

INTEGRALE STRUCTUURVISIE

CENTRUMPLAN

HELMOND

OKTOBER 2001

INTEGRALE STRUCTUURVISIE

CENTRUMPLAN HELMOND

OKTOBER 2001

BVR adviseurs stedelijke ontwikkeling, landschap en infrastructuur
in samenwerking met | Enno Zuidema Stedebouw, Els Bet Stedebouwkundige,
Boersma en van Alteren, bbn adviseurs, ING VASTGOED, William Properties
en Seinpost Adviesbureau in opdracht van de gemeente Helmond

Tekst Integrale Structuurvisie

Centrumplan Helmond © BVR, oktober 2001

Deze rapportage is een uitgave van BVR
adviseurs stedelijke ontwikkeling, landschap
en infrastructuur in opdracht van de
gemeente Helmond.

Tekst hoofdstuk 4, Openbare ruimte

Enno Zuidema stedenbouw

Redactie

BVR, Rotterdam

Grafische vormgeving en opmaak

Studio Fenster, Rotterdam

Trees Schokkenbroek

Ineke Mintjes

Beeldmateriaal

Els Bet Stedenbouwkundige, Den Haag

Enno Zuidema Stedenbouw, Rotterdam

GeeversRaggers Architecten, Rotterdam

Afdeling communicatie, gemeente Helmond

ING Vastgoed, Den Haag

William Properties, Rotterdam

BVR, Rotterdam

Oplage

375 exemplaren

Aan de inhoud van deze uitgave kunnen geen
rechten worden ontleend.

Eventuele rechthebbenden van de
gebruikte illustraties moeten contact
opnemen met de uitgever.



ENNO ZUIDEMA STEDEBOUW

ING  VASTGOED

 boersma van alderen

geevers raggers architecten

William
Properties

 bbn adviseurs
voor gebouwen en gebieden

 Seinpost
ADVIESBUREAU BV

E L S B E T
s t e d e b o u w k u n d i g e

inhoud

	Voorwoord	5
	Leeswijzer	6
1	Een nieuw stadshart voor Helmond ■ 1.1 Opgave ■ 1.2 Doelstelling ■ 1.3 Werkwijze	7
2	Visie op de opgave ■ 2.1 Positie van Helmond in de regio ■ 2.2 Fase één en twee ■ 2.3 De ruimtelijke opgave ■ 2.4 Verschillende sferen ■ 2.5 Een bereikbaar centrum	11
3	Integrale Structuurvisie ■ 3.1 Hoofdpunten ■ 3.2 Het plan ■ 3.3 Ruimtelijke structuur ■ 3.4 Verschillende sferen ■ 3.5 Een bereikbaar centrum	19
4	Toelichting ■ 4.1 Inleiding ■ 4.2 Programma 4.2.1 Functionele uitwerking detailhandel 4.2.2 Wonen 4.2.3 Parkeren ■ 4.3 Openbare ruimte ■ 4.4 Realisatie 4.4.1 Fasering 4.4.2 Deelgebieden 4.4.3 Haalbaarheid	47
5	Vervolgtraject	79
	Medewerkers	82

voorwoord



Kijkend naar een foto van het centrum van Helmond, zo'n dertig jaar geleden genomen, geeft die richting aan het idee hoe Helmond er over twintig jaar uit zou kunnen zien. Heel anders dan nu. Niet onherkenbaar want het Speelhuis en het Kasteel, de Markt, het Kanaal en Boscotondo zullen er nog zijn. Maar het centrum van Helmond zal structureel veranderd zijn. Zo'n foto uit het verleden geeft houvast voor de verbeelding om grip te krijgen op de omvang van de ingrepen. Op de foto zijn de Veestraat en de Markt te onderscheiden en het Obragasterrein, maar in een andere vorm zoals we die nu kennen.

Van Boscotondo is nog geen sprake, van het Speelhuis, Speelhuissplein en de Elzaspassage evenmin. Helmond staat aan de vooravond van nieuwe, grote veranderingen in het centrum. Als voorbereiding daarop is het afgelopen jaar hard gewerkt door alle betrokkenen. Hard gewerkt aan de totstandkoming van de *Integrale Structuurvisie Centrumplan Helmond*. Dit is gebeurd in een omgeving waar het gevoel leeft dat de groei die Helmond doormaakt ook haar vertaling in het centrum moet krijgen. In alle gesprekken die er zijn gevoerd met Helmond in al haar geledingen is naar voren gekomen, dat nu het moment is om de stap te maken gezamenlijk de juiste richting op te gaan en Helmond dat echte stadshart te geven dat momenteel ontbreekt. Deze *Integrale Structuurvisie* moet de leidraad zijn voor de ontwikkeling van het nieuwe centrum van Helmond in de komende 10 tot 20 jaar. Het plan is meer dan een ontwikkeling van het bestaande, het grijpt fors in om een echt compact centrum met aantrekkingskracht te realiseren, onderscheidend van andere steden. Een stadshart dat goed aansluit bij het bestaande in maat en schaal; een winkelhart verweven met kunst, cultuur en uitgaan; functies die elkaar versterken. Een levendig, leefbaar centrum met karakter dat ook in de regio zal aanspreken. In het plan zit een enorme uitdaging om de kansen en mogelijkheden die in het centrum van Helmond liggen te verzilveren. Na Dierdonk en Brandevoort kan de gemeente Helmond zich wederom op de kaart zetten op het gebied van de woningbouw, maar dan nu met centrumstedelijk wonen. Maar ook de centrumontwikkeling zal allerm minst onopgemerkt voorbij gaan. Er ligt een grote mate van ambitie in dit plan waarbij voor de gemeente Helmond een belangrijke taak is weggelegd het plan daadwerkelijk te realiseren. Voordat tot uitwerking kan worden overgegaan moeten er wel een aantal zaken op orde zijn: een aparte projectorganisatie voor het centrum, een goede opzet van de grondexploitatie, kwaliteitsbewaking op basis van een kwaliteitskader, uitbouwen van het centrummanagement en een snelle start van het Kunst- en cultuurcluster. Maar de gemeente zal en kan dat niet alleen doen; marktpartijen, bewoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties zullen samen moeten optrekken. Wij hebben er alle vertrouwen in dat de Helmonders hiervoor de mouwen zullen opstropen. Niet voor niets is ons motto bij deze visie: **Helmond DOE-stad**.

BVR Riek Bakker, Agnes Franzen, Rudie Hoogerland en Frank Witbraad

leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt een inleiding gegeven op de opgave, de doelstelling en de werkwijze. De visie op de opgave wordt in hoofdstuk 2 beschreven. Dit wordt gedaan aan de hand van de uitkomsten van de eerste fase (analyse en opgave) en het ruimtelijke en functionele programma, zoals opgesteld in de *nota Bouwstenen* (fase 2). Hoofdstuk 3 bevat de hoofdlijnen van het plan. Naast een overzicht van de gemaakte hoofdkeuzen bevat dit hoofdstuk een toelichting op de plankaart. De plankaart bevat het raamwerk van het plan, ofwel de structuurbepalende elementen voor de lange termijn. Hoofdstuk 4 bevat een aantal uitwerkingsstudies en is hiermee een nadere toelichting op het plan. Er wordt dieper ingegaan op het programma, de uitwerking van de openbare ruimte en de realisatie. Hoofdstuk 4 sluit af met een beschrijving van de opzet van de haalbaarheidsstudie. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de invulling van het vervolgtraject beschreven.

1

EEN NIEUW STADSHART VOOR HELMOND

■ 1.1 Opgave ■ 1.2 Doelstelling ■ 1.3 Werkwijze ■ 1.4 Leeswijzer

1.1 Opgave

BVR, adviseurs stedelijke ontwikkeling, landschap en infrastructuur is eind 1999 door de gemeente Helmond gevraagd een visie te ontwikkelen voor het centrum van Helmond. In de *Kernstad-visie Helmond 2010* (maart 1999) heeft de gemeente vastgelegd dat het haar ambitie is de betekenis van haar centrum te vergroten, voor zowel de inwoners van Helmond als mensen uit de regio en zelfs buiten de regio. Met deze opgave voor een impuls voor het centrum van Helmond is BVR aan de slag gegaan. Vanwege de complexiteit van de opgave is voor het maken van de *Integrale Structuurvisie* gekozen voor een gefaseerde aanpak. Bij aanvang van het project zijn vier fasen benoemd:

- **Fase 1** oriëntatie- en analysefase, inventariseren van knelpunten, kansen en bedreigingen;
- **Fase 2** bouwstenen, het zoeken naar oplossingen;
- **Fase 3** planfase, plan en strategie;
- **Fase 4** implementatiefase, voorbereiden realisatie.

In de rapportage van de eerste fase: *Integrale Structuurvisie Helmond, Analyse en Opgave* is de ambitie uitgesproken de centrumpositie van Helmond in de regio te heroveren. Maar ook, en misschien wel met name, moet het centrum voor de eigen inwoners weer op de eerste plaats komen. Het centrum van Helmond moet zijn positie als winkelhart, uitgaanscentrum en cultureel en maatschappelijk brandpunt op een hernieuwde en uitdagende wijze gestalte geven.

Het centrum van Helmond heeft met het Kasteel, de Markt, de Steenweg en het net geopende Boscotondo veel kwaliteiten. Het vervult echter nog onvoldoende de rol van echt centrum, als de centrale plek in de stad, waar meer bezoekers komen die daar langer verblijven.

Op basis van een uitgebreide analyse van de verschillende beleidsvelden en de positie van het centrum in de regio, gesprekken met sleutelfiguren uit de Helmondse samenleving, een economische verkenning van het Nederlands economisch instituut (NEI) en een ruimtelijke verkenning zijn de belangrijkste opgaven geformuleerd. Ook is in deze fase, binnen de gemeente, de werkgroep lopende projecten gestart.

In fase twee is vervolgens gewerkt aan de bouwstenen voor het plan. Op basis van een brede en boeiende discussie over vier ontwikkelingsmodellen voor het centrum zijn de bouwstenen voor het centrumplan van Helmond benoemd. Uit deze discussie kwam naar voren dat er veel kansen liggen voor het centrum van Helmond. Als voorwaarde om deze kansen te benutten zullen de krachten van alle betrokkenen wel moeten worden gebundeld. Naast het formuleren van de bouwstenen is in de rapportage uit de tweede fase ook een voorstel gedaan om het werkproces in te richten. Het resultaat van de tweede fase, de *nota Bouwstenen*, is in december 2000 vastgesteld door de gemeenteraad. Begin 2001 is BVR gestart met de derde fase: Helmond centrumplan, de *Integrale Structuurvisie*.

De *Integrale Structuurvisie* richt zich op de ontwikkeling van een nieuwe structuur voor het centrumgebied. Samen met de resultaten uit de eerste fase hebben de ruimtelijke en programmatische bouwstenen, zoals geformuleerd in de tweede fase, als basis gediend voor de *Integrale Structuurvisie*. Naast een vertaling van ruimtelijke en programmatische uitgangspunten vormen het maken van herkenbare routes, afwisselende sferen en een goede bereikbaarheid belangrijke ingrediënten voor de *Integrale Structuurvisie*.

1.2 Doelstelling

De belangrijkste doelstelling van de structuurvisie is het aangeven van de ontwikkelingsrichting van het centrum voor de langere termijn. Naast het schetsen van een beeld voor de langere termijn, geeft de structuurvisie inzicht in de belangrijkste acties en ingrepen voor de korte termijn (2010). Het op orde brengen en gericht investeren in het huidige centrum is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

Naast een analyse van de ruimtelijke kwaliteiten en de programmatische ontwikkelingsmogelijkheden is daarom veel tijd geïnvesteerd in communicatie met eigenaren en gebruikers van het centrum. Bij een plan met een looptijd van minimaal 10 jaar is draagvlak voor de gekozen ontwikkelingsrichting cruciaal. Een andere, belangrijke factor voor het slagen van de ambities van de *Integrale Structuurvisie* is de financiële haalbaarheid. Daarom is gekozen in dit stadium twee marktpartijen te vragen als adviseur van BVR hun kennis en kunde in te brengen.

1.3 Werkwijze

Net als in fase één en twee heeft BVR ook voor de derde fase een team samengesteld om gezamenlijk aan de *Integrale Structuurvisie* te werken. Op het gebied van stedenbouw is net als in de eerste fase gewerkt met Stedenbouwkundige Els Bet en Enno Zuidema Stedenbouw. Ben Boersma heeft gezorgd voor advies op het gebied van verkeer en vervoer.

In de tweede fase is door middel van brainstormsessies veel kennis en informatie verzameld en samen met het onderzoek van het NEI en Kolpron hebben deze sessies een belangrijke bijdrage geleverd aan de formulering van het programma. In de derde fase is dit programma uit de *nota Bouwstenen* afgestemd op kwaliteit, haalbaarheid en de ruimtelijk-fysieke mogelijkheden. Met betrekking tot de concrete invulling van het programma voor de detailhandel heeft Seinpost Adviesbureau namens de gemeente een belangrijke bijdrage geleverd.

Bij de toetsing op kwaliteit en haalbaarheid heeft BVR zich bij laten staan door ING Vastgoed en William Properties. Deze twee partijen zijn, na gesprekken met verschillende marktpartijen over de *nota Bouwstenen*, geselecteerd om op consultancy basis een bijdrage te leveren in de Ateliers.

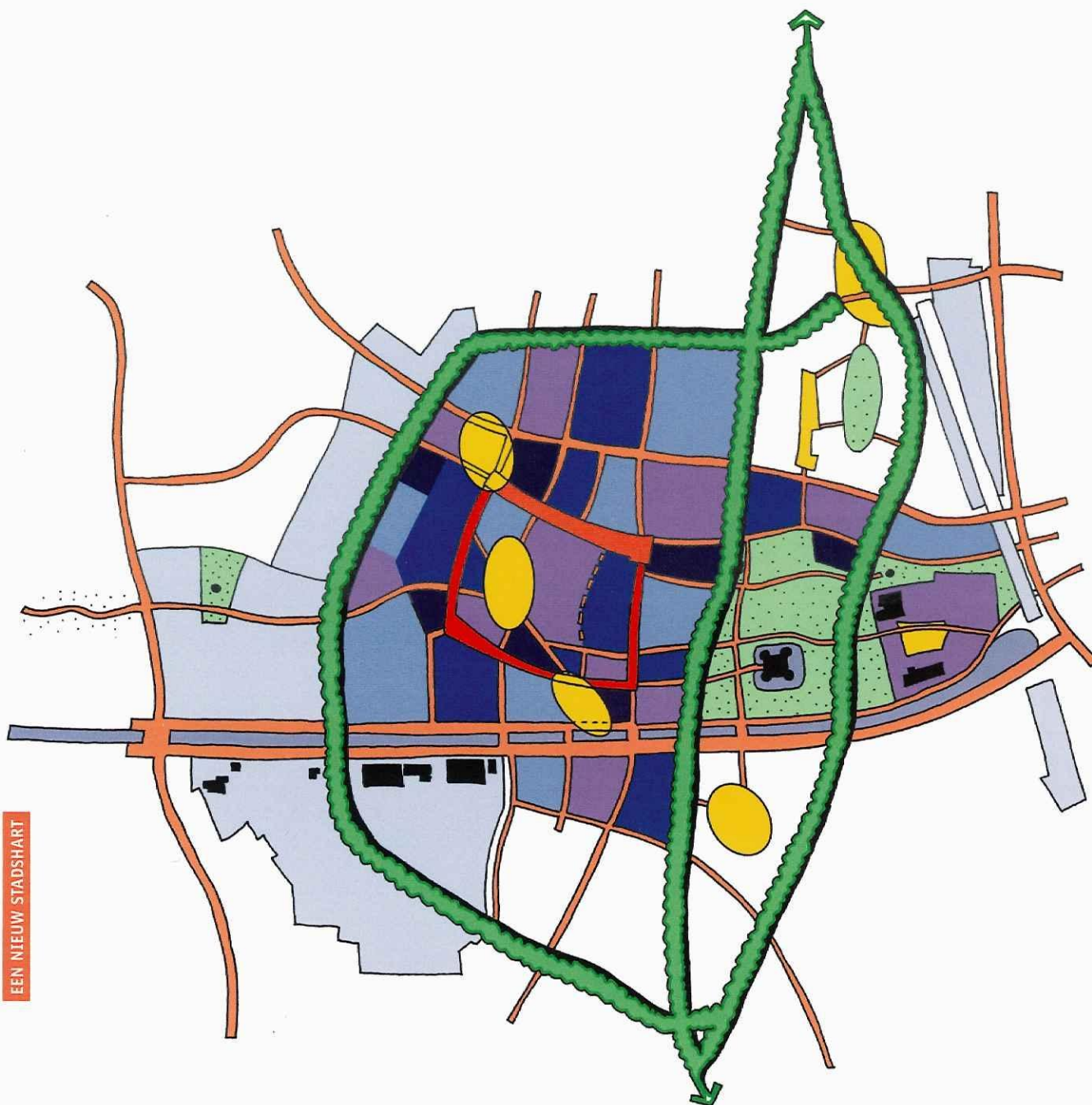
HUIDIGE STRUCTUUR CENTRUM



NIEUWE STRUCTUUR CENTRUM



EEN NIEUW STADSHART



De (financiële) haalbaarheidsanalyse is uitgevoerd door bbn adviseurs in samenwerking met ING Vastgoed en William Properties. Voor een onderzoek naar mogelijke woontypologieën is GeeversRaggers architecten gevraagd een studie te doen.

De projectorganisatie, zoals die in de eerste fase is ingesteld, is in een iets andere vorm in de derde fase voortgezet. De rol van de projectgroep is naast het leveren van inhoudelijke bijdragen ook het bewaken van de voortgang van het plan. Naast de projectgroep, bestaande uit beleidsambtenaren uit de sectoren beheer, welzijn, verkeer, stedenbouw, economie, cultuur, horeca, wonen, onderwijs, financiën en communicatie is in de derde fase een drieweekelijks atelier ingesteld. In de ateliers zijn werkbijeenkomsten rond verschillende thema's gehouden, onder andere over: bereikbaarheid, branchering, het woonprogramma en de relatie met Binnenstad-Oost.

Verder is in deze fase het project aangestuurd en begeleid door een begeleidingsgroep, bestaande uit de verantwoordelijke wethouders en sleutelfiguren uit de ambtelijke organisatie, en de Strevo, een beleidsaansturend orgaan samengesteld uit bestuurders en ambtenaren. Als projectleider was Willem van Hal verantwoordelijk voor de dagelijkse leiding.

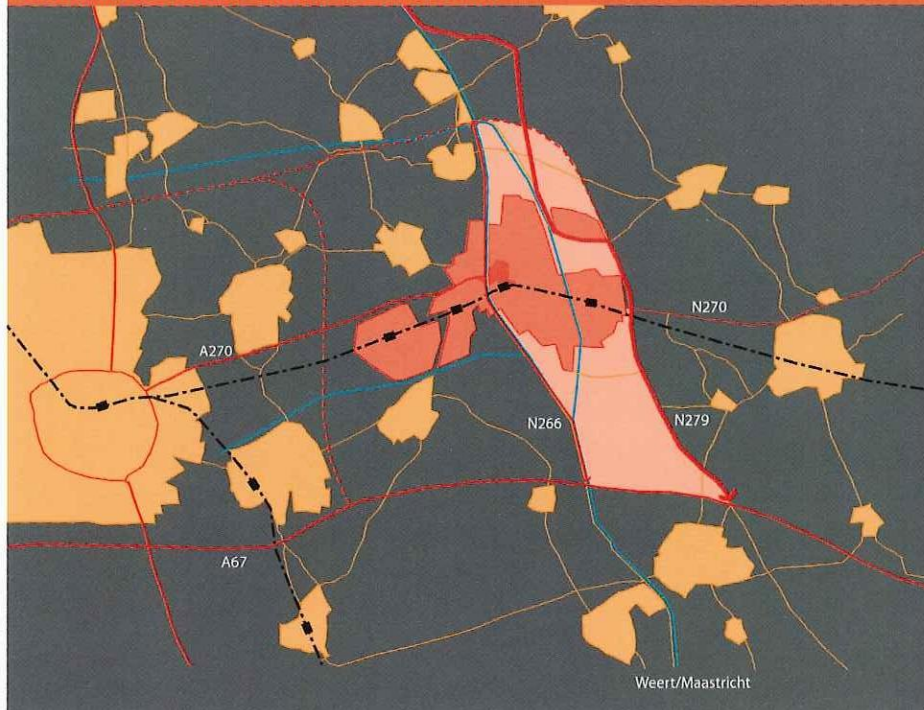
Naast interne communicatie met collega-ambtenaren en de verschillende raadscommissies is er, net als in fase één en twee, een uitgebreide externe communicatie geweest. In de periode april - mei is de conceptversie van de *Integrale Structuurvisie* gepresenteerd aan de klankbordgroep. Deze groep, die in de tweede fase is ingesteld, bestaat uit locale deskundigen en belanghebbenden uit het bedrijfsleven en maatschappelijke organisaties. Na een presentatie van de conceptvisie aan de klankbordgroep zijn er breed opgezette presentaties gehouden voor ondernemers, de ambulante handel, de horeca, de Peelgemeenten, jongeren van de Jan van Brabantschool en natuurlijk de algemene avond voor de bevolking in de Gaviolizaal. De jongeren hebben werkstukken gemaakt over onder andere de belangrijkste ontbrekende voorzieningen in Helmond (McDonalds, een disco, kledingzaken) en over de gewenste sfeer (een betere ontsluiting en gebouwen met een historisch karakter). Ook zijn gesprekken gevoerd met de vereniging industrieel contact, Laurus, verschillende grondeigenaren, Savant als beheerder van de Ameideflat en Woonpartners, de corporatie die actief is in de Waart.

2

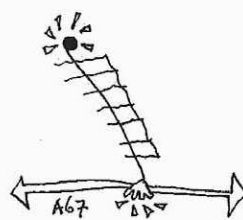
VISIE OP DE OPGAVE

- 2.1 Positie van Helmond in de regio ■ 2.2 Fase één en twee ■ 2.3 De ruimtelijke opgave
- 2.4 Verschillende sferen ■ 2.5 Een bereikbaar centrum

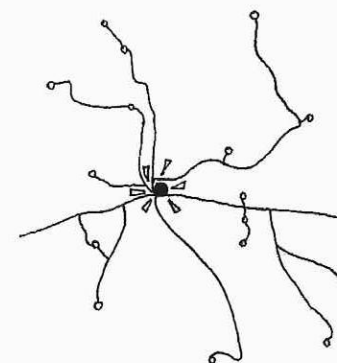
ONTWIKKELINGSDYNAMIEK IN NOORDZUID-RICHTING



Noordpool



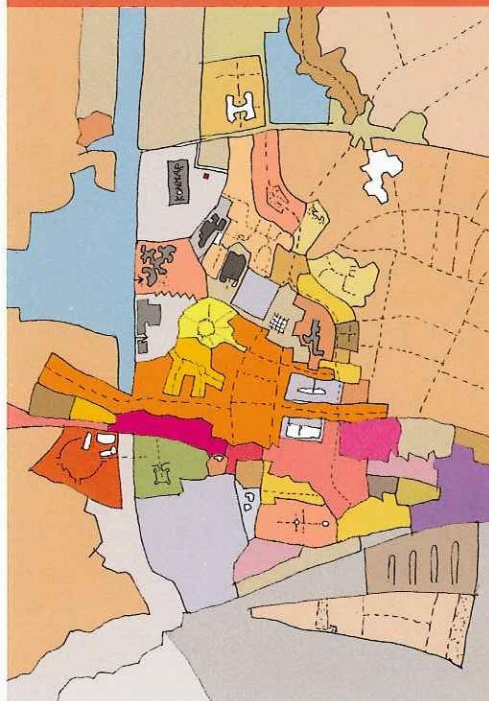
Middelpunt



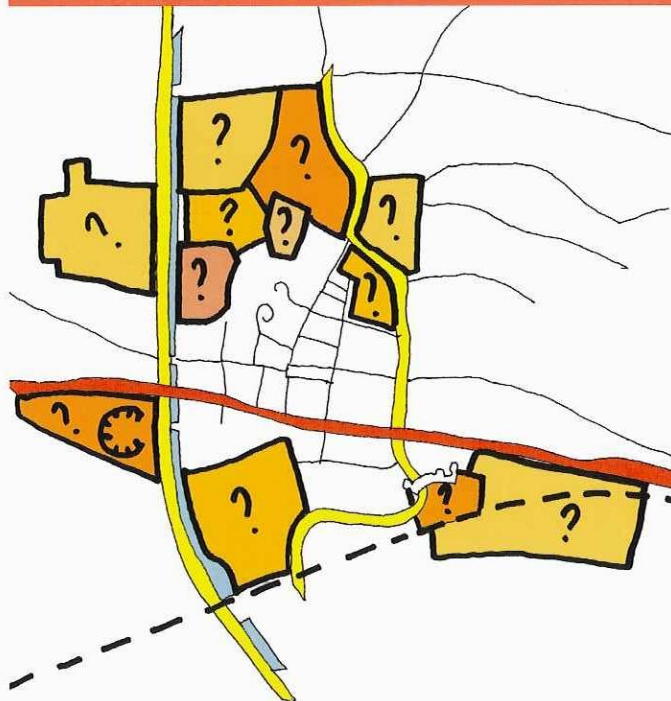
Knoop langs zwaartelijijn



ANALYSE LAPPENDEKEN



VEEL ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN



BIJZONDERE ELEMENTEN



2.1 Positie van Helmond in de regio

De laatste 20 jaar heeft Helmond een enorme ontwikkeling doorgemaakt, zowel in de groei van het aantal woningen en bedrijven als in kwalitatief opzicht. Door deze ontwikkelingen is Helmond 2,5 keer zo groot geworden. De verwachting is dat deze groei zich de komende jaren zal doorzetten. Naar verwachting zal het aantal inwoners groeien tot bijna 100.000 inwoners in 2010. Niet alleen Helmond groeit, de regio zuidoost-Brabant, waar Helmond onderdeel van uitmaakt, is één van de snelst groeiende regio's in Nederland. In de 5^e nota is Helmond aangewezen als een van de steden die onderdeel uitmaken van het nationaal netwerk: Brabantstad. De economische ontwikkelingen in Brabantstad en de ontwikkelingen die hieruit voortkomen bieden kansen voor Helmond. Kansen die aansluiten bij de in hoofdstuk 1 omschreven ambitie van de gemeente om van het centrum van Helmond een kloppend stadshart te maken, zodat Helmond haar centrumfunctie vervult voor de eigen inwoners, voor de Peelgemeenten en complementair is aan Eindhoven.

2.2 Fase één en twee

Helmond is een stad van doeners. Voor het centrum heeft de dadendrang van de Helmonders geresulteerd in een aantal kwalitatief hoogwaardige projecten die het centrum een positieve impuls hebben gegeven. Bedoeld worden de inrichting van de Kanaalzone, 't Speelhuis en Speelhuishof, Kasteel Noord, Elzaspassage, Park Bruxelles, 't Cour, Ketse Gangske en recent in uitvoering Mater Dei, Boscotondo en Lambertushof. Helaas versterken deze projecten onvoldoende de centrumpositie van Helmond en hebben ze maar beperkt geleid tot een intensiever gebruik van het eigen centrum door (nieuwe) bewoners.

Zoals in de eerste en tweede fase duidelijk naar voren is gekomen, liggen voor het centrum van Helmond een groot aantal kansen, maar er zijn ook knelpunten waarvoor een oplossing moet worden gevonden.

In de rapportage van de eerste fase zijn daarvoor de volgende hoofdredenen aangegeven:

- Door de sterk gefragmenteerde opbouw van de stad met hechte wijken is niet het centrum van de stad de binder maar de wijken zelf;
- Het totale volume aan detailhandel in het centrum is laag vergeleken met steden van gelijke omvang, terwijl op het niveau van de totale stad er wel voldoende volume is. Dit betekent dat op het gebied van detailhandel de wijken voor een deel de centrumfunctie hebben overgenomen;
- Het beleid voor het centrum richt zich sterk op de ontwikkeling van de detailhandelstructuur als ware het een winkelcentrum. BVR is van mening dat het centrum moet worden beschouwd als een stadshart waarin naast winkelen ook wordt gewoond, gerecreëerd en activiteiten zijn te beleven. En dit zoveel mogelijk geïntegreerd met elkaar;
- De concurrentie in de regio is groot: de Peelgemeenten kennen zelf

een sterk aanbod en Eindhoven ligt binnen handbereik;

- Het centrum van Helmond valt uiteen in kleine deelgebiedjes die geen samenhang vertonen. Er is geen duidelijk circuit, noch ruimtelijk noch functioneel;
- Er is geen helder beleid op stadsniveau hoe om te gaan met bestaande en nieuwe programma. Binnen elk te onderscheiden deelproject wordt gestreefd naar projectoptimalisatie, waardoor er wel goede deelgebieden ontstaan maar geen bijdrage wordt geleverd aan het totaal;
- Een adequaat woningbouwbeleid voor het centrum ontbreekt;
- Ruimtelijk gezien komt het centrum van Helmond over als een gatenkaas. Het is niet duidelijk waar het centrum begint en ophoudt en door de vele gaten en achterkanten wordt men niet uitgenodigd op zoek te gaan naar winkels, horeca of cultuur;
- Helmond bruist onzichtbaar. In directe zin: terwijl de Markt leeg en verlaten is, is het druk en gezellig in de Elzaspassage. En indirect: het bedrijfsleven in Helmond is van een grootse, internationale allure terwijl dit absoluut niet te herkennen is aan het aanbod in het centrum;
- Er is een kloof tussen visie en realisatie. In de *Kernstads-visie Helmond 2010* is een wensbeeld neergelegd maar dit is niet gecompleet met een uitvoeringstraject, terwijl tegelijkertijd volop aan de stad wordt gewerkt zonder terugkoppeling naar de totale samenhang.

Dit laatste is ondertussen uitgewerkt in het Meerjarenontwikkelingsprogramma. In het rapport *Tussentijdse Zelfanalyse* (MOP, zelfvisite) wordt aangegeven hoe de gemeente met de kloof tussen visie en realisatie wil omgaan.

In de tweede fase zijn met behulp van vier ontwikkelingsmodellen bouwstenen voor het centrumplan geformuleerd. Deze bouwstenen zijn de basis voor de *Integrale Structuurvisie*. Uit de discussies over deze ontwikkelingsmodellen is een duidelijk profiel naar voren gekomen voor het centrum, met een ruimtelijke uitstraling, een daarbij horend programma en een verkeerskundige structuur. Uitgangspunt voor dit nieuwe profiel: het centrum van Helmond is voor iedereen. Dit betekent dat het centrum een breed en veelzijdig voorzieningenpakket biedt aan jong en oud, de lagere en de hogere inkomens, één- en tweepersoonshuishoudens en gezinnen. De huidige maat, schaal en intimiteit van Helmond is uitgangspunt voor de nieuwe ontwikkelingen. Het benutten en versterken van bestaande beeldbepalende gebouwen, zoals het Kasteel, industriële gebouwen, producten van de moderne architectuur, en beeldbepalende structuren, zoals het kanaal, de aanloopstraten Heistraat, Steenweg en Molenstraat en het landschap, geven het centrum van Helmond een eigen sfeer en identiteit. Helmond krijgt daarmee een eigen plek tussen het grootstedse Eindhoven en de omliggende kernen in de Peel.

Verder is in de tweede fase een onderscheid aangebracht tussen het hart van het centrum, het kerngebied en de centrumgordel, waar de gebieden direct om het kerngebied deel vanuit maken. Het aanwijzen van een kerngebied en een centrumgordel maakt het mogelijk een compact goed

NOTA BOUWSTENEN: RUIMTELIJK		
■ Ontwikkelen van noordrand kerngebied, zone Obragasterrein, City-sporthal, Speelhuisplein, postkantoor, Ameideplein tot een Kunst- en cultuurcluster en themacentrum 'food'; ■ Alternatief voor ambulante handel en kermis opdat De Markt kan worden ingericht met verblijfsfuncties en beter kan worden benut voor activiteiten; ■ Betrekken van beide zijden van het kanaal (Zuid Willemsvaart) bij het centrum met mogelijkheden voor buitenactiviteiten aan en op het water; ■ Aansluiten van Boscotondo en Kasteel op het kerngebied; ■ Verbeteren van uitstraling, aankleding en directe omgeving van de Kasteeltraverse; ■ Dichten van gaten in het centrum en voorkomen en verbeteren van achterkant-situaties; ■ Ontwerpen van herkenbare en kwalitatief hoogwaardige themacentra in de centrumgordel; ■ Opwaarderen van stationsgebied met mogelijkheden voor ontwikkeling aan de zuidzijde van station en spoorlijn; ■ Substantieel park toevoegen; ■ Openbare ruimte opwaarderen en uitnodigend maken voor gebruik; ■ Opknappen van gevels tot staalkaart voor architectuur; ■ Behoud en opwaardering industrieel erfgoed; ■ Samenhang aanbrengen in nieuwe en bestaande programma-onderdelen; ■ Bepalen en inrichten van een aantrekkelijk wandelcircuit; ■ Organiseren van de aansluiting tussen kerngebied en centrumgordel, zodat combinatiebezoek wordt bevorderd; ■ Aansluiten van het centrum op omgeving door herstellen en toevoegen van de aanloopstraten (Heistraat, Molenstraat, Steenweg); ■ Natuurlijke koppeling maken met Binnenstad-Oost; ■ Opwaarderen en verbeteren van verschijningsvorm Kasteeltraverse; ■ Inpassen van nieuwe verkeersnetwerk met logische plekken voor parkeergarages, gekoppeld aan nieuwe centrumprogramma's.		

NOTA BOUWSTENEN: PROGRAMMA		
1	Uitbreiden en herijken basispakket detailhandel	10.000 m ² – 15.000 m ² bvo
2	Kunst- en cultuurcluster	20.000 m ² bvo
3	Themacentra (inclusief leisure)	10.000 m ² - 30.000 m ² bvo
4	Zakelijk toerisme, zalencentrum en hotel	2.500 m ² – 5.000 m ² bvo
5	Onderwijs	5.000 m ² - 10.000 m ²
6	Zorgvoorzieningen (inclusief vervanging)	5.000 m ² – 10.000 m ²
7	Voorzieningen voor jongeren	3.000 m ²
8	Kantoren	40.000 m ² – 60.000 m ²
9	Centrumstedelijk wonen	1.500 – 2.500 woningen

te belopen wandelcircuit te maken met een hoge ruimtelijke kwaliteit (kerngebied) en een gebied in de directe invloedssfeer waar ruimte is voor een breder voorzieningenpakket (centrumgordel). Voor de ontwikkeling van het kerngebied en de centrumgordel zijn programmatische en ruimtelijke uitgangspunten benoemd, zie de schema's hiernaast.

De uitkomsten uit de eerste en tweede fase vormen de basis voor de *Integrale Structuurvisie*. De *Integrale Structuurvisie* geeft een beeld van de ontwikkelingen voor het centrum in de komende 10 à 15 jaar. Hierbij gaat het om lange- en korte termijnontwikkelingen. De toekomst laat zich lastig voorspellen. Daarom is het lastig voor de lange termijn precies aan te geven hoe het centrum van Helmond zich zal ontwikkelen. Tegelijkertijd is het voor de gemeente wel belangrijk sturing te kunnen geven aan de gewenste ontwikkelingen. De *Integrale Structuurvisie* bevat daarom een aantal componenten. Om de gemeente houvast te geven in de sturing voor de lange termijn is een raamwerk ontwikkeld. Dit raamwerk bevat de structuurbepalende onderdelen van het plan. Hierbij moet gedacht worden aan de koppeling van het kerngebied aan de centrumgordel, de ligging en positie van het winkelcircuit, de uitgangspunten van het programma en een denkrichting voor een goede ontsluiting van het centrum. Dit raamwerk wordt toegelicht met behulp van drie thema's:

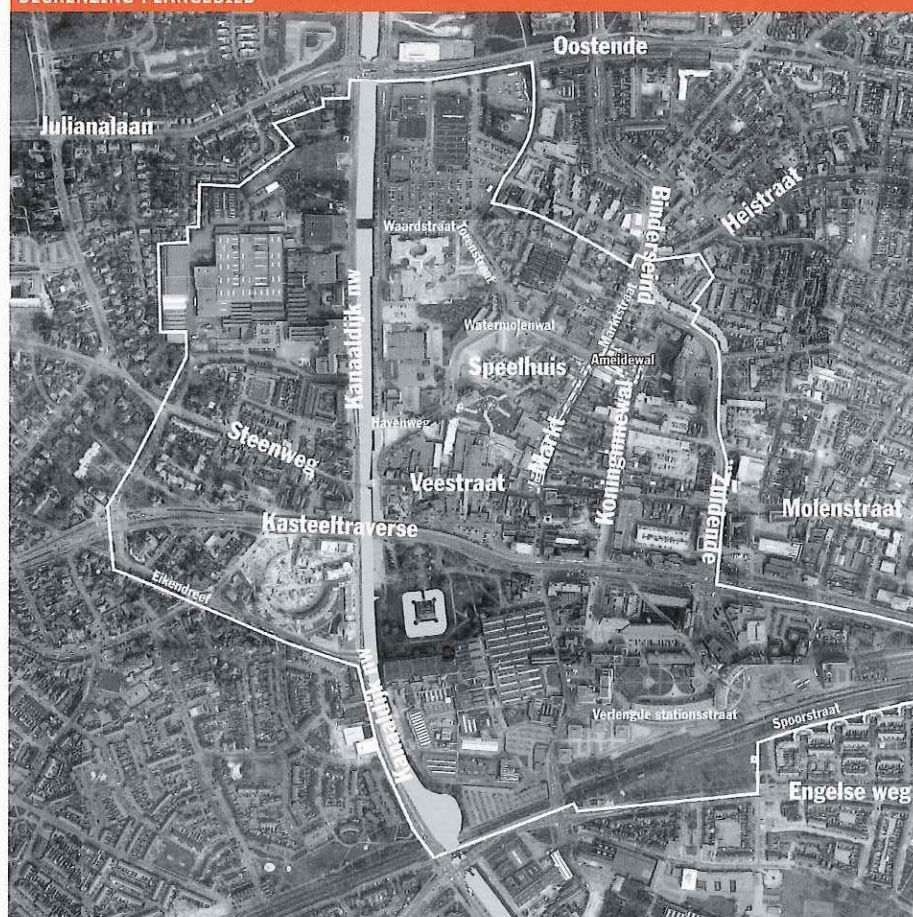
- Ruimtelijke structuur;
- Verschillende sferen: programma en verblijfskwaliteit;
- Een bereikbaar centrum.

2.3 De ruimtelijke opgave

Met het Konmarterrein, het Obragasterrein, de noordkant van het Speelhuis en het Ameideplein heeft het centrum van Helmond veel open plekken. Het centrum heeft geen heldere structuur en is in vergelijking met andere steden relatief klein. In het huidige centrum zijn het kanaal, de Traverse, de Koninginnewal en voor het kerngebied de Veestraat en de Markt de belangrijkste structuren. Structuren die samen met bijvoorbeeld het Kasteel en Boscotondo voor de oriëntatie in de stad zorgen. Opgave is samenhang te realiseren. Ook historische lijnen, zoals de loop van de Oude Aa en de oude lijnen van de stadswal, dragen bij aan de herkenbaarheid in het centrum. Daarom wordt de wens ondersteund om het water, (*Waterplan; deel 1, Visie*) prominenter in de stad aanwezig te laten zijn. Naast bijzondere deelmilieus, zoals de Steenweg en het Ketse Gangske, wordt het hoofdwinkelgebied gevormd door de Veestraat, de Markt en de overdekte Elzaspassage. Daarnaast zijn de Steenstraat, Molenstraat en de Koninginnewal belangrijke aanloopstraten.

Voor de nieuwe structuur van het winkelcircuit is het van belang dat de huidige detailhandel en het nieuw te ontwikkelen programma op een goede manier op elkaar aansluiten. Verder ligt er de opgave om binnen het kerngebied een compact winkelcircuit te realiseren, dat de nieuw toe te voegen clusters, zoals het Kunst- en cultuurcluster en het Themacentrum, op een logische manier aan het hoofdwinkelcircuit verbindt.

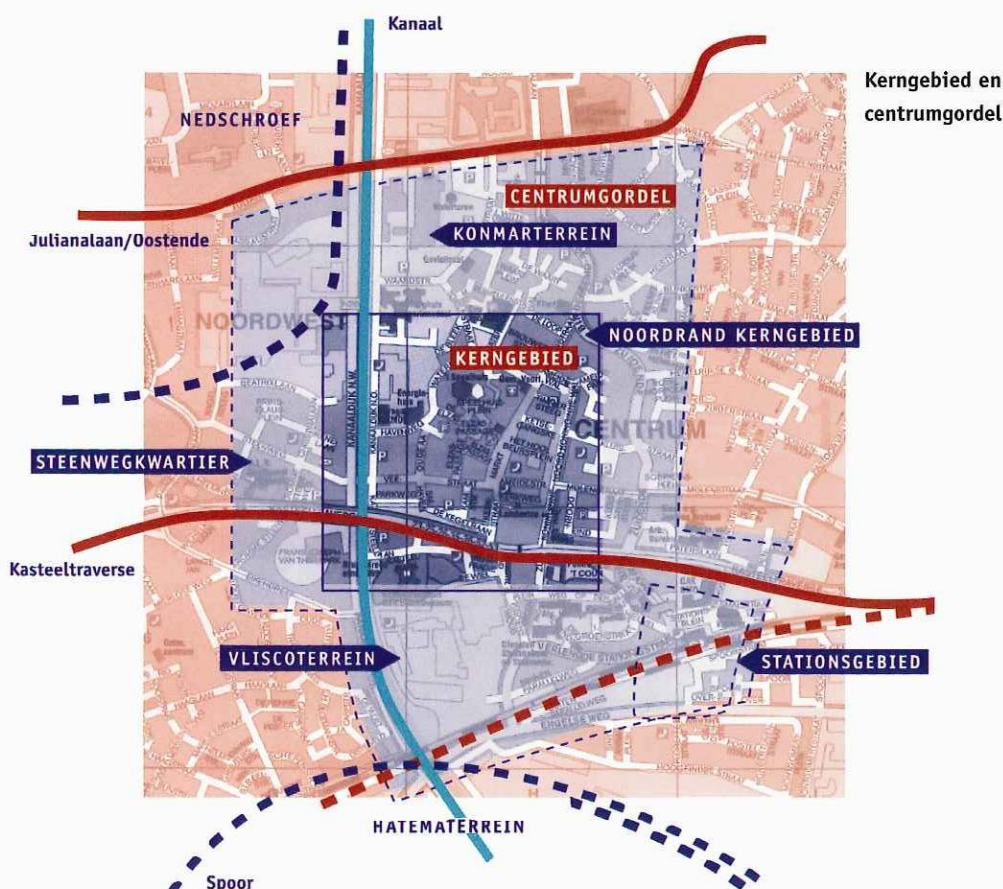
BEGRENZING PLANGEBIED



De ruimtelijke opgave voor het centrum:

- Een heldere ontsluitingsstructuur op stedelijk niveau;
- Aansluiting op de gewenste stedelijke hoofdinfrastructuur;
- Aanhaking van het kerngebied op de centrumgordel: Binnenstad-Oost, Steenweg, het Kasteel, Boscotondo, Stationszone en Hatématerrein;
- Samenhang aanbrengen tussen de verschillende bijzondere elementen in en rond het centrum: het centrum als bindend element voor de stad;
- Onderzoek naar ontwikkelingsmogelijkheden voor wonen voor de centrumgordelgebieden: Nedschroefterrein, Vliscoterrein en het Konmarterrein;
- Zorgen voor herkenbare routes en duidelijke oriëntatiepunten;
- Groen in en om de stad;
- Een compact centrum met voldoende programmatische groeimogelijkheden;
- Een goede verbinding tussen de bestaande voorzieningen en het nieuw toe te voegen programma;
- Een duidelijk onderscheid tussen hoofdwinkelstraten en de submilieus;
- Nagaan van mogelijke combinatie Konmar en een Themacentrum 'food' binnen het kerngebied;
- Inrichting van het Kanaal en de Markt als gebruiksruidten.

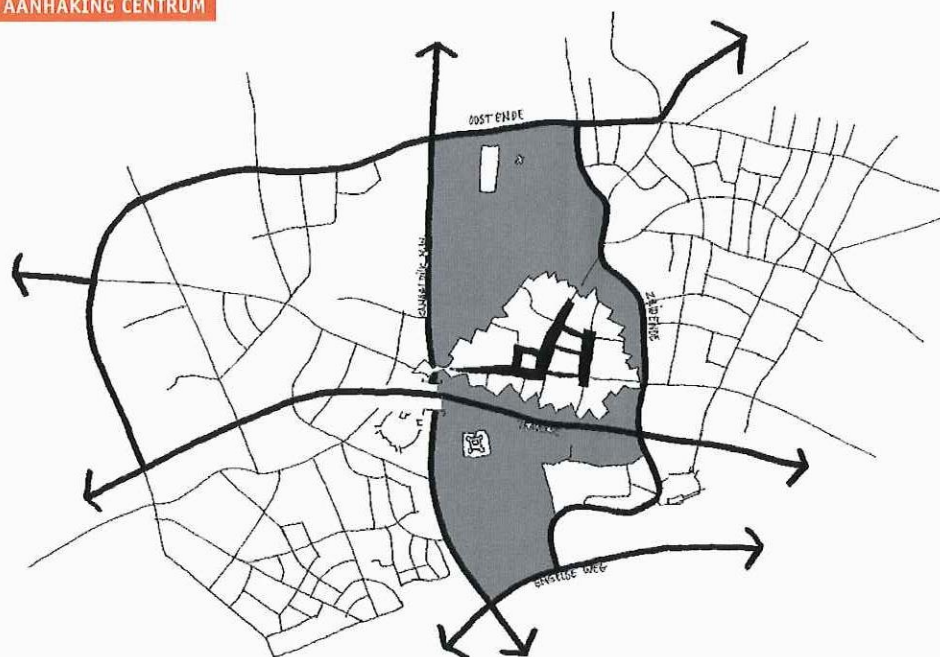
Hoofdpogave is het maken van een heldere ruimtelijke hoofdstructuur die de basis kan vormen voor zowel korte- als langetermijn ontwikkelingen.



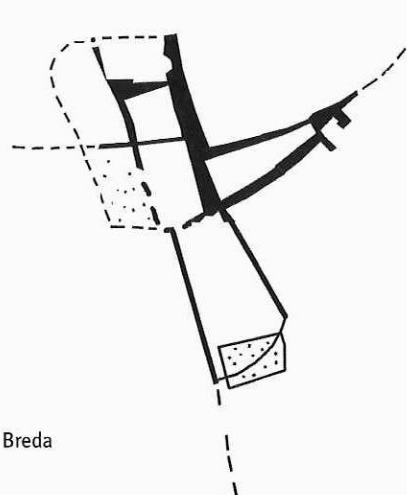
HET ONTBREKEN VAN STRUCTUUR



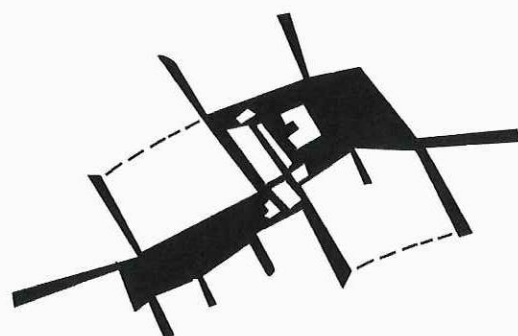
HUIDIGE AANHAKING CENTRUM



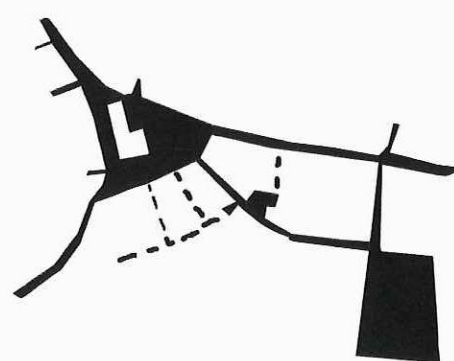
VERSCHILLENDE BINNENSTEDEN, VERSCHILLENDE STRUCTUREN



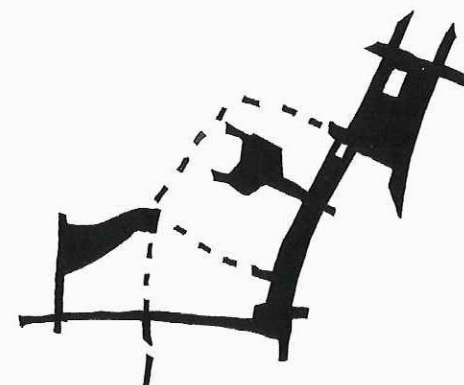
Breda



Groningen

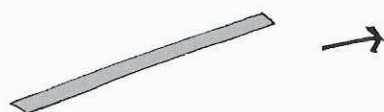


Den Bosch

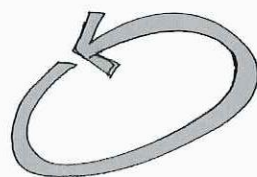


Helmond

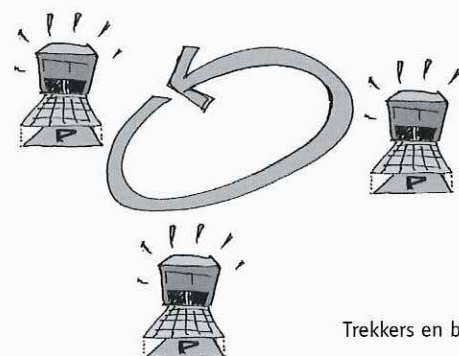
EEN WINKELCIRCUIT



Niet zo....



Maar zo!



Trekkers en bronpunten

2.4 Verschillende sferen

Basis voor de nieuw toe te voegen voorzieningen is het programma, zoals opgesteld in de *nota Bouwstenen*. Naast het onderzoeken van de ruimtelijke mogelijkheden om dit programma in te passen, is door de betrokken marktpartijen het programma uit de *nota Bouwstenen* getoetst op haalbaarheid en kwaliteit. Voor het winkelgebied is een onderscheid gemaakt in een A1-milieu, het hoofdwinkelcircuit en een B-milieu met direct omliggende gebieden en de aanloopstraten.

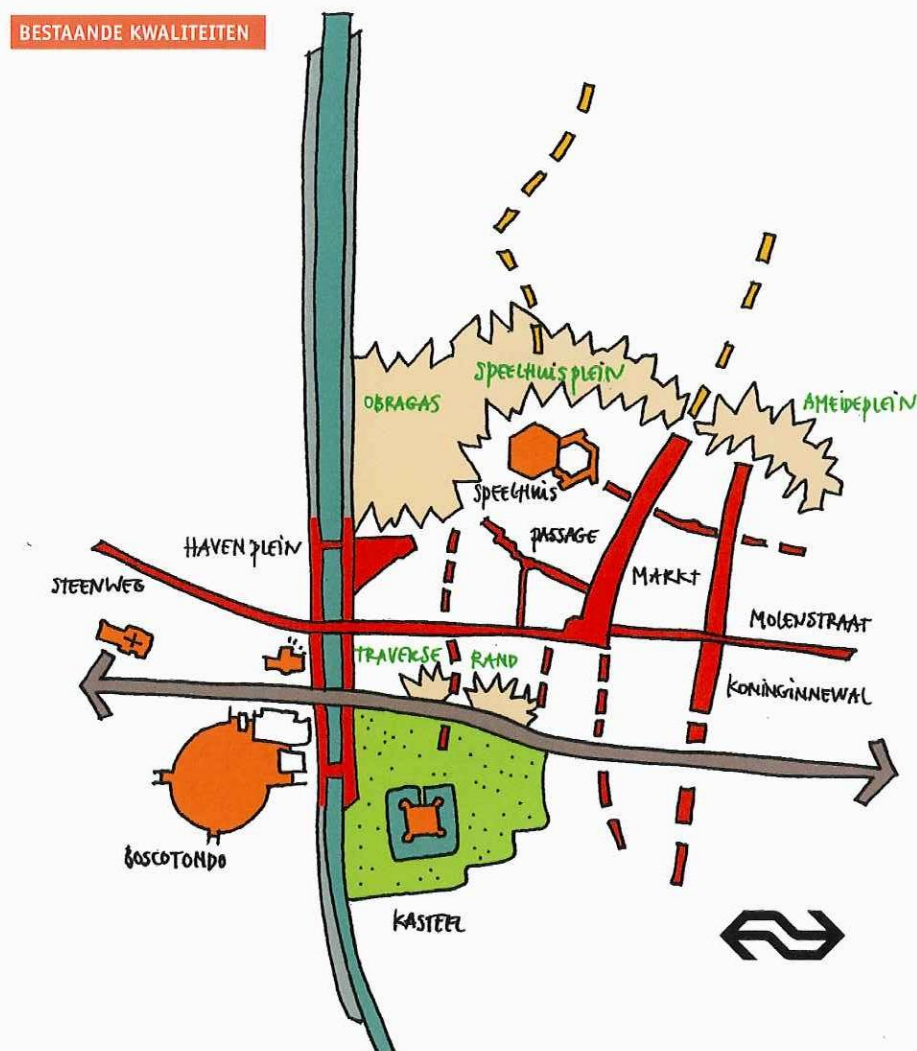
Ook is het van belang dat er ruimte is voor subcircuits. Deze subcircuits moeten ruimte bieden aan een menging van verschillende programmatypen, zoals kleine ateliers, bijzondere speciaalzaken en kleinschalige bedrijven.

Kortom het centrum moet verdere impulsen krijgen door het verrijken en herijken van de bestaande detailhandel. Trekkers, zoals de grootwinkelbedrijven, moeten strategisch worden gespreid over het hoofdwinkelcircuit. De dag- en avondhoreca kunnen worden uitgebreid, rekening houdend met verschillende leefstijlen en specifieke doelgroepen. En het gewenste Kunst- en cultuurcluster moet de juiste plek krijgen.

Opgave verschillende sferen: programmatische en belevingswaarde

- Het centrum moet herkenbaar zijn en het hart van de Helmonders raken. Behoud en hergebruik van bestaande panden en plekken waar Helmonders emotionele banden mee hebben, kunnen hiervoor worden ingezet;
- Gebruik maken van het industriële verleden/erfgoed;
- Voorzichtig omgaan met sloop van bestaande bebouwing, inzet is het behoud van karakteristieke panden en historische structuren;
- In te zetten op een volwaardig stadshart, waar mensen langere tijd verblijven en naast winkelen ook eten, drinken en zich vermaken, kortom een programmamix;
- Realisatie Kunst- en cultuurcluster;
- Versterken van woonfunctie (vooral ook boven bestaande winkels en boven nieuwe functies);
- Realisering van verschillende typen woonmilieus;
- Nagaan hoe de ambulante handel een versterking voor het centrum kan betekenen;
- Ruimtelijke en functionele uitwisseling tot stand brengen tussen detailhandel, horeca, cultuur en parkeerregime;
- Voortzetting beleid van het opknappen van de openbare ruimte, de gevels en het opvullen van gaten;
- Het versterken van 'groene' functies en verbindingen.

Levendigheid en leefbaarheid zijn belangrijke voorwaarden voor een aantrekkelijk centrum. Naast het invullen van een programmatische opgave moet daarom veel aandacht worden besteed aan aspecten als veiligheid, toegankelijkheid, sociale samenhang en de inrichting van de openbare ruimte. Het centrum van Helmond: een plek waar iedereen zich thuis voelt.



2.5 Een bereikbaar centrum

Een levendig en goed functionerende stad kan niet zonder een goede bereikbaarheid. Een bereikbaarheid voor alle verkeers- en vervoerssoorten vanuit alle delen van Helmond en haar omgeving.

Om deze bereikbaarheid te garanderen wordt er op dit moment hard gewerkt aan de studie *Hoofdwegenstructuur*. De *Integrale Structuurvisie* moet samen met de studie *Hoofdwegenstructuur* een oplossing bieden voor de bereikbaarheid van Helmond.

Momenteel is er een aantal knelpunten dat een goede bereikbaarheid en een goed functioneren van het centrum frustreert. In de toekomst waarbij de mobiliteit nog flink toeneemt, zullen deze knelpunten zich steeds duidelijker manifesteren. Naast het oplossen van de knelpunten is er de opgave om een heldere verkeersstructuur te ontwikkelen voor de gehele stad die ook op langere termijn de bereikbaarheid kan garanderen.

De problematiek

In de huidige situatie wordt het centrum als het ware aangesneden en zelfs deels doorsneden door twee hoofdverkeersaders. Het betreft de Kanaaldijk en de Kasteeltraverse. Enerzijds zorgt dat op zich op dit moment vanuit alle richtingen voor een goede autobereikbaarheid. Anderzijds zijn deze routes (met name de Kasteeltraverse) zo dominant (in structuur, inrichting en gebruik) dat ze als het ware een bedreiging gaan vormen voor

de leefbaarheid en bereikbaarheid en daarmee de ontwikkelingsmogelijkheden van het centrum.

De huidige knelpunten:

Noord-zuidroute:

De Kanaaldijk vormt een belangrijke noord-zuidschakel in onder meer de bereikbaarheid van de bedrijventerreinen. Het percentage (zwaar) vrachtverkeer op deze route is nog relatief hoog. Doel van de gemeente is om de Kanaaldijk verkeersluwer te maken waarbij alleen centrumgebonden verkeer wordt toegelaten. Met het gereedkomen van de oostelijk gelegen PW205/210 is er voor het op de zuidelijke bedrijventerreinen gerichte verkeer een goed alternatief, waardoor de Kanaaldijk bijvoorbeeld kan worden afgesloten voor doorgaand vrachtverkeer. Daarnaast kan ook het doorgaand personenautoverkeer uit het centrum worden geweerd.

Centrale as:

De oost-westroute, de Kasteeltraverse, vervult de meest dominante positie in het verkeerssysteem van Helmond. In het centrumgebied kent de Kasteeltraverse met 35.000 à 40.000 motorvoertuigen per etmaal de hoogste belasting. Het betreft voor 95% verkeer dat op Helmond gericht is. Slechts 5% is doorgaand verkeer. Gelet op het gebruik en de inrichting (2 x 2 rijstroken) is de barrièrewerking op delen van het traject hoog. Op deze route zitten drie soorten bestemmingsverkeer (centrum, intern en doorgaand) die met elkaar conflicteren.

Geen eenduidige verkeerscirculatie:

Inzoomend op de auto-ontsluitingsstructuur van het centrum blijkt dat, hoewel op vrijwel elke plek met de auto te komen is, een heldere circulatie ontbreekt. Binnen het centrumgebied is sprake van een diffuus patroon. Aan de randen is het direct begrensd door delen van de hoofdwegenstructuur; Kanaaldijk, Oostende, Kasteeltraverse en Zuidende. Deze hoofdwegenstructuur functioneert niet als eenduidig circulatiesysteem c.q. parkeerverdeelroute voor het centrum. Het dominante karakter van de Kasteeltraverse als doorgaande route, het ontbreken van een directe verbinding voor auto's tussen de Kanaaldijk en de Kasteeltraverse en de maaswijdte tussen Oostende/Kanaaltraverse verhinderen dit.

De opgave

Uit alle discussies en analyses rondom het centrumproject (en ook die rond de studie *Hoofdwegenstructuur*) zowel intern binnen de gemeente als extern met onder andere de klankbordgroep, de ondernemers en de bevolking komen de volgende zaken naar voren:

- Centrumontwikkeling heeft alleen toekomstwaarde wanneer structureel in de ontsluitingsstructuur van het centrum wordt ingegrepen;
- De Kanaaldijk moet geen functie als doorgaande noord-zuidroute meer vervullen;
- De Kasteeltraverse blijft een belangrijke schakel in de hoofdwegenstructuur van Helmond (capaciteit van 2 x 2 rijstroken blijft noodzakelijk);
- In het centrum ontbreekt het aan een helder en eenduidig circulatiesysteem;
- De Kasteeltraverse heeft een sleutelrol in het goed bereikbaar houden van het centrum;
- Fietspadennet vanuit stad/regio naar het centrum.

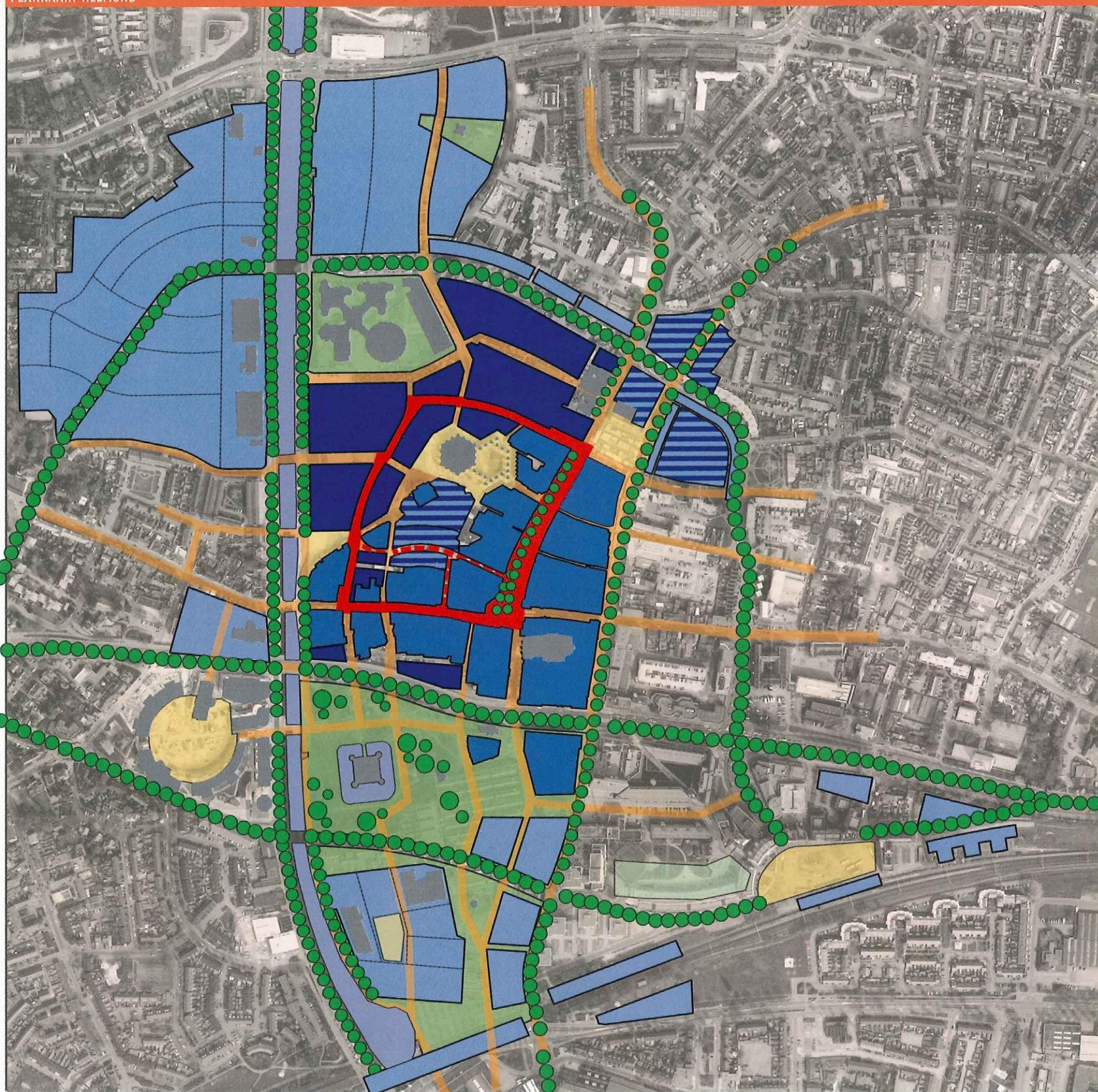
Gelet op de (over)belasting van de hoofdverkeersstructuur in Helmond moeten de verkeersoplossingen voor het centrum tevens een bijdrage leveren aan de verbetering van de hoofdwegenstructuur. Naast het verbeteren van de bereikbaarheid moet ook de leefbaarheid (vermindering barrièrewerking, verbeteren verkeersveiligheid, voorkomen geluidsoverlast) er op vooruit gaan. Een goede bereikbaarheid moet hand in hand gaan met voldoende parkeergelegenheid voor auto's en goede routes en strategisch geplaatste stallingsmogelijkheden voor de fiets. De parkeergarages moeten direct aangesloten zijn op de voetgangerszone van het hoofdwinkelcircuit. Een parkeerverwijssysteem zal onderdeel uitmaken van de verkeerscirculatie rond het centrum.

Logica en helderheid spelen bij het zoeken naar een oplossing een belangrijke rol. De opgave is om, naast het oplossen van de knelpunten, te komen tot een logische en heldere circulatie en structuur. Belangrijk hierbij is de oplossingen niet alleen verkeerstechnisch uit te werken, maar te integreren met de ruimtelijke structuur, voldoende stallingsmogelijkheden en de leefbaarheid.

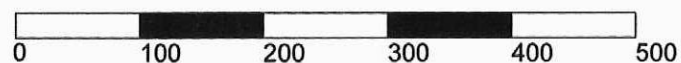
3

INTEGRALE STRUCTUURVISIE

- 3.1 Hoofdpunten ■ 3.2 Het plan ■ 3.3 Ruimtelijke structuur ■ 3.4 Verschillende sferen
- 3.5 Een bereikbaar centrum



- Bestaand kerngebied
- Nieuwbouw kerngebied
- Kerngebied: winkelcircuit en aanlooproutes
- Interieur: pleinen en binnenwereld
- Kader: de lanen, het Kanaal en Kasteel
- Te herstructureren gebied



3.1 Hoofdpunten

De *Integrale Structuurvisie* schetst de ontwikkelingen voor het centrum over een periode van 10 jaar à 15 jaar. Een bijzondere opgave, niet alleen vanwege de lange looptijd, maar ook door de inhoud van de opgave. Het maken van een levendig en leefbaarcentrum voor Helmond en de regio. Doel van de structuurvisie is richting te geven aan de ontwikkelingen in het centrum voor de lange termijn. Daarnaast moet het plan ook houvast bieden voor de korte termijn.

Gezien de omvang van de opgave is het belangrijk een aantal hoofdonderdelen te benoemen. Deze hoofdonderdelen vormen het zogenaamde raamwerk van het plan. Dit raamwerk helpt sturing te geven aan korte- en lange termijn ontwikkelingen. Daarnaast biedt het raamwerk houvast om een onderscheid te maken tussen de vaste, structuurbepalende delen van het plan en de nadere invulling.

Het maken van een ontwerp is altijd een zoektocht; een zoektocht naar mogelijkheden, kansen en unieke vondsten. Een zoektocht waarin ook rekening moet worden gehouden met beperkingen. Als ondersteuning bij de zoektocht is een aantal uitgangspunten benoemd. Deze uitgangspunten helpen bij het maken van keuzen voor het ontwerp. Als samenvatting en inleiding voor de uitgebreide planbeschrijving zijn in dit hoofdstuk de belangrijkste hoofdkeuzen apart op een rij gezet. Aansluitend wordt ingegaan op het raamwerk en volgt de plantoelichting.

HOOFDKEUZEN

Inzet op een compact hoofdwinkelcircuit

Vergeleken met steden van vergelijkbare omvang is het huidige centrum van Helmond bescheiden van omvang. Om invulling te geven aan de ambitie van de gemeente om het centrum een sterkere positie te geven op stad- en regioniveau, is gekozen voor het verrijken en uitbreiden van het programma van het centrum. In aansluiting op de huidige maat en schaal van het centrum van Helmond is voor het kerngebied gekozen voor een compact hoofdwinkelcircuit. In de zoektocht naar mogelijke locaties voor dit circuit heeft het bestaande winkelhart een belangrijke rol gespeeld, evenals de mogelijkheid voor een flexibele realisering.

Ontwikkeling noordrand en Obragas

Zoals uit de analyse naar voren is gekomen, bestaat het huidige centrum uit een groot aantal fragmenten en zit vooral aan de noordkant veel ontwikkelingsruimte. Zeker als wordt meegenomen dat het Obragasterrein op termijn kan worden toegevoegd aan het centrumgebied. Op basis van deze ontwikkelingsruimte en het uitgangspunt van een compact circuit is gekozen voor een hoofdwinkelcircuit dat de Veestraat, via een nieuwe verbinding over het Obragasterrein, langs de noordzijde van het Speelhuis verbindt met de markt. Twee dwarsverbindingen, de Elzaspassage en een route via het Speelhuis bieden mogelijkheid voor een stapsgewijze ontwikkeling.

Programmamix: een leefbaar centrum met een eigen imago

Een centrum is meer dan winkels. Om te zorgen voor een leefbaar, levendig en veilig centrum is gekozen voor een divers programma. Dit betekent dat de *Integrale Structuurvisie* naast ruimte voor winkels ook ruimte biedt voor wonen, kunst, cultuur en uitgaansfuncties en zorg- en welzijnsvoorzieningen. Met de keuze voor een programmamix kan Helmond zich op een positieve manier onderscheiden van andere centra. Het karakter van een centrum wordt niet alleen bepaald door de hoofdwinkelroute, juist de onderliggende subcircuits geven het centrum een bijzondere sfeer. In de structuurvisie zijn deze uitgewerkt door middel van drie themaroutes: de Oude Aa, het Kanaal en de kunst-, cultuur- en uitgaansroute.

Realisatie van een Nieuwe Aa, de Oude Aa als themaroute

Om te kunnen voldoen aan de uitgangspunten voor het hoofdwinkelcircuit is gekozen voor een nieuwe winkelroute over het Obragasterrein, ten westen van de Oude Aa. De Nieuwe Aa is de route die zorgt voor de verbinding van de Veestraat met het noordelijk deel van het hoofdwinkelcircuit.

De Oude Aa, die onvoldoende profiel heeft om als hoofdwinkelcircuit te fungeren, wordt als themaroute (water) versterkt. Door de oude Aa in zowel noordelijke als zuidelijke richting te verlengen krijgt ze een belangrijke rol als doorgaande langzaam-verkeersverbinding.

Bijzondere elementen en deelmilieus

Het rechthoekige hoofdwinkelcircuit wordt het hart van het centrum. Het middelpunt van deze spin in het web, is het Speelhuisplein. Door het toevoegen van bebouwing kan de huidige vlakte een echt plein worden met een bijzondere sfeer. Het plein met daarop het Speelhuis is zoeklocatie voor het nieuw te realiseren Kunst- en cultuurcluster. Hiermee wordt de huidige cultuurfunctie versterkt.

Samen met de kunst-, cultuur- en uitgaansroute zorgen de Kanaalroute en de Oude Aa als themaroutes, voor de verbinding tussen het centrum en bijzondere elementen als het Kasteel en Boscotondo.

De Elzaspassage neemt een bijzondere positie in als overdekt winkelmilieu. Door een heroriëntatie op de huidige opzet ligt er een mooie kans voor een goede aansluiting van de Elzaspassage op het hoofdwinkelcircuit. De Steenweg is opgevat als complementair deelmilieu met bijzondere kwaliteitswinkels en speciaalzaken.

Koppeling centrum en Binnenstad-Oost

Om in de toekomst een goede koppeling mogelijk te maken tussen het centrum en Binnenstad-Oost gaat de *Integrale Structuurvisie* uit van een directe koppeling van de Heistraat op de Koninginnewal. Deze lange-termijnopgave betekent een herstructureringsopgave voor het Ameideplein en haar omgeving.

Voor deze herstructurering zijn de herinrichting van het Ameideplein, de aansluiting Markt en Ameideplein en het versterken van de ruimtelijke relatie met Binnenstad-Oost belangrijke opgaven.

Uitgangspunten

Ruimtelijke structuur

Zoals in hoofdstuk 2 *Visie op de opgave* is beschreven, is de belangrijkste ruimtelijke opgave het aanbrengen van samenhang tussen de verschillende bijzondere elementen. Om deze samenhang te bereiken is gezocht naar structuren op het niveau van de stad en op het niveau van het centrumgebied. Structuren die rekening houden met de bestaande kwaliteiten en die een perspectief bieden voor de lange termijn:

- Aansluiten op bestaande lange lijnen, zoals het Kanaal en de Kasteeltraverse, en waar mogelijk gebruik maken van historische lijnen, de Oude Aa en de stadswal, met als doel een stedelijk samenhangende structuur;
- Zorgen voor een goede verankering van het centrum in de stad: heldere verbindingen in alle richtingen;
- Gebruik maken van de bijzondere gebouwen en plekken in het centrum: het Kasteel, de Kasteeltuin, het Speelhuisplein, de Markt en de Kanaalzone;
- Zorgen voor een goede aanhaking van de Steenweg, Boscotondo en Hotel Westende op het kerngebied;
- Een goede verbinding met het Stationskwartier en het Hatématerrein/Spoorzone;
- Herkenbare routes met oriëntatiepunten en verschillende soorten pleinen en parken.

Winkelstructuur

De belangrijkste opgave voor het kerngebied is het maken van een verbeterde winkelstructuur. De uitgangspunten voor de winkelstructuur zijn apart benoemd:

- Een compact centrum dat past bij de maat en schaal van Helmond;
- Realiseren van een circuit met een maat en omvang passend bij de draagkracht van Helmond;
- Benutten van bestaande kwaliteiten;
- Een doorgaand, tweezijdig circuit met een beperkt

aantal doorsnijdingen en een straatprofiel van 8 à 12 meter;

- Goede aansluiting op de toegangsroutes inclusief parkeergelegenheden;
- Goede inpassing van de Elzaspassage;
- Benutten en versterken van de aanloopstraten.

Verschillende sferen

Verschillende sferen houdt in verschillende typen programma's waarmee een 'levendig' centrum kan worden gerealiseerd; een centrum waar het zowel overdag als 's avonds prettig is om te verblijven:

- Toevoegen van een kwalitatief programma dat past bij een stad van bijna 100.000 inwoners;
- Een divers programma: detailhandel, wonen, horeca, vermaakfuncties;
- Gericht op verschillende doelgroepen;
- Aandacht voor ontmoetingsruimten en de inrichting van de openbare ruimte;
- Voorkomen van achterkantsituaties door goede plintfuncties.

Zorg en welzijn

In de stadsvisie zijn veiligheid en het versterken van de sociaal maatschappelijke basis belangrijke speerpunten. Onderzoek naar de bijdrage die vanuit ruimtelijk fysieke hoek aan dit soort speerpunten kan worden gegeven, staat nog in de kinderschoenen. Voor de *Integrale Structuurvisie* zijn deze speerpunten daarom vertaald in de uitgangspunten: een levendig, leefbaar en veilig centrum. Het lastige aan deze begrippen is dat ze moeilijk objectief kunnen worden gemaakt. Daarom zijn ze vertaald naar de volgende uitgangspunten:

- Een mix aan programma's;
- Wonen voor verschillende doelgroepen;
- Het toevoegen en versterken van de kwaliteit van de openbare ruimte;
- Aandacht voor veiligheid en beheer;

- Ruimte voor zorg- en welzijnsfuncties in het centrum.

Kunst- en cultuurcluster

Een bijzonder project is het Kunst- en cultuurcluster dat de gemeente op korte termijn wil realiseren. Voor dit cluster is, net als voor de winkelstructuur, een aantal specifieke uitgangspunten geformuleerd:

- Er moet sprake zijn van clustering van voorzieningen die zodanig substantieel is en gecombineerd wordt met andere aansluitende voorzieningen, dat sprake is van een gethematiseerde gebiedsontwikkeling;
- Het gethematiseerde gebied maakt onderdeel uit van een culturele route, op deze wijze kunnen de belangrijkste voorzieningen op een logische en herkenbare manier worden gekoppeld;
- Culturele route en winkelroute moeten elkaar ontmoeten zodat publieke functies de private functies aanjagen;
- Op de knooppunten van deze routes ontstaan de meest interessante plekken;
- De publieksfuncties moeten een herkenbare plek hebben.

Een bereikbaar centrum

Bereikbaarheid gaat over de toegang tot het centrum en stelt eisen aan de capaciteit van de wegen en de herkenbaarheid van toegangsroutes.

De uitgangspunten hiervoor zijn:

- Aansluiting op de hoofdwegenstructuur;
- Voldoende capaciteitsmogelijkheden op de toegangsroutes;
- Bereikbaar voor auto, fiets en voetganger;
- Voldoende parkeerruimte met logische routes en een evenwichtige verdeling;
- Herkenbare en veilige toegangsroutes;
- Een heldere structuur.

Een goede bereikbaarheid

De Structuurvisie zet in op een comfortabele en snelle bereikbaarheid van het centrum. Dit zijn factoren die een belangrijke rol spelen bij winkelbezoek. Een van de sterke punten van het huidige centrum is de goede bereikbaarheid. De *Integrale Structuurvisie* wil deze kracht vasthouden en zet daarom in op een goede ontsluiting van het centrumgebied. Niet alleen voor de auto, maar ook voor langzaamverkeer en de bereikbaarheid met openbaarvervoer. Voor het langzaamverkeer wordt ingezet op een versterking van het fietsnet. Gezien de beperkte dienstregeling voor bussen is voor het openbaarvervoer behoud van de stadstaxi (het collectief vraagafhankelijk vervoer) van cruciaal belang.

Om Helmond voor de auto beter te ontsluiten werkt de gemeente aan de studie *Hoofdwegenstructuur*. Afhankelijk van de uitkomsten van deze studie zal de definitieve ontsluitingsstructuur voor het centrum worden bepaald. Inzet van de *Integrale Structuurvisie* is een goede bereikbaarheid van het centrum. Het model dat hiervoor is ontwikkeld past in alle scenario's uit de studie *Hoofdwegenstructuur*.

Het raamwerk

De belangrijkste component van het raamwerk is het 'skelet'. Dit skelet bestaat uit de ruimtelijke hoofdstructuur van het kerngebied en de wijze waarop het kerngebied op de centrumgordel aansluit.

Hoofddrager van het skelet is het hoofdwinkelcircuit. Als dwarsverbinding

is de Elzaspassage ook een belangrijke hoofddrager. Naast het hoofdwinkelcircuit gaat het om de lange lijnen in de stad, die zorgen voor goede doorgaande verbindingen. Ook de themaroutes, Oude Aa, Kanaal en kunst-, cultuur- en uitgaansroute, maken onderdeel uit van het skelet. Voor deze routes gaat het vooral om hun bijdrage aan de sfeer in het centrum en hun functie als oriëntatiepunt. Hoe de thema's precies worden ingevuld is een uitwerkingsopgave. Andere uitwerkingsopgaven zijn het Ameideplein, het Speelhuisplein en de inpassing van de Elzaspassage.

Een tweede belangrijk sturingsmiddel voor de gemeente is het programma. De visie geeft op hoofdlijnen richting aan de invulling van het programma. Door middel van een zonering is de programmatische ontwikkelingsrichting aangegeven. Bij de nadere uitwerking van de visie moet de exacte invulling worden bepaald. Toetsingscriteria hierbij zijn de ruimtelijke uitgangspunten, de mix aan programma en de programmatische richtgetallen.

Voorwaarde voor een goed functionerend centrum is een goede bereikbaarheid. Daarom maakt het ontsluitingsmodel voor het centrum ook onderdeel uit van het raamwerk.

In paragraaf 3.2 wordt het plan met behulp van de thema's: ruimtelijke structuur, verschillende sferen en een goede bereikbaarheid nader toegelicht. Om de haalbaarheidsstudie te kunnen verrichten zijn voor een aantal onderdelen nadere studies verricht. De resultaten hiervan zijn opgenomen in hoofdstuk 4.

Helmond DOE-stad

Aan het nieuwe centrum is het motto DOE-stad meegegeven. Dit geeft uitdrukking aan één van de succesfactoren van het centrum van Helmond. Alle betrokkenen gaan met elkaar aan de slag met als doel het ontwikkelen van een levendig en attractief stadshart. Dit betekent dat er én nieuwe woningen én nieuwe winkels én nieuwe voorzieningen op het gebied van cultuur, sport en vermaak én onderwijs én evenementen in de openbare ruimte moeten worden gerealiseerd en georganiseerd. DOE staat ook voor de verschillende manieren waarop gebruik kan worden gemaakt van het centrum. Uiteindelijk zijn het de bewoners en de bezoekers die de verhalen van de stad vertellen.



3.2 Het plan

Het motto dat aan het plan is meegegeven is **Helmond DOE-stad**. In hoofdstuk 2 *Visie op de opgave* is aangegeven dat er uit de vier scenario's van de *nota Bouwstenen* geen voorkeursmodel is gekozen, maar dat uit de modellen verschillende onderdelen zijn overgenomen. Wel heeft model 4, vanwege het hoge ambitieniveau en de voorgestelde ruimtelijke ingrepen, de meeste voorkeur gekregen.

Het motto sluit goed aan bij de ambitie van het centrum van Helmond een stadshart te maken met een belangrijke functie voor de eigen inwoners dat ook op regionaal en bovenregionaal niveau betekenis heeft. Kortom een 'hart' met verschillende soorten sferen, ontmoetingsruimten, functies en verblijfsmogelijkheden.

3.3 Ruimtelijk

Een heldere structuur

Bij de keuzen op structuurniveau is rekening gehouden met de wijze waarop het centrum kan worden ontsloten op het niveau van de stad, de mogelijkheden om het centrum te verbinden met de centrumgordel en de ontwikkelingskansen voor een nieuw winkelgebied. De bereikbaarheid van het centrum moet sterk verbeterd worden. Hiervoor is een aantal ingrepen noodzakelijk. Niet alleen voor de bereikbaarheid, maar ook om het centrum ruimtelijk op een heldere en logische manier aan te laten sluiten op de omliggende wijken. De directe koppeling van de Heistraat op de Koninginnewal geeft een heldere aansluiting van Binnenstad-Oost en het Stationsgebied. Een andere belangrijke koppeling is de verbinding van het Zuidende door de Waart via het Nedschroefterrein naar de Europaweg/Kasteeltraverse. De 'Nieuwe Laan' die zo ontstaat, is noodzakelijk om het noordelijk deel van het centrum ruimtelijk te begrenzen, te ontsluiten en via de ringstructuur aan te laten sluiten op de andere stadsdelen, gekoppeld aan de maatregelen van de hoofdwegenstructuur. De splitsing van de

Kasteeltraverse geeft de mogelijkheid om op termijn het weggedeelte terug te brengen op maaiveldniveau en de verbinding met de Kanaaldijk te herstellen.

Naast deze structuuringrepen op het niveau van de stad, is voor het kerngebied gezocht naar een verbeterde winkelstructuur die aansluit bij de historische structuur van de Veestraat en de Markt en die kan zorgen voor samenhang tussen de verschillende karakteristieke gebieden en gebouwen. Op basis van de eerder beschreven uitgangspunten is gekozen voor een gesloten winkelstructuur.

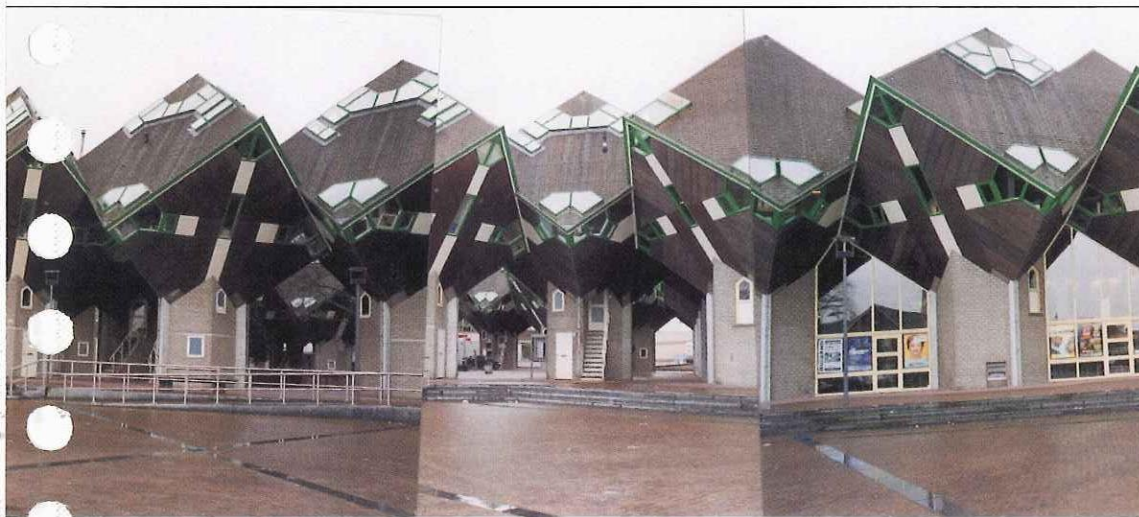
Het circuit dat ontstaat, biedt de mogelijkheid om bestaande en nieuwe functies op een goede manier met elkaar te verbinden. Naast een goede aansluiting op de huidige winkelstructuur, biedt de structuur ruimte voor het ontwikkelen van nieuwe detailhandel en andere functies. Uitgaande van de herontwikkeling van het Obragasterrein, de beschikbare ruimte aan de noordkant van het Speelhuis en de eerder beschreven uitgangspunten, is de noordkant een logische ruimte om het hoofdwinkelgebied uit te breiden. Om tweezijdig winkelen mogelijk te maken, een belangrijke voorwaarde voor het hoofdwinkelcircuit, is gekozen voor een route langs de noordkant van het Speelhuis. Door de nieuwe bebouwing rond het Speelhuis, krijgt het Speelhuisplein een besloten sfeer die goed aansluit bij het karakter van het Speelhuis.

Compact centrum

De structuur voor het winkelgebied bestaat uit twee lagen. De hoofddrager is de laag van het hoofdwinkelcircuit. Dit circuit wordt gevormd door een gesloten route die loopt via de Veestraat, over het Obragasterrein via de noordkant naar de kop van de Markt. Voor de verbinding over het Obragasterrein is gekozen voor een nieuwe verbinding parallel aan de Oude Aa, de Nieuwe Aa. Een belangrijk argument voor deze keuze is dat de breedte van de Oude Aa onvoldoende is om als hoofdwinkelstraat te dienen. Ook is het lastig om aan de Oude Aa winkels met een noodzakelijk diepte van minimaal 15 meter te realiseren.

Verder geeft de Nieuwe Aa de mogelijkheid het westelijk deel van de Vee-





straat tussen de Oude Aa en het Kanaal, onderdeel te laten zijn van het hoofdwinkelcircuit. Een ander voordeel is dat de Nieuwe Aa goed aansluit op het Havenplein, waardoor de structuur van het circuit en de pleinen elkaar versterken.

Binnen de nieuwe winkelstructuur, neemt de Elzaspassage als overdekt winkelmilieu een bijzondere positie in. Om deze positie te versterken wordt voorgesteld de huidige structuur van de Elzaspassage aan te passen. De aanpassing van de Elzaspassage vereist een heroriëntatie van het noordelijke deel, die nader zal moeten worden onderzocht op financiële haalbaarheid en faseringsmogelijkheden. Ruimtelijk biedt zij echter vele kansen om de Elzaspassage op een goede manier in het hoofdwinkelcircuit te verankeren.

Door de huidige Elzaspassage naar het Havenplein af te buigen en in westelijke richting te verlengen, ontstaat een T-vormige structuur die de Elzaspassage op drie strategische plekken aan het hoofdwinkelcircuit koppelt. Naast de bestaande ingangen aan de Markt en de Veestraat krijgt de Elzaspassage via de Oude Aa een directe aansluiting op de Nieuwe Aa en het Havenplein. Voor de noordzijde ligt een opgave om voorkanten te maken. Een van de mogelijkheden waar het plan vanuit gaat, is realisatie van het Kunst- en cultuurcluster op deze locatie. Deze locatie wordt momenteel samen met twee andere mogelijke locaties onderzocht op haalbaarheid en realisatiemogelijkheden.

De tweede laag is de laag van de subcircuits en het dwaalmilieu. Dit dwaalmilieu heeft geen duidelijke structuur, maar wordt gekenmerkt door verschillende bijzondere milieus met elk hun eigen sfeer. Naast bestaande bijzondere milieus, zoals de Steenweg, het Materdeï-complex, stegen als Hool en Kamstraat en het Ketse Gangske, worden met de uitbreiding van het centrum nieuwe routes toegevoegd. Door middel van verschillende thema's zijn deze routes herkenbaar gemaakt. Aan deze routes kunnen gebieden met verschillende sferen ontstaan. Naast de Kanaalzone gaat het om de historische lijn van de Oude Aa en een nieuw gevormde Kunst- en cultuurroute. De invulling van deze verschillende routes wordt bij het onderdeel *Verschillende sferen* nader toegelicht.

Openbare ruimte

Voor het kerngebied verdient de openbare ruimte extra aandacht. Openbare ruimte gaat over toegankelijkheid en verbinding. Verbinding van straten en stedelijke ruimten. De openbare ruimtekaart is opgebouwd uit drie kaarten: een kaart van het kerngebied met het hoofdwinkelcircuit en de belangrijkste verbindingen van dit circuit naar de centrumgordel, een kaart met de belangrijkste 'interieur'-gebieden en een kaart die het kader van het centrum aangeeft. De kaart van het kerngebied geeft goed aan hoe de eerste laag, de laag van het hoofdwinkelcircuit, als een spin in het web, het hart van het centrumgebied vormt. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de bestrating en inrichting van dit gebied. De interieurkaart geeft een overzicht van de verschillende stedelijke ruimten in het centrum. Samen met de kaart van het kerngebied geeft deze kaart een beeld van de verschillende typen ruimten in het kerngebied.

De hoofdwinkelstructuur wordt via een aantal verbindingen aan de omliggende wijken gekoppeld. De Nieuwe Aa kan mogelijk op termijn worden doorgetrokken richting het Kasteel. Zo ontstaat door middel van een directe as, een bijzondere zichtlijn vanuit het Kasteel naar het kerngebied. Verder blijven de Oude Aa, de Kamstraat en de Kerkstraat belangrijke verbindingen naar de Kasteeltuin en het hierachter liggende Viscoterrein. Vergelijkbaar met de Kerkstraat en de Koninginnewal kan langs het Kanaal een route ontstaan die zorgt voor een (langzaamverkeers)verbinding langs het Kanaal naar het kerngebied. Aan de oostzijde blijven de Amei-destraat - Molenstraat en het Ketse Gangske - Kluisstraat belangrijke doorlopende verbindingen.

Woonwijk de Waart wordt op twee plekken direct aangesloten op de hoofdwinkelstructuur. Via de Torenstraat en via de Markstraat langs het vernieuwde Ameideplein. Als nevenroutes worden vanuit de Waart twee lijnen doorgetrokken die als langzaamverkeersroutes, via de hofbebouwing ten noorden van de Watermolenwal en de Oude Aa en Marktstraat naar het kerngebied lopen.

Kader

Het kader bestaat uit het Kanaal, de Kasteeltuin en de lanen. De lanen begeleiden de ringstructuur rond het centrum. Ze bepalen hiermee het karakter van de overgang van het centrumgebied naar de omliggende wijken. Het Kanaal is als lange lijn een belangrijk structurerend element voor de stad. Het kanaal is ook een belangrijke verbinding met het omliggende landschap. Andere belangrijke lanen, zijn de Koninginnewal, de verbinding van het vernieuwde Ameideplein met de stationszone, en de Kasteeltraverse.

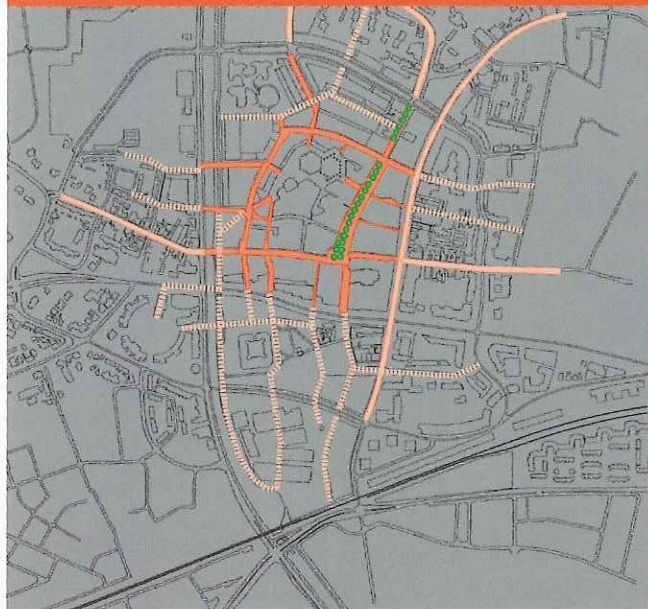
De Kasteeltuin heeft een belangrijke functie als stadspark, om deze functie te versterken en de relatie met het centrum te versterken wordt het park in zuidelijke richting uitgebreid.

Hiermee krijgt het Kasteel meer ruimte. Verder wordt met het terugbrengen van de historische lijn van de Nieuwe Aa een belangrijke verbinding gelegd tussen het Viscoterrein, de Kasteeltuin, het kerngebied en het huidige Konmarterrein met de Watertoren. Het Watertorenpark is een park dat de noordkant van de stad een groene plek geeft en het bijzondere karakter van de Watertoren versterkt.

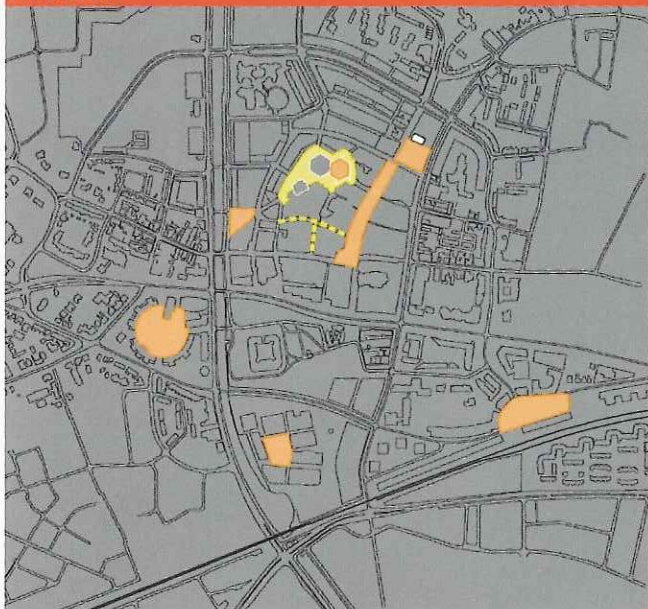
De Markt

Als verbinding tussen de Watermolenwal en de Veestraat heeft de Markt een belangrijke functie in het hoofdwinkelcircuit. De huidige Markt maakt zonder de weekmarkt een kale indruk. Doordat de lei lindes vlak langs de winkelpuien zijn geplaatst, zijn de winkels slecht zichtbaar en krijgt de Markt het karakter van een kale vlakte. Het plan bevat daarom een voorstel voor een herinrichting van de Markt. Uitgangspunt is om een meer-voudig gebruik mogelijk maken. Door de lei lindes te verwijderen en bomen toe te voegen in de middenzone, krijgt de Markt een besloten karakter. Uit ervaring blijkt dat het lastig is de wanden van de Markt aan twee zijden met winkels te vullen. Daarom gaat het plan voor de plintfuncties

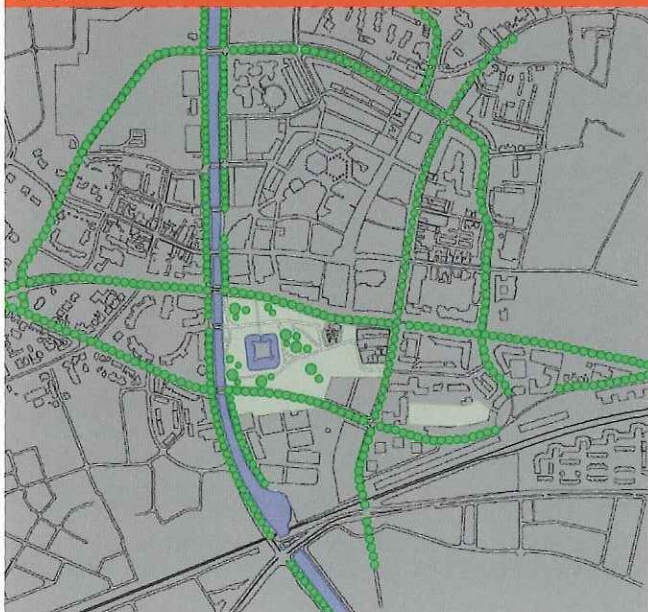
KERNGEBIED



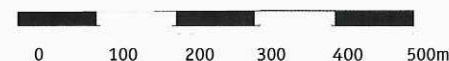
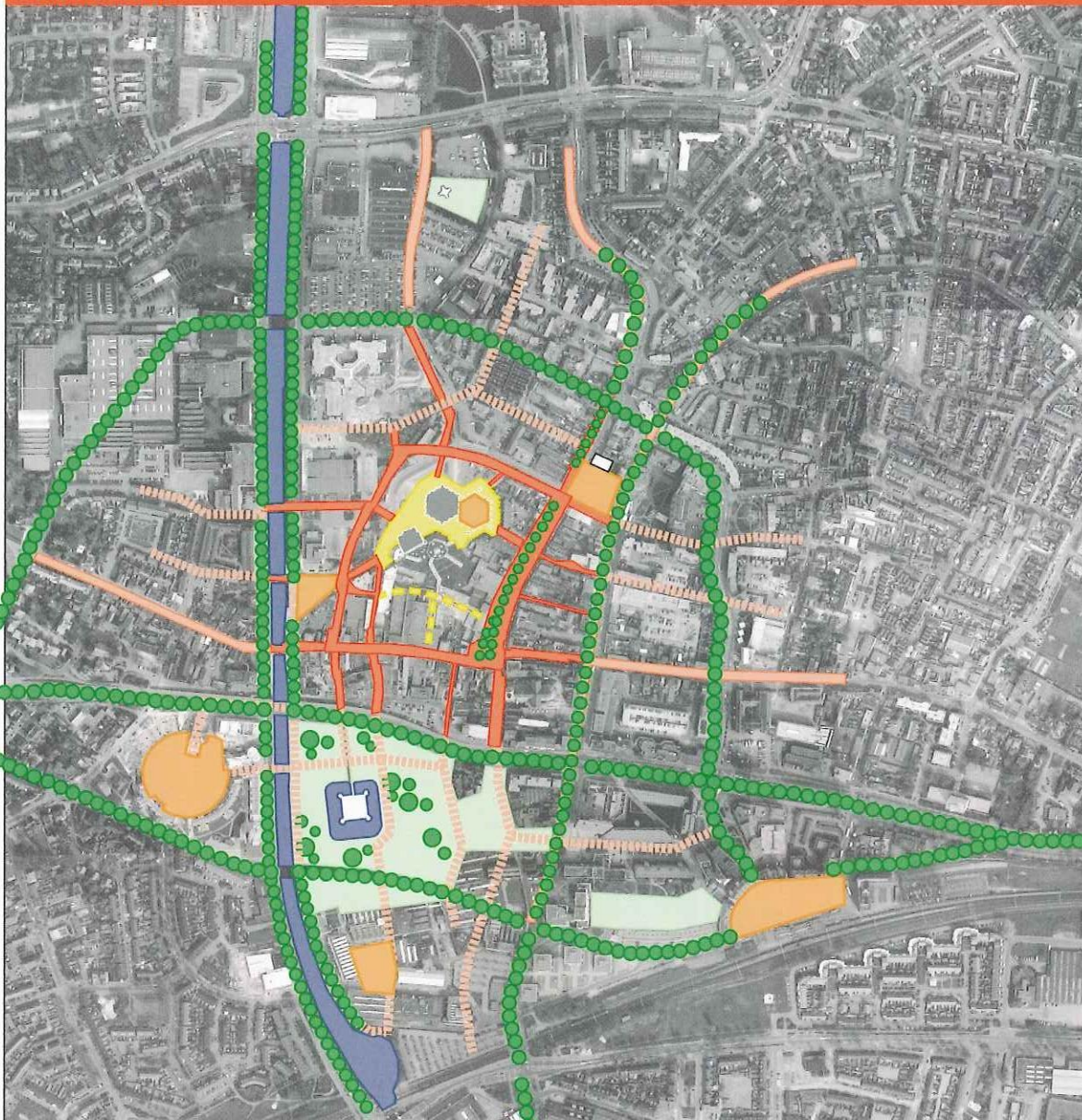
INTERIEUR



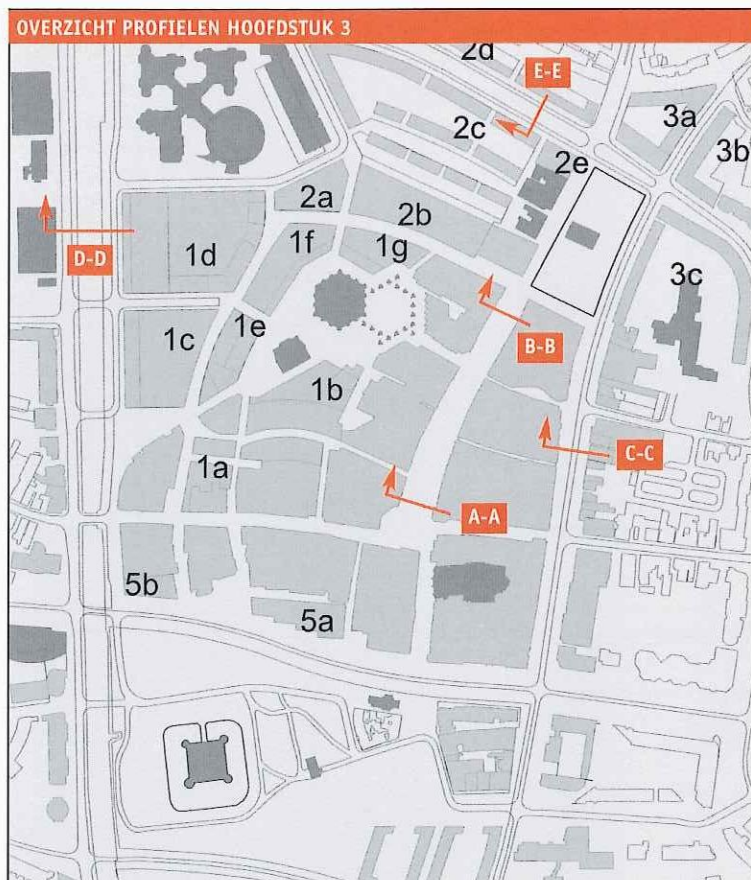
KADER



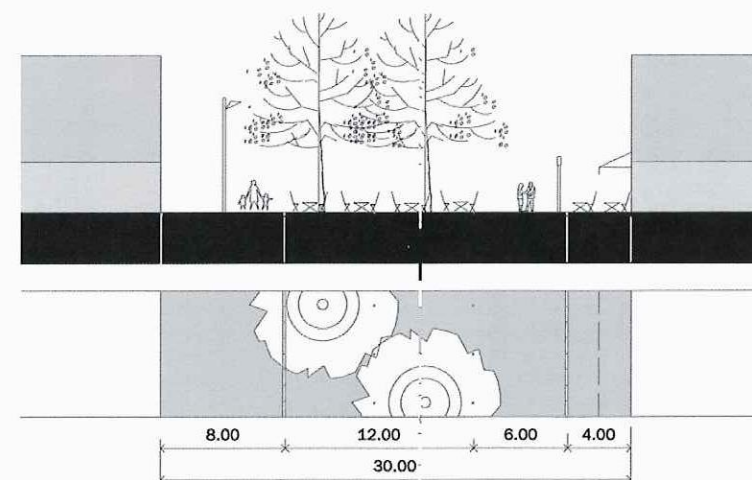
OPENBARE RUIMTE



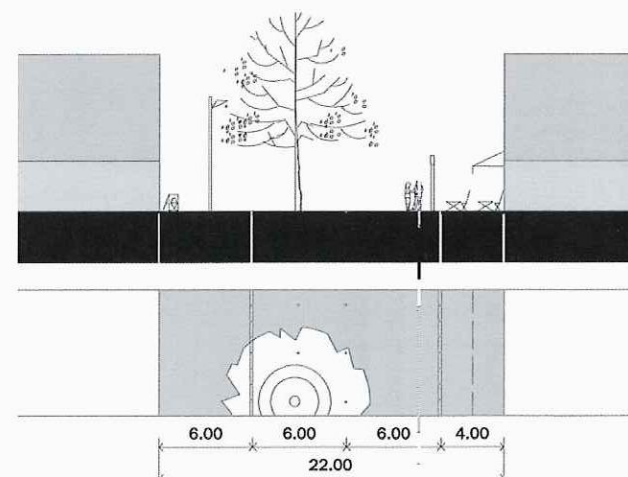
-  Kerngebied: de ruit (het winkelcentrum), de aanloop- en toevorroutes
-  Het interieur: de binnenwereld, de pleinen
-  Het kader: de lanen, het Kanaal, de tuinen



Markt



A-A Markt met terrassen

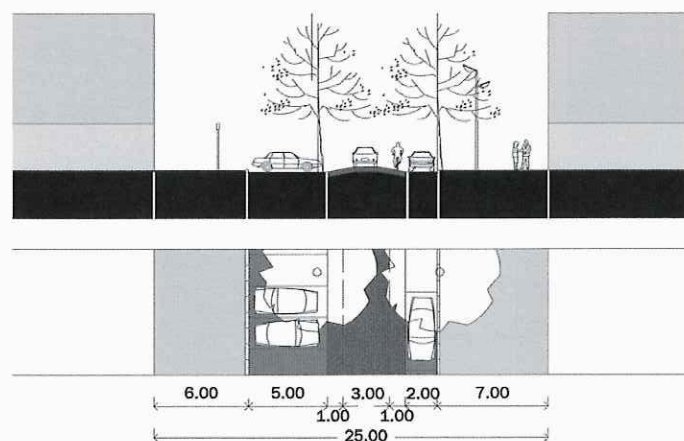


B-B Markt noordzijde

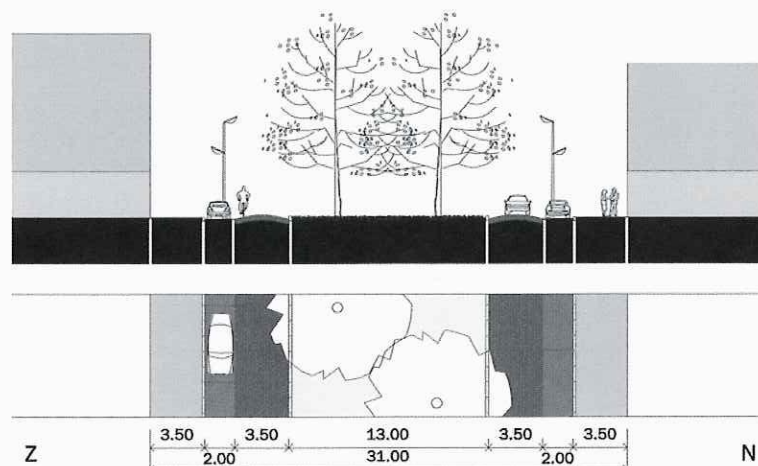
van de Markt uit van winkels en dienstverlenende functies aan de westkant als onderdeel van het hoofdwinkelcircuit. De oostkant, de zonzijde, is aangewezen als concentratiegebied voor (dag)horeca. Herinrichting van de Markt maakt het mogelijk het midden van de Markt in te richten voor terrassen. Naar de inrichting van de Markt voor de ambulante handel en de noodzakelijk ruimte voor de Kermis is apart studie gedaan. In paragraaf 3.4 *Verschillende sferen* zal dit verder worden toegelicht.

Het Ameideplein als opgave

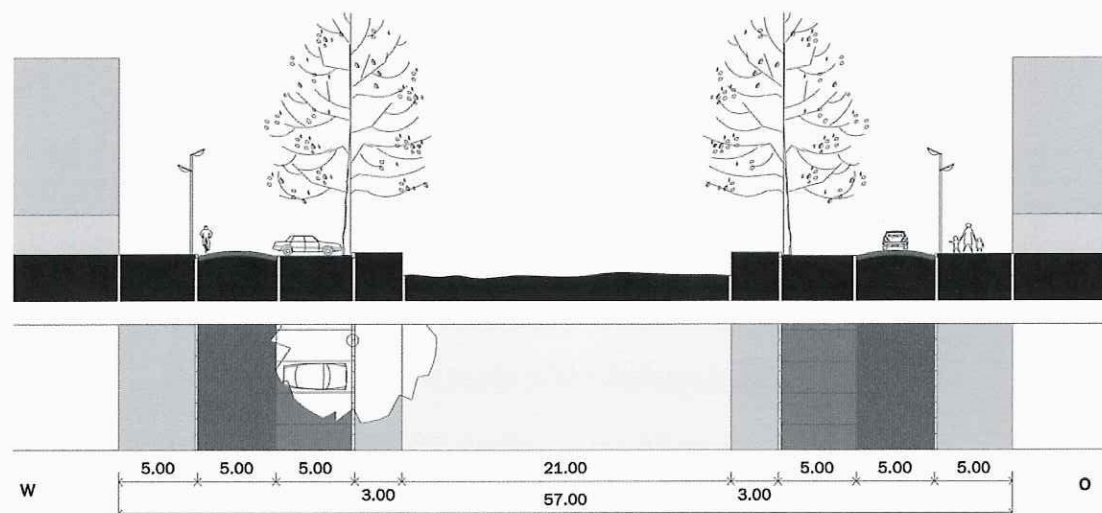
Het huidige Ameideplein heeft het karakter van een verkeersplein, inclusief de daarbij horende parkeerplaatsen. Door de rafelige randen en de ligging van de Ameideflat achter de rooilijn is het Ameideplein een ongedefinieerde ruimte. Een belangrijke opgave is daarom het verbeteren van de randen van het plein. Door de koppeling van de Koninginnewal – Heistraat komt het Ameideplein op een strategische positie te liggen. Vanuit zowel de noord- als de oostkant fungeert het als entreegebied voor het centrum. Met de doorbraak door de Waart ligt een belangrijke herstructureringsopgave aan de noordzijde.



C-C Koninginnewal



E-E De Nieuwe laan



D-D Kanaal

Mede gezien de wens van de beheerder van de Ameideflat naar een studie van herstructurering van zowel de flat als de omliggende bebouwing en de opgave voor de herinrichting van het huidige Ameideplein verdient deze locatie vanuit diverse oogpunten op korte termijn nadere studie.

Het Havenplein

Het Havenplein heeft een belangrijk functie als uitgaanscentrum. De ligging aan het Kanaal maakt het plein aantrekkelijk voor terrassen en andere evenementen. In de structuurvisie is ruimte voor versterking van de horecafunctie aan het Havenplein, vooral aan de noordzijde rond de Kanaalzone. Dit plein is een belangrijke schakel tussen het hoofdwinkelgebied, het Kanaal en Boscotondo. In de huidige situatie is de Oude Aa de verbinding van de Veestraat naar het Havenplein. In de nieuwe situatie wordt het Havenplein via de Nieuwe Aa aan het hoofdwinkelcircuit gekoppeld. Zo ontstaat op de kop van het Havenplein een bijzondere ontmoetingsplek, waar Havenplein, Nieuwe Aa en de verlengde Elzaspassage samenkomen.

Het Speelhuisplein

Handhaving van het Speelhuis is een belangrijk uitgangspunt voor het plan geweest. Met het nieuwe winkelcircuit krijgt het Speelhuis zowel aan de westkant als aan de oostkant 'buren'. Deze 'buren' zorgen ervoor dat de huidige onduidelijke ruimte een echt intiem plein wordt en goede voor-kanten krijgt. Om de bijzondere sfeer van dit plein en het karakter van het Speelhuis te versterken gaat het plan uit van een concentratie van Kunst- en cultuurvoorzieningen rond het Speelhuis.

3.4 Verschillende sferen

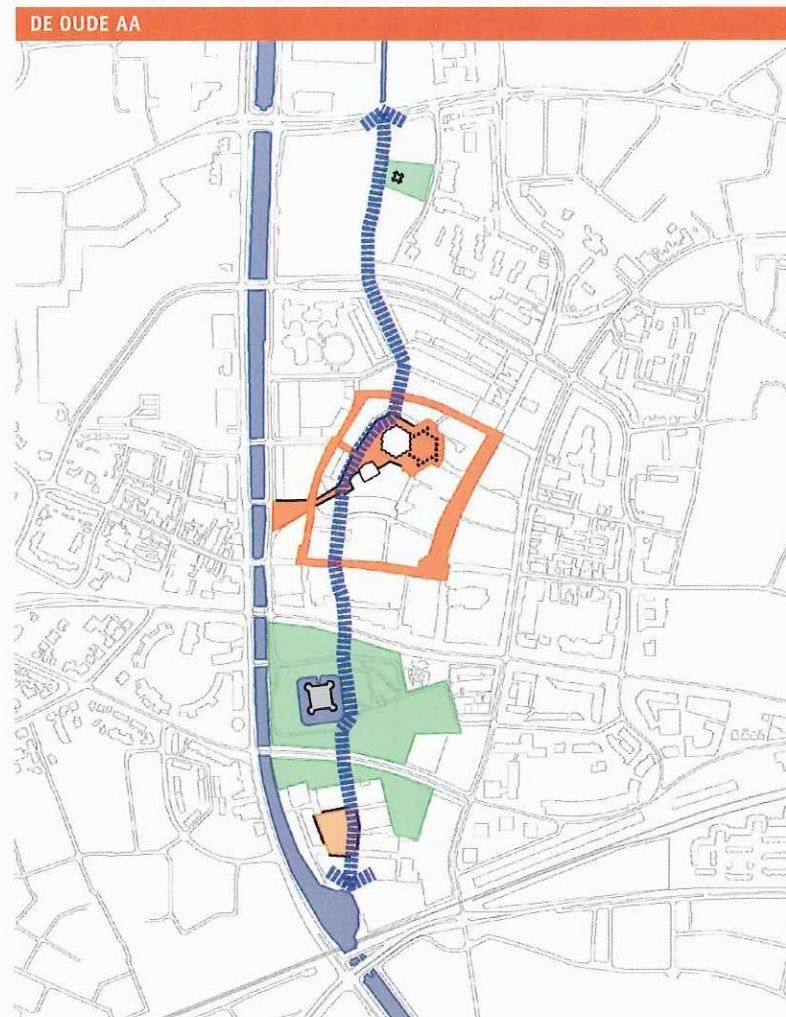
Het motto dat aan de *Integrale Structuurvisie* is meegegeven is het motto: DOE-stad. In een levendig centrum kun je niet alleen winkelen, maar ook uit eten, naar de film of het café. Je kunt er wonen, naar de markt gaan, naar het internetcafé, de bibliotheek of het theater gaan. In deze paragraaf wordt ingegaan op de ingrediënten die van belang zijn voor een levendig en leefbaar centrum. In aansluiting op de eerder beschreven ruimtelijke structuur worden drie themaroutes beschreven. Vervolgens wordt ingegaan op de verschillende aanloopstraten en bijzondere deelmilieus die hun eigen rol vervullen naast het hoofdwinkelcircuit. Ook wordt kort de positie van de Ambulante handel en de Kermis beschreven. Aansluitend wordt kort ingegaan op de verschillende programma-onderdelen.

Zoals eerder is beschreven bestaat het centrumplan uit twee lagen. Hiermee doet het plan recht aan de verschillende functies en sferen die bij een centrum horen. De kracht van de tweede laag, het dwaalmilieu is, dat deze laag de stad bijzonder maakt. Een dwalen waarbij men toevallige, bijzondere functies kan tegen komen. Maar dwalen moet geen verdwalen worden. Daarom zijn drie routes uitgewerkt die voor oriëntatie zorgen en een aantal bijzondere plekken verbinden. Voor deze routes is gebruik gemaakt van drie bijzondere kwaliteiten van het centrum. Als eerste de Oude Aa, een belangrijke winkelstraat, maar ook een straat met geschiedenis. Vroeger liep hier namelijk het waterloopje de Aa. De tweede route is het Kanaal, een belangrijk verbindend element op stadsniveau. De derde is de Kunst- en cultuurroute. Een route die het nieuwe te realiseren Kunst- en cultuurcluster verbindt met bestaande voorzieningen en ervoor zorgt dat het centrum niet alleen overdag, maar ook 's avonds aantrekkelijk is.

Oude Aa

Anderhalve eeuw geleden liep door het centrum een waterloop, iets ten oosten van het Kanaal. Deze Oude Aa is halverwege de vorige eeuw gedempt. Het terugbrengen van de Oude Aa, de wens om de fysieke verbinding tussen Gulden Aa en Nieuwe Aa te herstellen en tevens water als ruimtelijk element terug te brengen in het centrum, is net zo logisch als lastig. De huidige functies van het centrum met detailhandel, wonen en verkeer maken het fysiek moeilijk een open waterverbinding te maken – rekening houdend met het bestaande. Open water met een bepaalde kwaliteit betekent dat met een groot ruimtebeslag moet worden rekening gehouden. Niet alleen als gevolg van de benodigde maat van het water zelf, maar in hoge mate ook door de ruimte voor de kades/oevers. Een ondergrondse verbinding is gezien de grote lengte ook niet eenvoudig. De noodzaak en mogelijkheid van een fysieke koppeling moet dan ook eerst nader onderzocht worden.

Niettemin kan het gegeven van de Oude Aa wel degelijk worden opgepakt als invulling van de wens het water in het centrum een prominentere plek te geven. Voorgesteld wordt om een 'waterlijn' te ontwikkelen, als thematische route. Het is niet de bedoeling de waterlijn apart te stofferen. Voor de materialisering van het maaiveld wordt aangesloten bij de



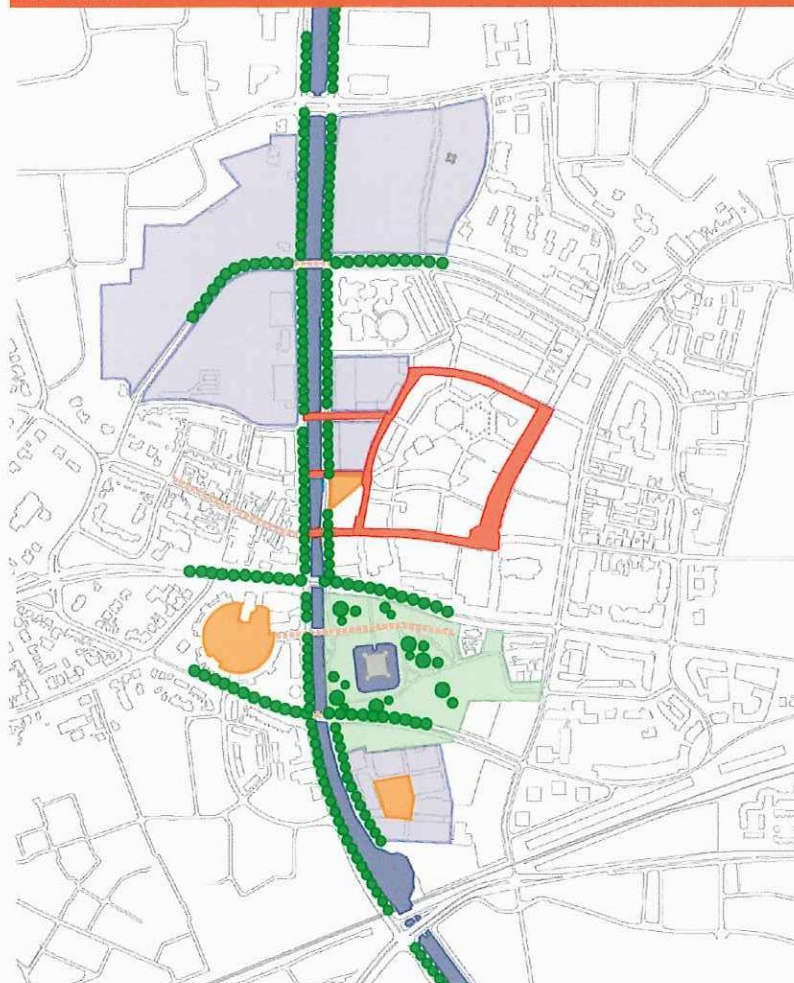
systematiek die voor het centrum is ontwikkeld. De (vloer van de) waterlijn verschiet hierbij steeds van kleur. De waterlijn is door een verbijzondering van de maaiveldinrichting herkenbaar. Dit kan gebeuren door (zit)meubilair, door bijzondere straatstenen, door toepassing van fontein- en bedriegertjes of gootjes, zoals in de oude Aa, die het straatbeeld verlevendigen.

De waterlijn is een verbijzondering van één van de lange lijnen in het centrum van Helmond, die globaal de oude loop van de Aa aanhoudt. Ze is daarmee allereerst een verwijzing naar de gedempte Oude Aa. Tegelijkertijd verbindt de waterlijn echter diverse belangrijke plekken in het centrum. Een aantal van deze plekken wordt reeds in de huidige situatie gekarakteriseerd door water, zoals het Kasteel met de slotgracht en de watertoren.

Kanaal

Een andere belangrijk 'waterelement' in het centrumplan is het Kanaal. Het Kanaal is één van de belangrijkste structuurdragers voor Helmond. Ze verbindt de twee natuurgebieden, Bundertjes en de Overbrug, met het buitengebied aan de zuidzijde. De weg langs het Kanaal is een belangrijke toegangsweg tot het centrum. Nu is de weg langs het Kanaal nog een drukke weg met veel vrachtverkeer. De verwachting is echter dat met de opening van de Provinciale weg de verkeerslast behoorlijk zal afnemen.

HET KANAAL



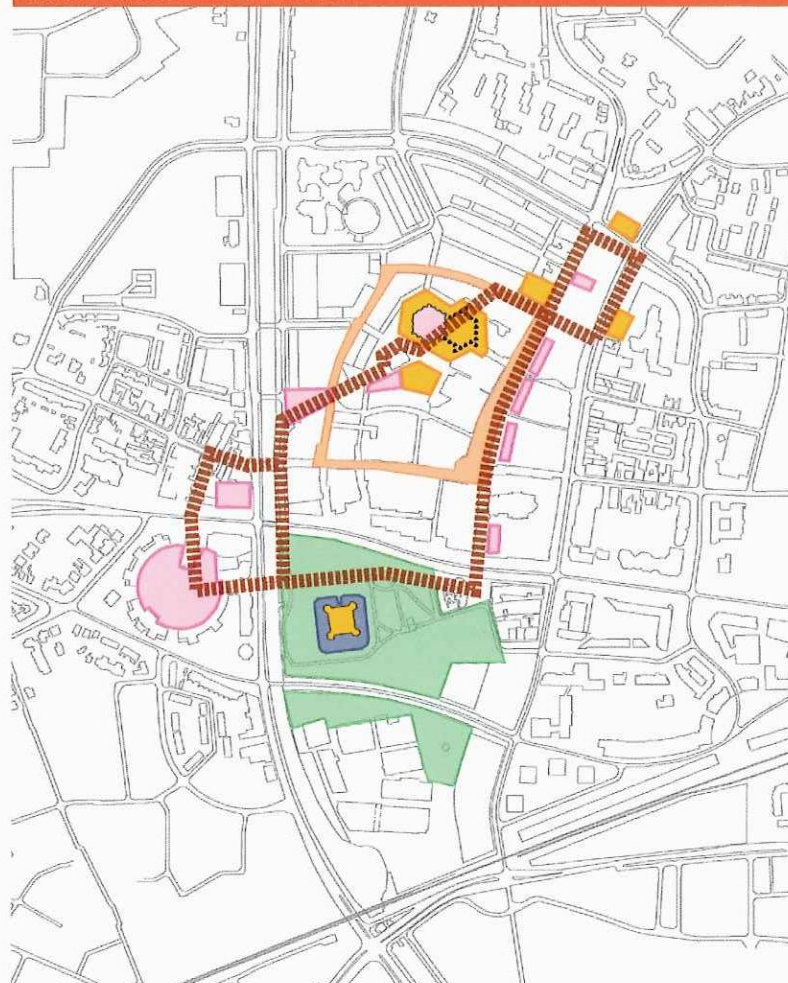
Hiermee kan het Kanaal steeds meer de functie van een recreatieve toegangsroute naar het centrum vervullen. Vanuit de nieuwe wijk Brandevoort vervult een deel van de weg langs het Kanaal deze functie al. Met de ontwikkeling van het Hatématerrein kan het Kanaal ook vanuit zuidelijke richting worden ingezet als begeleiding van een (langzaamverkeers)-route naar het centrum.

Door de herontwikkeling van de terreinen langs het Kanaal kan het centrum niet alleen plaatselijk - bij het Havenplein, de Steenweg en Boscondo - maar over een behoorlijke lengte 'een gezicht' aan het water krijgen. Een zone waar in de winter kan worden geschaatst en in de zomer ruimte is voor recreatievaart. De verbinding tussen Veestraat, Steenweg en het Havenplein zorgt nu al voor levendigheid langs het Kanaal. Om het hoofdwinkelcircuit een gezicht naar het Kanaal te geven, is vanaf de Nieuwe Aa een verbindende route naar het Kanaal gemaakt. De kracht van het Kanaal is het verbinden van verschillende stadsdelen en functies. Om deze verbindende functie van het Kanaal te versterken, worden langs het Kanaal aan weerszijden bomen geplaatst. Een middel dat aansluit bij de wens het Kanaal als ecologische zone te versterken.

Kunst- en cultuurcluster

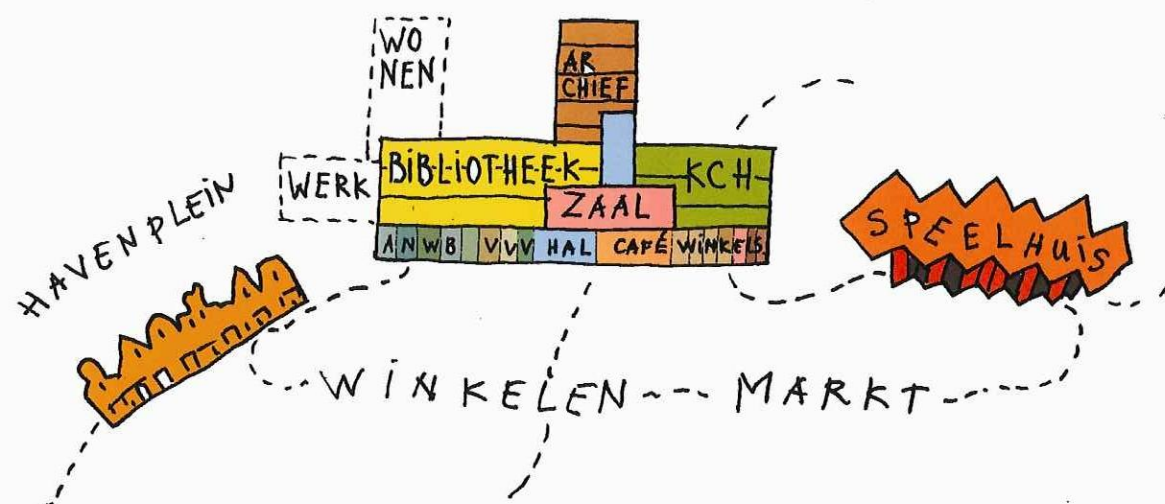
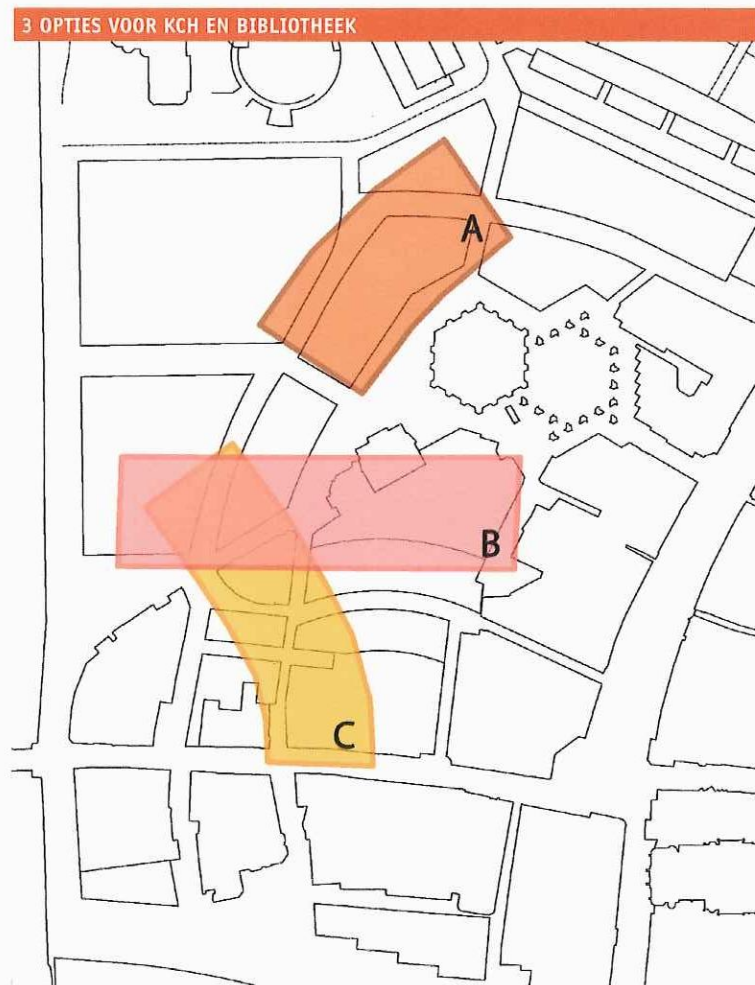
Het Kunst- en cultuurcluster is een project dat de gemeente op korte termijn wil realiseren. Parallel aan de *Integrale Structuurvisie* loopt er daar-

KUNST - CULTUUR - UITGAANSROUTE



om een studie naar de realisatie van het Kunst- en cultuurcluster. Het thema kunst en cultuur is een van de belangrijkste ingrediënten, waarmee het centrum van Helmond zich als stadscentrum kan onderscheiden van de omliggende centra.

Een van de belangrijkste adviezen uit de *Bouwstenennotitie* betreft de vorming van een Kunst- en cultuurcluster. De gedachte uit de *Bouwstenennotitie* is, dat door een clustering van voorzieningen en een gebiedsgerichte ontwikkeling een belangrijke meerwaarde voor het centrum kan ontstaan in culturele zin, maar ook in economische, sociale en ruimtelijke zin. Het programma voor het Kunst- en cultuurcluster bestaat naast het Kunstencentrum Helmond en de stadsbibliotheek uit het stadsarchief, de VVV/ANWB en het bezoekerscentrum kenniswijk, maar ook de kunstuitleen en het erfgoedhuis. Koppelingen kunnen mogelijk worden gelegd met commerciële voorzieningen zoals leisure, horeca, platte zaal (vlakke vloer), zakelijk toerisme, hotel, cultureel ondernemerschap, ICT, multimedia en kenniswijk. Voorbeelden in Nederland van een dergelijke aanpak zijn het Veemarktkwartier in Tilburg en de Witte de Withstraat in Rotterdam. Op beide locaties zijn culturele en economische functies succesvol met elkaar verbonden. Het uitgangspunt van clustering is gebaseerd op het idee dat menging van functies een stadshart aantrekkelijk maakt. Naast menging binnen het hoofdwinkelgebied zien we de trend om combi-formules in winkels zelf toe te passen.

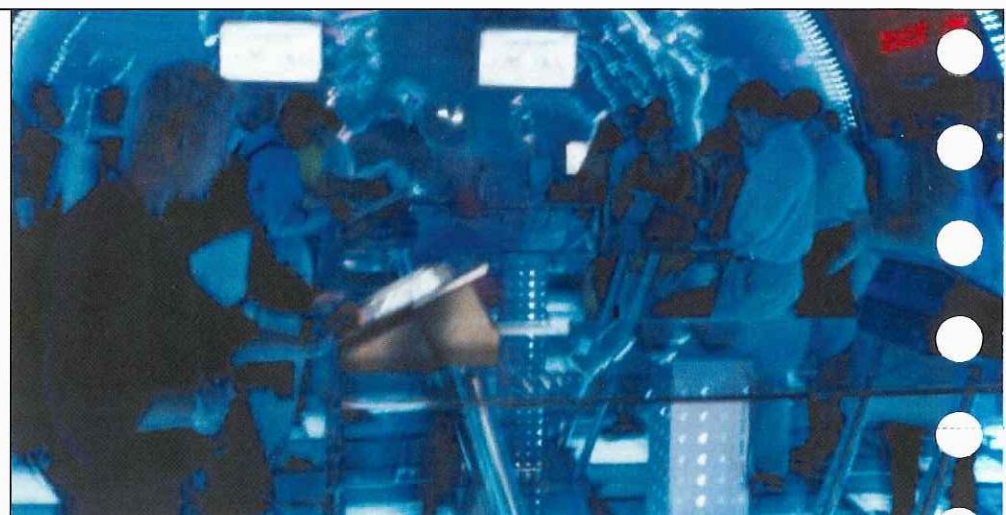
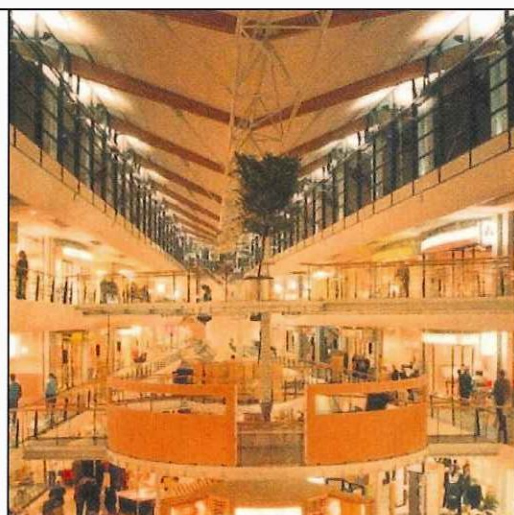


Onderlinge functies versterken elkaar en profiteren van elkaars aanwezigheid. Menging van culturele met commerciële functies maakt realisatie van culturele voorzieningen beter haalbaar. De economische betekenis van culturele voorzieningen in een centrum voor de commerciële sector moet niet worden onderschat: cultuur als motor voor economische ontwikkeling.

De naam die aan dit cluster van voorzieningen is gegeven is CIC, het Cultuur- en informatiecentrum. Naast de eerdergenoemde functies zal in het Kunst- en cultuurcluster ruimte zijn voor commerciële activiteiten (bijv. internetcafé, winkels voor CD-roms, boeken, mobiele telefonie etc.). Ook zal bij de ontwikkeling van het Cultuur- en informatiecentrum aandacht worden besteed aan de inrichting van een vorm van kinderopvang, waar-

bij vooral gedacht moet worden aan commerciële initiatieven op dit vlak. Immers, in toenemende mate bestaat bij winkelend publiek of bij mensen die uitgaan de behoefte ook gebruik te maken van een vorm van kinderopvang. Het Kunst- en cultuurcluster is een uitstekende plek om een dergelijke voorziening te realiseren.

Voor de korte termijn staat de ontwikkeling van een cultureleroute van het Ameideplein, via het Speelhuisplein naar het Havenplein centraal. Als locatie voor het Kunst- en cultuurcluster is gekozen voor de omgeving van het Speelhuisplein. Met het Speelhuistheater als cultureel hart van de stad wordt voor de clustering van de voorzieningen gezocht naar een locatie rond het Speelhuistheater. Hierdoor kan ook op een centrale locatie een substantieel volume worden gerealiseerd, wat de herkenbaarheid



vergroot. De studie gaat uit van drie mogelijke ontwikkelingslocaties voor het Kunst- en cultuurcluster:

- De noordkant van de Elzaspassage;
- Het gebied ten noorden van het Speelhuis;
- De zone Elzaspassage/V&D.

Met het 'culturele hart' ontstaat een zeer aantrekkelijk en hoogwaardig binnenmilieu met bijzondere, stedelijke functies, dat omsloten wordt door het hoofdwinkelcircuit. Doordat deze culturele knoop wordt opgespannen tussen het Havenplein en het Ameideplein ontstaan drie interessante knooppunten: het Ameideplein, het Speelhuisplein en het Havenplein. Plekken die niet alleen overdag, maar ook 's avonds aantrekkelijk zijn door de combinatie van cultuur, doelgroepvoorzieningen (Ameideplein) en horeca. Deze avondroute kan via het Havenplein naar de Steenweg en Boscotondo worden doorgetrokken. Ook voor de culturele route wordt op termijn uitgegaan van een uitbreiding, waarin het Kasteel en omgeving wordt opgenomen. Zo ontstaan op termijn drie polen: Ameideplein/Speelhuis, Havenplein/Boscotondo en het Kasteel/Vliscoterrein. Net zoals het Kanaal door middel van bomen en de Oude Aa route door een bijzondere inrichting van het vloeroppervlak herkenbaar kan worden gemaakt is ook voor de Kunst- en cultuurroute een herkenbare inrichting van belang. De route kan worden verlevendigd met bijzondere/afwijkende verlichtingsarmaturen en met een bijpassende inrichting van het straatmeubilair.

Deelmilieus en aanloopstraten

Naast het hoofdwinkelcircuit, het A2/B-milieu en de themaroutes wordt een aantal deelmilieus onderscheiden. Hierbij gaat het om de Elzaspassage als overdekt winkelmilieu en de Steenweg als complementair deelmilieu. Verder zijn als toegangsroutes de verschillende aanloopstraten van belang. In de nota bouwstenen zijn voor de Elzaspassage twee ontwikkelingsmogelijkheden aangegeven. Als eerste optie de Elzaspassage als onderdeel van het winkelcircuit en als tweede optie de Elzaspassage als themacentrum. Tijdens de markttoets is door verschillende partijen aangegeven dat de markt voor een themacentrum beperkt is. Ook is thematisering een aan-

slag op de differentiatie van het aanbod in de rest van het winkelcircuit. Daarom is niet gekozen voor een thematisering. Het plan zet in op een herstructurering van de Elzaspassage, het overdekte karakter zorgt hierbij voor haar bijzondere kwaliteit waardoor ze zich onderscheidt van het hoofdwinkelcircuit.

Het Steenwegkwartier behoort niet tot het hoofdwinkelcircuit, maar vervult wel een belangrijke functie voor het centrum. Het maakt onderdeel uit van de subcircuits en onderscheidt zich van het hoofdwinkelcircuit door de een concentratie van hoogwaardige kwalitatieve speciaalzaken.

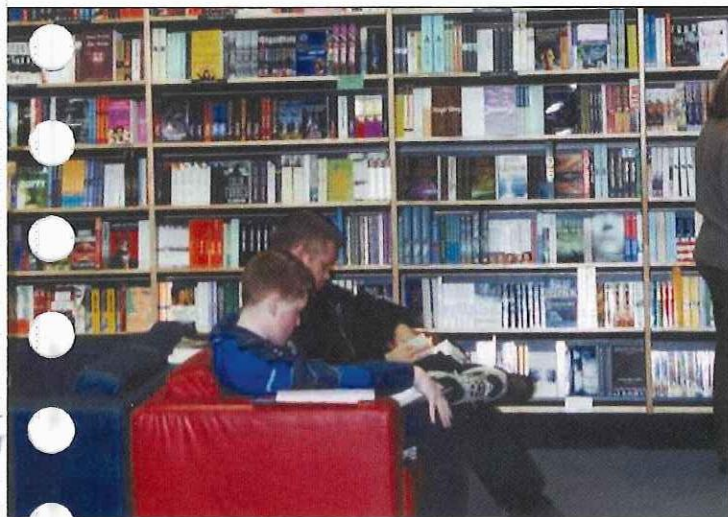
In aansluiting op het hoofdwinkelgebied blijven de huidige aanloopstraten een belangrijke rol vervullen. Voor de aanloopzone wordt een onderscheid gemaakt tussen gebieden en straten. Gebieden, zoals het Steenwegkwartier en de Koninginwal, zijn onderscheiden als aparte deelmilieus.

Daarnaast is er een aantal belangrijke aanloopstraten, zoals de Molenstraat, de Kerkstraat, Smalle Haven, Kluisstraat en het Ketse gangske. Vanuit noordelijke richting zullen de Marktstraat en de Torenstraat een belangrijke rol kunnen vervullen als aanloopstraat. De aanloopgebieden en aanloopstraten kenmerken zich door hun gemengde opbouw, naast speciaalzaken en dienstverlening kunnen er atelierachtige werkruimten en kleinschalige bedrijven zitten.

Ambulante handel en de Kermis

Voor de Ambulante handel en de Kermis is het uitgangspunt gehanteerd dat deze in het centrum gehandhaafd moeten worden. Zoveel mogelijk op basis van de huidige omvang, hoewel een tendens tot inkrimping is waar te nemen. In de voorstellen voor het kerngebied verdwijnt een deel van de pleinruimte tussen de Watermolenwal en het Speelhuis. Dit nu amorfe plein, dat alleen gebruikt wordt voor de Kermis, wordt omgevormd tot een plein dat past bij de schaal van het Speelhuis. Door de nieuwe winkelstructuur krijgt het plein wanden waardoor het een bijzonder en besloten sfeer krijgt.

Dit betekent dat de opstelling van de marktkramen en kermis moet worden aangepast. Door herinrichting van het Ameideplein kan dit het plein worden voor Helmondse evenementen.



Door de herinrichting van de Markt neemt ook hier de beschikbare ruimte voor Ambulante handel en Kermis af. De nieuwe inrichting van de Markt, met het weghalen van de leilindes en het plaatsen van een dubbele rij bomen in het midden, betekent dat er ruimte is voor een dubbele rij marktkramen die met de voorkant naar de winkels en de horeca kijken.

Deze opstelling geeft ook voldoende mogelijkheden voor de horeca om terrassen te kunnen exploiteren op de Markt, ook op zaterdagen. Om de ambulante handel een goede plek te geven en om aan de noodzaak voor goede circuitvorming te voldoen, is gezocht naar aansluiting met het huidige circuit over de Markt, de Ameidestraat, de Koninginnewal en het Ameideplein. Uitbreidingsmogelijkheden zijn er op de Ameidestraat en op de straat tussen het Ameideplein langs de grootschalige detailhandel (GDV) naar het Themacentrum. De marktkramen zijn hier onderdeel van het hoofdwinkelcircuit waarmee nieuwe kansen ontstaan.

Door de nieuwe ontsluitingsstructuur en de toevoeging van parkeergarages wordt de bereikbaarheid ook voor de bezoekers aan de weekmarkt sterk verbeterd.

In de gesprekken met de ondernemers van de ambulante handel en de detailhandel is gebleken dat er nog veel te winnen is door een betere synergie tussen de twee handelsvormen. Afstemming en afspraken over openingstijden, wijze van opstellen van kramen, reclame uitingen en dergelijke is noodzakelijk. Uitgaande van de huidige omvang van de Kermis zal moeten worden gezocht naar nieuwe locaties. Hierbij gaat het vooral om de ruimte voor de grote attracties. Als nieuwe locatie kan worden gedacht aan de Nieuwe Laan.

PROGRAMMA

Bij de uitwerking van het programma uit de *nota Bouwstenen* is een onderscheid gemaakt tussen de centrumgordel en het kerngebied. Voor de fase-ring wordt voor de centrumgordel uitgegaan van realisatie op lange termijn (2010-2015). Zoals eerder is aangegeven, wordt voor het kerngebied uitgegaan van een zeer divers programma. De onderverdeling die voor het

programma is gemaakt, sluit aan bij de opzet uit de *nota Bouwstenen*.

Hierbij is een onderscheid gemaakt naar de korte en lange termijn. De eerste stappen van de realisering maken onderdeel uit van het kerngebied, daarom is voor dit gebied het programma nader uitgewerkt. Het programma uit de *nota Bouwstenen* is als basis gebruikt en in samenwerking met de gemeente en de marktpartijen getoetst op kwaliteit en haalbaarheid. Vanzelfsprekend is ook gekeken naar de fysiek ruimtelijke mogelijkheden. Voor een aantal onderdelen betekent dit een aanpassing in het aantal m². De algemene zorgvoorzieningen en de specifieke voorzieningen voor jongeren zijn gekoppeld onder de noemer zorg en welzijn.

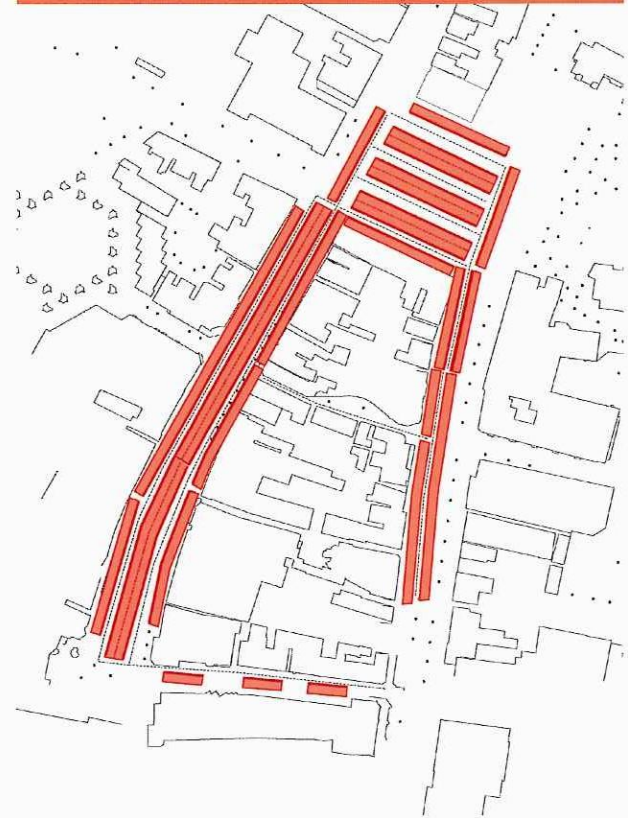
Voor een aantal voorzieningen is de exacte programmatische invulling niet nader uitgewerkt, maar wijst de structuurvisie wel mogelijke locaties aan. Zo wordt voor onderwijsvoorzieningen en extra kantoorfuncties gedacht aan de stationszone. Voor leisure is een onderscheid gemaakt tussen grootschalige leisure (boven de 2.000 m²) en kleinschalige leisure. Vanwege de beperkte ruimte in het centrum, de verkeersdruk en het vaak enkelvoudige bezoek aan grootschalige leisurevoorzieningen bevat het programma voor het centrum geen grootschalige leisurevoorzieningen. Een locatie in de nabijheid van het centrum die mogelijk geschikt is voor grootschalige leisure is het Hatématerrein.

De wenselijkheid en haalbaarheid hiervan verdient nader onderzoek. Hetzelfde geldt voor de City-sporthal. Deze sporthal heeft een belangrijke stedelijke functie, gericht op verenigingssport en schoolsport en hoort in de omgeving van het centrum thuis.

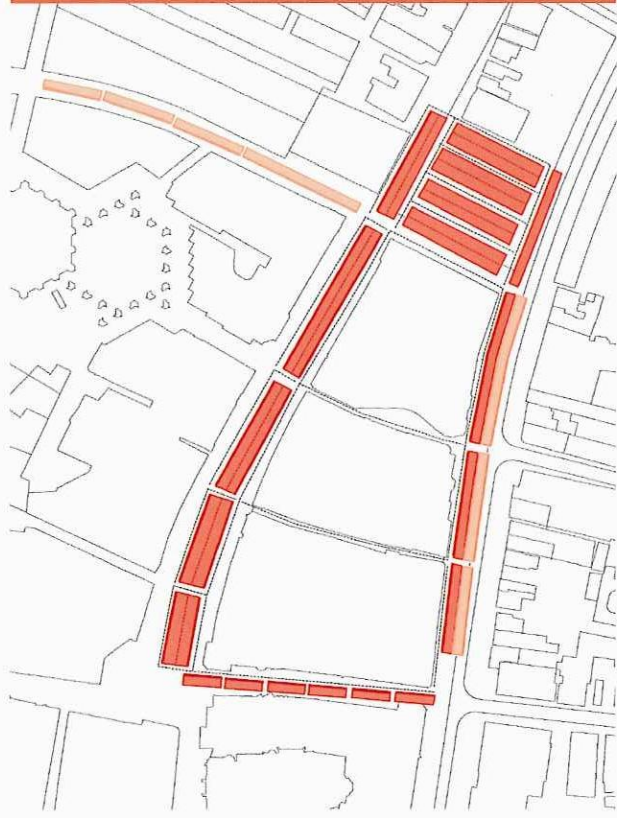
De druk op de huidige locatie is echter groot, aangezien het een essentiële schakel is in het hoofdwinkelcircuit. BVR stelt daarom voor de sporthal op termijn te verplaatsen. Vanzelfsprekend onder voorwaarde van een vergelijkbaar en realiseerbaar alternatief. Vanwege de ligging in de nabijheid van het centrum zou het Hatématerrein hiervoor in aanmerking kunnen komen. Kleinschalige sportvoorzieningen als fitness kunnen een plaats krijgen in de Noordrand of worden gekoppeld aan het zakelijk toerisme (hotel).



MARKT: HUIDIGE SITUATIE



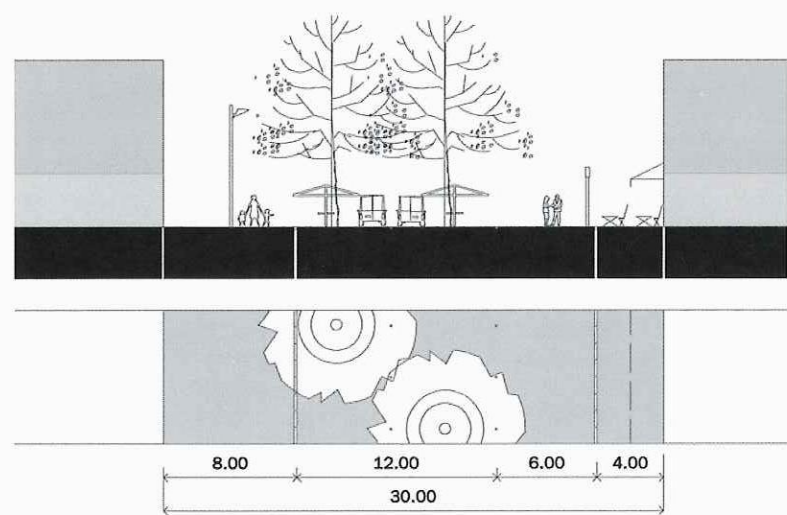
VOORSTEL MARKTCIRCUIT: NIEUWE SITUATIE



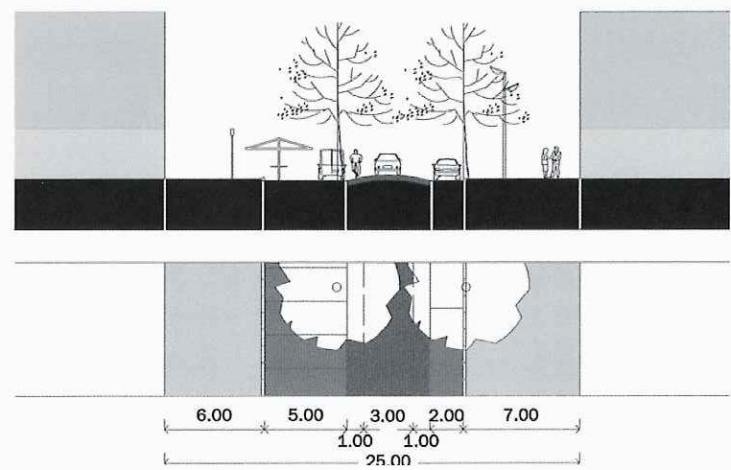
VOORSTEL KERMIS (IN DE NIEUWE SITUATIE)



- Marktopstelling
- Uitbreidingsmogelijkheid
- Looplijnen
- Grote attractie
- Bierplein
- Kramen

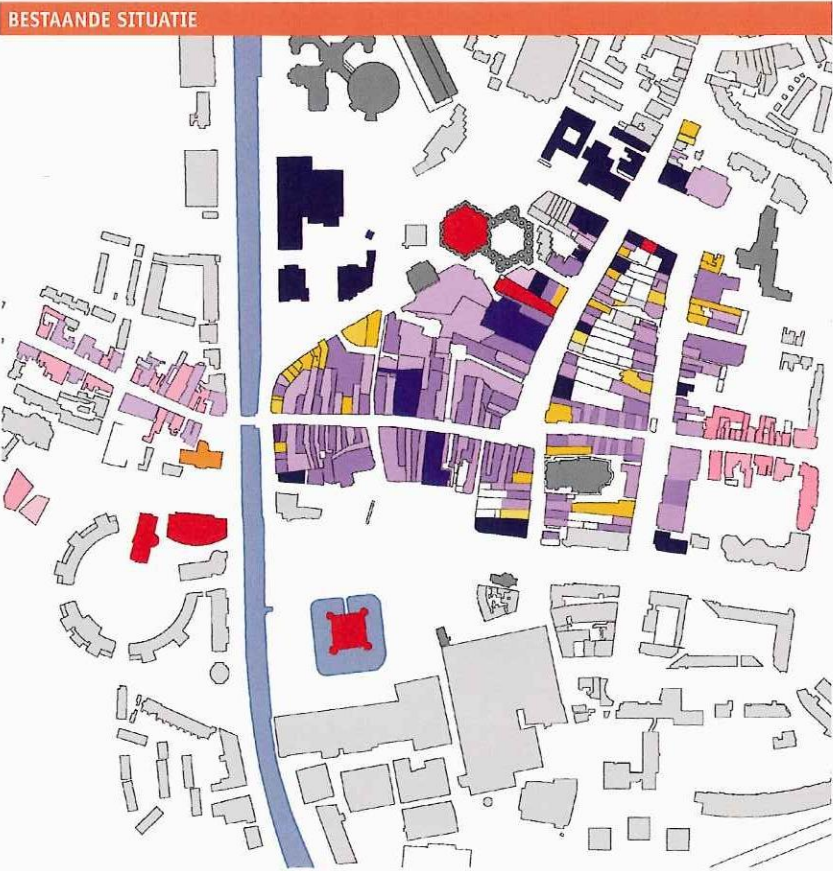


Markt met marktkramen



Koninginnewal met enkele rij marktkramen

HET ONTWERP IN EEN NIEUWE STRUCTUUR			
Programma	Nota Bouwstenen	Structuurvisie	Opmerkingen
Detailhandel	10.000 - 15.000	10.000 m ² bvo	
Kunst- en cultuurcluster	20.000	12.000 m ² bvo	
Themacentra, gdv, Sport	10.000 - 30.000	17.000 m ² bvo	• Waarvan 5.500 m ² voor het themacentrum 'food', 10.000 gdv en 1.500 m ² voor kleinschalige sportvoorzieningen
Hotel, platte zaal, congresruimte	2.500 - 5.000	6.000 m ² bvo	
Onderwijs	5.000 - 10.000	0 m ² bvo	• Stationsgebied en Hatématerrein
Zorg- en welzijnsvoorzieningen	5.000 - 10.000	4.000 m ² bvo	• Waarvan 3.000 m ² voor een stedelijk ontmoetingscentrum
Voorzieningen voor jongeren	3.000	2.000 m ² bvo	• Ruimten voor jonge ondernemers
Kantoren	40.000 - 60.000	10.000 m ² bvo	• Aanvullend programma op stationsgebied en Hatématerrein
Horeca	0	1.000 m ² bvo	
Centrumstedelijk wonen	1.500 - 2.500	1.700 woningen	• Op het Hatématerrein nog eens circa 450 woningen



- Kerngebied winkels

Aanlooproute kerngebied

Trekkers

Kunst en cultuur

Hotel

Horeca

Dienstverlening/bedrijfsruimten

Speciaalzaken/aanlooproute
- INTEGRALE STRUCTUURVISIE
- Kerngebied: winkels A1/recreatief winkelen

Kerngebied: winkels A2/B

Aanlooproute kerngebied

Trekkers

Themacentrum

Kunst en cultuur

Grootschalige detailhandel

Hotel

Horeca

Dienstverlening/bedrijfsruimten

Welzijn/zorg/sociaal maatschappelijk

Speciaalzaken/aanlooproute



De winkelstraat vanaf Havenplein richting foodcluster



Vanuit het Havenplein naar de Nieuwe Aa en de Elzaspassage

Hieronder volgt een overzicht van de verschillende programma-onderdelen.

■ Uitbreiden en herrijken basispakket detailhandel (inclusief andere bedrijvigheid)

Zoals in de *nota Bouwstenen* is aangegeven, mist Helmond momenteel een aantal belangrijke voorzieningen en speciaalzaken op het gebied van sport, gezondheid, spel, boeken, tijdschriften, muziek, wijn en delicatessen, kleding en huishoudelijke artikelen. Of zoals door de scholieren van de Jan van Brabant is aangegeven: om te winkelen ga ik toch echt naar Eindhoven. In aanvulling op het bestaande winkelaanbod gaat het plan daarom uit van een uitbreiding van de detailhandel met circa 10.000 m² voor het hoofdwinkelcircuit. Ten opzichte van het huidige aanbod (45.000 vvo) betekent dit een uitbreiding van circa 20%. Exclusief het Themacentrum/GDV. Onderstaand wordt kort ingegaan op de positionering van het nieuw toe te voegen programma.

In hoofdstuk 4 wordt de functionele uitwerking van de detailhandel nader toegelicht. Het winkelcircuit kan worden onderverdeeld in een aantal zones, met specifieke programma's. De Veestraat behoudt natuurlijk haar karakteristieke karakter van winkelstraat. In het verlengde van de Veestraat wordt voor de Nieuwe Aa gedacht aan een uitbreiding van de branches behorende bij het hoofdcircuit.

Naast een uitbreiding van deze branches gaat het plan uit van realisatie van 10.000 m² Grootchalige Detailhandel (GDV)*. De gemeente zal beleid moeten voeren om de GDV in het centrum te concentreren en geen GDV toe te staan in andere delen van de stad. Met uitzondering van: PDV-cluster Engelse weg (DHZ en woninginrichting).

Samen met het Kunst- en cultuurcluster is de GDV één van de voorzieningen, waarmee Helmond zich kan onderscheiden van omliggende stedelijke centra. Waar omliggende steden geen ruimte hebben voor dit soort ontwikkelingen in een centrumgebied, kan Helmond deze functies juist inzetten als onderscheidend vermogen.

Voorwaarde voor deze voorzieningen is een goede bereikbaarheid, inclusief laad- en losmogelijkheden. Het plan voorziet hierin. Voor de zuidzijde van de Watermolenwal wordt gedacht aan gethematiseerde branches die aansluiten bij de GDV-voorzieningen aan de overkant. Hierbij kan worden gedacht aan een grootschalige winkel op het gebied van elektronica/compu-

ters met daartegenover een speciaalzaak voor cd's. Een andere mogelijkheid is een grootschalige sportzaak met aan de overzijde een specialist op het gebied van hardloopschoenen. Via het Ameideplein komt de 'shopper' op de Markt waar hij zijn winkeltocht voort kan zetten richting de Veestraat, Ameidestraat of de Elzaspassage, of aan de oostzijde op een van de terrasjes, waar hij kan neerstrijken. Het winkelcircuit wordt opgespannen tussen een aantal 'publiekstrekkingen'. Naast bestaande trekkers, zoals de V&D, Hema en C&A wordt een aantal nieuwe trekkers toegevoegd. Aan de noordkant fungeert de GDV als trekker. Voor de Nieuwe Aa wordt gedacht aan een vestiging van een grote modezaak (bijv. H&M).

■ Kunst en cultuur

Het indicatieve programma voor het Kunst- en cultuurcluster bedraagt circa 12.000 m². Door bundeling van een aantal activiteiten is medegebruik van voorzieningen mogelijk. Inzet is om combinatiebezoek tussen culturele activiteiten, horeca en winkels te stimuleren. Voor de ruimtelijke uitgangspunten en de verschillende programmaonderdelen verwijzen wij naar de beschrijving van de themaroute: kunst & cultuur.

■ Themacentrum/GD /Sport

In de *nota Bouwstenen* zijn zes voorbeelden van verschillende themacentra beschreven. Naast de thema's 'kinderen' en 'buitenrecreatie' zijn 'eten', 'kleding', 'sport en gezondheid' en 'multimedia' genoemd. In de *Integrale Structuurvisie* is gekozen voor het thema 'food' als themacentrum. De kracht van een thema is dat het een bijdrage kan leveren aan het bijzondere karakter van een centrum.

Een belangrijke voorwaarde voor een themafunctie is, dat het past bij de schaal van een centrum. Ondanks de flinke uitbreiding van het programma, gaat de structuurvisie uit van een stadshart dat past bij de schaal en karakter van huidige centrum. Zoals eerder aangegeven passen hier geen grootschalige gethematiseerde functies, zoals leisure of sport.

Daarom is gezocht naar een thema dat de overige, bijzondere kwaliteiten, zoals het hoofdwinkelgebied, de overdekte Elzaspassage, de GDV en het CIC (Kunst- en cultuurcluster) kan versterken. Het thema 'food' voldoet hieraan omdat het naast gericht bezoek vooral een ondersteunende functie voor de overige functies heeft.

*Bij grootschalige detailhandel moet gedacht worden aan grote electronicazaken, sportzaken of grote winkels voor huishoudartikelen.

De overige thema's uit de *nota Bouwstenen* komen op indirecte wijze in het plan terug. Zo kan het bijzondere karakter van de Oude Aa worden versterkt door in te zetten op een verdere concentratie van kinderspeciaalzaken of door dit gebied beschikbaar te stellen als broedplaatsfunctie voor jonge, startende ondernemers en galleries. Voor buitenrecreatie doen zich kansen voor in de nieuw te ontwikkelen GDV. Kleding vindt men zowel in de Veestraat, de Elzaspassage, als de Nieuwe Aa.

Tot slot het thema 'multimedia', een belangrijk thema, zeker gezien de status van Helmond als kenniswijk. Zoals in de *nota Bouwstenen* al is aangegeven, laat deze functie zich goed combineren met grootschalige elektronica met producten op het gebied van televisie, computers en telefonie, maar ook met de bibliotheek. Passend bij de wens om van het Kunst- en cultuurcluster een bijzondere mix te maken van kunst, cultuurvoorzieningen en commerciële voorzieningen, zal dit thema onder de noemer kunst en cultuur worden uitgewerkt.

■ Zakelijk toerisme

Zoals in de *nota Bouwstenen* is aangegeven is de hoeveelheid hotelruimte in het centrum van Helmond beperkt. De betrokken marktpartijen achten de kans op een grootschalige hotelvesting beperkt. In de omgeving van Mierlo is net een grootschalig hotel- congrescomplex gerenoveerd met een regionale functie. In Helmond zelf is Hotel Westende momenteel bezig met de kwaliteitsverbetering en uitbreiding van haar capaciteit; o.a. realisatie van kleinschalige zaalruimte. Kansen lijken daarom te liggen in een gecombineerd toeristen/zakenhotel (kleinschalig) in combinatie met een platte zaal. Als blikvanger op het vernieuwde Ameideplein zou de locatie op de hoek Watermolenwal/Ameideplein zich goed kunnen lenen voor dit hotel. Andere locaties zijn echter ook denkbaar.

■ Zorg en Welzijnsvoorzieningen

Met de *Integrale Structuurvisie* wil BVR niet alleen denken in ruimtelijke en economische uitgangspunten maar met nadruk ook aandacht besteden aan de sociale component. Aandachtspunten hierbij zijn het abstractieniveau

van de *Integrale Structuurvisie*. De *Integrale Structuurvisie* is een rapportage op hoofdlijnen en gaat dus niet in op specifieke invullingen. Belangrijk uitgangspunt: een levendig, leefbaar en veilig centrum. Eén van de middelen om dit te bereiken is een mix van verschillende functies en voorzieningen te creëren. Hierbij gaat het niet alleen om dag-, maar ook avondvoorzieningen. Door in te zetten op een mix van voorzieningen, waarbij vooral de functie wonen een belangrijke rol speelt, wordt de mensdichtheid in het centrum vergroot. Uit onderzoek blijkt dat dit een belangrijke factor is om mensen een gevoel van veiligheid te geven.

Voor het programma-onderdeel wonen gaat het vooral ook om het wonen voor verschillende doelgroepen. Het centrum is een plek die aantrekkelijk is voor jong en oud. In het onderdeel wonen zal hier nader op worden ingegaan. Naast een gericht doelgroepenbeleid met bijbehorende voorzieningen, is het van belang dat bij de uitwerking van het woonprogramma aandacht wordt besteed aan bestaande sociale structuren en onderzoek wordt gedaan naar mogelijke nieuw te creëren sociale structuren.

Zoals in het MOP is aangegeven kent het centrum van Helmond een tekort aan openbare ruimte en groen in de stad. Met de realisatie van een nieuwe hoofdwinkelstructuur en een goede aansluiting van de verschillende aanloopgebieden biedt de structuurvisie kansen voor een integrale aanpak van de openbare ruimte. Naast de inrichting van de openbare ruimte, waar in hoofdstuk 4 nader op wordt ingegaan, zijn aandacht voor veiligheid en beheer belangrijke punten bij de aanpak van de openbare ruimte. Hier moet in een zo vroeg mogelijk stadium al rekening mee worden gehouden. Door de toevoeging van het Watertorenpark, als 'een van de kralen' aan de Oude Aa, en met de uitbreiding van de Kasteeltuin voorziet het plan in een uitbreiding van de hoeveelheid groen in het centrum. Voorwaarde voor realisatie is dat deze 'zachte planonderdelen' zowel wat realisatie als wat beheerskosten betreft in een vroeg stadium worden meegenomen in de planexploitatie.

Veiligheid en beheer zijn aspecten die op structuurplanniveau niet direct kunnen worden vertaald in concrete ontwerpvoorstellen, deze zullen in de uitwerking moeten worden meegenomen. Zorg en welzijn is een breed be-



grip waar verschillende type functies onder vallen. Voor het kerngebied wordt uitgegaan van een indicatief programma van 4.000 m². Voor de volgende welzijnsvoorzieningen wordt uitgegaan van twee concentratiegebieden:

- Professionele welzijnsinstellingen: rond het station;
- Maatschappelijke opvang en verslavingszorg: continueren op bestaande plekken, daarmee vnl. Binnenstad-Oost.

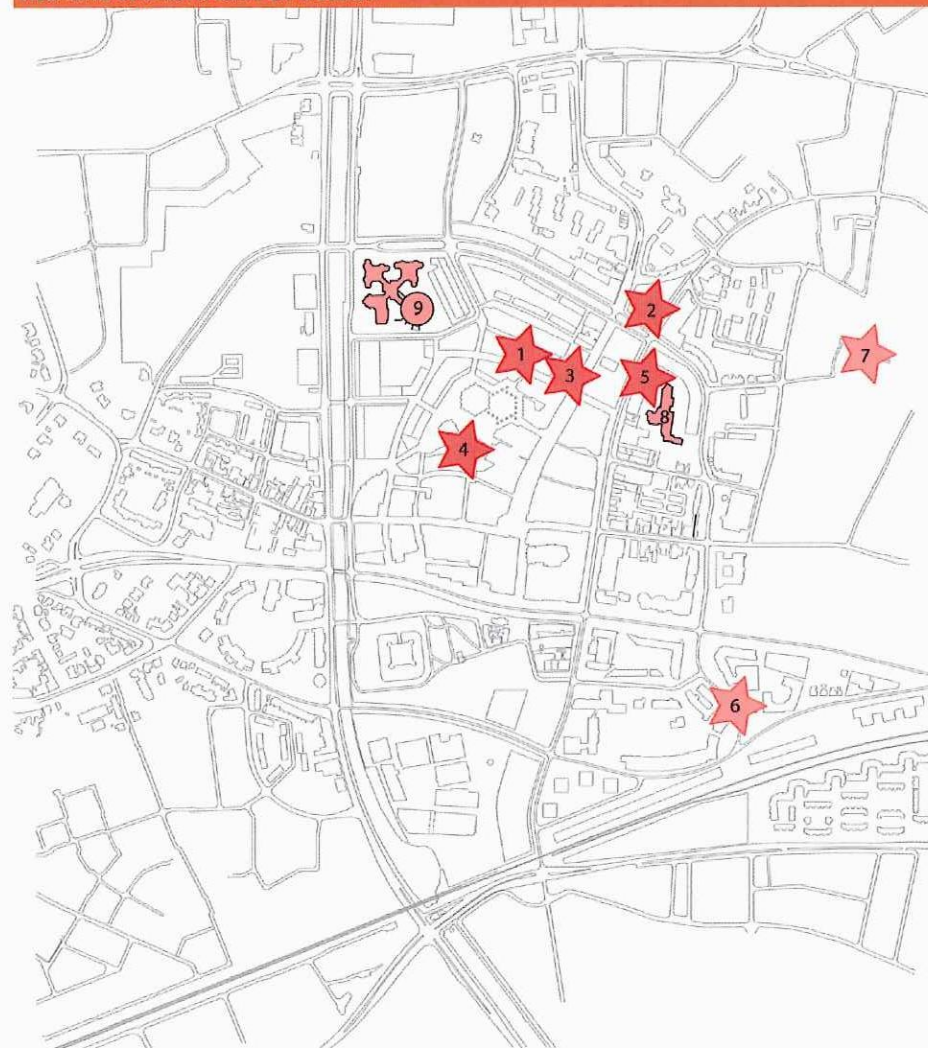
Voorts zou gedacht kunnen worden aan het ontwikkelen van een stedelijk ontmoetingscentrum (multifunctioneel), waar multi-culturele organisaties en bijvoorbeeld ook vrouwenorganisaties een plek zouden kunnen vinden. Een geschikte locatie, vanwege de relatie met o.a. het woongebied Binnenstad-Oost, voor een dergelijk centrum vormt de oostzijde van het vernieuwde Ameideplein.

Vanwege het ruimtebeslag is een combinatie met het Kunst- en cultuurcluster niet direct voor de hand liggend, wel kan worden gedacht aan vormen van medegebruik. Een andere mogelijkheid voor medegebruik biedt de plattezaal – ruimte in het nieuw te realiseren hotelcomplex.

In toenemende mate bestaat bij winkelend publiek, of bij mensen die uitgaan, de behoefte ook gebruik te kunnen maken van een vorm van kinderopvang. Bij de ontwikkeling van het Kunst- en cultuurcluster zal daarom nadrukkelijk ook aandacht worden besteed aan de inrichting van een vorm van kinderopvang, waarbij vooral moet worden gedacht aan commerciële initiatieven op dit vlak.

Zoals eerder ook al is aangegeven, bestaat de sociale component uit meer dan alleen een programmatische opgave. Naast een ruimtelijke infrastructuur kan worden gesproken over de sociale infrastructuur van een stad. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de sociale verbanden tussen mensen en de sociale cohesie in een bepaalde buurt of wijk. De *Integrale Structuurvisie* doet hier vanwege haar abstractieniveau geen concrete uitspraken over. Voor de uitwerkingfase is dit echter een belangrijk aandachtspunt. Bij de herstructurering van bepaalde gebieden en de uitwerking van de woonopgave, zou dit moeten worden benoemd als onderdeel van de opgave.

HELMOND CENTRUM: ZORG EN WELZIJN



- 1 Kleinschalige sport bij GDV
- 2 Jongeren centrum
- 3 Medegebruik platte zaal
- 4 Medegebruik KCH ruimte
- 5 Stedelijk ontmoetingscentrum (optioneel)

- 6 Professionele welzijnsinstellingen rondom station (o.a. GAK, GGD, belastingkantoor)
- 7 Sociaal maatschappelijke opvang in Binnenstad-Oost)
- 8 Ameideflat
- 9 Keijserinnedaal





- | | |
|--------------------------------------|---|
| Wonen in het kerngebied | Wonen in het industrieel erfgoed (lofts en pakhuizen) |
| Wonen aan het rand van het centrum | Wonen/werken tussen station en Kasteel |
| Dichte stadsbuurt met groene straten | |
| Grote complexen aan het Kanaal | |
| Vrij wonen/villa wonen | |

Als specifieke doelgroepen binnen het beleidsveld 'zorg en welzijn' kunnen verder 'jongeren' en 'ouderen' worden onderscheiden. Binnen deze verdeling kan weer een specifieke onderverdeling worden gemaakt, daarnaast horen ook vele andere doelgroepen tot het beleidsveld. Voor het beleid naar doelgroep wordt verwezen naar het specifieke welzijnsbeleid.

■ Jongeren

Het centrum is bij uitstek een locatie die geschikt is voor jonge, startende ondernemers (onder de 25 jaar). De *Integrale Structuurvisie* gaat daarom uit van ruimte voor kleinschalige bedrijfsruimten voor startende ondernemers. Deze broedplaatsfunctie zou bijvoorbeeld een plek kunnen krijgen aan de oostkant van het Ameideplein of in de Oude Aa. Op termijn biedt het Vliscoterrein ook goede mogelijkheden voor deze doelgroep. Door herstructurering van de bestaande bedrijfsgebouwen kunnen bijzondere werkruimten worden gecreëerd. Voor jongeren is het jongerencentrum een belangrijke functie. Deze voorziening zou een plek moeten krijgen op het overgangsgebied naar Binnenstad-Oost, bijvoorbeeld op de kop van de Heistraat. Een andere functie waaraan kan worden gedacht is een jongeren informatiepunt.

Verder hebben de jongeren aangegeven graag een McDonald's, een snookercentrum en een discotheek in het centrumgebied te willen hebben. Voor de discotheek kan gedacht worden aan het Danspaleis. Verder biedt het 'dwaalmilieu' voldoende gelegenheid voor de realisatie van dit soort functies. Een andere functie met aantrekkingskracht voor jongeren is het internetcafé. Deze functie zal in de vorm van het Kunst- en cultuurcluster op korte termijn een plek krijgen in het centrum.

■ Ouderen

De oudere bestaat niet; vanaf 60+ kunnen verschillende doelgroepen worden onderscheiden, met een eigen zorgprofiel (mate van zelfstandigheid). In het centrum van Helmond bevinden zich momenteel drie grootschalige vormen van verzorgingshuizen: Keyserinnedaal (verpleeghuis), Ameideflat (serviceflat) en Boscotondo (met een diversiteit aan zorgwoningen). De zorginstellingen werken steeds meer volgens het principe 'zorg op maat'.



Met een divers woonprogramma biedt het centrumplan goede mogelijkheden om hier op aan te sluiten. De ervaring leert dat ouderen graag in het centrum wonen. Naast de nabijheid van voorzieningen spreekt de levendigheid op straat hen aan. Een levendige omgeving (veel mensen en activiteiten) blijkt een belangrijke bijdrage te leveren aan het veiligheidsgevoel. Een ander belangrijk aspect is de hoeveelheid en het soort activiteiten die ouderen in het centrum kunnen ondernemen. De zorgbehoefte verandert, hiervoor moeten nieuwe concepten worden ontwikkeld. Naast ontmoetingsplekken, pleinen en parken, kan worden gedacht aan een sociaaleetcafé. Een ander illustratief voorbeeld is de realisatie van een ontmoetingsplek voor ouderen, bijvoorbeeld een petanqueplein in het stadspark bij het Kasteel. Deze locatie, vlak bij Boscotondo biedt hiervoor voldoende ruimte.

■ Horeca

Naast detailhandel is horeca een belangrijke centrumvoorziening. Het aanbod van horecavoorzieningen in Helmond is momenteel beperkt. Daarom zet het plan in op concentratiegebieden, naast het uitgaansmilieu Kanaal en Steenweg gaat het rond het Havenplein om de oostzijde van de Markt. Door de horeca-ondernemers is duidelijk naar voren gebracht, dat een voorwaarde voor succesvolle horeca de aanwezigheid van voldoende parkeergelegenheid is, zowel overdag als 's avonds. Door de bestaande parkeerruimten goed op het centrum aan te sluiten en nieuwe parkeergelegenheid te creëren voorziet het plan hierin.

■ Wonen in het centrum van Helmond

'Wonen moet, zoveel als mogelijk' is een kreet die in het communicatietraject rond het conceptontwerp diverse malen gevallen is. Woningen en dan vooral de mensen die erbij horen zijn noodzakelijk voor een levendig en leefbaar centrumgebied. Daarbij leveren ze een belangrijke bijdrage aan het draagvlak van voorzieningen. Zij zorgen voor de sociale controle, 24 uur per dag. Hierdoor hebben de bewoners het centrum veel te bieden, maar ook andersom. Het nieuwe centrum kan interessante en kwalitatief goede woonmilieus herbergen voor verschillende doelgroepen.

Huidige situatie

In het centrum wonen op dit moment circa 3.000 mensen van wie een derde deel met een leeftijd van 65+. Daarnaast is sprake van een relatief hoog aandeel 25-29 jarigen, circa 10%. In het gebied bevinden zich momenteel circa 2.000 woningen. De gemiddelde woningbezetting bedraagt 1,6. Ongeveer 40% van de woningvoorraad in het gebied is een meergezinswoning. De verhouding huur/koopwoningen bedraagt 80/20. Naast enkele grotere particuliere verhuurders (Ameide flat/Savant, Keijzerinndael en Zorgboog) zijn de huurwoningen voornamelijk in bezit van Woningstichting Woonpartners. In de binnenstad (groter gebied dan het centrumplan) is relatief veel leegstand en er zijn relatief veel uitkeringsgerechtigden en werklozen. Dit beeld is een gevolg van de situatie in Binnenstad-Oost waar een grote herstructureringsopgave ligt. Als gevolg

van deze opgave zal het aantal woningen in de binnenstad (zonder nog rekening te houden met het centrumplan) toenemen.

Uitgangspunten

Uitgangspunt is het maken van een compact centrum en een versterking van de woonfunctie. De argumenten hiervoor zijn verschillend van aard:

- *Levendigheid.* Zonder woningen mist een centrum, vooral gedurende de uren dat de winkels gesloten zijn, een goede sfeer. Sfeer wordt gedragen door de aanwezigheid en de beweging van de mensen die zich er thuis voelen;
- *Leefbaarheid.* In het verlengde van de levendigheid zit de leefbaarheid. De sociale controle is belangrijk en die krijg je pas op het moment dat mensen direct betrokken zijn bij hun omgeving en hier ook om geven. Dat laatste stelt eisen aan de kwaliteit van de (woon)omgeving. In een centrumplan met hoge dichtheid en een intensief gebruik van de ruimte is het van des te meer belang dat deze ruimten zorgvuldig en degelijk zijn ontworpen. Daarbij gaat het niet alleen om de kwaliteit van de ruimten maar ook om de kwaliteit van het beheer!;
- *Haalbaarheid.* De woningbouw levert een positieve bijdrage aan de haalbaarheid van het centrumplan. Niet alleen in de sociale component, maar ook in de financiële component. Het is één van de financiële pijlers van het plan;
- *Draagkracht voorzieningen.* De koopkracht van de bewoners is nodig voor de draagkracht van de voorzieningen in de buurt. Het gaat hierbij om voorzieningen voor de dagelijkse behoeften en functies als kapsers en dergelijke, maar ook om sociaal culturele voorzieningen. Het zijn geen voorzieningen die deel uitmaken van het hoofdwinkelcircuit, maar van de aanloopstraten. Toch zijn deze voorzieningen essentieel voor de inkleuring van het specifieke karakter van het centrum;
- *Compenseren te slopen woningen.* Om het centrumplan te kunnen uitvoeren zullen er ook woningen gaan worden gesloopt (zuidelijk deel de Waart en rond het Ameideplein). Een deel van deze bewoners zal in het centrum willen terugkeren;
- *Spiegel van de maatschappij.* De beoogde doelgroepen voor het centrum variëren van jongen tot ouderen en van gezinnen tot alleenstaanden. Kortom een brede mix;
- *Wonen boven winkels.* Een van de opgaven is ook om het wonen boven de bestaande winkels te versterken.

Uitwerking woonmilieus

Voor wat betreft de woonmilieus wordt een onderscheid gemaakt tussen centraal wonen (boven winkels, kleine appartementen, ruime appartementen met een relatief hoog kwaliteitsniveau) en wonen in de randzone (ruime appartementen met relatief hoog niveau, stadswoningen, specifieke woonvormen voor specifieke doelgroepen).

Voor de verschillende gebieden zijn woonmilieus benoemd vanuit de stedenbouwkundige randvoorwaarden. De kenmerken zijn:

- *Kerngebied.* Centrumstedelijk wonen, wonen boven winkels. Specifieke aspecten zijn natuurlijk het wonen aan een voetgangers-/winkelgebied. De kwaliteit en ook gedeeltelijk de compensatie voor de stedelijke buitenruimte zitten veelal in de kwaliteit van de ruimte binnen de blokken met daktuinen, speeldekken en dergelijke. Specifieke sferen benutten van het Kanaal en het wonen rond het Speelhuis;
- *Konmarterrein.* Laagbouw in een hoge dichtheid. Groen. Aan de rand gestapelde bouw. Watertoren als object in park;
- *Nedschroef/Raymakers.* Laagbouw in een lagere dichtheid aansluitend op het Villapark. Langs het Kanaal gestapelde bouw;
- *Vliscoterrein.* Wonen in het park. Sfeer van de Kasteeltuin doortrekken. Losse objecten (urban villa's) in een parkachtige sfeer. Integratie van monumentale industriële gebouwen in de parksfeer. Bijzondere woonvormen in de te handhaven industriële gebouwen.

Een nadere uitwerking van de woningmarkt, de doelgroepen en de differentiatie is in hoofdstuk 4 beschreven.

3.5 Een bereikbaar centrum

Relatiestudie hoofdwegenstructuur

Tussen het voorstel voor het verkeerssysteem voor het centrum en dat voor de hoofdwegenstructuur zit een nauwe relatie. De uitkomsten van de studie *Hoofdwegenstructuur* zijn nog niet uitgewerkt. Er wordt nog gestudeerd op zeven scenario's. Bij nagenoeg alle scenario's past de voorgestelde verkeersstructuur voor het centrum in meer of minder mate. Met name de rol van de Kasteeltraverse (intensiteit, wel of geen éénrichtingsstructuur mogelijk) is in de verschillende varianten een andere. Dit betekent dat, afhankelijk van de keuze uit de studie *Hoofdwegenstructuur*, het voorstel van BVR in zijn geheel of in een enigszins aangepaste versie mogelijk is. In relatie tot de noodzakelijke, gefaseerde invoering is al gestudeerd op verschillende varianten, waarbij de Kasteeltraverse met een tweerichtingenstructuur lange tijd blijft gehandhaafd en ook in die situatie prima kan functioneren. De uitkomsten uit de studie *Hoofdwegenstructuur* zullen aangeven of het verkeerssysteem in het centrum in zijn meest optimale vorm gestalte kan krijgen.

Een oplossing

In hoofdstuk 2 is aangegeven dat er een aantal verkeerstechnische knelpunten opgelost moest worden en dat er werd gezocht naar een heldere (ruimtelijke) structuur.

Het zoeken naar een oplossing was complex. Immers zowel de bereikbaarheid als de leefbaarheid moest worden verbeterd. Niet alleen de bereikbaarheid van het centrum, maar ook die van de gehele stad. Voorts staat de verbetering van de ontsluitingsstructuur niet op zich zelf maar maakt ze een integraal onderdeel uit van de economische (programmatische), de ruimtelijke en de stedenbouwkundige structuur.

Vanuit stedenbouw en verkeer is dan ook, met als bagage het ruimtelijk-

economische programma, gezamenlijk opgetrokken om te komen tot een zo volledig mogelijk concept. Centraal heeft hierin de oplossing voor de Kasteeltraverse gestaan. Belangrijke uitgangspunten daarbij zijn geweest; enerzijds een zo optimaal mogelijk benutten van de kwaliteit van de Kasteeltraverse als directe verbinding met Helmond en de regio en anderzijds de Kasteeltraverse onderdeel uit laten maken van het interne 'weefsel' van het centrumgebied.

Bij de discussies rondom de verkeersstructuur is een model naar voren gekomen dat zowel structureel, verkeerstechnisch, als ruimtelijk interessante oplossingen biedt voor de verschillende knelpunten.

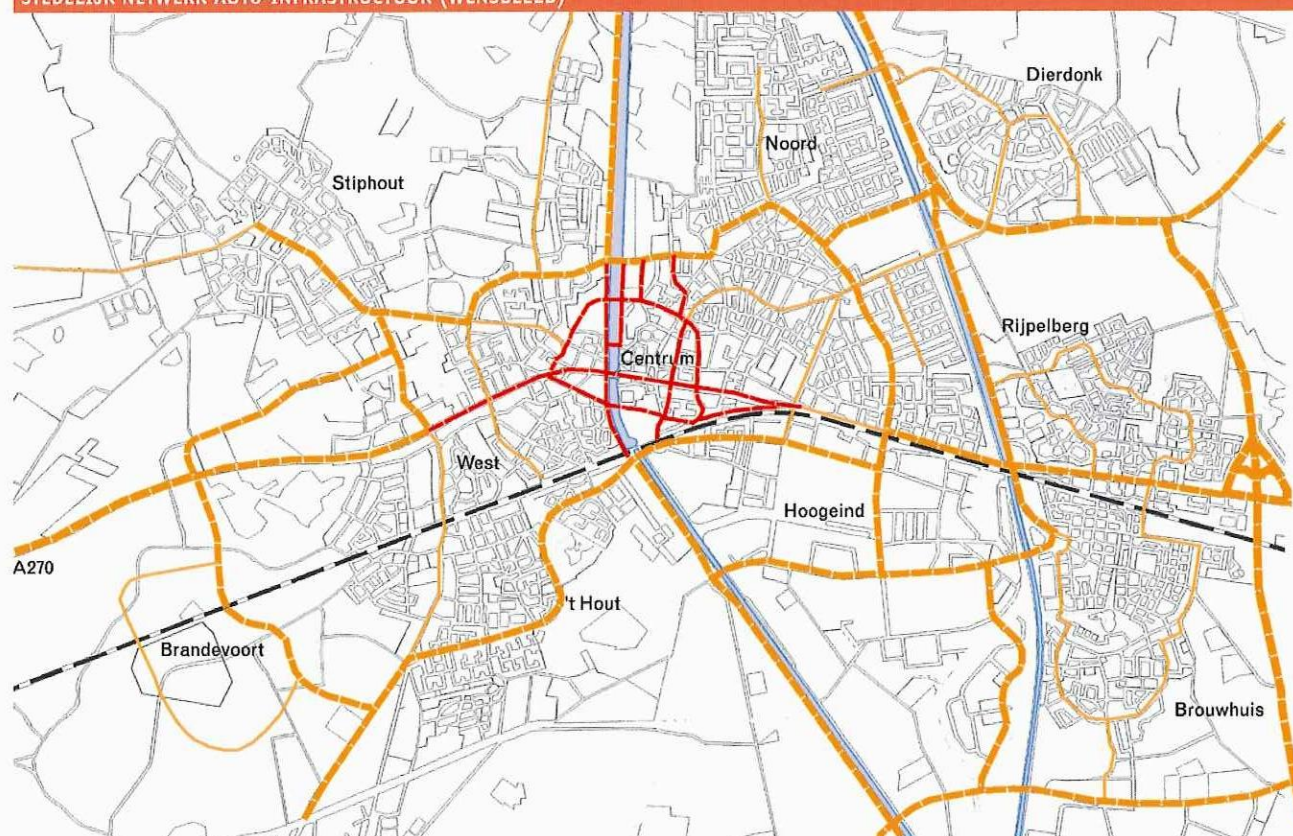
Kern van dit model is een systeem van éénrichtingsverkeer. Een systeem van twee ringen rond het centrum; een buitenring en een binnenring met een tegengestelde rijrichting. Tussen deze twee ringen zijn op korte afstand van elkaar verbindingen gemaakt om de circulatie en bereikbaarheid te garanderen. Door deze verbindingen (de lussen) wordt het dwingende karakter van de éénrichtingsstructuur gecompenseerd en het omrijden zoveel mogelijk verminderd. Tussen deze circuits bevinden zich de parkeergelegenheden. Er ontstaat een rustig autoluw/autovrij hoofdwinkelgebied met daaromheen de centrumontsluitende routes, waarbinnen nieuwe ruimtelijk-economische ontwikkelingen mogelijk worden.

De keuze voor éénrichtingsverkeer biedt een aantal voordelen:

- *Verkeerstechnisch.* Eenvoudiger kruispunten, minder verkeer door een straat;
- *Ruimtelijk.* Minder grootschalige inrichting van de verkeersruimte. Dit betekent een beperking van het profiel, zowel op wegvak- als op kruispuntniveau. Daarmee wordt meer ruimte geboden aan het langzaam verkeer en/of andere stedenbouwkundige invullingen. Eenduidige en heldere structuur;
- *Leefbaarheid.* Beperking geluidsoverlast. Betere oversteekbaarheid van de wegen door de beperking van het profiel. Verbetering van de veiligheid.

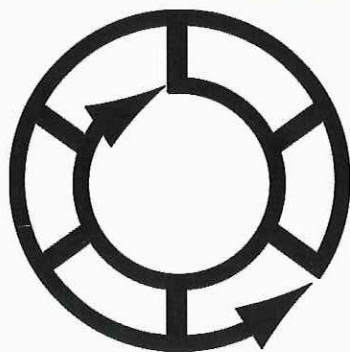
Indien uit de studie hoofdwegenstructuur zou blijken dat de Kasteeltraverse zijn huidige functie blijft behouden (met maximaal huidige intensiteiten en bij voorkeur natuurlijk lager) dan kan deze in de voorgestelde ontsluitingsstructuur van het centrum worden ingepast door de traverse te verdelen over twee routes (met eenrichtingsverkeer) en op maaiveld te brengen. In oost-westrichting blijft de verbinding gebruik maken van het tracé van de huidige Kasteeltraverse. In west-oostrichting is een nieuwe verbinding gedacht over het Vliscoterrein via een doorgetrokken Eikendreef, aansluitend op de verlengde Stationsstraat met een verbinding langs het station en door naar het oostelijk deel van de Kasteeltraverse. Op deze wijze kan de Kasteeltraverse met behoud van de afwikkelingscapaciteit onderdeel gaan uitmaken van de (voor het overgrote deel verkeer binnen Helmond) centrumontsluiting. De barrièrewerking wordt sterk verminderd, de oversteekbaarheid vergroot. De meerwaarde van de keuze voor de éénrichtingsstructuur zit er ook in dat die de wens mogelijk maakt om de Kasteeltraverse een ligging op maaiveld te geven.

STEDELIJK NETWERK AUTO-INFRASTRUCTUUR (WENSBEELD)

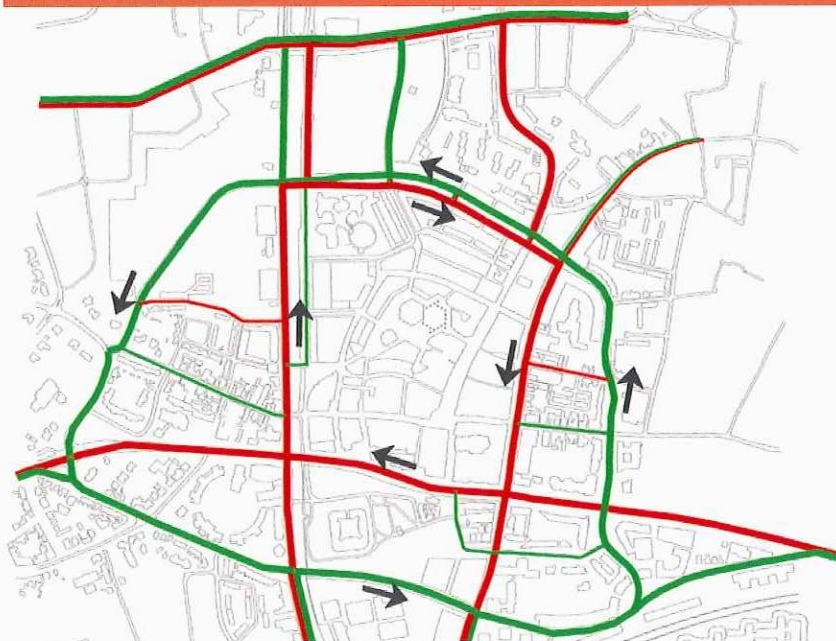


- (hoofd)ontsluitingsweg
- Secundaire ontsluitingsweg
- Centrumontsluiting

PRINCIPE CIRCULATIESYSTEEM



VERKEERSSYSTEEM: EINDSITUATIE

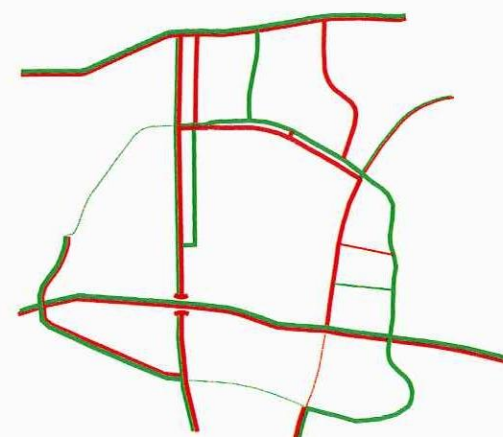


- Eenrichting, tegen de klok in
- Eenrichting, met de klok mee

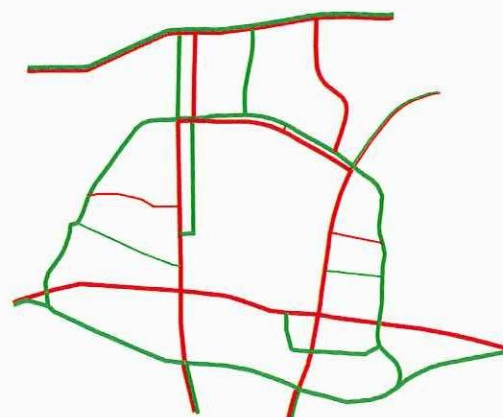
VERKEERSSYSTEEM: HUIDIGE SITUATIE

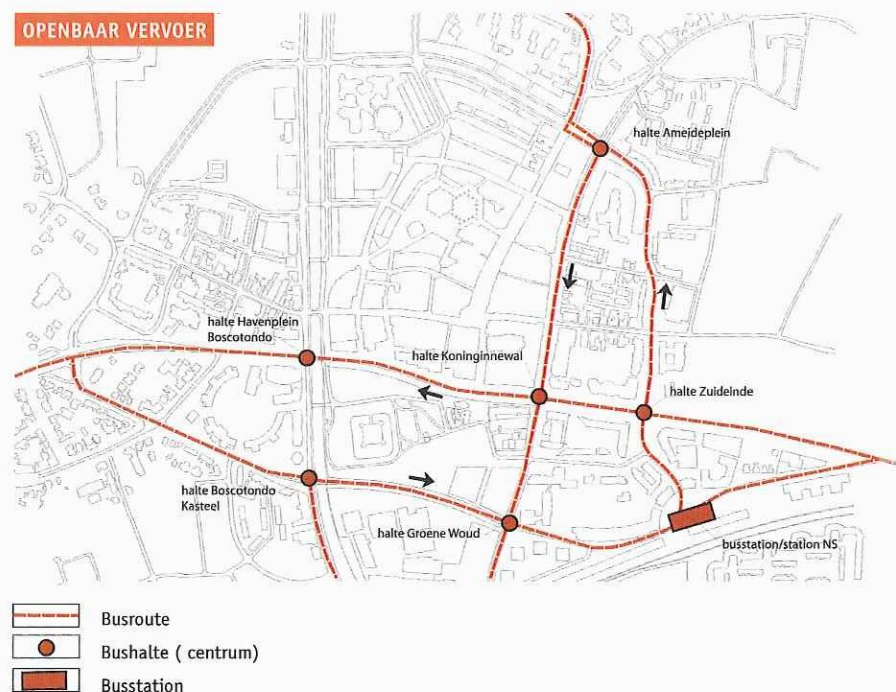
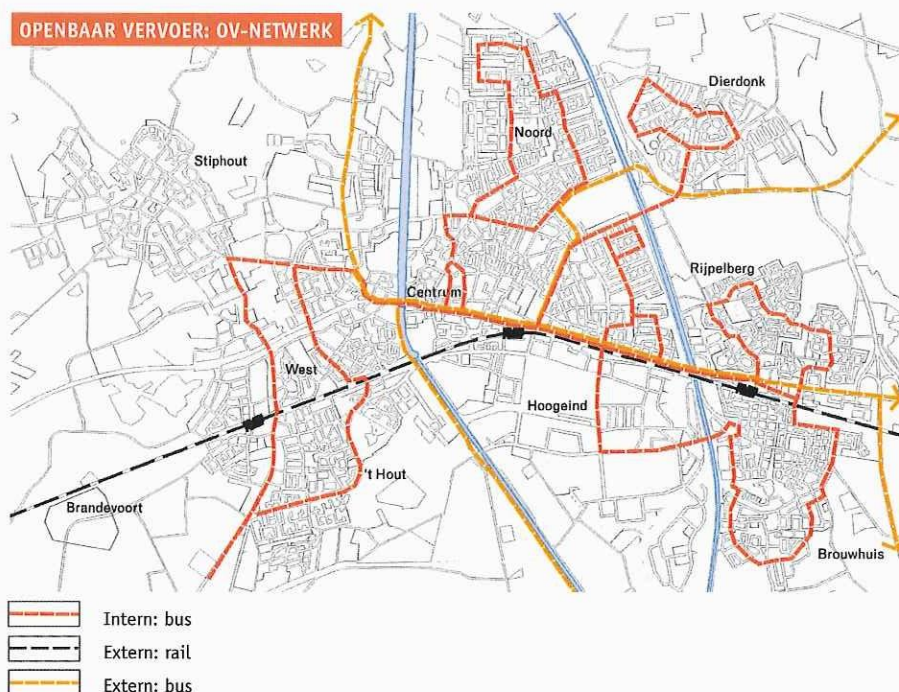


VERKEERSSYSTEEM: TIJDELIJKE SITUATIE



VERKEERSSYSTEEM: EINDSITUATIE





Door de minder complexe kruispunten is tevens een goede directe aansluiting met de Kanaaldijk mogelijk. Uit een eerste doorrekening met het verkeersmodel blijkt dat de voorgestelde oplossing zowel een goede ontsluiting biedt voor het centrum en de direct omliggende gebieden, als potentie heeft om op onderdelen een bijdrage te kunnen leveren aan het verbeteren van de hoofdwegenstructuur.

De Kasteeltraverse kan blijvend voldoende verkeer afwikkelen. Aan de westzijde leidt de voorgestelde ontsluitingsstructuur tot een vermindering van het verkeer op de Jan van Brabantlaan-Julianalaan.

Fasering

Het voorgestelde ontsluitingssysteem, de twee ringen met daartussen de lussen, functioneert optimaal als het consequent wordt uitgevoerd. In feite gaat het om zich herhalende circuits. Zomaar delen ervan uitvoeren geeft onduidelijkheid. Voor de eerste tien jaar is het niet reëel te verwachten dat de ombouw van de huidige Kasteeltraverse naar twee parallelroutes op maaiveldniveau gaat plaatsvinden. Gelet op het voorgaande betekent dit, zeker ook daar de Kasteeltraverse een centrale positie in gaat nemen in de centrumontsluiting, dat invoering van het totale éénrichtingcircuit nog niet kan worden gerealiseerd. Dit betekent niet dat er niets kan gaan gebeuren.

Delen van de circuits (bijvoorbeeld de nieuwe westelijke ontsluitingsweg in combinatie met de Kanaaldijk, de weg door de 'Nieuwe Laan' door de Waart en de Noordende/Zuidende in combinatie met de Koninginnewal) kunnen in de eerste fase in samenhang met de ruimtelijk-economische en stedenbouwkundige ontwikkelingen worden gerealiseerd. Ook kunnen voorbereidingen worden getroffen om de Eikendreef door te trekken door het Viscoterrein.

Dit geldt eveneens voor het doortrekken van de Verlengde Stationsstraat via het Stationsplein naar de Kasteeltraverse. Dit betekent dat stap voor stap kan gaan worden gewerkt aan de ruimtelijke ontwikkeling van het centrum met daarbinnen een meegroeierende verkeersstructuur en niet te

vergeten de bijbehorende parkeervoorzieningen. In de afbeelding betreffende de tijdelijke situatie is dit weergegeven.

Als alle voorwaarden (structureel en op inrichtingsniveau) aanwezig zijn, kan definitief worden overgegaan tot het instellen van de éénrichtingscircuits. Het oude wordt daarmee niet eerder 'weggegooid' voordat het nieuwe is bereikt. Daarmee wordt overlast naar de gebruiker zoveel mogelijk beperkt. Niets is vervelender dan dat er gedurende een lange tijd voortdurend routes worden gewijzigd. Continuïteit is in dit verband een belangrijk begrip.

Openbaar vervoer

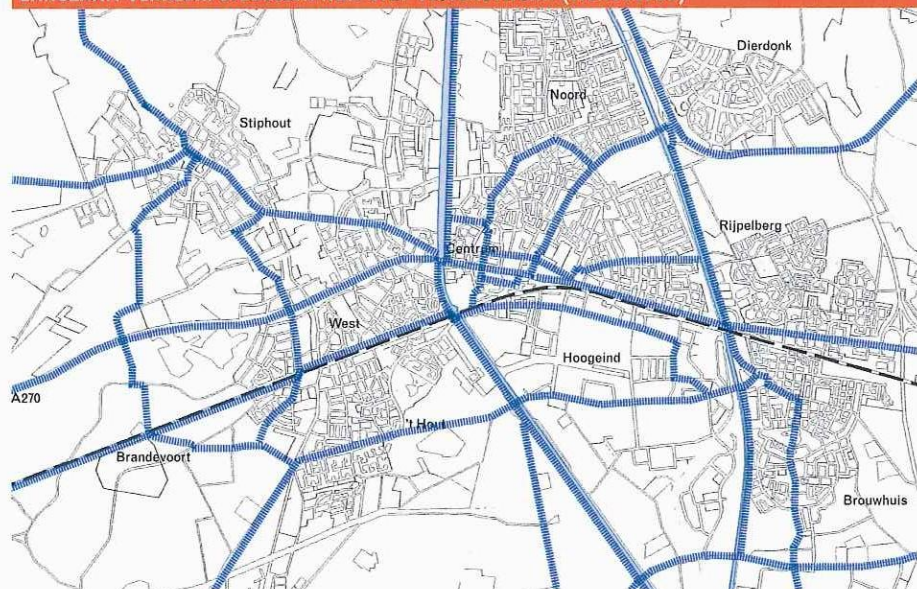
De Helmonder is sterk autogericht, terwijl de stad in de toekomst maar liefst vier NS stations kent en direct aangesloten is op het intercitynetwerk. Het intercitystation is een belangrijke poort tot het centrum. Er bestaat op dit moment nog geen duidelijkheid over de ontwikkeling en de plaats van het station. Van belang is een goede afstemming tussen de stationsontwikkeling en de ontwikkelingen op het Viscoterrein en het Hatématerrein. De noord-zuidverbindingen zullen hierbij in belangrijkheid toenemen. Het openbaarvervoer per bus is erg beperkt.

Binnen de gemeente Helmond wordt dit ondervangen door een collectief vraagafhankelijk vervoerssysteem in te voeren door combinet (stadstaxi). Zonder dit systeem zijn de omliggende wijken nauwelijks tot helemaal niet aangesloten op het centrum. Dit systeem moet dan ook zeker behouden blijven. Met betrekking tot de huidige buslijnen moet nog worden bekeken of de busroute aan de noordzijde van het kerngebied een halte in de buurt van het verpleeghuis Keijserinnedaal kan krijgen. Met het nieuwe centrumplan krijgt Helmond ook een regionale uitstraling. Via het openbaar vervoer is de regio echter niet goed aangesloten. Hier ligt nog een forse opgave.

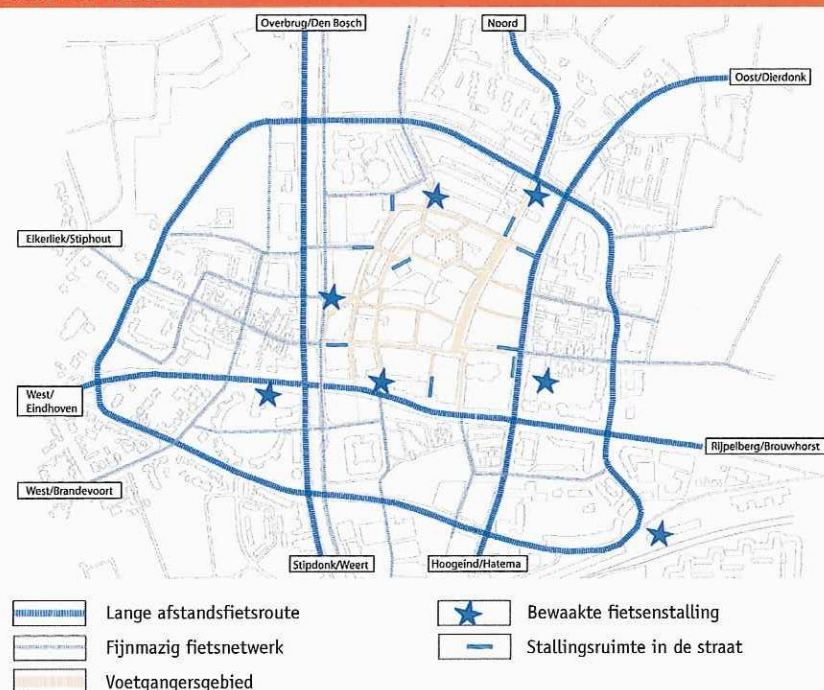
Langzaam verkeer

In Helmond wordt naast de auto ook flink gebruik gemaakt van de fiets

LANGZAAM VERKEER: STEDELIJK NON-STOP FIETSNETWERK (WENSBEELD)



LANGZAAM VERKEER



(huidige verdeling: fiets 34%, auto 63% en ov 3%). In het centrum is er een fijnmazig fietsnetwerk. De omliggende wijken worden aangesloten op het centrum via de zogenoemde lange afstandsfietsroutes. In de wegprofielen van de twee ringen rondom het centrum zullen deze fietsroutes een plek krijgen. Rondom en in het voetgangersgebied in het centrum moeten voldoende fietsenstallingen komen waarvan enkele bewaakt.

Positie hoofdwinkelcircuit, parkeren en bevoorrading

Het hoofdwinkelgebied en de directe omgeving worden vrij gemaakt van autoverkeer. Hiermee krijgt het door de inrichting van de straatprofielen een andere sfeer en uitstraling dan de straten met autoverkeer. Om het winkelgebied goed te laten functioneren is het noodzakelijk dat er voldoende parkeerruimte is op de juiste plekken. Zowel voor bewoners, het winkelend publiek als voor de bezoekers.

In relatie tot de verkeersstructuur voor het centrum is het goed mogelijk met de éénrichtingscircuits een (gesloten) parkeerverwijssysteem te maken, waarbij de parkeergarages direct zijn aangesloten op deze circuits. Uitgangspunt voor de parkeeroplossingen in het centrum is dat het parkeren grotendeels ondergronds of binnen de bouwblokken plaats heeft. Aan de randen is er ook maaiveldparkeren langs de straten. Voor een totaaloverzicht van de normen en de aantallen en de verdeling wordt verwezen naar hoofdstuk 4.

Rond het centrum moet er een zeker evenwicht zijn in de verdeling van de capaciteit over de vier windstreken. De plaats van de in- en uitgangen van de parkeergarages voor de voetgangers (de zogenoemde bronpunten voor de winkels) moeten goed verdeeld zijn over het winkelcircuit. Vanwege de noodzakelijke fasering van het plan moet er op worden gelet dat er ook in alle fasen een goede verdeling zal zijn. De parkeervoorzieningen voor de bewoners zijn gescheiden van die voor de voorzieningen. Hierdoor is er voor de bewoners altijd parkeergelegenheid, ook bij topdrukke. De bevoorrading van de winkels is een aspect wat goed ingepast moet worden. Op de tekening is aangegeven hoe het er in de eindsituatie uit kan

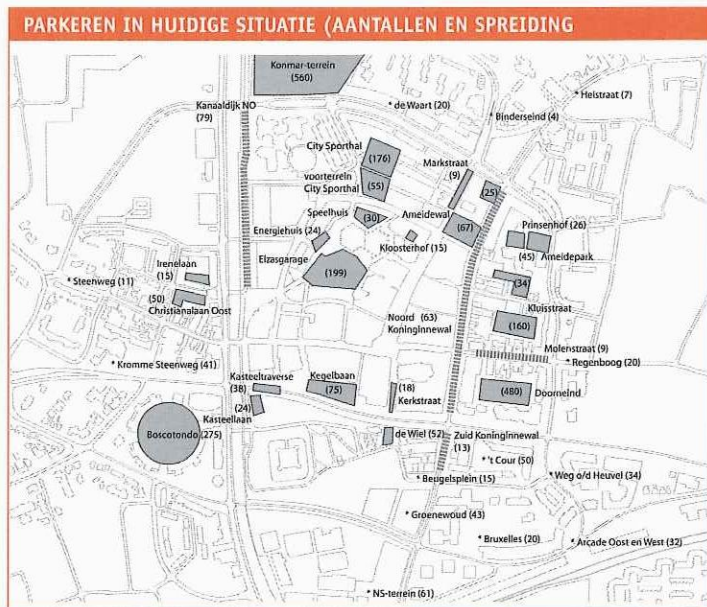
zien, maar ook hier geldt dat het gedurende alle fasen van het plan goed moet kunnen functioneren.

Een aantal voorzieningen in het plan moet direct en de gehele dag door bereikbaar zijn, zoals de warenhuizen (V&D, HEMA, en dergelijke), het Speelhuis en de GDV. De kleinschalige detailhandel zal worden bevoorradat vanaf de straat en dit is daarbij alleen mogelijk gedurende bepaalde venstertijden. Een nadere uitwerking van de bevoorrading is noodzakelijk.

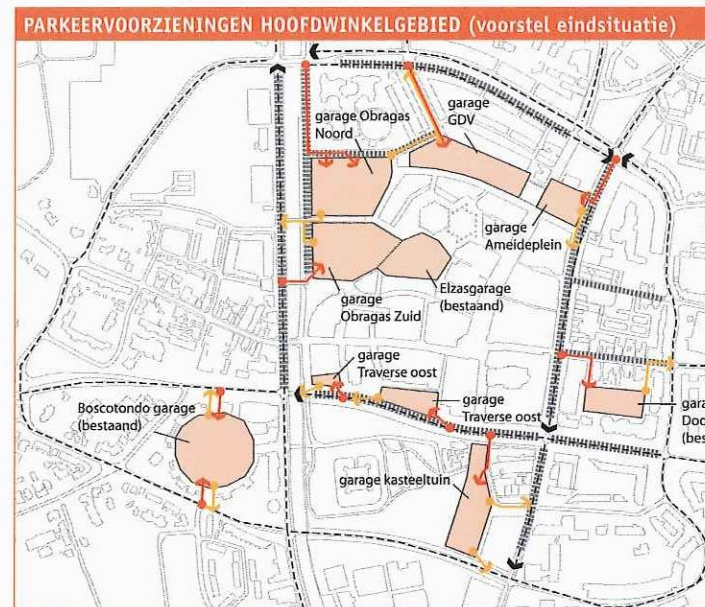
Samenvattend

Voor het centrum is gezocht naar een heldere en logische structuur. Deze is gevonden in het dubbele ringmodel met éénrichtingsverkeer. Een structuur die ruimtelijk en verkeerstechnisch kleinschalig is uit te voeren en de leefbaarheid op straat bevordert. Hierbij is aandacht nodig voor een goede inpassing van het langzaam verkeer en het openbaar vervoer.

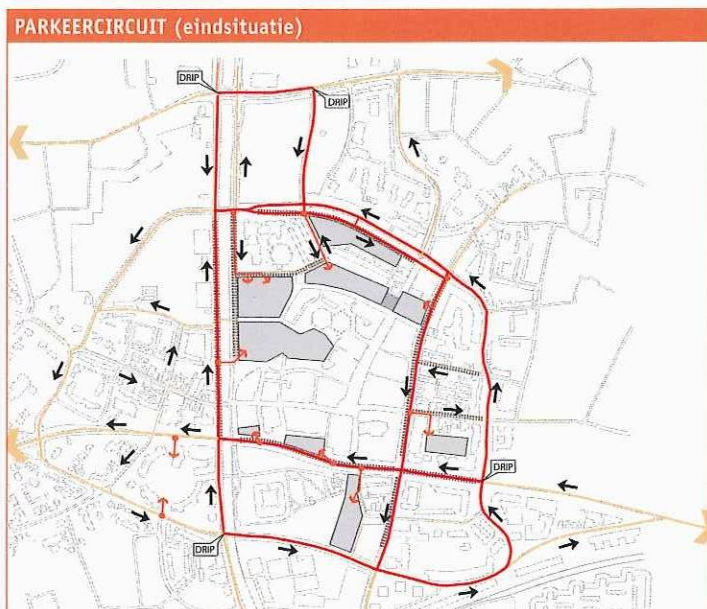
En op termijn biedt het voorstel perspectief op het op maaiveld leggen van de Kasteeltraverse en een betere aanhechting van de blokken aan de noordzijde.



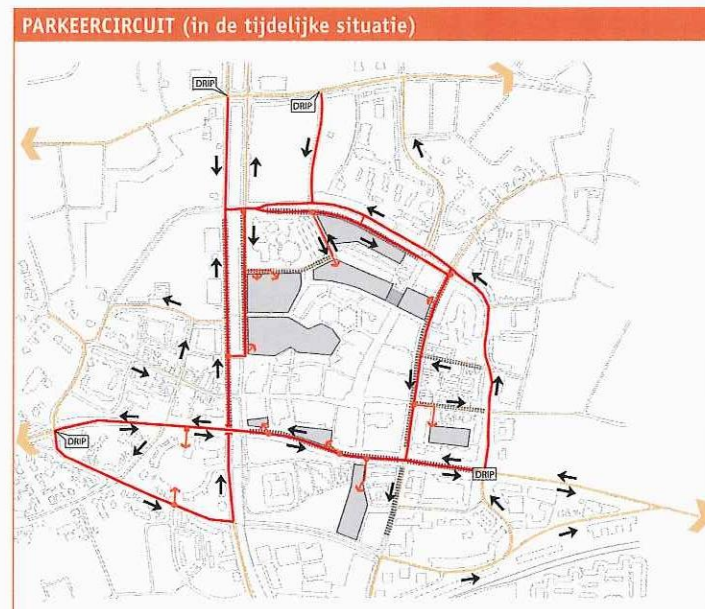
- (120) P-voorziening (+capaciteit)
- Parkeren in de straat



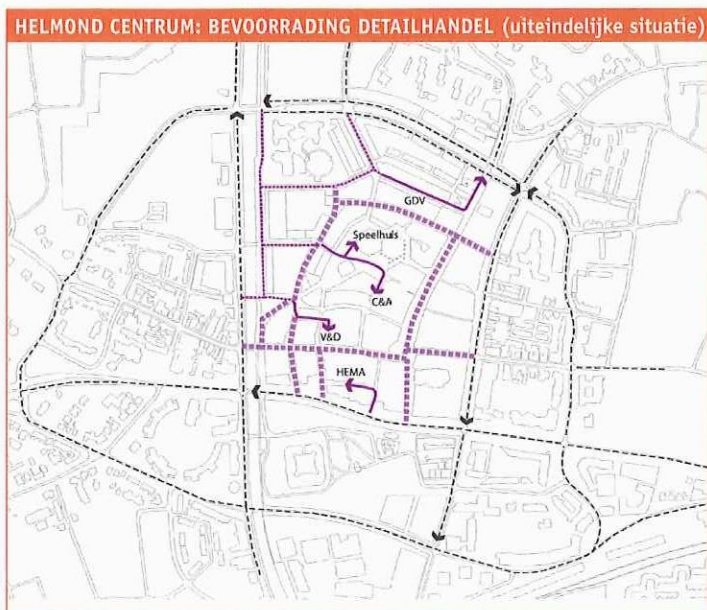
- Parkeercircuit
- P-voorziening voor gebruik kerngebied (detailhandel, cultuur, horeca)
- Parkeren in de straat



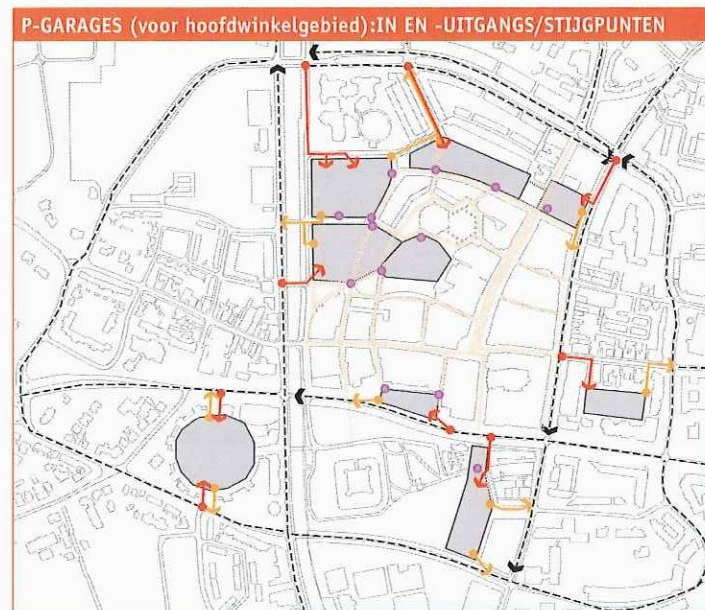
- Parkeervoorziening
- Inrijroute
- P-garage
- Parkeercircuit binnenstad (met vol/leeg signalering)
- Hoofd-/subroute voor de auto
- Rijrichting
- Dynamische verwijzing (DRIP)



- Parkeervoorziening
- Inrijroute
- P-garage
- Parkeercircuit binnenstad (met vol/leeg signalering)
- Hoofd-/subroute voor de auto
- Rijrichting
- Dynamische verwijzing (DRIP)



- Bevoorrading via voorkant (venstertijden)
- Inrij-/uitrijroute voor bevoorrading
- Bevoorrading via expeditie-/gang
- Circulatiesysteem



- Parkeervoorziening hoofdwinkelgebied
- Inrijroute
- Uitrijroute
- Voetgangersgebied
- In-/uitgang
- P-garage
- Voetgangers parkeercircuit (met verwijsborden)

4

TOELICHTING

■ 4.1 Inleiding ■ 4.2 Programma 4.2.1 Functionele uitwerking detailhandel 4.2.2 Wonen 4.2.3 Parkeren
■ 4.3 Openbare ruimte ■ 4.4 Realisatie 4.4.1 Fasering 4.4.2 Deelgebieden 4.4.3 Haalbaarheid

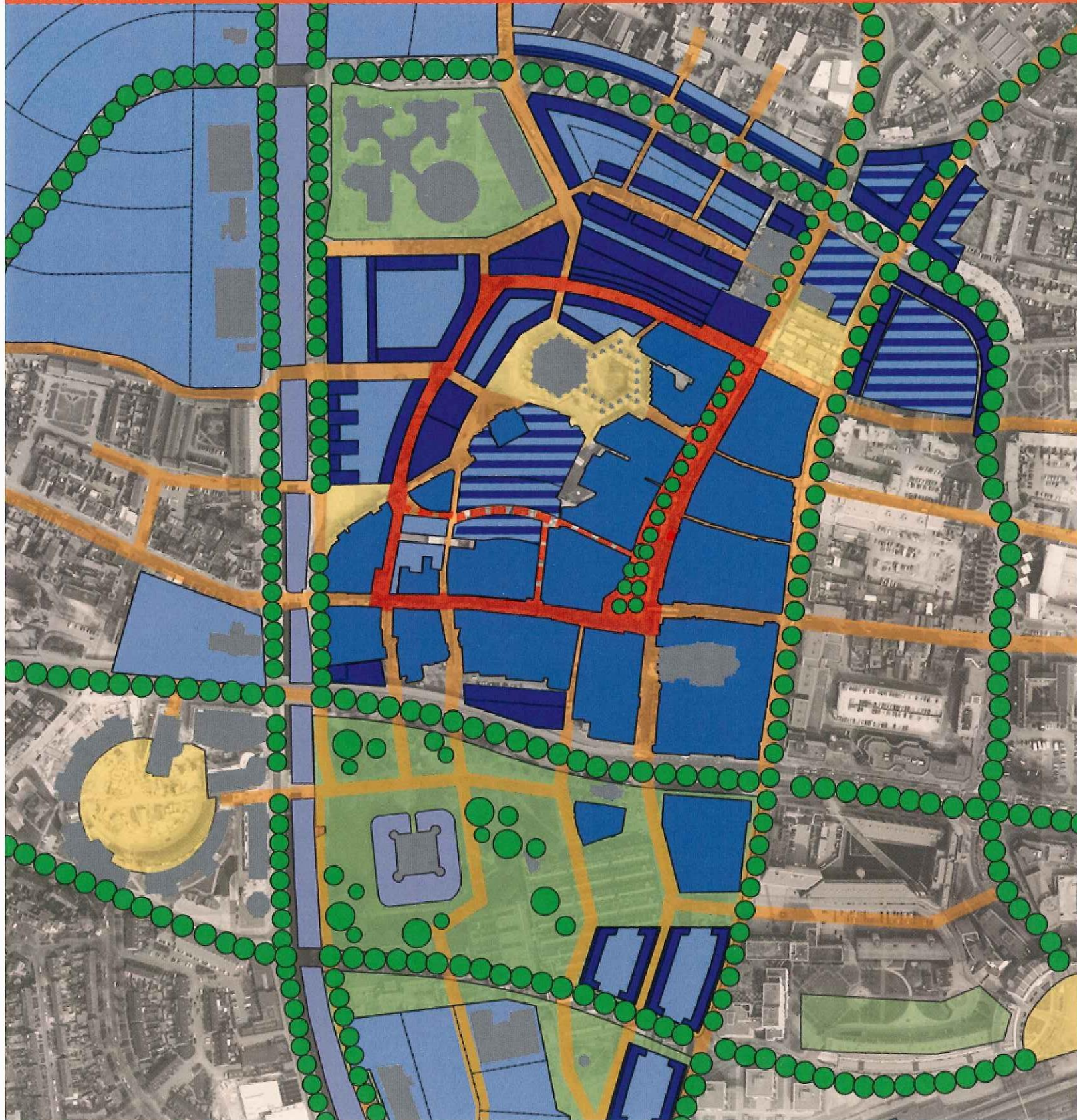
4.1 Inleiding

Hoofdstuk 4 is een toelichting van het programma en de uitwerking van de openbare ruimte, waarbij tegelijkertijd een voorschot wordt genomen ten aanzien van de realisatie. Hier wordt het abstracte raamwerk uitgewerkt en toegelicht, enerzijds om de abstracties te visualiseren anderzijds om het raamwerk te toetsen. De visualisatie is nodig om de *Integrale Structuurvisie* toegankelijk te maken en richting te geven aan de discussies. Verder moet er ook aan kunnen worden gerekend om een goede financiële haalbaarheidsanalyse te kunnen maken. Door de uitwerking komt ook het integrale karakter van de structuurvisie volledig tot zijn recht.

De uitwerking van de *Integrale Structuurvisie* zal in werkelijkheid anders zijn dan hier wordt gepresenteerd. Toch is de richting die met deze uitwerking wordt meegegeven integraal onderdeel van de visie en noodzakelijk om de zaak op koers te houden.

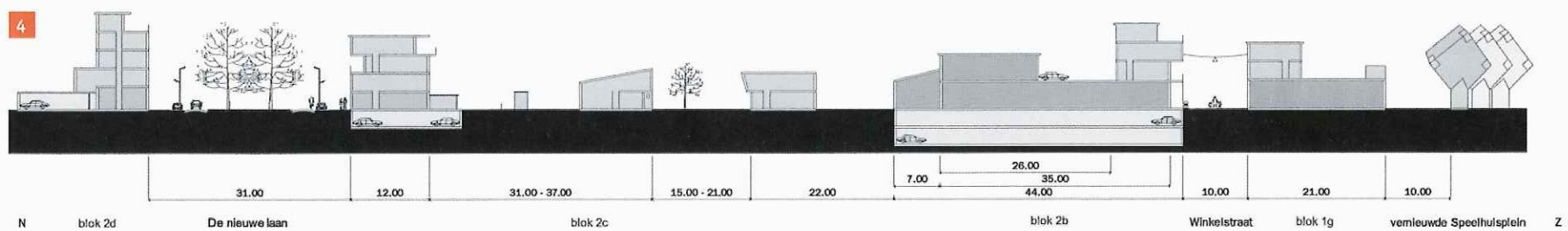
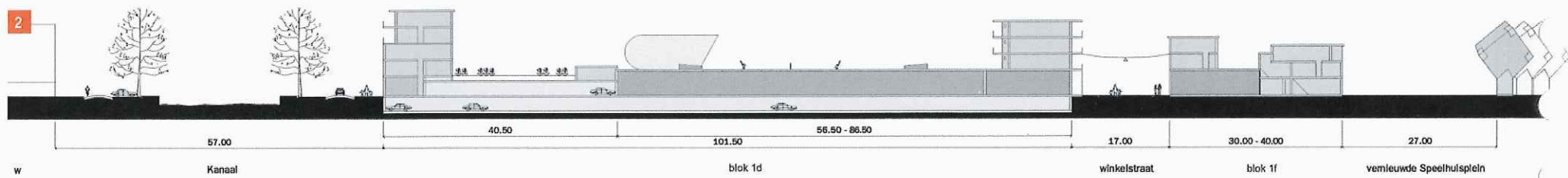
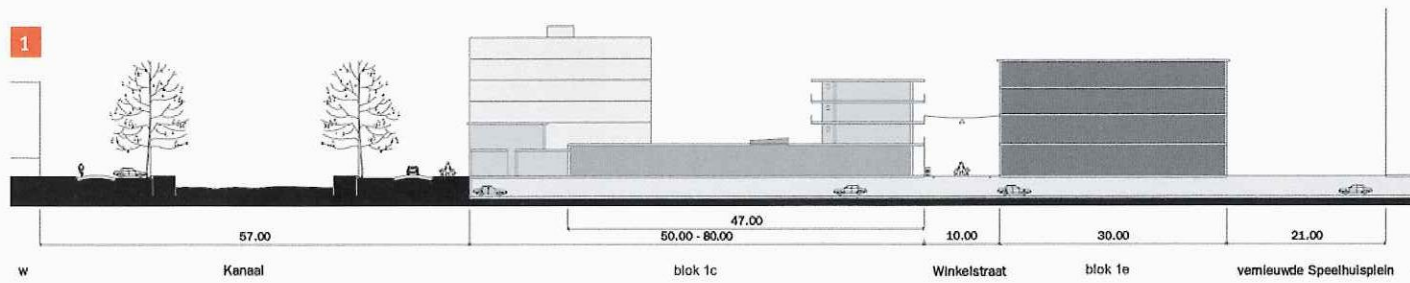
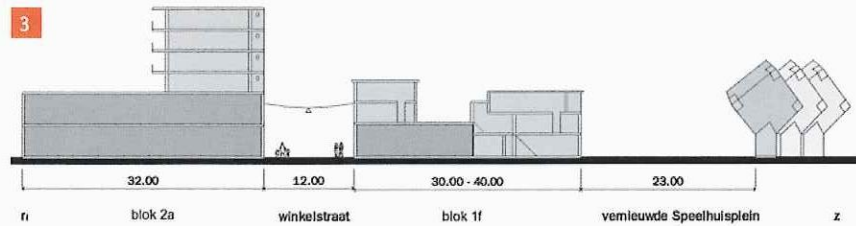
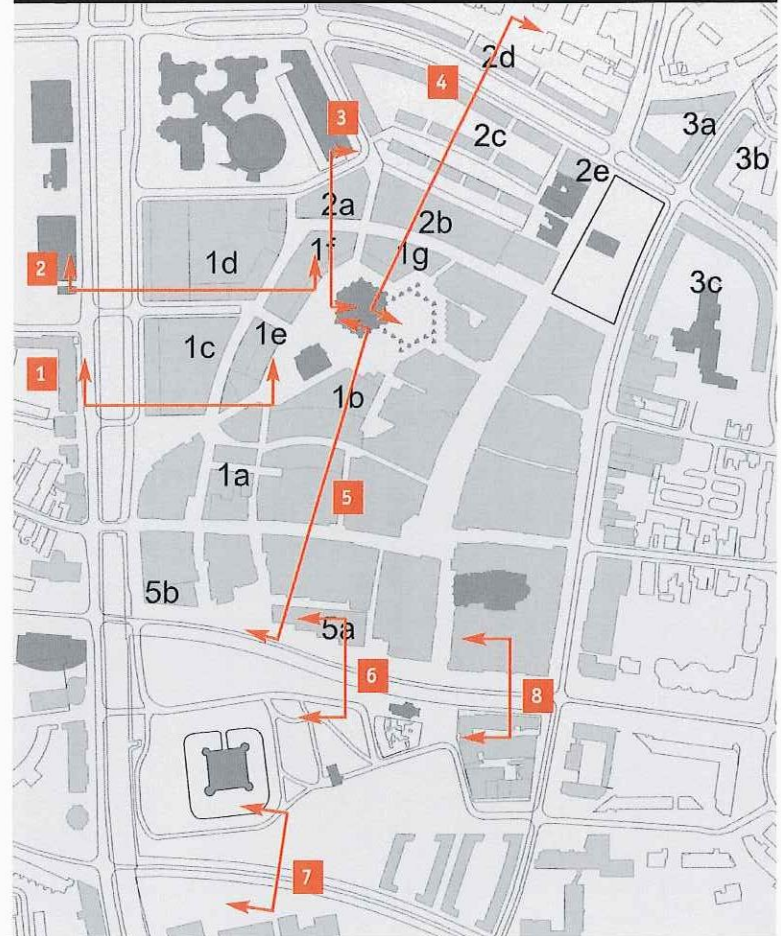
- In hoofdstuk 4.2 'Programma' wordt ingegaan op de uitgangspunten en voorwaarden voor een goed en bij Helmond passend winkelcircuit. Er wordt ingegaan op de branchering en de organisatie ervan. Daarnaast wordt in aanvulling op de genoemde sferen in hoofdstuk 3 het woningbouwprogramma uitgewerkt naar woningtypen, prijsklassen en aantallen. Hier wordt met betrekking tot de regionale taakstelling nog een spanningsveld aangestipt waarbij de politiek keuzen dient te maken. Eveneens is er een uitwerking aangegeven van de opzet van het parkeren, de normstelling en de verdeling van de aantallen.
- In hoofdstuk 4.3 is voor de openbare ruimte is een nadere uitwerking gemaakt van de sferen, karakteristieken, materialisatie en het groen.
- In hoofdstuk 4.4 is een opzet gemaakt voor een mogelijke fasering. Deze fasering is nader uitgewerkt op blokniveau met een overzicht van de stapeling en de verschillende programma onderdelen. Tot slot wordt ingegaan op de uitgangspunten voor de haalbaarheidsstudie.

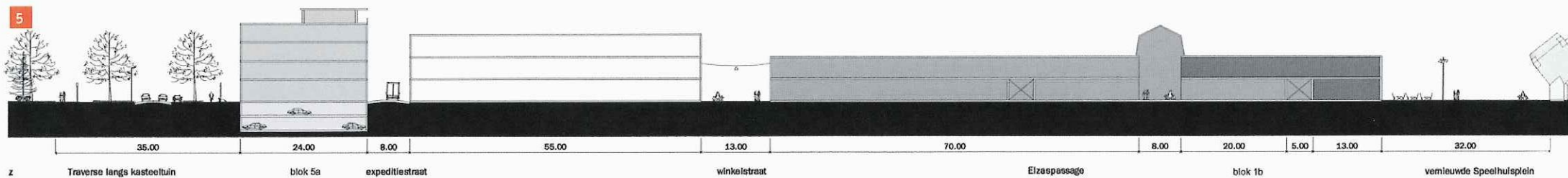
UITSNEDE PLANKAART



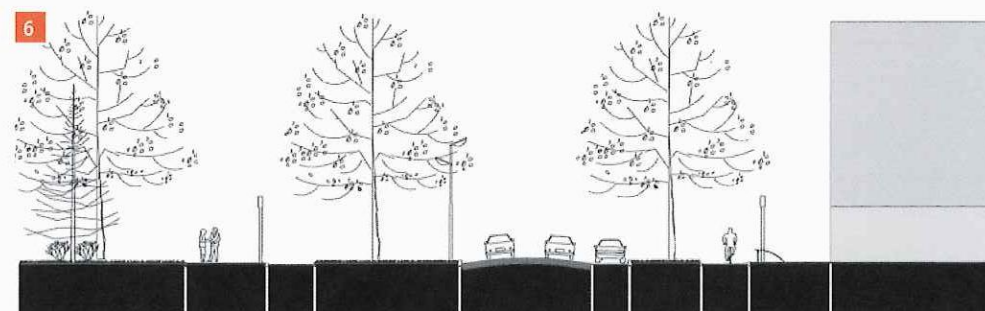
- Bestaand kerngebied
- Nieuwbouw kerngebied tot 3 lagen
- Nieuwbouw kerngebied 3 lagen en hoger
- Kerngebied: winkelcircuit en aanlooproutes
- Interieur: pleinen en binnenwereld
- Kader: de lanen, het Kanaal en Kasteel
- Te herstructureren gebied

OVERZICHT PROFIELEN

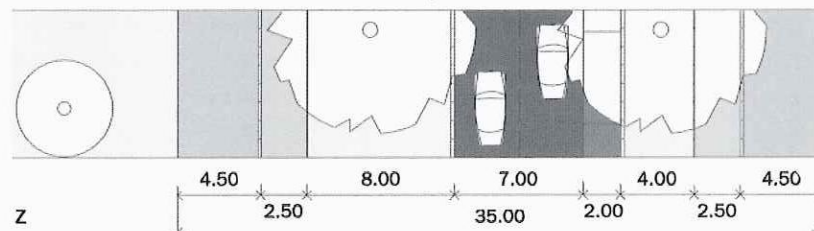




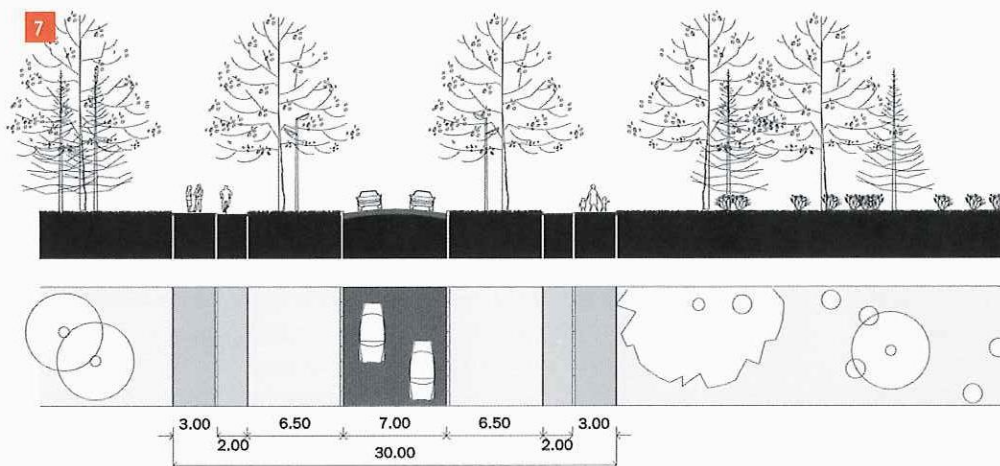
De nieuwe Kasteeltraverse: op maaiveld langs het kasteel



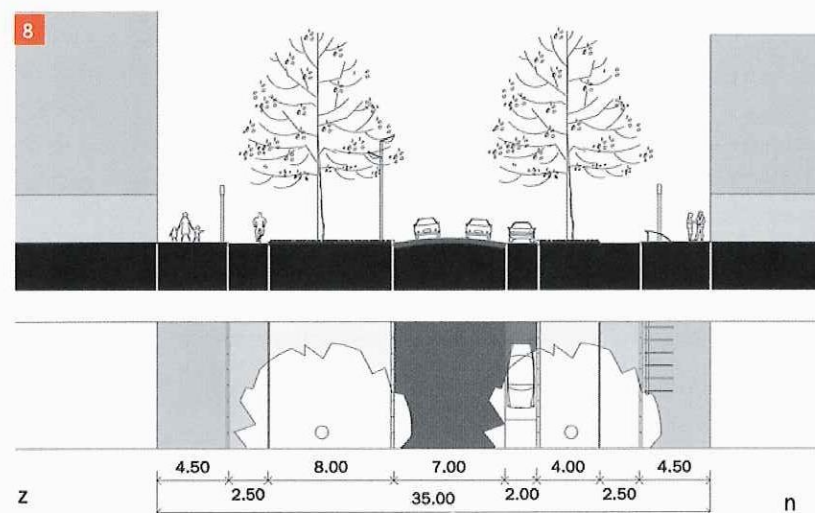
Traverse langs kasteeltuin



Centrumplan Helmond integrale structuurvisie



Vliscostraat met park



Kasteeltraverse met bebouwing

4.2 Programma

4.2.1 Functionele uitwerking detailhandel

De Helmondse binnenstad ontbeert allure en trekkracht. Een deel van de eigen inwoners, maar ook de potentiële klanten uit de omliggende regio laten het Helmondse centrum links liggen. Het ambitieniveau is Helmond een winkelhart te geven, dat zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin in overeenstemming is met het beeld en de winkelstructuur van een stad met 80.000 en in de nabije toekomst met 100.000 inwoners.

Vanuit het bestaande centrum, waarin in winkeltechnisch opzicht de Elzaspassage en de Veestraat te beschouwen zijn als het hoofdwinkelcircuit, zal een structuur moeten worden ontworpen, die én de huidige achterstand in ontwikkelingsstadia moet inhalen (thans is het centrum niet marktvolgend te noemen) én tegelijkertijd zicht moet geven op een marktpositie voor Helmond en haar omliggende regio, die hoort bij deze stad. Een verzorgings- en koopfunctie voor de eigen inwoners en die van de directe regio. De vraag is derhalve aan de orde op welke wijze de aantrekkingskracht kan worden vergroot, zodat meer bezoekers vaker en langer in het Helmondse centrum op bezoek komen.

Primair is de winkelfunctie een belangrijk onderdeel van het multifunctionele stadshart. Tal van bezoekmotieven wordt ingegeven door de behoefte aan het bezoeken van een combinatie van functies. Te denken valt dan aan detailhandel-horeca, horeca-cultuur, en detailhandel-horeca-cultuur. In de modewoorden 'funshopping', 'verblijven' en 'leisure' treffen we de verbreding van en vervlechting binnen de verschillende centrumfuncties aan. In de genoemde combinaties is het winkelen als bezoekmotief meestal een leidende factor.

Aard, omvang en ligging van het winkelcircuit is daarom van cruciale betekenis voor de toekomst van het nieuwe stadshart.

Functionele uitgangspunten

Als we in eerste instantie inzoomen op de winkelfunctie - het hoofdwinkelgebied als deelmilieu 'winkelen' - en als we de bezoeker/consument centraal stellen in ons denken en handelen, dan hebben de volgende, met elkaar samenhangende uitgangspunten een richtinggevende betekenis:

- (loop)circuitvorming en passantenstromen: ruimtelijke verdeling bronpunten en (publieks)trekkers;
- omvang en kwaliteit van het aanbod: branchering, segmentering en situering;
- relatie/samenhang/integratie met andere deelmilieus.

Circuitvorming en trekkerbeeld

De dikte van de loopstromen wordt bepaald door de spanning die ontstaat tussen de ankerpunten in de structuur. In het hoofdwinkelcircuit worden deze ankerpunten gevormd door zogenoemde publiekstrekkers. Algemene of modewarenhuizen (De Bijenkorf, V&D, HEMA respectievelijk Hennes & Mauritz en in mindere mate C&A) worden beschouwd als primaire trekkers. Secondaire trekkers zijn bijvoorbeeld Perry Sport, Free Record Shop,

Blokker, Parfumerie Douglas, Intertoys. Ook lokale bedrijven kunnen een regionale trekkracht ontwikkelen, ook al wordt dat vaak onvoldoende (h)erkend. Gesitueerd op een optimale locatie kunnen deze bedrijven juist een belangrijke bijdrage leveren aan het (verder te ontwikkelen) onderscheidend vermogen van Helmond.

Nieuwe detailhandelsvormen en -concepten (zoals themacentra en GDV) kunnen de betekenis van nieuwe trekker(s) krijgen.

Het is in elk geval zonder discussie duidelijk, dat de omvang van het A1-gebied (het onderdeel van het hoofdwinkelcircuit met de hoogste passantendichtheid, waarden van het onroerend goed en de hoogste huurprijzen) wordt bepaald door een logische situering van de primaire trekkers.

De marktomstandigheden in de detailhandel zijn erg dynamisch, gevestigde namen/trekkers (warenhuis Ter Meulen, Peek & Cloppenburg, Amici, Kreymborg) ruimen het veld en andere, waaronder buitenlandse winkelbedrijven, komen op (Hennes & Mauritz, Vögele, Zara).

Nieuwe vormen van detailhandel (Ikea, Media Markt) doen hun intrede wat weer een reactie uitlokt bij de belangrijke Nederlandse spelers door formulewijziging of -vernieuwing.

De situering van de verschillende branches en de verschillende kwaliteitssegmenten binnen het hoofdwinkelcircuit is sterk afhankelijk van de (passanten- of) loopstromen. Detailhandelsactiviteiten gericht op het kijk- en vergelijkgedrag van consumenten (zoals de modische sector: schoeisel en kleding) hebben baat bij clustering op plekken waar de loopstromen het 'dikst' zijn.

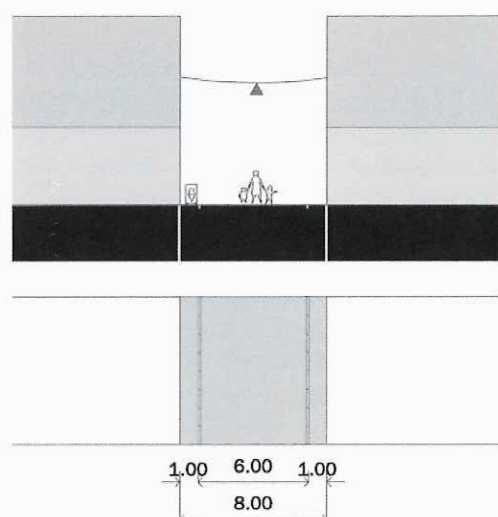
Bronpunten zijn de punten van waaruit een bezoek te voet wordt voortgezet, nadat het vervoermiddel is gestald of verlaten. Het gebruik van de auto als vervoermiddel voor een recreatief bezoek aan een centrum is relatief hoog, evenals de bestedingen. Daarmee is het belang van de auto en de autobereikbaarheid aangegeven, evenals het belang van het parkeren. Met de situering van parkeergarages als bronpunt voor bezoekers die per auto komen, kunnen de loopstromen fundamenteel worden beïnvloed. Ook de situering van (overdekte en eventueel bewaakte) fietsenstallingen en de duidelijkheid en kwaliteit van entrees tot het hoofdwinkelcircuit voor bezoekers, die met openbaar vervoer komen, zijn van groot belang als bronpunt.

Er moet sprake zijn van een - voor de bezoeker/consument - samenhangend, logisch en compact winkelcircuit. Op basis van ervaringen in vergelijkbare steden ligt de totale lengte van het Helmondse circuit op circa 1.000 meter.

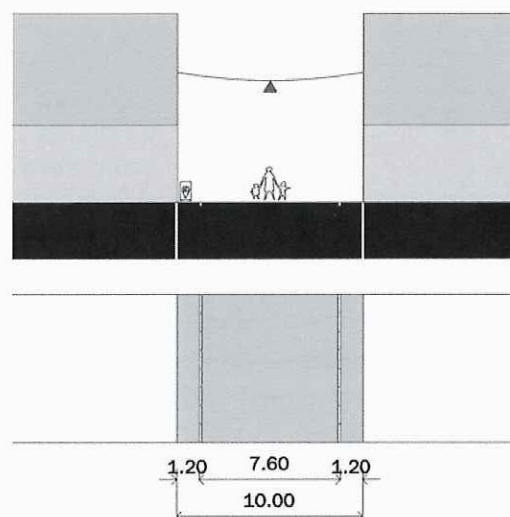
Omvang en kwaliteit van het winkelaanbod

De omvang van het huidige aanbod detailhandel in het hoofdwinkelcircuit is ongeveer 45.000 m² vvo. Dit is te gering om voldoende aantrekkingskracht te genereren. 70% van het aanbod moet zich bevinden in het modische en luxe segment. De verdeling van het aanbod over de kwaliteitsniveaus zou bij voorkeur circa 15% laag, 60% midden en 25% hoog segment (nu: respectievelijk 20%, 66% en 13%) moeten zijn.

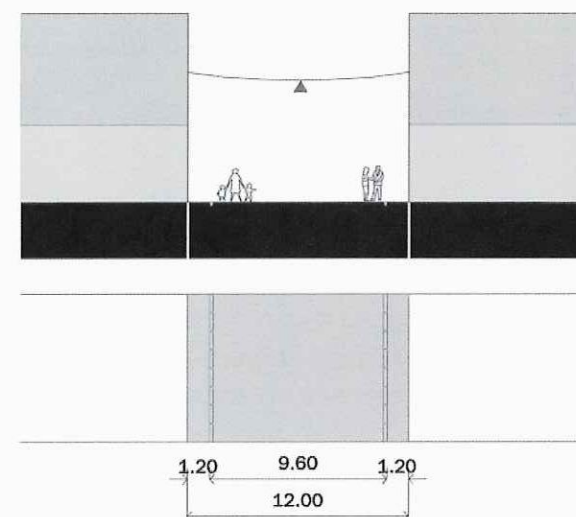
STEDEN VAN VERGELIJKBARE OMVANG				
	inwoner aantal	hoofdwinkel- circuit in M ¹	in M ¹ waarvan overdekt	aanloop straten in M ¹
Almere	100.000	1.370	620	770
Gouda	70.000	2.070	420	2.310
Den Bosch	95.000	2.180	60	2.120
Leeuwarden	87.500	1.530	460	3.140
Zoetermeer	103.000	1.980	590	260
Dordrecht	113.500	1.450	520	2.640



Winkelstraat 8m



Winkelstraat 10m



Winkelstraat 12m

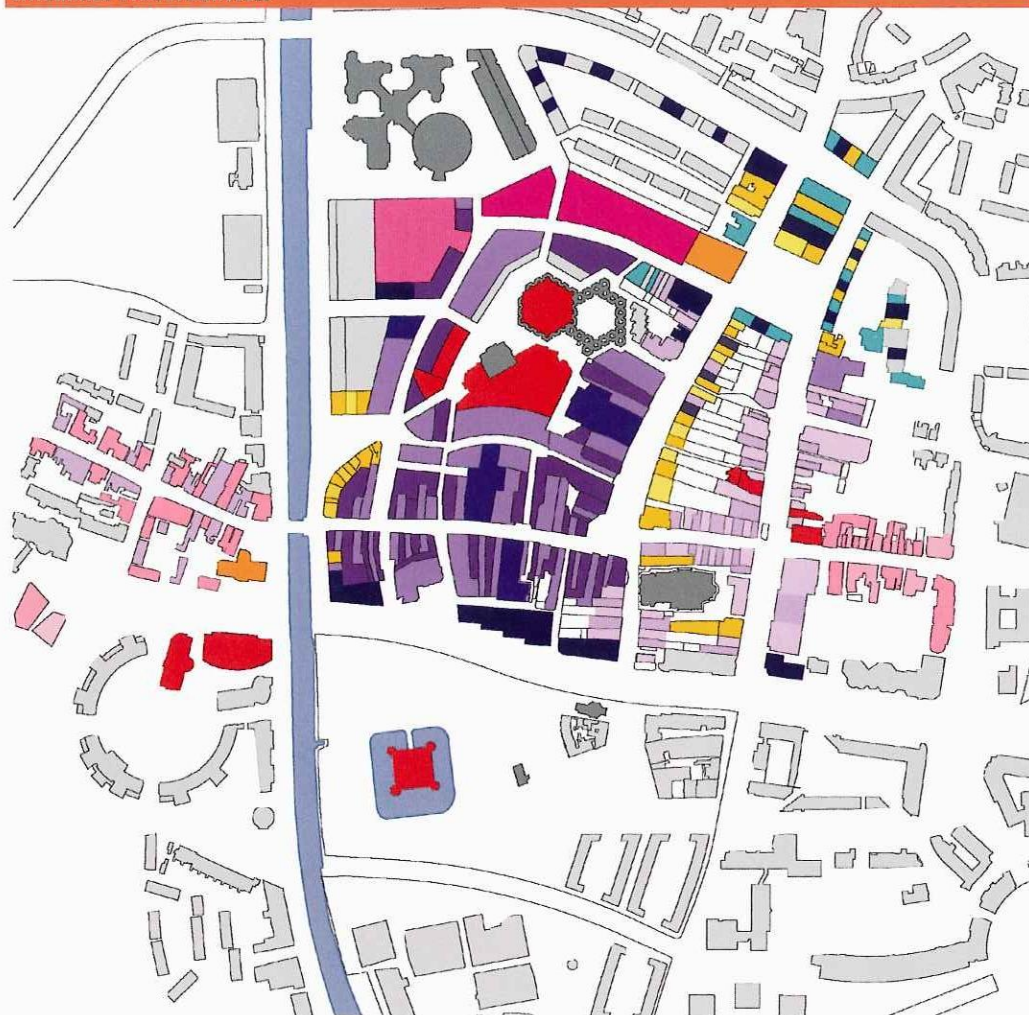
Het gemeentelijk beleid zet in op een versterking van het centrum. Toevoeging van de detailhandel – vooral in het niet dagelijkse segment, zal in het centrum een plaats moeten krijgen. Tegelijkertijd zal het beleid moeten inzetten op een concentratie van de dagelijkse verzorging in de wijkwinkelcentra. Beleid gericht op verplaatsing vanuit de wijken naar het centrum komt hiermee op de agenda. Daarnaast moet ingezet worden op het voorkomen van perifere ontwikkelingen met uitzondering van de sector doe het zelf/woninginrichting op de Engelseweg.

De ruimtelijke situering van de branches in het winkelcircuit is sterk afhankelijk van de verdeling van de trekkers en de aanwezige winkelstructuur. Ruimtelijke spreiding en/of concentratie wordt bepaald door het consumentengedrag. Dit gedrag verschilt per branche en soort aankoop. De kijk- en vergelijkbranches (mode, schoeisel, mode-accessoires, juwelier, optiek, luxe verzorging) treffen we in elkaars nabijheid aan, zodat voor de consumenten op een betrekkelijk korte loopafstand veel en gevarieerd aanbod aanwezig is. Daarmee worden de vergelijkingsmogelijkheden voor de consument geoptimaliseerd en hebben de winkels een gereede kans op omzet. De manier, waarop de gewenste branchering uiteindelijk tot stand wordt gebracht, is een organisatievraagstuk. Daarbij zijn drie groepen van

belanghebbenden en betrokkenen te onderkennen. Op de eerste plaats zijn daar de aanbieders van onroerend goed: eigenaren, beleggers en ontwikkelaars. Op de tweede plaats bestaan er vragers naar winkelruimte: detailhandelsorganisaties en zelfstandige winkeliers. Op de derde plaats heeft de lokale overheid een belangrijke rol als het gaat om het creëren van de randvoorwaarden. In grootschalige herstructureringen, zoals Helmond te wachten staat, is de rol van de gemeente een veel actievere, zowel in stimulerende zin maar meestal ook als risicodragende partij. Daarnaast is de gemeente contractpartner.

Met het oog op de verschillende belangen, taken en verantwoordelijkheden ligt het voor de hand om samenwerking met een duurzaam karakter na te streven. In het huidige centrummanagement Helmond zijn hiertoe nadrukkelijk aanzetten te vinden.

Om de overgeslagen ontwikkelingsstadia in te halen (om te komen van 'niet in staat de markt te volgen' tot 'een autonome centrumkracht om de markt te vormen') en om de aantrekkingskracht van het hoofdwinkelcircuit voldoende massa te geven, verdient het nadrukkelijk aanbeveling het hoofdwinkelcircuit uit te breiden. Deze uitbreiding moet uitsluitend worden aangewend om tot een winkelstructuur met perspectief te komen.



- | | |
|--|--|
| ■ Kerngebied: winkels A1/recreatief winkelen | ■ Grootchalige detailhandel |
| ■ Kerngebied: winkels A2/B | ■ Hotel |
| ■ Aanlooproute kerngebied | ■ Horeca |
| ■ Trekkers | ■ Dienstverlening/bedrijfsruimtes |
| ■ Themacentrum | ■ Welzijn/zorg/sociaal maatschappelijk |
| ■ Kunst en cultuur | ■ Speciaalzaken/aanlooproute |

Tevens is de structuurverbeterende uitbreiding nodig om een vernieuwings-/verplaatsingsproces op gang te brengen en om een impuls/ signaal aan de markt te geven c.q. te zorgen voor een katalyserende werking. In verband met het benodigde realiteitsgehalte van de centrumvisie moet de uitbreiding van het hoofdwinkelcircuit in redelijke verhouding staan tot de ontwikkelingen in het draagvlak (lees: bestedingen).

Relatie met andere deelmilieus

De combinatie van winkelen met andere functies is zeker in de realiteit te onderkennen, maar voor een middelgrote stad in Nederland gebiedt de economische realiteit te stellen, dat de winkelfunctie van het centrum het primaire bezoekdoel/-motief is én zal blijven.

Hoewel de variatie binnen functies, de verscheidenheid van functies en de afwisseling van verschillende, elkaar verrassend opeenvolgende deelmilieus wel een bijdrage leveren aan de aantrekkingskracht van het centrum, is een eerste vereiste dat de winkelfunctie en derhalve het hoofd-

winkelcircuit in economische termen wordt geoptimaliseerd. Cultuur, horeca en leisure zijn in de Helmondse context in belangrijke mate van het winkelen afgeleide functies, die er in markttechnische zin niet automatisch zullen komen als de winkelfunctie gebrekkig ontwikkeld is/blijft.

Naar een volwaardig, Helmonds winkelcircuit

Ligging

Uitgaande van de sterke delen van het huidige hoofdwinkelcircuit, bestaande uit de Veestraat en de Elzaspassage, en van de noodzaak van een zo compact mogelijk en logisch circuit, is een eerste opgave tot een gesloten situatie te komen. Aansluitend op de Veestraat en de Markt ligt een contramal, zoals nu is uitgewerkt, het meest voor de hand. Dit circuit laat het Speelhuis en het gelijknamige plein in vergaande mate intact, terwijl toch gebruik wordt gemaakt van de potenties van deze constellatie voor het totale stadshart. Onderzochte alternatieven voor een circuit vanuit de hoek Veestraat/Markt naar het westen, het oosten of het zuiden zijn niet haalbaar gebleken.

Aansluitingen

Om de aansluiting van het circuit in primaire zin op de Veestraat en de Elzaspassage en in secundaire zin op het Havenplein ruimtelijk-functioneel en in winkeltechnische termen te optimaliseren, kan geen gebruik worden gemaakt van de Oude Aa. Deze straat is noch qua profiel noch qua panddiepte, gegeven de fysieke omstandigheden ter plekke, geschikt (te maken) als volwaardig onderdeel van het hoofdwinkelcircuit. Daarom is gekozen voor het ontwerpen van een Nieuwe Aa, even ten westen van de Oude. De situering van de Nieuwe Aa is dusdanig dat een perfecte aansluiting op het Havenplein wordt verkregen. Met de nodige aanpassing aan de westzijde van de Elzaspassage is hier in potentie ook een optimale aansluiting mogelijk. Op deze manier kan de Elzaspassage een volwaardiger en daardoor nog sterker onderdeel van het circuit worden. De afwisselingsmogelijkheid tussen een open én een overdekt winkelmilieu is sowieso een pluspunt.

De Oude Aa kan zich dan, zowel in functioneel als in architectonisch opzicht, ontwikkelen tot onderdeel van het informele circuit.

De aansluiting van het hoofdwinkelcircuit met het vernieuwde Ameideplein moet met de grootst mogelijke zorgvuldigheid gebeuren. Hier wordt een nieuw zicht, een nieuwe entree van het hoofdwinkelcircuit gecreëerd. De wanden aan het vernieuwde Ameideplein hebben een gemengde functie met accenten op het gebied van zorg en welzijn en kunst en cultuur. Aan de noordoostzijde van het nieuwe plein wordt gestreefd naar invulling met hotel/congresruimten en zaalaccommodatie.

Het is mogelijk dat de verbindingsweg tussen het themacentrum 'food' en het vernieuwde Ameideplein in de toekomst kan worden gebruikt als locatie voor de kramen van de weekmarkt. De aansluitpunten tussen win-

kelcircuit en Speelhuisplein zullen nadrukkelijk functionele accenten krijgen in combinaties detailhandel-kunst en cultuur.

Vulling

Op hoofdlijnen is een eerste voorkeur voor de situering van de branches en assortimenten duidelijk. Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat de reeds aanwezige trekkers ervoor zullen kiezen op hun huidige plek te blijven zitten. Nieuwe trekkers en/of vernieuwende detailhandelsvormen en -concepten zullen in de nieuwe delen van het circuit dé ankerpunten worden. De sterke delen van het hoofdwinkelcircuit in de bestaande situatie zijn uitgangspunt geweest en vormen de basis voor een logische voortzetting van het te ontwikkelen circuit. Geredeneerd vanuit de Veestraat zal het winkelcircuit via de Nieuwe Aa in noordelijke richting tot aan de plek van het themacentrum 'food' een invulling krijgen met detailhandel, die kenmerkend is voor het hoofdwinkelcircuit: kijken en vergelijken. Voor hetzelfde onderdeel van het circuit, maar dan de oostelijke wand, loopt de branchering 'kijken en vergelijken' verder door. Daarmee wordt dan ook aansluiting gezocht bij een logische voortzetting van de Elzaspassage in westelijke richting. Ten noorden van de aansluiting met de Elzaspassage zal de oostwand worden afgewisseld met koppelingen met het Kunst- en cultuircircuit.

Het themacentrum kan ingevuld worden met het thema 'food'. Gelegen aan de noordwestkant van het winkelcircuit is het een vernieuwend concept, waarbinnen ruimte is voor allerlei detailhandelsontwikkelingen rond het thema eten. Naast een moderne, grootschalige supermarkt van de nieuwe generatie, met aandacht voor kwaliteit en recreatieve elementen, is er ruimte voor winkels, die zich hebben gespecialiseerd in assortimenten gericht op de bereiding en het nuttigen van eten. Van luxe huishoudelijke artikelen tot 'Dille en Kamille', een slijterij of delicatessen.

Aan de noordzijde van de verbindingsweg tussen het themacentrum en het vernieuwde Ameideplein worden grootschalige detailhandelsvormen (vergelijk: GDV = grootschalige detailhandels vestigingen) geïntroduceerd. Het vernieuwende hiervan is dat nog nergens in Nederland grootschalige detailhandelsontwikkelingen, afzonderlijk vormgegeven en daarmee een op zichzelf onderscheidend onderdeel van het winkelcircuit, zijn gerealiseerd direct gekoppeld aan het hoofdwinkelcircuit. Deze vormen van detailhandel onderscheiden zich door hun assortiment van grote winkels, die veelal op woonboulevards zijn te vinden (zoals bouwmarkten, tuincentra, meubelzaken en woninginrichting).

De aangeboden producten zijn kleinschalig, maar de ruimte die men vanwege de diepte en de breedte van het assortiment nodig heeft is groot-schalig. Bepaalde branches die in grootschalige winkels worden aangeboden, passen vanwege het consumentengedrag 'kijken en vergelijken' (in tegenstelling tot gerichte aankopen) uitstekend in een omgeving die wij hoofdwinkelcircuit hebben genoemd. Te denken valt dan aan: sport, speelgoed, bruin-/wit-/grijsgoed (inclusief telefonie, fotografie en geluidsdragers) en mode/schoeisel.

In Nederland kennen we pas drie ontwikkelingen van grootschalige detailhandel, welliswaar in een grotere omvang dan nu is voorgesteld in Helmond. Alexandrium II in Rotterdam-Oost, Haaglanden Megastores in Den Haag en Arena Boulevard te Amsterdam. In Rotterdam wijzen de onderzoeksgegevens op veel uitwisseling en combinatiebezoek van consumenten van Alexandrium I (Oosterhof, stadsdeelcentrum, 2x zo groot als het centrum van Helmond) en Alexandrium II (grootschalige winkels). Het gedrag is puur als recreatief winkelgedrag te bestempelen. Alexandrium III (woonmall) kent een ander publiek, dat gericht op bezoek komt.

Haaglanden Megastores is tot nu toe minder succesvol. De oorzaak hiervan ligt in een voor de consument onhelder winkelcentrumconcept. Deze onhelderheid is in de loop van de tijd ontstaan, doordat onverhuurbare panden, bedoeld voor grootschalige detailhandel, opgesplitst zijn tot kleinere eenheden. Tevens is sprake van een menging met woninginrichting en meubelen. Door het ontbreken van heldere keuzen is er geen onderscheidend vermogen. De Arena Boulevard (grootschalige detailhandel) in Amsterdam is nog niet zo lang geopend. Villa Arena (een grote concentratie van winkels in de woninginrichting en meubelen) nog korter geleden. Beide te kort om tot een oordeel te komen. De ligging is wel compleet anders: in Amsterdam Zuid-Oost, temidden van de kantoren.

Wij gaan ervan uit, dat de toevoeging van grootschalige detailhandelsvormen in de voor Helmond-centrum gekozen opzet een extra dimensie zal betekenen en een duidelijke meerwaarde zal bieden. Aan de zuidzijde van de verbindingsweg tussen het themacentrum en het vernieuwde Ameideplein wordt een spiegelbeeld voorgestaan van de aan de noordzijde gelegen grootschalige detailhandel, maar dan in specialiserende zin.

Tevens wordt in relatie met het Kunst- en cultuircircuit gezocht naar combinaties op het vlak informatievoorziening, communicatie en multimedia. Ook de westzijde van de Markt zal zich verder moeten ontwikkelen tot volwaardig hoofdwinkelcircuit, al zal de branchering van een andere aard zijn en minder gericht op de modische sector.

De oostelijke zijde van de Markt moet veel meer een verblijfskarakter krijgen. Kwalitatief hoogwaardige horeca met een duidelijke terrasfunctie. Dit zal vooral door de horeca moeten worden ingevuld, nadat op de Markt in fysieke zin de juiste randvoorwaarden zijn ingevuld.

Van groot belang voor de trekkracht van het centrum is de sfeer en gezelligheid. Horeca speelt een belangrijke rol in het creëren van sfeer en gezelligheid. De verblijfsduur wordt positief beïnvloed door de aanwezigheid van hoogwaardige (winkelondersteunende) daghoreca.

Omvang van het detailhandelsprogramma

Het voorgaande kent de volgende kwantitatieve vertaling:

■ Centrumdetailhandel (hoofdwinkelcircuitassortiment, 'kijken & vergelijken')	10.000 m ²	bvo
■ Grootschalige detailhandel (GDV)	10.000 m ²	bvo
■ Themacentrum 'food'	6.000 m ²	bvo
■ Horeca	1.000 m ²	bvo

Organisatie en strategie

In het voorgaande is beargumenteerd, dat branchering afhankelijk is van de (beoogde) winkelstructuur. Daarbij is het onze overtuiging, dat een helder ontwikkelingsperspectief voor het centrum zal werken als een (vestigings)kompas voor potentiële vestigers c.q. verplaatsters.

De herstructureringsopgave voor het Helmondse centrum is echter voor Helmond en Nederlandse begrippen ongekend, niet alleen qua (fysieke én financiële) omvang maar ook voor wat betreft de complexiteit. Dit heeft zijn weerklank in organisatorisch en procesmatig opzicht: een grote en zeker ook een extra inspanning gedurende een lange periode is een vereiste.

Samenwerking door bestaande partijen en toekomstige partijen is een noodzaak. Aangezien in de winkelstructuur voor de korte termijn de basis wordt gelegd voor de ambitie van het stadshart op lange termijn, moet nu reeds gestart worden met die samenwerking. De basis daarvoor wordt gevonden in consensus over de hoofdlijnen van de richting waarin het centrum zich zal moeten gaan ontwikkelen tot een volwaardig stadshart. De bestaande partijen in het centrum (grootweg verdeeld in ondernemers, eigenaren en gemeente) werken reeds een aantal jaren samen in het CENTRUMMANAGEMENT HELMOND. Gedurende deze jaren is met de nodige ups en downs en met meer en minder succes met elkaar gewerkt aan gemeenschappelijke belangen, die geplaats worden tegen de (economische) achtergrond van de vraag 'wat mankeert er aan het centrum en wat moet beter?' De ondervindingen zijn duidelijk. Verschillen in cultuur, werkwijze, organisatiegraad en communicatie tussen de drie partijen, waardoor relatief veel inspanning moest worden geleverd om tot relatief kleine successen te komen, hebben de geloofwaardigheid van de samenwerking niet bevorderd.

Nu onlangs (in het kader van het voorlopig ontwerp) over de korte- en langer-termijncontouren van de centrumvisie de eerste discussies met de belanghebbenden hebben plaatsgehad, begint een eerste gevoel van herkenning en geloof dat er wat gaat gebeuren zichtbaar te worden.

Nu is dan ook de periode aangebroken op basis van een gemeenschappe-

lijk onderschreven ontwikkelingsvisie, de handen uit de mouwen te steken en de samenwerking te intensiveren en te professionaliseren. De bereidheid tot intensivering van samenwerking is uitgesproken. De partijen zullen ook hun eigen houding en organisatie(structuur) kwalitatief moeten verbeteren, teneinde voldoende inbreng en gewicht in de samenwerking te kunnen hebben en teneinde met geloofwaardigheid en slagkracht te kunnen opereren. In dit opzicht zijn nadrukkelijk stappen gezet, vooral na en door intensieve voorbereiding van het bestaande CENTRUMMANAGEMENT HELMOND.

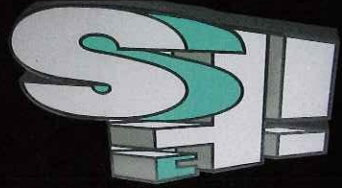
De ondernemers hebben hun zes in het centrum opererende verenigingen ondergebracht onder de overkoepelende organisatie 'Federatie Belangenverenigingen Stadskern Helmond'. Onderlinge kennisuitwisseling, efficiënter met elkaar communiceren en gezamenlijk optrekken in promotie, overleg met de gemeente en beleidsbeïnvloeding zijn de primaire doelstellingen.

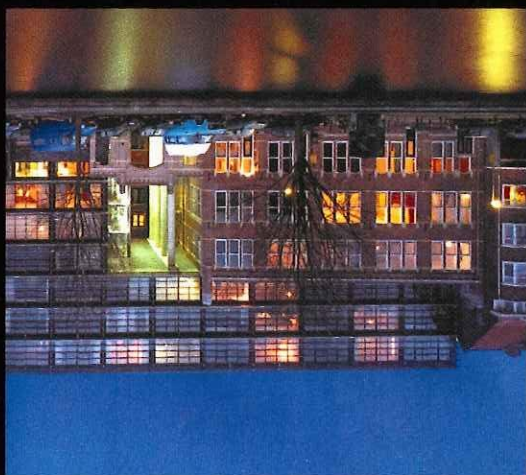
De ondernemersfederatie zal inspanningen moeten leveren om de organisatiegraad van de achterban te verbeteren en zal zich als een volwaardig en betrouwbare partner moeten ontwikkelen.

De vastgoedeigenaren vormen een moeilijk te benaderen groep. Helmond kent in het centrum een hoge mate van versnipperd eigendom (het centrum kent twee eigenaren met veel eigendom, tien eigenaren met 2 tot 10 panden en een hele grote groep met 1 à 2 panden). Praten en proberen afspraken te maken met eigenaren, in het kader van de samenwerking, in het centrummanagement, zal zich dus in eerste instantie beperken tot een kleinere groep, die evenwel van strategisch belang is. Ook zij zullen in dit kader expliciet bepaalde verantwoordelijkheden en taken toebedeeld krijgen.

Naast dit wapenfeit is er voor een duurzame samenwerking in organisatie en houding nog een flink aantal stappen te zetten. De gemeente moet in het kader van het CENTRUMMANAGEMENT HELMOND naar een centraal coördinatiepunt streven. Tevens moet in een aantal opzichten het bureaucratische gehalte omlaag worden gebracht teneinde sneller te kunnen schakelen, als het om uitvoeringsgerichte zaken gaat.

Referentiebeelden detailhandel





Referentiebeelden wonen & parkeren

4.2.2 Wonen

Woningmarkt en doelgroepen

In het voortraject zijn de gemeentelijke uitgangspunten geformuleerd in de notitie *Wonen in het centrum van Helmond*. Hierin zijn de volgende doelgroepen geformuleerd:

- Jongeren (starters);
- Ouderen (levensloopbestendige woonmilieus);
- Overige alleenstaanden;
- Tweeverdieners;
- Gezinnen met kinderen;
- Specifieke doelgroepen, zoals geestelijk of lichamelijk gehandicapten, personen die in aanmerkingen komen voor begeleid wonen etcetera.

De notitie geeft een verdeling aan naar doelgroep, woningtype en deelgebied, uitgaande van 1.000 tot 2.000 woningen. Tevens is indicatief een verdeling gemaakt over huur- en koopwoningen:

■ Huur	64%
■ Koop	36%

De notitie *Wonen in het centrum van Helmond* is voor wat betreft de verhouding tussen huurwoningen en koopwoningen enigszins achterhaald. De discussies hierover geven een forse verschuiving naar een groter aandeel van koopwoningen (huur:koop – 30:70). Deze verschuiving komt beter overeen met de huidige marktverhoudingen en de wens (ook van het rijk) om binnenstedelijk voor de markt te bouwen. Daarnaast is er de doelstelling om verdere vergrijzing van het centrum tegen te gaan.

Het centrumstedelijk woonmilieu kan ook dienen om nieuwe doelgroepen aan te trekken op de regionale woningmarkt (vooral in het dure segment is men zelfs hierop aangewezen door het relatief lage gemiddelde inkomen in Helmond) en het vertrek van deze doelgroepen naar elders te voorkomen. Op deze regionale markt moet echter geconcentreerd worden met Eindhoven. Gelet op de kenmerken van de markt (bovengemiddeld aantal 1- en 2-persoonshuishoudens, een bovengemiddeld aantal lager-inkomensgroepen, een achterblijvend aanbod in de koopsector en een afnemende vraag in de huursector) is er voor het centrumplan gezocht naar meer evenwicht. Dus ook aandacht voor gezinswoningen, een verhouding huur:koop van 30:70 en een zwaarder accent op de duurdere sector.

Combinaties van wonen en werken zijn in het centrum goed denkbaar. Naast de 'stadswoningen' (smalle, maar in totaaloppervlak grote woningen over vier lagen met een min of meer flexibele indeling wat werken aan huis mogelijk maakt) is een aantal (grote) woningtypen opgenomen boven de winkels die hun entree met extra werkruimte/atelier op straatniveau hebben. In combinatie met de studie naar mogelijke woningtypologieën en de stedenbouwkundige randvoorwaarden met de woonmilieus is een beeld ontstaan hoe de verdeling van de verschillende woningtypen over de locaties er uit zou moeten zien.

Dit is weergegeven in het differentiatie-overzicht voor het totale centrumplan (Kerngebied en Centrumgordelgebieden). In dit overzicht zijn geen aantallen opgenomen betreffende het programma 'wonen boven bestaande winkels' (naar schatting 100 – 200 woningen). De getallen moeten gelezen worden als afgeronde getallen en geven feitelijk een breedte aan.

Verder is er een apart overzicht gemaakt voor de differentiatie van de woningbouw in het kerngebied; het Blomkwartier, de Noordrand, het vernieuwde Ameideplein en de Traverse. Een vertaling van de woningtypen naar de doelgroepen geeft aan dat er een spanningsveld zit waarbij een lichte verschuiving van de middencategorie naar de goedkope categorie wenselijk is.

Bij de uitwerking van de woningen zullen een aantal thema's integraal moeten worden meegenomen:

- Bezoekbaarheid;
- Wooncomfort;
- Duurzaam bouwen;
- Veilig wonen;
- Wonen en zorg;
- Particulier opdrachtgeverschap;
- Bijzondere woonvormen (groepswonen, wonen voor gehandicapten).

Parkeren

Parkeervoorzieningen zijn altijd een lastige opgave bij centrumplannen. Lastig aangezien ze vaak op gespannen voet staan met de kwaliteit van de woonomgeving en ze financieel een grote post zijn. Om een goede afzet op de woningmarkt te garanderen is het noodzakelijk dit structureel op te lossen. Als uitgangspunt is per woning een norm gehanteerd van 1,25 parkeerplaats. Deze plaatsen moeten gegarandeerd zijn dus los van de benodigde parkeerplaatsen die nodig zijn voor de (winkel)voorzieningen en het bezoekersparkeren. Het parkeren in het Kerngebied wordt gesitueerd in ondergrondse- of half verdiepte garages of garages in de bouwblokken zelf. Voor een uitwerking van de blokken en de parkeerbalans wordt verwezen naar de hoofdstukken 4.4 en 4.6.

Taakstelling

Bij de uitwerking moet rekening gehouden worden met de voor Helmond toegedeelde taakstelling in regionaal verband. In de gemeentelijke planning is tot nu toe voor het centrumplan slechts in beperkte mate rekening gehouden met de centrumontwikkeling. Voor de periode 2005-2010 zal, zoals het er nu naar uitziet, voor Helmond een te krappe taakstelling worden vastgesteld van circa 3.600 woningen. Uit een inventarisatie van de op stapel staande plannen (inclusief het centrumplan) kan worden geconcludeerd dat er voor deze voorlopige taakstelling circa 50% te veel plancapaciteit in voorbereiding is. Dit betekent dat het dringen wordt geblazen en dat er door de politiek prioriteiten moeten worden gesteld.

WONINGDIFFERENTIATIE KERNGEBIED										
Fase	1		2		3		5		Totaal	
Deelgebied	Blomkwartier		Noordrand		Vernieuwde Ameideplein		Traverse			
Prijsklasse	eengezins	gestapeld	eengezins	gestapeld	eengezins	gestapeld	eengezins	gestapeld	eengezins	gestapeld
1 huur						140				140
koop										
2 huur		24				125				149
koop		179		126						305
3 huur								6		6
koop	22		99						121	
4 huur										
koop										
Totaal	22	203	99	126	0	265	0	6	121	600
	225		225		265		6		721	

Prijsklassen (in guldens)		Aantal	%
1	tot 274.000	140	19%
2	400.000 tot 600.000	454	63%
3	600.000 tot 800.000	127	18%
4	800.000 tot 1.000.000	0	0%
totaal		721	

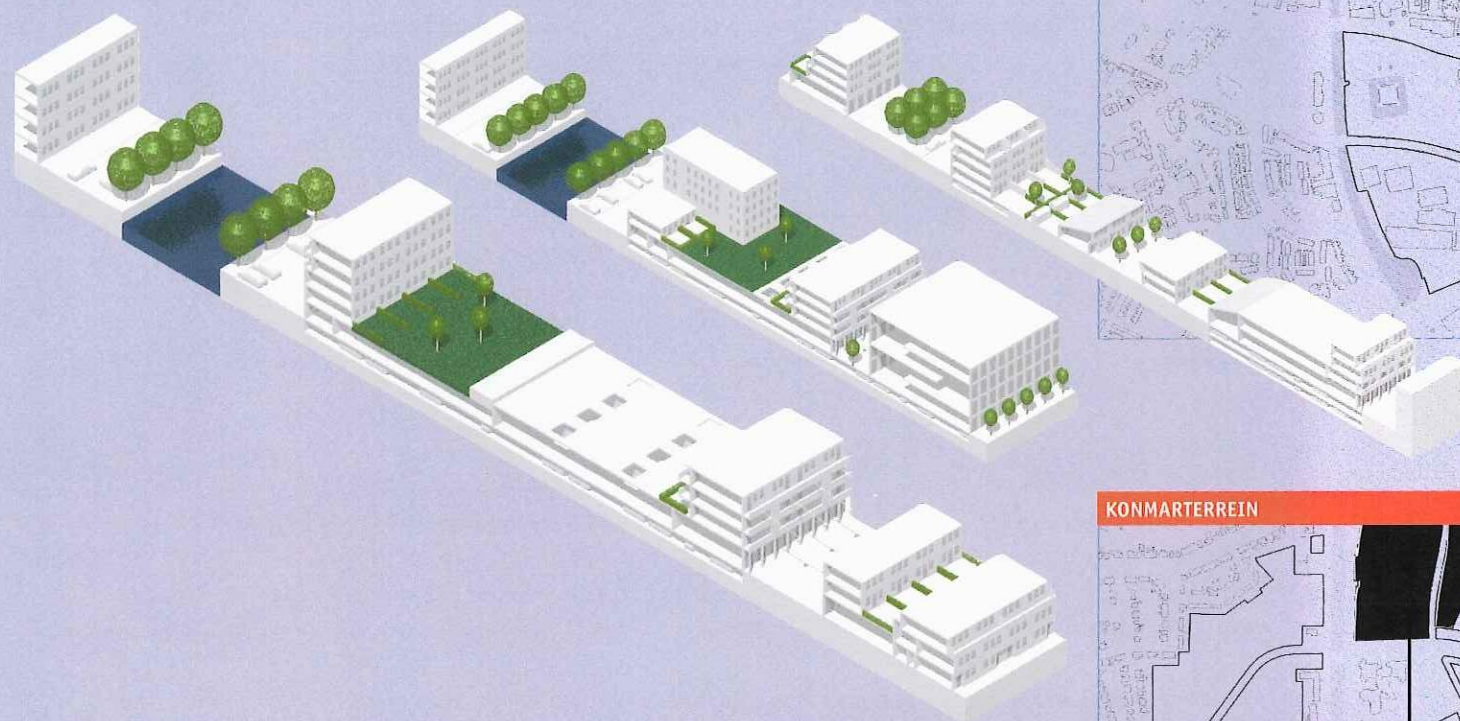
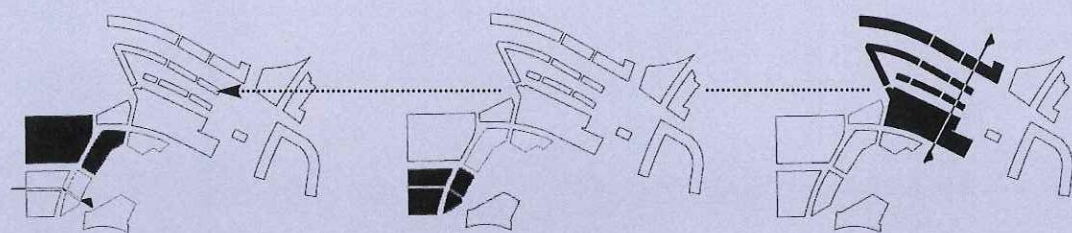
	huur	koop	totaal	%
eengezins	0	121	121	17%
gestapeld	295	305	600	83% waarvan 15% met tuin
totaal	295	426	721	
%	41%	59%		

Samenvattend
Het centrum kan om meerdere redenen niet zonder een fors woningbouw-programma. In het compacte centrum met de vele voorzieningen kunnen op de verschillende locaties meerdere soorten aantrekkelijke woonmilieus ontstaan. De beoogde differentiatie is heel breed en gemengd. Bij de uitwerking en fasering van het programma moet er een zorgvuldig evenwicht zijn tussen de woningtypen en de doelgroepen, tussen vraag en aanbod. Hierbij is het ook in het kader van de regionale taakstelling een politieke keuze of het ambitieniveau voor het centrum ondersteund wordt.

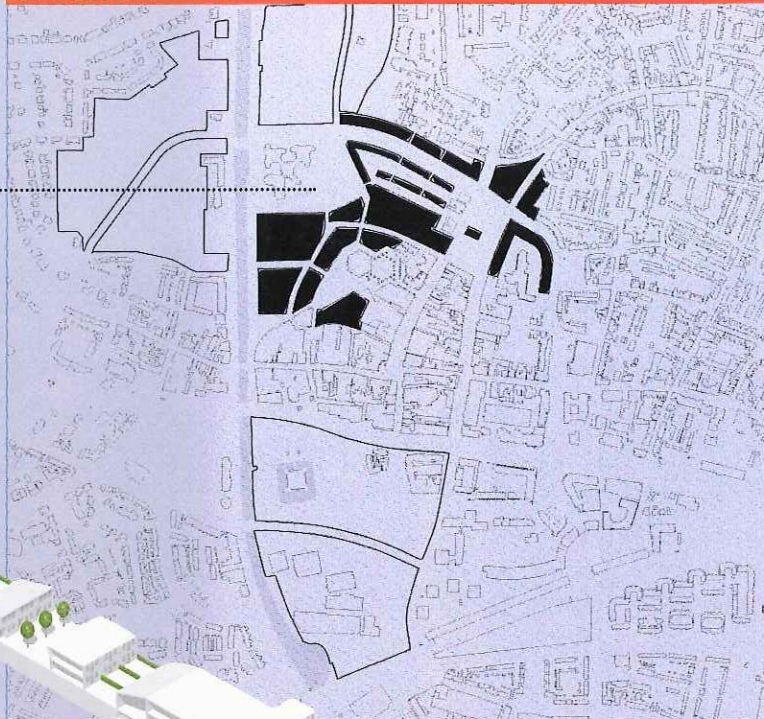
WONINGDIFFERENTIATIE KERNGEBIED EN CENTRUMGORDEL										
Fase Deelgebied Prijsklasse	1 Vlisco		2 Nedschroef		3 Konmar		5 Kerngebied (afgeronde getallen)		Totaal	
	eengezins	gestapeld	eengezins	gestapeld	eengezins	gestapeld	eengezins	gestapeld	eengezins	gestapeld
1 huur koop					20 70			140	20 70	140 0
2 huur koop				120	30 70	70		150 310	30 70	150 500
3 huur koop	100	50 50	150			100	120	10	0 370	60 150
4 huur koop	50	50							0 50	0 50
Totaal	150	150	150	120	190	170	120	610	610	1.050
	300		270		360		730		1.660	

Prijsklassen (in guldens)	Aantal	%
1 tot 274.000	230	14%
2 400.000 tot 600.000	750	45%
3 600.000 tot 800.000	580	35%
4 800.000 tot 1.000.000	100	6%
totaal	1.660	

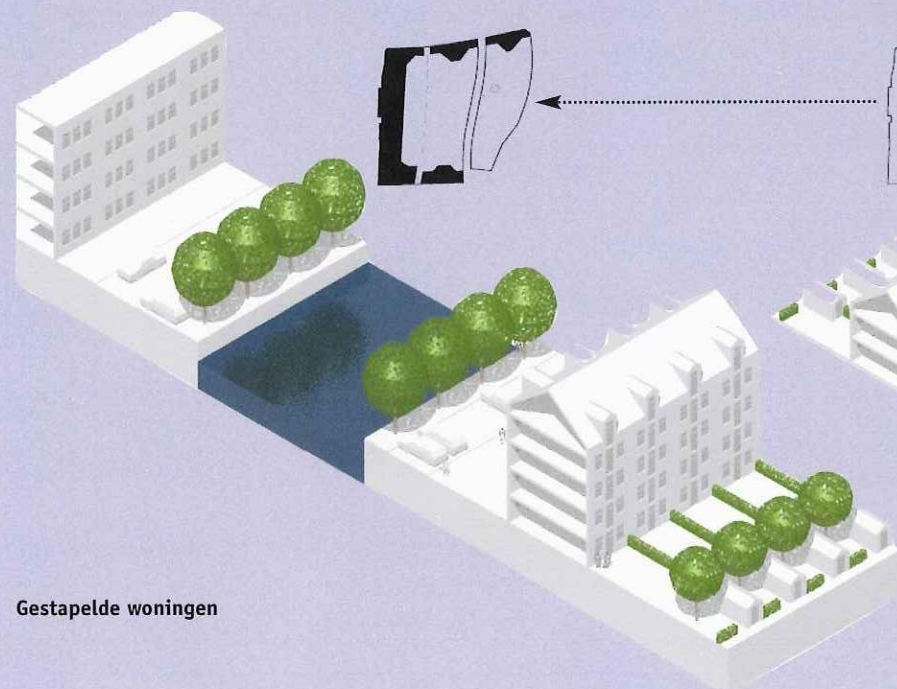
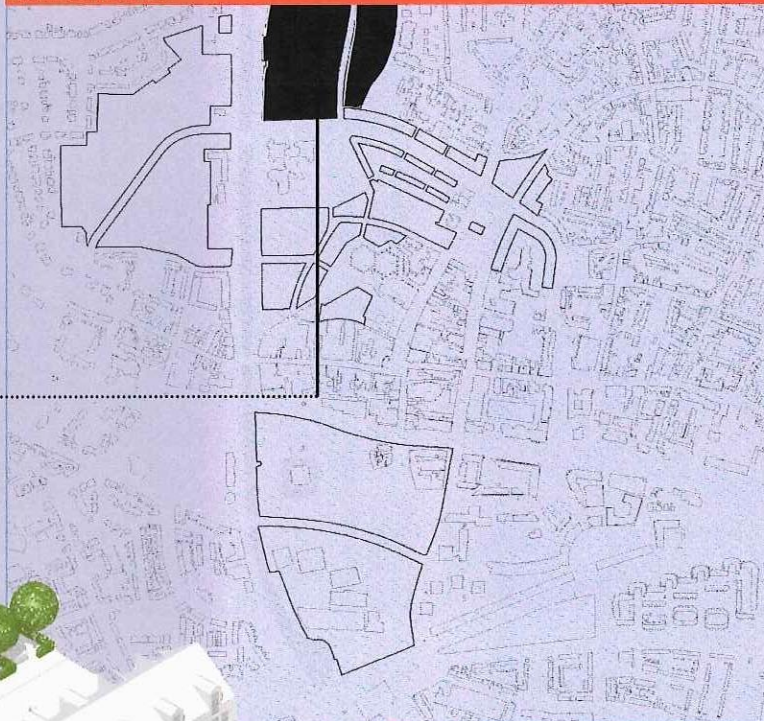
	huur	koop	totaal	%
eengezins	50	560	610	37%
gestapeld	350	700	1.050	63%
totaal	400	1.260	1.660	
%	24%	76%		



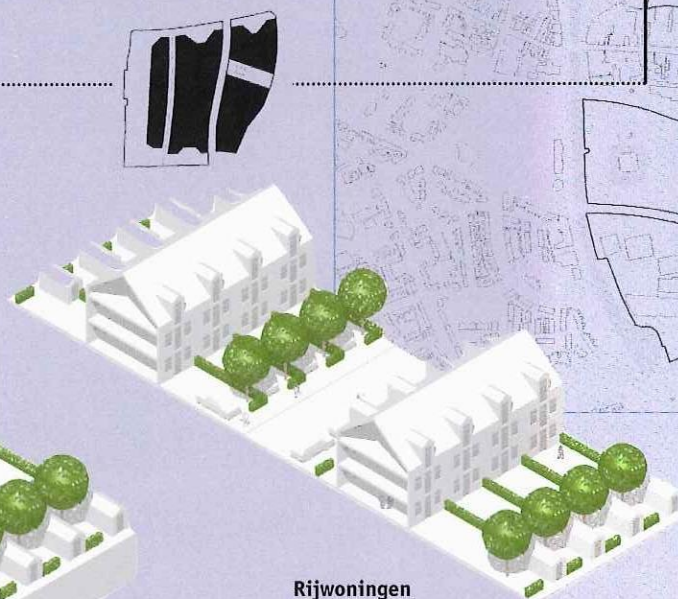
KERNGEBIED



KONMARTERREIN

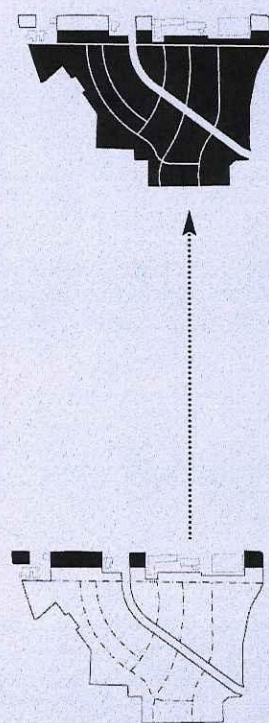
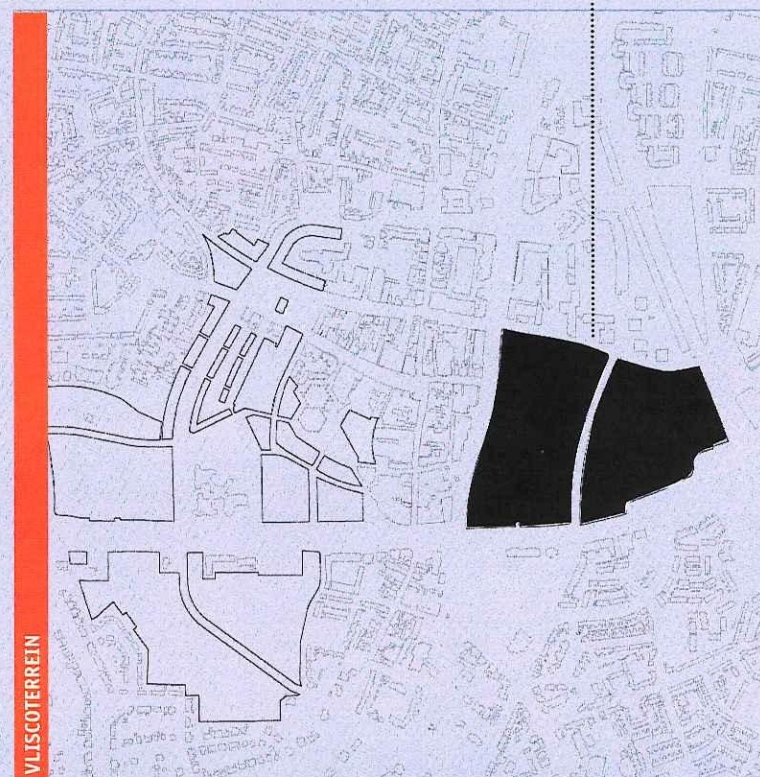
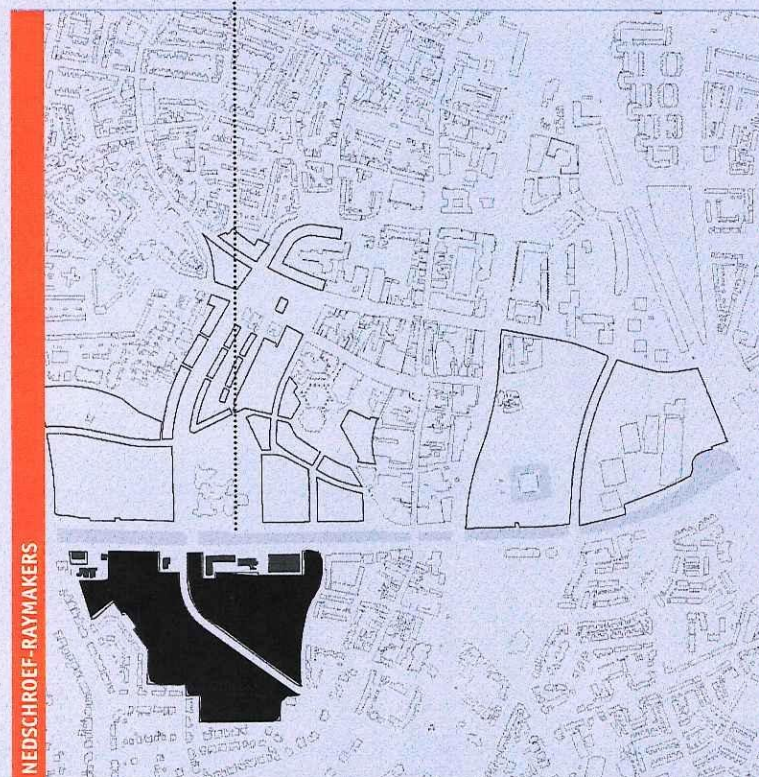


Gestapelde woningen

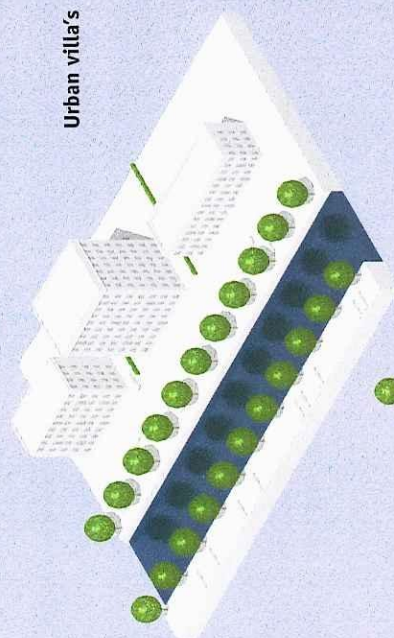


Rijwoningen

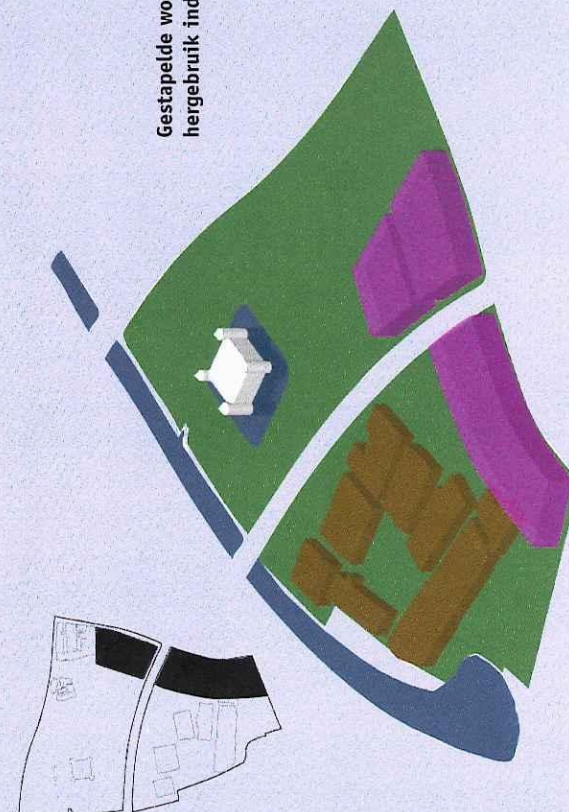
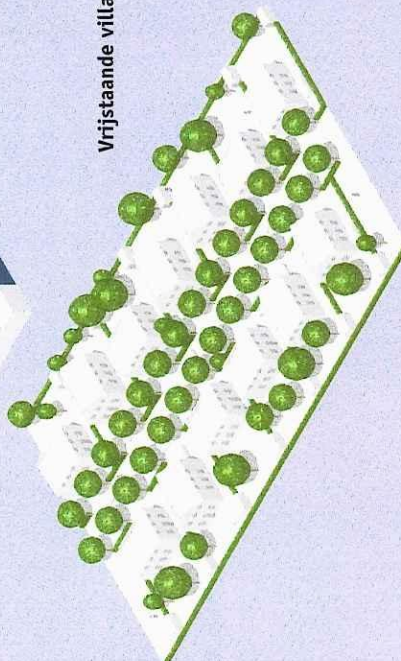
Voorbeelden van verkaveling



Urban villa's



Vrijstaande villa's



Gestapelde woningen,
hergebruik industriële gebouwen

4.2.3 Parkeren

In de huidige situatie zijn er in het kerngebied een beperkt aantal parkeerplaatsen. Door de week functioneert dit redelijk, alleen op de zaterdag is hier sprake van een topdrukte. Voor de parkeerbalans van het nieuwe centrum wordt er vanuit gegaan dat voor het bestaande woon- en winkelprogramma er geen knelpunten op parkeergebied zijn.

De parkeerbalans voor de nieuwe situatie is als volgt opgesteld:

- De parkeerplaatsen voor de woningen (norm: gemiddeld 1,25 parkeerplaats per woning) zijn gereserveerd en gekoppeld aan de woningen en vallen hiermee buiten de parkeerbalans voor het openbaar parkeren;
- Volgens de gehanteerde normen (zie tabel 1) is de extra parkeerbehoefte ten gevolge van het nieuw te realiseren programma in totaal circa 2.620 plaatsen;
- In de nieuwe situatie is een realistische aanname voor een reductie door dubbelgebruik gesteld op circa 300 plaatsen;
- Als gevolg van de ingrepen in het centrum gaan circa 600 parkeerplaatsen verloren. De verloren plaatsen worden volledig gecompenseerd;

- Dit betekent dat er in de nieuwe situatie $(2.620 - 300 + 600) = 2.920$ parkeerplaatsen moeten worden gemaakt. In tabel 2 is aangegeven waar deze parkeerplaatsen gesitueerd zijn, voor welke doelgroep en in welke vorm. De parkeerbalans geeft aan dat die in de nieuwe situatie ruim voldoende is (3050 parkeerplaatsen);
- De parkeerbalans van de nieuwe ontwikkelingen op het Konmarterrein, het Vliscoterrein en het terrein van Nedschroef/Raymakers zal binnen de verschillende locaties sluitend moeten zijn.

Aandachtpunten bij verdere uitwerking zijn:

- Het gedetailleerd in kaart brengen van de huidige situatie;
- Bij de uitwerking van de bouwblokken bekijken of er goede, kwalitatief gelijkwaardige alternatieven zijn voor het (relatief dure) ondergrondse parkeren. Alternatieven op maaiveldniveau of parkeren op het dak zijn hierbij denkbaar;
- Als gevolg van de fasering moet steeds worden bekeken of de parkeervoorzieningen evenwichtig verdeeld zijn over het centrum;
- Bij het tot ontwikkeling komen van het Konmarterrein verdwijnt de extra overloopc capaciteit van het parkeerterrein. In hoeverre dit gecompenseerd moet worden zal nader worden uitgewerkt.

TABEL 1: PARKEERBEHOEFTE ALS GEVOLG VAN HET NIEUW TE REALISEREN PROGRAMMA VOOR HET KERNGEBIED

Programma		Kerngebied	Norm	Benodigde parkeerplaatsen
Detailhandel	m ² bvo	10.000	4 per 100 m ²	400
Kunst- en cultuurcluster	m ² bvo	12.000	1 per 100 m ²	120
Themacentra/GDV/Sport	m ² bvo	17.000	5 per 100 m ²	850
Hotel, platte zaal, congresruimte	m ² bvo	6.000	1 per 100 m ²	60
Onderwijs	m ² bvo	0	n.v.t.	0
Zorg- en welzijnsvoorzieningen	m ² bvo	4.000	dubbelgebruik	0
Voorzieningen voor jongeren	m ² bvo	2.000	2 per 100 m ²	40
Kantoren	m ² bvo	10.000	2 per 100 m ²	200
Horeca	m ² bvo	1.000	5 per 100 m ²	50
Centrumstedelijk wonen (zonder centrumgordel)	woningen	720	1,25 per woning	900
Subtotaal				2.620
Dubbelgebruik				-300
Compensatie				+600
Totale parkeerbehoefte				2.920

TABEL 2: NIEUWE PARKEERVOORZIENINGEN KERNGEBIED

Naam	Bloknummer	Type	Wonen	Overig	Totaal
parkeergarage Obrags Zuid	1c/e	verdiept	95	155	250
parkeergarage Obrags Noord	1d	verdiept	135	405	540
parkeergarage GDV	2a/b	verdiept + dak	55	520	575
parkeergarage Nieuwe Laan Zuid	2c	verdiept	270		270
parkeergarage Nieuwe Laan Noord	2d	verdiept	90		90
parkeergarage Heistraat	3a	verdiept	100		100
parkeergarage Ameide Oost	3c	verdiept	120		120
parkeergarage Ameideplein		verdiept		235	235
parkeergarage Traverse Oost	5a	verdiept	10	130	140
parkeergarage Traverse West	5b	verdiept	2	28	30
parkeergarage Kasteeltuin		verdiept		270	270
Kanaalzone		maaienveld	75		75
Nieuwelaan		maaienveld	130		130
Koninginnewal		maaienveld	100	50	150
Traverse		maaienveld		75	75
Totaal			1.182	1.868	3.050

4.3 Openbare ruimte

Voor de inrichting van de openbare ruimte moet de onderliggende tekst als vooruitloper voor een nog op te stellen beeldkwaliteitplan worden gelezen. In de berekeningen van de planexploitatie zijn de onderstaande punten als uitgangspunten gehanteerd (met name de materialisering).

De ruit

De slagader van het nieuwe hoofdwinkelgebied

- **Aard van de ruimte:** de ruit van de vier hoofdwinkelstraten (het wijkcircuit) is volledig voetgangersgebied (met uitzondering van expeditieverkeer);
- **Karakteristiek van de ruimte:** de ruit van hoofdwinkelstraten wordt gekenmerkt door vrij smalle, langgerekte ruimtes met een licht gebogen karakter (wat ze een bepaalde spanning geeft);
- **Relatie wand/vloer:** de wanden bestaan voor het grootste deel uit voorkanten - de winkel- en horecafunctie domineert in de plint, daarboven wordt gewoond;
- **Aard bebouwingswanden:** de wanden hebben een gesloten karakter, met menging van historische, vaak kleinschalige en eigentijdse, wat grotere bebouwing;
- **Materiaal vloer (indicatief):** de vloer wordt consequent uitgevoerd in gebakken klinkers, bij voorkeur donker roodbruin (zoals in de huidige situatie aanwezig op de Markt en in de Veestraat);
- **Accenten:** bijzonderheid zoeken in de detaillering - bijvoorbeeld in de vormgeving en materiaalkeuze van verlichting, bankjes, afvalbakken, molgoot, stijpunten P-garages;
- **Groen:** de inzet van groen beperken tot bomen en alleen plaatselijk inzetten als accent: op de Markt, deel van Veestraat en op de hoek Nieuwe Aa;
- **Let op:** bijzondere aandacht is gewenst voor de plaatsing van reclame(borden), fietsen en terrassen.

De toevoer-/aanlooproutes

Ingeklemd tussen het kader en de ruit

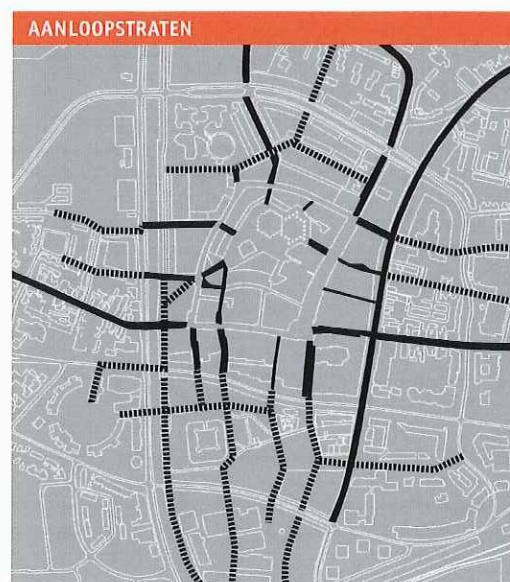
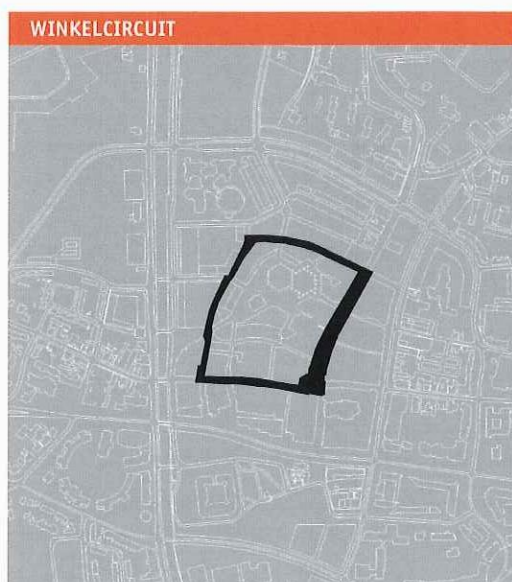
- **Aard van de ruimte:** de aard van de aanloopstraten varieert. Een groot deel is voetgangersgebied net als de ruit, maar er zijn ook gewone, gemengde straten, waar de auto welkom is;
- **Karakteristiek van de ruimte:** de aanlooproutes variëren behoorlijk - het merendeel wordt echter net als de ruit gekenmerkt door smalle, langgerekte ruimtes met een licht gebogen karakter;
- **Relatie wand/vloer:** de wanden bestaan voor een groot deel uit voorkanten met op veel plaatsen een winkelfunctie, er wordt echter ook aan gewoond;
- **Aard bebouwingswanden:** de wanden hebben een gevarieerd karakter, met menging van historische, vaak kleinschalige en eigentijdse, wat grotere bebouwing;

- **Materiaal vloer (indicatief):** de vloer wordt, waar het het voetgangersgebied betreft net als de ruit consequent uitgevoerd in roodbruine gebakken klinkers. Daar waar sprake is van gewone straten - waar de auto welkom is - wordt de vloer uitgevoerd in combinatie met betonklinkers;
- **Accenten:** bijzonderheid zoeken in de detaillering - bijvoorbeeld door vormgeving en materiaalkeuze van verlichting, bankjes, afvalbakken, molgoot, stijpunten P-garages, fietsenstallingen;
- **Groen:** de inzet van groen beperken tot bomen en alleen plaatselijk inzetten;
- **Let op:** bijzondere aandacht is gewenst voor de aansluitingen met de omgeving (hoekoplossingen, beëindiging straten, en dergelijke).

De binnenwereld

Cultuur en fun verscholen in de schoot van het winkelgebied

- **Aard van de ruimte:** de binnenwereld bestaat uit een labyrint van straten, steegjes, passages. Het is volledig voetgangersgebied (met uitzondering van expeditieverkeer), deels zelfs overdekt (en semi-openbaar);
- **Karakteristiek van de ruimte:** het merendeel wordt gekenmerkt door langgerekte ruimten met een grillig verloop/gebogen karakter, variërend in breedte. Soms zijn de ruimten overdekt (waaronder de Elzaspassage);
- **Relatie wand/vloer:** de wanden bestaan voor het grootste deel uit voorkanten met een gemengd programma. Op veel plaatsen grenst een winkelfunctie of een openbare functie op het gebied van kunst en cultuur aan de openbare ruimte. Er wordt echter ook aan gewoond. Op die plaatsen kan overwogen worden enige afstand te creëren tussen wand en vloer: stoep;
- **Aard bebouwingswanden:** de wanden hebben een gevarieerd karakter, met menging van historische, vaak kleinschalige en eigentijdse, wat grotere bebouwing;
- **Materiaal vloer (indicatief):** de vloer wordt consequent uitgevoerd in grote natuurstenen platen, afwisselend glad (glanzend) en ruw (mat). Hiermee is de vloer een logisch vervolg op de vloer in de Elzaspassage en heeft het geheel een luxe uitstraling. Daarnaast verschilt de binnenwereld mede hierdoor sterk van de wereld van het kernwijkcircuit en de aanloopstraten;
- **Accenten:** bijzonderheid naast de vloer in de detaillering van verlichting, bankjes, afvalbakken, molgoot;
- **Groen:** de inzet van groen beperken tot bomen en alleen plaatselijk inzetten daar waar echt even ruimte is en het groen bijdraagt aan het creëren van een verblijfskwaliteit (bijvoorbeeld in de directe omgeving van het Speelhuis);
- **Let op:** bijzondere aandacht is gewenst voor de plaatsing van reclame(borden), fietsen en terrassen.



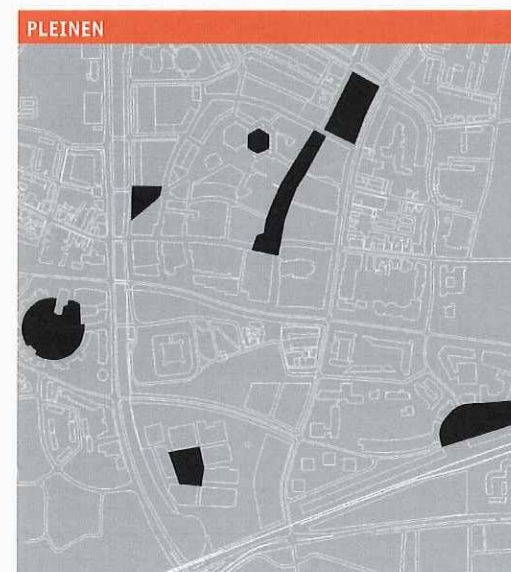
De pleinen

een reeks van bijzondere plekken

- **Aard van de ruimte:** alle pleinen zijn alleen voor voetgangers toegankelijk (met uitzondering van expeditieverkeer). Plaatselijk wordt onder de pleinen geparkeerd;
- **Karakteristiek van de ruimte:** de pleinen hebben allemaal een eigen karakter. Het Havenplein bijvoorbeeld is een vrij klein driehoekig plein, dat zich aan een zijde opent richting het Kanaal. De horecafunctie bepaalt mede het karakter van de ruimte. Het Speelhuisplein is een ronde ruimte, intiem door de volledig besloten ligging. Een groene inrichting in combinatie met beeldende kunst kan het een hof- of tuinkwaliteit geven, met een functie voor de omwonenden, maar ook voor passanten en de bezoekers van het Speelhuis. De Markt is groter en wordt gekenmerkt door een smalle, langgerekte vorm met een gebogen karakter. De horeca en marktfunctie zorgen voor veel levendigheid. Het vernieuwde Ameideplein heeft een vergelijkbare grootte als de Markt maar oogt geheel anders door een andere lengte/breedteverhouding;
- **Relatie wand/vloer:** de wanden bestaan voor het grootste deel uit voorkanten met op veel plaatsen een winkelfunctie of een openbare functie op het gebied van kunst en cultuur. Er wordt ook veel aan gewoond;
- **Aard bebouwingswanden:** de aard van de wanden varieert sterk per plein. Rond het Speelhuisplein staat een heel eenduidige wand, gevormd door de kenmerkende kubuswoningen van Blom. Aan de Markt en het Speelhuisplein en het vernieuwde Ameideplein is sprake van een sterke menging van historische, vaak kleinschalige en eigentijdse, grotere bebouwing;
- **Materiaal vloer (indicatief):** de vloer kan per plein worden geselecteerd. In principe kunnen per plein diverse materialen worden gecombineerd – zoals bij de recente herinrichting van het Havenplein is gedaan (met de toepassing van gebakken klinkers, natuursteen en hout). De toepassing van hoogwaardig, duurzaam materiaal staat voorop – gezien de hoge gebruiksdruk en de specifieke functies voor horeca en markt;
- **Accenten:** per plein kan dit variëren. Bij het ene plein zit het in de

materiaalkeuze en bewerking van de vloer, bij een ander in de keus voor bijzondere verlichting of de bankjes, de toepassing van bepaalde beplanting (bomen/bloemen) en kunst of de toepassing van een verhoogd maaiveld;

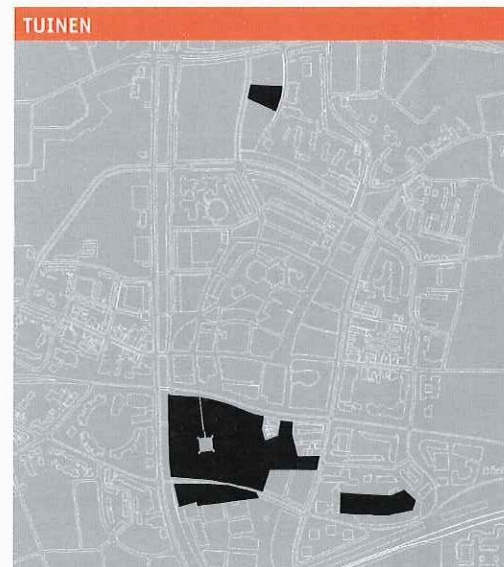
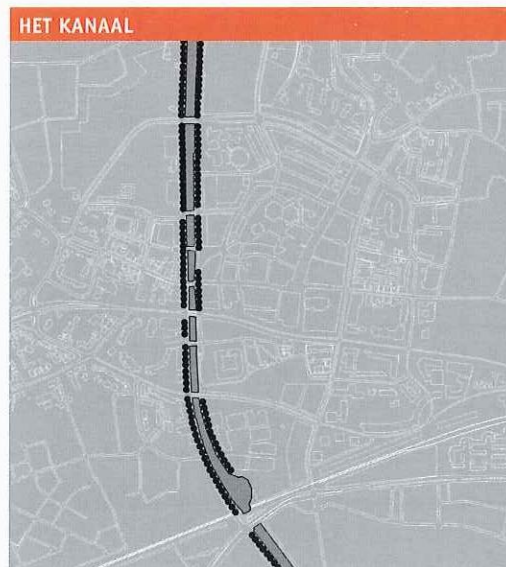
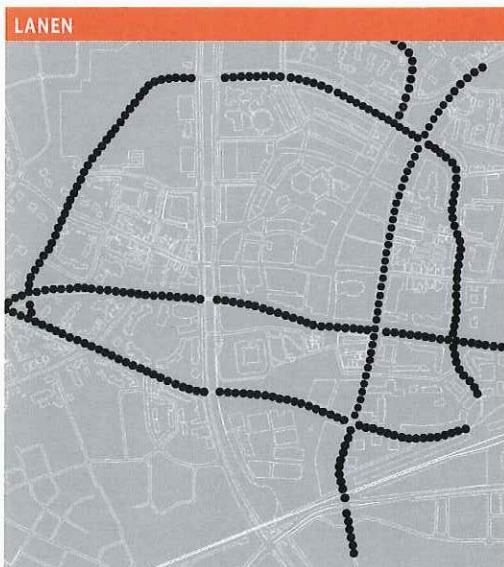
- **Groen:** de inzet van bloemen is op deze plekken – als visitekaartjes van het centrum – zeer op zijn plaats. Dit kan in bakken met heesters, bollen of eenjarigen, maar tevens met bloeiende bomen;
- **Let op:** bijzondere aandacht is gewenst voor de aansluitingen/overgangen met de omgeving (beëindiging bestrating, en dergelijke), de situering van de stijgpunten van de P-garages en het beheer van de beplanting.



De lanen

Het kernwinkelgebied verbonden met de rest van Helmond

- **Aard van de ruimte:** de lanen bestaan uit belangrijke doorgaande hoofdwegen voor de auto (rijdend en stilstaand) en het langzaam verkeer (fietsers/voetgangers);
- **Karakteristiek van de ruimte:** de lanen hebben een ruime, brede opzet en hebben een langgerekt en gebogen karakter. Per laan verschilt de karakteristiek door verschillen in maatvoering, wanden, alignement en de plaats van de boombeplanting (bijvoorbeeld in zijberm versus middenberm);
- **Relatie wand/vloer:** de wanden bestaan deels uit voorkanten met een gemengd programma. Er wordt vooral aan de wand gewerkt en gewoond. Op enkele plaatsen grenst een winkelfunctie of een openbare functie aan de openbare ruimte. In alle gevallen is het noodzakelijk – door de verschillende gebruikers en functies – enige afstand te creëren tussen wand en vloer: stoep;
- **Aard bebouwingswanden:** de wanden worden gekarakteriseerd door eigentijdse en grootschalige, hoge bebouwing.



- **Materiaal vloer (indicatief):** de vloer wordt consequent uitgevoerd in betonklinkers/-tegels, met eventueel asfalt voor de rijloper. Hiermee verschilt de vloer duidelijk van die in het kernwinkelscircuit en de aanloopstraten;
- **Accenten:** bijzonderheid niet zozeer zoeken in de vloer en de detaillering maar vooral in grote robuuste elementen: bomen en eventueel verlichtingsmasten;
- **Groen:** de inzet van groen, in de vorm van grote doorgaande bomenrijen, is essentieel voor de werking van de lanen als structuurdragers en beeldbepalende elementen;
- **Let op:** bijzondere aandacht is gewenst voor de oversteekbaarheid van de lanen (voor het kruisend, langzaam verkeer) en de continuïteit van de lanen (ook buiten het centrum).

Het kanaal

Een nieuw, ontspannen gezicht voor Helmond

- **Aard van de ruimte:** de kanaalzone bestaat - naast het Kanaal zelf - uit een belangrijke doorgaande hoofdweg voor de auto (rijdend en stilstaand) en het langzaam verkeer (fietsers/voetgangers). Een deel is echter autoluw (rondom het Havenplein), waar een bijzondere (verblijfs)kwaliteit gewenst is;
- **Karakteristiek van de ruimte:** de kanaalzone heeft een ruime, brede opzet en een langgerekt en gebogen karakter. Door het water is de opzet nog ruimer dan bij de lanen. Het water is het dragend element - het geeft de ruimte een bijzondere kwaliteit;
- **Relatie wand/vloer:** de kanaalzone heeft een grillig en informeel karakter, met gemengd programma. Er wordt aan gewerkt en gewoond. Op enkele plaatsen grenst een winkelfunctie of een openbare functie aan de kanaalzone;
- **Aard bebouwingswanden:** de wanden worden gekarakteriseerd door eigentijdse en grootschalige, afwisselende soms hoge bebouwing;
- **Materiaal vloer (indicatief):** de vloer wordt consequent uitgevoerd in betonklinkers/-tegels, met eventueel asfalt voor de rijloper. Hiermee verschilt de vloer duidelijk van die in het kernwinkelscircuit en de aanloopstraten en ligt de vloer qua karakter dicht bij die van de lanen. Overwogen kan worden om langs het kanaal een afwijkend materiaal toe te passen, bijvoorbeeld halfverharding onder het bladerdak of hou-

ten steigers/vlonders langs het water. Hiermee onderscheid het zich van de lanen;

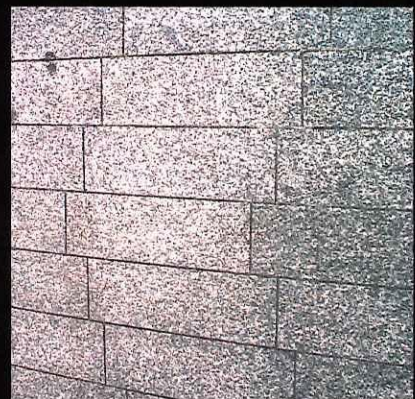
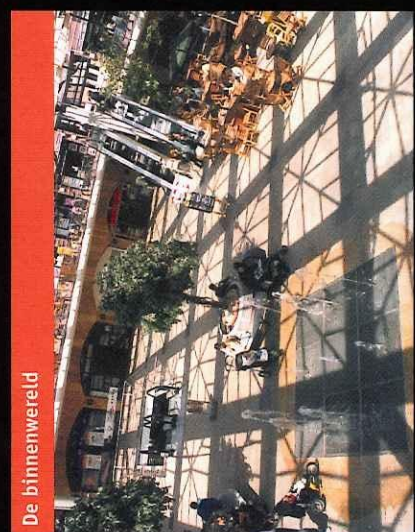
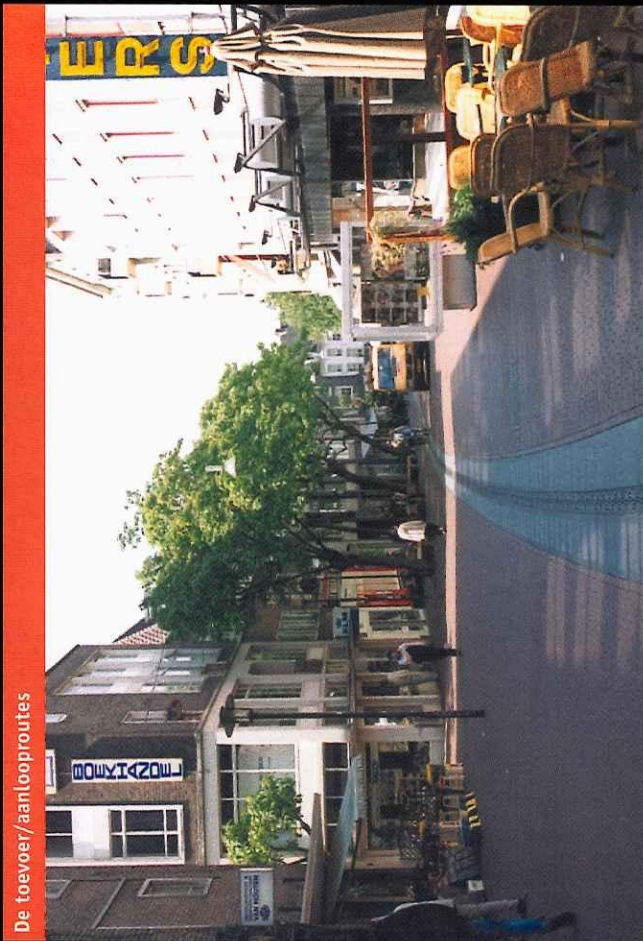
- **Accenten:** bijzonderheid niet zozeer zoeken in de vloer en de detaillering voor vooral in grote robuuste elementen: bomen en eventueel verlichtingsmasten;
- **Groen:** de inzet van groen, in de vorm van grote doorgaande bomenrijen, is essentieel voor de werking van de kanaalzone als structuurdragers en beeldbepalende elementen;
- **Let op:** bijzondere aandacht is gewenst voor de oversteekbaarheid (voor het kruisend, langzaam verkeer) en de continuïteit van de kanaalzone (ook buiten het centrum).

De tuinen

Kasteeltuin, Bruxelles en watertorenpark

- **Aard van de ruimte:** de tuinen zijn in principe alleen voor langzaam verkeer (fietsers + voetgangers) toegankelijk, met uitzondering van expeditieverkeer;
- **Karakteristiek van de ruimte:** van één karakteristiek is geen sprake. De kasteeltuin bestaat uit diverse subruimten, variërend in schaal, maar allemaal met een groen, romantisch karakter. Het kasteel met de slotgracht bepaalt in veel gevallen de aanblik. Bruxelles en het watertorenpark hebben een ander karakter, doch allemaal groen;
- **Relatie wand/vloer:** niet van toepassing;
- **Aard bebouwingswanden:** niet van toepassing;
- **Materiaal vloer (indicatief):** de vloer is ingericht met verschillende materialen variërend van hard (bestraat, geasfalteerd) via halfverharding naar zacht (met gras of andere beplanting);
- **Accenten:** voor de kasteeltuin geldt dat het Kasteel het belangrijkste accent is, zowel stedenbouwkundig als architectonisch. Met de toepassing van bepaalde beplanting (bomen/bloemen) en bijzondere verlichting of bankjes (parkmeubilair) kunnen de bijzondere sferen van de tuinen verder worden vergroot;
- **Groen:** de inzet van groen is evident - het bepaalt het karakter van deze plekken. De tuinen vormen, als groene ruimten van formaat - een welkome aanvulling op het (stenige) milieu van de binnenstad;
- **Let op:** bijzondere aandacht is gewenst voor de aansluitingen/overgangen met de omgeving (beëindiging bestrating, en dergelijke) en de continuïteit van de routes voor het langzaam verkeer.

Referentiebeelden openbare ruimte



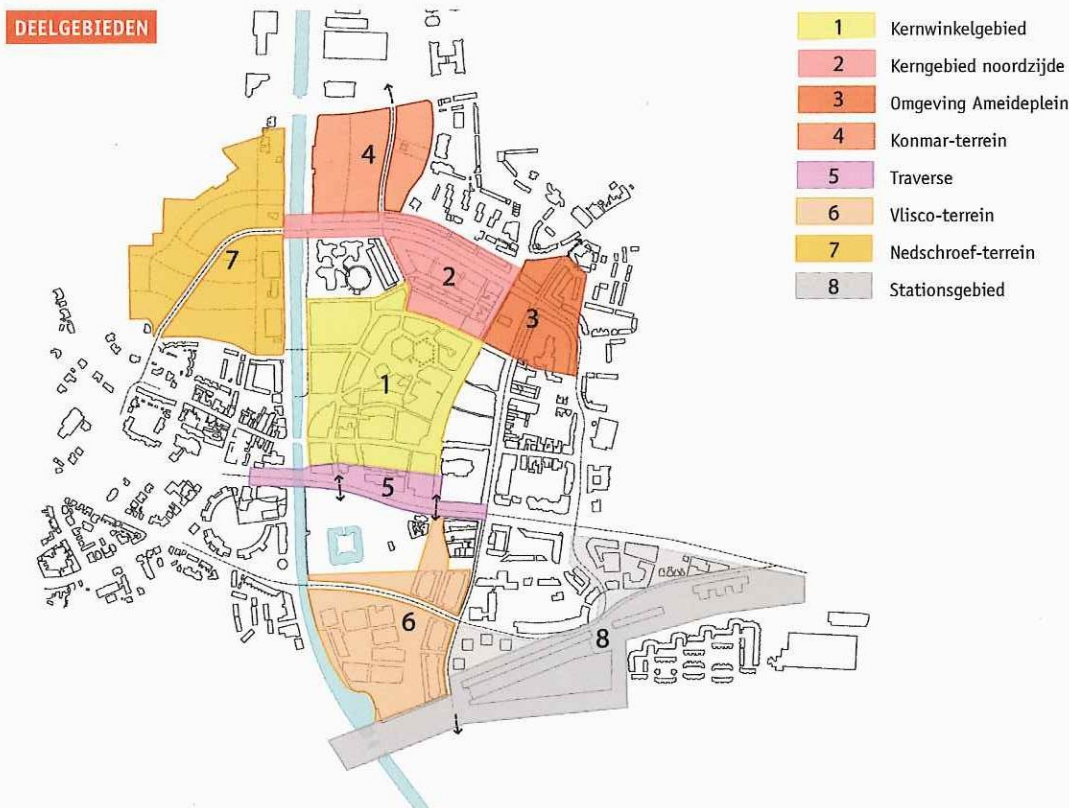


4.4 Realisatie

4.4.1 Fasering

‘Fasering is een veelkoppig monster’ is een memorabele uitspraak uit de ateliers. Het is een lastige opgave omdat ze afhankelijk is van vele factoren. En deze factoren worden gekenmerkt door een grote mate van onzekerheid waarbij forse belangen in het geding zijn. Maar ondanks de complexiteit valt er toch een zekere logica te bespeuren. Voor het compacte centrum wil je toch zo snel mogelijk het hoofdwinkelcircuit uitbouwen op de plek waar het nu eindigt. Je wilt gaan bouwen op de plaatsen die snel beschikbaar zijn. Verder zijn er ook voorwaarden en afhankelijkheden. De verwerving van het Obragasterrein is van groot belang. Zonder dit gebied zal de structuur stevig moeten worden aangepast. De doorbraak, de Nieuwe Aa, is nodig om het hoofdwinkelcircuit vanuit de Veestraat naar het noorden te kunnen doortrekken tot aan het themacentrum. Een lastige opgave maar een voorwaardelijke voor het winkelcircuit. De doorbraak door de Waart, de Nieuwe Laan is noodzakelijk voor een goede bereikbaarheid van de Noordrand. De ontwikkeling van deze Noordrand is hiervan afhankelijk. Bij de fasering komt ook de dynamiek om de hoek kijken. De ‘duw in de rug’ is hierbij belangrijk. Het zijn de dragers van het plan die het tempo bepalen. Eén van de dragers is het Kunst- en cultuurcluster. Een vlotte realisatie van dit project door de gemeente geeft een duidelijk signaal af naar de markt, dat de ambitie van het plan volledig door de gemeente wordt gedragen. De komst van de trekkers van het hoofdwinkelcircuit, het themacentrum en de GDV is bepalend voor het circuit. Ook de ingrepen als gevolg van de studie *Hoofdwegenstructuur* zijn randvoorwaardelijk bij de fasering van het centrumplan. Een goede afstemming is hierbij noodzakelijk. Op de achtergrond speelt natuurlijk de haalbaarheid van het plan. In de tijd gezien moet er een zeker evenwicht zijn tussen de kosten en de opbrengsten. De relatie tussen de verschillende fasen van het plan moet ook zodanig zijn dat er geen financiële afhankelijkheid is. De haalbaarheidsstudie geeft hierbij aan dat het kerngebied en de gebieden van de centrumgordel financieel gezien zelfstandig kunnen worden ontwikkeld. Een logische fasering ziet er als volgt uit:

Fase	Deelgebied	Realisatie voor
■ Fase 1	Het Blomkwartier	2010
■ Fase 2	De Noordrand	2010
■ Fase 3	Het vernieuwde Ameideplein	2010
■ Fase 4	Het Konmarterrein	2010
■ Fase 5	De Traverse	2015
■ Fase 6	Het Vliscoterrein	2020
■ Fase 7	Nedschroef / Raymakers	2020
■ Fase 8	Het Stationsgebied	2020



4.4.2 Deelgebieden

Het kerngebied is gedetailleerder uitgewerkt dan de gebieden van de centrumgordel. Voor het kerngebied zijn de verschillende fasen opgedeeld in blokken. Deze blokken hebben een invulling gekregen op basis van de in dit rapport gestelde uitgangspunten, zowel ruimtelijk als programmatisch. Ze zijn bedoeld als voorbeelduitwerkingen en geven zo aan wat de mogelijkheden zijn. Per blok is gedetailleerd aangegeven hoe de opbouw in lagen er uit ziet, welke programmaonderdelen er in zitten en wat de capaciteit in m², aantallen woningen of parkeerplaatsen is. Deze gegevens zijn bij de haalbaarheidsstudie als onderlegger gebruikt. In deze overzichten is de herstructurering van de Elzaspassage programmatisch niet opgenomen, met uitzondering van het Kunst- en cultuurcluster op de verdieping. De herstructurering rond het Ameideplein is indicatief uitgewerkt.

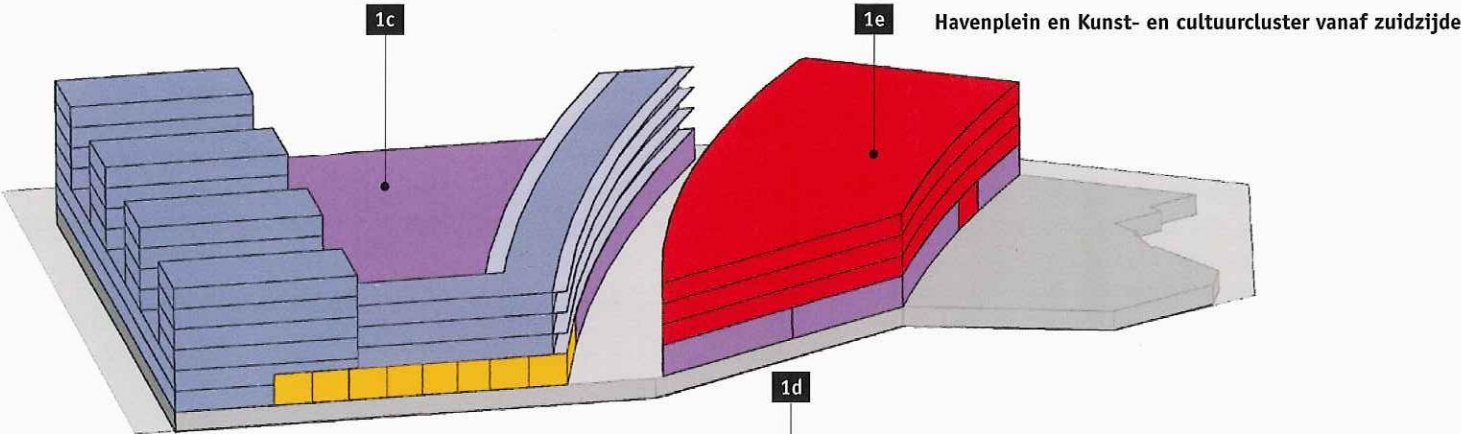
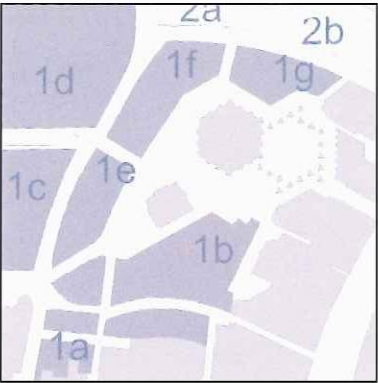
KERNGEBIED: TOTAALOVERZICHT FASE 1,2,3 EN 5		
programma		
Winkels, detailhandel	10.000	m²
Kunst- en cultuurcluster	12.000	m²
GDV	10.000	m²
Sportvoorzieningen	1.500	m²
Themacentrum ‘food’	5.500	m²
Hotel, platte zaal, congresruimte	6.000	m²
Zorg- en welzijnsvoorzieningen	4.000	m²
Werkruimten jonge ondernemers	2.000	m²
Kantoren	10.000	m²
Horeca	1.000	m²
Centrumstedelijk wonen (zonder centrumgordel)	721	woningen
Parkeren in de blokken 1,2,3 en 5	2.115	pp
Parkeergarages Kasteeltuin en Vernieuwde Ameideplein	500	pp
Parkeren op maaiveld	430	pp

PROGRAMMA BLOMKWARTIER	
Onderdeel	Aantal
winkels	10.000 m ²
themacentrum 'food'	5.500 m ²
Kunst- en cultuurcluster	12.000 m ²
werkruiimte	1.000 m ²
woningen	225
parkeren	790

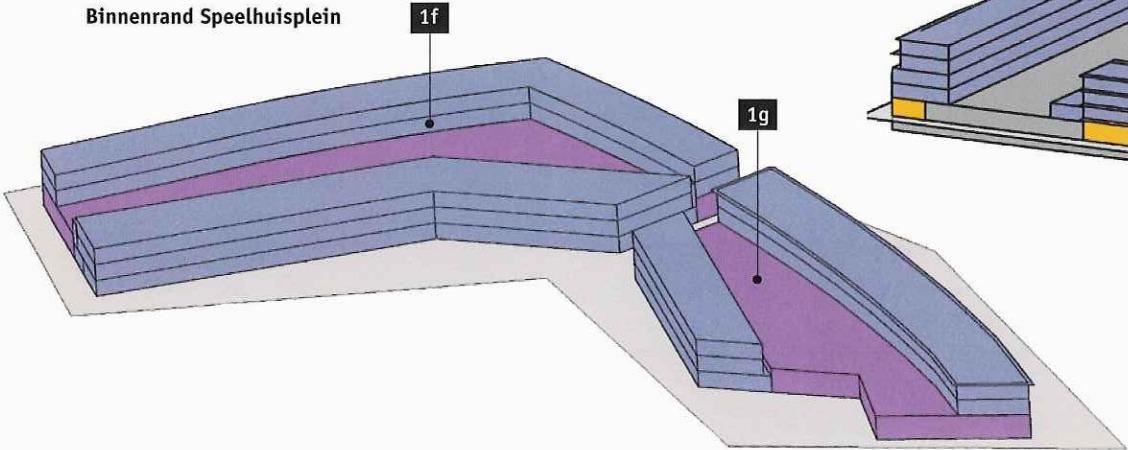
BLOK 1A - STAPELING		PROGRAMMA	
Laag	Functie	Onderdeel	Aantal
BG	winkels	winkels	herstructurering herstructurering
1	woningen	woningen	
2	woningen		

BLOK 1B - STAPELING		PROGRAMMA	
Laag	Functie	Onderdeel	Aantal
-1	parkeergarage	winkels	herstructurering 6.000 m ² bestaand
BG	winkels, Kunst- en cultuurcluster	Kunst- en cultuurcluster	
1	Kunst- en cultuurcluster	parkeren	

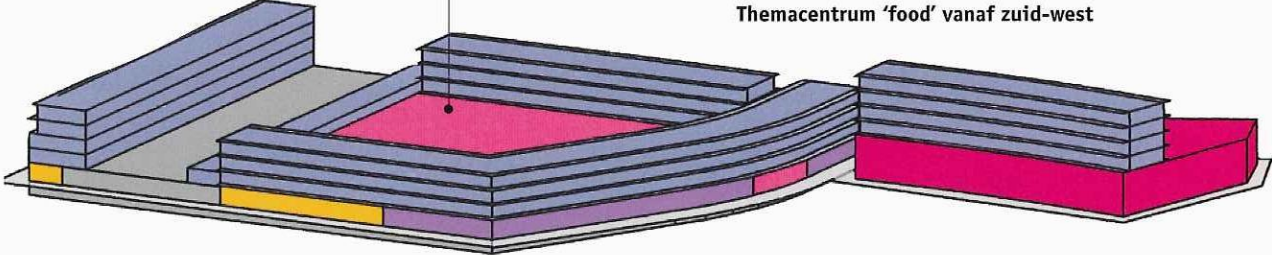
BLOK 1C - STAPELING		PROGRAMMA	
Laag	Functie	Onderdeel	Aantal
-1	parkeergarage	winkels	4.000 m ² 1.000 m ² 77 250
BG	woningen, winkels en horeca	horeca	
1	woningen	woningen	
2	woningen		
3	woningen		
4	woningen		
5	woningen		



Binnenrand Speelhuishuisplein



Themacentrum 'food' vanaf zuid-west



Fase 1 Het Blomkwarier

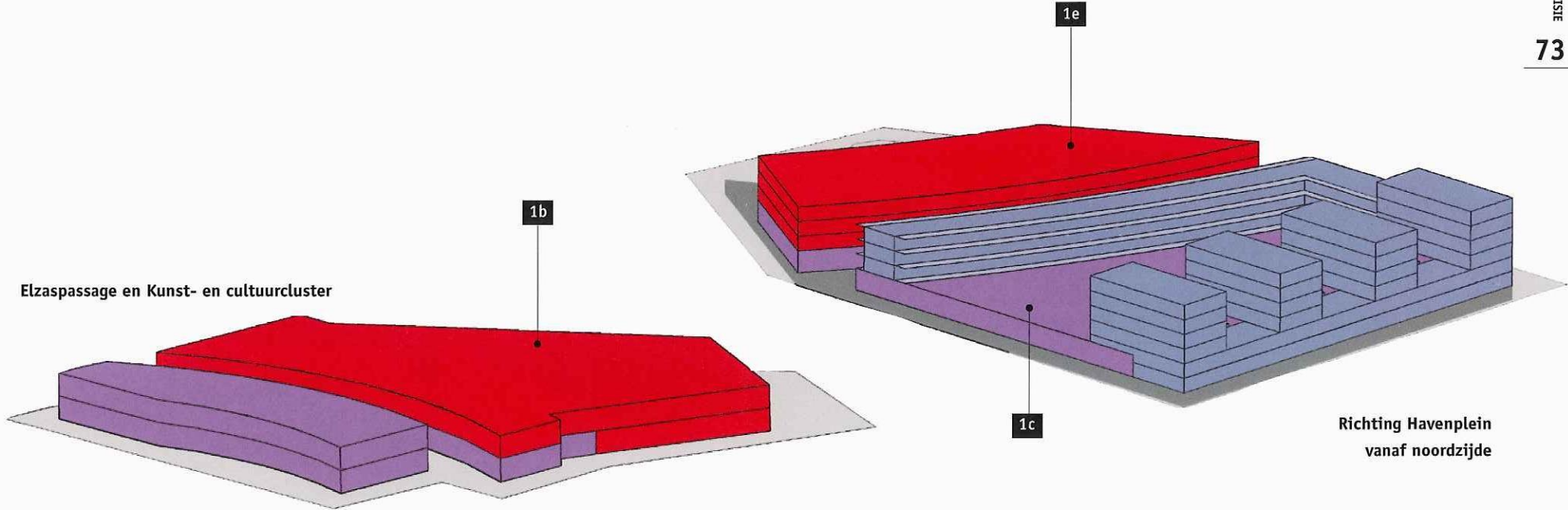
BLOK 1D - STAPELING		PROGRAMMA	
Laag	Functie	Onderdeel	Aantal
-1	parkeergarage	winkels , detailhandel	500 m ²
BG	woningen, winkels, themacentrum, parkeren	themacentrum 'food'	5.500 m ²
1	woningen	werkruiimte	1.000 m ²
2	woningen	woningen	108
3	woningen	parkeren	540
4	woningen		

BLOK 1E - STAPELING		PROGRAMMA	
Laag	Functie	Onderdeel	Aantal
-1	parkeergarage	winkels	1.500 m ²
BG	winkels, kunst- en cultuurcluster	kunst- en cultuurcluster	6.000 m ²
1	kunst- en cultuurcluster	parkeren	in blok 1c
2	kunst- en cultuurcluster		
3	kunst- en cultuurcluster		

BLOK 1F - STAPELING		PROGRAMMA	
Laag	Functie	Onderdeel	Aantal
BG	winkels en woningen	winkels	2.500 m ²
1	woningen	woningen	24
2	woningen		

BLOK 1G - STAPELING		PROGRAMMA	
Laag	Functie	Onderdeel	Aantal
BG	winkels en woningen	winkels	1.500 m ²
1	woningen	woningen	16
2	woningen		

- Woningen
- Grootschalige detailhandelsvestiging
- Winkels A1/recreatief winkelen
- Horeca
- Kunst- en cultuurcluster
- Hotel
- Kantoor/bedrijfsruimte
- Foodcluster
- Parkeren

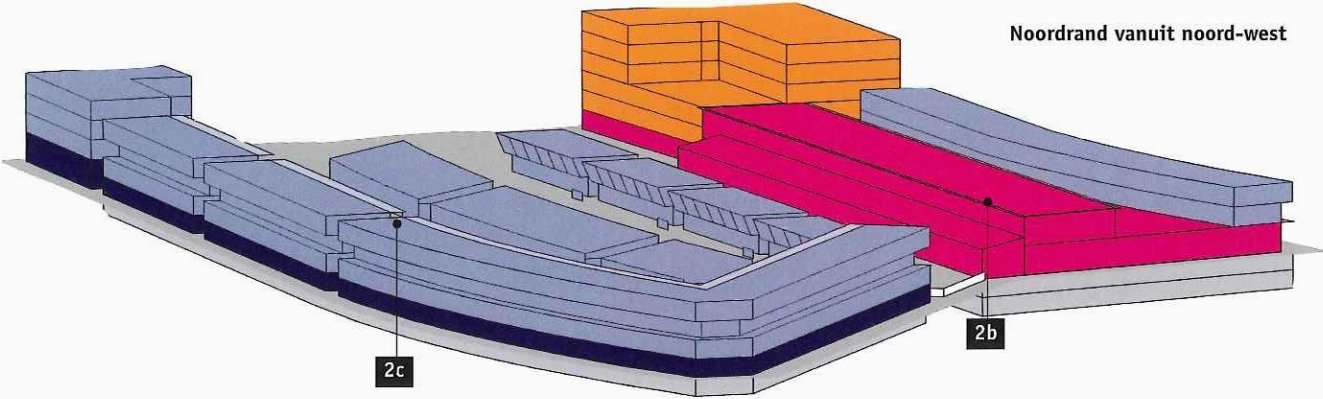


PROGRAMMA NOORDRAND	
Onderdeel	Aantal
GDV	10.000 m ²
sportvoorzieningen	1.500 m ²
hotel, platte zaal	
congresruimten	6.000 m ²
werkruimten jonge ondernemers	1.000 m ²
woningen	225
parkeren	935

BLOK 2A - STAPELING		PROGRAMMA	
Laag	Functie	Onderdeel	Aantal
-1	parkeergarage	GDV	3.850 m ²
BG	GDV	woningen	24
1	GDV	parkeren	575
2	woningen		
3	woningen		
4	woningen		
5	woningen		

BLOK 2B - STAPELING		PROGRAMMA	
Laag	Functie	Onderdeel	Aantal
-2	parkeergarage	GDV	6.150 m ²
-1	parkeergarage	sportvoorzieningen	1.500 m ²
BG	GDV, hotel, sportvoorzieningen	hotel	6.000 m ²
1	GDV, sportvoorzieningen, hotel, woningen, parkeren	woningen	22
2	woningen en hotel	parkeren	zie blok 2a
3	woningen en hotel		
4	hotel		

BLOK 2C - STAPELING		PROGRAMMA	
Laag	Functie	Onderdeel	Aantal
-1	parkeergarage	woningen	107
BG	woningen en werkruimten	werkruimte	500 m ²
1	woningen	parkeren	270
2	woningen		
3	woningen		



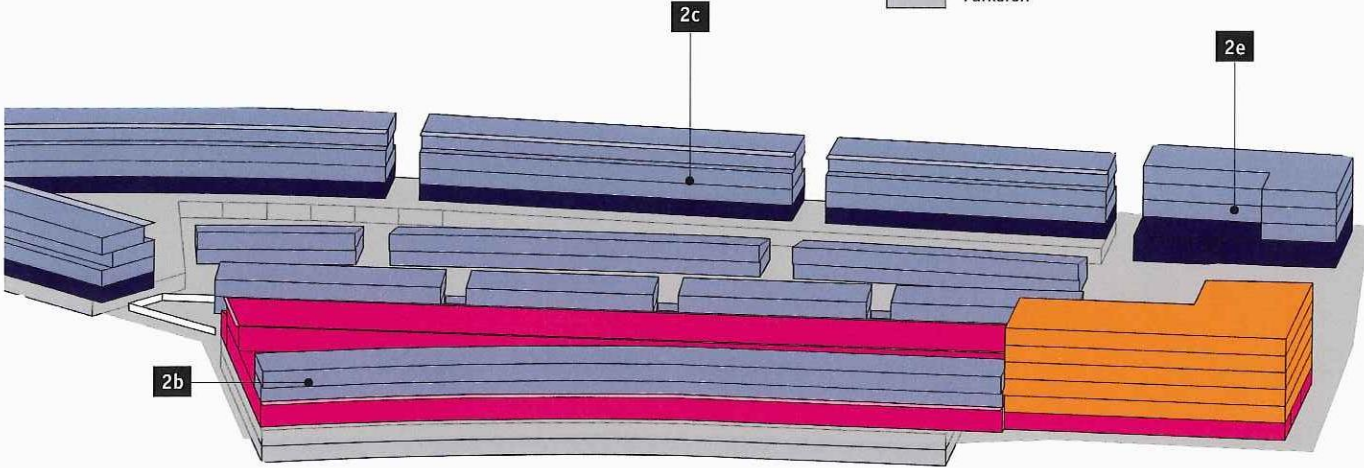
Fase 2 De Noordrand

BLOK 2D - STAPELING		PROGRAMMA	
Laag	Functie	Onderdeel	Aantal
BG	parkeergarage en woningen	woningen	60
1	woningen	parkeren	90
2	woningen		
3	woningen		
4	woningen		

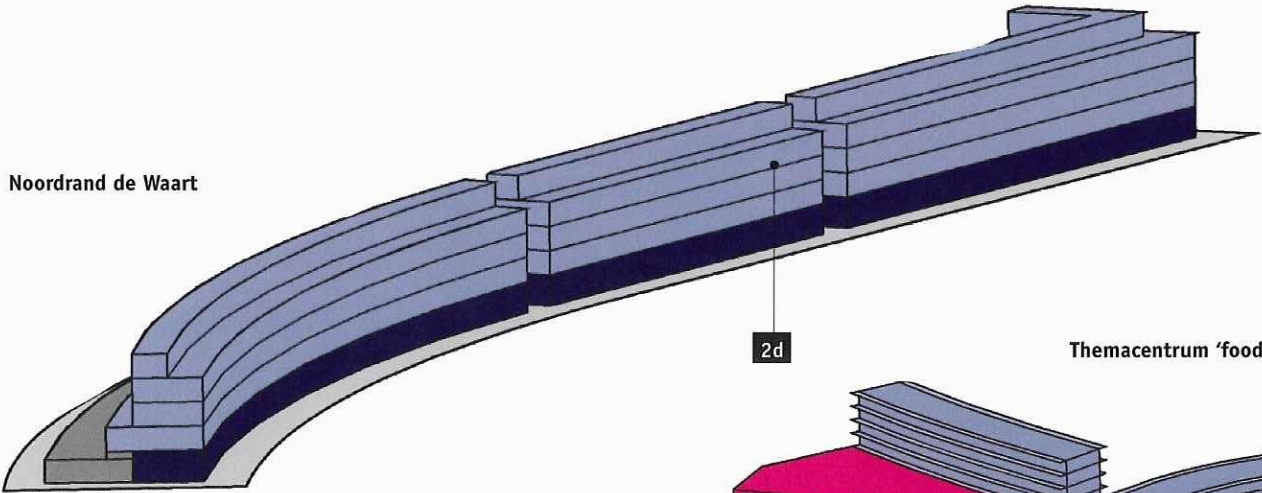
BLOK 2E - STAPELING		PROGRAMMA	
Laag	Functie	Onderdeel	Aantal
BG	werkruiimte	werkruiimte	500 m ²
1	woningen	woningen	12
2	woningen		
3	woningen		

- Woningen
- Grootschalige detailhandelsvestiging
- Winkels A1/recreatief winkelen
- Horeca
- Kunst- en cultuurcluster
- Hotel
- Kantoor/bedrijfsruimte
- Foodcluster
- Parkeren

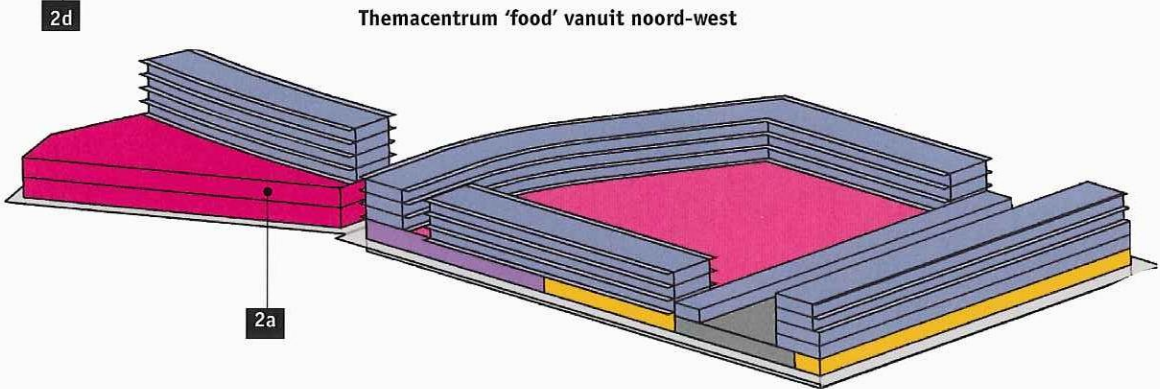
Noordrand richting Nieuwe Laan



Noordrand de Waart



Themacentrum 'food' vanuit noord-west



Fase 3 Het vernieuwde Ameideplein

PROGRAMMA VERNIEUWDE AMEIDEPLEIN	
Onderdeel	Aantal
zorg en welzijn	4.000 m ²
woningen	265
parkeren	220

BLOK 3A - STAPELING	
Laag	Functie
BG	zorg en welzijn, woningen
1	woningen
2	woningen
3	woningen
4	woningen

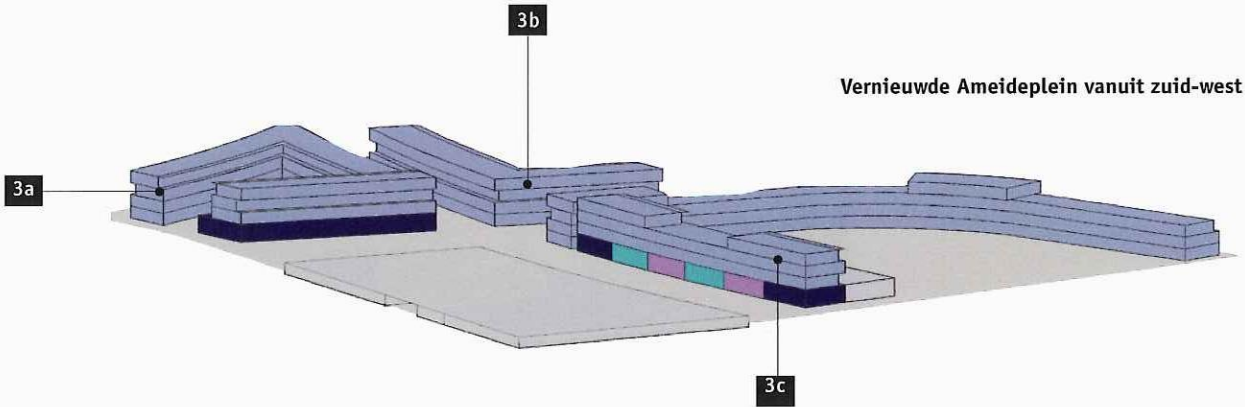
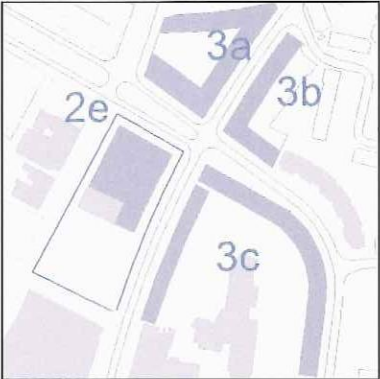
PROGRAMMA	
Onderdeel	Aantal
zorg en welzijn	1.000 m ²
woningen	80
parkeren	100

BLOK 3B - STAPELING	
Laag	Functie
BG	woningen
1	woningen
2	woningen
3	woningen

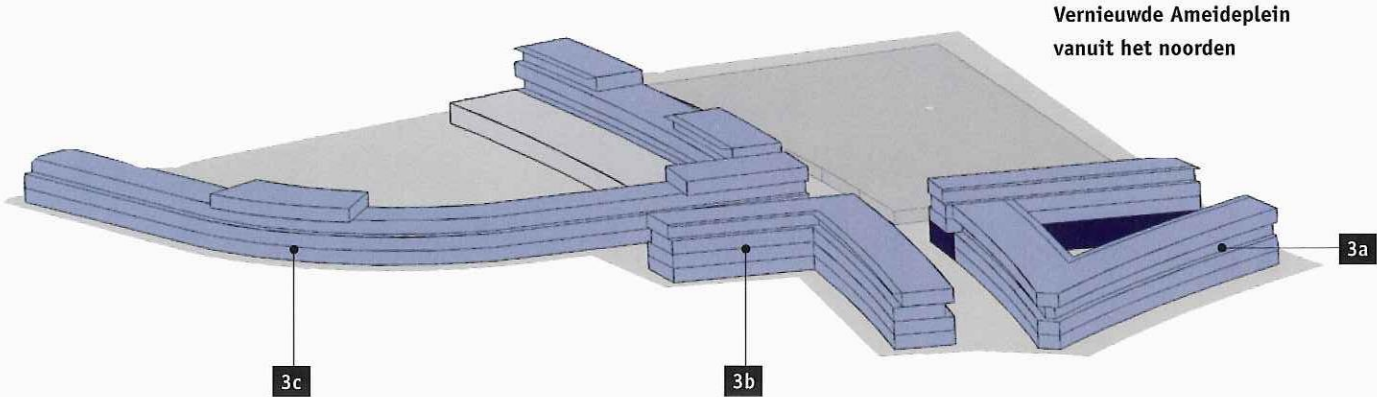
PROGRAMMA	
Onderdeel	Aantal
woningen	60

BLOK 3C - STAPELING	
Laag	Functie
BG	parkeergarage
BG	zorg en welzijn
BG	woningen
1	woningen
2	woningen
3	woningen
4	woningen

PROGRAMMA	
Onderdeel	Aantal
zorg en welzijn	3.000 m ²
woningen	125
parkeren	120



Vernieuwde Ameideplein vanuit zuid-west



Vernieuwde Ameideplein vanuit het noorden

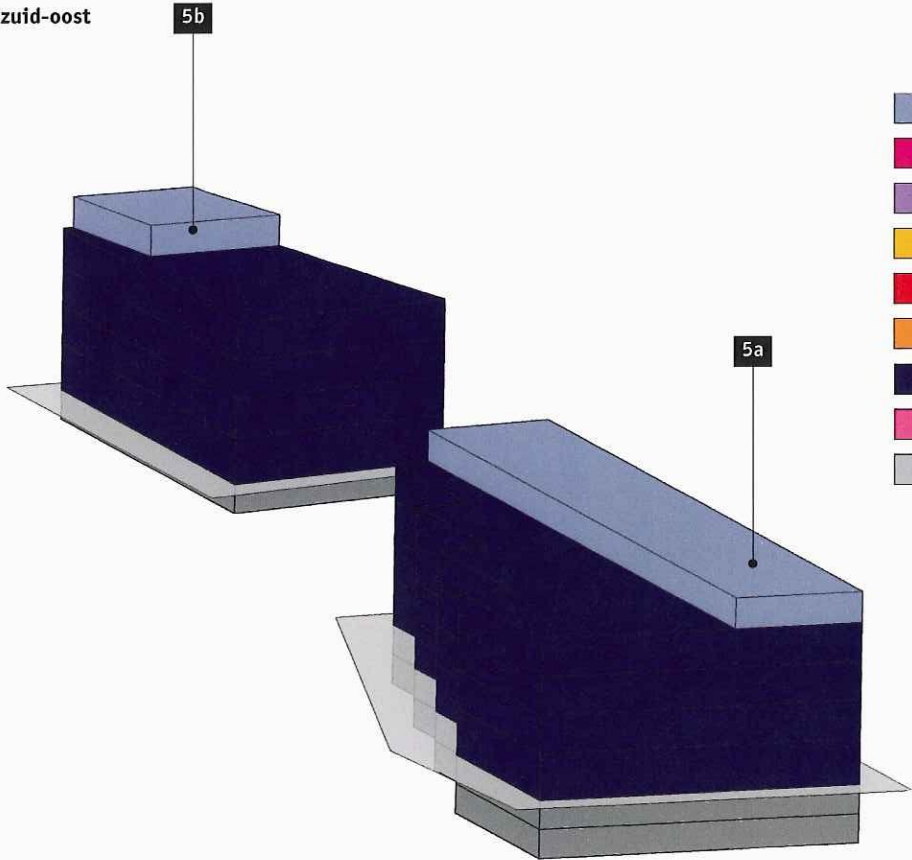
Fase 5 Traverse

PROGRAMMA TRAVERSE	
Onderdeel	Aantal
woningen	6
kantoren	10.000 m ²
parkeren	170

BLOK 5A - STAPELING		PROGRAMMA	
Laag	Functie	Onderdeel	Aantal
-2	parkeergarage	kantoren	7.200 m ²
-1	parkeergarage	woningen	5
BG	kantoren	parkeren	140
1	kantoren		
2	kantoren		
3	kantoren		
4	woningen		

BLOK 5B - STAPELING		PROGRAMMA	
Laag	Functie	Onderdeel	Aantal
-1	parkeergarage	kantoren	2.800 m ²
BG	kantoren	woningen	1
1	kantoren	parkeren	30
2	kantoren		
3	kantoren		
4	woningen		

Traverse vanuit zuid-oost





4.4.3 Haalbaarheid

Uitgangspunten

Bij het opstellen van de *Integrale Structuurvisie* voor het centrum is gesteld dat het een haalbaar en realistisch plan moet zijn. Onderdeel hiervan is de toetsing op de financiële haalbaarheid. Deze toetsing is op verschillende manieren in het plan verwerkt. Naast de eigen expertise en de eigen rekenkracht via bbn adviseurs wordt gebruik gemaakt van een toetsing door de marktpartijen. Zo is de *nota Bouwstenen* begin dit jaar uitgebreid doorgesproken met een veertiental marktpartijen.

Na deze gesprekken is een keuze gemaakt voor twee marktpartijen, te weten William Properties en ING Vastgoed, die onder contract van BVR direct deelnemen aan de ateliers en het totstandkomen van de structuurvisie. Met de overige marktpartijen blijven we in gesprek tijdens de communicatieronden.

Bij de berekeningen van de financiële haalbaarheid zijn de investeringen, (de kosten) uitgerekend. Daarnaast zijn de opbrengsten in kaart gebracht. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Investeringen

- *Verwervingskosten.* Deze zijn bepaald op basis van de WOZ-waarden van de opstallen en het kaveloppervlak. Op deze gegevens is een bepaalde formule losgelaten om de reële verwervingskosten te bepalen;
- *Bodemsanering.* De gegevens zijn ingevoerd conform de opgave van de gemeente Helmond; voor zover op dit moment bekend;
- *Sloopkosten.* Op basis van de grootte van het te slopen gebied is gerekend met een norm per m²;
- *Bouw- en woonrijpmaken.* Op basis van de grootte van het gebied is gerekend met een norm per m². Deze norm is inclusief het verwijderen van bestaande verhardingen, aanpassingen kabels en leidingen, de inrichting en dergelijke;
- *Herinrichting openbare ruimte.* Raming op basis van de door de gemeente gehanteerde drie kwaliteitsniveaus;
- *Bijdragen infra en regiofonds.* Normen per m² uitgifbaar terrein;
- *Planontwikkeling, voorbereiding en toezicht.* Een opslagpercentage over de realisatiekosten (bouw- en woonrijpmaken + herinrichting openbaar gebied).

Kosten infrastructuur

Bij de investeringen voor het centrumplan zijn normale bedragen opgenomen voor het bouw- en woonrijpmaken. De kosten van de infrastructurele ingrepen op stedelijk niveau (doorbraak door de Waart, Nedschroef en Vliscoterrein, aanpak Traverse) zijn apart geraamd.

Opbrengsten

- De grondopbrengsten van de woningbouw (circa 1.500 woningen, waarvan de helft in het kerngebied) zijn opgesteld in samenspraak tussen de gemeente Helmond, de adviserende marktpartijen en BVR. Op het Vlisco-, het Nedschroef- en het Konmarterrein is uitsluitend woningbouw gepland;
- De grondopbrengsten voor de niet-woningbouw zijn eveneens in samenspraak opgesteld. Het programma voor de niet-woningbouw zit uitsluitend in het Kerngebied;
- Met betrekking tot het parkeren is er een negatieve grondopbrengst als gevolg van de relatief dure ondergrondse parkeeroplossingen. De onrendabele top is bepaald op basis van een meerjarige exploitatieopzet.

Voor het totale project is een aanname gedaan voor de fasering. De verschillende blokken zijn in de tijd uitgezet. Met behulp van deze aanname kan inzicht worden verkregen in het verloop van de grondexploitatie (cash-flow overzicht) in de tijd.

Resultaten

De rapportage van de haalbaarheidsstudie is in een aparte, losse bijlage aan dit rapport toegevoegd. Voor alle nadere details en cijfers wordt naar deze bijlage verwezen.

5

VERVOLG TRAJECT

De aanloop

In het plan van aanpak voor de centrumontwikkeling is BVR uitgegaan van viert fasen. In *fase 1* zijn de opgaven geanalyseerd gevolgd door *fase 2* waarin bouwstenen voor de centrumontwikkeling zijn geformuleerd. Deze rapportage, de *Integrale Structuurvisie*, is het product van *fase 3*. De drie fasen hebben in hoge mate het kenmerk gehad van integrale planvorming, gekoppeld aan een intensief interactief proces. Dit proces is onder andere gericht op het ontwikkelen van een zo groot en breed mogelijk maatschappelijk draagvlak voor de plannen en uiteraard gericht op het kunnen maken van het best mogelijke plan dat bij Helmond past.

In de opdracht aan BVR is sterk de nadruk gelegd op het opstellen van een realiseerbaar plan.

Naast het ontwikkelen van een breed maatschappelijk draagvlak is het daarom van groot belang dat het plan ook wordt onderschreven door private partijen. Deze partijen worden geacht de realisatie van de plannen ter hand te nemen met uitzicht op realistische rendementen en aanvaardbare risico's. In *fase 4* zijn de verdere uitwerking en realisatie van de plannen voorzien.

Vooruitlopend op *fase 4* heeft BVR een groot aantal marktpartijen regelmatig geïnformeerd en geconsulteerd over de planvorming in *fase 2* en *3*. In totaal gaat het om veertien private partijen die hun sporen hebben verdiend in de vastgoedwereld ten aanzien van complexe centrumontwikkelingen. Het betreft een breed scala van zowel projectontwikkelaars, bouwers, financiers als beleggers of combinaties van hen. Bij de veertien zitten zowel private partijen die landelijk opereren als partijen die lokaal en regionaal hun sporen hebben verdiend. Twee marktpartijen, ING Vastgoed en William Properties, hebben in *fase 3* actief op consultancy basis meegedraaid in de projectorganisatie. Deze directe betrokkenheid was erop gericht om ook vanuit private invalshoek het ambitieniveau, de kwaliteit en de realiseerbaarheid van de plannen op een zo hoog mogelijk niveau te tillen.

Naast private partijen die geacht worden nieuwe delen voor het centrum van Helmond te ontwikkelen en te realiseren, is het belangrijk om met de zittende ondernemers, vastgoedeigenaren en andere belanghebbenden overeenstemming te bereiken over de koers die moet worden uitgezet. Hierbij is het van belang dat nieuwe ontwikkelingen alleen een goede kans van slagen hebben als het bestaande centrum op orde is. Hier wordt reeds hard aan gewerkt. Plannen zijn en worden gezamenlijk met de gemeente opgesteld en zijn of komen in de komende tijd tot realisatie. De eerste resultaten zijn al zichtbaar: de entree van de Elzaspassage in de Veestraat, verbeteringen Oude Aa, gevelrenovaties, herinrichting openbaar gebied en dergelijke. Ook is overleg noodzakelijk met de ambulante handel en vertegenwoordigers van de Kermis, omdat in de *Integrale Structuurvisie* voor het centrum voorstellen zijn ontwikkeld om de inrichting van de Markt te veranderen, en overleg met de zorginstellingen, met de eigenaar en beheerder van de Ameideflat enzovoort. Veel van deze gesprekken zijn al begonnen en moeten in *fase 4* een vervolg krijgen.

In zijn algemeenheid kan worden geconstateerd dat door de betrokken marktpartijen de *Integrale Structuurvisie* in grote lijnen wordt onderschreven. Het gaat hierbij onder andere om het ingezette ambitieniveau, het te realiseren programma waaronder de detailhandel, kunst en cultuur, horeca, wonen en zorg. Ruimtelijk is er een breed draagvlak voor het te realiseren hoofdwinkelcircuit met diagonaal daarop de kunst en cultuurroute. Ook wordt de voorgestelde ontsluitingsstructuur voor het centrum onderschreven en noodzakelijk geacht, tezamen met voldoende goed bereikbare parkeerplaatsen. Deze noodzaak heeft ook forse financiële consequenties en zal de nodige creativiteit vergen om dit in de voorgestelde vorm met grotendeels gebouwde parkeervoorzieningen te realiseren. Zo zijn er meer kritische kanttekeningen gemaakt, maar alle geconsulteerde marktpartijen zijn graag bereid en in staat om een bijdrage te leveren aan de verdere realisering van de plannen en zien het ook als een uitdaging voor hun creativiteit. Anders gezegd, Helmond is een stad die zich zeer goed ontwikkelt, zowel in fysieke, als planvormende en markttechnische zin waarbij de marktsector risicodragend wil investeren.

Fase 3 zal worden afgesloten met besluitvorming in de gemeenteraad over de plannen. Voor het verantwoordelijke politieke bestuur is het buitengewoon plezierig dat marktpartijen aan de realisatie een bijdrage kunnen en willen leveren.

Fase 4

In *fase 4* zal het accent sterk liggen op het verder gestalte geven aan de samenwerking tussen gemeente en marktpartijen. Verdere uitwerking van concrete, op realisering gerichte plannen, gebaseerd op de *Integrale Structuurvisie* voor het centrum, is daarin een belangrijke activiteit. Vooruitlopend op die samenwerking moet een aantal zaken eerst op orde zijn:

- **Opzet grondexploitatie.** In het verlengde van de haalbaarheidsstudie zal moeten worden gekeken naar de mogelijke fasering. Op basis hiervan zal moeten worden aangewezen voor welke gebieden er een gemeenschappelijke grondexploitatie zal worden opgezet en hoe die exploitatie wordt geregeld. Hierbij komt ook de verwerving aan de orde en zal de rolverdeling tussen de partners in de grondexploitatie moeten worden benoemd. In dit kader moet alle aandacht uit gaan naar verwerving van het Obragasterrein, zonder dat kan het plan slechts met grote wijzigingen zijn uitvoering krijgen.
- **Beeldkwaliteitskader.** Bij de uitwerking en de bewaking van de *Integrale Structuurvisie* is het noodzakelijk een beeldkwaliteitskader op te stellen;
- **Organisatievorm.** Van belang is dat er een centrale regie is die de integraliteit van de Structuurvisie bewaakt en de processen structureert. De gemeente zal hiervoor een projectorganisatie in het leven moeten roepen met de nodige bevoegdheden en iemand moeten benoemen die als 'trekker' zal fungeren. Deze 'trekker' is de spin in het centrumweb en participeert in het centrummanagement. Dit is een samenwerkingsverband tussen (georganiseerde) ondernemers,

eigenaren en de gemeente. Het doel van de samenwerking is het realiseren van een economisch beter functionerend centrum, met als basis een gedeelde visie op de ontwikkelingsrichting van het centrum en een daaruit vertaald, concreet projectenprogramma. De ondernemers en de eigenaren moeten als partner beschouwd worden, die zich gezamenlijk met de gemeente en nieuwe partijen inspannen om van het noodzakelijke vernieuwingsproces een succes te maken. In dit verband kan volledigheidshalve worden verwezen naar de rapportage *Helmond centrum; een functionele basis voor duurzame samenwerking*. Gezamenlijk naar een karaktervol centrum (management), die Seinpost Adviesbureau BV in opdracht van de Dienst Stadsontwikkeling, afdeling Economische Zaken van de gemeente Helmond heeft opgesteld. De vorm van de organisatie is van cruciaal belang voor het slagen van de ontwikkeling en de regierol van de gemeente;

- *Centrummanagement*. Het bestaande moet op orde zijn. Het opzetten van een koepel van ondernemersverenigingen is een eerste wapenfeit en moet worden uitgebouwd. Zaken als de kwaliteit van de openbare ruimte, de gevels, reclamebeleid, bereikbaarheid en parkeren, kwaliteit detailhandel en horeca (branchering) en centrubrede promotie moeten verder worden uitgewerkt;
- *Kunst- en cultuurcluster*. Het signaal dat de gemeente afgeeft met de uitwerking van het Kunst- en cultuurcluster is cruciaal voor de start van de centrumontwikkeling. Hiermee wordt de toon gezet en het ambitieniveau onderstreept.

In het centrumplan liggen grote opgaven waarbij voor diverse marktpartijen mogelijkheden liggen. Daarbij is het onmogelijk en ook ongewenst om met alle veertien thans betrokken marktpartijen verder te gaan. Een proces van verdere selectie is daarom aan de orde. De ervaring leert dat het goed werkt om de samenwerking met geselecteerde partijen in de loop van de tijd verder gedetailleerd te regelen in de vorm van te sluiten overeenkomsten. Voorgesteld wordt dit te doen via de trits:

- Intentie-overeenkomst;
- Samenwerkingsovereenkomst;
- Realisatie-overeenkomst.

Aan de werkzaamheden moet een degelijke, door alle partijen onderschreven, planning ten grondslag liggen en een helder afsprakenkader wie wat doet.

In fase 4 gaat het daarom ook om verdere detaillering van de planvorming in de vorm van een ontwikkelingsplan. Daarbij is het van groot belang dat de integraliteit van de plannen en het ambitieniveau, zoals neergelegd in de *Integrale Structuurvisie* worden bewaakt en vastgehouden. Een aparte projectorganisatie voor het centrum zal dit moeten invullen. De rol van BVR zal dan verschuiven van planvorming naar kwaliteitsbewaking bijvoorbeeld in de rol van supervisie.

Ter voorbereiding op fase 4 zullen in het laatste kwartaal van 2001 stappen moeten worden gezet. De uitkomsten hiervan kunnen mogelijk worden betrokken bij de besluitvorming in de gemeenteraad over fase 3.

lijst van medewerkers

STREVO

W. van Elk, voorzitter · burgemeester
A. de Kroon · gemeentesecretaris
M. Jonkers-Goedhart · wethouder stedelijke ontwikkeling
E. Hesen · wethouder stedelijk beheer en volkshuisvesting
T. Houthoofd-Stockx · wethouder economische zaken, zorg, ouderenbeleid en sport
J. Verspaget · stadsontwikkeling
W. Swinkels · stadsontwikkeling, economische zaken
E. de Ruiter · stadsbeheer
J. Heessels · bestuursdienst, beleidscoördinatie
A. Marneffe · bestuursdienst, financiën
C. de Rooy · economische zaken
S. Prinsen · wethouder
P. Kloet · bestuursdienst, beleidscoördinatie
E. Janse de Jonge · bestuursdienst, juridische zaken

BEGELEIDINGSGROEP

M. Jonkers-Goedhart · wethouder stedelijke ontwikkeling
S. Prinsen · wethouder maatschappelijke dienstverlening en sociale zaken
J. Heessels · bestuursdienst, beleidscoördinatie
E. de Ruiter · stadsbeheer
E. ten Have · stadsontwikkeling, secretaris
A. van Hout · algemeen welzijn, projectbureau
J. Bongaarts · bestuursdienst, kunst en cultuur
W. Swinkels · stadsontwikkeling, economische zaken
J. Verspaget · stadsontwikkeling
W. van Hal · stadsontwikkeling
A. Marneffe · bestuursdienst, financiën
J. Wagemakers · bestuursdienst, financiën
C. de Rooy · stadsontwikkeling, economische zaken

COÖRDINATIETEAM

Gemeente Helmond

J. Verspaget · projectbegeleider
W. van Hal · projectleider
E. ten Have · projectsecretaris

BVR, adviseurs stedelijke ontwikkeling, landschap en infrastructuur

R. Bakker · algehele supervisie
F. Witbraad · supervisie centrumplan
R. Hoogerland · proces
A. Franzen · inhoud
L. de Rooij · secretariaat
(H. Blank · fase 1 en 2)
(A. Hoftijzer · fase 2)

EXTERNE ADVISEURS

E. Bet · Els Bet stedenbouwkundige
E. Zuidema · Enno Zuidema stedenbouw
M. Bos · Enno Zuidema stedenbouw
W. van der Grinten · Enno Zuidema stedenbouw
I. Mulders · Enno Zuidema stedenbouw
H. van Tilborg · Enno Zuidema stedenbouw
B. Boersma · Boersma en Van Alteren
M. Mantel · bbn adviseurs

D. Scheid · bbn adviseurs
P. Jorna · bbn adviseurs
A. de Vries · ING Vastgoed
C. Bolhuis · ING Vastgoed
M. de Haan · ING Vastgoed
W. van der Neut · ING Vastgoed
J. Démoed · ING Vastgoed
T. Liebe · William Properties
H. Poullisse · William Properties
P. Broeke · William Properties
R. Eldering · Seinpost Adviesbureau
G. Ridders · Geevers Ridders Architecten

WERKGROEP COMMUNICATIE

P. van Schijndel · bestuursdienst, communicatie
S. van de Graaf · bestuursdienst, communicatie
W. van Hal · stadsontwikkeling
E. ten Have · stadsontwikkeling, secretaris
A. Franzen · BVR

PROJECTGROEP / ATELIER Medewerkers gemeente Helmond

L. van Lieshout · stadsontwikkeling, economische zaken (extern)
G. Okhuijsen · stadsontwikkeling, verkeer en vervoer
A. van Rijn · stadsbeheer, ingenieursbureau
H. Schmitz · bestuursdienst, beleidscoördinatie
A. van Hout · algemeen welzijn, projectbureau
N. van Dam · bestuursdienst, beleidscoördinatie
P. van Schijndel · bestuursdienst, communicatie
W. Swinkels · stadsontwikkeling, economische zaken
B. Welmers · stadsontwikkeling, stedenbouw (extern)
J. van Dijk · stadsontwikkeling, stedenbouw
C. Steijn · stadsontwikkeling, projectbureau
J. Bongaarts · bestuursdienst, kunst en cultuur
H. Kleijn · stadsbeheer, ingenieursbureau
H. Wilbers · bestuursdienst, financiën
N. Veltman · economische zaken – kunst en cultuur
J. van Meer · bestuursdienst, beleidscoördinatie
E. Duijmelinck · bestuursdienst, beleidscoördinatie
W. van Hal · stadsontwikkeling
E. ten Have · stadsontwikkeling, secretaris
H. Waals · stadsontwikkeling, grondzaken
N. van Rooij · stadsontwikkeling, grondzaken
T. Middel · stadsontwikkeling, volkshuisvesting

WERKGROEP LOPENDE PROJECTEN

H. Kleijn · stadsbeheer, ingenieursbureau
C. Steijn · stadsontwikkeling projectbureau (voorzitter)
J. Wagemakers · bestuursdienst, financiën
W. van Hal · stadsontwikkeling
M. Weijers · stadsontwikkeling, projectbureau
A. Verhulst · stadsontwikkeling, bouwzaken
A. van Hout · algemeen welzijn, projectbureau
B. Welmers · stadsontwikkeling, stedenbouw (extern)
J. van Dijk · stadsontwikkeling, stedenbouw
L. van Lieshout · economische zaken, stadsontwikkeling (extern)
T. de Wit · centrummanagement
A. Franzen · BVR