

Analyse mogelijkheden bebouwing rond Havenpark Helmond

21 november 2017

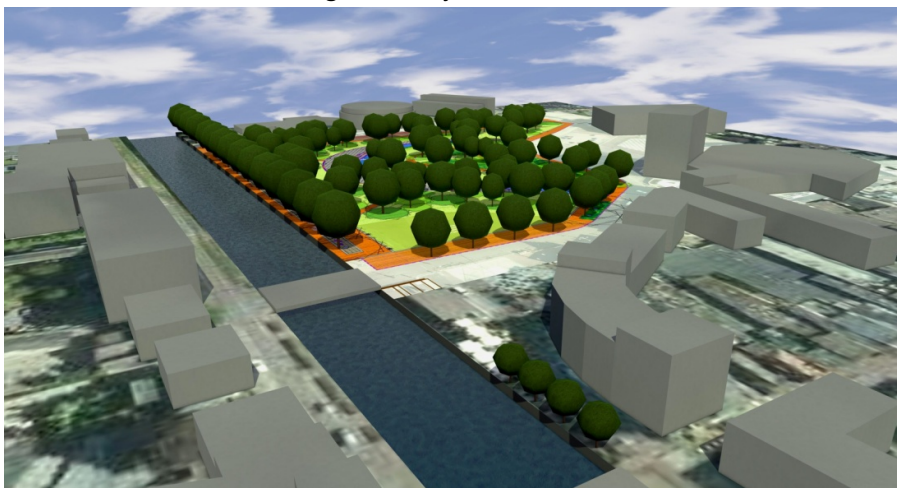
Uitgangspunten:

Pleinvorming:

- Openbare ruimten zoals pleinen en parken worden in hoge mate bepaald door de hun omringende bebouwing: flinke randbebouwing zorgt voor intieme stedelijke ruimten, geen of te lage randbebouwing zorgt voor ruimten die “weg lopen”.
- Een harmonieus onderling verband in de hoogten van verschillende bebouwing valt aan te bevelen: hoogte-accenten zijn wel mogelijk, maar moeten goed gesitueerd zijn, en in relatie tot hun omgeving staan. De omgeving mag niet worden weggedrukt.

Verkeerstechnisch:

- Het is in de plannen van het Havenpark de bedoeling dat de Kanaaldijk NO wordt onderbroken door een voetgangerspromenade met naastgelegen passantenhaven.
- Het is onderdeel van de plannen t.a.v. de verkeersstructuur in en om het centrum om de Kanaaldijk NW verkeersluw te maken. Over welk gedeelte is nog niet duidelijk, maar in ieder geval is het de bedoeling om het Havenplein verkeersarm te maken om een hogere verblijfskwaliteit te kunnen bereiken.



Conclusies (op basis van de hiernavolgende modellenstudie):

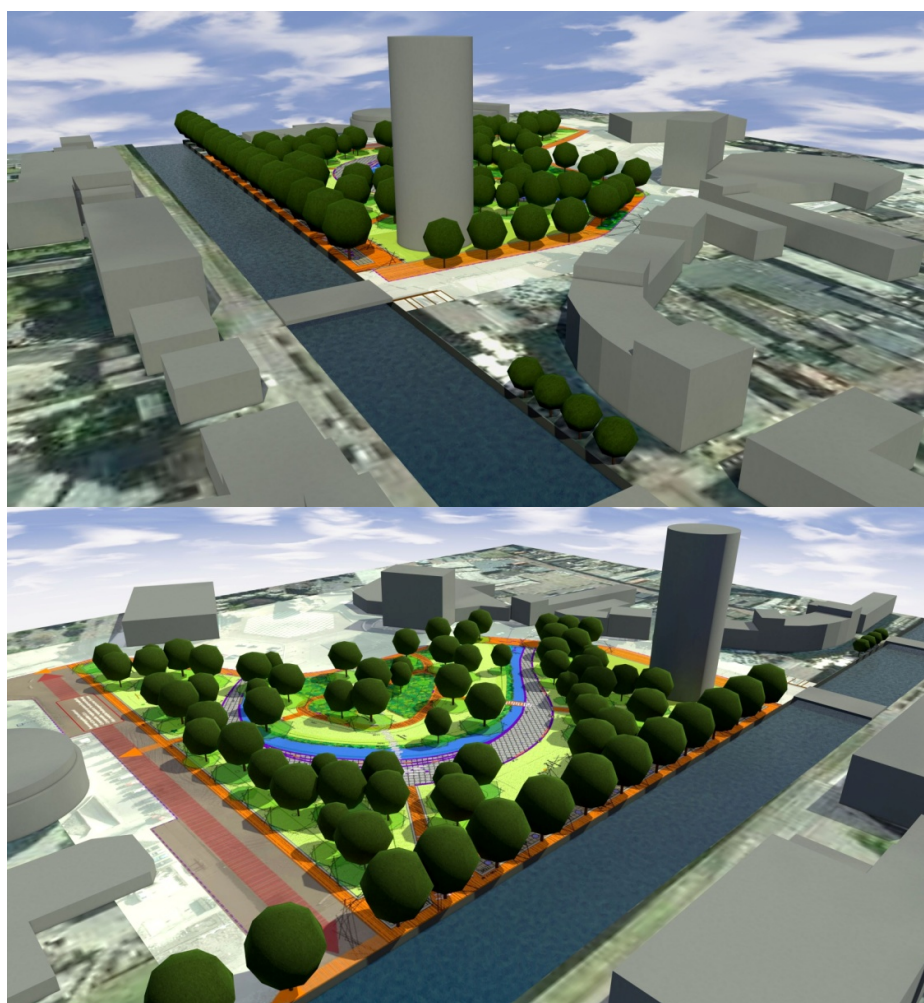
- Het níét realiseren van enige vorm van bebouwing langs de noordzijde van het Havenpark zal leiden tot een kwaliteitsarme noordelijke beëindiging van dat stadspark.
- De situering van een disproportioneel grote woontoren op de zuidelijkste punt van het Havenpark is uit diverse oogpunten problematisch: verkeerstechnisch, parkeertechnisch, qua maatverhouding met de omgeving en qua mogelijke windhinder;
- Op de locatie tussen Havenpark en Havenplein kan wél bebouwing worden gerealiseerd: echter er zal een spanningsveld ontstaan tussen wat grotere bebouwing (met negatieve verkeers-/parkeerconsequenties, maar met meer ruimtelijke impact), of slechts paviljoen-achtige bebouwing (zonder parkeerconsequenties, maar met ook maar weinig stedelijk/ruimtelijke impact)
- Het realiseren van redelijk omvangrijke randbebouwing – op welke locatie dan ook – zal flinke grondopbrengsten genereren, en draagt daardoor bij aan de haalbaarheid van het Havenpark.
- Het ontwerp voor het Havenpark kan qua hoofdopzet met alle mogelijke vormen van bebouwing worden gecombineerd. Het valt echter aan te bevelen om zowel aan de noord- als aan de zuidzijde “nader-in-te-vullen” zones te reserveren (dus om met name de waterloop ietsje compacter uit te werken), die pas worden uitgewerkt nadat het onderzoek naar de meest wenselijke locatie(s) van randbebouwing zullen zijn voltooid, en daarover besluitvorming zal hebben plaatsgevonden.

Analyse mogelijkheden bebouwing rond Havenpark Helmond

21 november 2017

Analyse van het plan van de gemeente met een woontoren op de zuidelijke locatie (en om géén bebouwing toe te voegen aan de noordzijde van het Havenpark):

- Een zeer forse toren zal een grote visuele barrière gaan vormen tussen Havenplein en Havenpark; In het park krijgt men het idee “achter de toren” te verblijven.
- Een toren wordt al snel disproportioneel groot/hoog t.o.v. de omliggende bebouwing. (noten: in het onderstaande model is het kleinste door de gemeente getoonde referentiesgebouw ingekopieerd. Maar als een kleinere/lagere toren wordt voorgesteld zal dit argument natuurlijk minder gelden)
- Rondom vrijstaande hoge gebouwen ontstaat al snel aanzienlijke windhinder, met name aan de noord- en oostzijden (bij de overheersende westenwinden). Daar ligt nu juist het park.
- Door het ontbreken van bebouwing langs de noordrand zal de daar al aanwezige bestaande bebouwing (Keijserinnedael, de nagenoeg blinde kopwand van Keijzershof en de lage bebouwing van de zorgwinkel) de parkrand gaan vormen. Die vormt geen omsluitende parkrand beëindiging. En een parkeergebied daar vóór draagt bij aan een onaantrekkelijke parkrand.
- De parkeerbehoefte en de verkeersaantrekkende werking van een toren zijn op die zuid-locatie moeilijk onoplosbaar: verkeer kan eigenlijk alleen via de Watermolenweg naar de toren; en de parkeerbehoefte (en de bergingenbehoefte!) van vele appartementen zal moeilijk onder te brengen zijn. Een parkeervlakte met gereserveerde bewonersparkeerplaatsen in de buurt van de toren is onacceptabel.



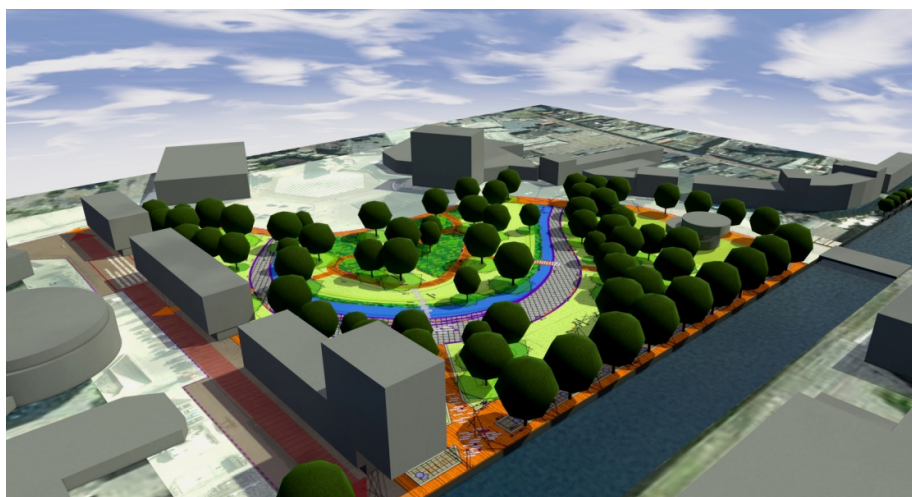
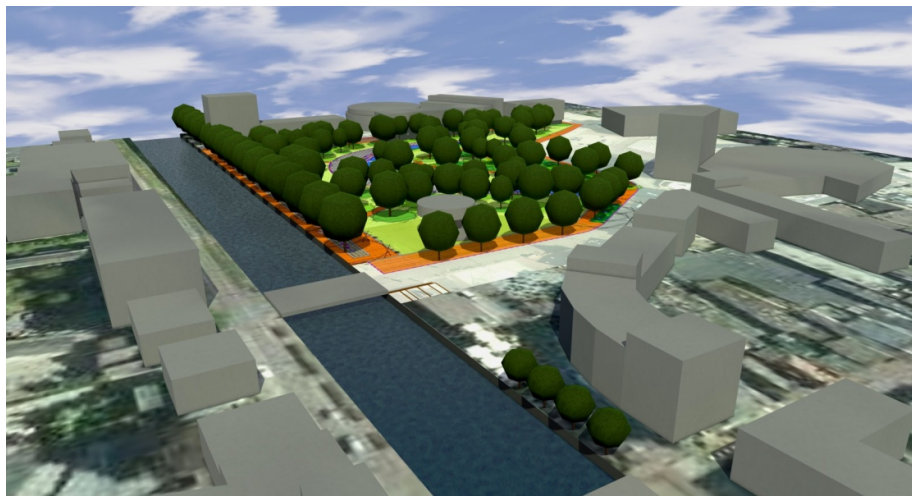
Analyse mogelijkheden bebouwing rond Havenpark Helmond

21 november 2017

Analyse van een alternatief met een woonwand-met-accent aan de noordzijde van het Havenpark, plus aan de zuidzijde een paviljoen:

- Het park hoeft nauwelijks kleiner te worden dan het gemeentelijke voorstel, want ter plekke van de woonwand zal een driedubbel grondgebruik kunnen worden gerealiseerd, met parkeren onder die gebouwen.
- De woonwand-met-accent heeft de volgende kenmerken en functies:
 - Een fraaie ruimte-beëindiging van het park, met een met de omgeving overeenkomende hoogte.
 - Het is eenvoudig per auto bereikbaar;
 - Er onder valt eenvoudig een lange parkeergarage voor de bewoners te realiseren;
 - Op de BG kan een (half-) open openbare parkeerlaag voor centrumbezoekers en woningbezoekers worden gerealiseerd. Het park kan iets oplopen om deze parkeerlaag aan het oog te onttrekken;
 - Daarboven een flink aantal goed gelegen woningen, dicht bij het centrum, met de woonzijde op het zuiden en op het park gericht, en toch enige beperkte afstand tot het lawaaiërige Havenplein;
 - Aan de westzijde een hoogteaccent. Qua hoogte passend in de stedenbouwkundige context. Een zeer aantrekkelijke woonlocatie met zicht op het park en het centrum aan de zuidzijde, en het kanaal aan de westzijde.
 - Het zal voor de gemeente een flinke grondwaarde genereren, waardoor de invulling van het Havenparkgebied als totaal financieel een voor de gemeente minder belastend project zal worden.

- Aan de zuidzijde kan een paviljoen worden gesitueerd: met bijv. een flinke winkel en/of horecagelegenheid: Dat vormt een accentpunt, scheidt het Havenplein enigszins met het Havenpark maar houdt toch verbinding tussen beide; genereert geen bewonersparkeer-behoefte maar alleen een publieke parkeer-behoefte die wel op afstand kan worden gerealiseerd; genereert ook geen extra verkeersdruk anders dan de overige functies rondom het Havenplein; Maar het heeft ook slechts een zeer beperkte ruimtelijke impact.



Analyse mogelijkheden bebouwing rond Havenpark Helmond

21 november 2017

Analyse van een alternatief met een woonwand-met-accent aan de noordzijde van het Havenpark, plus aan de zuidzijde een tweede woonblok:

- De analyse van de effecten van de woonwand zijn hetzelfde als de andere variant met die woonwand.
- Aan de zuidzijde kan een tweede woongebouw worden gesitueerd:
Met overeenkomstige hoogten als de woonwand aan de noordzijde van het park. Dat gebouw zal een bewuste afscheiding tussen het Havenplein en het Havenpark kunnen vormen: beiden zullen aparte stedelijke ruimten worden met geheel andere sferen. De verbinding tussen beiden wordt spannender en gevarieerder. Zo'n gebouw genereert wel een bewoners-parkeerbehoefte, maar anders dan bij een toren is de oppervlakte/inhoud-verhouding dusdanig dat het bij zo'n gebouw wel realistisch is om een bewonersparkeergarage te gaan toepassen. Die zal namelijk relatief klein kunnen blijven en vanuit de Watermolenwal kunnen worden benaderd. Op de begane grond dient het gebouw aan de zuidzijde retail/horecafuncties te bevatten, maar aan de noordzijde is dat niet nodig. Het park kan ook daar bijvoorbeeld een halve verdieping tegen het gebouw aan oplopen. De op het park gerichte zijde van de woonverdiepingen dient wel aantrekkelijk te zijn (niet alleen slaapkamers, ook enige op het noorden/park gerichte woonkamers en balkons).

