



Commissie-format
Verzoek College van B en W voor Commissiebehandeling.
Vastgesteld in B en W vergadering van : 8 januari 2008
Onderwerp: Voorbereidingsbesluit en zelfstandige projectprocedure voor het herbestemmen van een rijksmonument op Kanaaldijk NW 83b-85
Inhoud: Thans ligt voor u een verzoek van een particuliere partij om een herbestemming te geven aan een rijksmonument, dat momenteel in verwaarloosde staat van onderhoud verkeert. De initiatiefnemer Cervix Vastgoed & Adviseurs BV wil het pand volledig intact laten, restaureren en een kantoorbestemming geven. Aan de noordzijde van de kavel komen de benodigde parkeerplaatsen. De noodzaak om het pand zo spoedig mogelijk te restaureren en geschikt te maken voor ingebruikname wordt onderkend. Er is voldoende ruimte om de parkeernorm voor kantoren met baliefunctie (2,5 pp / 100m² bvo) te halen en de tuin representatief en groen te houden. Het initiatief is in strijd met het kantorenbeleid van de gemeente aangezien dat ervan uitgaat dat kantoren geconcentreerd moeten worden in het Centrum en op Suytkade. Ook vanuit de aanwezige voorraad van bestaande kantoorpanden is er geen aanleiding om af te wijken van dit vigerend beleid. De reden om desondanks te adviseren aan het initiatief medewerking te verlenen komt voort uit de overweging dat de monumentale villa in zijn voortbestaan wordt bedreigd door een inmiddels langdurig bestaande leegstand. Voorgesteld wordt om voor dit project een zelfstandige projectprocedure te volgen. Omdat het bestemmingsplan ouder is dan 10 jaar dient tevens een voorbereidingsbesluit ex. artikel 21 WRO te worden genomen. Aan uw wordt gevraagd de gemeenteraad te adviseren over dit voorstel
Financiële aspecten en dekking: n.v.t.
Met dit verzoek mee te zenden stukken: - raadsvoorstel 21 - kaart voorbereidingsbesluit: V 469.
Het college van B en W verzoekt: Ter besluitvorming voorleggen aan de gemeenteraad op 12 februari 2008 en ter advisering aan de commissie RF op 15 januari 2008.

Ruimte voor eventueel vervolg inhoud:

Beleidsmatige context.

Het verzoek vanuit verschillende invalshoeken bekeken levert spanning op tussen gehanteerde beleidslijnen:

1. Bestemmingsplan. Het betreffende gebied valt in het bestemmingsplan 'Villapark en omgeving' uit 1998 en heeft de bestemming 'Woongebied' (deelgebied I en, het onbebouwd deel van het perceel, deelgebied III). Binnen deze bestemming zijn kantoren alleen toegestaan bij de aanduiding K, hetgeen bij de betreffende kavel niet het geval is.

2. Kantorenbeleid. De Helmondse kantorenmarkt is sterk versnipperd en staat behoorlijk onder druk. De gemeente voert een marktmakend beleid, waarbij een drietal concentratiegebieden zijn aangewezen waar kantoorvestiging wordt gestimuleerd om kritische massa op te bouwen en op die manier een kantormilieu te ontwikkelen. Dit resulteert in een terughoudende opstelling ten aanzien van toename van de voorraad buiten de concentratiegebieden. Een geconstateerd overschot in de huidige markt geeft extra voeding aan deze opstelling.

3. Monumentenbeleid. Het monumentenbeleid is gericht op de instandhouding van monumentaal beschermde panden. In dit bestand is het rijke industriële verleden van Helmond herkenbaar aanwezig in de vorm van fabrikantenvilla's: statige panden doorgaans gelegen op grote percelen. Kanaaldijk NW 83b-85 behoort hiertoe. Het voor instandhouding noodzakelijke beheer van deze panden is een kostbare aangelegenheid.

Het is zaak leegstand, en daarmee verloedering, van deze panden te voorkomen. Ze leveren immers een belangrijke bijdrage aan de kwaliteitservaring van de stad. Een streven naar maatwerk ten aanzien van het (her-)bestemmen van deze panden is in het verleden een adequaat instrument gebleken en zal ook nu en in de toekomst soelaas kunnen bieden.

Beoogd effect.

Voorkomen dat een monumentaal pand als gevolg van langdurige leegstand in verval dreigt te raken

Argumentatie.

1. Unieke uitstraling. Het huidige aanbod van kantoorruimte in dit segment rond 700 m² heeft geen eigen identiteit (onderdeel van groter geheel als bijvoorbeeld Kasteeltraverse, of Binnen Paralleweg) of bevindt zich op Groot Schooten (niet overeenkomstig de (gewenste) bestemming). Het is mogelijk om parkeren op het terrein, en uit het zicht te realiseren. De locatie betreft de noordelijke invalsweg in Helmond in de nabijheid van het centrum.

2. Beperkte precedentwerking. De categorie van rijks- of gemeentewege beschermde fabrikantenvilla's met als kenmerk "statig pand op ruim perceel" omvat in Helmond 27 panden.

Van deze aanvankelijk als woonhuis in gebruik genomen panden zijn er 16 die inmiddels een anderssoortig gebruik kennen. Van de overige 11 zijn er 7 die weliswaar nog als woonhuis in gebruik zijn, maar waarvoor op grond van het bestemmingsplan anderssoortig gebruik mogelijk is.

De spanning die zich thans voordoet rond Kanaaldijk NW 83b-85 kan zich derhalve in de toekomst voor slechts een klein aantal andere panden voordoen.

3. Doelgroep. Er is geen sprake van vervangingsvraag de beoogde gebruiker komt uit de peelregio en draagt daarmee bij aan onze centrumpositie in de regio. Gezien het type bedrijf ook een solide partij.

Kanttekening.

De monumentale status van het pand legitimeert uitzondering op het kantorenbeleid.