Bijlage 1 Beleid en ruimtelijke plannen

GEMEENTE HELMOND, SCHAALSPRONG 2040

ONTWIKKELINGEN IN HELMOND

Helmond is volop in ontwikkeling. De stad groeit; letterlijk en figuurlijk. Met de groei van de stad in het vooruitzicht krijgt Helmond de ultieme kans om kwaliteit toe te voegen aan de woon- en werkomgeving. Een kans om de positionering van Helmond te realiseren en de herkenbaarheid van de stad te vergroten. Het doel van de groei is om Helmond sterker te maken en een fijne, leefbare en toekomstbestendige stad te creëren waar iedereen mee kan doen. De ambitieagenda van de gemeente zet met het huidige beleid en de plannen voor de komende jaren al in op deze richting. Dit perspectief over de schaalsprong van Helmond brengt ontwikkelingen samen en dient als hulpmiddel om keuzes te maken die de kracht van de stad op basis van de positionering versterken.
Een gedragen verhaal is noodzakelijk om de ontwikkelingen te beschrijven, om een gezamenlijk beeld te hebben van de toekomst van de stad en de stappen die nodig zijn om daar te komen. Bij het schrijven van dit verhaal kijken we niet alleen naar internationale stedelijke trends. Ook lokale kwaliteiten, ontwikkelingen en ambities nemen we mee. Zo komen we tot de kern van het karakter van Helmond en de verhaallijnen voor de toekomst waarmee we met elkaar de stad maken.

GROEI NAAR 115.000 INWONERS

Tot 2040 groeit de stad van het huidige inwonersaantal van 95.000 naar 115.000. Daarvoor worden woongebieden ontwikkeld, voorzieningen toegevoegd en wordt de infrastructuur aangepast. Het Helmond van de toekomst heeft veel te maken met het verleden en de rijke industriële geschiedenis van de stad. Maar ook met het karakter van inwoners en ondernemers en actuele vraagstukken zoals klimaatverandering, decentralisatie, technologische ontwikkelingen en economische kansen. Als deze elementen met elkaar verbonden worden kan Helmond zich ontwikkelen tot een stad met een sterk eigen profiel.

VERHAALLIJNEN

Om van de geplande schaalsprong een kwaliteitssprong te maken en onze positionering lading te geven, zijn een aantal verhaallijnen gedefinieerd.

- Toekomstbestendige makersstad
  Een (her)waardering van Helmonds industriële makersmentaliteit, gekoppeld aan duurzame ambities in Helmonds groene omgeving.
- Talentvolle en vakkundige stad
  Helmonds industriële erfgoed, gekoppeld aan onderwijs en talentontwikkeling, maakt de stad aantrekkelijker voor het talent van de toekomst.
- Veerkrachtige en inclusieve stad
  Om in een continu veranderende wereld relevant te blijven is meebewegen essentieel, evenals een open blik naar anderen.
- Groene en duurzame stad
  Helmond = hightech + groen: de ideale plek voor innovatieve acceleratie richting klimaatneutraliteit.



De keuze voor deze vier verhaallijnen voor de schaalsprong zijn fundamenteel voor een integrale kwalitatieve groei. Deze verhaallijnen versterken elkaar. Zo kan een talentvolle stad ook veerkrachtiger zijn, een duurzame stad inclusiever en een toekomstbestendige makersstad groen. Deze verhaallijnen versterken de identiteit en het profiel van de stad. Ze zorgen voor breed draagvlak en zijn richtinggevend voor de toekomst. En als allerbelangrijkste: het draagt bij aan het welzijn van alle Helmonders.

OMGEVINGSVISIE HELMOND 2040

OMGEVINGSVISIE

In de Omgevingsvisie wordt geconstateerd dat Helmond voor een aantal grote uitdagingen staat: energietransitie en klimaatadaptatie, het oplossen van de woningcrisis en het werken aan brede welvaart in de maatschappij. De wil is er om in de toekomst een aantrekkelijke leefomgeving te houden door veranderingen en behoud van identiteit en kernkwaliteiten. In de Omgevingsvisie zijn de contouren voor de toekomstige ontwikkelingen aangegeven.

De Omgevingsvisie geldt voor het hele grondgebied, voor de hele fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bestrijkt alle domeinen van de fysieke leefomgeving en brengt deze samen. Het gaat in ieder geval om de volgende thema's: ruimte, bouwen, infrastructuur, natuur, biodiversiteit, energie, klimaat, milieu, water en bodem, gezondheid en erfgoed.

DOELSTELLINGEN, OPGAVEN EN AMBITIES

Gestreefd wordt naar een Helmond in 2040 als een inclusieve stad, een vitale en levendige stad, natuurlijk en stad aan het water, duurzaam bereikbaar, klimaatneutraal en in 2050 klimaatbestendig, een gezonde en veilige stad. De gemeente Helmond staat dan wel voor grote opgaven de komende 20 jaar: de opgave meedoen, rondkomen en vooruitkomen, de opgave duurzaam en leefbaar en de opgave economisch vitaal, innovatief en aantrekkelijk. Op basis van onze opgaven hebben we vier ambities geformuleerd.

- Ambitie 1: Helmond van en voor iedereen
  Er is sprake van een tweedeling in de samenleving: veel mensen hebben het goed, met een (te) grote groep mensen gaat het minder goed. Ook Helmond heeft te maken met deze tweedeling. De ambitie is om daar verandering in te brengen. Ingezet wordt op onder meer realisatie van voldoende woningen, hoofdzakelijk in de bestaande stad.
- Ambitie 2: Helmond als duurzame stad
  Helmond is in 2035 klimaatneutraal en circulair en in 2050 klimaatbestendig. Bij een duurzame stad hoort een schoon woon-, werk- en leefklimaat waarbij het prettig verblijven is. De aanwezigheid van groen en water spelen hierin een grote rol.
- Ambitie 3: Helmond als vitale stad
  Vitaal Helmond staat voor een bloeiende economie en een levendige stad, die stevig geworteld is in onze geschiedenis. Er wordt een voedingsbodem gecreëerd voor creativiteit, experiment en innovatie, waar verbinding wordt gelegd tussen kunst, cultuur en technologie.
- Ambitie 4: Helmond als verbonden stad
  De stad is in 2040 duurzaam bereikbaar, leefbaar en verkeersveilig. De toename van extra woningen en arbeidsplaatsen leidt tot extra mobiliteit. De ambitie is de stad bereikbaar te houden voor iedereen. Dat betekent dat we inzetten op betaalbare mobiliteit, waarin fiets, openbaar vervoer en deelmobiliteit een belangrijkere rol spelen. Ingezet wordt op een sociaal verbonden stad, het verbinden van water en groen en biodiversiteit en Helmond met de regio.

WONEN

Bij ambitie 1 Helmond van en voor iedereen is voor wonen het volgende opgenomen. Het spindiagram geeft een relatieve beweging weer ten opzichte van de huidige situatie.

- Helmond staat voor een grote woningbouwopgave. In totaal komen er tot aan 2040 ruim 15.000 woningen bij in onze stad. (peildatum 2019). De woningen worden grotendeels in de bestaande stad gebouwd, in en rondom het centrum en het IC-station. Hier moeten ca. 10.000 woningen bij komen. De overige woningen komen Nieuw-Brandevoort (ca. 4.000 woningen) en verspreid over kleinere locaties in de stad (3.000 woningen).
- Het is een bewuste keuze om een groot aantal woningen in de bestaande stad te bouwen. Dit draagt bij aan verhoging van de woningdichtheid en de economische activiteiten in het centrum, aan reuring en dynamiek, aan bewoning en meer economische activiteit in het centrum. Het draagvlak voor voorzieningen wordt vergroot. Concentratie van woningen rondom OV-knooppunten, vergroot de mogelijkheid en het draagvlak voor een mobiliteitstransitie (zie ambitie 4). Door in de bestaande stad te bouwen worden het kwetsbare landschap en natuur in het buitengebied gespaard en ruimte voor ontwikkeling van verbrede landbouw behouden.



- De programmering voor woningbouw wordt gerelateerd aan de huidige behoefte, de visie op de ontwikkeling van onze stad naar 2040 en de demografische ontwikkelingen. De verwachting, is dat in de toekomst meer behoefte is aan woningen waarin mensen langer, eventueel met zorg aan huis, kunnen blijven wonen. Tegelijkertijd zullen zich, door de verstedelijkingsopgave en de groei van Brainport, nieuwe mensen vestigen. Woningen moeten voor een breed publiek betaalbaar zijn. Het streven is in 2040 70% betaalbare woningen te hebben, zowel huur als koop.

GEBIEDSGERICHTE UITWERKING VOOR HOUTSDONK

Om concreet zicht te krijgen op de realisatie van de doelen en ambities, zijn gebiedsgerichte uitwerkingen gemaakt. Hiervoor zijn de belangrijkste gebiedstypen in de stad uitgewerkt. Voor Houtsdonk is de volgende uitwerking opgenomen.

- Houtsdonk ligt ten westen van de oude Zuid-Willemsvaart en heeft als het ware twee kanten. De kant die naar het station is gekeerd, leent zich voor bouwen in grotere dichtheden met een hoogstedelijker uitstraling. In de gebouwplint kunnen economische en maatschappelijke functies een plek krijgen.
- De kant die naar de Goorloop is gekeerd, vereist een kwaliteitsvolle, groene overgang naar het beekdal van de Goorloop. De ligging van (een deel van) het gebied in het beekdal van de Goorloop, brengt zowel uitdagingen als kansen met zich en moet in ieder geval de basis zijn voor planvorming van het gebied.
- In het gebied Houtsdonk komt ook de doortrekking van de Kasteelherenlaan als completering van de stedelijke ring.

UITVOERINGSPARAGRAAF

Bij het realiseren van de ambities hebben initiatiefnemers, onze inwoners, belangenorganisaties, samenwerkingspartners en ondernemers verschillende rollen. Voor wonen is het volgende opgenomen.

- Naast de verstedelijkingopgave in zijn algemeen, is de opgave binnen deze ambitie het tegengaan van segregatie, waarbij we verschillende vormen van woningbouw (huur, koop, goedkoop, duur) meer willen vermengen. Dit vraagt een regulerende rol van de gemeente. Daarnaast zal de gemeente ontwikkelende partijen moeten faciliteren en stimuleren om mee te werken aan deze opgave. Waar mogelijk zal de gemeente ook gronden en andere middelen inzetten om deze ambitie verder te brengen.
- Rollen
  - Reguleren heel belangrijk
  - Realiseren belangrijk
  - Stimuleren/faciliteren belangrijk
  - Samen werken belangrijk

ONTWIKKELPERSPECTIEF CENTRUM+ HELMOND 2040

Het Rijk en de regio Brainport hebben in 2020 afspraken gemaakt over de toekomstige verstedelijking van de regio in Zuid-oost-Brabant. Dit is vastgelegd in het Verstedelijkingsakkoord Stedelijk Gebied Eindhoven (juni 2022). In Helmond komen 15.000 nieuwe woningen en 15.000 nieuwe arbeidsplaatsen. Om dit te faciliteren heeft de gemeente Helmond het Ontwikkelperspectief Helmond 2040 vastgesteld. Het ontwikkelperspectief richt zich specifiek op dit Centrum+-gebied, waar het grootste deel van de opgave landt: 10.000 woningen en bijbehorende werkplekken.

HET ONTWIKKELPOTENTIEEL VAN HELMOND

Helmond is de stad met het grootste ruimtelijk ontwikkelpotentieel van alle G40 steden. Het hart van de stad is ‘leeg’ en kent een bijzonder lage dichtheid voor dit soort multimodaal bereikbare plekken. Het centrum+-gebied blijft ver bij achter (met gemiddeld 35 woningen/hectare) in vergelijking met Delft (109.000 inwoners) en de stad Den Bosch (110.000 inwoners), die een gemiddelde dichtheid van 55 woningen per hectare hebben.

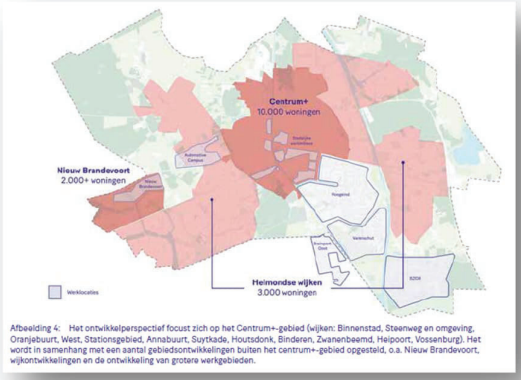
Een uitgelezen kans om het profiel te versterken

De schaalsprong gaat om het toevoegen van woningen en biedt ook kansen voor het versterken van de kwaliteit in de bestaande stad. Grote delen van het ‘lege gebied’ bestaan uit verharding, dit biedt kansen voor vergroening. Nieuwe woningen dragen bij aan het woningtekort, bieden meer opties voor doelgroepen die het lastig hebben en meer keuzevrijheid in woningtypen. Daarnaast maakt het doorstroming mogelijk. Nieuwe inwoners en werkgelegenheid brengen mogelijkheden voor kwaliteitsverbetering. De schaalsprong van het Centrum+-gebied is ook een kwaliteitssprong voor de hele stad.

Doel van het ontwikkelperspectief

Vanuit de kwaliteiten van Helmond geredeneerd, zijn de (beleids)ambities vertaald naar een ruimtelijk kader voor het schaalspronggebied. Dit ruimtelijk kader vormt het Ontwikkelperspectief richting 2040: een perspectief waar Helmond stapsgewijs naartoe kan ontwikkelen, door verdichting hand in hand met bereikbaarheidsingrepen en maatregelen voor klimaatadaptatie, gezondheid en leefkwaliteit te realiseren. Het ontwikkelperspectief geeft richting en invulling aan de verstedelijkingsopgave voor het Centrum+-gebied in Helmond.

Het Ontwikkelperspectief laat zien welke stad Helmond momenteel is, welke stad het wil en kan zijn en waarop ingezet moet worden om dat te worden. Het wijst cruciale projecten en ontwikkellocaties aan ter ondersteuning van besluitvorming binnen deze verstedelijkingsopgave. Slim omgaan met deze substantiële woonopgave betekent kansen om economie en samenleving een impuls te geven. De verstedelijkingsopgave gaat integraal samen met de mobiliteitstransitie, het vergroenen van de buitenruimte, het verduurzamen van de energie-infrastructuur en biedt kansen voor kwetsbare wijken.



Afbeelding 4: Het ontwikkelperspectief focust zich op het Centrum+-gebied (wijken: Binnenstad, Steenweg en omgeving, Oranjebuurt, West, Stationsgebied, Annabuurt, Suytkade, Houtsdonk, Binderen, Zwanenbeemd, Helpoort, Vossenburg). Het wordt in samenhang met een aantal gebiedsontwikkelingen buiten het centrum+-gebied opgesteld, o.a. Nieuw Brandevoort, wijkontwikkelingen en de ontwikkeling van grotere werkgebieden.

SAMENHANG MET ANDERE TRAJECTEN

Het Ontwikkelperspectief bouwt voort op bestaand beleid en bestaande visies. Deze uitgangspunten zijn meegenomen in de integrale puzzel om tot een zo compleet mogelijk beeld voor de stad te komen. Sommige visies zijn nog in ontwikkeling, waaronder de landschapsvisie Groen & Gezond Helmond.

- MIRT-onderzoek verstedelijking mobiliteit brainportregio Eindhoven (2020);
- Omgevingsvisie Helmond 2040
- Transitievisie warmte (2021)
- Ontwikkelverhaal schaalsprong (2023)
- Gebiedsvisie Stationskwartier Helmond (2023)
- Ruimtelijk ontwikkelingsplan Houtsdonk (2023)
- Woonvisie Helmond 2040; Bouwen aan een ongedeelde stad; Meer keuze, meer doorstroming

- Centrum+Visie; Samen op weg naar het Helmond van 2030
- Mobiliteitsvisie Helmond 2040 (2023)

ONTWIKKELVERHAAL

Helmond is volop in ontwikkeling. De stad groeit; letterlijk en figuurlijk. Met de groei van de stad in het vooruitzicht krijgt Helmond de ultieme kans om kwaliteit toe te voegen aan de woon- en werkomgeving. Een kans om de positionering van Helmond te versterken en de herkenbaarheid van de stad te vergroten.

Ambitieagenda

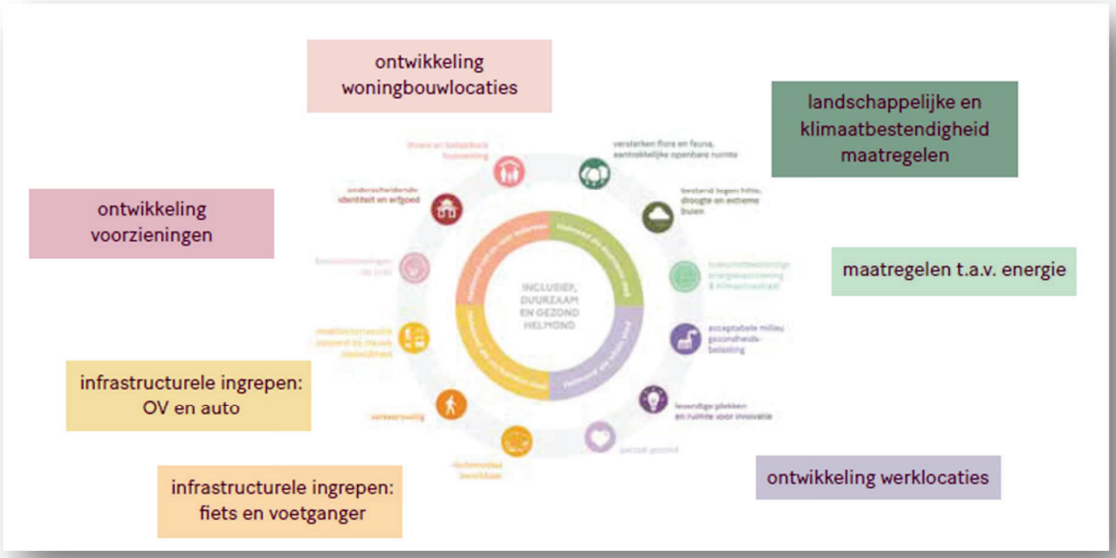
De ambitieagenda van de gemeente zet met het huidige beleid en de plannen voor de komende jaren al in op deze richting. Dit ontwikkelperspectief over de schaalsprong van Helmond brengt ontwikkelingen samen en geeft perspectief aan de wijze waarop Helmond in kwaliteit kan groeien. Het doel van de groei is om Helmond sterker te maken en een fijne, leefbare en toekomstbestendige stad te creëren waar iedereen mee kan doen.

Als de unieke positie van Helmond in de Brainportregio als Toekomstbestendige Makersstad kan worden vergroot, worden kansen gepakt om kwaliteit toe te voegen aan onze stad. Helmond wordt dan nog meer een woon-, werk- en leefomgeving voor makers van de toekomst. Daarvoor schept de gemeente de nodige voorwaarden samen met partners in de stad, regio, provincie en het Rijk. De gemeente wil een omgeving creëren waar de huidige en toekomstige makers in kunnen gedijen. Ruimte om te ontwikkelen, om innovaties toe te passen in diensten en producten en opleidingen te faciliteren die hier handen en voeten aan geven. Dit wordt samen met de stad opgepakt.

Ontwikkelpad schaalsprong

Met de schaalsprong komt veel samen: ontwikkeling van woon- en werklocaties, infrastructurele ingrepen, openbare ruimteprojecten en een schaalsprong in het aanbod van alternatieve vervoersvoorzieningen. De volgorde waarin deze ontwikkelingen plaatsvinden, wordt bepaald door hun onderlinge afhankelijkheid, de beschikbaarheid van budget en politieke keuzes. Het ontwikkelpad laat het keuzeproces zien dat nodig is om tot het wenselijke eindbeeld voor Helmond in 2040 te komen.

Dit ontwikkelpad is een eerste concept op basis van stedenbouwkundige ontwikkeling. Dit concept kan als startpunt worden genomen voor het opstellen van een stedelijke programmering voor de schaalsprong die periodiek kan worden bijgesteld, aangevuld en verfijnd. De onderdelen van het ontwikkelpad corresponderen met de ambities uit de ambitieroos.

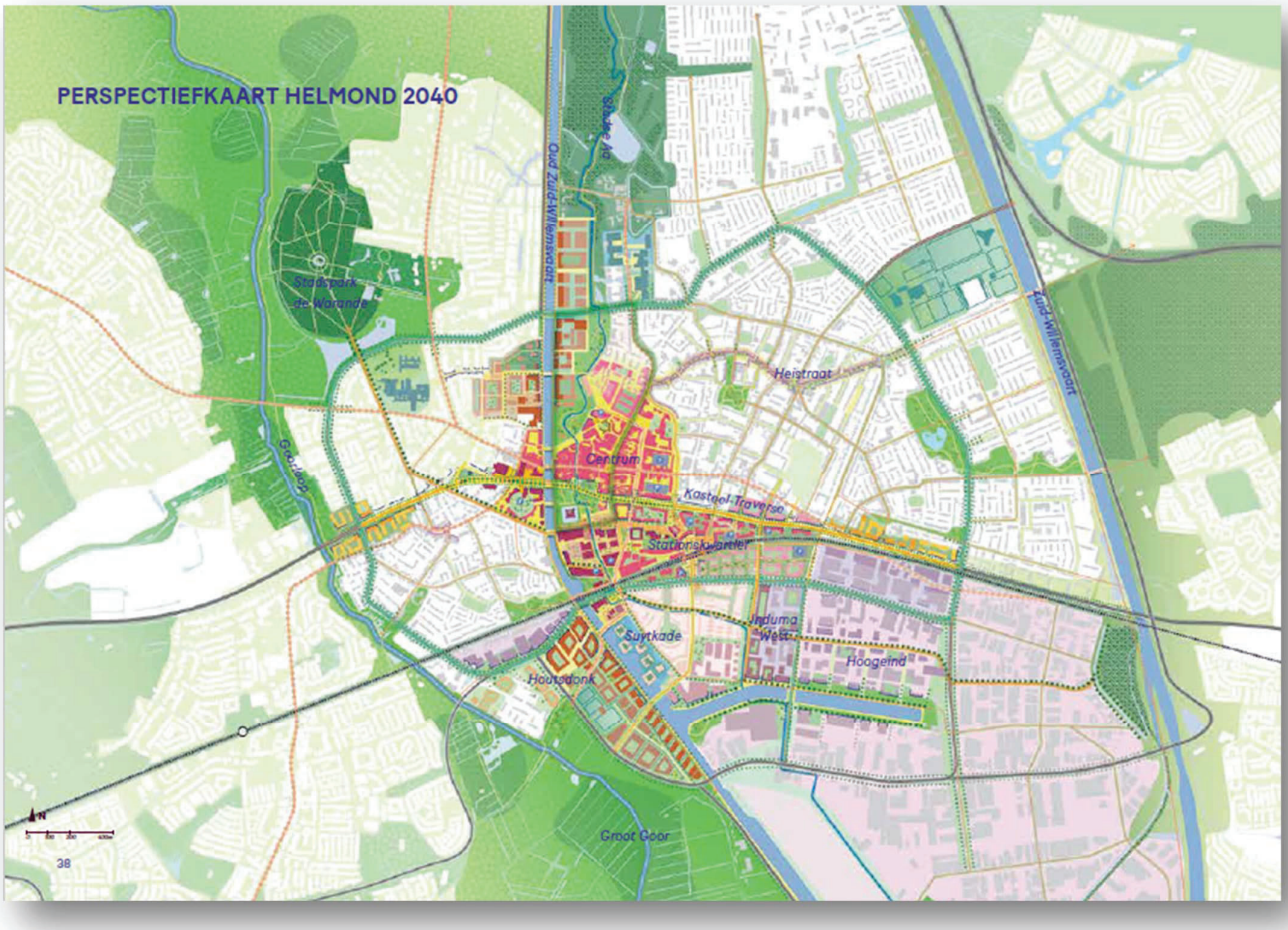


PERSPECTIEFKAART HELMOND 2040

Het ontwikkelperspectief bouwt voort op de bestaande kwalitatieve structuren, waaronder het bestaande groen-blauwe netwerk van Helmond. Daarvoor wordt een robuust openbare ruimte netwerk aangelegd, waarin we de belangrijkste straten en historische linten in Helmond terugbrengen en/of versterken. Deze straten verbinden de Helmondse wijken en hebben vaak een gemengd programma (wonen, werken, voorzieningen).

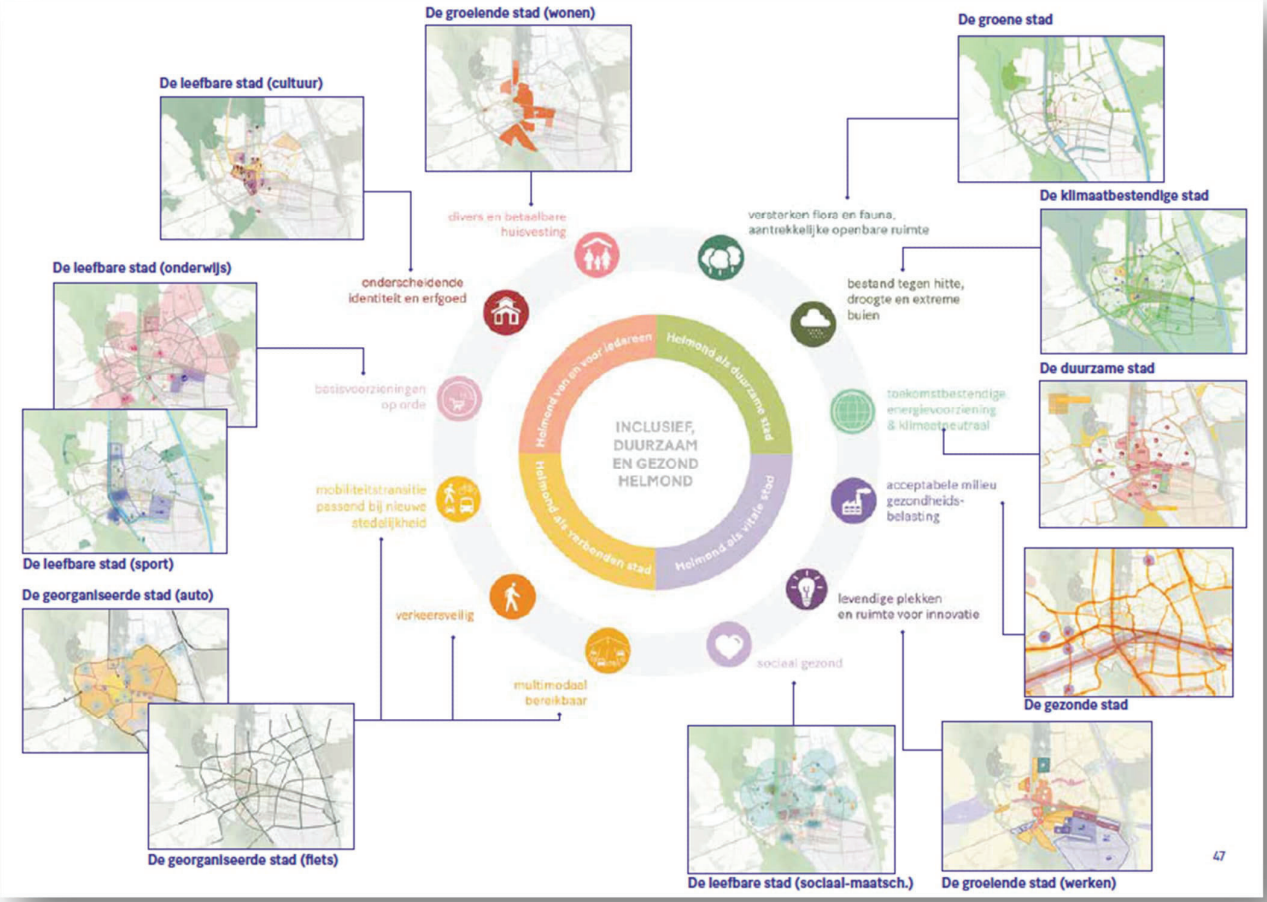
De schaalsprong zorgt voor veranderingen in bestaande wijken (zoals het stationskwartier) en daarnaast worden ook nieuwe wijken gebouwd (zoals Houtsdonk). Om sterke en levendige gebieden te realiseren, wordt binnen de wijken een bepaalde verhouding van wonen, werken en voorzieningen nagestreefd. Door hun ligging in het grotere geheel, mate van verdichting en het voorgestelde programma krijgen deze gebieden elk een eigen karakter.

Voor de mobiliteitstransitie wordt ook ruimte gereserveerd, bijvoorbeeld voor OV-verbindingen en voor de realisatie van mobiliteitshubs (deelmobiliteit) of parkeergebouwen. Binnen het autonetwerk wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende wegcategorieën, zoals stedelijke inprikkers, stedelijke ontsluitingswegen en stedelijke straten, waarbij speciale aandacht wordt besteed aan een goed netwerk voor langzaam verkeer (lopen, fietsen).



Om de groei van de stad op een duurzame manier te laten plaatsvinden, zijn bepaalde ingrepen randvoorwaardelijk. Bijvoorbeeld het zorgen voor een energie-infrastructuur die de nieuwe 10.000 woningen in het centrale deel van de stad van duurzame energie kan voorzien en het toevoegen van voldoende voorzieningen voor de huidige en nieuwe bewoners. Maar het gaat ook om het aanpassen van grote (infra)structuren in de stad om een goede leefomgeving en een goede

bereikbaarheid te realiseren. Hiervoor zijn aanpassingen in de mobiliteitsstructuur nodig, die passen bij de duurzame ambities. Het aanpassen en versterken van de groene infrastructuur van de stad draagt bij aan een robuuste groenstructuur zodat iedere inwoner van Helmond toegang heeft tot een gezonde leefomgeving. Thematisch gezien wordt gestreefd naar het volgende ontwikkelingsperspectief.



ONTWIKKELPAD HOUTSDONK + ONTWIKKELPERSPECTIEF

Houtsdonk wordt een nieuwe groene stadsbuurt met een diversiteit aan woonmilieus. Deze ontwikkeling dient niet alleen een deel van de verstedelijkingsopgave van Helmond te zijn, maar zal ook een bijdrage leveren aan verbetering van de bestaande buurt Houtsdonk en omgeving. Deze ontwikkeling kent enkele afhankelijkheden:

- Houtsdonktracé
  De realisatie van projecten binnen de mobiliteitstransitie van Helmond, waarbij de aanleg van een nieuwe tracé als onderdeel van de stadsring cruciaal is (doortrekking vanaf de (nieuwe) Kasteelherenlaan naar de Kanaaldijk Zuid).
- Brugverbinding
  De realisatie van een nieuwe brugverbinding voor langzaam verkeer tussen Houtsdonk en Cacaofabriek, en verdere verbindingen met het centrum en het station.
- Stedelijke verkeersring
  De locatie, rol en toekomstige functie van deze stedelijke verkeersring zijn essentiële vraagstukken voor de toekomst van Houtsdonk en hebben invloed op zowel de bestaande wijk als de ontwikkeling van het deelgebied. Het heeft ook

aanzienlijke gevolgen voor het sleutelproject Kanaaldijk, waarvan de kwaliteit in hoge mate afhankelijk is van het verminderen of wegnemen van autoverkeer.

Met de groei van de stad in het vooruitzicht krijgt Helmond de ultieme kans om kwaliteit toe te voegen aan de woon- en werkomgeving. Een kans om de positionering van Helmond te realiseren en de herkenbaarheid van de stad te vergroten. Daarmee is de schaalsprong een verdichtingsopgave en vooral een verbeteringsopgave. Dit houdt in dat ingrepen in de stad en het toevoegen van woningen, werkgelegenheid, groen en voorzieningen, het woonplezier van nieuwe en bestaande bewoners een kwaliteitsimpuls moeten opleveren. Voor Houtsdonk is dit in het figuur gevisualiseerd.



RUIMTELIJK ONTWIKKELINGSPLAN HOUTSDONK, HET GOUD VAN HELMOND

Met het Ruimtelijk OntwikkelingsPlan(ROP) Houtsdonk legt de gemeente Helmond de ruimtelijke visie op lange termijn voor het gebied Houtsdonk vast. In het ROP worden ingrepen voorgesteld die gaan over woningbouw, infrastructuur, openbare ruimte en programmering. Het perspectief is daarbij altijd tweeledig: enerzijds dient de ontwikkeling een bijdrage te leveren aan de buurtverbetering voor de bestaande buurt Houtsdonk, anderzijds draagt de ontwikkeling bij aan de forse verstedelijkingsopgave waar de gemeente Helmond de komende jaren voor staat.

BELANGRIJKSTE ONTWIKKELINGEN

De belangrijkste ontwikkelingen/vraagstukken binnen het plangebied zijn voor zover voor het nieuwe woongebied Houtsdonk van belang:

- De mogelijke (her)ontwikkeling van het bedrijventerrein dat zich uitstrekt langs Kanaaldijk Zuid-West vanaf de hoek met de Heeklaan tot aan de brug over de Zuid-Willemsvaart met aansluiting op Vossenbeemd.
- Een belangrijk nog uit te voeren deel van de stedelijke ring betreft doortrekking vanaf de (nieuwe) Kasteelherenlaan naar Kanaaldijk Zuid-West. De ligging, rol en toekomstige functie van het doortrekken van de stedelijke verkeersring is een belangrijk vraagstuk voor de toekomst van Houtsdonk en heeft invloed op zowel de bestaande wijk als de ontwikkeling van de deelgebieden.

TRANSFORMATIE BEDRIJVENTERREIN EN AANLEG NIEUWE ONTSLUITINGSWEG

Ingezet wordt op:

- Het gedeelte van Houtsdonk aan Kanaaldijk Zuid-West, het bedrijventerrein, transformeren tot een gemengd stedelijk milieu als onderdeel van de ‘Centrum+' ontwikkeling van Helmond. Met de Centrum+ ambitie wordt een betere aansluiting tussen de buurten en wijken rondom het centrum met het centrum nagestreefd. Verdichting en het mengen van stedelijke functies zijn daarbij belangrijke middelen. Het doel is een levendig en vitaal centrum van Helmond te ontwikkelen dat bovendien comfortabel met de fiets en te voet bereikbaar is. Houtsdonk geeft invulling aan de ordenings-en inrichtingsprincipes uit het toetsingskader ‘Kwaliteitssprong Helmond’ (uitwerking Schaalsprong Brainportregio Eindhoven).
- Om daadwerkelijk een stedelijk milieu met bijbehorende dichtheden, stedelijke typologieën en een mobiliteitstransitie te bereiken moet de zware fysieke barrière van Kanaaldijk Zuid-West worden opgeheven. Deze opgave moet gecombineerd worden met de doelstelling om de stedelijke ring door te trekken van de Kasteelherenlaan richting Vossenbeemd. Het autoverkeer zal niet langer gebruik maken van Kanaaldijk Zuid-West, maar zich verplaatsten via een nieuwe verbindingsweg. Zo ontstaat er een autovrij front aan het kanaal. De nieuwe inrichting van Kanaaldijk Zuid-

West is zeer bepalend voor de ontwikkelmogelijkheden, verbindingen, fasering, risico's en kansen binnen het gehele gebied, ook voor de bestaand buurt 'Houtsdonk'. Daarnaast draagt het bij aan de mobiliteitstransitie en de ruimtelijke kwaliteit van het centrum van Helmond.

AMBITIE

Het Houtsdonk van morgen is een groene stadsbuurt met een diversiteit aan woonmilieus, waar uiteenlopende doelgroepen kunnen wonen, werken en recreëren.

- Deze deelbuurten zijn onderling goed op elkaar aangesloten en de gehele buurt is goed verbonden met het centrum van Helmond en de natuur van het buitengebied rondom de stad.
- De aanwezigheid van Zuid-Willemsvaart en het natuurgebied Groot Goor met daarin de Goorloop geeft het gebied een grote rijkdom aan natuurlijke kwaliteiten als groenstructuren, waterstructuren en biodiversiteit. Deze structuren krijgen een leidende/belangrijke rol in de herontwikkeling van het gebied.
- De huidige aanwezigheid van diverse verenigingen, zoals HVV, de Dahliatuin, de handboogvereniging, DWZ, ondernemers en actieve buurtbewoners en vrijwilligers vanuit Houtsdonk geeft het gebied een sociaal sterk en betrokken karakter. De ruimtelijke inrichting van het gebied moet de onderlinge betrokkenheid en verbondenheid stimuleren, ruimte bieden voor ontmoeting, sport en zorg en een plek zijn voor verschillende mensen met gedeelde interesses.
- Deze kwaliteiten scheppen condities voor een gebied waar gezondheid een belangrijke rol inneemt. Door bewust vorm te geven aan programmatische (bv. voorzieningen) en fysieke samenstellingen (bv. vernieuwende woonvormen) kan er een omgeving ontstaan waar iedereen op een fijne manier en in goede gezondheid met elkaar kan samenleven.

Deze drijfveren, de opgaven waar Helmond en Houtsdonk voor staan en de gesprekken die zijn gevoerd met bewoners, verenigingen, ondernemers, gemeente en woCom hebben geleid tot de volgende ambitie: "Houtsdonk wordt een nieuwe stadsbuurt waar het samenleven centraal staat. Samenleven met elkaar, als onderdeel van het centrum, verbonden met de natuur."

DRIE THEMA'S

Het ROP bevat zet in op drie thema's: groen, Verbonden en Gezond.

- **Groen** gaat over landschappelijke elementen als structurerende en bepalende onderdelen en over een duurzame leefomgeving waarbij ingezet wordt op een CO2 neutrale realisatie en een CO2 neutraal gebruik. In het kader van de klimaatadaptatie worden eisen gesteld aan de inrichting van het gebied: groenstructuren zijn ook manieren om water te bergen (piekberging) en hittestress te voorkomen. De transformatie van de bedrijvenzone zal leiden tot meer groen en schaduw wat een positief effect zal hebben op deze thema's.
- **Verbonden** wil zeggen dat het gebied enerzijds een figuurlijke brug slaat tussen stad en land en anderzijds onderling goed verbonden deelbuurten. Er wordt een netwerk gevormd van diverse verkeerstructuren, plekken met verschillende betekenissen en passende voorzieningen. Dit netwerk is aangesloten op het centrum en op het buitengebied. Dat gebeurt op verschillende plekken met bruggen en oversteken maar het meest prominent op een manifeste stadland verbinding. Deze of groene corridor is kwalitatief hoogwaardig, in gebruik en in beleving Collectieve functies, het hart van de nieuwe buurt en fiets- en wandelroutes liggen aan of in deze zone. Voorwaardelijk om de bestaande woonbuurt onderdeel uit te laten maken van het geheel.
- **Gezond** gaat over een omgeving waar zowel fysieke als mentale gezondheid een belangrijke rol spelen. Type en nabijheid van voorzieningen, en de vorm/vormen van samenleven zijn hierbij bepalend.

Groen en Verbonden gaat over de 'hardware' van het gebied. Het vormt een hoofdstructuur waarbinnen Gezond zijn uitwerking krijgt. Gezond gaat meer over de 'software' van het gebied. Toch staan deze drie thema's met elkaar in verbinding en oefenen invloed op elkaar uit. De invulling en uitwerking van de thema's (kunnen) per deelbuurt verschillen.

RUIMTELIJK CONCEPT, VERANKERING VAN DE VERSCHILLENDE THEMA'S

- Het plan bestaat uit twee belangrijke groenstructuren in verschillende richtingen. Er komt een groene en brede stad land verbinding; een groene corridor. Deze corridor verbindt het Groot Goor via Houtsdonk met het centrum –niet alleen als fysieke verbinding, maar ook programmatisch.
- Daarnaast komt er een groene en autoluwe verbinding langs de Zuid-Willemsvaart richting het centrum.

- Bestaande groenstructuren worden zo veel als kan behouden (zoals monumentale boom langs Haagse Beemdweg en bomenrij langs oude voetbalvelden).
- Bestaande waterstructuren worden gebruikt voor het watermanagement in het gebied.

DE WONINGMARKT, EEN STAD IN EEN GROEIREGIO

Houtsdonk wordt een stedelijke woonomgeving waar wonen, werken en voorzieningen elkaar aanvullen en waar een mix aan doelgroepen komt te wonen:

- Een mix aan segmenten en producten past bij het idee van een ongedeelde stad, naar eigendom en prijsklasse;
- Een omgeving met ook voorzieningen en werk; dat draagt bij aan een actief dagelijks leven in de buurt, waardoor mensen elkaar daadwerkelijk tegenkomen.
- Doorstroming van senioren is kansrijker als juist in bestaande wijken alternatieven worden aangeboden, van centrumstedelijk tot stedelijke en groene wijken.
- Regionaal is er een sterke behoefte onder expats/kenniswerkers die vanuit binnen-en buitenland de regio instromen. Voor mensen die over grotere afstanden verhuizen, zijn afstanden binnen een regio vaak nogal betrekkelijk.
- Gezinnen en wonen in een stedelijke omgeving kunnen prima samengaan. Dat kan gaan om beneden-bovenwoningen of om stadswoningen. Binnen deze variatie moet het mogelijk zijn om ook qua eigendom en prijsklasse een gevarieerd aanbod te creëren.
- Realiseren van voldoende grondgebonden woningen. Dit voorziet in een behoefte, een dreigend overaanbod aan appartementen wordt voorkomen, en het is ook ruimtelijk passend. Beoogd worden stedelijke gezinswoningen en ruimte voor andere ontwikkelvormen als een CPO of collectieve woningbouwinitiatieven.
- Inzetten op een ongedeelde stad/regio betekent ook een plek voor bijzondere groepen. Dat kan gaan om beschermde/begeleide vormen van zelfstandig wonen voor mensen met een zorgachtergrond. Ook kan er ruimte gevonden worden voor een doelgroep met een tijdelijke woonvraag, zoals studenten en internationale werknemers.

HET PROGRAMMA: WONEN EN VOORZIENINGEN

Het algemene uitgangspunt bij het kwantitatief te ontwikkelen programma is dat de gewenste kwaliteit van het hele gebied leidend is en niet het mogelijke aantal te ontwikkelen woningen en meters commercieel programma.

Accent op wonen

De stadsbuurt Houtsdonk is een buurt met een divers stedelijk programma waarbij het accent op wonen ligt.

- Ongeveer 75% van het totaal te realiseren oppervlak wordt dan ook aangewezen voor wonen. Dit percentage vertaalt zich in ongeveer 1.750 tot 2.000 woningen in totaal, met een gemiddelde dichtheid van 70 woningen per hectare. Hiervan valt 70% in het betaalbare segment; sociale huur, midden huur en betaalbare koop.
- Plan bestaat uit zowel grondgebonden woningen als appartementen. Deze appartementen zijn levensloopbestendig en geschikt voor meerdere doelgroen (flexibiliteit). Het totaal aantal te realiseren woningen is sterk afhankelijk van de te hanteren parkeernorm en de hoogte van de bebouwing.
- In de eerste modellen en berekeningen is vooralsnog uitgegaan van een parkeernorm van 0,5 voor fase 2, 3 en 4 en 1,0 voor fase 1.

Ander programma

De overige 25% van het totaal te realiseren oppervlak wordt bestemd voor andersoortig programma.

- Het programma levert een bijdrage aan het stedelijke karakter en past (idealiter) binnen het thema ‘gezondheid’. Functies als zorg, onderwijs, horeca, retail, sportgelegenheden en kleinschalige bedrijvigheid passen goed binnen dit profiel.
- Voorzieningen zijn complementair aan elkaar en zoeken actief onderlinge samenwerking op. Bijvoorbeeld de inkoop van een restaurant aan de kade loopt via een landwinkel bij de stadspoort en draagt op die manier bij aan lokale, biologische en gezonde voeding. Of een kleine buurtwinkel waar mensen op leeftijd makkelijk een kleine boodschap kunnen halen, en die gelijktijdig een belangrijke ontmoetingsplek bij de koffiecorner vormt. Voorzieningen leveren ook in economische zin een impuls aan het gebied en zijn goed voor ongeveer 300 tot 400 arbeidsplaatsen. Houtsdonk biedt

ruimte voor ondernemers die op zoek zijn naar een bijzondere, centraal gelegen locatie met oog voor een duurzame en gezonde bedrijfsvoering. Hierbij gaat de voorkeur uit naar kleinschalige bedrijvigheid die een binding hebben met Helmond en Houtsdonk.

Sportvoorzieningen

In het ROP is ruimte opgenomen voor sportvoorzieningen. Deze optie is vervallen.

WOONVISIE HELMOND 2040

De Woonvisie bevat het woonbeleid van de gemeente Helmond. Wat voor woonstad willen we zijn in 2040 en welke keuzes maken we om hier te komen?

MEER WONINGEN, MEER BETAALBAAR, MEER KEUZE, MEER DOORSTROMING

- Gezorgd wordt voor de huisvesting van allerlei doelgroepen zoals jongeren, gezinnen, ouderen en urgent woningzoekenden. De gemeente wil meer woningen toevoegen om aan de vraag te voldoen en de keuzemogelijkheden voor de (toekomstige) inwoners te vergroten en daarmee de doorstroming te verbeteren.
- Volop wordt ingezet op betaalbaarheid zoals met de Rijksoverheid, provincie en regio is afgesproken in de Woondeal. Ook wordt ingezet op levensloop-bestendigheid met gelijkvloerse woningen.
- Op basis van de Woondeal en mogelijke wetgeving moeten gemeenten inzetten op tweederde betaalbare woningen in de nieuwbouw (67%). Bij gemeenten met veel sociale huur - zoals Helmond - moet tenminste 40% van de nieuwbouwplannen in de middenhuur en betaalbare koop vallen. Voor de sociale huur volgt dan een aandeel van ongeveer 27% in de nieuwbouwplanning. Dit vinden we voor Helmond te weinig. De gemeente blijft de komende jaren sturen op minimaal 30% sociale huur in de nieuwbouwplannen. Vooral in de periode 2030 - 2040 moeten we meer sociale huurwoningen programmeren. In combinatie met een strakke sturing op de betaalbare koop en de middenhuur. De Rijksoverheid grijpt in om de middenhuur voor meer mensen betaalbaar te maken.

DIFFERENTIATIE NAAR PRIJS EN TYPE

- Helmond is een stad waarin de sociaaleconomische positie van de inwoners verdeeld is. Helmond moet een ongedeelde en inclusieve stad zijn. Dat betekent dat we veel woningen in de sociale huur willen toevoegen.
- De corporaties zullen hier eerst sociale huurwoningen toevoegen, voordat in deze wijken kan worden gewerkt aan een meer gemengde woningvoorraad (bijvoorbeeld door verkoop) en daarmee een meer gemengde bevolkingssamenstelling.
- Uitgegaan wordt van doorstroming tussen woonwijken en de grootschalige woningbouw in en rond het centrum.

GERICHT STUREN OP KWALITEIT EN PRODUCTIE

- Helmond staat landelijk bekend om bijzondere woonconcepten. Bijzondere woonomgevingen zijn voornamelijk beoogd in stedelijke gebieden als het Stationskwartier en Houtsdonk. We willen flexibele, levensloopbestendige (gelijkvloerse) woningen die voor meerdere doelgroepen geschikt zijn. Kernkwaliteiten die daarbij van belang zijn: goede/ruime buitenruimte in de vorm van balkons en terrassen, hoogwaardige openbare ruimte (groen), nabijheid van openbaar vervoer en fietsbereikbaarheid en functiemenging (ook werken, voorzieningen). Een aandachtspunt is ontmoetingsruimte, binnen en buiten.
- Diverse grootschalige woningbouwgebieden worden tegelijkertijd ontwikkeld. Dat betekent dat binnen deze gebieden moet wordt gezocht naar strategieën om flexibel mee te bewegen met de markt (versnellen of vertragen).
- Gestreefd wordt naar energieneutrale woningen bij nieuwbouwprojecten, de ambitie ligt dus hoger dan de landelijke norm. Dat is goed voor het milieu, zorgt dat het prettig wonen is én zorgt voor een lagere energierekening voor de bewoners.
- Grote projecten (50 woningen of meer) krijgen prioriteit.

WONINGBOUWPROGRAMMA

Voortvloeiend uit de Omgevingsvisie ziet het woningbouwprogramma er op hoofdlijnen als volgt uit:

- 2.000 woningen in Brainport Smart District. Inmiddels is het project Brainport Smart District omgevormd naar Nieuw-Brandevoort met een ambitie van ongeveer 4.000 woningen.
- 10.000 woningen in/rond het Centrum (inclusief ongeveer 2.000 Stationskwartier en 2.000 Houtsdonk). Bestaande wijken 3.000 woningen met als extra optie nog eens 1.000 woningen.