

STEDELIJK GEBIED!

Concept advies toets Brainport principes

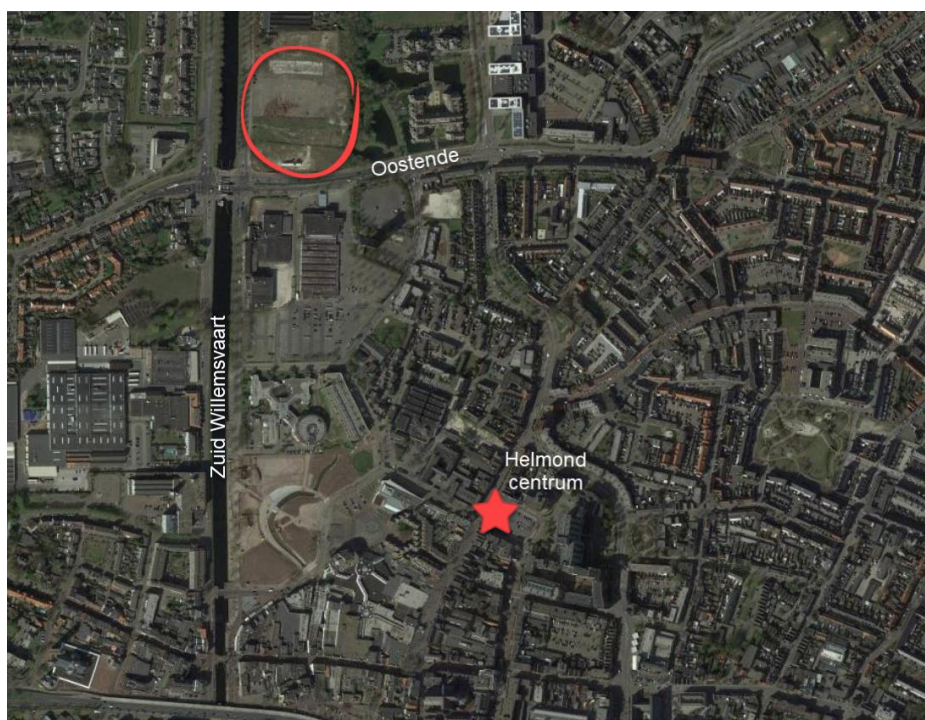
Coördinatieteam Wonen

Aan: Portefeuillehouders Wonen (schriftelijk)
Datum: 10 januari 2022 (versie 20-12-2021)
Betreft: **Oostende in Helmond**

Inleiding

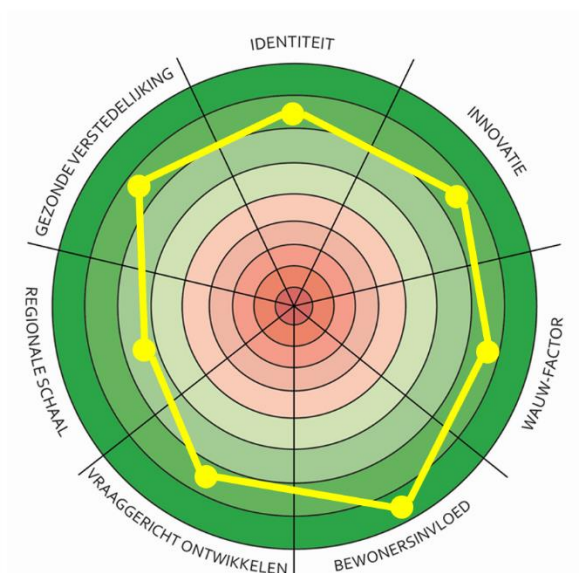
Oostende is een binnenstedelijke inbreidinglocatie ten noorden van het centrum in Helmond. Het plangebied is een voormalig bedrijventerrein dat getransformeerd wordt naar woningbouw. Het plan bevat 192 wooneenheden.

Het plan voldoet in ruime mate aan de Brainport Principes.



STEDELIJK GEBIED!

BRAINPORT PRINCIPES



Koesteren van identiteit → goed

De locatie ligt in het verlengde van het centrum van Helmond op een voormalige bedrijfslocatie. De gebiedsontwikkeling maakt deel uit het Hart van Helmond. Het plangebied ligt tussen het kanaal (de Zuid Willemsvaart) en waterloop de Gulden Aa en maakt goed gebruik van deze unieke locatie, door de verschillende bouwblokken ieder hun eigen identiteit te geven. Aan het kanaal staan de meer grootschalige en hogere appartementen gebouwen. De bouwblokken aan de Gulden Aa-zijde zijn kleinschaliger en lager met grondgebonden woningen. Aan de binnenzijde van het plan komt een parkontwikkeling. De blokken aan deze doorlopende groenzone hebben ook een kleinschaligere maat.



Ruimte voor innovatie → goed

Er worden nieuwe technieken en materialen toegepast om het woonklimaat te optimaliseren. Het plan zal tenminste voldoen aan de nieuwe BENG-normering, waarmee hoge eisen worden gesteld aan duurzaamheid en energiegebruik. Het verhard oppervlakte neemt af ten opzichte van de bestaande situatie en in het groene gebied tussen de appartementen en de grondgebonden woningen is ruimte aanwezig voor een bergingsvoorziening.

STEDELIJK GEBIED!

Tussen de gemeente en ontwikkelaar zijn afspraken gemaakt over duurzaamheidsmaatregelen en natuurinclusief bouwen.

Invloed voor bewoners → zeer goed

De ontwikkeling van dit plan is tot stand gekomen via samenspraak met toekomstige bewoners. In de bewonersgroepen is met toekomstige bewoners gesproken over de gebouwen, de (openbare) ruimte en maatregelen op het gebied van duurzaamheid, gezondheid en klimaatadaptatie. Het te realiseren park wordt als meerwaarde ervaren.

Binnen een aantal blokken is er ruimte om een binnentuin te realiseren als uitwerking van de wens van de bewoners om gemeenschappelijke activiteiten te ondernemen.

Toekomstige bewoners hebben verder de mogelijkheid om een beroep of bedrijf aan huis uit te oefenen. Dit is als zodanig vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.

Vraaggericht ontwikkelen → goed

Qua woningbouwprogramma bestaat het plan uit ca. 192 woningen. Het plan kenmerkt zich door een variëteit in aanbod en doelgroep en sluit aan bij de behoefte in de gemeente Helmond.

Het plan bestaat uit een mix van grondgebonden woningen en appartementen in de segmenten koop en huur. De woningen zijn beschikbaar voor gevarieerde doelgroepen. 50% van de woningen (appartementen) vallen in het betaalbare sociale huursegment. Dit voldoet aan de grote vraag die hier momenteel naar is.

De andere 50% (36 grondgebonden woningen en 60 appartementen) vallen naar alle waarschijnlijkheid in de categorie middeldure koop

Totaal 192 woningen

Categorie	Aantal	Percentage
Sociale huur	96	50 %
Middenhuur	0	0 %
Dure huur	0	0 %
Goedkope koop	0	0 %
Middeldure koop	96	50 %
Dure Koop	0	0 %

Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus: de wauw-factor → goed

In het plangebied zijn er verschillen milieus: de zone langs het kanaal, de ecologische verbindingzone bij de Gulden Aa en het park. Het stedenbouwkundige plan kenmerkt zich door een differentiatie in gebouwen en type openbare ruimte. Het plan maakt onderscheid in vier verschillende woonsferen en beeldkwaliteit:

1. Wonen aan het water
2. Wonen in het hof
3. Wonen aan het pocketpark
4. Wonen aan de natuur

De variatie wordt gevormd door verschil in bouwmassa en verschil in gevelindeling. Speciale aandacht wordt besteed aan de omgeving van de hoekpanden. Ze worden geaccentueerd door gebouwhoogte en zijn alzijdig georiënteerd in materiaal en gevelontwerp. Het hoofdmateriaal is baksteen. Dichterbij valt op dat metselwerkverbanden en plinten verschillen. Deze details en het bijzondere metselwerk zorgen voor plasticiteit in de gevel. De materialisatie/kleur aan de binnenzijde van het bouwblok vormt een contrast met de bakstenen buitenkant. De materiaalkeuze laat het groen domineren.

De locatie ligt nabij de voorzieningen in het centrum en is zowel het openbaar vervoer als met de fiets en auto goed bereikbaar.

STEDELIJK GEBIED!

Benutting regionaal schaalniveau → voldoende

Zowel het centrumgebied met voorzieningen als het buitengebied is goed en snel bereikbaar vanuit het plangebied. Het plangebied is voor alle vervoerstypen goed bereikbaar. Qua mobiliteit wordt binnen het plangebied ingezet op het gebruik van deelauto's.

Er worden 244 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit aantal is naar mening van het Coördinatieteam Wonen erg hoog voor een locatie zo dicht bij het centrum. Zoveel parkeerruimte gaat ten koste van de openbare ruimte en het groen bij de gebouwen. Per woning is er een individuele berging.

Gezonde verstedelijking → goed

Het plan kent een aantal maatregelen die bijdragen aan een gezonder verstedelijking zoals, het reduceren van de aanwezige hitte stress door middel van vergroening op maaiveld. Naast het realiseren van een park wordt een gedeelte van het projectgebied ingericht als ecologische verbindingszone (EVZ) en geoptimaliseerd ten behoeve van het aangrenzende NNB-gebied. De gebouwen en de openbare ruimte vormen samen een plek waar het prettig wonen en verblijven is. Groen en water nodigen uit om te recreëren en nodigt uit tot ontmoeting.

Eén van de duurzaamheidsthema's is gezondheid. Gezondheid is een belangrijk thema voor de duurzaamheidsambities binnen het project:

- Materialen mogen ook gedurende de gebruiksduur geen emissies van schadelijke stoffen afgeven die leiden tot klachten of gezondheidseffecten
- Materialen komen niet voor op de 'De herziening van lijst van voor de EU kritieke grondstoffen en de uitvoering van het grondstoffeninitiatief'
- Ambitie is dat materialen niet voorkomen op de 'Banned list of chemicals'