



H

oger bouwen



in

H

elmond

Gemeente Helmond
Dienst Stedelijke Ontwikkeling en Beheer
Afdeling Ruimtelijke Ordening en Verkeer

Bij de voorpagina;
Helmond: Park Bruxelles, stedelijk wonen nabij het station
Helmond: Thematische verbinding tussen water en land, zeilwoningen Fokkerlaan

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Hoger bouwen	6
3	Hoger bouwen in Helmond	10
4	Ruimtelijke visie	13
	gebieden	14
	structuurlijnen	16
	knooppunten	18
	totaalbeeld	21
	beeldvorming	22
	stedebouwkundige aandachtspunten	23
5	Prioritering	24

1 Inleiding

Hoger bouwen is de laatste jaren een steeds prominenter thema op de stedenbouwkundige agenda geworden. Lange tijd werden de Nederlandse steden gekenmerkt door kleinschaligheid en weinig hoge bebouwing van betekenis. Slechts in de Randstad, en dan met name Rotterdam, werd op grotere schaal hoogbouw toegepast om de verstedelijking gestalte te geven. Tegenwoordig wil elke zichzelf respecterende stad haar eigen stedenbouwkundig landmark. Torens schieten dan ook overal in het land uit de grond. Voorbeelden daarvan zijn de recente ontwikkelingen in bijvoorbeeld Tilburg, Den Bosch en Eindhoven.

Ook in Helmond neemt de discussie over hoger bouwen steeds concretere vormen aan. De komende 10 jaar staat Helmond voor een aanzienlijke taak als het gaat om het realiseren van woningbouw. Hierbij gaat het niet alleen om nieuwe uitleggebieden. Een groot gedeelte van de woningbouwproductie zal zich gaan afspelen binnen de bestaande stad (Suytkade 1050, centrum 950, Groene Loper 330 woningen). Thema's als intensivering en hoger bouwen spelen hierbij een belangrijke rol. Hierin liggen grote kansen en mogelijkheden om de centrale stad te versterken en de positie van Helmond als geheel in de regio beter te verankeren.

De voorliggende nota zal een antwoord geven op de vragen waar hoger bouwen mogelijk is, wenselijk is en niet gewenst is, aan de hand van een visie die is uitgewerkt in een lagenbenadering. Deze visie is te kenschetsen als een "zoneringsplan" en uitdrukkelijk niet als een locatieonderzoek. Tevens is deze visie een ruimtelijk plan, waarbij het thema uitsluitend wordt benaderd vanuit de stedenbouwkundige invalshoek. Programmatische aspecten en parkeren/bereikbaarheid komen in andere nota's aan de orde, zoals bijvoorbeeld het nog op te stellen ASP, de Nota Wonen, de Kantorennota en de Leisurennota, etc.

Initiatieven voor hoger bouwen -ook al zijn deze gesitueerd in de aangegeven zones en ook al wordt voldaan aan de opgegeven indicatieve maximale hoogten- moeten altijd passen in een voor die locatie op te stellen stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan. De consequenties van hoger bouwen voor de omgeving (windhinder, bezonning, uitzicht, privacy, zichtlijnen, parkeren, etc) moeten in deze planvormen aan de orde komen. In wezen is deze nota dus het vertrekpunt van waaruit een initiatief beoordeeld zal worden, en niet het eindpunt op basis waarvan een definitief oordeel wordt gegeven.

De Nota Hoger Bouwen is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt het thema hoger bouwen in een algemene stedenbouwkundige context beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de ambities van de gemeente Helmond aangegeven ten aanzien van hoger bouwen. In hoofdstuk 4 wordt de ruimtelijke visie weergegeven. Als laatste wordt in hoofdstuk 5 de prioritering van projecten uitgewerkt.

Wat is hoger bouwen?

Dat is meteen een moeilijke vraag om te beantwoorden. Het woord 'hoog' is in zich al een relatief begrip, dat zowel van persoonlijke als contextuele factoren afhankelijk is. Wat de een hoog vindt hoeft de ander niet hoog te vinden. Daarbij wordt een gebouw van 10 verdiepingen in Manhattan als laag ervaren, maar in het centrum van Stiphout als hoog.

Ook blijkt uit bestudering van beleidsnota's van diverse gemeenten aangaande dit onderwerp, dat er zeer verschillende definities worden gehanteerd. In de grootstedelijke gemeentes zoals Rotterdam en Den Haag heeft men het pas over hoogbouw bij gebouwen van meer dan 50 meter. Andere steden doen het wat rustiger aan, zoals Arnhem en Den Bosch, waar men vanaf zo'n 25 meter van hoogbouw spreekt. Het gebied tussen de grondgebonden woning en hoogbouw wordt meestal aangeduid met middelhoogbouw.

Voor de Helmondse situatie kan een parallel getrokken worden naar de Bossche en Arnhemse aanpak. Grote delen van de stad worden gekenmerkt door bebouwing die niet hoger is dan 10-12m (2 à 3 verdiepingen, eventueel met kap). Dit zijn over het algemeen de woonwijken die om het stadscentrum liggen. In het centrum en de gebieden daar direct omheen is de bebouwing iets hoger, maar nog altijd als laagbouw te typeren (10-15m, 3 à 4 lagen, eventueel met kap). Alleen in het gebied tussen de traverse, het spoor en het oude kanaal wordt het beeld nadrukkelijker bepaald door middelhoogbouw (15-20m, 5 à 6 lagen). Van 'echte' hoogbouw is slechts sprake op een zeer beperkt aantal plaatsen in de stad. Deze hebben met name betrekking op de kerktorens, die van oudsher al zeer beeldbepalende hoogbouwelementen in de stad waren, de Watertoren, de Ameideflat en de Callenburgh (allen ongeveer 40 m). Op bladzijde 7 zijn de verschillende hoogtes in diverse kleuren op een kaart aangegeven.



Ervaring van hoogte is relatief en subjectief



Bestaande Bouwhoogten



○ Incidenteel
hoger gebouw

Waarom hoger bouwen

Hoger bouwen kan om een aantal redenen worden toegepast. Allereerst is het een middel om te komen tot intensief grondgebruik en functiemenging in een compacte stad. Uitgaande van de beperkte ruimte kan toch een substantieel volume en programma worden gerealiseerd.

Hoger en intensiever bouwen heeft ook een meer stedelijk karakter tot gevolg. Met name in het centrum is dit wenselijk. In combinatie met sprekende architectuur geeft hoger bouwen de stad ook een eigen identiteit.

Hoger bouwen kan ook ingezet worden op die locaties, die als gevolg van specifieke locatieproblematiek niet of moeilijk herontwikkeld kunnen worden. Hoger bouwen kan dan een middel zijn om de kostprijs van de herontwikkeling in de hand te houden.

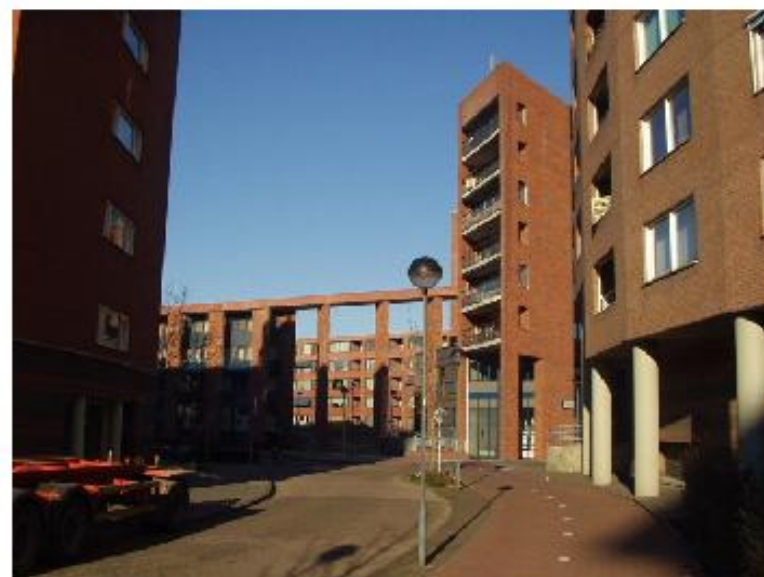
Intensivering

Hoger bouwen en intensivering van het stedelijk gebied worden vaak zonder onderscheid op een lijn geplaatst. Dat is niet terecht. Bij hoogbouw gaat het om een vaak sprongsgewijze, geconcentreerde intensivering, vaak maar op één perceel, waarmee een accent wordt gemaakt. Integrale intensivering van het stedelijk gebied verloopt daarentegen geleidelijker, bijvoorbeeld door een algemene verhoging van de bebouwingsdichtheid, of door verhoging van de gebouwen met een beperkt aantal bouwlagen langs belangrijke wegen. Dit heeft dan ook betrekking op grote gebieden en zones.

Integrale intensivering veroorzaakt geen grote verandering in het beeld en silhouet van de stad, omdat verhoging van de bebouwde 'koek' geleidelijk plaatsvindt. Maar hoogbouw, geconcentreerde intensivering dus, beïnvloedt dat beeld veel nadrukkelijker.



Intensivering in een kleinschalig dorpslint



Intensieve bebouwing in het centrum

Integrale intensivering en incidentele hoogbouwontwikkeling kunnen tegelijkertijd plaatsvinden. Ze verlopen wel onafhankelijk van elkaar. Integrale intensivering van het stedelijke gebied is en blijft nodig om binnen de beperkte ruimte van de stad aan de blijvende vraag naar ruimte voor wonen, werken en recreatie te kunnen voorzien. Hoogbouw moet veel meer voorzien in specifieke ruimtebehoeftes op speciale, meestal economisch belangrijke, locaties in de stad en zal worden overwogen indien in stedenbouwkundig opzicht een specifieke plek moet worden gemarkeerd door middel van een accent.



...op stads niveau



... op wijk niveau



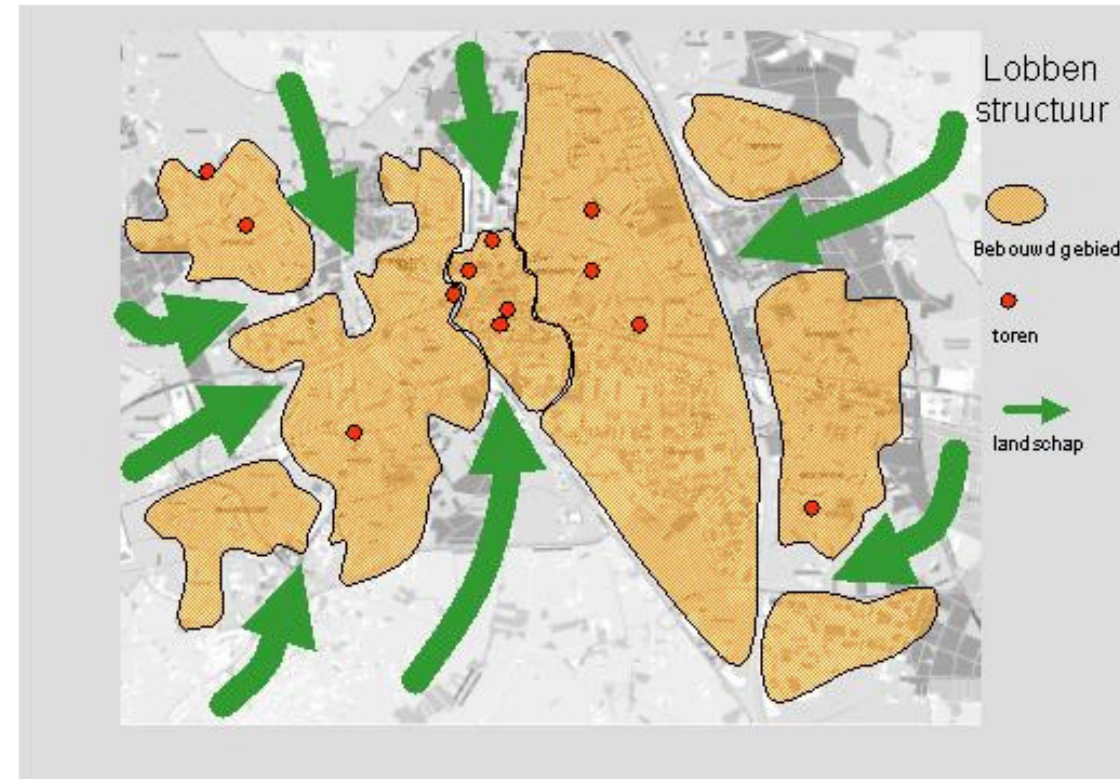
...op buurt niveau

Historische ontwikkeling

Helmond is tot de aanwijzing als groeistad een typisch Brabants stadje. Het beeld van de stad werd gedomineerd door de Lambertuskerk en de Watertoren. Na de annexatie van de kerkdorpen Stiphout, Brouwhuis en Mierlo-Hout in 1968 wordt de stad uitgebreid met typische jaren 60 wijken in Noord en Oost. In de stedenbouwkundige traditie van die tijd verschijnt de eerste hoogbouw in de vorm van galerijflats. Halverwege de jaren '70 kwam in Nederland de kritiek op de galerijflats. Dit betekende een omslag van hoogbouw naar laagbouw. In Helmond had dit ondermeer tot gevolg dat de Jagershoven (galerijflats) werden gesloopt en vervangen door eengezinswoningen.

De nieuwe wijken werden ontwikkeld in de traditie van de oude kerkdorpen. Zij liggen los van het bestaand stedelijk gebied en hebben hun eigen "centrum" dat op enigerlei wijze geaccentueerd wordt door een hoger gebouw. Deze Helmondse stedenbouwkundige traditie heeft tot op heden stand gehouden en is duidelijk zichtbaar in wijken zoals Dierdonk en Brandevoort. Als gevolg van deze structuur kan het groene karakter van het buitengebied tot ver in de stad doordringen via groene lobben, waardoor de stad een zeer landelijk tot klein stedelijke sfeer heeft.

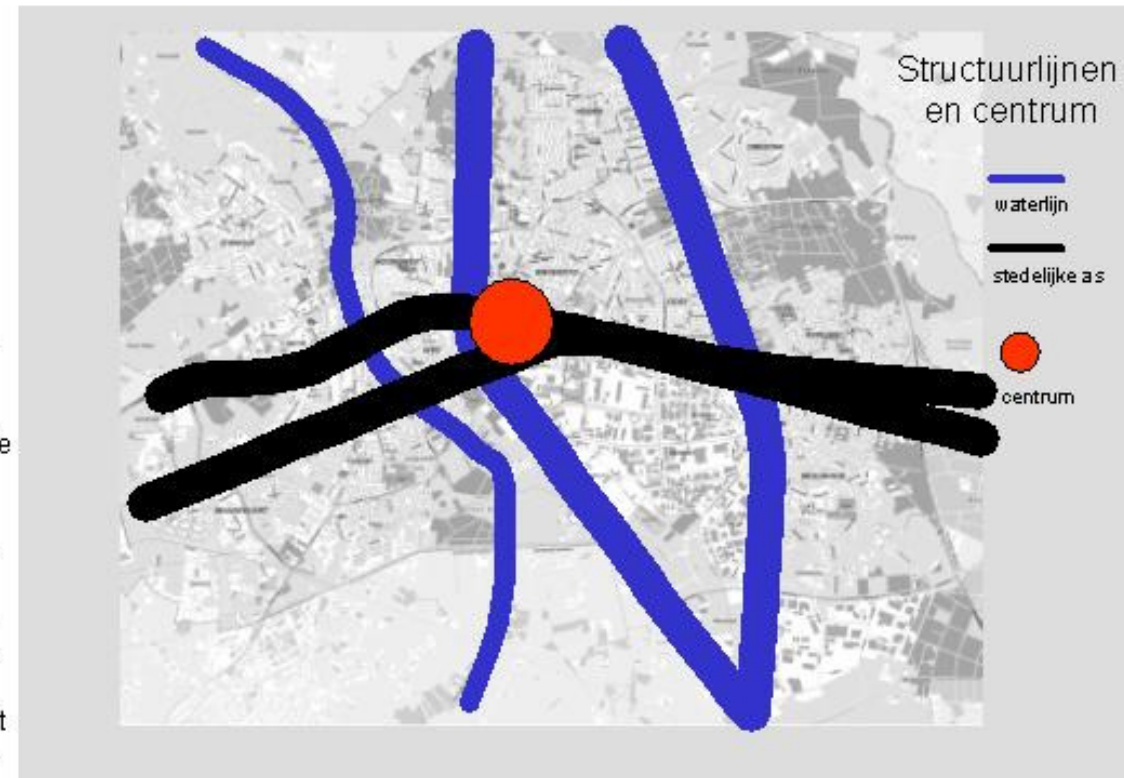
Op stedelijk niveau wordt het beeld van de stad bepaald door een aantal structurerende lijnen. In noord-zuid richting zijn dit de landschappelijke waterlijnen van de Goorloop, de Zuid-Willemsvaart en de kanaalomleiding. In oost-west richting zijn dat de infrastructurele lijnen van het spoor en de Traverse. Deze lijnen zijn letterlijk en figuurlijk een dwarsdoorsnede van de stad. Delen van de stad presenteren zich aan deze lijnen, anderen keren er zich juist van af. Op weer andere plaatsen worden historische structuren letterlijk doorsneden.



De ambitie van de gemeente Helmond voor hoger bouwen is er vooral in gelegen om door middel van integrale intensivering van delen van haar stedelijk gebied, te komen tot een compacte, functionele en aantrekkelijke stad. Uitdrukkelijk wordt hier uitgegaan van integrale intensivering en niet van geconcentreerde intensivering. Dit heeft te maken met het feit dat zeker op het vlak van het verkrijgen van meer stedelijkheid er voor Helmond nog veel te halen is door middel van integrale intensivering. Om het stedelijk weefsel niet al te veel te vertroebelen en het contrast met de bestaande stad niet te groot te maken, dient er zeer zorgvuldig omgegaan te worden met 'echte' hoogbouw ontwikkelingen. Dit heeft tot gevolg dat met name de zogenaamde 'middelhoogbouw' (5 à 6 lagen) toegepast zou moeten worden. Uitgaande van deze hoogtes kunnen goede overgangen gemaakt worden naar de directe omgeving.

De kwaliteiten van Helmond als woon en werkstad zijn vooral gelegen in de combinatie van een ruime en groene woonomgeving in combinatie met een sprekende architectuur, een hoogwaardige werkomgeving en een goed voorzieningenniveau. Met name dit voorzieningenniveau zal de komende 10 jaar een zeer grote impuls ondergaan als gevolg van de ontwikkelingen in het Centrum en op Suytkade. Hierdoor wordt het voorzieningenniveau op hetzelfde hoogwaardige niveau gebracht als de woonomgevingen en qua omvang passend bij een stad van bijna 100.000 inwoners. Deze functionele ambitie vraagt nadrukkelijk om een ruimtelijke vertaling. Deze zal dan ook gegeven worden in het kader van de ontwikkeling van de hiermee samengaande stedenbouwkundige plannen. In het kader van deze notitie kan echter wel gezegd worden dat deze ontwikkeling een zeer sterke relatie heeft met het bepalen waar en op welke wijze integrale intensivering binnen het stedelijk gebied van Helmond wenselijk is en ook redelijkerwijs zal gaan plaatsvinden.

Intensivering van de stedelijke kernzone is hierin van groot belang. Het gebied kent nu een gemiddelde bouwhoogte van 3 lagen. Integrale ophoging van dit stedelijk dak naar maximaal 6 bouwlagen, zou in theorie een verdubbeling betekenen van het aanwezige bouwvolume. Programmatisch gezien kan dit een grote potentie betekenen voor de stad als geheel.



Lagenbenadering

In de hier uitgewerkte ruimtelijke visie worden gebieden en zones aangegeven waar ontwikkeling van intensivering door middel van hoger bouwen in de toekomst in principe mogelijk, gewenst of niet gewenst is. Hiervoor wordt een lagenbenadering gehanteerd. Op basis hiervan kan in een drietal stappen de betekenis van een locatie in de stad bepaald worden. Uiteindelijk bepaalt deze betekenis in welke mate en vorm hoger bouwen op een locatie wenselijk is. Tevens hebben ontwikkelingen die passen in laag 1 een hogere prioriteit dan ontwikkelingen die voortkomen uit laag 2 en 3.

De opbouw van het lagenmodel is in de eerste plaats gebaseerd op de karakteristieke ruimtelijke opbouw van de stad in verschillende **gebieden** in wisselwerking met het landschap. De **structuurlijnen** vormen een tweede laag. Aan deze lijnen liggen kansen voor de stad om zich te presenteren. Een derde laag zijn de **knooppunten**, waarin de eerste twee lagen als het ware verbonden worden. Hierna worden de drie lagen verder toegelicht aan de hand van de tekst en de bijbehorende kaartjes. Het totaalmodel is in abstracto weergegeven op bladzijde 21.

Dit model dient gezien te worden als een denkrichting op basis waarvan sturing gegeven kan worden aan de ruimtelijke ontwikkeling van de stad voor zover het hoger bouwen betreft. In wezen is dit dus het vertrekpunt van waaruit een initiatief beoordeeld zal worden, en niet het eindpunt op basis waarvan een definitief oordeel wordt gegeven. Binnen dit globale kader kunnen stedenbouwkundige plannen nader uitgewerkt worden.



laag 1 - Gebieden

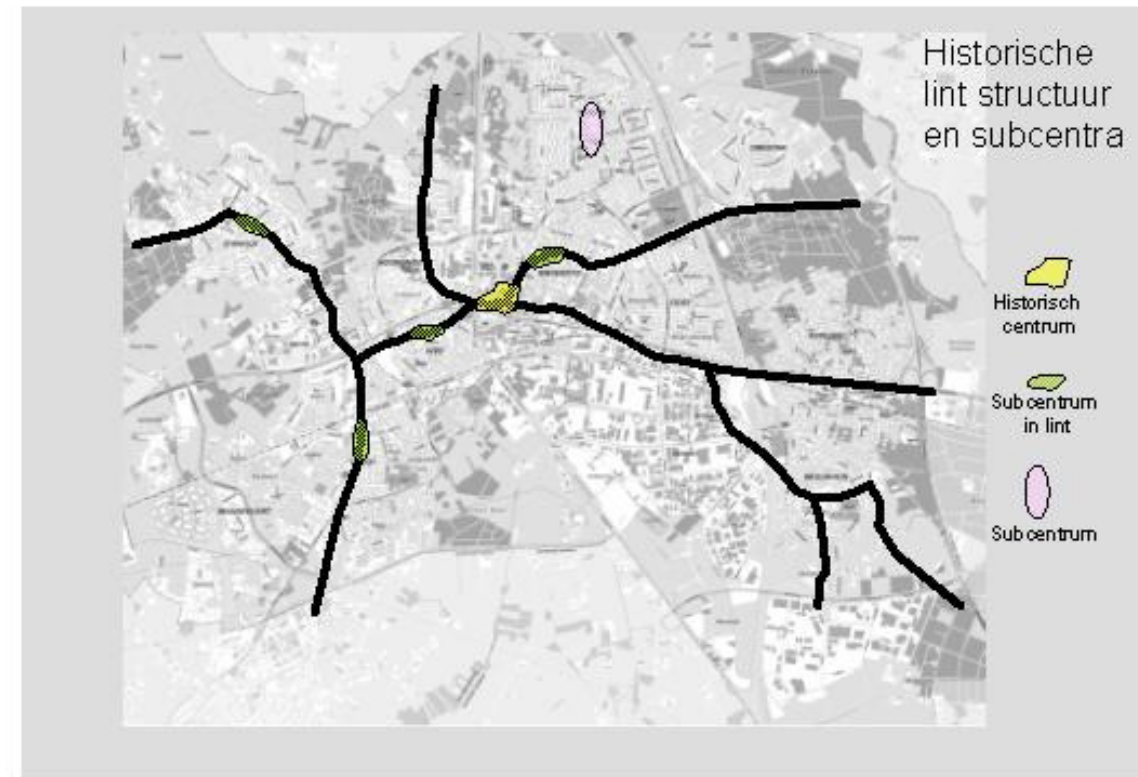
Het stedelijke kerngebied biedt mogelijkheden voor een grote diversiteit aan functies. Hierbij past een intensief gebruik van de ruimte met vernieuwende stedelijke programma's. In ruimtelijke zin is het in dit gebied wenselijk dat dit dynamische gebruik wordt benadrukt door intensivering van de bebouwing. Integrale ophoging van dit gebied tot maximaal 6 lagen zal voor de benodigde stedelijkheid zorgen. Een uitzondering hierop is het historische centrum. Binnen de grenzen van de voormalige wallen, is de perceelsgewijze ontwikkeling van het centrum nog goed herkenbaar. Ook is de bebouwing in hoogte hier kleinschaliger van karakter. Om deze kwetsbare structuur te behouden is integrale intensivering binnen dit gebied niet wenselijk. Het stedenbouwkundig plan van Busquets voor het centrum is een nadere uitwerking van dit globale kader.

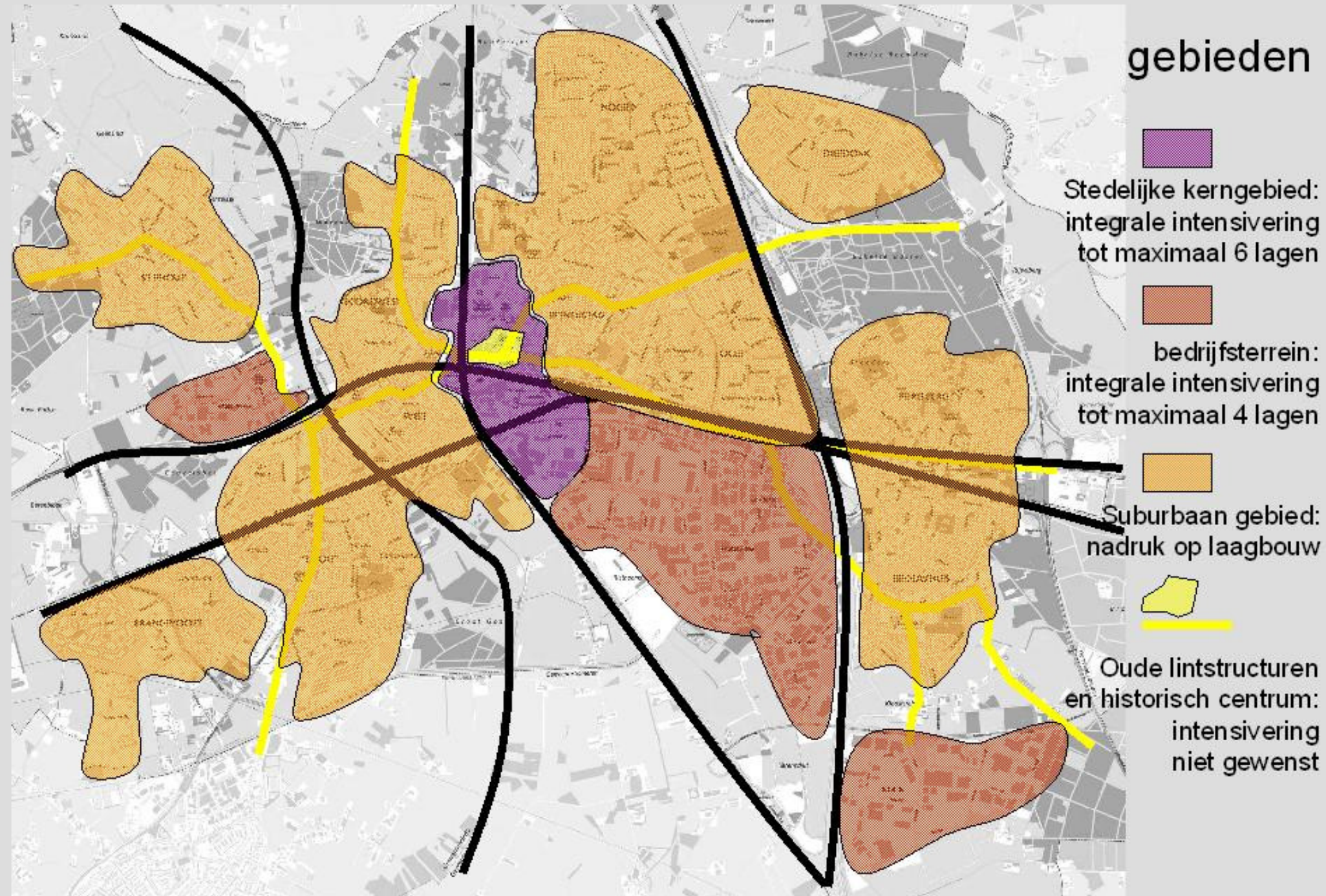
Om de stedelijke kernzone liggen de gebieden waar het rustige, suburbane wonen op de eerste plaats komt. De verstrengeling van wonen met landschappelijke elementen als groen en water geven deze wijken alle hun eigen karakter en kwaliteit. Het accent ligt hier op laagbouw, over het algemeen in de vorm van grondgebonden woningen.

Een speciaal gebied in deze vormen de bedrijventerreinen. In deze gebieden zal zeker gezien het economisch belang de nadruk dienen te liggen op integrale intensivering. Hierbij is bebouwing van 4 (bedrijfs-) lagen tot maximaal 20 meter zeer goed voorstelbaar.

Een drager van de ruimtelijke structuur van Helmond zijn de oude linten. Deze historische structuur is kenmerkend voor de ontwikkeling en beeldbepalend voor de stad. In deze kleinschalige en kwetsbare omgeving is hoger bouwen niet wenselijk, anders dan kleinschalige intensivering in de wijkcentra die eraan gelegen zijn.

Slechts in zeer incidentele gevallen is hogere bebouwing mogelijk als daar vanuit de plek aanleiding voor is ter ondersteuning van de stedenbouwkundige structuur. Dit kan zijn bij een wijkcentrum of ter markering van de entree van de wijk of een bijzondere plek. De toepassing van een dergelijk hoger gebouw zal altijd beoordeeld moeten worden in relatie tot de opbouw van de wijk. Een stedenbouwkundig onderzoek zal hierbij moeten uitwijzen wat de specifieke hoogte op een dergelijke plek maximaal kan zijn. Ter indicatie zijn de maximale hoogtes voor de verschillende gebieden globaal aangegeven op de kaart op bladzijde 21.





Laag 2 - Structuurlijnen

Binnen de ruimtelijke opbouw van Helmond nemen de structuurlijnen een bijzondere plek in. Naast de historisch gegroeide structuren zijn zij zeer bepalend voor de beleving van de stad. Letterlijk en figuurlijk zijn het dwarsdoorsneden van de stad. Als gevolg van de ruimtelijke opbouw van de stad, lopen de structuurlijnen afwisselend door en langs samenhangende gebieden. Hierdoor ontstaat een aaneenschakeling van verschillende gebieden, elk met zijn eigen kenmerken en karakteristieken.

Op een aantal plaatsen buiten het stedelijk kerngebied is de relatie tussen de structuurlijnen en de aangrenzende / omringende gebieden onduidelijk. (bijvoorbeeld Zuidende-Burg, v. Houtlaan / Schooten / Weg door de Rijpel-Rivierensingel). Rafelige randen en anonieme restgebieden presenteren zich aan de belangrijke routes door de stad. Deze gebieden hebben een duidelijke negatieve uitstraling en verdienen het om meer bij de stad betrokken te worden.

Dit geeft aanleiding om in te grijpen in de bestaande situatie en de relatie te verduidelijken. Binnen het concept van de ruimtelijke opbouw van de stad, dient hierbij altijd aansluiting gezocht te worden bij de karakteristiek van het gebied waartoe de plek behoort. Daar waar de structuurlijn een gebied doorsnijdt, dient de bestaande structuur gerepareerd en versterkt te worden. Indien de structuurlijn langs een gebied loopt dient deze rand afgemaakt te worden, hetzij als voorkant, hetzij als achterkant. Door het pluriforme karakter van deze lijnen met respect te behandelen, gaan de structuurlijnen nog meer dan nu een geleedende werking krijgen in de stad.

Het is juist de veelkleurigheid van de structuurlijnen die ze interessant maken als onderdeel van het stedelijk gebied. Transformatie van de onduidelijke gebieden heeft dan ook tot doel om deze veelkleurigheid te versterken en het onderlinge contrast te vergroten. Deze transformatie en contrastvergroting zal gepaard gaan met intensivering van verscheidene gebieden. Hierdoor worden groene gebieden met laagbouw afgewisseld door stedelijke gebieden met middelhoogbouw. Om deze overgangen logisch te laten verlopen en het onderscheid met het centrum duidelijk te maken, is een bouwhoogte van 5 lagen in deze transformatiegebieden buiten de stedelijke kernzone gewenst.



Relatie structuurlijn en gebieden

 Relatie
onduidelijk / negatief
verbetering wenselijk



Laag 3 - Knooppunten

Knooppunten zijn de plekken waar de structuurlijnen elkaar kruisen of aan de gebieden zijn gekoppeld. Bij de kanalen en de stadsas zijn dat kruisingen met belangrijke ontsluitingswegen en bij het spoor zijn dat de stations. Ook buiten de structuurlijnen zijn er knooppunten aan te wijzen waar een aantal stedenbouwkundig belangrijke lijnen en de hoofdinfrastructuur bij elkaar komen.

De knooppunten nemen een belangrijke plek in in de stad. Op stedelijk niveau dragen zij zorg voor oriëntatie en herkenning. Het zijn met name deze knooppunten, buiten de stedelijke kernzone, die in aanmerking komen voor intensivering. Deze intensivering dient gepaard te gaan met accentuering van de plek. Accentuering kan bereikt worden door hoger bouwen, maar daarnaast zijn profielversmalling, geleiding, materiaalgebruik, maat en schaal ook instrumenten die hetzij afzonderlijk of in combinatie met hoogte kunnen worden ingezet om een knooppunt te accentueren.

Te allen tijde zal een stedenbouwkundig onderzoek moeten uitwijzen wat voor de desbetreffende plek de beste oplossing biedt. Dit onderzoek dient aan te tonen of de locatie een betekenis heeft op het niveau van de buurt, de wijk of de stad als geheel. Dit is zeker het geval bij die plekken waar een concentratie van knooppunten te vinden is. Aangezien hier de directe invloedssfeer verder reikt dan het exacte knooppunt, dient een nauwkeurige stedenbouwkundige analyse de precieze plaats en aard van het accent te bepalen. Als richtlijn kunnen de volgende verhoudingen aangehouden worden als relatie tussen de betekenis van het accent en het omringende stedelijk dak.

Buurt ⇒ 1,3 - 1,5 x het stedelijk dak.

Wijk ⇒ 1,5 - 2 x het stedelijk dak.

Stadsdeel ⇒ 2 - 2,5 x het stedelijk dak.

Stad ⇒ 2,5 - 3 x het stedelijk dak.

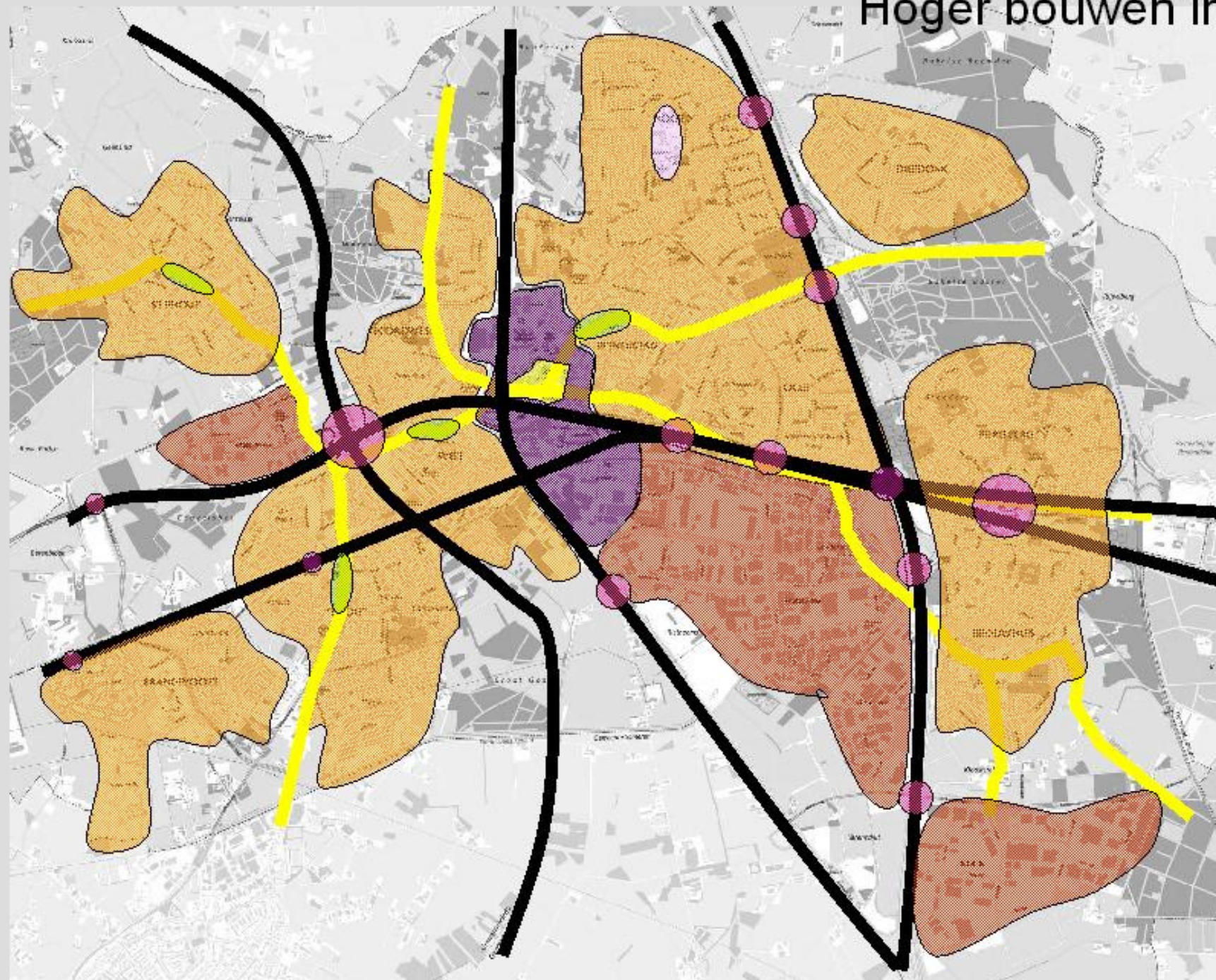
knooppunten












knooppunt



Hoger bouwen in Helmond



-  Stedelijke kerngebied
stedelijk dak 6lagen
accenten 15 l
-  bedrijfsterrein
stedelijk dak 4l
accenten 8l
-  Stedelijk knooppunt
stedelijk dak 5 l
accenten 10 l
-  Subcentra
stedelijk dak 5 l
accenten 7 l
-  Subcentra in lint
stedelijk dak 3 l
accenten 5 l
-  Suburbane zone
stedelijk dak 3 l
accenten 7 l
-  Historische binnenstad
stedelijk dak 3 l
-  Historisch lint
stedelijk dak 2 l
-  Structuurlijnen
stedelijk dak 5 l

Beeldvorming

De beeldvorming van de Helmondse hoogbouw wordt vooral bepaald door het type hoogbouw. Met name de galerijflats uit de jaren '60 kregen al snel een negatief imago door de massaliteit, eenvormigheid, anonimiteit en de daaruit voortkomende sociale problemen. Uiteindelijk heeft dit geleid tot sloop van de Jagershoven in Helmond-Noord en herontwikkeling met laagbouw op deze locatie. Ondanks het feit dat de kwaliteit van de hedendaagse hoogbouw in al haar facetten vele malen groter is, zorgt het negatieve beeld nog steeds voor veel weerstand tegen dit bebouwingstype.

De uitspraak 'met hoogbouw kun je veel winnen, maar ook veel verknallen' is raak. De impact van hoogbouw op de omgeving is enorm. Visueel, in de beleving van de mens en functioneel. Actieve inzet van hoogbouw eist kwaliteit op alle fronten. Van de opdrachtgever, want goede hoogbouw is duur. Van de architect, want goede hoogbouw eist hoog vakmanschap. Van de burger, want hoogbouw raakt de belangen van velen. Van de locatie, want niet elke plek leent zich voor hoogbouw. Van de besluitvorming, want slechte hoogbouw mag er niet komen. Voor de kwalitatieve toets van hoogbouwinitiatieven zijn hieronder die aspecten en criteria benoemd waarop hoogbouwplannen beoordeeld worden.

In wezen is elke locatie waar hoogbouw wordt gerealiseerd een zichtlocatie. Daarom is het van groot belang dat er uitermate zorgvuldig wordt omgegaan met deze locaties. Tevens dient er boven gemiddelde aandacht te zijn voor de architectonische kwaliteit van het gebouw en de ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving. Deze aspecten krijgen een duidelijk plek in de nota van randvoorwaarden van de afzonderlijke projecten.



Hoogwaardige architectonische uitstraling bepaald mede de identiteit van de plek.



stedebouwkundige aandachtspunten

Elk initiatief, hetzij van derden hetzij door de gemeente zelf geïnitieerd, voor het realiseren van een hoger gebouw dient getoetst te worden aan de uitgangspunten in deze nota. Indien serieus met een initiatief wordt doorgegaan dient er een nader stedebouwkundig onderzoek plaats te vinden, op basis waarvan nadere randvoorwaarden geformuleerd kunnen worden voor het uit te werken project. Belangrijkste stedebouwkundige aandachtspunten hierbij zijn: Het motief om op een bepaalde plek tot hoger bouwen over te gaan moet helder zijn. Intensief ruimtegebruik en accentuering van een speciale plek zijn hier voorbeelden van.

De juiste externe condities zoals bereikbaarheid, goede zichtbaarheid of een hoge kwaliteit van de omgeving kunnen de motivering versterken.

Hoogbouw heeft een grote impact op de omgeving. Met name de verschijningsvorm van de gebouwen kunnen dit zowel positief als negatief beïnvloeden. Hoge stedebouwkundige en architectonische kwaliteit is dan ook een absolute vereiste. Daarbij spelen inpassing in de omgeving (plaatsing binnen bouwblok, overgangen naar de omgeving, opbouw van het volume) en de relatie tot de omgeving op het maaiveld een cruciale rol. Vooral de organisatie van de functies op de begane grond in relatie tot de omgeving is belangrijk en de uitwerking van de 'voet' en de 'top' van het gebouw. Uiteindelijk bepalend voor de kwaliteit van hoogbouw is de beleving ervan vanaf de straat én de beleving ervan in het silhouet van de stad. Bij de beoordeling en toetsing van hoogbouwplannen moeten kwalitatieve aspecten 'in het algemeen belang' zwaarder wegen dan kwantitatieve. Het programma dat door middel van hoogbouw wordt toegevoegd moet een positieve bijdrage leveren aan het functioneren van de locatie en de directe omgeving. Dat geldt voor de aard van het programma (bijvoorbeeld een mix van stedelijke functies in een gemengd stedelijk gebied, kantoren in monofunctionele werkgebieden, woningen in woonbuurten) en voor de kwantiteit van de betreffende functie(s).



Hoogbouw van architectonische kwaliteit nabij het centrum



5 prioritering

In potentie biedt deze nota ruim voldoende capaciteit om de komende decennia het overgrote deel van de bouwproductie voor Helmond binnen het bestaand stedelijk gebied in te vullen. Om de ruimtelijke invulling hiervan op verantwoorde wijze vorm te kunnen geven is het van belang dat er een prioritering en fasering in de verschillende gebieden en projecten wordt aangebracht.

Functioneel gezien vraagt hoogbouw om een specifiek programma. Voor de Helmondse situatie gaat het in zeer algemene zin dan voornamelijk om appartementen en in wat mindere mate om kantoren. Op dit moment ligt het toevoegen van grote hoeveelheden bouwvolume aan appartementen en kantoren zeer gevoelig. Het realiseren van het gewenste beeld, zoals in deze notitie wordt geschetst, moet dan ook over een zeer lange termijn worden uitgesmeerd.

De komende 10 jaar is het totale woningbouwprogramma geraamd op zo'n 10.000 woningen. In dit programma zitten ongeveer 4.000 appartementen. Om een dergelijke ambitie waar te kunnen maken, dienen de diverse plannen qua fasering, planning en programmering nauw op elkaar te worden afgestemd. Het aanboren van nieuwe marktsegmenten en het inspelen op specifieke wensen van diversen te onderscheiden doelgroepen zal in de herijking van de woonvisie worden uitgewerkt. Het spreekt voor zich dat dit uiterst zorgvuldig dient te gebeuren.

Hierbij dient ook rekening gehouden te worden met een prioritering binnen de verschillende gebieden die in aanmerking komen voor intensivering. Het moge duidelijk zijn dat die gebieden die behoren tot de speerpunten van beleid, zoals het Centrumplan, Suytkade en de Groene Loper te allen tijde voorrang dienen te krijgen boven de andere gebieden. Ontwikkelingen in de overige gebieden mogen zowel ruimtelijk, programmatisch als beleidsmatig de ontwikkelingen in de centrumgebieden niet belemmeren.



Centrumontwikkeling boven overige gebieden



Deze prioritering komt ook voort uit de toepassing van de lagenbenadering. Stellen in de eerste plaats de drie lagen een hiërarchisch stelsel voor, ook binnen elke laag is een prioritering aan te geven.

- Integrale intensivering gaat boven het creëren van accenten.
- Ontwikkelingen in de stedelijke kernzone gaan boven ontwikkelingen in de overige gebieden.
- Ontwikkelingen langs de structuurlijnen hebben voorrang in die gebieden waar de relatie met de structuurlijnen onduidelijk en/of negatief is, boven de overige gebieden.

Het hierboven gestelde is een prioritering op hoofdlijnen, waaraan verzoeken en initiatieven getoetst kunnen worden. In elk afzonderlijk geval zal echter onderzocht moeten worden of er specifieke omstandigheden zijn die deze prioritering kunnen beïnvloeden. Het gewenste eindbeeld mag hierbij niet uit het oog verloren worden.

