

Het Tiendplein, kwaliteitsimpuls voor Helmondse binnenstad

Hendriks Coppelmans Bouwgroep, Stichting Woonpartners en Van Aken Architectuur & Stedebouw, hebben de krachten gebundeld om zo een bijdrage te leveren aan de herstructurering van het oostelijk deel van de binnenstad van Helmond. Plan Tiendplein is het bijzondere resultaat. Binnen de woon- en herstructuringsopgave van de Brabant Stad-gemeente zijn de drie erin geslaagd om kwaliteitswoningen te ontwikkelen die ook nog eens heel betaalbaar zijn. In binnenstedelijk gebied geen geringe prestatie.

INNOVATIEVE PARTNER IN HUISVESTING

Hendriks Coppelmans Bouwgroep BV uit Eindhoven/Uden is een middelgroot bouw- en ontwikkelingsbedrijf, dat zich bezighoudt met het oplossen van uiteenlopende huisvestingsvraagstukken. Dat resulteert onder andere in innovatieve projecten zoals zonnwoningen, starters- en zorgwoningen en de aanpak van herstructureringswijken. Vaak gebeurt dat in samenwerking met een woningcorporatie. Bij de ontwikkeling van Plan Tiendplein, het gebied tussen Molenstraat en Kasteeltraverse gelegen aan de Penningstraat en het Tiendplein, gaat het om een bijzondere invulling van gronden die Hendriks Coppelmans Ontwikkeling acht jaar geleden heeft aangekocht in de binnenstad van Helmond.

VERBETERING WOONOMGEVING

De grondaankoop gebeurde met het oog op de toekomst. In Helmond werd destijds namelijk al volop over de herstructurering van de binnenstad-oost gesproken. Daarbij was de opzet dit deel van de binnenstad een kwaliteitsimpuls te geven, onder andere door het aantrekkelijk te maken voor verschillende bevolkingsgroepen. "Aan deze gemeentelijke woonvisie konden we gezien onze achtergrond een prima bijdrage leveren", verklaart Hans Hendriks directeur bij Hendriks Coppelmans. "We zijn op zoek gegaan naar een

ambitieuw architectenbureau dat ons kon voorzien van een kwalitatieve, architectonische invulling van het gebied, dat vanwege de vorm ook wel 'De Scherf' wordt genoemd. We zijn uitgekomen bij het Eindhovense Van Aken Architectuur, dat een reputatie op dit gebied heeft."

BETAALBARE APPARTEMENTEN

Tiendplein is een van de eerste projecten in het totaalplan binnenstad-oost. Op de locatie waar voorheen onder meer garageboxen stonden, zijn 10 stadswoningen en ongeveer 80 appartementen voorzien. Vanwege de bouw van zowel grondgebonden woningen als appartementen kent het project hoogteverschillen. Deze zijn zorgvuldig afgestemd op de omliggende bebouwing. De realisatie van de nieuwbouw gebeurt in twee fasen, maakt Hendriks duidelijk. Tijdens de eerste fase, die nog voor de bouwvak van start gaat, worden 26 appartementen gebouwd, bestemd voor het betaalbare huursegment. "We leveren die appartementen turnkey op voor woningstichting Woonpartners. →



Situatieschets plangebied 'De Scherf' met in blauw Plan Tiendplein.



Het gaat om 6 verschillende woningtypologieën. De 'artikel 19'procedure voor deze fase loopt al. De bouw van de overige woningen, waarschijnlijk een combinatie van huur en koop, zal naar verwachting in 2007 starten, kort na oplevering van de eerste fase. Hiervoor moeten we namelijk nog een procedure doorlopen. Wel is er al overeenstemming met de gemeente. We realiseren bij dit project ondermeer betaalbare appartementen en dat is bijzonder want dat kom je, vanwege de hoge verwervingskosten, niet vaak tegen bij binnenstedelijke ontwikkelingen

OUDE STRATENSTRUCTUUR

Het ontwerp van de woningen aan het Tiendplein is afkomstig van Van Aken Architectuur. Het architectenbureau bestaat al zo'n 20 jaar en in die periode heeft het realistische, kwalitatief hoogwaardige en moderne architectuur tot stand gebracht. Opdrachtgevers kunnen rekenen op creatieve, maar ook praktische oplossingen en een gedegen procesbevoegdheid. Jan Neggers van Van Aken Architectuur legt uit dat stadsvernieuwing momenteel in veel grote steden speelt en dat zijn bureau daar dan ook steeds vaker bij betrokken is. Helmond is daar een goed voorbeeld van, zegt hij. "Helmond heeft een groot, oud centrum waar steeds meer druk op kwam te staan. Zoals bij veel steden betekent binnenstadsvernieuwing verdichting, oftewel meervoudig grondgebruik, met functies boven elkaar en deels ondergronds. Het Tiendplein ligt in een historisch gegroeid gebied met een oude stratenstructuur en het kernprobleem van de architect is in zo'n geval hoe het ruimtegebruik te optimaliseren. Daar hebben wij een visie voor opgesteld, binnen de visie die de gemeente Helmond zelf al had ontwikkeld. Daarbij ging het zowel om een economische als planologische invulling met aandacht voor kwaliteit, zonder de structuur ter plekke aan te tasten."

OMLIGGENDE GEBOUWEN

Het voordeel van het gebied is, vindt Neggers, dat de Kasteeltraverse een grote verkeersader is die dwars door

de stad loopt en daardoor wel wat verdichting kan hebben, ondanks het feit dat het Tiendplein een kleinschalig gebied is. Vandaar dat er werd gekozen voor gebouwen met verschillende hoogtes, tussen de 4 en 8 lagen, daarbij rekening houdend met de hoogte van de omliggende gebouwen.

Neggers: "Bij het nabij gelegen belastingkantoor kun je wat meer de hoogte in gaan, bij de al bestaande laagbouw minder."

We hebben de opdracht gekregen het Tiendplein als één project te ontwerpen, zodat het echt één geheel wordt. Daarnaast moet 'De Scherf' een heel eigen kwaliteit krijgen." Dat komt straks ondermeer terug, zegt de architect, in het binnenplein, dat met veel groen en banken een aangename verblijfplaats moet worden. Met het oog daarop wordt de parkeerruimte bij fase twee ondergronds aangelegd.

EIGENTIJDSE ARCHITECTUUR

"Een van de problemen bij binnenstedelijke ontwikkeling", geeft Neggers aan, "is dat je als architect zowel over planologische als economische aspecten moet nadenken. Daarnaast kun je met de architectuur een aantal kanten op: reageren op de omgeving, het contrast zoeken of voor een tussenweg kiezen."

Dat laatste hebben we bij het Tiendplein gedaan. De nieuwbouw krijgt een heel eigen karakter, passend in de omgeving, maar niet al te historiserend. Bij de bouw van de stadswoningen kan bovendien rekening worden gehouden met de individuele wensen van de koper.

We hebben binnen de voorwaarden die we meekregen gezocht naar een eigentijdse architectuur die in het geheel past, maar ook voor variatie zorgt."

Het Tiendplein voldoet volgens Neggers en Hendriks dan ook volledig aan de intentie het gebied van een kwaliteitsimpuls te voorzien. "Die mening is ook de gemeente Helmond toegedaan", zegt Hendriks. "En we zijn er van overtuigd dat ook de toekomstige bewoners het zo zullen ervaren. En daar gaat het uiteindelijk om." ■