

Toekomstgericht werken... een huis voor ons allemaal!



Deelproduct

**Focus op stadskantoor** nader uitgewerkt

03-06-2019



## Toekomstgericht werken... een huis voor ons allemaal!



### Focus Stads Kantoor

Voor de herontwikkeling op de locatie Stads Kantoor zijn meerdere ruimtelijke argumenten die hieronder beschreven worden.

1 Herontwikkeling op de locatie Stads Kantoor geeft een positieve impuls aan het Stationskwartier. Het versterken van de verbindingen tussen het centrum, het station en Suytkade is van groot belang voor een goede stedelijke aanhechting van het centrum als geheel. Het versterken van deze verbindingen staat benoemd als doelstelling in het Centrumperspectief. Het toevoegen van levendigheid is hierbij van belang. Het stads kantoor heeft een publieksfunctie en trekt mensen vanuit de hele stad. Een eventuele uitbreiding van (maatschappelijke) functies is hierbij positief. Door het nieuwe Stads Kantoor aan meerdere zijden een toegang te geven, wordt de levendigheid ruimtelijk verbeterd. Daarmee verdwijnen achterkanten, komt aan meerdere zijden dynamiek en zal het gebouw de verschillende routes met elkaar verbinden.

3 De routing van het station naar het centrum is, met name voor voetgangers, niet optimaal. Op een klein deel ontbreekt zelfs een voetpad. Dit is al jaren een aandachtspunt. Door het Stads Kantoor meer alzijdig te maken, met een entree aan de zijde van het groene park van Parc Bruxelles, wordt de route van station naar centrum hier versterkt.

4 Het Stationskwartier zit in een transformatiefase. Veel kantoorpanden worden getransformeerd naar woningbouw. Herontwikkeling van de locatie Stads Kantoor met meer maatschappelijke publieksfuncties past hierbij uitstekend. Hiermee wordt een centrum stedelijk milieu versterkt.

2 De locatie Stads Kantoor ligt centraal binnen Helmond. Dit is zeer gunstig ten opzichte van het openbaar vervoer, op loopafstand van het (bus)station. Op korte afstand is een snelfietsroute in ontwikkeling en aan alle zijden zijn fietspaden gelegen. Dit bevordert groene mobiliteit en sluit aan bij de duurzaamheidsdoelstellingen. Het centrum met andere voorzieningen, waaronder detailhandel en horeca, ligt op loopafstand.



## Toekomstgericht werken... een huis voor ons allemaal!



5

De locatie Stads Kantoor heeft diverse mogelijkheden hoe om te gaan met parkeren. Enerzijds biedt de gunstige ligging mogelijkheden voor een mobiliteitsplan met nieuwe vervoerwijzen, anderzijds is het realiseren van een parkeervoorziening tot driehonderd auto's op de eigen locatie een optie. De locatie biedt voor beide uitersten de ruimte. Herontwikkeling op deze locatie biedt daarmee alle mogelijkheden om in te spelen op de toekomstige centrumvisie parkeren.

6

In de omgeving van het Stads Kantoor is overlast van hangjeugd, met name aan de zijde van Parc Bruxelles. Dit is op dit moment een achterkantensituatie zonder levendigheid en zicht er op. Door het Stads Kantoor aan deze zijde opener en toegankelijker te maken en hierlangs een route van station naar centrum te situeren, wordt deze situatie sterk verbeterd en zal de overlast verminderen.

7

Alternatieven voor de herontwikkeling van de locatie Stads Kantoor kennen een aantal beperkingen:

- Bij iedere vorm van herontwikkeling moet rekening gehouden worden met hogere kosten dan bij herontwikkeling van het Stads Kantoor. De locatie kent een aantal milieutechnische beperkingen (bodem, externe veiligheid, geluid, industrie).
- Het toevoegen van detailhandel of horeca is op deze locatie niet gewenst. Deze functies zijn hard nodig in het centrum. Deze beleidslijn is uitgezet.
- De bedrijfsvoering van de Vlisco is beperkend voor het ontwikkelen van woningen op deze locatie.
- Het Stationskwartier is een belangrijke schakel tussen Suytkade, station en centrum. Een monocultuur met alleen wonen komt dat niet ten goede, een mix hierin is belangrijk.





## Toekomstgericht werken... een huis voor ons allemaal!



Verder zijn er nog andere argumenten die niet ruimtelijk zijn maar die wel meegenomen dienen te worden voor de herontwikkeling locatie Stadskantoor.

**1** We willen als gemeente geen onnodige leegstand veroorzaken in de stad. Bij andere gemeenten blijkt leegstand vaak een belangrijk gevolg van herontwikkeling van huisvesting voor ambtenaren. Veroorzaken van leegstand heeft niet alleen een financiële impact, maar leidt ook tot veel onbegrip onder inwoners. In Helmond is op dit moment de situatie gunstig te noemen vanwege mogelijkheden tot afstoten / herbesteden van de vrijkomende locaties.

**2** De (grootste) huidige locatie biedt voldoende ruimte voor herontwikkeling. Realisatie kan tegen het laagst mogelijke budget. Daar komt bij dat tijdens de renovatie de bestaande verbouwing mogelijk deels bruikbaar is als tijdelijke huisvesting. Het is daarmee het meest realistische scenario binnen gegeven kaders en wensen.

**3** Een belangrijk voordeel is dat focus op één scenario resulteert in een kortere doorlooptijd (lees: lagere kosten) dan tegelijkertijd aan verschillende scenario's en opties te werken.

Uiteraard zijn alternatieve locaties denkbaar. Ook nieuwbouw op een andere locatie kan – gezien de resultaten van de massastudie en het bodemonderzoek – als alternatief worden ingezet. Gezien de valide argumenten zoals omschreven in deze notitie heeft herontwikkeling op de huidige locatie echter onze voorkeur.

### Vier modellen

De focus op locatie stadskantoor heeft uiteindelijk geleid tot het uitwerken van vier scenario's ofwel modellen:

Model A (van 4 naar 2)

Model B (van 4 naar 1,5)

Model C (van 4 naar 1)

Model D (van 4 naar 1 – nieuwbouw)

In deelproduct **massastudie** worden deze vier rekenmodellen kort toegelicht op basis van de voornaamste karakteristieken en hun financiële impact.

