

HET CENTRUM, EEN NIEUW STEDELIJK WEEFSEL

PROGRAMMA SPREIDING: KEUZE UIT VERSCHILLENDE MODELLEN

De verschillende activiteiten en functies worden in het huidige centrum van Helmond tamelijk verspreid en zonder duidelijke samenhang aangeboden. Hoewel er sprake is van een zekere clustervorming, zoals bijvoorbeeld het kernwinkelgebied en de horeca aan het Havenplein, ontbreekt toch een heldere structuur.

Voor de geplande uitbreiding van het centrum is een drietal modellen afgewogen, waarbij een keuze gemaakt diende te worden inzake de wijze waarop de verschillende functies met elkaar verbonden zijn, ofwel de mate van spreiding dan wel concentratie.

De keuze is uiteindelijk gevallen op een model dat de compactheid van het bestaande centrum als uitgangspunt neemt, maar waar bij de uitbreiding van het bestaande centrum wordt benut om voor een deel een nieuwe mix van functies te realiseren. In het deel van het nieuwe winkelcircuit dat in het verlengde van de Oude Aa ligt vindt de bezoeker van het centrum straks kleinschalige winkels, met daarboven woningen. De situering van de nieuwe bibliotheek aan de noordzijde van het Speelhuis, biedt de mogelijkheid om via een route die wordt begeleid met kleinschalige galeries en kunstnijverheidwinkels een verbinding te maken tussen de Nieuwe Markt, de Markt en het Ketsegangse. De grootschalige winkels en de supermarkt (afgezoomd met verswinkels in de Food-sector) vormen de afronding van het winkelcircuit aan de noordzijde.

Er ontstaat een nieuw compact winkelgebied met onderdelen die complementair in plaats van concurrerend ten opzichte van elkaar zijn en met een schaal die past bij het karakter van het bestaande historische centrum. De grootschalige winkelfuncties geven het centrum van Helmond een unieke positie in

de omliggende regio. Door het intensief combineren van winkels met andere stedelijke functies als wonen, cultuur en horeca herleeft de essentie van een volwaardig stadscentrum. Een essentie die de laatste decennia enigszins uit zicht was geraakt.

DRIE ONTWIKKELINGSGBIEDEN

Het Nieuwe Centrum is opgebouwd uit drie ontwikkelingsgebieden:

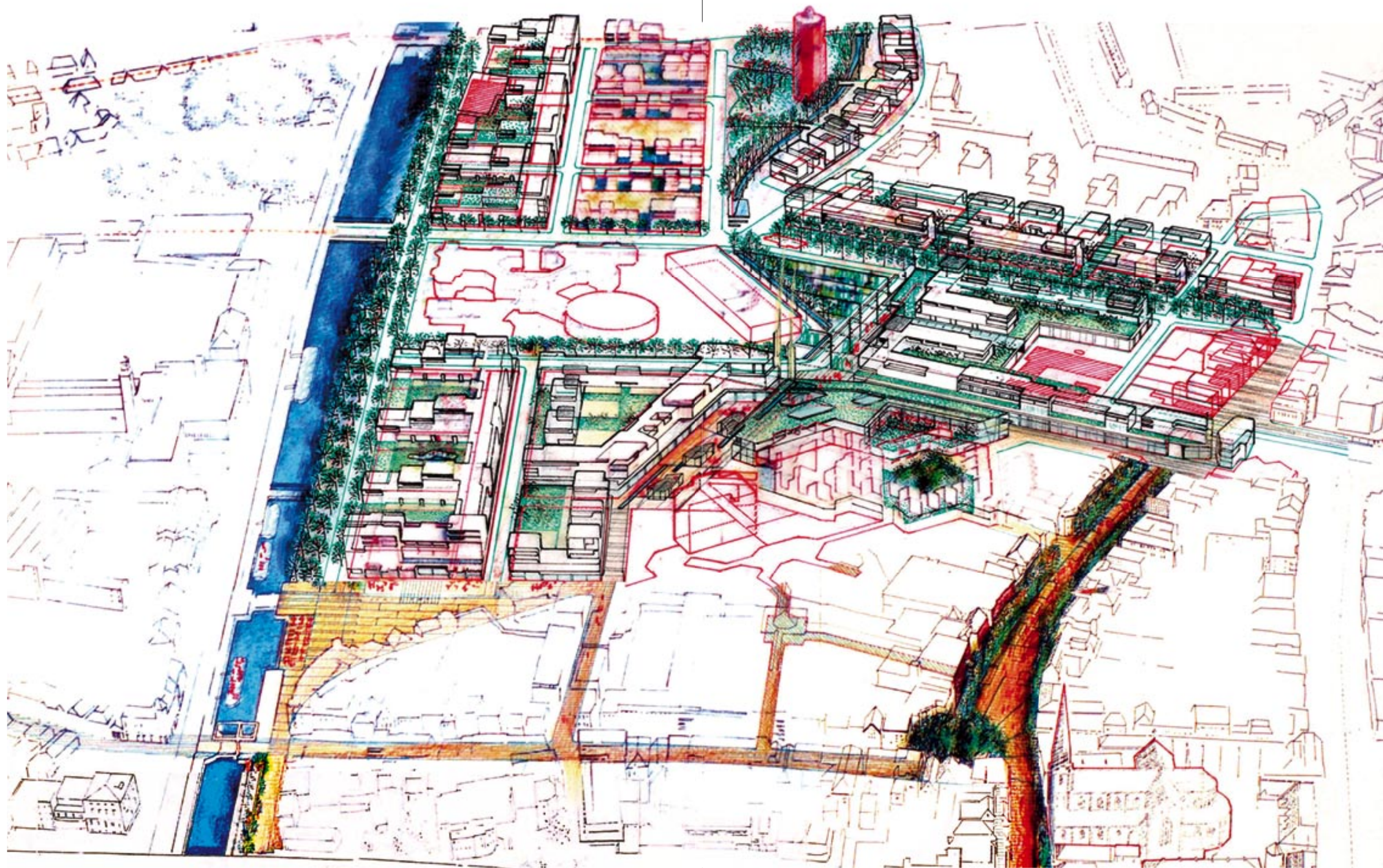
- het gebied rond de Watertoren
- het gebied rond de Boulevard
- het gebied rond de Nieuwe Markt



Rondom de Watertoren

Het gebied wordt gekenmerkt door een krachtige structuur van rechthoekige blokken, waarbij de meest westelijk gelegen blokken georiënteerd zijn op het kanaal.





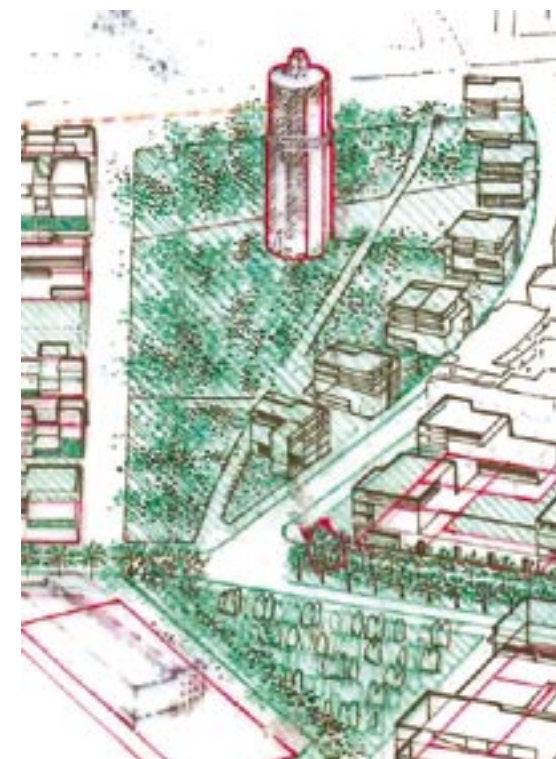


BEBOUWINGSVOORBEELDEN 'RONDOM DE WATERTOREN'



PROGRAMMA SPREIDING: KEUZE UIT VERSCHILLENDE MODELLEN

De verschillende activiteiten en functies worden in het huidige centrum van Helmond tamelijk verspreid en zonder duidelijke samenhang aangeboden. Hoewel er sprake is van een zekere clustervorming, zoals



De keuze is uiteindelijk gevallen op een model dat de compactheid van het bestaande centrum als uitgangspunt neemt, maar waar bij de uitbreiding van het bestaande centrum wordt benut om voor een deel een nieuwe mix van functies te realiseren.

In het deel van het nieuwe winkelcircuit dat in het verlengde van de Oude Aa ligt vindt de bezoeker van het centrum straks kleinschalige winkels, met daarboven woningen. De situering van de nieuwe bibliotheek aan de noordzijde van het Speelhuis, biedt de mogelijkheid om via een route die wordt begeleid met kleinschalige galeries en kunstnijverheidswinkels een verbinding te maken tussen de Nieuwe Markt, de Markt en het Ketsegangskes. De grootschalige winkels en de supermarkt (afgezoomd met verswinkels in de Food-sector) vormen de afronding van het winkelcircuit aan de noordzijde.

Er ontstaat een nieuw compact winkelgebied met onderdelen die complementair in plaats van concurrerend ten opzichte van elkaar zijn en met een schaal die past bij het karakter van het bestaande historische centrum. De grootschalige winkelfuncties geven het centrum van Helmond een unieke positie in de omliggende regio. Door het intensief combineren



bijvoorbeeld het kernwinkelgebied en de horeca aan het Havenplein, ontbreekt toch een heldere structuur.

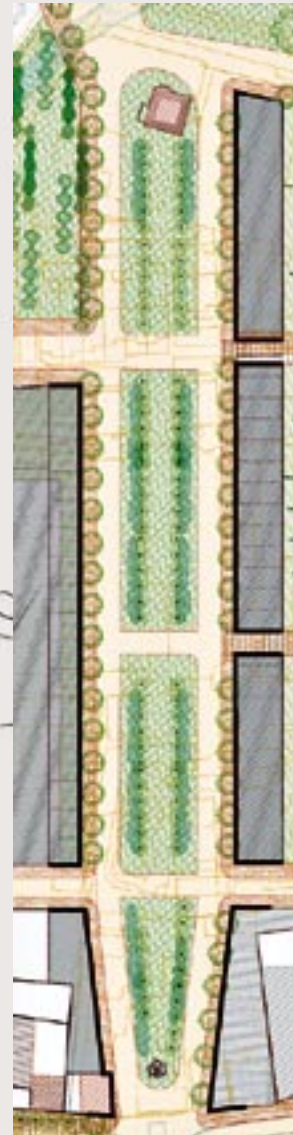
Voor de geplande uitbreiding van het centrum is een drietal modellen afgewogen, waarbij een keuze gemaakt diende te worden inzake de wijze waarop de verschillende functies met elkaar verbonden zijn, ofwel de mate van spreiding dan wel concentratie.



VOORLOPIGE IMPRESSIE
VAN DE BOULEVARD

The sketch shows a city layout with several labeled areas: 'downtown' at the top, 'Kinner' in the center, 'Supermarket & Food center' on the left, 'Major highway' on the right, and 'city center' at the bottom right. A 'new park' is indicated on the far left. A 'road for the highway' is shown at the bottom left. A color-coded inset on the right shows a grid of buildings and green spaces, with a legend below it: 'Scenario without wind' and 'Scenario with heavy rain'.

Scenario without wind
Scenario with heavy rain



- Scenarios without winds
- Scenarios with heavy ~~rain~~



- het gebied rond de Watertoren
- het gebied rond de Boulevard
- het gebied rond de Nieuwe Markt

De U-vormige blokken aan het kanaal zijn bestemd voor met name hoogwaardige (terras)appartementen die trapsgewijs oplopen. Onder deze woningblokken liggen – half verdiept – private parkeergarages. Op deze garages liggen besloten binnentuinen met uitzicht op het kanaal.

Het ontwikkelingsgebied rond de watertoren wordt deels gerealiseerd op het huidige Konmar terrein. De supermarkt wordt verplaatst. Elementen die behouden blijven zijn de Watertoren zelf en het voormalige EDAH-kantoor aan de Kanaaldijk dat als industrieel erfgoed is aangemerkt.

Dit ontwikkelingsgebied bestaat uit twee delen aan weerszijden van de nieuwe Boulevard. Het gebied aan de noordzijde omvat drie woonblokken bestaande uit appartementen en herenhuizen die grenzen aan de Boulevard en met grondgebonden gezinswoningen die zorgen voor een gepaste overgang naar het te behouden deel van de aangrenzende buurt de Waart. Het binnengebied van deze woonblokken biedt ruimte aan tuinen en parkeervoorzieningen. De zuidzijde van de Boulevard omvat een groot blok waarin de grootschalige winkels zijn opgenomen met daarboven op appartementen. Deze zijn

VOORLOPIGE IMPRESSIE

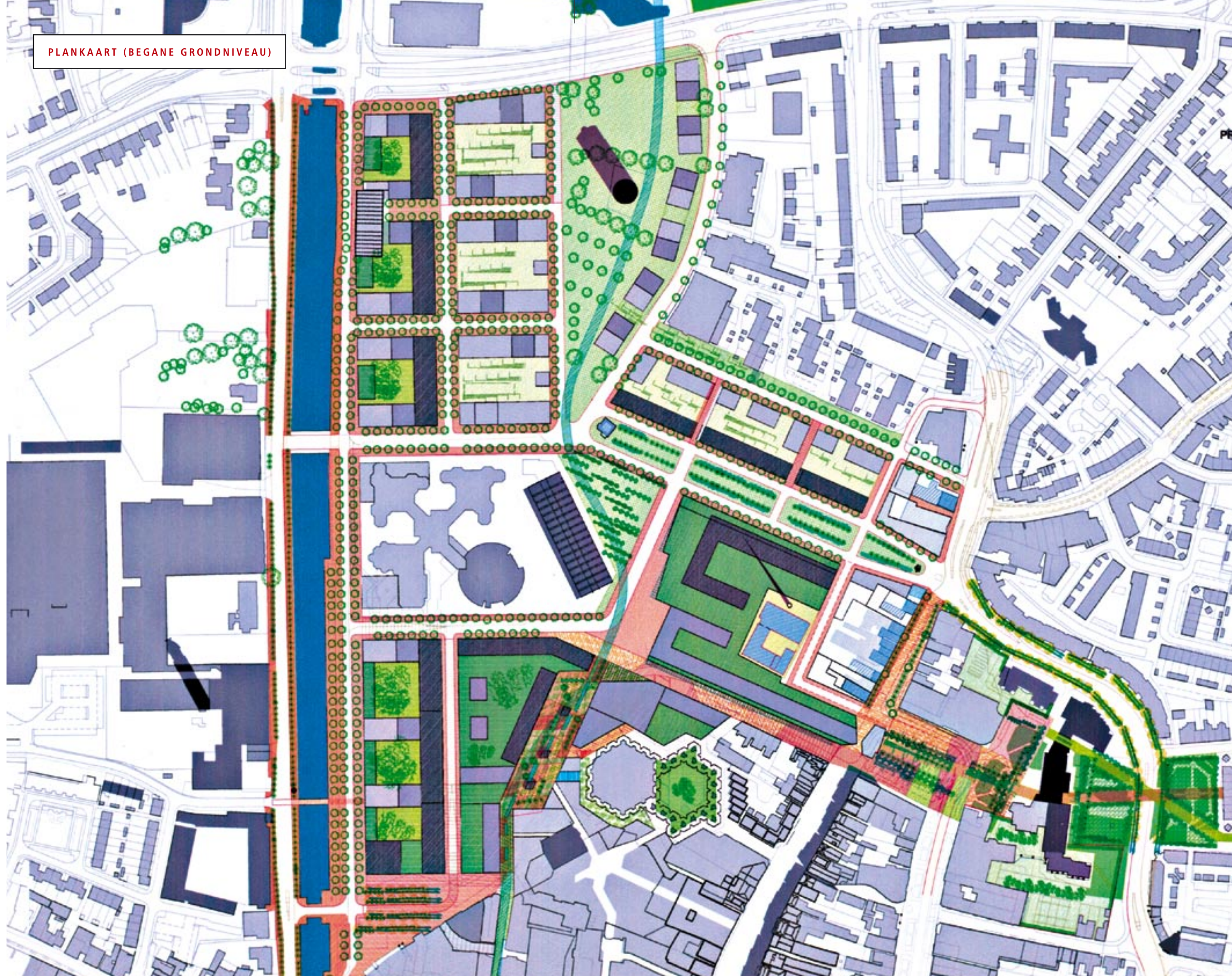
zijkant van het park wordt ingevuld met eengezinswoningen. Deze woningen hebben een tuin en entree op de begane grond. De rijwoningen vormen een

men met daarboven op appartementen. Deze zijn gelegen rond een grote

VOORLOPIGE IMPRESSIE VAN DE NIEUWE MARKT

| pagina 27

PLANKAART (BEGANE GRONDNIVEAU)



daktuin en hebben uitzicht op de boulevard en de Watermolenwal.

Met de ontwikkeling van het gebied rond de nieuwe Boulevard wordt een deel van de huidige woonbuurt de Waart, waaronder onder ook de huidige City Sporthal, vervangen. Deze voorziening zal naar verwachting in het gebied Suytkade worden ondergebracht. Het KPN gebouw (telefooncentrale), de monumentale villa de Waart en de bestaande panden aan de Marktstraat blijven behouden met uitzondering van enkele panden die ter plaatse van de nieuwe Boulevard zijn gelegen.



De Nieuwe Markt en omgeving

Dit ontwikkelingsgebied kent een sterke menging van functies en heeft als grootste trekpleister de Nieuwe Markt en het aangrenzende hoogwaardige winkelgebied. De Nieuwe Markt is door middel van een winkelstraat (de Watermolenwal) verbonden met de Markt en sluit aan de zuidzijde aan op de verlengde Oude Aa en aan de oostzijde op de Elzaspassage en het Speelhuis. De winkels aan de oostzijde van de Nieuwe Markt bevinden zich op de begane grond; aan de Watermolenwal voor een deel ook op de eerste verdieping. Aan de westzijde van de Nieuwe Markt bevinden zich op de begane grond enkele grotere winkelruimtes. De hoger gelegen verdiepingen vormen mede het aanzicht van de Nieuwe Markt en zijn bestemd voor appartementen.

PROGRAMMA

Het Masterplan kent in grote mate hetzelfde programma als weergegeven in de Integrale Structuurvisie.

Duidelijk verschil is dat het Kunst- en Cultuurcluster niet meer in zijn geheel in het centrum zal worden gerealiseerd. Het Kunstencentrum Helmond (KCH) zal – volgens de huidige plannen – aan de Steenweg komen, de bibliotheek blijft echter wel in het centrumprogramma opgenomen.

Kleinere verschillen ten opzichte van de Intergrale Structuurvisie zijn ontstaan als gevolg van veranderde marktomstandigheden. De metrages zoals opgenomen in het Masterplan moeten ook in dit licht bekeken worden, het zou derhalve zo kunnen zijn dat bij de daadwerkelijke uitvoering van de plannen de vraag naar een bepaalde functie op dat moment groter of kleiner blijkt te zijn.

Benadrukt dient te worden dat in deze Masterplanfase – ter onderbouwing van het programma – nauwkeurig marktonderzoek is gedaan, zowel kwantitatief als kwalitatief, waardoor wij kunnen stellen dat de hieronder weergegeven metrages van een zodanige omvang zijn dat wij daarmee op dit moment de markt op de juiste wijze bedienen.

FUNCTIEMIX

De combinatie van winkelen, wonen, cultuur en leisure biedt een prima basis voor een levendig en eigentijds stadscentrum. De toevoeging van grootschalige winkels, die zich tot op de dag vandaag meestal aan de rand van de stad vestigen, maken het Helmond Centrumplan tot een uitdagend en uniek centrum.

WINKELS

De centrale doelstelling uit de Integrale Structuurvisie, het realiseren van een volledig winkelgebied, is in dit Masterplan verder uitgewerkt. Zoals aangegeven is het marktonderzoek vernieuwd en heeft er afstemming plaatsgevonden met het in 2003 afgeronde koopstromenonderzoek. De hieruit voortgekomen wijzigingen zijn verwerkt in het programma en in het stedenbouwkundig ontwerp.

winkeltypologiën

In het Masterplan worden drie hoofdtypen winkels



IMPRESSIE WINKELSTRAAT

onderscheiden worden, te weten kleinschalige winkels, grootschalige winkels en een supermarkt met aanvullende verswinkels.

De toe te voegen kleinschalige winkels (per winkel maximaal 500 m², met een totaal oppervlak van 10.000 m²) zullen worden gesitueerd in het verlengde van de Oude Aa en de Elzaspassage, aan de Nieuwe Markt en rond het Speelhuis. Doelstelling is win-

Programma Masterplan	
WINKELS	
Detailhandel op A1-locaties [meest kleinschalige winkels]	4.000 m² bvo
Detailhandel op A2-locaties [mix van kleinere en grotere winkels]	6.000 m² bvo
Horeca	1.500 m² bvo
Supermarkt en aanvullende verswinkels	5.500 m² bvo
Grootschalige winkels	7.500 m² bvo +
	24.500 m² bvo
KANTOORRUIMTE	10.000 m² bvo +
	10.000 m² bvo
OVERIGE	
Hotel	4.500 m² bvo
Bibliotheek c.a.	4.000 m² bvo*
Ontspanning	2.500 m² bvo +
	11.000 m² bvo
TOTAAL	45.500 m² bvo
bvo staat voor Bruto Vloer Oppervlakte	
*voorlopige reservering. Nader uit te werken op basis van programma van eisen.	
WONINGEN	
Aantal te realiseren woningen	
Appartementen koop	485 [60%]
Stadswoningen koop	125 [15%]
Appartementen huur	163 [20%]
Stadswoningen huur	43 [5%] +
TOTAAL	816
Het woningbouwprogramma kent bandbreedtes binnen de verschillende categorieën. In het onderdeel ‘wonen’ is dit verder uitgewerkt.	
PARKEREN	
Aantal te realiseren parkeerplaatsen; TOTAAL	circa 2.000
Het grootste deel van de parkeerplaatsen zal (half) verdiept worden aangelegd, het overige deel op maaiveld (beganegrondniveau). De verdere uitwerking van de parkeerstructuur vindt plaats in de verschillende deelplannen.	
→ Inclusief woningen en parkeerplaatsen zal het totale nieuwbouwprogramma ruim 200.000 m² [excl. openbare ruimte] beslaan.	

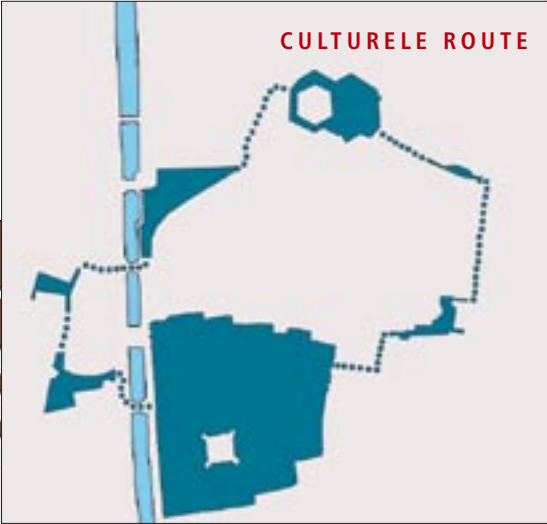
kels toe te voegen in het midden en hogere segment, om een duidelijke kwaliteitsverbetering in het aanbod te kunnen maken. Vooral het modische aanbod dient uitgebreid te worden.

Voor de grootschalige winkels aan de noordzijde van het winkelcircuit is uitgegaan van een totaalmetrage van minimaal 7.500 m²; een kleine afwijking ten opzichte van de Integrale Structuurvisie waarin werd uitgegaan van 10.000 m². De vermindering heeft te maken met de huidige afgenomen marktvraag en zou op het moment van realisatie ook weer kunnen stijgen tot genoemde 10.000 m² wanneer de consumentenvraag weer aantrekt. Deze winkels worden aan de noordzijde van het winkelgebied gesitueerd. Het gaat hier om winkels die doelgericht bezocht zullen worden (te denken valt aan multimedia, sport, en overige grootschalige branches) en mensen trekken uit geheel Helmond, maar ook uit de regio. De wisselwerking tussen deze trekkers en het overige aanbod in het centrum is in Nederland vrij uniek en zal leiden tot een aanzienlijke versterking van het huidige centrum.

Tenslotte is er in het ontwikkelingsgebied rond de Boulevard een supermarkt voorzien van circa 3.500 m², aangevuld met diverse foodspeciaalzaken en speciaalzaken op het gebied van koken. Naast de bezoekers die komen winkelen zullen deze winkels een belangrijke rol gaan vervullen voor de huidige en nieuwe bewoners van het centrum.

WINKELMILIEUS

In het Masterplan is gekozen voor een compact winkelgebied, bestaande uit een aantal deelmilieus, met elk een eigen karakter en bezoekdoel. Het Speelhuis vormt het culturele hart in het midden van het circuit.



WINKELGEBIED

- hoofdwinkelstraten
- aanloopstraten en stegen

FUNCTIEKAART (BEGANE GRONDNIVEAU)

 grondgebonden koop- en huurwoningen	 middelgrote winkels
 koopappartementen	 kleinere winkels
 stadsvilla's	 bibliotheek
 hotel	 supermarkt + verswinkels
 grootschalige winkels	 opgang naar verdiepingen
	 KPN



Het onderscheiden van verschillende deelmilieus binnen het centrum leidt ertoe dat elke straat en elk plein zijn eigen rol in het winkelgebied vervult en derhalve een eigen identiteit krijgt. Het totaal van deze deelmilieus vormt het nieuwe, aantrekkelijke centrum van Helmond, dat in staat is te voldoen aan de veelzijdige vraag van de moderne consument.

Het merendeel van de bestaande winkelstraten zal zijn huidige rol blijven vervullen. Dit geldt zowel voor de Veestraat als voor de diverse overige straten, die elk een eigen specifieke functie vervullen. Het toevoegen van nieuwe winkels zal het gehele centrum versterken en ook een positieve uitstraling hebben op de bestaande winkelstraten.

Oude Aa

De huidige Oude Aa is een straat, die in de toekomst duidelijk een andere functie zal gaan bekleden in vergelijking met de huidige situatie. Een van de belangrijkste stedenbouwkundige veranderingen ten opzichte van de Integrale Structuurvisie is de keuze om de huidige Oude Aa te gaan benutten voor de verbinding naar de Nieuwe Markt. Dit betekent dat het concept uit de Integrale Structuurvisie om een geheel nieuwe doorbraak in het westelijk gedeelte van de Veestraat te maken richting Havenplein (de zogenoemde 'Nieuwe Aa') komt te vervallen. Deze verandering voldoet aan de doelstelling van een zo compact mogelijk circuit, waardoor de loopafstanden verkort worden. Bovendien sluit de Elzaspassage op deze manier goed aan op het nieuwe winkelgedeelte rond de Nieuwe Markt.

Aan de noordzijde wordt de huidige Oude Aa verlengd om een rechtstreekse verbinding te maken tussen Veestraat en Nieuwe Markt. Het wordt een gezellige, drukke straat, waar veel mensen lopen die de kleinschalige winkels willen bezoeken. Hier vindt de bezoeker aan Helmond een menging van bekende landelijke winkelformules en zelfstandig ondernemerschap.

De Nieuwe Markt

De Nieuwe Markt zorgt voor een verbreding en onderbreking in het circuit van winkelstraten. Evenals

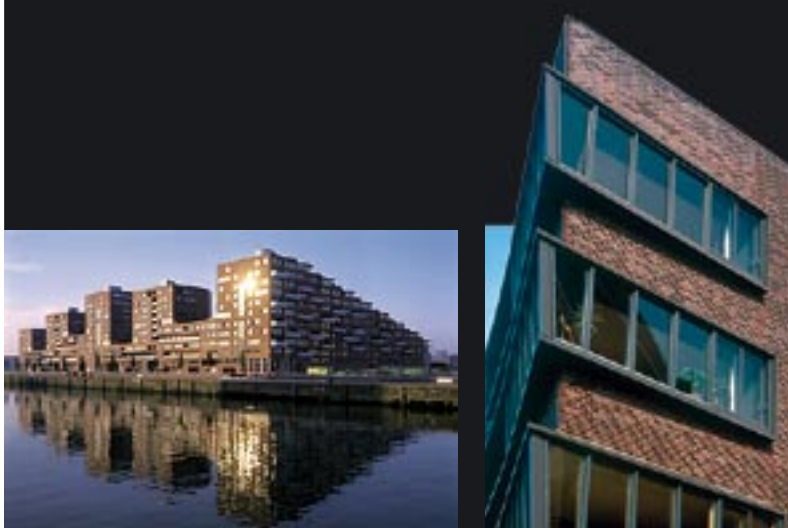
de (bestaande) Markt biedt dit plein ontmoetingsruimte en een rustpunt waar de bezoeker graag wil verblijven. De sfeer van de toekomstige bebouwing en de hoogwaardige aankleding van het openbaar gebied zullen hierop afgestemd zijn. Uiteraard vervult ook daghoreca hierin een belangrijke rol. Uitgangspunt is om aan de Nieuwe Markt een afwisseling van kleinschalige en enkele grootschalige winkels te realiseren. Dit zal zodanig worden uitgewerkt, dat de bezoeker een divers aanbod van winkels en etalages zal ervaren.

Aan de oostzijde van het plein zal een nieuwe toegang tot de Elzaspassage gerealiseerd worden. Derhalve zal de Elzaspassage aan de zijde van het Speelhuis aanpassingen ondergaan, zowel qua verschijning als ook qua aansluiting op de Nieuwe Markt. De passage wordt uitgebreid tot het plein, er wordt een nieuwe entree gerealiseerd en de huidige entree aan de zijde van de Oude Aa wordt afgesloten.

Watermolenwal

Aan de noordzijde van het winkelcircuit ervaart de bezoeker in de eerste plaats de grootschalige winkels die daar gerealiseerd zullen gaan worden. De Watermolenwal die straks het karakter van een echte winkelstraat krijgt, vormt de verbinding tussen de Nieuwe Markt en de bestaande Markt. Het karakter van dit deelgebied kan worden getypeerd als doelgericht winkelen en zelfstandig functionerend: de bezoeker komt veelal speciaal voor deze winkel(s) naar Helmond toe en doet er gerichte aankopen. Zoals gezegd gaat het hier om bekende grote winkelformules die een eigen aantrekkingskracht op de bezoeker uitoefenen. Het vestigen van grootschalige winkels direct aansluitend op het oorspronkelijke centrumgebied is in de meeste steden niet mogelijk door het ontbreken van voldoende ruimte. Het centrum van Helmond biedt echter een unieke kans om de consument een totaal pakket aan voorzieningen te kunnen aanbieden.

In gebied rond de Boulevard (aan de zuidzijde) is de al eerder genoemde supermarkt voorzien. Hoewel deze niet direct aan het winkelcircuit zelf is gesitueerd, zal de supermarkt vanaf de noordzijde van de



IMPRESSIES VAN DIVERSE WOONMILIEUS

Nieuwe Markt goed zichtbaar zijn. Ook krijgen nog enkele grootschalige winkels hun ingang naast die van de supermarkt, zodat een vanzelfsprekende aansluiting op het winkelcircuit wordt gemaakt.

De nieuwe ontwikkeling van het centrum zal, vanaf de Markt gezien, ook op de kop van de Markt een duidelijk gezicht moeten krijgen. Om de looproute van de bezoeker goed te begeleiden, voorziet het Masterplan hier in een nieuw poortgebouw. Dit gebouw zal samen met de bebouwing op het oostelijke deel van de Watermolenwal qua invulling, sfeer en identiteit aansluiten op de noordzijde van de Markt (menging van winkels, dienstverlening en horeca).

WONEN

Het centrum dient het bruisende hart van de stad te zijn. Een optimale menging van functies en activiteiten moet er voor zorgen dat het centrum zowel overdag als 's avonds levendig is. Het uitbreiden en differentiëren van de woonfunctie in het centrum is daarvoor van vitaal belang. Het aantrekken van verschillende bewoners in verschillende leeftijdscategorieën en inkomensgroepen ondersteunt de gewenste dynamiek in het centrum.

Verskillende woonmilieus

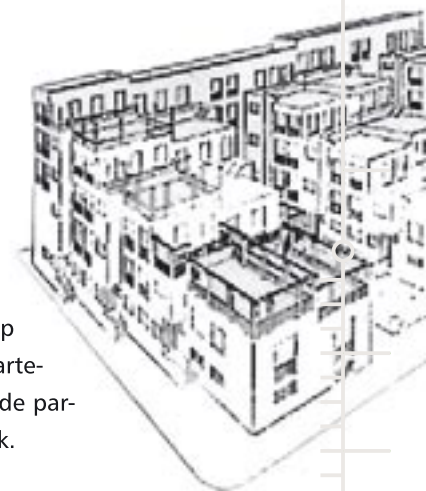
Wonen in het centrum van Helmond kan straks in verschillende woonmilieus. Het Masterplan biedt ruimte aan het zogenaamde Centrum Wonen en aan het Stedelijk Wonen. Bij het Centrum Wonen is sprake van een hoge mate van functiemenging; wonen wordt hier gemengd met winkels, horeca, cultuur en andere stedelijke voorzieningen. Men woont hier in appartementen aan een binnenhof of aan een daktuin boven winkels. Rondom het wonen is sprake van een gezellige drukte.

Stedelijk Wonen daarentegen kent weinig tot geen functiemenging en beperkt zich voornamelijk tot de functie wonen. Men woont aan de rand van het centrum met de stedelijke voorzieningen dichtbij maar de drukte op afstand. De dichtheden zijn hier minder hoog en hier is ook plaats voor grondgebonden wo-

ningtypes. Deze laatste categorie woningen grenst aan het nieuwe stadspark rondom de watertoren. De woonmilieus variëren verder in uitstraling en architectuur, aantrekkelijkheid voor bepaalde doelgroepen, koop of huur en prijssegment.

Wonen langs het kanaal

Langs het kanaal komen vijf U-vormige woonblokken met appartementen van gemiddeld zes, en op enkele plaatsen, acht lagen hoog. Het binnengebied van een woonblok krijgt een groen karakter. De appartementen hebben uitzicht op het kanaal. Parkeren voor de appartementen vindt plaats in een gebouwde parkeervoorziening onder het woonblok.



Wonen boven winkels

Boven de winkels aan de Nieuwe Markt en boven de grootschalige winkels aan de Watermolenwal en de nieuwe Boulevard wordt een groot aantal appartementen gerealiseerd. Deze appartementen die in meerdere lagen gebouwd worden zijn gelegen rondom een daktuin kijken uit op het winkelgebied of op de Boulevard. Zij geven het centrum ook 's avonds een levendige uitstraling. Parkeervoorzieningen voor deze appartementen zijn ondergebracht in aparte zones binnen de openbare parkeergarages.

Wonen aan de boulevard

Aan de noordzijde van de nieuwe boulevard is ruimte gereserveerd voor appartementen (4-5 lagen) en herenhuizen. De herenhuizen versterken het statige karakter van de boulevard en voegen een nieuw woonmilieu toe aan het centrum van Helmond. Dit woningtype maakt tevens een geleidelijke overgang naar de bestaande (grondgebonden) bebouwing in de Waart e.o. mogelijk. De woningen beschikken over eigen parkeerplaatsen (op begane grondniveau).

Wonen aan het park

Rondom de watertoren in het nieuwe park in het noordelijk deel van Masterplan komen in verschil-

lende typen voornamelijk grondgebonden woningen. Aan de westzijde van het park zijn drie blokken gereserveerd voor rijwoningen. De oostzijde van het park kent een bebouwing met stadsvilla's die zowel grondgebonden als ook gestapelde woningtypes kunnen bevatten. Parkeren vindt in principe plaats op eigen terrein.

Woningbouwprogramma		
	%	abs.
Appartementen	80	653
Eengezinswoningen	20	163
Totaal	100	816

Koopwoningen		
Prijsklasse		
< € 143.000	10	82
€ 143.500 – € 200.000	20 - 40	163 - 326
€ 200.000 – € 275.000	10 - 20	82 - 163
€ 275.000 – € 350.000	10 - 20	82 - 163
> € 350.000	5 - 10	41 - 82
Totaal	65 - 80	530 - 653

Huurwoningen		
Prijsklasse		
< € 485,-/mnd	10	82
€ 486 – € 750,-/mnd	5 - 20	41 - 163
> € 750,-/mnd	5 - 20	41 - 163
Totaal	20 - 35	163 - 286

Totaal huur en koop	100	816
---------------------	-----	-----

Woningbouwprogramma

De gewenste afwisseling van het woningaanbod in het centrum van Helmond en de noodzaak om adequaat te kunnen reageren op de toekomstige vraag naar bepaalde typen woningen hebben geleid tot een flexibel nieuwbouwprogramma waarin ca. 80% gestapelde bebouwing en 20% grondgebonden bebouwing zal worden gerealiseerd. De koop-huur verhouding is variabel en is minimaal 80% – 20 % en maximaal 65% – 35%. Het totaal aantal nieuwe woningen dat aan het centrum van Helmond wordt toegevoegd bedraagt ruim 800.

OVERIGE FUNCTIES

Naast het winkelen en wonen biedt het Masterplan Helmond – volgens het aangegeven programma – ruimte aan een aantal andere functies die het centrum van Helmond de extra diversiteit en levendigheid zullen brengen.

Bibliotheek

De bibliotheek zal gevestigd worden op een dusdanige locatie in het Masterplan dat de bibliotheek aanvullend zal werken op, en kan profiteren van, de overige centrumfuncties. De voorgestelde locatie ligt aan het huidige Speelhuisplein waarbij de bibliotheek een ingang krijgt aan de Nieuwe Markt. Het grootste deel van de bibliotheek bevindt zich op de eerste verdieping met een prachtig uitzicht over deze Nieuwe Markt. Ideaal is om – in de directe nabijheid van de bibliotheek – aanvullende functies te vestigen, zoals bijvoorbeeld een cd en/of boekwinkel of een leescafé e.d. In het stedenbouwkundig plan is vooralsnog een ruimte van max. 4000 m² bvo gereserveerd. Het definitieve programma moet nog op basis van een nader te bepalen Programma van Eisen worden uitgewerkt.

Door een openbare voorziening als de bibliotheek te vestigen op een centrale plek te midden van winkels en andere culturele voorzieningen heeft de bezoeker van het centrum keuze uit verschillende mogelijkheden. De verschillende openingstijden (ook 's avonds) dragen bij aan de benodigde afwisseling en sfeer.

Horeca

In het programma is circa 1.500 m² bvo gereserveerd voor horeca welke voor een deel als toevoeging op de huidige horecalocaties aan het havenplein en de oostzijde van de Markt gerealiseerd zullen worden. Enkele daghorecagelegenheden zullen ter verlevendiging van het winkelen ook temidden van de nieuwe winkels komen. Het is duidelijk dat horeca aan de Nieuwe Markt en aansluitend aan de bibliotheek prima past in dit beeld.

Hotel

Helmond heeft qua hotelaccommodaties nog ruimte voor een viersterren hotel. Oriënterende gesprekken

met hotelbedrijven die zich in Helmond willen vestigen zijn positief verlopen. De meest gewenste locatie voor de vestiging is aan de noordzijde van het Havenplein waardoor de levendigheid van het plein zowel overdag als 's avonds zal worden versterkt. De hotelgasten krijgen een prima uitzicht over Havenplein en Kanaal.

Ontspanning

Een ontbrekende functie in centrum op het gebied van ontspanning is, zeker bij navraag onder de jeugd, een discotheek of danssalon. Ruimte voor deze functie zal bij voorkeur in de zone grenzend aan de huidige Kasteeltraverse moeten worden gevonden dichtbij het belangrijkste uitgaansgebied. Op deze locatie zal een dergelijke functie het centrum kunnen versterken zonder dat het andere functies hindert. Hetzelfde geldt voor een invulling met een casinoachtige functie.

Kantoren

De vestiging van kantoren is gezien de huidige marktomstandigheden een onzekere factor. Gezien de lengte van de planperiode (10 – 15 jaar) is het echter waarschijnlijk dat op deze termijn de ruimte gevonden zal worden voor de vestiging van enkele kantoren. De meest gewenste locatie is in de zone grenzend aan de huidige Kasteeltraverse (zichtlocatie). In het programma is voorlopig rekening gehouden met 10.000 m² bvo kantooroppervlakte.

Startende ondernemers / kunstenaars

Op een eigen unieke wijze en met een zeer eigen inbreng weten startende ondernemers en kunstenaars vaak een aparte sfeer tot stand te brengen in een Centrummilieu. Vaak wordt deze groepen te weinig ruimte geboden; in het Masterplan willen we dit vermijden.

Rondom het Speelhuis en in de zone grenzend aan de huidige Kasteeltraverse zal voor deze partijen ruimte worden gecreëerd, daarmee passend in de gewenste ontwikkeling van een cultuurroute in het centrum van Helmond, die Boscotondo en Kasteel via de Steenweg en Kasteeltraverse richting het Speelhuis, bibliotheek, Markt, Ketsegangske en Lamber-tushof begeleidt.





KARAKTERISTIEKE OPENBARE RUIMTEN

DE NIEUWE MARKT

In het verlengde van de Oude Aa ter hoogte van de huidige verdiepte fietsenstalling op het plein voor het Speelhuis en de aanliggende Watermolenwal wordt een openbare plein gecreëerd waaraan voornamelijk commerciële en culturele functies zijn gelegen. De culturele functies worden gehuisvest naast en rondom het Speelhuis waarmee het culturele karakter van dit theater wordt benadrukt. De ligging van de bibliotheek naast het Speelhuis met een verbinding naar de Nieuwe Markt versterkt de stedelijke sfeer van deze locatie. De combinatie van commerciële en culturele activiteiten maakt de Nieuwe Markt tevens aantrekkelijk voor gebruik als verblijfsruimte.

De inrichting van de Nieuwe Markt zal daar op worden afgestemd met een hoogwaardige kwaliteit van

bestrating en straatmeubilair, voorzien van de nodige groenvoorzieningen. Bij de inrichting zal rekening worden gehouden met de toegangen tot de parkeergarage. De Nieuwe Markt vormt een strategisch punt van waaruit verbindingen naar bijna alle andere delen van het centrum lopen. De Watermolenwal en de doorsteek langs het Speelhuis verbinden de Nieuwe Markt met de Markt. Er is een doorgang naar de overige delen van de Groene Corridor, er is een verbinding met de Oude Aa en de Veestraat en ook een verbinding met het Havenplein en het kanaal.



DOORSNEDE KANAAL-NIEUWEMARKT





KANAALZONE



KANAALZONE

Omdat het kanaal niet meer gebruikt wordt voor scheepvaart, moeten de kaden een andere functie krijgen. Het herinrichten van deze stedelijke ruimte is een uitstekend middel om het centrum te verlevendigen. Het is van belang dat de inrichting en het gebruik van het Kanaal de kwaliteit van het stadsleven overbrengt. De herinrichting van de Kanaalzone kent een tweetal aspecten. Enerzijds de functie en inrichting van het kanaal zelf met een ontsluitingsweg langs het kanaal en anderzijds de bebouwing langs het kanaal.

Ten aanzien van het eerste aspect bestaat de wens om het Kanaal een recreatieve functie te geven. Enkele historische boten zouden een permanente ligging kunnen krijgen waardoor de belevingswaarde van dit deel van de waterkant een impuls krijgt. De bestaande voetpaden moeten verbeterd en uitgebreid worden, zodat het promenadekarakter versterkt wordt en het verkeer op de Kanaaldijk moet teruggedrongen worden door het deels te verplaatsen naar het Binderseind.

Voor het tweede aspect, de bebouwing langs het kanaal, wordt er aan de oostzijde van het kanaal een nieuwe architectuur gecreëerd. De eerste (meest westelijke) rij van stedelijke blokken in het gebied rondom de Watertoren en het gebied rond de Nieuwe Markt zijn zo ontworpen dat zij zicht hebben op het Kanaal. Daarnaast vormen zij een decor voor het Kanaal waarin terrassen verschillende niveaus vormen. De U-vormige blokken met besloten binnentuinen worden langs het Kanaal op begane grond niveau afgesloten met een bouwstrook die behalve een woonfunctie eventueel ook een andere bestemming zou kunnen krijgen.

BOULEVARD

De Boulevard fungeert in de nieuwe structuur van het centrum in de eerste plaats een verbinding die geschikt is voor doorvoer van verkeer. Daarnaast vormt het een sterke visuele as. De stedenbouwkundige blokken die de Boulevard omgeven hebben vooral een woonfunctie. Voor de bewoners van dit deel is de Boulevard ook een open groene ruimte. De aanleg van een centrale promenade voor zowel de dagelijkse ontspanning als voor speciale evenementen is een van de inrichtingsmogelijkheden. Ter compensatie van de verdwenen ruimte op het huidige Speelhuisplein zou de jaarlijkse kermis deels naar dit gebied verplaatst kunnen worden.

De Boulevard moet een groene zone worden, omringd door een hoogwaardige architectuur. Aan beide zijden worden daarom bomen geplant.

Aan de ene kant van de Boulevard worden stadswoningen in combinatie met appartementen gebouwd. Aan de zuidzijde van de Boulevard zijn appartementen voorzien. De supermarkt is vanaf de Boulevard niet zichtbaar.

De Boulevard loopt aan de westzijde over in de Groene Corridor. Een beschermd gebouw van architectonische waarde op deze kruising (Villa de Waart) vormt een bijzonder referentiepunt.



DOORSNEDE SPEELHUIS-BOULEVARD



DE GROENE CORRIDOR

De Groene Corridor wordt ten noorden van de Nieuwe Markt gevormd door twee planelementen. Een daarvan is het park rond de watertoren dat aan beide zijden wordt afgezoomd met grondgebonden woningen. De Watertoren blijft als belangrijk en karakteristiek oriëntatiepunt behouden. Zoveel mogelijk bomen zullen gespaard moeten blijven in het landschapsontwerp.

De Plaza (voorlopige werktitel), gelegen op de kop van de Boulevard en voor het front van de supermarkt, vormt het tweede deel van de Groene Corridor. Komende vanuit het park rond de watertoren wordt via deze Plaza de open ruimte doorgezet in de richting van de Nieuwe Markt. Een straat die de verbinding vormt tussen de Boulevard en de Nieuwe Markt vormt een scheidslijn tussen de Plaza en de supermarkt en biedt toegang tot de ondergrondse parkeerplaats onder het gebied rond de Nieuwe Markt. De hoofdingang van de supermarkt en van enkele grootschalige winkels is gelegen aan de Plaza, en op een zodanige wijze vormgegeven dat deze vanaf de Nieuwe Markt zichtbaar is.

Het op enigerlei wijze terug laten komen van een verwijzing naar het riviertje de Oude Aa, dat vroeger door Helmond heeft gelopen ongeveer op de locatie van de Groene Corridor, vormt een onderdeel van het Masterplan.

De verschillende onderdelen van de Groene Corridor krijgen een geheel eigen karakter en inrichting maar worden met elkaar verbonden door deze verwijzing naar de Oude Aa. Deze kan op symbolische wijze vorm gegeven worden. Deze inrichtingselementen kunnen ook door lopen tot aan de Nieuwe Markt en de Oude Aa, de Traverse kunnen kruisen en uiteindelijk zelfs gebruikt worden tot in het Kasteelpark.

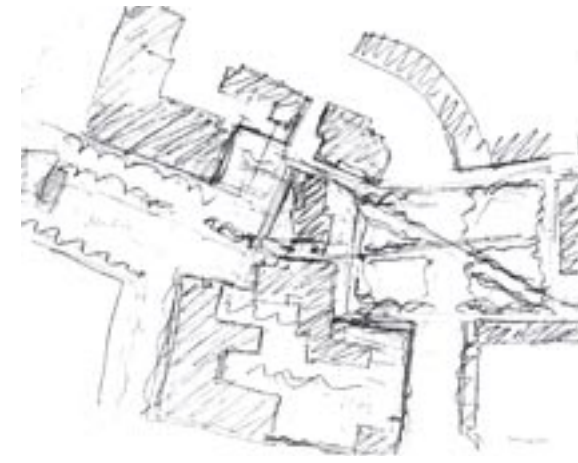


DOORSNEDE GEBIED
WATERTOREN



AMEIDEPLEIN

Het oude woord Ameyde verwijst naar het water dat de Stadsmuur omringde. Het Ameideplein is gesitu-



eerd op de locatie van één van de voormalige oude poorten van het middeleeuwse ommuurde Helmond. Op dit moment is het water verdwenen en fungeert het Ameideplein als een parkeerplein met uitzicht op het hoge Ameide flatgebouw. De inrichting van de ruimte voor het flatgebouw sluit niet aan op de inrichting van het plein waardoor de wandelroute geknipt wordt. De afwezigheid van een duidelijke functie en inrichting maakt het plein onaantrekkelijk voor bewoners en bezoekers.

Er wordt een tweetal ingrepen voorgesteld voor dit plein. Het realiseren van een nieuwe poortbebouwing op de overgang van de Markt en Ameideplein waarbij een openbare verbinding tussen deze pleinen onder de bebouwing wordt vrijgehouden. Hiermee wordt een verwijzing naar de Oude Poort in herinnering gebracht.

Daarnaast zal het plein vergroot en heringericht worden met onder meer begroeiing.

Verschiedende bestratingmaterialen zullen worden gebruikt verschillende verkeersstromen te scheiden en te begeleiden. Door verbindingen langs (en wellicht door) het flatgebouw te creëren ontstaat de mogelijkheid een ruimtelijke relatie te leggen tussen het Ameideplein, het parkeerterrein aan de oostzijde van het flatgebouw en met het Royal Norfolkplein aan de overzijde van het Zuidende. Het centrum wordt daarmee voor langzaamverkeer verbonden met de Binnenstad Oost





FASERING

Om een plan voor de ontwikkeling van een dergelijk groot gebied met verschillende stedenbouwkundige projecten en een grote complexiteit ten uitvoer te brengen is tijd nodig. We praten over een uitvoeringstermijn van tien tot vijftien jaar. Het is daarom van belang dat een dergelijk plan stap voor stap – in verschillende fasen – uitgevoerd kan worden. Sommige stappen en onderdelen zijn ook van elkaar afhankelijk. Tegelijkertijd moeten belangrijke initiatieven ook snel worden opgepakt om een begin te maken met de grote opknapbeurt van het centrum.

Verwerving van gebieden die nu in particulier eigendom zijn alsook de daarmee samenhangende noodzakelijke verplaatsingsmogelijkheden van de daarop gevestigde functies, zijn sterk bepalend voor de wijze van fasering. Ook de inbreng van eigendom van zowel gemeente als betrokken ontwikkelingspartners (o.a. te herstructureren deel van de Elzaspassage) speelt een belangrijke rol. Op basis van al deze elementen is een inschatting van de ontwikkelingsvolgorde gemaakt. Zo biedt het Obragasterrein mogelijkheden tot het ontwikkelen van nieuwe gebouwen op een deel van het terrein zonder de (belangrijkste) bestaande activiteiten te verplaatsen. Het ontwikke-



lingsgebied rondom de Nieuwe Markt kan daarmee als eerste fase gebouwd worden waarbij de uitbreiding van het winkelgebied, de nieuwbouw van een nieuwe bibliotheek en het realiseren van het gewens-

te winkelcircuit als een onderling samenhangende en afgeronde stap gezet kan worden.



In een volgende stap kan het andere deel van het Obragasterrein getransformeerd worden en een aanvang worden gemaakt met het bouwen van de stedelijke blokken langs het Kanaal.

Het Konmarterrein is eveneens een belangrijk terrein voor realisering van het Masterplan. Het verplaatsen van de supermarkt vormt een belangrijke voorwaar-



de voor de aanpak van dit deelgebied. Voordat er gebouwd kan gaan worden op het bestaande Konmarterrein zal een derde fase zich richten op het gebied rondom de nieuwe Boulevard waar de nieuwe supermarkt wordt gesitueerd. Het gedeelte van de bestaande woonbuurt de Waart dat voor herstructurering in aanmerking komt, alsook de te verplaatsen City-Sporthal, maken ook deel uit van deze derde fase.

Zodra de supermarkt is verplaatst kan de vierde fase een aanvang nemen. De ontwikkeling van de Groene Corridor en het gebied rondom de watertoren maken deel uit van deze laatste fase.

HAALBAARHEID

De financiële haalbaarheid van het Masterplan is parallel aan de stedenbouwkundige uitwerking onderzocht. Op basis van een uitgewerkt grondexploitatie-model zijn kosten en opbrengsten in kaart gebracht.

Een van de centrale uitgangspunten is het, door de Gemeenteraad in december 2001 vastgelegde financiële kader voor de gemeentelijke investeringsruimte bij de Integrale Structuurvisie Centrum Helmond. Deze dient niet te worden overschreden. Het exploitatiegebied en het te realiseren bouwprogramma zijn ten opzichte van de Integrale Structuurvisie gewijzigd. Door de verdere mate van uitwerking van het centrumplan kunnen beter onderbouwde inschattingen gemaakt worden voor kosten en grondopbrengsten. Duidelijk is dat dit effecten heeft op het uiteindelijke resultaat van de grondexploitatie-rekening. Voorlopige conclusie is dat het resultaat van de eerste verkenningen nog geen geheel sluitende exploitatierekening ten opzichte van het financiële kader van de Integrale Structuurvisie laat zien. Op basis van de geboden flexibiliteit in het plan zijn zowel marktpartijen als gemeente van mening dat binnen de uitgangspunten en het vastgelegde financiële kader voor de grondexploitatie een sluitende grondexploitatie haalbaar is. In het vervolgtraject zal ge-

werkt worden aan een verdere planoptimalisatie zowel van kosten als opbrengsten en op de uitbouw van verdere samenwerking.

VOORSCHRIFTEN VOOR BOUWKUNDIGE UITWERKING

Het Masterplan geeft behalve een uitgewerkte stedenbouwkundige structuur en een functioneel programma ook een toetsingskader voor de verdere uitwerking. Dit krijgt ondermeer vorm in zeer gedetailleerde voorschriften en matenplannen voor de uitwerking op bouwplanniveau zoals die later in het ontwikkelingsproces voor de verschillende deelgebieden ter hand zal worden genomen. Omdat dit gedetailleerd is gebeurd voor elk te onderscheiden eenheid/blok voert het te ver om deze allemaal in deze rapportage op te nemen. Deze zullen in een apart werkdocument worden ondergebracht. Gekozen is voor het presenteren van een enkel voorbeeld.

KWALITEITSIMPULS BESTAAND CENTRUM

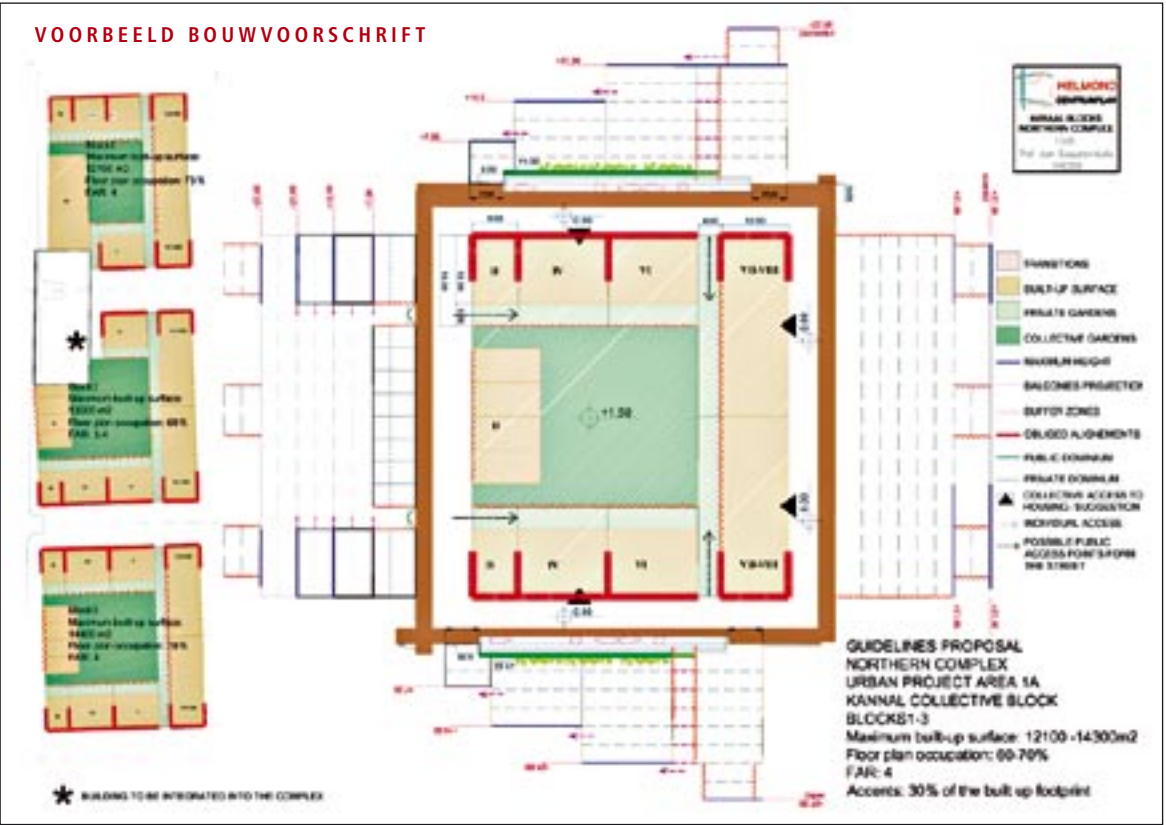


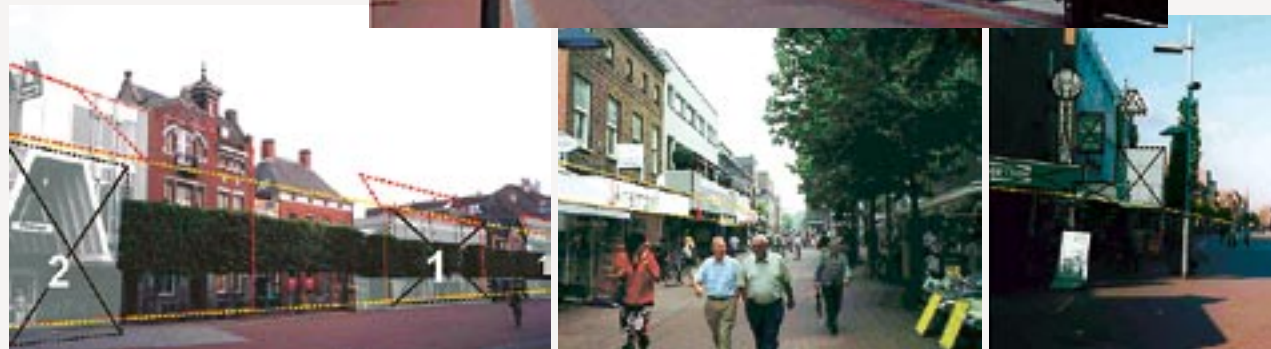
De ontwikkeling van het centrum heeft niet alleen betrekking op uitbreiding en nieuwbouw. Ook de verbetering van het bestaande centrum staat hoog op de agenda. Het doel is om met cosmetische maatregelen en met een aantal gerichte financiële middelen het verblijfs- en winkelgebied van Helmond bin-

nen enkele jaren een kwaliteitsslag te laten maken. Hierdoor zal naar verwachting de gemiddelde verblijfsduur per bezoeker van het centrum worden verlengd en zullen de bestaande delen een uitstraling krijgen die past bij de nieuw te ontwikkelen delen die in dit Masterplan worden aangegeven. Het gaat hier om het gebied van de Markt, de stegen tussen Markt en Koninginnewal, de Veestraat, Ameidestraat, Kerkstraat, Lambertushof, Kamstraat, Smalle Haven en Oude Aa. In de voorstellen die door de heer Jan Verspaget en het architectenbureau De Twee Snoeken in samenwerking met de gemeente zijn ontwikkeld wordt de inrichting van de openbare ruimte in de komende twee jaar volgens een aantal principes aangepakt en worden aanbevelingen gedaan voor de uitstraling van aangrenzende gevels. Deze aanbevelingen zijn gebaseerd op een gedetailleerde inventarisatie van de huidige situatie. In individuele en groepsgerichte gesprekken met betrokken winkeliers en eigenaren zal worden onderzocht hoe een en ander kan leiden tot een verbeteringsslag per straat of steeg. Deze aanpak is gericht op cosmetische maatregelen en heeft daarmee betrekking op het schaalniveau van het individuele pand en specifieke plekken in de openbare ruimte. Voor wat betreft een uitvoerige beschrijving van deze aanpak wordt verwezen naar de nota 'Naar een sfeervol Helmond's centrum' die in januari van dit jaar is gepresenteerd.

Kwaliteitsprincipes

In dit Masterplan worden naast de stedenbouwkundige invulling van de uitbreiding van het centrum ook algemeen geldende kwaliteitsprincipes (richtlijnen) meegegeven voor de aanpak van de openbare ruimte, het vernieuwen van de gevelarchitectuur en de woningrenovatie. Deze richtlijnen vormen daarmee de verbinding tussen de stedenbouwkundige structuren voor de uitbreiding van het centrum en de cosmetische maatregelen voor de kwaliteitsimpuls van de bestaande stad op korte termijn. De richtlijnen zullen een kader moeten geven voor het vergunningenbeleid (Welstand) en het handhavingsbeleid. **Opknappen van openbare ruimtes** De doelstelling is dat waar nodig bestaande straten, stegen en pleinen te veranderen in goed geoutilleer-





VOORBEELDEN RICHTLIJNEN



de, schone en goed onderhouden ruimtes. Er wordt met name aandacht besteed aan het horizontale plan van de stad; maar ook verticale elementen, zoals groenvoorziening en verlichting, komen aan bod. De strategie is er op gericht om het aanzicht van de stedelijke bebouwing en omgeving te analyseren en historische en stedelijke waarden te onderscheiden. De belangrijkste elementen die opgeknapt moeten worden hebben betrekking op dergelijke stedelijke waarden als straatverlichting, groenvoorzieningen en straatmeubilair.

Vernieuwen van de architectuur van de gevels

Dit heeft in het bijzonder betrekking op commerciële activiteiten die plaatsvinden in de plinten van gebouwen, met als doel een bepaalde uniformiteit van de gevelarchitectuur te realiseren. Deze aanpak is gericht op het in balans brengen van reclameuitingen en gevelaanzichten en het herstellen van vaak aangetaste verhoudingen in de opbouw van gevels van (historische) gebouwen. Elementen die daarbij bijzondere aandacht vragen zijn de omvang, vorm en detaillering van reclames; materiaalgebruik, kleur en detaillering van luifels e.d.; het behouden en herstellen van dakranden en dakhellingen, verhoudingen tussen raamkozijnen en muren (waar het historische gebouwen betreft) en het voorkomen en terugdringen van elementen die uit de gevel steken, zoals antennes, balkons, reclameborden, etc.

Woningrenovatie

Dit heeft betrekking op (voormalige) woningen boven winkels en heeft tot doel betere woonomstandigheden te creëren. De aanpak is gericht op het reorganiseren of verbeteren van bestaande gebouwen die in een slechte conditie verkeren, en het herstellen en behouden van historische gebouwen. De aandacht gaat daarbij voornamelijk uit naar het verbeteren van de ontsluiting (niet langer door de winkelruimte) en het creëren van binnenruimtes en terrassen aan de achterzijde van de gebouwen. De belangrijkste onderdelen die getest en gerepareerd moeten worden zijn bouwelementen, stabiliteit van de constructie, afwatering, installatie en een goede ruimtelijke opzet.

Verbeteringszones

In de wijk de Waart ① te noorden van het voorgestelde ontwikkelingsgebied rondom de boulevard moeten de openbare ruimtes worden opgeknapt. De belangrijkste verbeteringen bestaan uit het aanleggen van tuinen, trottoirs en het plaatsen van nieuw straatmeubilair.

In de Elzas Passage ② dient de gevelarchitectuur te worden hersteld. Daarnaast vereisen de veranderingen in de belendende gebieden een reorganisatie van de binnenruimtes van het commerciële centrum. De nieuwe structuur moet zich oriënteren op de Nieuwe Markt, de Markt en de Veestraat. Dit betekent een verplaatsing van de huidige westelijke entree op de hoek van de Oude Aa naar een meer noordelijk gelegen aanhaking met de Nieuwe Markt. Tegelijkertijd moeten de bestaande entrees tot het Speelhuisplein en de Markt opnieuw vorm gegeven worden.

In de Ameide Flat ③ zal naar verwachting woningrenovatie worden toegepast en moeten openbare ruimtes opnieuw worden ingericht. Een betere onderlinge afstemming van de afzonderlijke gebouwen zal eerst op langere termijn kunnen plaatsvinden. De meest eenvoudige oplossing is om te beginnen met het herdefiniëren van de openbare ruimte. De grote en ongestructureerde oppervlakte openbare ruimte geeft nu een verwarrend beeld. Het aanbrengen van verschillende gradaties van openbaarheid zou een oplossing voor de komende jaren kunnen bieden. Het creëren van wat meer privé tuinen zou in deze aanpak kunnen passen.

Ook op het Royal Norfolkplein ④ moet de openbare ruimte opnieuw worden ingericht. De grenzen van het plein moeten opnieuw gedefinieerd worden. Daarnaast dienen nieuwe begroeiing, trottoirs en met name kwalitatief goed stadsmeubilair dit plein een betere uitstraling geven. Een van de richtlijnen is het maken van betere verbindingen met het nieuw in te richten Ameideplein.

Op de Markt ⑤ richt het beleid zich op het herinrichten van de openbare ruimte, het herstellen van de gevelarchitectuur en woningrenovatie. De openbare ruimte moet heringericht worden en de historische waarde van de Markt moet hierbij in ere worden gehouden. Met het oog daarop moet:

- 1 De huidige spilfunctie van de Markt in de structuur van het centrum behouden blijven en door een verbetering van de circuitvorming versterkt worden. Herinrichting van deze ruimte is een van de eerste prioriteiten in het kader van de kwaliteitsimpuls. Uitgangspunt daarbij is dat introductie van bebouwing in het midden van deze open ruimte een aanslag zou gaan vormen op het idee en gebruik van de Markt. De historische waarde van de Markt zal dan gedeeltelijk verloren gaan. Een enkel semi-permanent element zou de uitzondering op de regel kunnen vormen.
- 2 Een zelfde hoogteniveau van het plaveisel aangehouden worden. Dit biedt de mogelijkheid tot het houden van diverse evenementen op dit open terrein. Te denken valt aan de weekmarkt en een deel van de kermis.
- 3 Een aantal belangrijke panden moet meer in het zicht gebracht worden. De bestaande begroeiing moet de gevels van deze panden niet langer verbergen.

Als een algemene richtlijn moet het herstel van de architectuur van de gevel toegepast worden op de gebouwen aan de Markt, zodat er voor dit gebied een uitgebalanceerde stedelijke architectuur bereikt kan worden.

Een aantal gebouwen aan de Markt moet herontwikkeld worden. Dit zijn leegstaande gebouwen die de mogelijkheid bieden voor het introduceren van nieuwe activiteiten die weer voor levendigheid in dit gebied kunnen zorgen. In dit geval moet zowel het herstel van de architectuur van de gevel als totale gebouwenrenovatie toegepast worden.

Als laatste opgave geldt dat er actie wordt ondernomen met betrekking tot de consolidatie van activi-

teiten, het versterken van de commerciële gebieden die momenteel in een slechte staat verkeren en het introduceren van nieuwe woningbouw. Dit zal een verbetering teweeg brengen in de dynamiek van het gebied.

Langs de Steenweg ⑥ zou op een aantal plaatsen de architectuur hersteld moeten worden en panden worden gerenoveerd. Er wordt op dit moment actie ondernomen om cultuurhistorisch belangrijke panden en gevels aan de Steenweg (zoals Zaal Traverse en de voormalige Scalabioscoop) te kunnen behouden en (her)nieuw(d)e functies te kunnen inbrengen. Met het oog op de nieuwe functies in dit gebied moet ook de architectuur aan de zijde van de Traverse en de Kromme Steenweg grote aandacht krijgen. De plannen voor dit gebied worden op dit moment nader uitgewerkt.

De driehoek die gevormd wordt door de Zuid Koninnewal, Groenewoud en het Beugelsplein – maar ook de huizenblokken die worden afgebakend door het Kerkpadje, de Wiel en de Zuid Kerkstraat – vormen belangrijke elementen van de historische stadsstructuur die door de aanleg van de Traverse zijn afgesneden van het centrumgebied. Herstel waar mogelijk van deze onderlinge samenhang zal uitgangspunt moeten zijn van toekomstige ingrepen. Het Vlisco terrein ⑦ zou in de toekomst mogelijk herontwikkeld kunnen worden. Belangrijk uitgangspunt voor een dergelijke herontwikkeling.

is de rol van het industrieel erfgoed (met daarbij ook panden met een monumentale status) daarin een duidelijke positieve plaats te geven.

VERVOLG EN PROCEDURE

De vernieuwing en uitbreiding van het centrum is een proces van vele stappen dat vele jaren in beslag neemt. Het (ontwerp-) Masterplan is er daar een van, maar wel een hele belangrijke. Het ontwerpplan is op 4 maart 2004 aan de gemeenteraad van Helmond gepresenteerd en ook aan de pers toegelicht. In de daarop volgende weken en maanden zal het plan vervolgens met een groot aantal organisaties en belanghebbenden worden besproken. Tijdens di-

verse inloop- en informatieavonden krijgt een ieder de kans om kennis te nemen van de plannen en zijn/haar mening daarover kenbaar te maken.

DATA PRESENTATIE EN OVERLEG

- **4 maart 2004**
presentatie raad/ pers/ federatie stadskern Helmond/ klankbordgroep centrum
- **8 maart 2004**
inloopavond bewoners centrum/ bevolking Helmond centrumondernemers
- **9 maart 2004**
presentatie ambulante handel
- **10 maart 2004**
presentatie ondernemers centrum

Bij de verdere optimalisatie en uitwerking van het Masterplan kan deze inbreng leiden tot wijzigingen en verbeteringen. Een belangrijke rol daarbij speelt natuurlijk ook de besprekingen met de belangrijkste eigenaren in het plangebied. Het eindplan zal naar verwachting begin juni worden afgerond en in juli aan de gemeenteraad ter goedkeuring worden voorgelegd. Na vaststelling zal op basis van het Masterplan tussen de betrokken partners Gemeente, ING en AM een definitieve Samenwerkingsovereenkomst kunnen worden gesloten die de basis moet vormen voor verdere ontwikkelingsplannen voor de onderscheiden deelgebieden en daarmee voor concrete bouwplannen en uitvoering. Het Masterplan zelf vormt vervolgens de onderligger voor de juridisch-planologische vertaling in een nieuw bestemmingsplan voor het centrum.

C O L O F O N

Project

Dit project is een initiatief van de gemeente Helmond, AM en ING Real Estate Development, in samenwerking met Prof. Joan Busquets en het stedenbouwkundig bureau Studio BAU uit Barcelona, Spanje. Het BAU team bestaat uit A. De Aragão, A. Munduate, J.A. Tajadura, P-J. Versluys, M. Vendrell, R. Vilà.

Gemeente Helmond

Wethouder B. Houthoofd-Stockx

Wethouder P. Tielemans

Wethouder R. Van Heugten

Gemeentesecretaris A. De Kroon

Mw. L. Thijs

Dhr. J. Verspaget

Dhr. W. Van Hal

Dhr. I. Bastiaansen

Mw. L. Van de Louw

ING Real Estate Development

Mw. A. de Vries

Mw. H. Sinnige

Dhr. W. Van der Neut

Dhr. K. Bolhuis

Mw. M. de Haan

AM

Dhr. W. Scheffers

Mw. D. Bosselaar

Mw. M. Piercy

Dhr. A. Ruigrok

Uitgave

Gemeente Helmond, AM en ING Real Estate

Eindredactie

Willem van Hal

Vormgeving, opmaak en productie

Kemme Grafische Producties, Helmond

Oplage

250 exemplaren

Helmond, 4 maart 2004