

STEDELIJK GEBIED!

Advies toets resultaat Brainport Principes

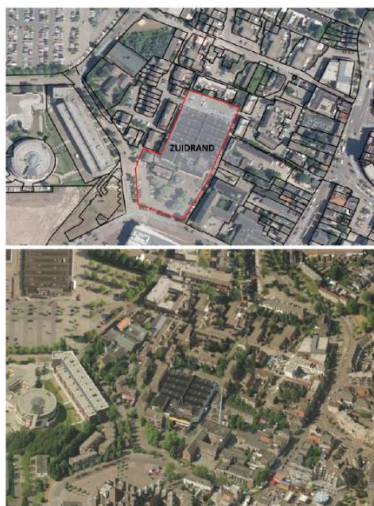
Coördinatieteam Wonen

Aan: Portefeuillehouders Wonen
Datum: 17 februari 2022
Betreft: **Zuidrand De Waart in Helmond**

Inleiding

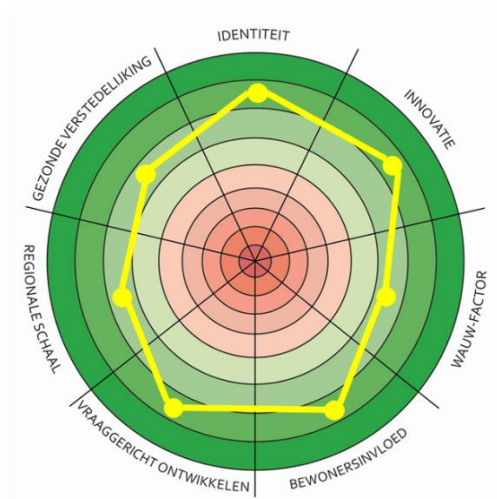
Zuidrand is een binnenstedelijke inbreidingslocatie binnen het gebied De Waart net ten noorden van het stadscentrum van Helmond. Het plan maakt onderdeel uit van de verstedelijkingsopgave van het centrum van Helmond (Masterplan centrum) en is een ontwikkellocatie binnen de herontwikkeling van het gebied De Waart, waar een ruimtelijk ontwikkelingsprogramma (ROP) voor is opgesteld. Het is een herontwikkeling/sloop-nieuwbouw project met 104 eenheden.

Het plan voldoet aan de Brainport principes.



STEDELIJK GEBIED!

BRAINPORT PRINCIPES



Koesteren van identiteit → goed

Het plan is een stedelijk bouwblok aan rand van binnenstad, met een hoogteaccent van 6 lagen aan het plein. Het bouwblok sluit qua functie en schaal aan op de omgeving. Door de herkenbare carré vorm van het woonblok wordt een duidelijke identiteit gecreëerd en wordt het parkeren uit het straatbeeld gehaald.

Het plan past binnen de bestaande structuur van de buurt. Het plan brengt een nieuwe identiteit in het gebied die meer open is met een duidelijke entree en een langzaam verkeersroute van en naar het centrum en aansluiting op het nieuwe Havenpark. Binnen het totale gebied van De Waard wordt de openbare ruimte verbeterd en vergroend.



STEDELIJK GEBIED!

Ruimte voor innovatie → goed

De bestaande parkeergarage wordt hergebruikt. In de parkeergarage worden oplaadfaciliteiten voor elektrische auto's voorzien.

Het gebouw boven de garage wordt opgebouwd uit een lichtgewicht houtskeletbouw bouwsysteem. Hierdoor wordt de CO₂-uitstoot, die niet alleen wordt veroorzaakt door de energielast van huishoudens, maar ook door de energie-inhoud van bouwmaterialen beperkt. Door de hoge mate van prefabricage worden veel transportstromen gedurende de bouwperiode beperkt.

Op de daken komen PV cellen.

Invloed voor bewoners → goed

Er is een communicatieplan om de herontwikkeling van het gebied zo goed mogelijk af te stemmen met de bewoners. Er is een visie en een ruimtelijk ontwikkelingsprogramma (ROP) opgesteld in samenspraak met de buurt. In het ROP is veel aandacht voor groen en speelplekken, sociale controle en verbinding, veiligheid en duurzaamheid. Bewoners kunnen meedenken bijvoorbeeld over de inrichting van speelplekken en groen. Behalve in fysieke aanpassingen, investeren de gemeente en ontwikkelaar ook in het versterken van de leefbaarheid, sociale verbinding, burgerparticipatie en zelfredzaamheid van bewoners, o.a. door het Achter de Voordeurproject. Er is veel inzet om alle verschillende doelgroepen te bereiken.

Vraaggericht ontwikkelen → goed

Het woningbouwprogramma is gericht op het sociale en middenhuur segment. Het programma bestaat uit appartementen met 1 of 2 slaapkamers tussen de 51 – 80m². De woningen zijn levensloopbestendig en daarmee geschikt voor meerdere doelgroepen waaronder starters maar ook ouderen. In het wooncomplex zijn voorzieningen getroffen voor het parkeren van scootmobielen.

Helmond streeft naar 35% sociale huur. Dit plan zit daar net boven en zet hiermee goed in op de huidige grote vraag naar betaalbare woningen.

Totaal 104 woningen

Categorie	Aantal	Percentage	Termijn
Sociale huur	37	36%	
Middenhuur	67	64%	minimaal 15jr
Dure huur			
Goedkope koop			
Middendure koop			
Dure Koop			

Kopgebouw:

- 67 (levensloopbestendige) appartementen voor het midden huur segment (niet-DAEB)
- Appartementen met 1 of 2 slaapkamers tussen 52 – 80 m² GBO
- Huurprijs boven liberalisatiegrens tot € 1.000,-/maand

Garagegebouw:

- 37 (levensloopbestendige) appartementen sociaal (DAEB)
- Appartementen met 1 of 2 slaapkamers tussen 51 – 67 m² GBO
- Huurprijs tot liberalisatiegrens (€ 752,33,-/maand)
- Lichtgewicht bouwsysteem (HSB), prefab units

Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus: de wauw-factor → voldoende

Het betreft een gebouw in de opdracht van een corporatie. Dat brengt met zich mee dat er minder middelen zijn voor de openbare ruimte rond het gebouw. Dit wordt opgevangen door een herinrichtingsplan OR van de gemeente Helmond. Dit herinrichtingsplan, als onderdeel van het ROB, maakt geen deel uit van deze toets.

Benutting regionaal schaalniveau → voldoende

Qua woonmilieu past dit stedelijk plan in het centrummilieu. Het plan ligt op fietsafstand van station Helmond en alle centrumvoorzieningen.

Advies Coördinatieteam Wonen:

Blijf het gebruik van deelmobiliteit stimuleren vanwege de doelgroep en de locatie in centrum van de stad.

STEDELIJK GEBIED!

Gezonde verstedelijking → voldoende

Binnen het plan is weinig groen, maar dit wordt gecompenseerd met de herinrichting en vergroening van het totale gebied de Waart. Ook worden er nieuwe langzaam verkeerroutes toegevoegd.

Herinrichting en vergroening van de openbare ruimte gaat leiden tot verbetering van het huidige stenige gebied, met aan de zuidzijde een nieuw in te richten plein. Het verharde binnenterrein is een aandachtspunt. Ook al zijn alle woningen op de openbare ruimte aan de voorkant georiënteerd.

Advies Coördinatieteam Wonen:

De parkeerplaatsen op de binnenterreinen leiden tot een heel verhard geheel. Kijk eens of het mogelijk is om de daken van bergingen te vergroenen. Of naar de mogelijkheid voor pergola-achtige oplossingen boven de parkeerplaatsen.

