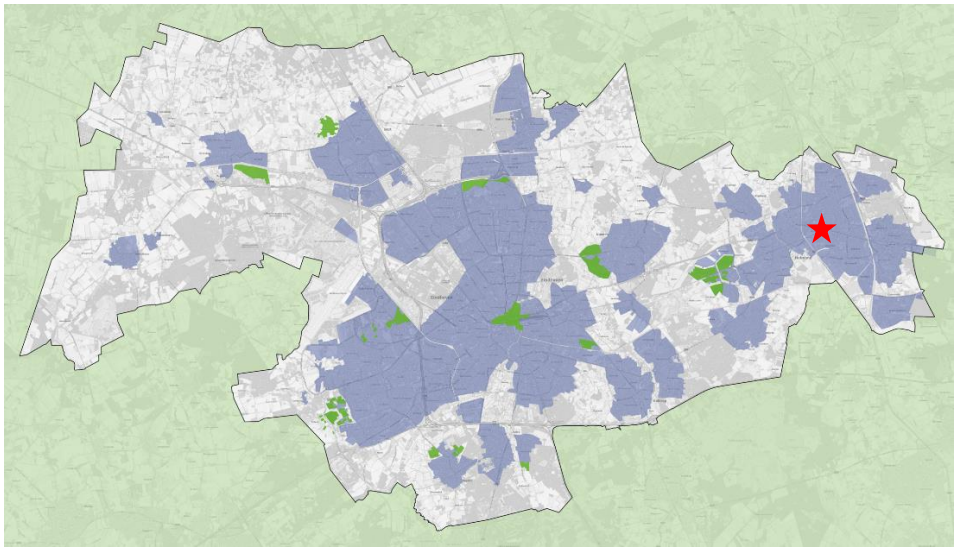
Toets resultaat Brainport Principes

Coördinatieteam Wonen

Aan: Portefeuillehoudersoverleg Wonen
Datum: 9 oktober 2025
Betreft: **Ensemble in Helmond**

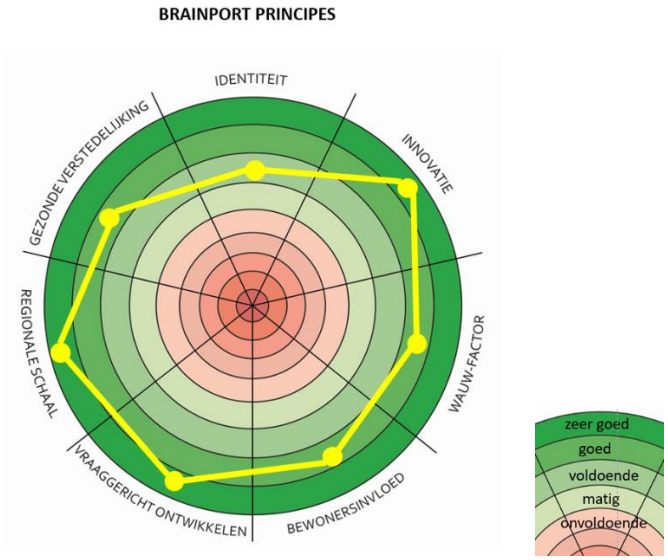
Inleiding
Ensemble is de werktitel voor de ontwikkeling op de locatie naast het kantoor van Woonpartners ten zuiden van de Kasteeltraverse en ten noorden van het spoor en het voormalige UVW kantoor. Het is een verdichtingslocatie in het centrum van Helmond nabij het station. De huidige parkeerplaats wordt omgezet naar een woongebouw met 174 woningen en diverse voorzieningen in de plint.

Het plan voldoet aan de Brainport Principes.









Koesteren van identiteit → voldoende

De locatie ligt tussen het spoor/station Helmond en de Kasteel-Traverse. Het gebied krijgt een hoog-stedelijke invulling met 174 woningen op ongeveer 1/3 ha, met een hoogteaccent van 19 bouwlagen. Dit is een stevig programma met een hoge dichtheid. Om overbelasting van de openbare ruimte te voorkomen is het daarom van belang dat er ook in of tussen de gebouwen ruimte is voor collectieve ruimtes of tuinen t.b.v. ontmoeting en ontspanning.

Stationsgebieden staan doorgaans niet bekend om de veiligheid en leefbaarheid. Met deze ontwikkeling ontstaat in het ensemble van nieuwe gebouwen tussen de bebouwing een naar binnen gerichte plek. Het is een goede keuze om hier zowel woningen als voorzieningen te integreren, zowel individueel als collectief. Daardoor worden er omstandigheden gecreëerd met continue levendigheid.

Binnen het plan komen sheddaken voor, dit als knipoog naar de historie van het gebied. Dit brengt positieve belevingswaarden voor mensen in of dichtbij het gebied. De plek biedt ruimte om met een krachtige signatuur echt een statement te maken, als verbinder tussen stad en station en als landmark in de stad. Om het karakter van de nieuwbouw en de belevingswaarde van de plek in zijn omgeving kracht bij te zetten is het aan te bevelen om (bij de uitwerking) aandacht te besteden aan een levendige plintfunctie en een prettige en sociaal veilige inrichting van de buitenruimte.

Ook de bekroning van de gebouwen kan daarbij belangrijk zijn, omdat deze het silhouet van de binnenstad mee bepalen.









Ruimte voor innovatie → zeer goed
Het plan geeft invulling aan het conceptueel/anders bouwen, met toepassing van biobased materialen en aandacht voor circulariteit. Voor de gevel wordt een innovatief composiet gebruikt dat voor 100% bestaat uit biobased en gerecycled materiaal.
Op dit moment wordt dit de hoogste modulaire toren met 100% sociaal. Vanwege het bouwen met units is er een kleine bouwplaats nodig en zal er minder overlast zijn op de omgeving. Er wordt gebruik gemaakt van duurzame mobiliteit met 70% deelmobiliteit.
Daken worden gebruikt voor de opwek van duurzame energie via zonnepanelen of voor de biodiversiteit en verkoeling door een vegetatiedak. Hoge daken met name voor PV panelen, lage daken voor groen. In en rondom de nieuwe woongebouwen worden verblijfsmogelijkheden gecreëerd voor vogels en insecten. Dit draagt bij aan het versterken van de biodiversiteit.

Invloed voor bewoners → goed
Het project komt voort uit de gebiedsvisie (2023) stationsgebied, ook wel stationskwartier genoemd. Hier heeft vanaf 2022 op verschillende manieren zeer uitgebreide participatie voor plaatsgevonden met bewoners, bezoekers, ondernemers, betrokken partijen en organisaties. De opgehaalde ideeën, behoeften, zorgen, kansen en dromen zijn componenten in deze gebiedsvisie, maar ook zeker terug te zien in dit plan. Onder andere in de verbindende tussenruimte, het recht van de langzaamste (autoverkeer buiten het plangebied) en het thema ‘je voelt je er thuis’. Dit laatste zou nog versterkt kunnen worden door toekomstige bewoners nog invloed te geven op hun woning en/of de openbare ruimte rond hun woningen.

Vraaggericht ontwikkelen → zeer goed
Het woningbouwprogramma van het plan is divers, gericht op een mix aan doelgroepen, primair voor 1- en 2-persoons huishoudens.
Alle 174 twee- en driekamerappartementen vallen in de categorie sociale huur en daarmee binnen het segment ‘betaalbaar’. Mogelijk wordt een deel nog omgezet naar middenhuur, als de corporatie hiervoor de ruimte krijgt in de regelgeving. Het plan zet hiermee stevig in op de huidige grote vraag naar betaalbare woningen. Het plan voldoet hiermee ruimschoots aan de betaalbaarheidsafspraken die in de Woondeal Zuidoost-Brabant zijn gemaakt: minimaal 30% sociaal en 2/3e ‘betaalbaar’.
De 2 -kamerappartementen hebben geen privé buitenruimte, maar kunnen wel gebruikmaken van twee collectieve daktuinen op de eerste bouwlaag. De 3-kamerappartementen beschikken alle over een loggia aan de geluidluwe zijde van het complex.

Totaal 174 woningen			
Categorie	**Aantal**	**Percentage**	**Grootte**
Sociale huur *)	174	100 %	45-65 m^2
Middenhuur *)	0	0 %	m^2
Dure huur	0	0 %	m^2

Goedkope koop *)	0	0 %	m^2
Middeldure koop *)	0	0 %	m^2
Dure Koop	0	0 %	m^2

*) deze prijscategorieën samen worden gezien als het segment 'betaalbaar'.

Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus: de wauw-factor → goed
Het plan is stevig qua massa-volume, maar dat is op zijn plaats hier nabij het station en bij de Kasteeltraverse; feitelijk het (potentieel) meest stedelijke stukje Helmond.

Benutting regionaal schaalniveau → zeer goed
Het plan heeft een stedelijke uitstraling passend bij het stedelijke woonmilieu. De bereikbaarheid van de locatie is goed voor alle vervoerstypen. Het centraal station en het centrum met de voorzieningenstructuur zijn beide op loopafstand.

Gezonde verstedelijking → goed
De vergroening van het binnengebied is een positieve ontwikkeling, doordat de verstening afneemt en ruimte voor ontmoeten wordt gecreëerd. Om de doelstellingen voor vergroening en voorkomen van hittestress te kunnen bereiken vragen we aandacht voor de uitwerking van de landschappelijke inpassing. Positief is de ruimte in de plint voor de collectieve voorzieningen, waarbij de toekomstige bewoners mee kunnen denken over de exacte invulling. De daktuin van de laagbouw aan de Kasteel Traverse is voor de bewoners van dat gebouw toegankelijk als compensatie van het ontbreken van een eigen privé buitenruimte. Er is voldoende ruimte in de gebouwen voor fietsenstallingen voor bewoners. Voor fietsparkeren voor bezoekers wordt in het ontwerp van de openbare ruimte ingepast.