

# STEDELIJK GEBIED!

## Advies toetsresultaat Brainport Principes

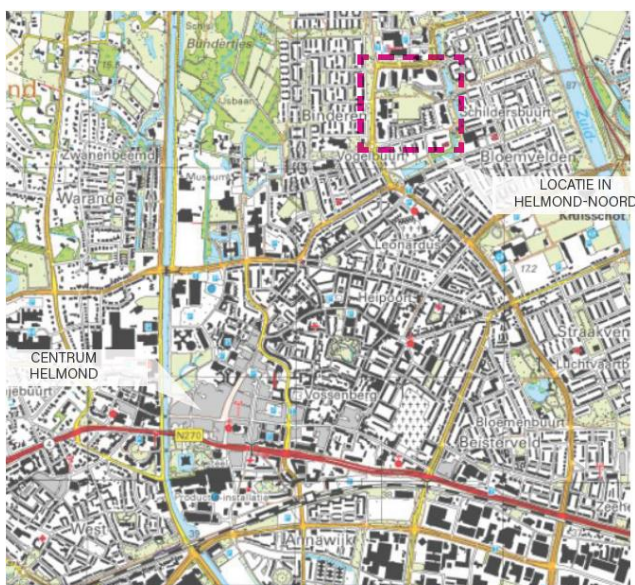
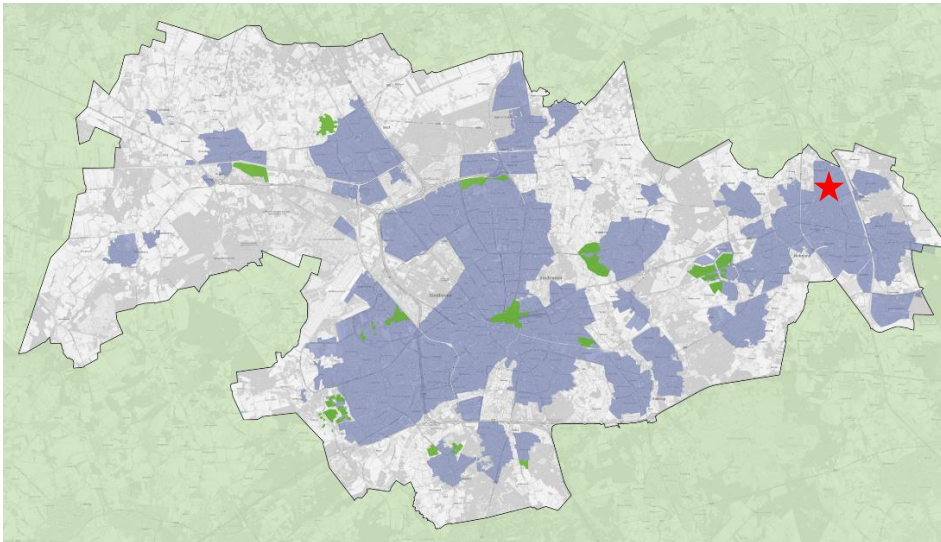
Coördinatieteam Wonen

Aan: Portefeuillehoudersoverleg Wonen  
Datum: 21 februari 2024  
Betreft: **Parc Ruysbroeck in Helmond**

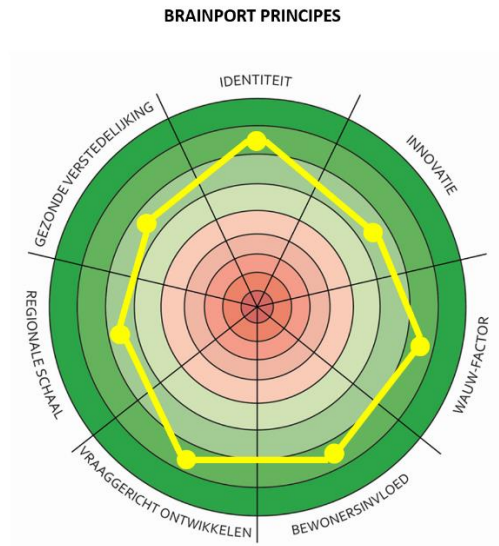
### Inleiding

Het Parc Ruysbroeck is een binnenstedelijke locatie in het noorden van Helmond. Het is een sloop-nieuwbouw ontwikkeling op de locatie van het voormalige vakcollege, met 79 wooneenheden.

Het plan voldoet aan de Brainport Principes.



# STEDELIJK GEBIED!



## Koesteren van identiteit → goed

De omgeving van de locatie is parkachtig groen en waterrijk. De nieuwe invulling houdt rekening met de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur van de omgeving. De positionering van drie nieuwe appartementsgebouwen is zodanig gekozen dat het heel goed aansluit op de stedenbouwkundige maat en schaal van de omgeving. De toegankelijkheid en doorwaadbaarheid wordt geborgd door groenstructuren met wandelpaden tussen de gebouwen te leggen. Deze staan in verbinding met de omgeving.

Hoogteverschillen als gevolg van een parkeergarage op maaiveldniveau worden met trappen en hellingbanen opgelost. De gebouwen hebben elk gemeenschappelijke collectieve binnen- en buitenruimten die door de bewoners kunnen worden gebruikt. Dit stimuleert ontmoeting en faciliteert meedoen.



# STEDELIJK GEBIED!



## Ruimte voor innovatie → voldoende

De gebouwen worden ontworpen conform de eisen van het huidige bouwbesluit (Bijna Energieneutrale Gebouwen).

Het plan zet in op zo slim/innovatief mogelijk inzetten van low-tech bouwtechnieken, natuurinclusief bouwen zoals natuurlijke ventilatie van de parkeerlaag om te besparen op energie, onderhoud en materiaalgebruik en omgevingsgroen voor een lagere omgevingstemperatuur, zodat minder koeling nodig is. Waterberging d.m.v. waterretentie op groendak, infiltratiekratten en wadi. Ambitie is om een Groenlabel te krijgen (BENG 2 = 0 en duurzaam geproduceerd hout).

Energie heeft nog de aandacht, nog niet zo ver dat er al keuzes zijn gemaakt qua installatie/zonnepanelen, etc. Wordt in een later stadium onderzocht.

## Invloed voor bewoners → goed

Er wordt en is een zorgvuldige omgevingsdialoog doorlopen die gericht is op het betrekken van belangen van omwonenden, betrokkenen, belanghebbenden en andere stakeholders bij de ontwikkeling. Suggesties vanuit de wijk zijn verwerkt in de vorm en de positionering van de gebouwen. N.a.v. dialoog met de omgeving is het oorspronkelijke plan aangepast en is m.n. de toegankelijkheid en doorsteekbaarheid vanuit de omgeving verbeterd. Ook voor de samenstelling van het programma is input opgehaald vanuit de omgeving.

De toekomstige bewoners kunnen de uitwerking van de identiteit mee vormgeven evenals de inrichting van collectieve buitenruimtes (tussen en op de gebouwen) en binnenruimtes.

## Vraaggericht ontwikkelen → goed

Het woningbouwprogramma van het plan is divers, gericht op een mix aan doelgroepen, met ruimte voor kindervagen of scootmobiel. Van de 79 woningen valt ca. 63% van de woningen in het betaalbare segment. In omvang variëren de woningen en het project biedt daarmee ruimte voor starters, senioren en gezinnen.

Het plan zet hiermee stevig in op de huidige grote vraag naar betaalbare woningen.

### Totaal 79 woningen

| Categorie                     | Aantal | Percentage |
|-------------------------------|--------|------------|
| Sociale huur                  | 0      | 0 %        |
| Goedkope koop                 | 22     | 28 %       |
| Middenhuur en middeldure koop | 28     | 35 %       |
| Dure huur en koop             | 29     | 37 %       |

## Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus: de wauw-factor → goed

De losse volumes zorgen voor een samenhang met het park. De verschillende appartementsgebouwen hebben een eigen detaillering om diversiteit te creëren. Doorwaadbaarheid, zichtlijnen, verschil tussen de verschillende tussenruimtes ondersteunen deze variatie.

# STEDELIJK GEBIED!

Door collectieve voorzieningen op te nemen wordt het gemeenschapsgevoel versterkt. Tussen de twee noordelijke gebouwen zal een publiek toegankelijke groene tussenruimte worden voorzien als doorsteek van het park naar de parkeerplaatsen en de bestaande bebouwing. Boven op het parkeerdek tussen de twee zuidelijke gebouwen zal een privé buitenruimte worden voorzien waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. In het zuidelijke gebouw is aansluitend op de eerste verdieping de mogelijkheid opgenomen een ontmoetingsruimte te realiseren. Het concept van deze gemeenschappelijke binnen- en buitenruimtes moeten nader worden uitgewerkt. Het is belangrijk dat deze ambitie ook daadwerkelijk wordt waargemaakt.

## **Benutting regionaal schaalniveau → voldoende**

Passend kleinstedelijk woonmilieu ten noorden van centrum. Locatie ligt op ca. 5 minuten loopafstand van een bushalte en nabij de dagelijkse voorzieningen.

## **Gezonde verstedelijking → voldoende**

Het plan zet in op 'wonen in het groen'. De landschappelijke inrichting binnen het plangebied zorgt tevens voor een ecologische en recreatieve verbinding met het aangrenzende park. Op de parkeergarage komt een daktuin. In het plan zijn adequaat maatregelen getroffen voor waterretentie en -infiltratie en schaduwplekken (tegengaan van hittestress). Goed als bij de nadere uitwerking van plan aanvullende ecologische maatregelen mogelijk zijn, zoals nestelgelegenheid voor vogels. Het plan organiseert fietsparkeren met een gemeenschappelijke stalling en stimuleert elektrisch autorijden. De deels openbare en deels private gemeenschappelijke groene buitenruimte nodigt uit tot beweging en ontmoeten. Er lijkt een overmaat aan parkeren, wat ten koste gaat van een groenere inrichting in het plangebied.