

Transformatie van kanaal- en spoorzone in Helmond

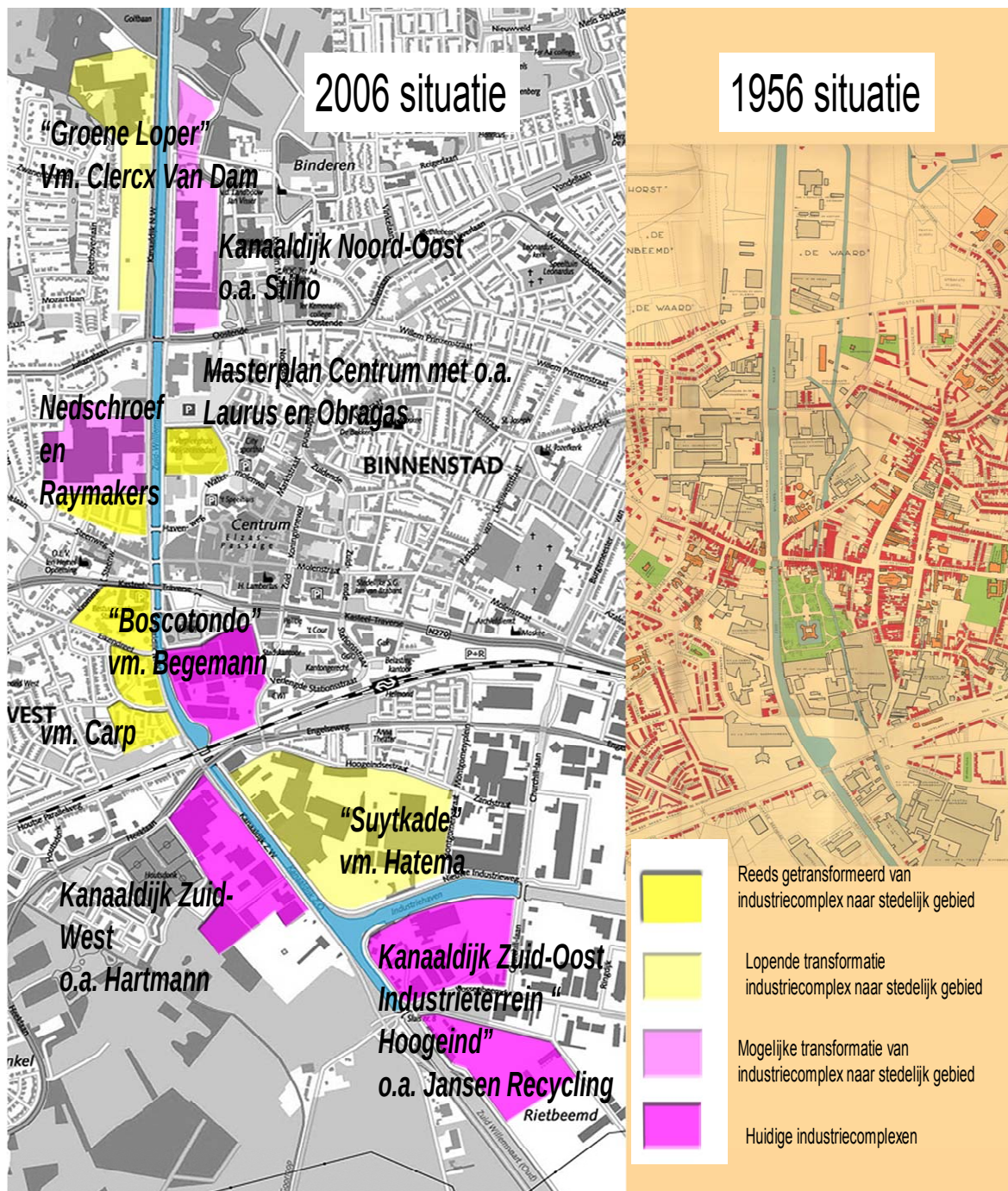
1. Projectbeschrijving



De herontwikkeling van de kanaalzone welke door het centrale deel van Helmond loopt is een complexe opgave en een multidisciplinair vraagstuk. In de zone van de oude tak van de Zuid-Willemsvaart, die globaal loopt van sluis 7 in het noorden tot sluis 9 in het zuiden, zal Helmond de komende 10 tot 20 jaar te maken krijgen met de verplaatsing van grote bedrijven en de herontwikkeling van deze vaak verouderde en niet-toegankelijke bedrijventerreinen tot een publiek ontsloten gebied met een vernieuwd en dynamisch hoogstedelijk karakter. In totaal gaat het om een zeer groot gebied van potentieel ca. 60 ha. Behoud van deze stuwende industrie met een belangrijke werkgelegenheidsfunctie is vanzelfsprekend van groot belang. Tegelijkertijd zal de invulling van vrijkomende locaties gericht moeten worden op nieuwe mogelijkheden, die een versterkend effect hebben op de sociale en economische ontwikkeling van Helmond. Dat kan niet uitsluitend op het gebied van woningbouw en/of winkelen. Deze functies, die nu vaak volgend zijn aan de autonome groei van een stad, geven op zich onvoldoende 'massa' om de vrij te komen ruimte in te vullen. Programmatisch zullen nieuwe activiteiten en functies gevonden moeten worden die niet 'autonoom' in Helmond aanwezig zijn maar die wel een versterking van de stedelijke dynamiek en een verrijking van het lokale en regionale voorzieningenniveau betekenen. Helmond staat daarbij voor een duidelijke schaa sprong in zijn ontwikkeling. In het Algemeen Structuurplan Helmond 2015-2030 (door de raad vastgesteld in januari 2006) is het thema van de transformatie van de Kanaalzone als belangrijkste en meest complexe opgave voor de toekomst benoemd. Voor het opgang brengen van dit proces is aankoop / verplaatsing van een aantal lopende bedrijven in deze zone een voorwaarde en een cruciale eerste stap.

Het meest urgente en prioritaire onderdeel van deze ontwikkeling omvat de uitbouw en herstructurering van het centrum aan het kanaal. Reeds in 1998 heeft de gemeente Helmond de versterking van het centrum tot speerpunt van gemeentelijk beleid benoemd omdat de positie van

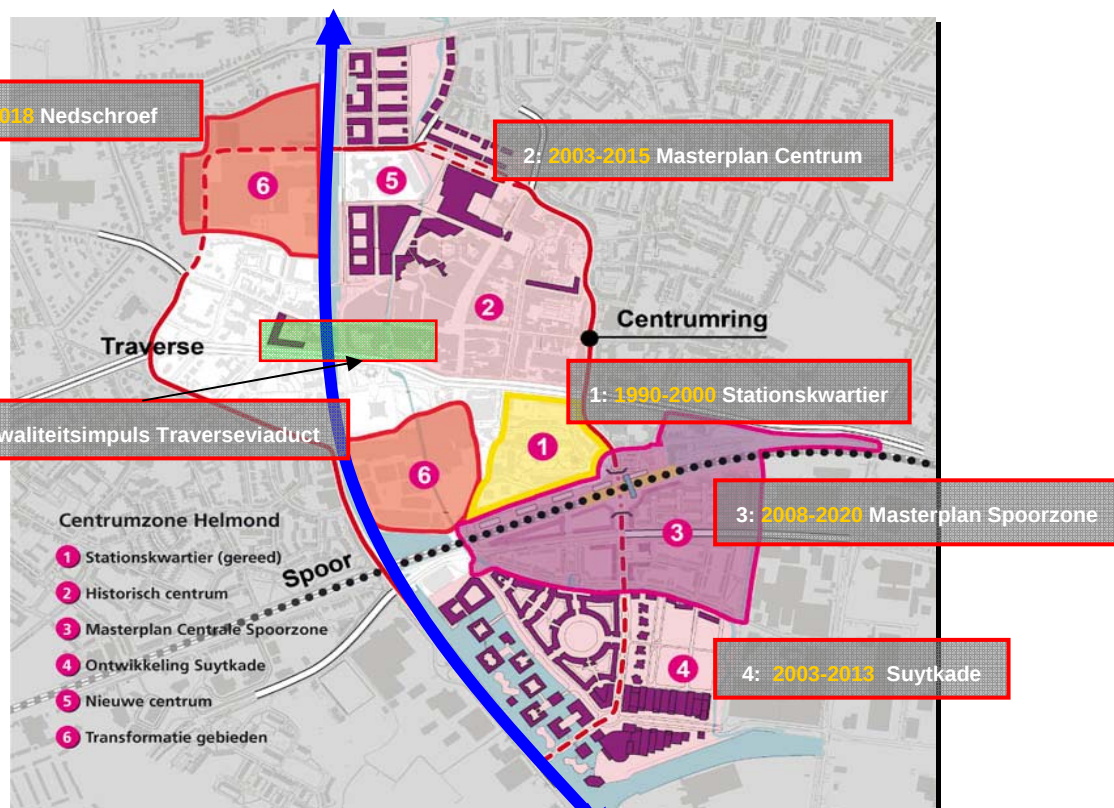
het hart van de stad in de lokale en regionale economie steeds verder achter bleef. Aan de hand van de Structuurvisie Centrum (1999) en daarop volgend een Masterplan Centrum (2001), welke is opgesteld in samenwerking met particuliere partijen, is een concreet beleidskader en uitvoeringstraject opgesteld om tot bijna een verdubbeling van het huidige kernwinkelgebied te komen. Daarbij wordt een mix van stedelijke en regionale functies toegevoegd die de concurrentiepositie van het centrum moet herstellen. Realisering van een nieuwe centrale bibliotheek moet daarvoor het startschot geven. Ook voor dit prioritaire onderdeel is verplaatsing noodzakelijk van enkele grotere bedrijfscomplexen die letterlijk nu de ruimte tussen het kernwinkelgebied en het kanaal innemen en door hun gesloten karakter ruimtelijke enclaves in het hart van de stad vormen.



Transformatie proces in afgelopen halve eeuw

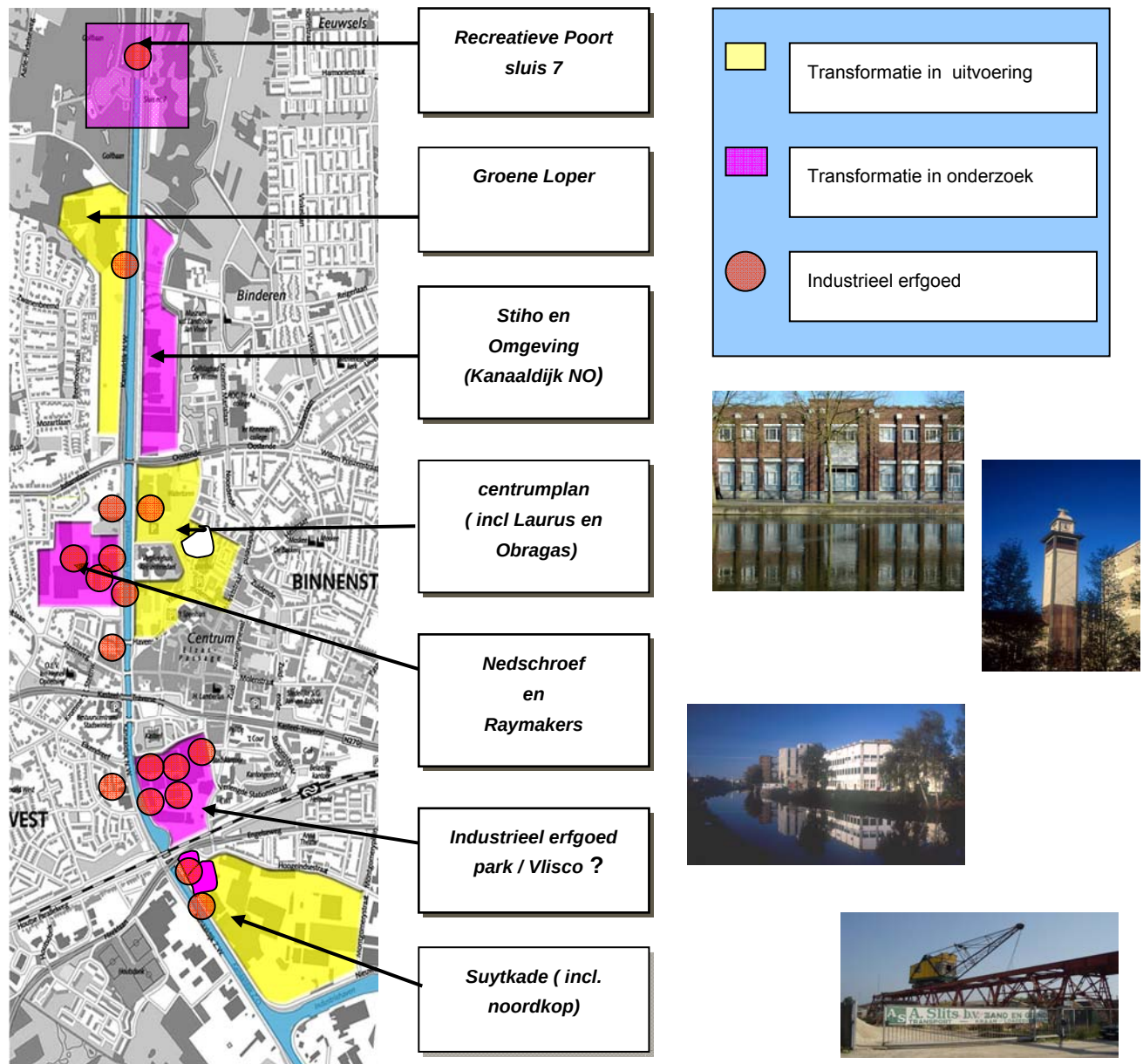
De herstructurering van het gebied rondom het centraal station tot een vervoersknooppunt vormt een belangrijk ander deel van de opgave en richt zich op en het omvormen van een vrijwel lege en desolate zone tot een echte verbingszone tussen het bestaande centrum (kernwinkelgebied) in het noorden en het nieuwe te realiseren centrumdeel Suytkade ten zuiden van de spoorlijn. Hierdoor kan een samenhangend centrumgebied ontstaan met het spoorknoop Helmond-Centraal als draaischijf en de kanaalzone als krachtige stedenbouwkundige drager. Inmiddels is de uitwerking van de noodzakelijke infrastructurele verbindingen (voetbrug en autotunnel) ter hoogte van het station ter hand genomen. Dit onderdeel dat is gericht op het doorbreken van een sterke fysieke barrière valt overigens buiten de plan van aanpak van de spoorzone.

In 2007 heeft het college van B&W besloten om de gehele Kanaalzone onderwerp te maken van een nadere integrale studie. Het doel hiervan is om te bezien op welke wijze de kanaalzone zich verder kan ontwikkelen tot een samenhangend geheel van bestaande en nieuwe functies, die tezamen nieuwe impulsen kunnen geven aan de ontwikkeling van de stad en de regio als geheel en het centrum van de stad in het bijzonder. Het gaat daarbij, naast inrichting van innovatieve woon- en werklandschappen, in ieder geval ook om sociaal-economische functies als voorzieningen op het gebied van leisure en kleine bedrijven, zo mogelijk in de creatieve industrie en om thema's als milieu en duurzaamheid en toeristisch-recreatief gebruik. Daarnaast is ook sprake van een belangrijke culturele dimensie. Daarin zullen niet alleen nieuwe functies op de kanaaloevers een plaats krijgen, maar ook mogelijkheden van het water in het kanaal zelf. In dat kader zullen ook de mogelijkheden tot (gedeeltelijk) hergebruik van het Kanaal voor recreatieve toervaart worden onderzocht. De beoogde bestudering moet primair leiden tot de formulering van een 'business case' Kanaalzone. In deze businesscase worden ook de mogelijke partners benoemd (bedrijven/ eigenaars/ woningcorporatie/ ontwikkelaars) en worden mogelijke samenwerkingsconstructies en financiële instrumenten verkend.



Samenhang van transformatie kanaalzone en centrumontwikkeling

Herontwikkeling van de Kanaalzone biedt Helmond een enorme kans om de diverse opgaven met elkaar in verbinding te brengen en de aansluiting te zoeken bij reeds lopende projecten en programma's, zoals de ontsluiting van de Spoorwaaier (Spoorse doorsnijdingen) en het gemeenschappelijke BrabantStad-project Europese Culturele Hoofdstad 2018. Een belangrijke rode draad in deze toekomstvisie neemt het behoud van en het geven van een nieuwe invulling aan het talrijke industriële erfgoed dat in de hele kanaalzone aanwezig is een belangrijke stempel op de Helmondse identiteit drukt. Het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek naar de mogelijkheid om een indoor/outdoor themapark rond het thema industrie en nijverheid te vestigen moet juist aan het thema industrieel erfgoed een nieuw elan geven.



Transformatie kanaalzone in relatie tot het thema behoud industrieel erfgoed

Met de uitwerking van een business case kan een duidelijke vraag worden geformuleerd richting de provincie (in het kader van het project Samen Investeren) en uiteraard ook andere belanghebbenden en private partijen. Behalve het begeleiden van complexe verplaatsingsprocessen van grote(re) goed renderende bedrijven en het vaststellen van de inhoudelijke ambities en mogelijkheden voor de totale kanaalzone maakt een analyse van de financiële en maatschappelijke kosten-baten onderdeel uit van de Businesscase. Samen met het in beeld brengen van

risicoprofielen en creatieve financieringstrajecten wordt daarmee een doorzicht in de verdere aanpak van deze majeure opgave geboden.

Als eerste onderdeel van de businesscase Kanaalzone zal op korte termijn (april 2008) samen met externe deskundigen op diverse terreinen een eerste inventarisatie van denkbare en mogelijke ontwikkelingsperspectieven worden samengesteld. Dit heeft betrekking op een viertal thema's:

1. industrieel erfgoed (cultuur, toerisme en recreatie)
2. leisure en horeca
3. duurzaamheid en ecologie
4. creatieve industrie

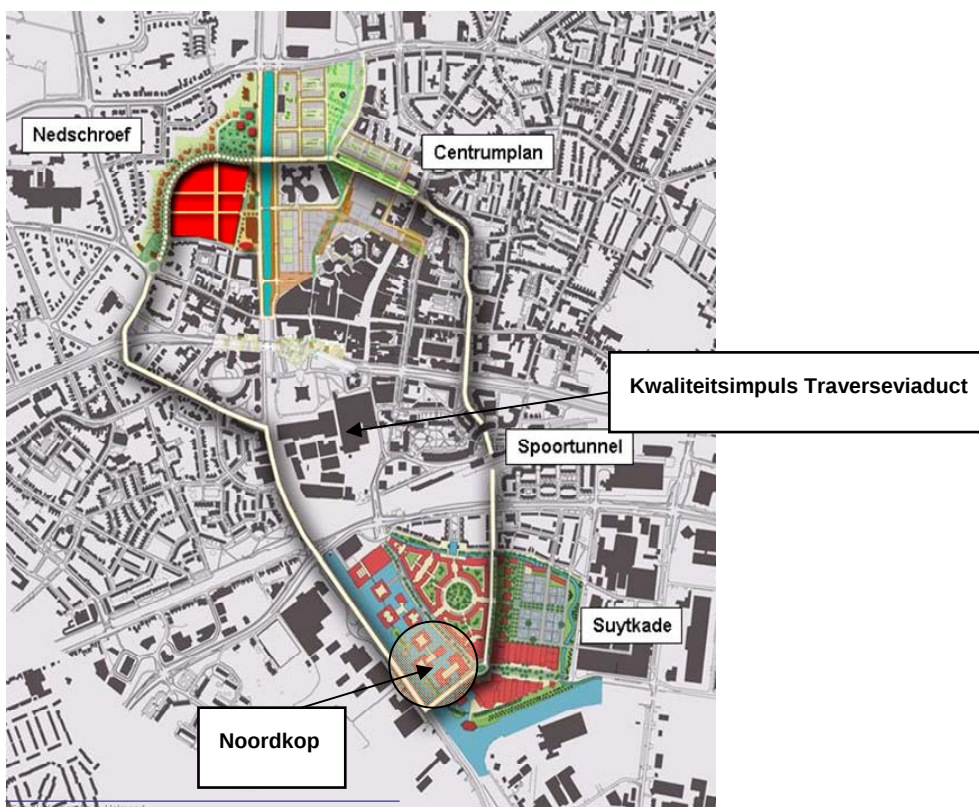
Uitkomsten van deze inventarisatie zullen bij de programmatische verkenning voor de ontwikkeling van het Nedschroefterrein worden betrokken. Dit terrein komt na de aangekondigde verplaatsing van dit bedrijf als een van de eerste herontwikkelingen (na het centrumplan) in aanmerking.

2. Deelprojecten

Hoewel binnen het totale gebied van de kanaalzone (qua schaal vergelijkbaar met de noordkant van de IJ-oever in Amsterdam, 2 maal de Kop van Zuid in Rotterdam, 4 maal Strijp-S in Eindhoven en 5 maal het Céramiqueterrein in Maastricht) een groot aantal afzonderlijke ontwikkelingen en deelgebieden te onderscheiden zijn die organisatorisch en qua ontwikkelingsstrategie een eigen regie en ontwikkelingstempo kennen, zijn er ten behoeve van het convenant 'Samen investeren' een viertal projecten te benoemen die voor de periode tot 2013 in aanmerking komen voor een gezamenlijke aanpak door gemeente, provincie en andere partijen (Rijk, EU, private partijen en particuliere initiatieven).

- A. Centrumplan
- B. Noordkop Suytkade
- C. Transformatie Nedschroefterrein
- D. Kwaliteitsimpuls Traverseviaduct

18



De 4 deelprojecten vormen het nieuwe uitgebreide centrumgebied van Helmond

Voor een verder beschrijving van de deelprojecten wordt verwezen naar de bijlagen.

3. Bijdrage duurzame ontwikkeling

Uitgaande van een smalle definitie van duurzaamheid ligt de bijdrage van de transformatie van de kanaalzone op een drietal terreinen:

- a. sanering van vaak vervuilde bedrijventerreinen en het beëindigen van bedrijfsactiviteiten met een milieucirkel in stedelijk gebied
- b. het beter laten aansluiten van de kanaalzone met de groene hoofdstructuur die ter weerszijden van het kanaal zowel aan de noordzijde als aan de zuidzijde van de stad het stedelijk gebied binnendringt.
- c. versterken van het kanaal(water) als ecologische verbindingszone en het benutten van de energetische kwaliteit van het kanaalwater door middel van introductie van duurzame energietechnieken (bijv. cascades).

In het kader van de uitwerking van de Businesscase kanaalzone wordt het thema duurzaamheid in een aparte workshop met landelijke deskundigen op dit terrein verder uitgewerkt.

4. Planning (1e tranche)

De geplande werkzaamheden richten zich op een viertal deelprojecten die allemaal in een verschillend stadium van visievorming, voorbereiding en uitvoering verkeren.

- Voor het *Centrumplan* is de visievorming afgerond en bevindt zich het plan in de voorbereidingsfase waarbij verwerving, grondsanering en het verleggen van kabels en leidingen op dit moment opportuun is. Tevens worden diverse planonderdelen uitgewerkt naar architectonisch schetsontwerp (publieke parkeergarage) of definitief ontwerp (bibliotheek). De vereiste procedures (waaronder nieuw bestemmingsplan) lopen nog.
- Voor de *Noordkop van Suytkade* staan de werkzaamheden nog aan de start. Uitwerking gedetailleerde visievorming op basis van vastgesteld masterplan Suytkade moet nog plaatsvinden. Verwervingstraject moet nog worden afgerond.
- Voor het *Nedschroefterrein* zijn oriënterende gesprekken met eigenaar gestart. Visievorming gemeente is in voorbereiding, financiële haalbaarheid nog onbekend. Planologische procedures moeten nog worden opgezet.
- Voor de *Kwaliteitsimpuls Traverseviaduct* is visievorming afgerond. Technische voorbereiding is gestart. Financiering 2^e en derde fase is nog niet geheel afgerond. Uitvoering 1^e fase kan op korte termijn starten.

Voor een meer gedetailleerde planning van de eerste tranche 2008/2009 wordt verwezen naar de bijlagen met de beschrijvingen van de deelprojecten. Samenvattend kunnen de volgende onderdelen voor de jaren 2008 / 2009 worden weergegeven.

2008:

- 1^e fase businesscase: inventarisatie ontwikkelingsperspectieven Kanaalzone
- verwerving Obragasterrein
- afsluiting basisovereenkomst partners Centrumplan
- Uitwerking ontwerp publieke garage centrumplan
- Visie ontwikkeling Nedschroefterrein
- procedure ontwerp-bestemmingsplan Centrum
- 2^e fase businesscase: afronding plan van aanpak
- Start bouw centrale bibliotheek
- Afronding haalbaarheidsonderzoek themapark industrie en nijverheid
- Verwerving terrein Woonpartners (de Bleek en omgeving. City-sporthal)
- Verwerving 'Noordkop' Suytkade
- Uitvoering 1^e fase kwaliteitsimpuls Traverseviaduct

2009:

- Start bouw leisurecomplex Suytkade
- Start opstellen masterplan themapark industrie en nijverheid
- Start ontruiming de Bleek
- Uitwerking masterplan Nedschroefterrein
- Uitvoering 2^e en 3^e fase kwaliteitsimpuls Traverseviaduct.

5. Belangrijkste knelpunten en risico's:

Door het grote aantal gelijktijdig plaats vindende ontwikkelingen langs de kanaalzone doet zich een keur aan knelpunten voor. In de bijlage over de diverse deelgebieden is een en ander gedetailleerd in beeld gebracht. De belangrijkste kunnen als volgt worden samengevat:

- Grondverwerving Obragas, Woonpartners en KPN (incl. verplaatsingsproblematiek)
- Financiering exploitatietekorten
- Verwerving Noordkop Suytkade
- Bodemverontreiniging te verwerven industrieterreinen nog niet volledig in beeld
- Constructiekosten nieuwe publieke parkeergarage ivm draagkracht bodem
- Verwachte onrendabele top exploitatie Nedschroefterrein en verplaatsingsproblematiek lopende fabriek
- Programmatische onderbouwing diverse nieuwe stedelijke functies (o.a.businesscase)
- Financiering 2^e en derde fase kwaliteitsimpuls Traverse

6. Procedures:

Door het grote aantal gelijktijdig plaats vindende planprocessen zal ook op procedureel niveau een doelgerichte en zeer diverse procedurele aanpak noodzakelijk zijn. Voor de grotere gebiedsdelen (Centrumplan, Suytkade) zijn reeds integrale masterplannen opgesteld die formeel door de gemeenteraad zijn vastgesteld en die vervolgens in deelplannen worden uitgewerkt. (bijv. Noordkop Suytkade en Kwaliteitsimpuls Traverse). Voor de grotere masterplannen zijn vervolgens ook Bestemmingsplannen opgesteld die zijn goedgekeurd (Suytkade) dan wel in procedure zijn gebracht (Centrum). De vigerende bestemmingsplannen in het centrum en voor de bedrijvigheid langs de kanaalzone zijn conserverende en op het beheer gerichte bestemmingsplannen die voldoende bescherming tegen ongewenste ontwikkelingen bieden. Voor het gehele gebied van het centrumplan is bovendien de Wet Voorkeursrecht gemeenten van toepassing.

Op basis van de concrete bouwplannen die worden ontwikkeld worden afhankelijk van de situatie zonodig ZPP's opgesteld (bijv. Bibliotheek).

Als overkoepelende beleidssturing is in 2005 het Algemeen Structuurplan Helmond 2015 vastgesteld terwijl momenteel gewerkt wordt aan het opstellen van een Businesscase kanaalzone die tot doel heeft de algehele aanpak, ambitiebepaling en regievoering in kaart te brengen en die als verdere richtsnoer voor de stapsgewijze transformatie van de gehele kanaalzone zal gaan gelden.

Voor een meer gedetailleerde beschrijving van de diverse procedurele situaties op de deelprojecten wordt naar de uitgebreide bijlagen verwezen.

7. Gevraagde bijdrage / rol van de Provincie Noord- Brabant

Ook hiervoor geldt dat de grote diversiteit van de deelprojecten en ook het verschillende stadium waarin de plantrajecten zich bevinden, betekent dat de gevraagde bijdrage / rol van de provincie zeer divers is en varieert van een financiële bijdrage voor een project dat op uitvoering staat, tot procedurele bemiddeling, maar ook tot deelname aan de allereerste visievorming waaronder ook de programmatische invulling. Een cruciale onderdeel in de meeste deelgebieden betreft het ondersteunen van het aankoop- en verplaatsingsproces van enkele grotere bedrijven in de kanaalzone. Ook voor dit aspect wordt overigens verwezen naar de gedetailleerde projectbeschrijvingen in de bijlagen.

Voor de **eerste tranche (2008 / 2009)** wordt een totale financiële bijdrage van de provincie gevraagd van **€ 5,75 mio.**

Bijlage 1: Centrumplan



Masterplan Centrum



Het centrumplan : verandert RWE/Obragasterrein in een waterfront met nieuwe activiteiten.



Maquette nieuw Kanaalfront RWE/Obragasterrein

Zoals hierboven aangegeven vormt het centrumplanplan de belangrijkste en meest urgente gebiedsontwikkeling in de kanaalzone. Het betreft de uitbreiding van het (historische) kernwinkelgebied met globaal eenzelfde oppervlakte (ha.) ten behoeve van een gemengd

programma van centrumfuncties. Het masterplan is er tevens op gericht om het centrum een meer prominent 'gezicht' aan het kanaal te laten geven en daarnaast om een helder winkelcircuit aan te leggen die een meer ruimtelijk-functionele samenhang tussen het historische en het nieuwe deel van het centrum ontwikkelt.

Programma: 830 woningen	Hotel (4.500 m2 bvo)
30.000m2 bvo winkelruimte	Centrale Bibliotheek (4.200m2 bvo)
1.500 m2 bvo horeca en leisure	900 openbare parkeerplaatsen

Ten behoeve van de ontwikkeling is een Samenwerkingsovereenkomst gesloten met 2 private partijen (ING Real Estate en AM wonen). Kern van deze basisovereenkomst is de regeling van de grondtransactie tussen gemeente en ontwikkelaar(s). Tevens is door gezamenlijke partijen een masterplan Helmond Centrumplan opgesteld dat in 2004 door de gemeenteraad is vastgesteld. Inmiddels is ook een uitwerkingsplan (SUP) voor de eerste fase vastgesteld. De uitvoering van deze eerste fase is gepland in september 2008 met de start bouw van de nieuwe centrale bibliotheek.

Financiën :

De grondexploitatiekening van het Centrumplan ziet er als volgt uit:

Kosten	Bedrag x miljoen	
Grondverwerving	€ 48,2	
Civieltechnische kosten	€ 26,5	
Ambtelijke kosten	€ 6,4	
Planstructurele voorzieningen	€ 3,3	
Rente/exploitatiekosten/kostenstijging	<u>€ 11,4</u>	
Totale kosten	€ 95,8	
Opbrengsten		
Grondverkoppen	€ 59,1	
Opbrengststijging	€ 6,4	
Subsidies	<u>€ 1,5</u>	
Totale opbrengsten	€ 67,0	
Tekort op eindwaarde		€ 28,8

Deze tekorten worden voorlopig gedekt binnen de onrendabele investeringsruimte van de gemeente en het grondbedrijf.

De bijdragen van derden over de totale periode van Samen Investeren bestaan uit:

Investerings in gebouwen	€ 37,6
Overige bijdragen	<u>€ 2,4</u>
Totale bijdragen	€ 40,0

Het onrendabele tekort is vooral terug te voeren op de hoge verwervingskosten (en verplaatsing) van enkele grote eigendommen (RWE/Obragas, Woonpartners en KPN) die essentieel zijn voor de uitvoering van de eerste fase van het project en voor de investeringskosten van de openbare parkeeraccommodatie in het plan.

De gebruikelijke planologische procedures moeten worden doorlopen. Een nieuw bestemmingsplan ligt momenteel ter inzage. Het is een globaal bestemmingsplan. Door middel van planuitwerkingen zullen de diverse plandelen nader in een planologisch-juridisch kader worden vastgelegd. Daarna zullen de bouwvergunningen door de gemeente kunnen worden verleend. In het kader van de grondsanering zal daarnaast een saneringsplan moeten worden goedgekeurd.

De planning voor de eerste tranche (**2008 / 2009**) omvat de volgende onderdelen /acties:

- afsluiting basisovereenkomst partners Centrumplan
- verwerving RWE/Obragasterrein
- uitwerking ontwerp publieke garage centrumplan
- procedure ontwerp-bestemmingsplan Centrum
- start bouw centrale bibliotheek
- verwerving terrein Woonpartners (de Bleek en omgeving. City-sporthal)
- start ontruiming de Bleek (woonpartners)

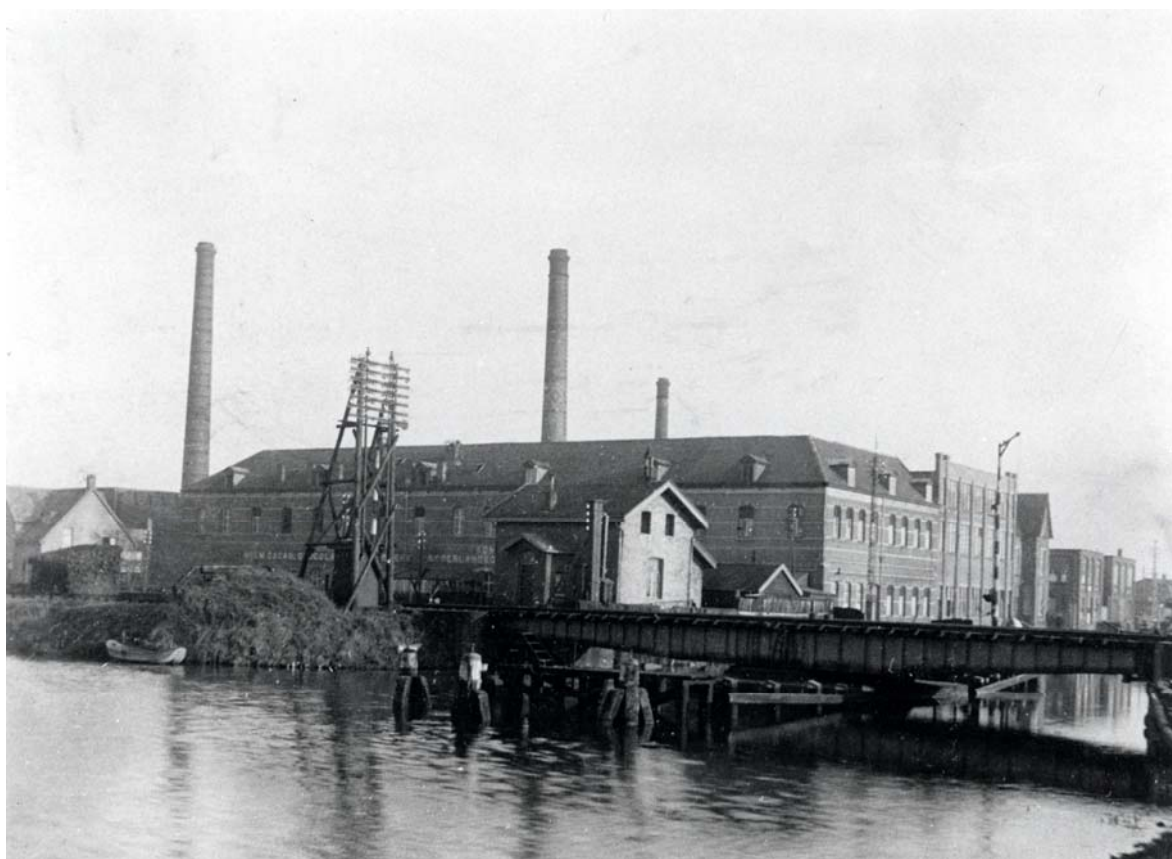
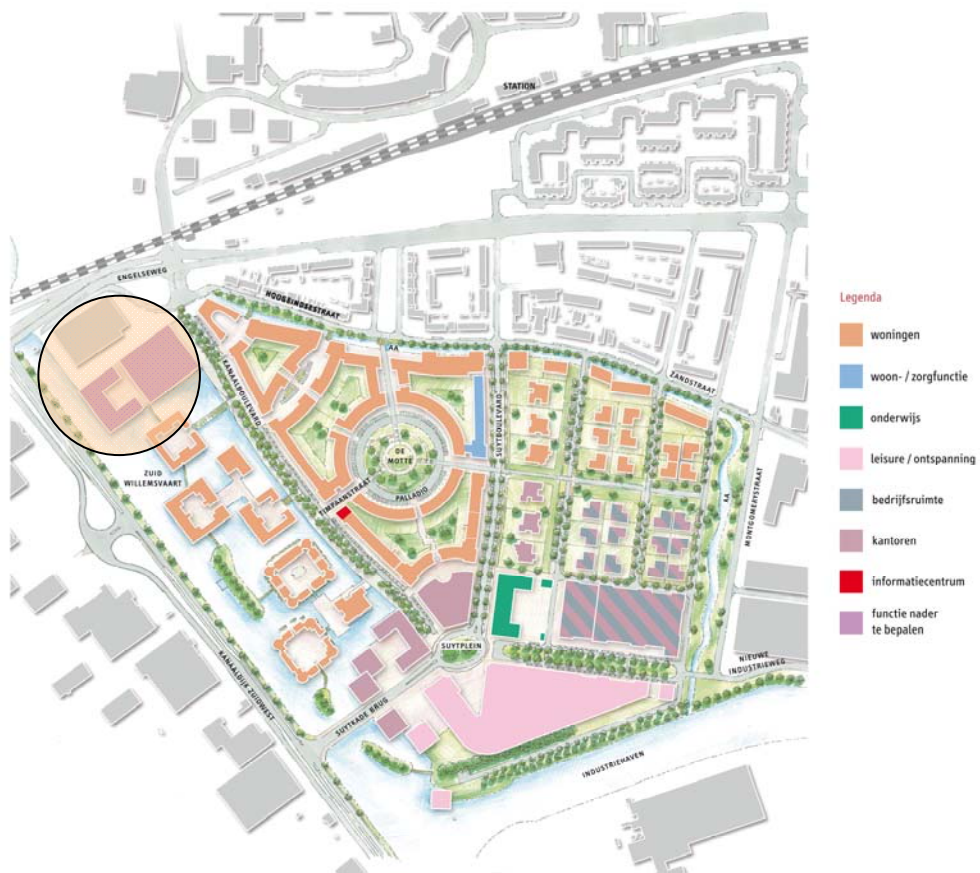
De belangrijkste **risico's en knelpunten** betreffen:

- resultaten verwervingsprocessen (gesprekken met grote eigenaren zijn gestart)
- constructiekosten nieuwe publieke parkeergarage ivm draagkrachtproblematiek bodem
- bodemverontreiniging te verwerven terreinen nog niet volledig in beeld
- verplaatsing City-sporthal naar Suytkade
- vertraging procedure nieuw bestemmingsplan Centrum
- een sterke marketingcampagne zal er voor moeten zorgen dat de relatief snelle en forse uitbreiding van het winkelvloeroppervlakte economisch kan worden opgevangen.

De gevraagde **bijdrage / rol van de Provincie Noord-Brabant** in dit deelproject is:

- Financiële bijdrage exploitatietekorten (**€ 5,0 mio**)in de jaren **2008 en 2009** (1^e tranche) met name om een aantal verwervingen mogelijk te maken. De raming van deze verwervingen ligt tussen de € 12 tot € 20 miljoen. (voor de 2^e tranche wordt gevraagde bijdrage nog geconcretiseerd)
- Begeleidende rol aankoop / verplaatsing RWE-Obragas
- Ondersteunende rol bestemmingsplanprocedure en saneringsplan

Bijlage 2: Noordkop Suytkade



De Cacaofabriek begin 20^e eeuw



Vogelvlucht Noordkop Suytkade

In het kader van transformatie van een groot industrieelcomplex (voormalige Hatema) van ca. 25 ha. is in 2003 samen met de private partner een samenwerkingsovereenkomst gesloten waarin niet alleen een masterplan is opgesteld maar ook een Gemeenschappelijke exploitatiemaatschappij (GEM Suytkade) is opgericht. Inmiddels is conform het masterplan de realisering van dit gebied met een specifiek centrum-stedelijk karakter ter hand genomen en zijn de eerste woningen en ondermeer een onderwijsinstelling (groene Campus) opgeleverd, c.q. in aanbouw. Ook een groot aantal infrastructurele werken is in uitvoering (o.a. nieuwe brug over het kanaal). Het totale programma omvat ondermeer 1100 woningen, 40.000 m² bvo kantoren, een onderwijsinstelling voor HBO-MBO-VMBO onderwijs en een stedelijk-regionaal leisure centrum van ca. 30.000 m² bvo.

In het masterplan en het vigerende bestemmingsplan is ook in een vervolgfase de ontwikkeling van het meest noordwestelijke punt van dit transformatiegebied voorzien. Een gebied dat nog uit enkele lopende bedrijfsactiviteiten bestaat.

Voor dit gebied speelt dat de beoogde verwerving en herontwikkeling een zeer lastige opgave is waarbij niet alleen de financiële repercussies voor de planexploitatie groot zijn maar ook de programmatische invulling lastig is. Door een recente brand in het aanliggende monument 'de Cacaofabriek' doet zich bovendien de vraag voor of dit pand niet in de herontwikkeling moet worden betrokken om een integrale aanpak mogelijk te maken. Dit kan de volgende voordelen hebben:

- a. de locatie kan worden vormgegeven als een samenhangend knooppunt tussen centrum, spoorzone en Suytkade. De onderlinge samenhang (ruimtelijk, functioneel en exploitatietechnisch) tussen deze gebiedsdelen kan daardoor sterk verbeterd worden.
- b. er kan een project ontstaan dat uitstekend past in het integrale project Transformatie kanaalzone waarbij tevens sprake is van revitalisering van een belangrijk object in de het Helomdse industriële erfgoed.

Programma: nog te ontwikkelen.

Totale capaciteit ca. 25.000 m² bvo.

Mogelijke functies zijn : creatieve industrie / wonen / leisure / horeca

Daarnaast handhaven bestaand kunstenaarscollectief ("de Cacaofabriek")

Financien:

De grondexploitatie rekening Suytkade ziet er als volgt uit:

Kosten	Bedrag x miljoen
Grondverwerving	€ 16,1
Bodemsanering	€ 6,1
Civieltechnische kosten	€ 19,7
Planontwikkeling en engineering	€ 8,3
Planstructurele voorzieningen	€ 4,1
Rente/exploitatiekosten/kostenstijging	<u>€ 17,7</u>
Totale kosten	€ 72,0
Opbrengsten	
Grondverkoop	€ 58,8
Opbrengststijging	€ 4,6
Subsidies	<u>€ 2,8</u>
Totale opbrengsten	€ 66,2
Tekort op eindwaarde	€ 5,8

Dit tekort wordt voorlopig gedekt door de partners in de Grondexploitatie maatschappij t.w. van Wijnen en de gemeente. Het aandeel gemeente (50%) is afgedekt binnen het gemeentelijk grondbedrijf.

Planning:

- 2008-2009** visievorming
aankoop en verplaatsing bedrijven
bouwplanuitwerking
- 2010-2012** sloop en sanering
bestemmingsplan procedure
bouwrijp maken

In het vigerende bestemmingsplan is dit plandeel bestemd tot "gemengde doeleinden". Uitbreiding met de Cacaofabriek (monumentenstatus en bedrijfsbestemming zou aanpassing van dit bestemmingsplan betekenen.

Risico's en knelpunten:

- negatieve effecten verwervingskosten voor exploitatie
- sanering / milieukwaliteit
- marktsituatie beoogd programma
- procedurele vertragingen

De gevraagde **bijdrage / rol van de Provincie Noord-Brabant** in dit deelproject is:

- Deelname visievorming
- Ondersteunende rol bestemmingsplanprocedure en saneringsplan
- Financiële bijdrage exploitatietekorten (2^e tranche, nog te bepalen)
- Ondersteunende rol verplaatsing bestaande bedrijven

Bijlage 3: Nedschroefterrein



De firma Nedschroef bv., sedert meer dan honderd jaar gevestigd aan de kanaalzone in Helmond en uitgegroeid tot een gerenommeerd internationaal concern met een sterke positie als toeleveringsbedrijf in de automotive sector, heeft vorig jaar te kennen gegeven dat haar vesting aan de kanaalzone niet langer meer past in haar bedrijfsvoering en dat zij opteert voor verplaatsing en samenvoeging met een andere vestiging uit Weert. Daarbij is uitgesproken dat verplaatsing binnen Helmond de voorkeur verdient maar dit mede afhankelijk is van de herontwikkeling van het huidige terrein. Ook andere opties worden opengehouden. Het bedrijf heeft enkele ontwikkelaars gevraagd een ontwikkelingsmodel op te stellen voor het huidige terrein en daarbij een zo financieel optimaal resultaat te creëren .

Vanuit de gemeente is het initiatief genomen om de transformatie van het terrein en de verplaatsing van de vestiging zo goed mogelijk te begeleiden. Daartoe is een eerste globale ontwikkelingsvisie met uitgangspunten en randvoorwaarden opgezet. Deze gaat ook uit van de gelijktijdige verplaatsing en transformatie van de aanliggende fabriek Raymakers. Dit bedrijf is inmiddels in gesprek met de gemeente.

Het huidige bestemmingsplan kanaalzone gaat voor dit terrein uit van een conserverende bedrijfsbestemming. Herziening van het bestemmingsplan is afhankelijk van de visievorming en de definitieve afspraken over de verplaatsing van de vestiging en de herinvulling van het terrein.



Nedschroef e.o. Helmond



Céramique Maastricht



Chassé Breda



Strijp S Eindhoven

Programmatische uitgangspunten:

voor het gebied is nog geen definitief programma opgesteld; in de gemeentelijke visie wordt uitgegaan van een aantal deelmilieus die de inpassing in het omgeving weergeven.

In de zone aan het kanaalfront wordt uitgegaan van herbestemming van het industriële erfgoed. Maatschappelijke functies, kantoren en creatieve industrie komen hiervoor in aanmerking.

Voorts biedt deze zone (beperkte) ruimte om bebouwing toe te voegen in de vorm en de sfeer van de bestaande fabrikantenvilla's, met name ten noorden van de centrumring. Ter plaatse is een park geprojecteerd, dat voorziet in de behoefte aan openbaar groen in het gebied.

Centrumring

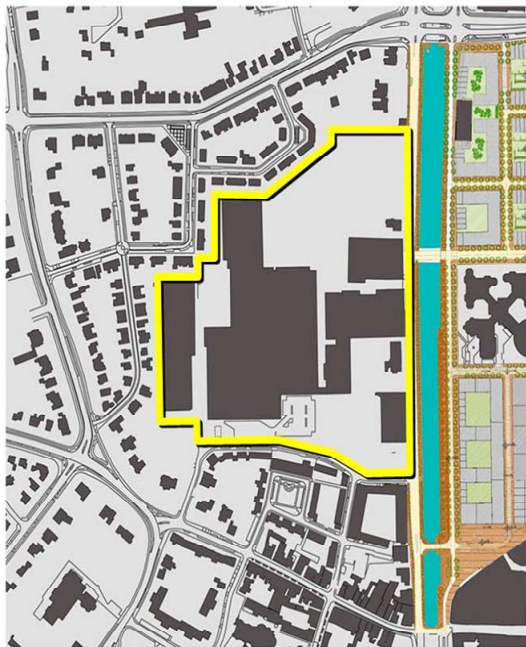
De centrumring maakt het studiegebied onderdeel van een groter geheel. Het vormt de ruggengraat van het plan en sluit aan de oostzijde aan op de centruboulevard in het nieuwe centrumplan en de geprojecteerde brug over het kanaal.

Stedelijke bebouwing binnen de ring

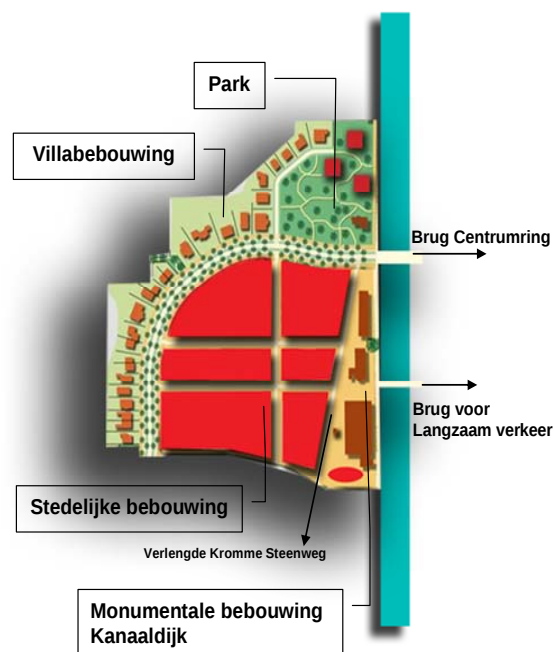
Voor het gebied gelegen binnen de ring wordt uitgegaan van stedelijke bebouwing in een hoge dichtheid. Het verkavelingspatroon is gebaseerd op de rechthoekige structuur van de oorspronkelijke bedrijfsbebouwing. De stedelijke blokken kunnen ruimtelijk en programmatisch op flexibele wijze worden ingevuld met centrumfuncties.

Villabebouwing

Aan de buitenzijde van de Centrumring presenteert zich de nieuwe villabebouwing als afbouw van de Oranjebuurt.



huidige situatie



Visie Nedschroef e.o. Helmond

stedenbouwkundige uitgangspunten

Financiën :

De kosten welke in de periode 2008/2009 gemaakt zullen worden bestaan vooral uit planontwikkelingskosten globaal als volgt te ramen:

Visieontwikkeling	€ 150.000,00
Bodemonderzoeken	€ 50.000,00
Overige onderzoeken	€ 50.000,00
Totale kosten over de periode 2008/2009	€ 250.000,00

Op basis van de visieontwikkeling kan een betere inschatting gemaakt worden van de financiële haalbaarheid van het traject. De verwachting is, dat het project zeker niet budgettair neutraal gerealiseerd zal kunnen worden.

Planning:

In de periode 2008/2009 (1^e tranche) zullen de werkzaamheden vooral gericht zijn op de visievorming / planvorming. Het in beeld brengen van de verwachte bodemsanering (saneringsplan) en het verrichten van aanvullende onderzoeken zal daarvan deel uitmaken. Tevens zal ingezet worden op de voorbereiding van feitelijke verplaatsing van de huidige vestiging.

De belangrijkste **risico's en knelpunten** betreffen:

- het zoeken van een optimaal stedelijk programma
- bodemverontreiniging terrein nog onbekend
- de afstemming van het toekomstige programma met het totale programma van de stad

De gevraagde **bijdrage / rol van de Provincie Noord-Brabant** in dit deelproject is:

- ondersteunende rol in het zo optimaal mogelijk organiseren van programma
- het industrieel erfgoed mede te behouden
- Ondersteunende rol bestemmingsplanprocedure en saneringsplan.
- Financiële bijdrage planontwikkeling (**€ 125.000**) in de jaren **2008 / 2009** (1e tranche)



Monumentaal kantoorgebouw Nedschroef

Bijlage 4: *Kwaliteitsimpuls Traverseviaduct / kruising kanaalzone*



Overzichtsmontage kwaliteitsimpuls traverse



Inrichting kasteeltuin onder Traverseviaduct

Na een jarenlange discussie heeft de gemeenteraad in 2004 een besluit genomen over de hoofdwegenstructuur van Helmond in de komende 10 jaar. Daarin is de dominante positie van de Traverse dwars door Helmond als hoofdadere van de stad bevestigd. Vooral om financiële redenen is daarbij tevens afgezien van de optie om het centrale viaduct over de Zuid-Willemsvaart te ondertunnelen. In plaats daarvan is besloten de negatieve impact van dit zware verkeersviaduct midden in het centrum te verbeteren door een ingrijpende kwaliteitsimpuls zowel aan de bovenzijde van het viaduct als aan de onderzijde. Daarmee kan uiting gegeven worden aan de mogelijkheden die door Prof. Joan Busquets in het Centrumplan zijn beschreven om het viaduct als een “balkon

van de stad" te laten functioneren en vooral ook de onderzijde transparant te maken en daardoor de verbindingen tussen het kernwinkelgebied en de kasteeltuin te herstellen. In het door de gemeenteraad in 2007 vastgestelde plan van aanpak zijn deze doelstellingen verder uitgewerkt en gevisualiseerd. Inmiddels is een start gemaakt met het verwijderen van diverse bouwwerken onder het viaduct en met het realiseren van een fietsenstalling aan de westzijde van het kanaal.

Voor het uitvoeren van het plan van aanpak is geen wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.



Lichtplan kwaliteitsimpuls Traverseviaduct (onderzijde en bovenzijde)

Programma / maatregelen:

Onderzijde

- Transparant en doorzichtig maken door bebouwing te verwijderen
- Bouwkundig herstel kolommen en plafonds
- Opstellen en uitvoeren lichtplan
- Relatie met centrum herstellen door herinrichting kasteeltuin tot onder viaduct door

Bovenzijde

- Vervangen lichtmasten door expressieve exemplaren
- Uitvoeren lichtplan
- Verfraaien hekwerk met lichtlijn (binnenzijde en buitenzijde)
- Plaatsen van stadsbakens (stadspoorten aan beide uiteinden van viaduct)
- Plaatsen bloembakken en banken
- Uitdrukking geven aan industrieel erfgoed door toepassing kunst

Financiën:

Maatregelen onderzijde	€ 0,8 mio
Maatregelen bovenzijde	€ 1,8 mio
Inrichting kasteeltuin onderzijde viaduct	<u>€ 0,4 mio</u>
Totaal	€ 3,0 mio

Waarvan gedekt door gemeente (Investeringsplan 2008-2011 / begroting 2008-2009)	€ 1,2 mio
Gevraagde bijdrage derden (Stimulus / EU-fonds):	€ 1,2 mio
Tekort / nog te dekken:	€ 0,6 mio

Planning :

Opstellen plan van aanpak	2006 / 2007
Vorbereiding	2007
Uitvoering 1 ^e fase (maatregelen onderzijde viaduct)	2008
Uitvoering 2 ^e fase (maatregelen bovenzijde viaduct)	2008 / 2009
Uitvoering 3 ^e fase (herinrichting kasteeltuin onderzijde viaduct)	2009

Risico's en knelpunten:

- Toekenning bijdrage Stimulus / EU fonds
- Financiering 3^e fase
- Goedkeuring architectonisch ontwerp stadspoorten

Gevraagde bijdrage / rol van de provincie:

- Financiële bijdrage (€ 0,6 mio) in de jaren 2008 en 2009 (1^e tranche)