

PROGRAMMA VAN EISEN voor de erfpacht Watertoren

| | | |
|---|--|-------------------|
| Versiebeheer | | Datum: 06-08-2025 |
| Versie: Documentnaam: Zaaknummer: DIM-codes: | Definitief 20250806 PvE Watertoren_def 51724900 | |
| Voor akkoord | | |
| Ambtelijk Opdrachtgever: Joost van der Geest Datum: [06-08-2025] Handtekening: | Projectleider: Nick van Wel Datum: [06-08-2025] Handtekening: | |

Inhoud

| | |
|---|----|
| Inhoud | 2 |
| 1 Inleiding..... | 3 |
| 1.1 Aanleiding/initiatief..... | 3 |
| 1.2 Globale beschrijving projectresultaat | 3 |
| 2 Plangebied..... | 4 |
| 2.1 Begrenzing plangebied | 4 |
| 2.2 Eigendomssituatie | 4 |
| 2.3 Omgevingsplan..... | 4 |
| 3 Beleid..... | 6 |
| 3.1 (Herijkt) centrumperspectief | 6 |
| 3.2 Schaalsprong Helmond | 6 |
| 3.3 Wetgeving en overige | 6 |
| 3.4 Overeenkomsten Telecom | 7 |
| 4 Ruimtelijk functionele kaders | 8 |
| 4.1 Ruimtelijk/fysiek..... | 8 |
| 4.1.1 25 Septemberpark..... | 8 |
| 4.1.2 Stedenbouw | 8 |
| 4.1.3 Historische waarde..... | 9 |
| 4.2 Mobiliteit, verkeer en parkeren | 9 |
| 4.2.1 Bereikbaarheid | 9 |
| 4.2.2 Parkeren | 9 |
| 5 Haalbaarheid | 10 |
| 5.1 Economische haalbaarheid | 10 |
| 6 Verantwoording proces..... | 11 |
| 6.1 Het gevolgde participatieproces | 11 |
| 7 Vervolgtraject..... | 12 |
| 7.1 Planproces | 12 |
| 7.2 Participatieproces | 12 |
| 7.3 Planologisch juridisch proces | 12 |
| 7.4 Privaat juridisch proces | 12 |
| 7.4.1 Overeenkomst..... | 12 |

1 Inleiding

1.1 Aanleiding/initiatief

De watertoren is een gemeentelijk monument en werd tot 1 januari 2024 gepacht door Brabant Water. Brabant Water heeft het contract met de gemeente beëindigd, omdat het gebouw voor hen overbodig werd.

De toren is één van de hoogste gebouwen van Helmond, en speelt een belangrijke rol als beeldbepalend element, met name in het noorden van het centrum. De toren bevindt zich in een gebied ten noorden van het kern winkelgebied, dat momenteel een transformatie ondergaat waarbij ongeveer 1.500 woningen gebouwd zullen worden. Een specifiek doel binnen dit project is het terugbrengen van de Stadse Aa. Rondom de Watertoren is in 2025 door de gemeente een nieuw park gecreëerd, waar de Stadse Aa weer boven de grond komt. Dit park zal tevens ruimte bieden aan activiteiten voor jeugd, met nadruk op beweging.

Nu de Watertoren terug in handen van de gemeente is, doet zich een unieke kans voor om dit karakteristieke gebouw een meer publiek toegankelijke rol te laten spelen, waarmee het een integraal onderdeel wordt van de stedelijke structuur en het voorzieningenaanbod verrijkt.

1.2 Globale beschrijving projectresultaat

Het doel is om een partij te vinden die de watertoren gaat exploiteren en onderhouden en daarmee een nieuwe en waardevolle rol geeft binnen de gemeenschap, waarbij de historische en architectonische waarde behouden blijft.

2 Plangebied

2.1 Begrenzing plangebied



Bovenstaand is, met rode stippellijnen omkaderd, het grondplot weergegeven. In principe gaat het alleen om de toren, maar de mogelijkheid bestaat tot het omliggend gras binnen de paden. Op dit perceel staan beschermde zilverlinden, waardoor er geen bouwkundige werkzaamheden onder de boomkronen verricht mogen worden.

2.2 Eigendomssituatie

Plangebied is eigendom van gemeente Helmond. Het perceel is kadastraal bekend onder sectie E, nummer 2647. De footprint van de watertoren bedraagt circa 145 m². De footprint van het met rode stippellijn weergegeven gebied bedraagt circa 660 m².

2.3 Omgevingsplan

De functie die op dit perceel ligt is 'groen', dus er zal een omgevingsplanwijziging aangevraagd moeten worden. Hoofdstuk 7.3 vermeldt dat hiervoor een juridische procedure nodig is. De planologische procedure zal moeten worden uitgevoerd door de winnaar van de tender.

We sluiten vooraf nadrukkelijk functies uit waaronder;

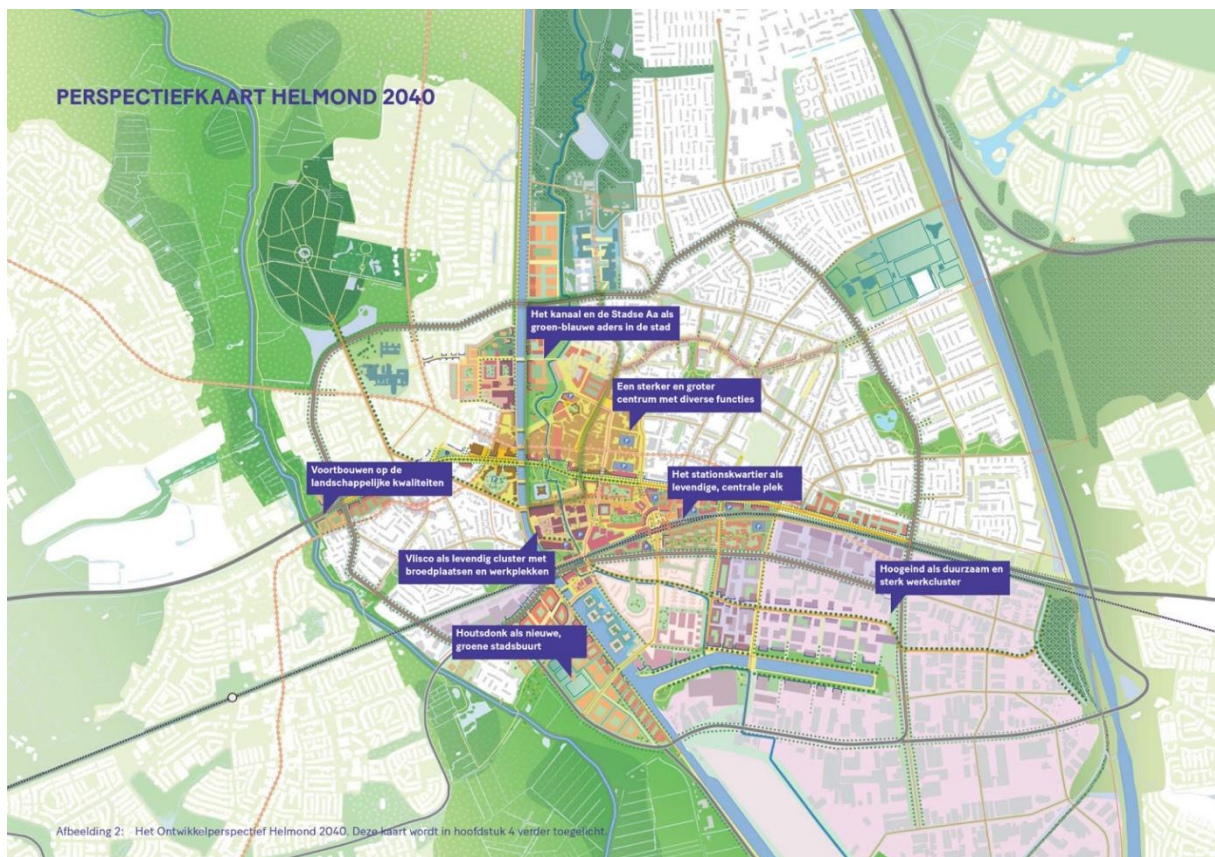
- Geloof/religieuze gebouwen
- Coffeeshop
- Supermarkt
- Seksinrichting

3 Beleid

3.1 (Herijkt) centrumperspectief

Het is van groot belang dat de nieuwe invulling van de watertoren meerwaarde aan de stad biedt. Volgens de visie van het “Centrumperspectief Helmond 2030” is het doel om het centrum van Helmond te transformeren tot een dynamische, multifunctionele en klimaatbestendige omgeving. Dit wordt bereikt door de focus te verschuiven van traditioneel winkelen naar een belevingscentrum (‘place to be”), het stimuleren van wonen en werken in het centrum om constante levendigheid te garanderen, en het verbeteren van de infrastructuur voor voetgangers en fietsers. Verder omvat de visie de uitbreiding naar ‘Centrum+’, waardoor de ontwikkelingsvisie ook de aangrenzende gebieden omvat. Daarnaast ligt de focus op duurzaamheid, door de implementatie van klimaatbestendige initiatieven en het revitaliseren van de Stadse Aa. Deze strategie is gericht op het creëren van een inclusief en duurzaam stadscentrum dat economische, sociale en ecologische belangen integreert.

3.2 Schaa sprong Helmond



Afbeelding 2: Het Ontwikkelingsperspectief Helmond 2040. Deze kaart wordt in hoofdstuk 4 verder toegelicht.

3.3 Wetgeving en overige

De technische voorwaarden en uitgangspunten, zowel op milieutechnisch als civieltechnisch gebied, worden getoetst aan de bestaande wettelijke kaders. Het naleven van deze wettelijke voorschriften is

verplicht. Dit proces garandeert dat alle projecten voldoen aan de vereiste normen en richtlijnen, wat essentieel is voor de bescherming van het milieu en de structurele veiligheid.

Overige relevante beleidsstukken zijn te vinden onder [Bestuur | Beleid en visies | Gemeente Helmond](#).

3.4 Overeenkomsten Telecom

Momenteel zijn er overeenkomsten met diverse Telecomaanbieders. Deze partijen hebben zendmasten op en/of aan de watertoren. De overeenkomsten zijn als bijlage toegevoegd.

4 Ruimtelijk functionele kaders

4.1 Ruimtelijk/fysiek

4.1.1 25 Septemberpark



Bovenstaand is een impressie van het 25 Septemberpark te zien. Het park is in het voorjaar van 2025 opgeleverd. Het park rondom de Watertoren in Helmond vormt een belangrijke plek voor de Stads Aa en biedt diverse sport- en spelvoorzieningen voor jong en oud zoals free-run obstakels, calisthenics, een kabelbaan, talud glijbaan en picknicktafels voorzien van dambord, schaakbord en backgammon. Dit park sluit volledig aan bij de plannen voor een aantrekkelijker centrum, waarbij groen en water centraal staan. Het project draagt bij aan een mooie mix van wonen, winkelen, werken en verblijven in het centrum en fungeert als dé centrale, levendige ontmoetingsplek voor Helmond en de regio, inclusief de jeugd.

4.1.2 Stedenbouw

Algemeen:

De nieuwe invulling van de watertoren kan en moet een grote bijdrage leveren aan de levendigheid en reuring in het centrumgebied. De functie zal dan ook een publiekstreckende functie moeten zijn. Bezoekers komen naar de watertoren met een doel en brengen vervolgens een bezoek aan het kernwinkelgebied.

In ruimtelijk opzicht is de watertoren een landmark, een herkenningspunt in de stad met bijzondere monumentale waarde. Minimale eisen zijn:

- De hoofdentree blijft op dezelfde plek
- Het karakter van de watertoren blijft gehandhaafd. Zie de bouwhistorische verkenning.
- Een alzijdige oriëntatie is noodzakelijk gezien ligging in het park

- Het is wenselijk dat de buitenruimte (directe omgeving van de toren-) rondom het gebouw in uitstraling en inrichting betrokken wordt bij de nieuwe functie; buiten moet zichtbaar worden welke functie er in het gebouw zit.

4.1.3 Historische waarde

De watertoren is monumentaal, dus hier moet rekening mee worden gehouden. Wat precies monumentaal is, blijkt uit het bouwhistorisch onderzoek met waarde stelling. Hiervoor is een bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd door Van Reenen Onderzoeksbureau voor Bouwhistorie. Het document heeft als nr. 149 P-160 d.d. 8 januari 2025.

4.2 Mobiliteit, verkeer en parkeren

4.2.1 Bereikbaarheid

De watertoren bevindt zich centraal in het 25 Septemberpark. De watertoren is niet per auto bereikbaar, maar wel voor voetgangers. In de nabijheid bevinden zich meerdere parkeerterreinen en parkeergarages.

4.2.2 Parkeren

Voor parkeermogelijkheden wordt verwezen naar de Beleidsregel Parkeernormen Helmond 2024.

Zoals in 4.2.1. te lezen is, is de watertoren niet toegankelijk per auto er bestaan geen mogelijkheden om hier parkeerplaatsen te realiseren. Voor dit specifieke object is dan ook een parkeernorm van 0 vastgesteld door het college. Fiets parkeren dient op eigen plot te worden gerealiseerd.

5 Haalbaarheid

5.1 Economische haalbaarheid

De watertoren wordt in de huidige staat in erfpacht uitgegeven. Er zal hiervoor een erfpachtovereenkomst worden gesloten tussen de ontwikkelaar en de gemeente Helmond.

De voorwaarde die de gemeente stelt aan het plan is dat het kostenverhaal is verzekerd. Dit betekent dat alle kosten die direct verband houden met, of die indirect voortvloeien uit de ontwikkeling van het plan, voor rekening en risico van de ontwikkelaar komen. Dit wordt uitgewerkt in de overeenkomst

De volgende kosten komen onder andere voor rekening van de initiatiefnemer (niet limitatief):

- Alle kosten die worden gemaakt met betrekking tot aanvullende externe onderzoeken ten behoeve van de planologische procedure en kosten die verband houden met eventueel daaruit voortvloeiende maatregelen.
- Plankosten voor onder andere de ambtelijke inzet om de ontwikkeling mogelijk te maken.
- Alle kosten die verband houden met de inrichting van de openbare ruimte binnen en aangrenzend aan het plangebied die een direct gevolg zijn en/of noodzakelijk zijn vanwege het bouwplan.
- Eventuele tegemoetkomingen in verzoeken om nadeelcompensatie, voortvloeiend uit de planologische maatregel.

Indien de plannen tussentijds wijzigen treden de partijen in nader overleg om opnieuw financiële afspraken te maken.

De gemeentelijke leges worden afzonderlijk in rekening gebracht conform de geldende legesverordening.

Indien partijen niet overgaan tot het afsluiten van de erfpachtovereenkomst dragen partijen de eigen kosten die tot dan toe zijn gemaakt. Het is de initiatiefnemer niet toegestaan om rechten en verplichtingen, onder bijzondere titel over te dragen aan derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van Burgemeester en Wethouders.

6 Verantwoording proces

6.1 Het gevolgde participatieproces

Er heeft een participatieproces plaatsgevonden door middel van een enquête en straatinterviews in de stad. Hierdoor zijn er gegevens opgehaald over de voorkeuren van de stad wat betreft de herbestemming van de watertoren. Participatie is ook een wegingsfactor in de aanbesteding en daarop zal worden getoetst. Op deze manier wordt gewaarborgd dat de stad daadwerkelijk wordt meegenomen en dat zij een beslissende stem kunnen hebben in de uitvoering van dit project.

Uit de enquête blijkt dat 83% van de respondenten de watertoren belangrijk tot zeer belangrijk vindt voor de geschiedenis en cultuur van Helmond, terwijl 9% deze onbelangrijk vindt.

Bijna de helft (47%) wil de huidige stijl behouden, terwijl 40% openstaat voor het integreren van moderne elementen. Horeca (74%), evenementenlocaties, en kunst- en cultuurfuncties zijn het populairst, waarbij horeca het meest gebruikt zou worden (50%). Slechts 10% ziet een kantoorfunctie zitten.

Een meerderheid (61%) wil een mix van functies en 66% vindt dat de watertoren voor iedereen toegankelijk moet zijn tijdens openingstijden.

Deze resultaten benadrukken de behoefte aan behoud en multifunctioneel gebruik van de watertoren.

In de factsheet over de toekomst van de Helmondse watertoren zijn deze gegevens visueel weergegeven. [Bekijk de Infogram | Infogram](#)

7 Vervolgtraject

7.1 Planproces

Voor planning zie Tendered

7.2 Participatieproces

Conform het participatiebeleid zal de initiatiefnemer in overleg moeten gaan met de omgeving. Meer informatie is te vinden onder [Meedenken, meepraten en meedoen | Gemeente Helmond](#).

7.3 Planologisch juridisch proces

Er dient een juridische procedure doorlopen te worden, want op dit moment mag er geen andere functie aan de watertoren gegeven worden. Er zal een aanvraag tot wijziging van het omgevingsplan gedaan moeten worden.

7.4 Privaat juridisch proces

7.4.1 Overeenkomst

De overeenkomst is toegevoegd als bijlage. Hierdoor is voorafgaand duidelijkheid m.b.t. de voorwaarden en verplichtingen. Vervolgens streeft de gemeente Helmond ernaar om zo snel mogelijk na overeenstemming over het Bouwplan om met de initiatiefnemer een overeenkomst te sluiten en zo de afspraken en voorwaarden vast te leggen.