



Aan de leden van de gemeenteraad.

Raadsinformatiebrief 21

Projectbureau Helmond

Helmond, 24 februari 2010

Onderwerp: ontwikkeling Cacaofabriek e.o.

Ons kenmerk: 1099000826 44000

Uw kenmerk:

Doorkiesnr.: 0492-587467

Uw brief d.d.:

1. Inleiding

De verkenning van de herontwikkelingsmogelijkheden van de locatie Cacaofabriek en omgeving is medio 2009 gestart. Op bestuurlijk niveau is afgesproken dat de raad begin 2010 zou worden geïnformeerd over de voortgang. Middels deze raadsinformatiebrief brengen wij uw raad op de hoogte brengen van de stand van zaken. Wij stellen voor om uw raad later dit jaar uitgebreider te informeren via, bij voorkeur, een presentatie in de commissie.



Locatie plus begrenzing Cacaofabriek e.o./ Noordkop Suytkade (globaal)

2. Aanpak

De herontwikkeling wordt gefaseerd opgepakt.

Fase 1: Planfase

In de planfase, die in maart 2009 is gestart, zijn de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de verdere ontwikkeling vastgesteld. Er is een eerste bouwtechnische en bouwhistorische verkenning uitgevoerd.

Voorts is een Programma van Wensen van potentiële gebruikers opgesteld. Tot slot is een eerste verkenning uitgevoerd van mogelijke partners.

Fase 2: Ontwikkelfase (2010- medio 2011)

Fase 3: Uitvoeringsfase (2011-2013)

3. Resultaten eerste fase

3a. Locatieomstandigheden

De kern van de locatie, die de locatie kleur en sfeer geeft, is de Cacaofabriek. Deze bestaat uit twee delen, namelijk een u-vormig laag gedeelte, dat parallel aan de Engelseweg ligt en een hoger deel aan het kanaal, dat grotendeels is verwoest door brand. Er is een bouwtechnisch en bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd.

Resultaten:

- Het hoge gedeelte, dat is afgebrand, is in slechte staat en op de gevel na niet te handhaven. Deze gevel is echter wel zodanig typerend en authentiek dat wij deze handhaven; achter deze gevel zal een nieuw gebouw gerealiseerd worden;
 - Het lagere U-vormige gebouw is behoorlijk aangetast. In de loop der tijd is de gevel op sommige plekken aangetast en niet goed hersteld, de gevel is op veel plekken poreus en er is veel vochtdoorslag, een aantal dragende constructies zijn niet berekend op de eisen anno 2010.
 - In de ontwikkelfase werken we samen met een architect uit op welke manier het gebouw kan worden herontwikkeld. Het is van groot belang de monumentale beleving van het gebouw te versterken. Ook zal aandacht besteed worden aan de onderzoek en ruimtelijke inpassing van de kraanbaan.
 - Deze situatie biedt mogelijkheden om oud en nieuw te combineren: de bijzondere relicten cacao-fabriek combineren we met moderne elementen om daarmee een nieuw bijzonder geheel te creëren
- De overige bebouwing op het terrein (alles ten zuiden van de Cacaofabriek) wordt in zijn geheel gesloopt.

3b. Programma

De verkenning van het mogelijke programma op de locatie levert drie pijlers op: cultuur, creatieve economie en wonen. Als verbindende schakel tussen de pijlers wordt een horecaprogramma toegevoegd.

Betrokken **cultuurorganisaties** met (veel) interesse in huisvesting op deze locatie zijn LAKEI, het Filmhuis, de Stichting Cacaofabriek en de organisaties Art Event, SEM, Helmond Film en Impact. De eerste drie organisaties zijn binnen de cluster cultuur de grotere gebruikers met programma's van enkele honderden m2 bvo. De andere organisaties zijn kleine gebruikers, die vanwege de aard van hun activiteiten inhoudelijk een interessante aanvulling zijn op de grote gebruikers. Er zijn ook al diverse samenwerkingsverbanden tussen deze organisaties.

De **creatieve economie** is een kansrijke sector, die in Helmond nog kan groeien. Voorbeelden elders in het land leren dat het belangrijk is om binnen de grote variatie in deze sector een goed concept te ontwikkelen en deze naar Helmondse schaal te vertalen. Daarbij zijn vragen aan de orde op welke wijze Helmond zich inhoudelijk het best kan profileren in de creatieve industrie (food, design, of breder?), welke kansen een regionale aanpak biedt, wat de effecten van alle ontwikkelingen op dit vlak in Eindhoven zijn. In het begin van de tweede fase zullen deze vragen middels een compact onderzoek op korte termijn beantwoord worden, zodat ook in deze pijler zicht ontstaat op een haalbaar en op de locatie passend programma. Het **woonprogramma** zal bestaan uit circa 50-60 appartementen in de goedkope sector en de onderkant van het middeldure segment (circa € 200.000 gemiddeld). Dat programma krijgt een specifieke, bijzondere invulling en richt zich op de gebruikers van de locatie (ondernemers, kunstenaars) en concurreert daarom niet met de omgeving (Suytkade, centrum).

De horeca heeft in deze opzet een ondersteunende functie richting de drie pijlers, maar kansen om ook een zelfstandige aantrekkingskracht te krijgen (eetcafé, bijzondere uitstraling, goede ligging) moeten benut worden. Dit kan betekenen dat er op dit punt wijziging optreedt in de exploitatieopzet van de individuele culturele instellingen.

Resumé programma:

- Het cultuurprogramma beslaat circa 3500 m2 bvo.
- De marktvraag creatieve economie is in een voorlopige raming geschat op circa 2000 m2 bvo.
- Het aantal appartementen is 50-60.
- Het horecaprogramma beslaat inclusief terras enige honderden m2 bvo (nader uit te werken in ontwerpfase).

3c. Financiën

De doorrekening van de grondexploitatie en de vastgoedexploitatie geeft inzicht in de huuropbrengsten die nodig zijn om tot een sluitende overall exploitatie te komen. Conclusie op dit moment is dat er in beginsel sprake is van een financieel haalbare ontwikkeling. Wij gaan op korte termijn in overleg met de potentiële nieuwe gebruikers en geven hen de volgende opdracht mee:

- Elke gebruiker stelt meerjaren exploitatie op, uitgaande van door de gemeente op te geven kostendekkende huurprijzen;
- Uitgangspunt is structureel gezonde bedrijfsvoering;
- Organisaties geven aan op welke wijze bedrijfsvoering zich in nieuwe situatie ontwikkelt (kosten-baten) (nieuwe locatie = nieuwe kansen; dit waarmaken).

Zodra gebruikers de exploitatieopzet uitgewerkt hebben, en wij een betrouwbaar zicht hebben op de financiële haalbaarheid, ontstaat een geschikt moment om de gemeenteraad uitgebreider te informeren. Wij verwachten dat dit rond april is.

4. Vervolgstappen

In januari is fase 2 gestart, de ontwikkelfase. De eerste opgaven daarin zijn:

- Opstellen definitief programma van de culturele functies (loopt);
- Stedenbouwkundige en architectonische uitwerking: op welke wijzen passen de programma's in het plangebied (loopt) ;
- Uitwerking financieel: Grondexploitatie; Vastgoedexploitatie; Bedrijfsexploitaties (loopt);
- Partnerselectie: welke partij kan welke rol spelen in ontwikkeling en exploitatie; verkenning rol gemeente (loopt);
- Voorbereiding sloop hoge deel Cacaofabriek en intensivering beheersituatie (netter maken) (loopt).

In fase 2 zullen voorts de volgende stappen genomen worden:

- Start met het ontwerpproces, uitwerking van het concept creatieve economie, start samenwerking eindgebruikers (overleg over synergie, beheer, pve, ontwerp e.d.);
- Inrichten projectorganisatie: stuurgroep, projectgroep, overleg externe partners (eindgebruikers).

De planning is om fase 2 in 2010 uit te voeren en eind 2010 af te ronden. Uiterlijk op dat moment ontstaat er een definitief go / no go moment voor de herontwikkeling van de locatie in de voorgestelde richting.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Helmond,
De burgemeester, de secretaris,

