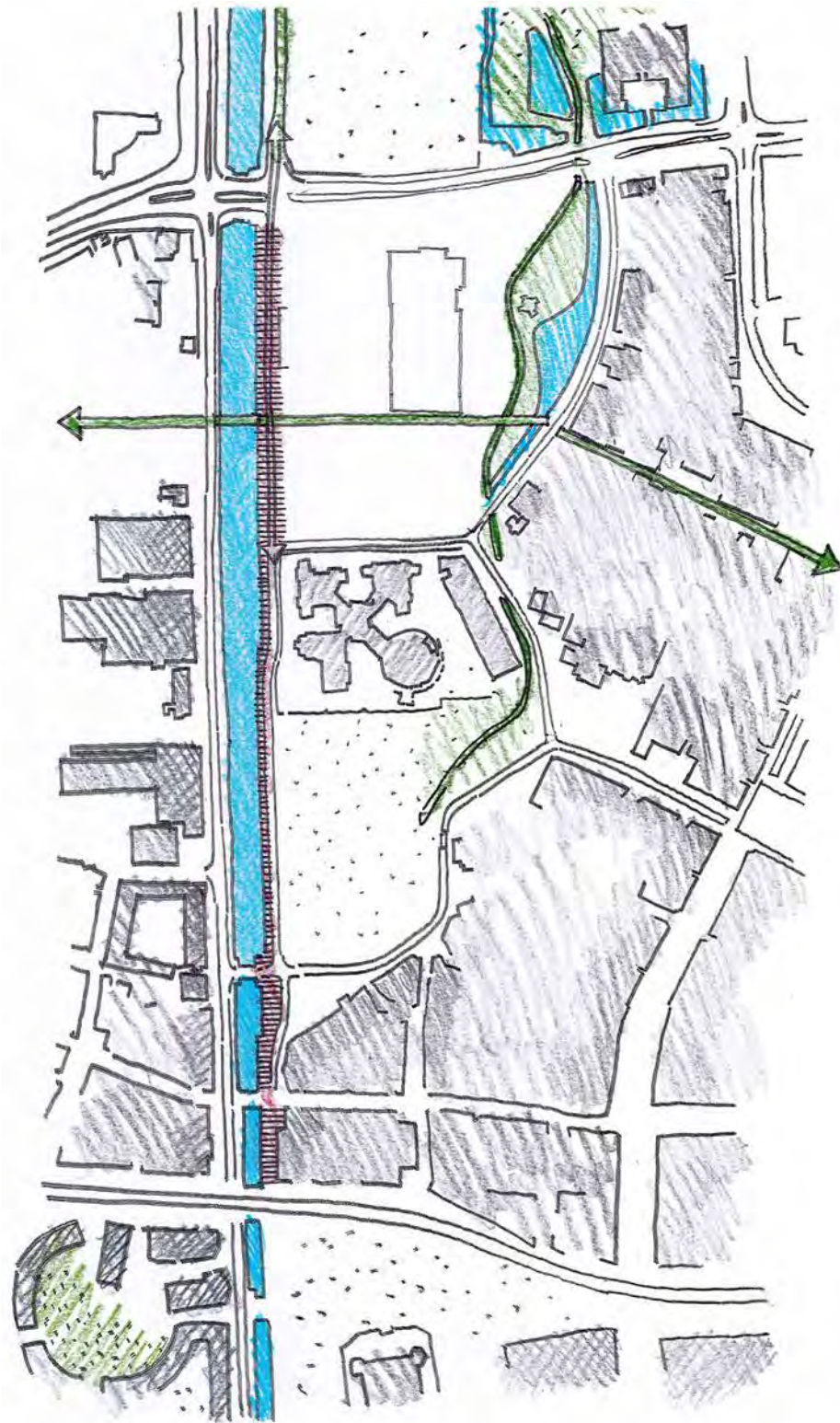
3. HET PLANCONCEPT



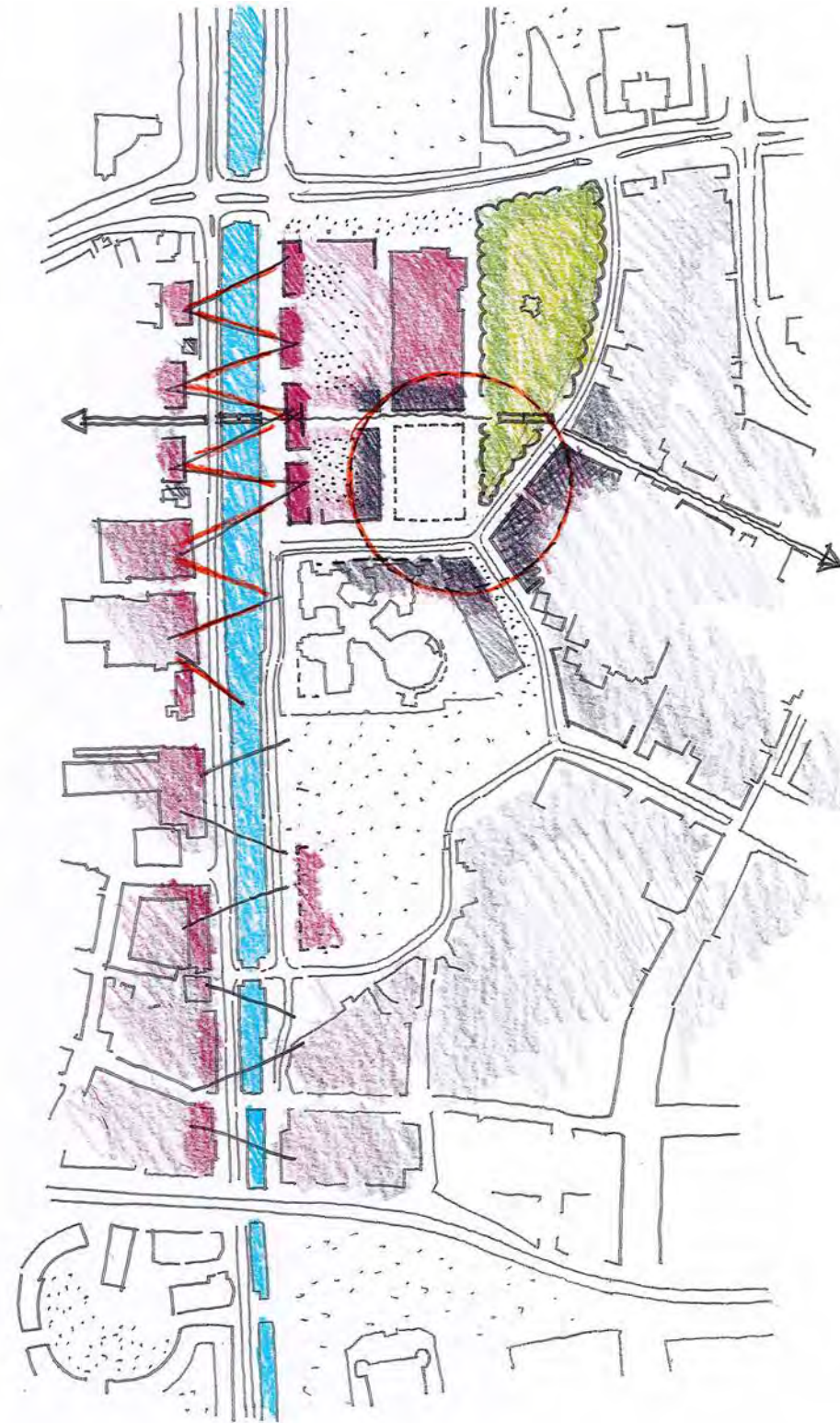
Een ruimtelijk en functioneel
samenspel tussen wonen, winkelen,
werken en recreëren.

De in het vorige hoofdstuk genoemde ambities van gemeente, de supermarktketen en de initiatiefnemers komen in het plangebied samen: de realisatie van een hoogwaardige stedelijke woonsfeer met karakter, de ontwikkeling van een aantrekkelijk kademilieu, de transformatie van het verouderde supermarktpand tot een supermarkt anno nu, ruimtelijk en functioneel goed ingepast in de stedelijke context en de realisatie van een hoogwaardig park tussen het stadscentrum en de natuurgebieden ten noorden van Oostende.

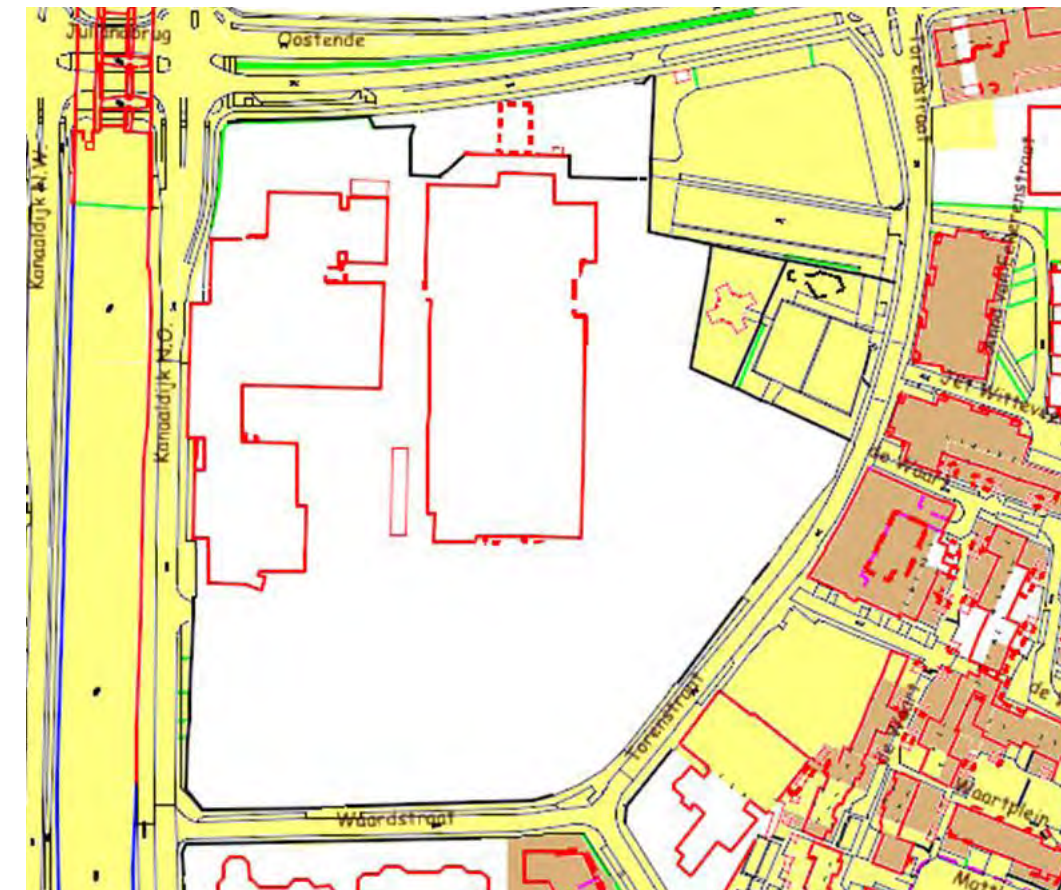
Het voorliggende ontwikkelingsplan is in essentie gebaseerd op het idee dat de drie hoofdfuncties wonen, supermarkt/retail en park functioneel naast elkaar georganiseerd worden, maar ruimtelijk een samenspel aangaan waardoor een samenhangend nieuw stadsgebied ontstaat, met aansprekende stedelijke ruimten en verblijfskwaliteiten.



Doorgaande verbindingen langzaam verkeer



Ruimtelijke structuur: kanaalfront, stadsplein en park

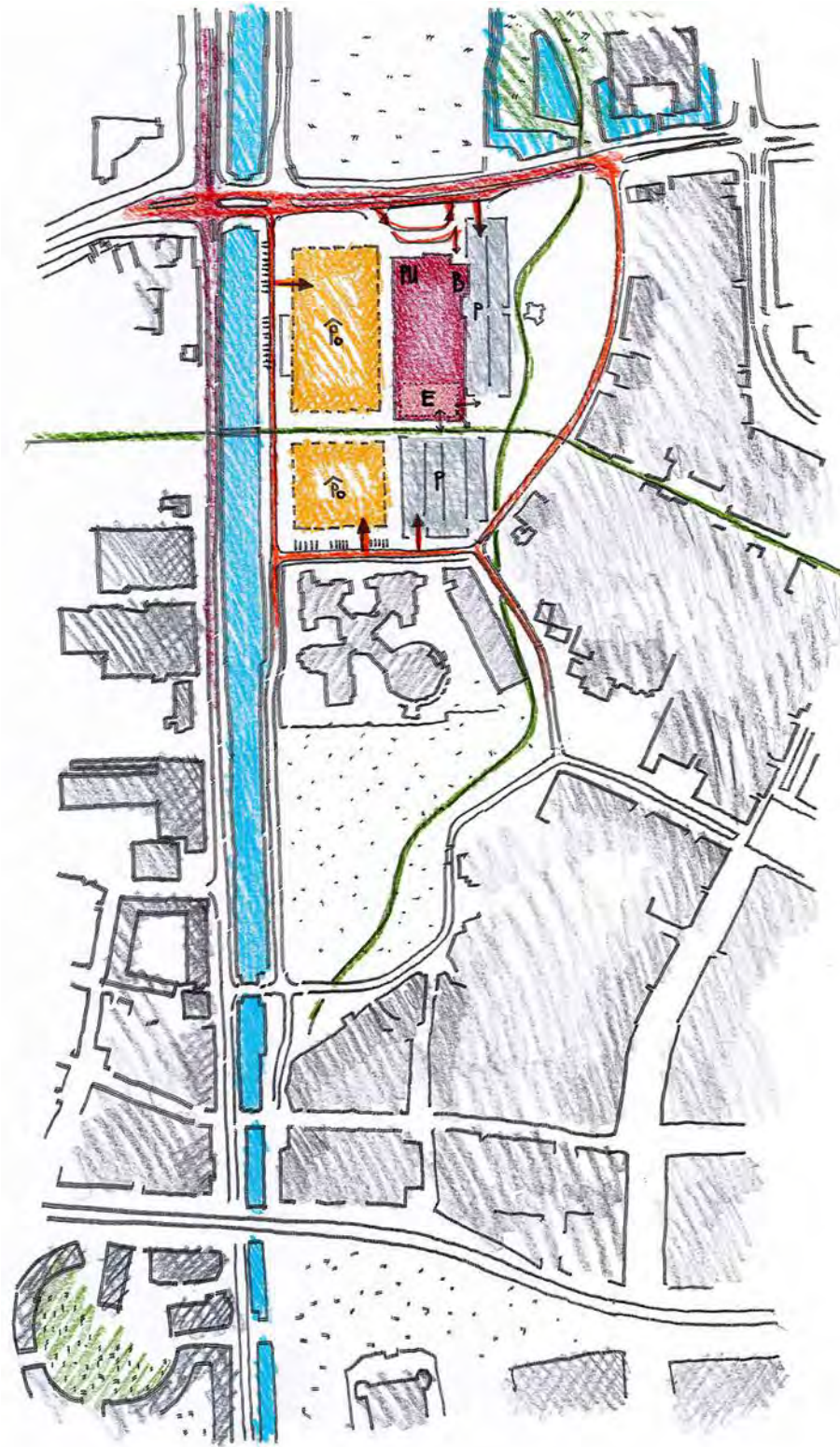


Eigendomssituatie

De structuurbepalende kwaliteitsdragers in het gebied zijn de kade, het nieuwe parkeerplein tussen centrum en supermarkt en het nieuwe park. Bovendien is voor de hoofdstructuur een aantal doorgaande verbindingen belangrijk: dwars door de drie genoemde zones loopt de lange voetgangersverbinding tussen kade en het Binderseinde aan de andere kant van de woonbuurt de Waard. De route verbindt de omgeving met de nieuwe supermarkt en het nieuwe park. De route kent in de toekomst twee bruggen: de brug over de Gulden Aa en de toekomstige brug naar de westkant van het kanaal naar de woonomgeving die daar naar verwachting ooit gaat komen. In de tekening opgenomen brug over het kanaal is dus bedoeld als reservering voor de toekomst.

Daarnaast is de lijn van Gulden Aa, in combinatie met de parallelle wandelroute door het park een belangrijke structuurdrager. Deze recreatieve verbindingen bieden een herkenbare plaats aan de watertoren. De watertoren ligt straks prachtig en krijgt op deze wijze weer betekenis en ook economische waarde. De lijn van water verbindt op een hoger schaalniveau het centrum met de groenblauwe sferen van Kasteel Noord en het natuurgebied ten noorden van het Kasteel Noord.

Aan de westzijde is in het profiel van de kade een doorgaand fietspad naar het centrum opgenomen.



Ontsluitingsstructuur en parkeren

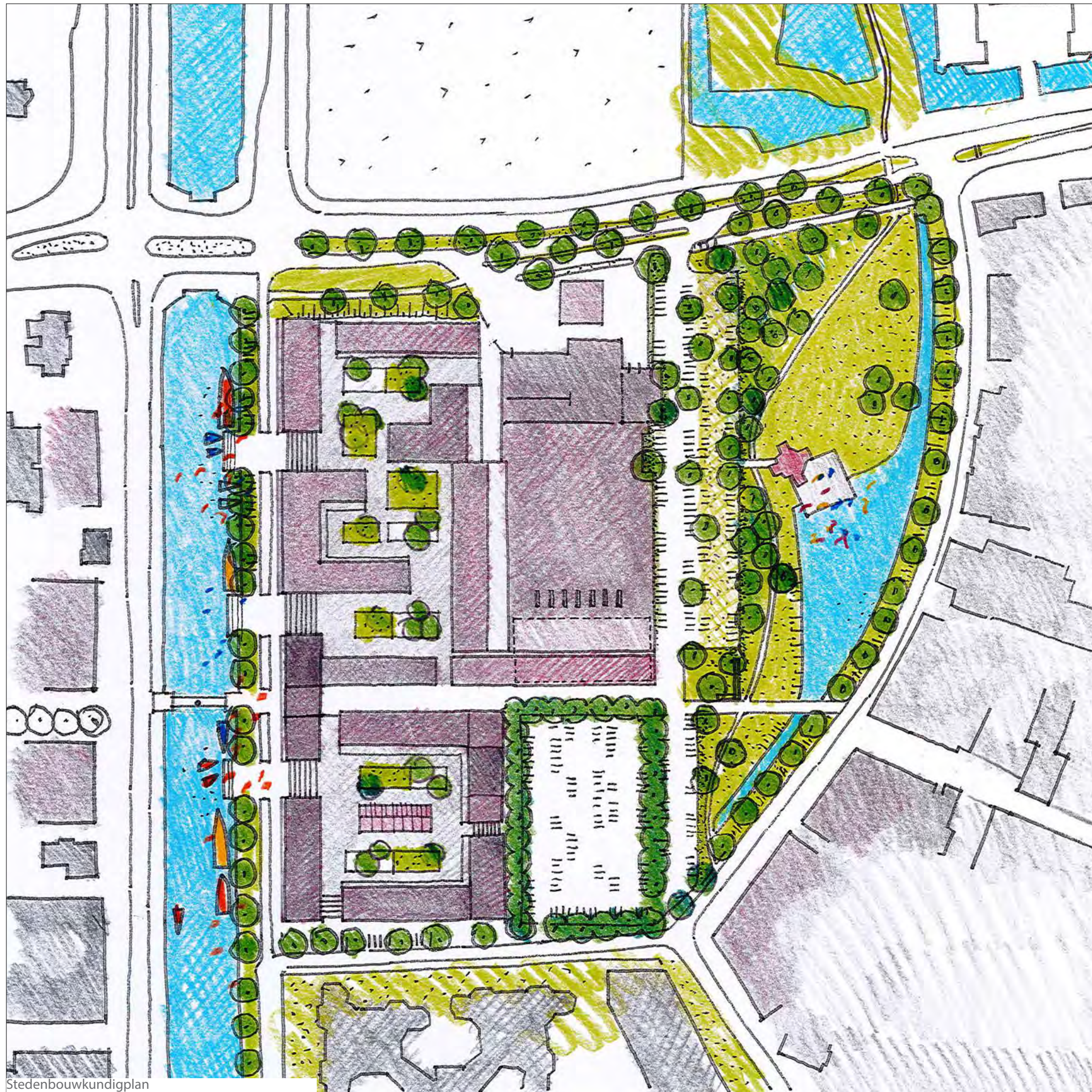


Concept relatie tot het stadscentrum

AUTO ONTSLUITING

Wat betreft de ontsluiting voor het autoverkeer is het beeld (nu nog) minder eenduidig. In het overleg over het plan met de gemeente is naar voren gekomen dat de gemeente op dit moment studeert op de gewenste ontsluiting van het centrum en de verkeerscirculatie in het plangebied. Ingrijpende wijzigingen ten aanzien van de organisatie van het doorgaande verkeer worden voorbereid. De functie van de verschillende wegen rondom de planlocatie wordt daarbij tegen het licht gehouden.

Om de voortgang in de planvorming niet te frustreren is er in overleg met de gemeente voor gekozen om de bestaande verkeerssituatie in het voorliggende plan als uitgangspunt te nemen. In het planproces wordt rekening gehouden met de kans dat nieuwe inzichten omtrent de ontsluiting van de supermarkt en de parkeerplaatsen moeten worden verwerkt. Het voorliggende plan laat zien dat nieuwe ambities inpasbaar zijn in de bestaande verkeersstructuur. Verbeteringsmogelijkheden lijken aanwezig ten aanzien van de aansluiting op Oostende en de verkeersfunctie van de kade. Het kademilieu zou nog aantrekkelijker worden als het principe van 'de auto te gast' hier zou worden ingevoerd. Een autoluwe kade zou nóg meer woon- en verblijfskwaliteit genereren.



Stedenbouwkundigplan

4. HET PLAN

WESTZONE: WONEN AAN HET KANAAL

Het plandeel tussen het kanaal en het supermarkt-gebouw, is uitgewerkt als woonzone. Het kanaal en het kademilieu zijn de kwaliteitsdragers van de woonkwaliteit en vormen de directe verbinding met het centrum dat zo dichtbij is. De woningen zijn met name georiënteerd op de kanaalzone, met een direct uitzicht of indirect via rustige collectieve binnenhoven.

Gekozen is om een nieuwe imposante woonwand te realiseren langs het kanaal, georiënteerd op de middag- en avondzon. Achter deze woonwand worden woonhoven gerealiseerd, appartementen rondom collectieve verblijfsruimten die op een indirect manier verbonden zijn met het kanaal.

Door de woningen deels op te tillen naar de eerste verdieping ontstaat de mogelijkheid om het parkeren van de woningen op te lossen op maaiveld nivo. Een helder en optimaal principe, waarin het parkeren door bewoners en eventueel hun bezoekers gescheiden is van het parkeren van de bezoekers van de supermarkt. Dit is noodzakelijk omdat het parkeren voor de bewoners separaat van het parkeren voor het winkelende publiek moet worden georganiseerd. Ondergrondsparkeren is niet mogelijk vanwege de saneringsopgave.

De woningen aan het parkeerplein hebben een hoogwaardige buitenruimte aan het binnenhof. De woningen boven de entree van de supermarkt hebben hun buitenruimte aan het plein, gericht op het zuiden en het stadscentrum.

De doorgaande oost-west route voor wandelaars op

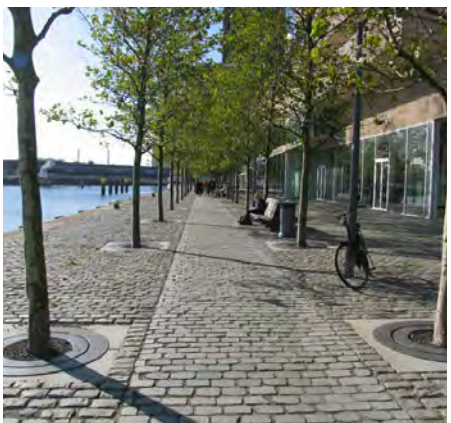
Het kanaal en de nieuwe levendige kade zijn de kwaliteitsdragers van het wonen en verbinden het plan met het centrum

maaiveld deelt de woonzone op in twee afzonderlijke delen. In het noordelijke deel zijn drie binnenhoven ontworpen, van elkaar gescheiden door lage woningen. De binnenhoven staan met elkaar in open verbinding. Het zuidelijke deel is één open woonblok waarin centraal een open gebouw, een kiosk, is opgenomen. Het zijn gezellige binnenhoven met plekken waar mensen elkaar ontmoeten, hetgeen ook de sociale cohesie bevordert.

De grote woonpanden aan de kanaalzijde corresponderen in schaal en maat met de volumes aan de overzijde van het kanaal. Met name ter hoogte van het centrum, staan aan de overzijde vergelijkbare volumes. Deze worden daar afgewisseld met mooie statige villa's. De nieuwe panden aan de kade krijgen een basismaat van ca. 50 meter lengte en 5 lagen hoog. De panden krijgen een sterke en herkenbare opbouw met een centrale entree. In het tweede pand is een poort opgenomen naar de oost-westroute. Bovenop de panden worden opbouwen ontworpen die het stedelijke karakter van de kade markeren en accenten in de ruimte vormen. De accenten aan de kade en aan de oostzijde aan het parkeerplein gaan een ruimtelijk samenspel aan met de watertoren die boven het hele plan uittorent. De watertoren is vanuit vele richtingen zichtbaar en is straks het trotse visitekaartje van het nieuwe gebied.



Referentiebeelden bebouwing en openbaar gebied



Een nieuwe imposante woonwand langs het kanaal, georiënteerd op de middag- en avondzon.

Binnenhoven waar de bewoners elkaar ontmoeten.

In de doorsnede (pagina 29) is te zien dat aan de buitenkant van de woonblokken de parkeerfunctie terug ligt, waardoor de parkeerlaag niet zichtbaar is en een multifunctioneel, levendig straatbeeld kan ontstaan met wonen of andere functies.

De plint kan zowel deel uitmaken van de woningen of appartementen daarboven of een zelfstandige functie krijgen met kleinschalige publiekgerichte studio's of 'werken aan huis'. In de noordwesthoek van het parkeerplein is in de plint ruimte gereserveerd voor verplaatsing van winkelprogramma uit het bestaande supermarktpand.

Aan de noordzijde, op kop van het blok, wordt met een groen talud, waarachter de bergingen schuilgaan, afstand gecreëerd tussen de nieuwe woningen en Oostende, omdat het wonen op de begane grond hier niet prettig zal voelen. Samen met de nieuwe bomen op het veld voor de woningen ontstaat hier een groene sfeer.

Aan de kant van het kanaal krijgen de woningen en studio's een privézone, volgens het principe van de zogenaamde 'Delftse stoep'. Deze strook die bij de woningen hoort versterkt het beeld van de levendige plint. De deuren gaan straks open, de mensen komen naar buiten en brengen met bankjes en planten, levendigheid in het kadebeeld, in beeld en gebruik.

Ter plaatse van de trappartijen tussen de kade en de binnenhoven vindt de overgang plaats van het publieke domein naar het domein van het collectief van de bewoners,

dat subtiel met mooie smeedijzeren hekwerken afsluitbaar zal zijn.

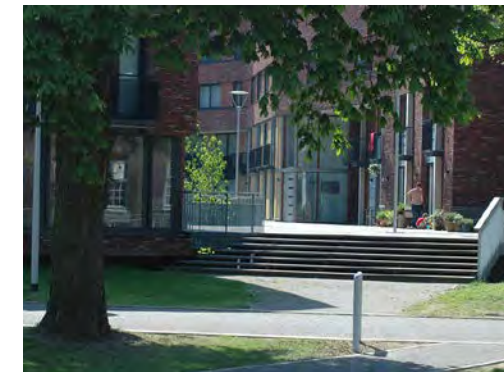
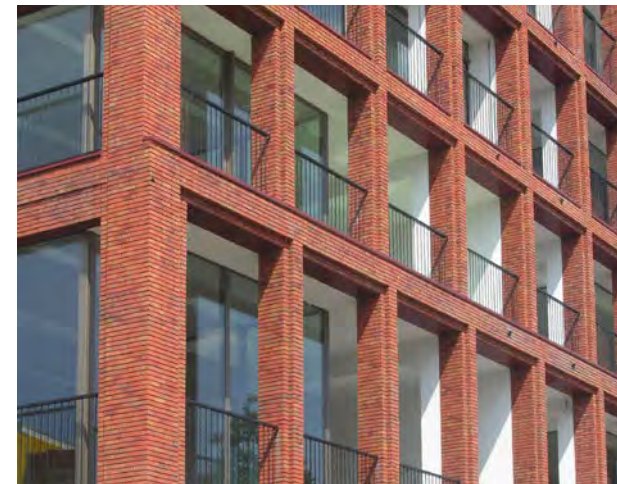
De binnenhoven zijn zachter en lichter gematerialiseerd en onderscheiden zich zo van het kademilieu. Het dek kan bestaan uit houten delen met ruime groenvlakken en krijgt via grote sparingen voor licht en lucht een mooie relatie met de parkeer laag. Bomen kunnen zo in de volle grond staan. Elk hof krijgt een unieke, markante groep van bomen die de ruimte vult en geleed, zonder dat het geheel in delen uiteenvalt.



Referentie beelden



Referentiebeelden bebouwing en openbaar gebied



De twee monumenten vormen de inspiratiebronnen voor de nieuwe plannen.

Architectuur

Over de architectonische expressie kan in deze fase van het ontwerpproces het laatste woord nog niet gezegd worden. Veel nader overleg en studie moet nog plaatsvinden. Maar het basisidee in deze fase van het proces is om in de architectuur aan te sluiten bij de toonzetting van het monument aan de kade en de watertoren. Deze monumenten vertegenwoordigen beiden een architectuur waarin enerzijds vakmanschap en anderzijds robuuste functionaliteit gecombineerd worden. De stijl van oude rijzige pakhuizen bevestigt de maritieme sfeer rond het kanaal. Door de gevelgeleding van plint, middendeel en lijst aan te houden heeft de architectuur een klassieke opzet. Een keuze die in het Helmonds straatbeeld steeds meer te herkennen is.

De inzet van mooi metselwerk met smaakvolle detaillering en veel plasticiteit is het uitgangspunt voor de expressie van de gebouwen in dit nieuwe stadsdeel. Daarbij zal het ene pand een meer zakelijke uitstraling krijgen en het andere weer een meer chique en residentiele uitstraling. De gebouwen sluiten aan bij de emotionele beleving van bewoners en bezoekers. De woonsfeer aan de binnenzijde zal een variant op de sfeer van de watergerichte panden zijn. Het doel is hier om in de hoven een vriendelijke, overzichtelijke en rustige woonsfeer te bereiken.



Perspectief doorsnede - parkeerplein en entree supermarkt

Referentiebeelden bebouwing en openbaar gebied



Comfortabel parkeren en boodschappen doen met een recreatieve beleving.

MIDDENZONE: DE INPASSING VAN DE SUPERMARKT

Nadere studie en overleg heeft geleid tot een aantal bepalende uitgangspunten voor de opbouw en het functioneren van de centrale zone in het plan rondom de supermarkt:

Het oude EDAH-pand, zal gerestaureerd en gemoderniseerd worden. Het gebouw is geen officieel monument, maar officieus wel een Helmonds icoon van ‘het boodschappen doen’. Het voormalige hoofdgebouw en hoofdkantoor van EDAH, nu in gebruik als AHXL, maakt sinds jaar en dag deel uit van het dagelijks leven van veel bewoners van Helmond. Het gebouw zal gehandhaafd blijven, maar wel transformeren tot een aantrekkelijke modern functionerende supermarkt.

Het pand heeft genoeg ruimte voor de realisatie van de afgesproken hoeveelheid winkelvloeroppervlakte en een overdekt entreegebied vóór de supermarkt. Inpassing van het vernieuwde pand in de nieuwe omgeving is heel goed mogelijk.

De zuidzijde van het complex krijgt een opbouw van twee lagen woningen, gericht op het zuiden. Door de extra bouwlagen krijgt het pand een meer voorname uitstraling en zal het pand het nieuwe plein goed begrenzen.

De winkelgevel wordt op de begane grond open gemaakt waardoor een open relatie tussen de binnenwereld van de supermarkt en het plein en het park zal ontstaan. Achter

de open gevel komt een winkelatrium, een grote overdekte ruimte, als voorruimte voor de supermarkt, waarin met losse functies zoals horeca, aanvullende of incidentele winkels, versmarkt, marktkramen of kiosken de klanten worden ontvangen in een levendige sfeer en het doen van boodschappen, net als bij andere AHXL's, een recreatieve belevingswaarde krijgt. De supermarktfunctie zelf ligt daarachter.

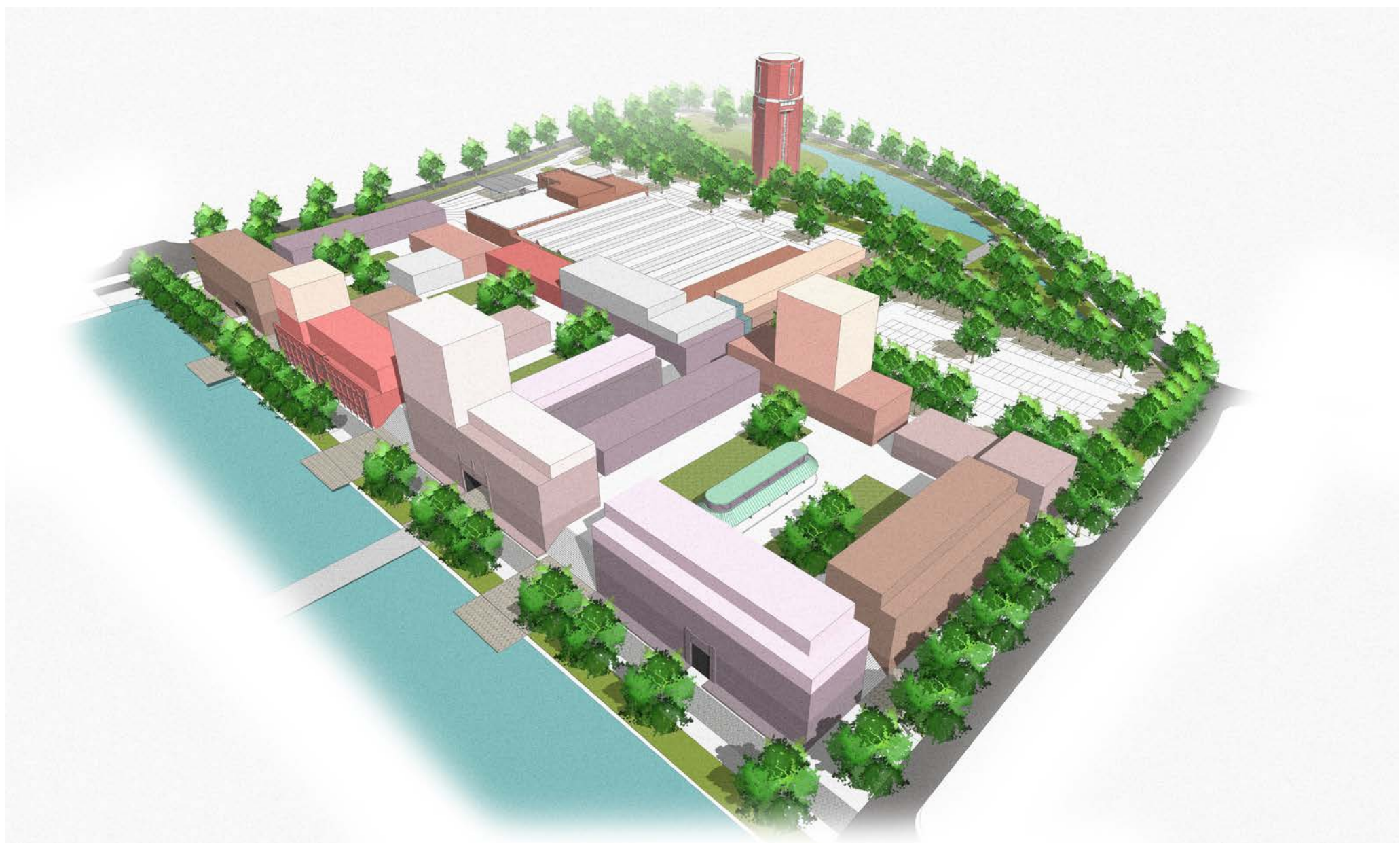
Ook aan de noordzijde zal het bestaande pand worden gerenoveerd. De begane grond zal onderdeel uitmaken van de supermarkt. Deze ruimten zijn nodig voor logistiek distributieve functies zoals de bevoorrading, magazijnruimte, ruimte voor personeel en de organisatie van een pick-up point. Nadere studie zal plaatsvinden over het gebruik van bovenverdiepingen van het kantoorpand. Misschien voor appartementen of als kantoorruimte voor derden. Het tankstation zal op het noordelijke voorplein gehandhaafd blijven. De ruimte zal goed ingericht worden zodat de verschillende ontsluitingseisen, van tankstation, bevoorrading en pick-up point, op dit voorplein gecombineerd kunnen worden. De aansluiting op Oostende vindt plaats via de bestaande ventweg.



Perspectief doorsnede - Kade



Perspectief doorsnede - Terras



Het parkeren op maaiveld is in twee delen verdeeld rondom de centrale entree van de supermarkt.

De westzijde van het supermarktgebouw wordt aan het zicht onttrokken doordat de woningen ervoor gesitueerd worden. De oostzijde van het gebouw gaat een relatie aan met het park. De wand die door de opbouwen best charmant is, zal voorzien worden van een groene begroeiing waardoor een groene rand aan het park ontstaat en het beeld van het park een optimale diepte krijgt.

De uitwerking van de plannen zal in de volgende fase plaatsvinden.

PARKEREN

Het toelaten van een grote supermarkt en de aanvullende voorzieningen is onlosmakelijk verbonden met de opgave om ruim 420 parkeerplaatsen in de nieuwe situatie in te passen. Uit het overleg is als belangrijk aandachtspunt naar voren gekomen dat de AHXL zich echt moet onderscheiden van de supermarkt in de wijk. Juist het comfort van het parkeren is hierbij essentieel. Parkeren op verdieping of in een kelder is daarom geen optie.

Om een zo direct mogelijke en comfortabele relatie tussen parkeerplaats en supermarkt te bereiken is het parkeren georganiseerd op maaiveld, rondom de centrale entree van de supermarkt. Omwille van de maat en schaal van de parkeerplaats is gekozen voor de verdeling van de capaciteit over twee parkeerterreinen, functioneel met elkaar verbonden en beide

direct gekoppeld aan de hoofdentree van de supermarkt.

Het parkeerplein vóór de supermarkt vormt de schakel tussen het plangebied en het centrum. Hoewel het plein voornamelijk als parkeervoorziening gebruikt zal worden draagt het plan zorg voor een goede ruimtelijke uitstraling. De wand van de woonzone aan de westzijde, de opbouw boven de entree van de supermarkt de bestaande bebouwing van de Torenstraat en de nieuwe bebouwingswand van de buurt de Waard zorgen voor een goede begrenzing van het nieuwe herkenbare stadsplein. Met het strakke rechthoekige kader van grotere bomen wordt het plein een onderdeel van de grote rechthoeken in het midden- en het westelijk deel van het plan en onderscheidt het plein zich van de meer in de sierlijke Engelse landschapsstijl ontworpen sfeer van het park.

Het andere deel van de parkeercapaciteit wordt gerealiseerd aan de oostzijde van het supermarktgebouw. Door een goede landschappelijke invulling kan hier, tussen het supermarktgebouw en het nieuwe park ruimte gevonden worden voor ca. 190 auto's. De ontsluiting is georganiseerd vanuit twee kanten. Vanuit het zuiden vanaf de entree aan de Waardstraat en vanuit het noorden vanuit de ventweg naast Oostende.



De watertoren is vanuit alle richtingen zichtbaar en is straks de trotse landmark van het nieuwe gebied.

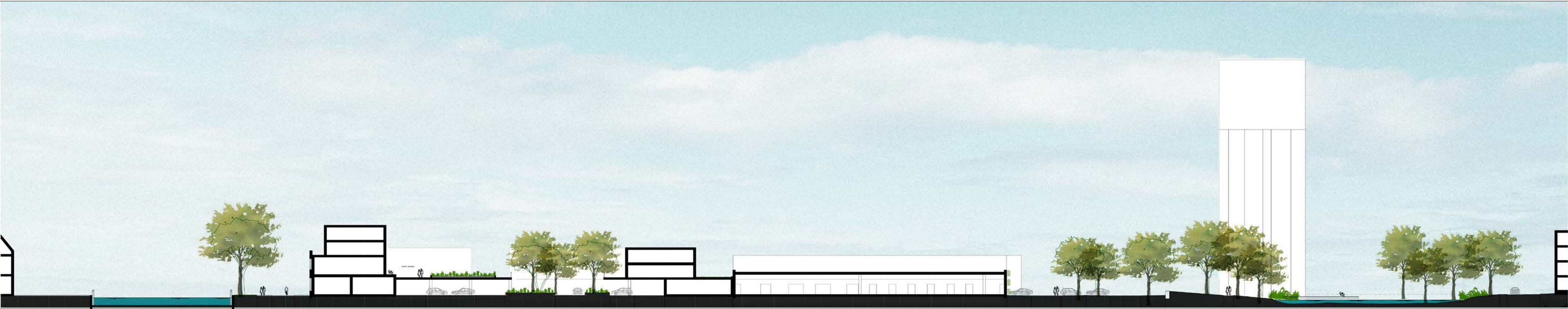
OOSTZONE: HET PARK

Terwijl de nieuwe kwaliteitsdrager aan de westzijde inspeelt op de bestaande situatie van de kade met de bomen, wordt aan de oostzijde van het plan een volkomen nieuwe ruimtelijke kwaliteit gerealiseerd: op de plaats waar nu alleen auto's geparkeerd worden komt een een nieuw park! Door gronden in eigendom van de gemeente en gronden in eigendom van de initiatiefnemer samen te voegen, ontstaat de ruimte voor een grote en hoogwaardige parkstructuur als groene schakel tussen het stadscentrum en het natuurgebied naast en ten noorden van Kasteel Noord.

Het groengebied heeft een totale omvang van ruim 1,5 hectare en is ontworpen rondom de bestaande watertoren. Het nieuwe park krijgt een relatief groot waterelement en vormt daarmee een belangrijke nieuwe schakel in het weer terugbrengen van de Gulden Aa in het stadsbeeld. De watertoren spiegelt mooi in het water, doet mee in de parkbeleving en krijgt in deze omgeving nieuwe kansen als een publiekgerichte stedelijke bestemming. Een belangrijke ontwerpdoelstelling is het uit het zicht houden van de geparkeerde auto's tussen de AHXL en het park. Door de waterkant en het pad enigszins verdiept aan te leggen en de parkeerplaats te voorzien van een groene opstaande rand vallen de auto's buiten beeld vanaf het park. Bovendien zal het pand van de supermarkt voorzien worden van een vegetatiewand of een andere verfaaiing van de gevel, zodat ook het pand op de achtergrond een onderdeel uit zal gaan maken van het parkbeeld.

De ruimte van het park opent zich naar de oostzijde, waar een strakke gebogen lijn met een natuurlijke oever samen met de bestaande bomen de rand van het park markeert. Het oostelijke deel van de Torenstraat zal straks enorm aan kwaliteit winnen en het nieuwe park kan straks sterk bijdragen aan de opwaardering van de buurt de Waard. De voorliggende plannen gaan uit van de realisatie van een hoogwaardige nieuwe wand aan de Torenstraat. Hierover hebben gesprekken met de woningcorporatie plaatsgevonden.





Doorsnede A



Doorsnede B



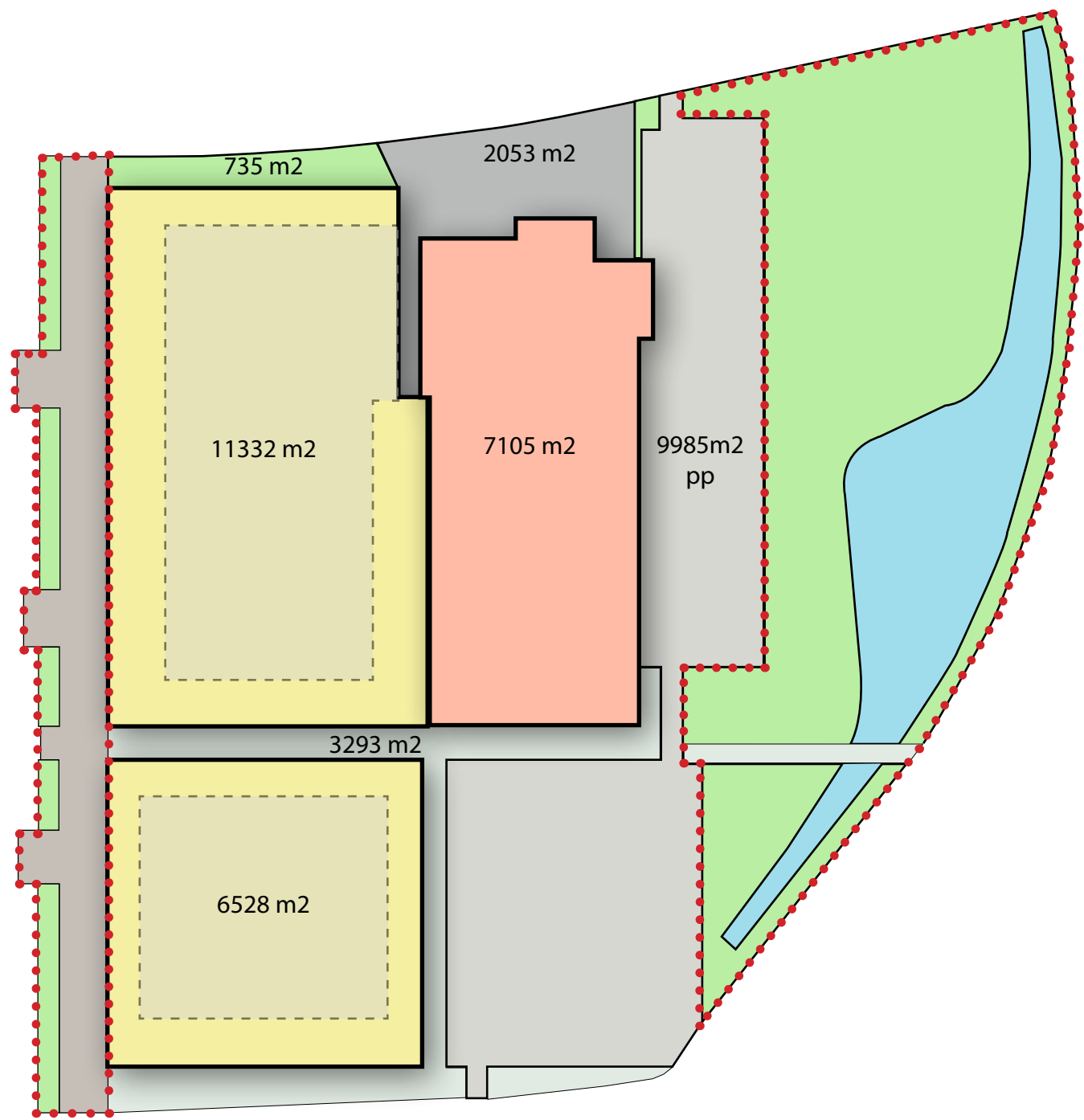


Artist impression kade



Artist impression parkeerplein

Grondgebruik:



5. PROGRAMMA IN OVERZICHT

GRONDGEBRUIK:

Bebouwing en parkeren wonen	17.860 m2
Winkels	7.105 m2
Parkeren bezoekers	9.985 m2
Totaal	34.950 m2

Park: groen	11.282 m2
Park: water	4.179 m2
Kade: verharding	3.690 m2
Kade: groen	960 m2
verharding voetgangers zuidzijde	3.293 m2
verharding noordzijde	2.053 m2
Totaal	25.457 m2

TOTAAL: 60407 m2

PROGRAMMA

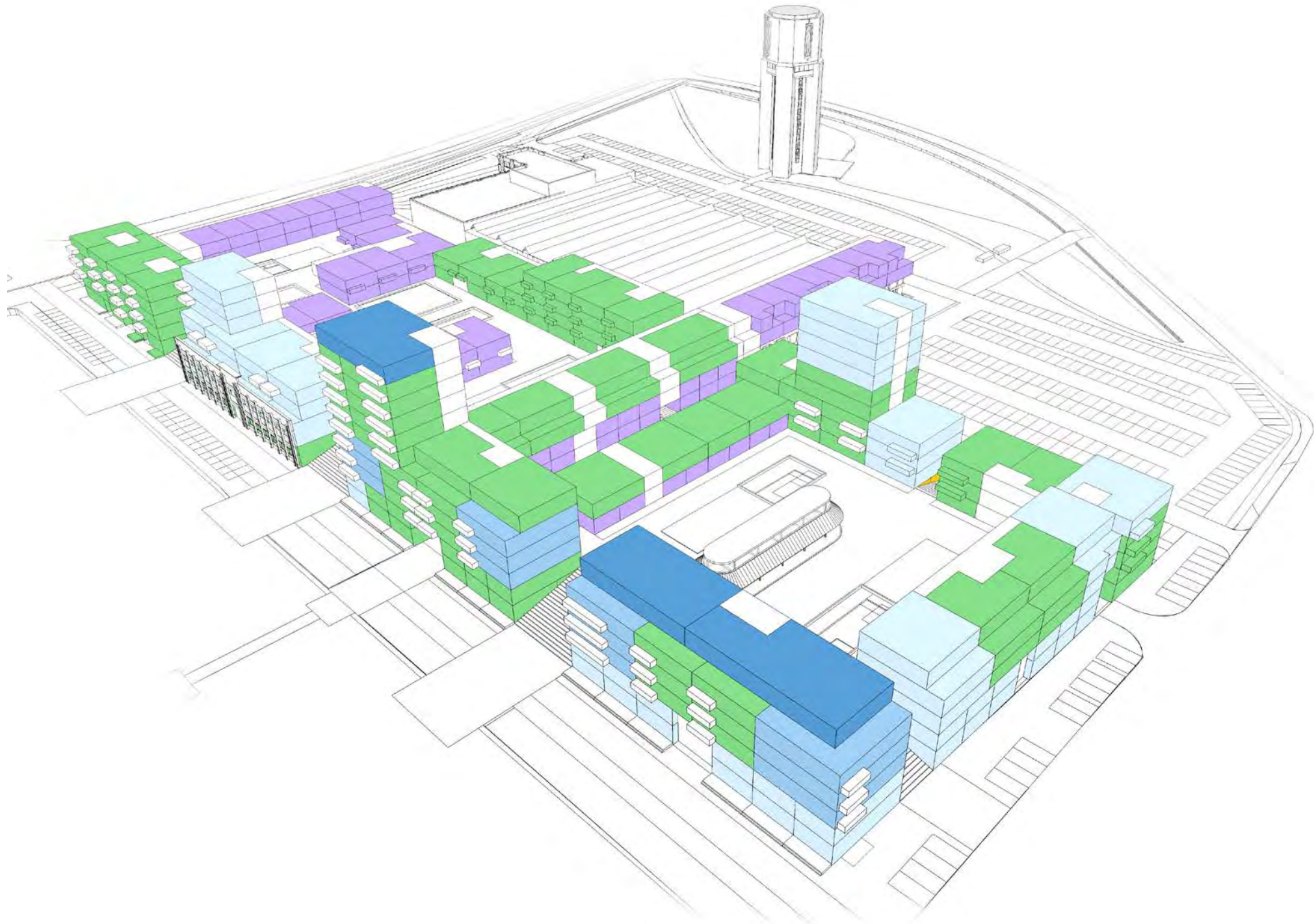
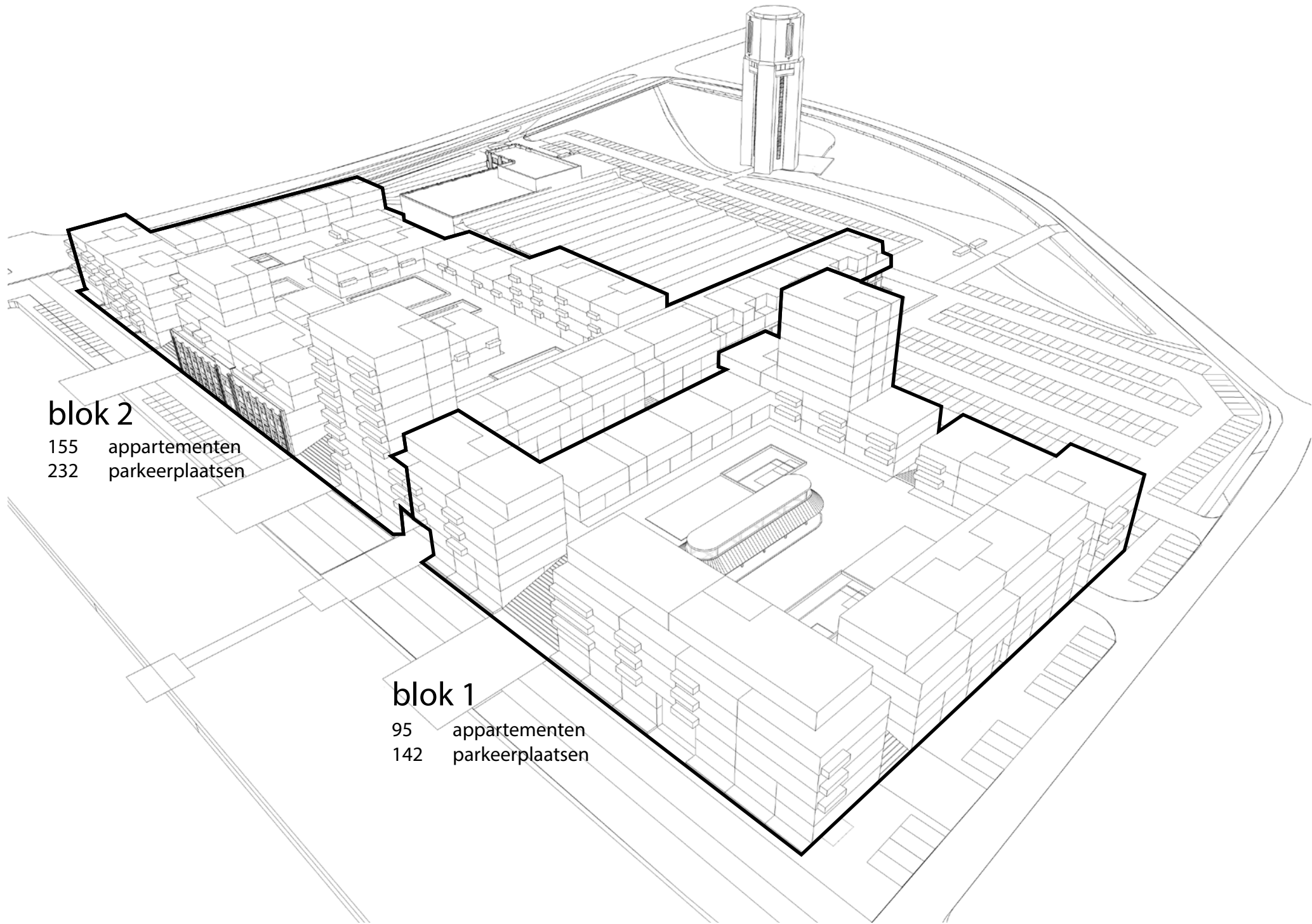
WONEN	aantal	GBO	BVO	%
Dure koop	3	200	250	
	15	150	190	
	32	130	160	
Totaal	50			20%
middelduur	125	90-130	110-160	50%
betaalbaar	75	70-90	90-110	30%
Totaal	250			

PARKEREN WONEN	
Parkeergarage	374
In openbaar gebied	54
Totaal	428

gemiddeld 1,7 per woning cf. norm

WINKELN	oppervlakte
AHXL	4.000 m2
Overige	2.000 m2
Totaal	6.000 m2 (conform bestaande situatie)

PARKEREN WINKELN	aantal pp.
parkeerterrein zuid	233 pp
parkeerterrein oost	195 pp
	428 pp
Totaal	(7,1pp/100m2 BVO)



WOONPROGRAMMA:

appartement type	aantal	GBO	BVO
duur	3	200 m2	250 m2
	15	150m2	190 m2
	32	130 m2	160 m2
middelduur	125	90-130 m2	110-160 m2
betaalbaar	75	70-90 m2	90-110 m2

6. TOT SLOT

Met het voorliggende boekwerk willen de initiatiefnemers de basis leggen voor verder overleg, een bestemmingsplan, bouwplannen en voor het opstellen van een anterieure overeenkomst met de gemeente.

Na jarenlange pogingen om de omliggende gebieden in een masterplan als een geheel met landelijke partijen te willen ontwikkelen, bestaat nu de kans om met lokaal verankerde partijen daadwerkelijk de transformatie van het gebied ter hand te nemen. Aan de kant van de initiatiefnemers staan alle partijen, de ontwikkelaar, de stakeholders (AHXL, corporaties) klaar om de daadwerkelijke realisatie van het terrein ter hand te nemen. En ... minstens zo belangrijk, de huidige marktsituatie biedt alle kansen voor het voorgestelde woonmilieu.

Het voorliggende plan biedt een integraal antwoord op vele vragen en de ogenschijnlijk tegenstrijdige belangen. Als de 11 belangrijkste kwaliteiten van het plan kunnen, wellicht ten overvloede, genoemd worden:

- De inpassing van een grootschalige modern functionerende supermarkt en de ruim 420 parkeerplaatsen die daar bij horen
- De restauratie en herbestemming van het voormalige kantoorpand aan het kanaal
- De inpassing van de watertoren in een nieuwe parkomgeving
- De realisatie van een nieuwe attractieve wand aan het kanaal waardoor het kanaal als structuurdrager van de stad enorm aan kracht wint. Een belangrijke stap in de ontwikkeling van een aantrekkelijk maritieme sfeer in Helmond
- De realisatie van een woonprogramma dat als

maatpak aansluit bij het woonbeleid van de gemeente (beperkt sociaal segment)

- Uit de exploitatie van het plan wordt een totaal nieuw park rond de watertoren gerealiseerd. Waardoor de watertoren, een van de iconen van de stad, zich met een nieuwe bestemming kan presenteren in de stad
- Het plan biedt een grote ondersteuning voor de revitalisatie en opwaardering van de woonbuurt de Waard
- de hartenwens om in het gebied de Gulden Aa weer zichtbaar te maken optimaal wordt ingevuld.
- Het plan is solitair uitvoerbaar en slim te faseren.
- Het plan is haalbaar en uitvoerbaar in tegenstelling tot een groot aantal ideeën die tijdens het planproces met elkaar zijn gedeeld.
- Het plan past in het bestemmingsplan

Tegelijkertijd staan nog heel wat vragen open. Nader overleg met de gemeente is nodig. Het betreft immers een belangrijk deel van de stad en in het belang van iedereen moet de lat liggen.

Graag willen wij de verdere planuitwerking, in nauw overleg met de gemeente oppakken en verder uit ontwikkelen. Het voorliggende plan is dan ook vooral ook een uitnodiging hiertoe.

Wie we zijn

Rezidenz is een jonge onderneming die zich als gebiedsontwikkelaar voornamelijk richt op het hogere prijssegment. We zijn ervaren professionals die vastigheden loslaten, omdat we geloven dat het enige dat vaststaat juist verandering is. We zijn geen grote organisatie, maar een wendbare onderneming met kapitaalkrachtige aandeelhouders. Zo combineren we het beste van twee werelden.

Onze filosofie

Onze filosofie tijdens de ontwikkeling van onderhavige het plan zit verscholen in onze naam Rezidenz, afgeleid van resideren, dat letterlijk leven, verblijven en wonen betekent. Misschien wel de meest betekenisvolle tijdsinvulling van een mensenleven. De woning en woonomgeving vormen hierin het decor en wij beloven dat dit bijdraagt aan het welbevinden van mensen. Wij willen daarin als gebiedsontwikkelaar graag een bron zijn. Mensen helpen bouwen aan dat ideaal. Dat is wat ons drijft bij de start van het creëren van een nieuwe woonomgeving, in drie woorden samengevat in onze belofte: Building Well Being

REZIDENZ