



Aan de leden van de gemeenteraad.

Raadsinformatiebrief 75

Helmond, 21 mei 2019
Onderwerp: voortgang herstructurering Induma-West

Zaaknummer: 50024944

Inleiding

In 2014 is de gemeente Helmond gestart met de voorbereidingen voor de herstructurering van Induma-West; het gebied tussen Engelseweg, de Scheepsboulevard, de Churchilllaan en de Montgomerystraat/ Montgomeryplein. Dit doen we samen met onze partners, vastgoedeigenaren en ondernemers in het gebied. Met deze raadsinformatiebrief informeren wij u graag over de ontwikkelingen in Induma-West.

Kernboodschap

Op 6 december 2005 is door de gemeente Helmond en de huidige Stichting Bedrijventerreinen Helmond (SBH) het 'Masterplan Hoogeind' vastgesteld. Inmiddels is er een groot aantal stappen gezet. In het Masterplan zijn vijf deelgebieden beschreven die worden geherstructureerd. Induma-West is het laatste deelgebied op Hoogeind dat in lijn met dit Masterplan wordt aangepakt.

Net als bij de succesvolle herstructurering van Induma-Oost is ook bij Induma-West gekozen om de herstructurering integraal en vraaggericht aan te pakken. Met de Brabantse Ontwikkelingsmaatschappij (BOM), Stichting Bedrijventerreinen Helmond (SBH) en de gemeente is afgesproken dat er gezamenlijk geïnvesteerd wordt in het proces en de opknappbeurt van het terrein. Een belangrijke voorwaarde hierbij is dat de ondernemers en vastgoedeigenaren zelf ook investeren in het gebied en in hun panden.

Aanleiding en doelstelling van de herstructurering

Induma-West is een sterk verouderd bedrijventerrein. Dit zorgt er voor dat de verhuurbaarheid en de waarde van het vastgoed onder druk staan. De uitstraling van het gebied en de panden kunnen nieuwe energie gebruiken. De afgelopen jaren is een flinke verbetering gemaakt. De uitstraling van de Churchilllaan is verbeterd doordat eigenaren gezamenlijk de gevels hebben opgeknapt. Daarnaast geeft de komst van het leisurecomplex aan de Scheepsboulevard het gebied een belangrijke impuls. Ook de herontwikkelingslocatie van Berendsen aan de Montgomerystraat biedt een mooie kans om de uitstraling in het gebied te verbeteren.

Er is dus voldoende potentie aanwezig, maar het gebied heeft op verschillende vlakken nog een extra impuls nodig om toekomstbestendig te worden en te blijven. Herstructurering zorgt voor een stimulering van extra investeringen door vastgoedeigenaren en ondernemers in het gebied. Daarnaast zorgt dit voor een aantrekkelijke werklocatie voor nieuwe ondernemers. Induma-West is uitermate geschikt voor (startende) ondernemingen met een relatief kleine ruimtebehoefte.

Het doel van de herstructurering is:

Induma-West om te vormen naar een eigentijdse werklocatie met een gunstig economisch perspectief en een positieve uitstraling en bijdrage aan de omgeving.

De opgaven in het gebied

De samenwerkende overheidspartners en SBH, samen met ondernemers en vastgoedeigenaren in het gebied, hebben de knelpunten voor een toekomstbestendig bedrijventerrein in kaart gebracht:

1. Parkeeroverlast en verkeerscirculatie
2. Wateroverlast met name bij piekneerslag
3. Uitstraling en kwaliteit
4. Illegaal gebruik van de openbare ruimte en private objecten en handhaving

Op basis van deze opgaven zijn acties uitgezet en is er een voorstel gemaakt voor een nieuw ontwerp van de openbare ruimte. Dit voorstel is met de betrokkenen besproken en dit is inmiddels definitief. Het plan voorziet in een klimaatadaptieve waterafvoer en voegt kwaliteit toe aan de uitstraling van het gebied. In het kader van duurzaamheid wordt de straatverlichting vervangen voor LED met sensortechnologie. Daarnaast creëren we meer parkeergelegenheid en zijn er gesprekken gaande in het gebied om de parkeerdruk op het bedrijventerrein sterk te verminderen. Ook op het gebied van handhaving worden stappen ondernomen. Naast handhaving op strijdigheden in het ruimtegebruik worden acties van het Peel Interventie Team (PIT) voorbereid en uitgevoerd en installeert SBH collectief cameratoezicht.

Alternatieve strategie voor een structuurverbetering; stedelijke kavelruil

Bij Induma-Oost is er voor gekozen om de structuur van het gebied te verbeteren door letterlijk ruimte te creëren. Dit is gedaan door actief vastgoed en grond te verwerven en dit in te zetten ten behoeve van de openbare ruimte. Bij Induma-West is gekozen voor een strategie waarbij het initiatief en de verantwoordelijkheid veel meer bij de ondernemers en vastgoedeigenaren ligt. Zij zijn onder begeleiding van de samenwerkende partners aan de slag gegaan met een nieuw instrument binnen de gebiedsontwikkeling; stedelijke kavelruil. Met dit nieuwe instrument ruilen eigenaren zelf op vrijwillige basis eigendom, om zo een betere structuur van het gebied tot stand te brengen. Tijdens een eerste verkennende bijeenkomst zijn duidelijke kansen uitgesproken door ondernemers en vastgoedeigenaren. Hier is op doorgepakt.

Pilot Stimuleringsprogramma Stedelijke Kavelruil (SSKR)

De voortgang die geboekt is met het proces van stedelijke kavelruil is niet onopgemerkt gebleven. Vanaf 6 februari 2017 was Induma-West een van de pilotprojecten binnen het Stimuleringsprogramma Stedelijke Kavelruil (SSKR) van het Ministerie van Binnenlandse Zaken & Koninkrijksrelaties (BZK) en het Kadaster. Op dit moment is er nog geen definitieve ruildeal gesloten. Het instrument stedelijke kavelruil is nieuw en uniek. Als overheid hebben we met dit instrument minder grip op het gebiedsontwikkelingsproces dan met bijvoorbeeld actief grondbeleid het geval is. Het instrument stelt ondernemers en vastgoedeigenaren in staat om zelf initiatief en verantwoordelijkheid te nemen voor hun eigen omgeving. Deze manier van werken blijft voor alle betrokkenen pionieren. Daar was het stimuleringsprogramma juist voor bedoeld.

Het pilotprogramma is per 1 mei 2019 afgesloten. De pilot Induma-West heeft gedurende twee jaar belangrijke kennis en ervaring opgeleverd over hoe deze nieuwe gebiedsontwikkelingsvariant binnen de nieuwe Omgevingswet te implementeren. Voor Induma-West heeft het vooral een stevige basis gelegd voor de samenwerking tussen overheid, SBH, ondernemers en vastgoedeigenaren. Het proces met de eigenaren heeft er voor gezorgd dat nu veel duidelijker is geworden wat wel en niet haalbaar is. De resultaten van de pilot zijn geborgd in het jaarverslag van het stimuleringsprogramma (zie bijlage 1). Op deze manier kunnen anderen leren van de ervaringen die we hebben opgedaan.

Een indirect succes voortkomend uit de gesprekken in het kader van stedelijke kavelruil, is de uiteindelijke verplaatsing van het bedrijf Berendsen van de Montgomerystraat naar Bedrijventerrein Zuidoost-Brabant (BZOB). De locatie aan de Montgomerystraat moest gesaneerd worden en het bedrijf had behoefte aan meer ruimte. Met de verplaatsing is het bedrijf en de werkgelegenheid behouden voor Helmond. Op dit moment zijn gesprekken gaande over stedelijke kavelruil aan de zijde van de Montgomerystraat, waar ook de herontwikkelingslocatie van Berendsen onderdeel van uitmaakt.

Consequenties

Vanuit de provincie is subsidie verleend uit het Provinciaal Herstructureringsprogramma (PHP). De middelen worden ingezet voor de herinrichting van de openbare ruimte. Deze middelen heeft de gemeenteraad van Helmond op 29 maart 2016 beschikbaar gesteld in de vorm van een krediet. Vanwege de pilot stedelijke kavelruil heeft de herstructurering meer tijd in beslag genomen. De extra tijd is gebruikt om te investeren in het proces met ondernemers en vastgoedeigenaren in het gebied.

Een succesvolle kavelruil, en dus een structuurverbetering in het gebied, zou ook betekenen dat de openbare ruimte daarop aangepast moet worden. Om kapitaalvernietiging te voorkomen heeft de gemeente Helmond daarom de uitvoering van de werkzaamheden in de openbare ruimte tijdelijk onthoud gezet. Dit in afwachting van de gesprekken tussen eigenaren en de resultaten van stedelijke kavelruil. Nu de gesprekken over kavelruil bijna zijn afgerond, wordt de herinrichting van de openbare ruimte weer opgepakt.

Zowel de BOM als de provincie ondersteunen dit proces en zijn onderdeel van het traject met ondernemers en vastgoedeigenaren. In overleg met de provincie is afgesproken dat de gemeente Helmond de subsidie voor de openbare ruimte mag inzetten tot 1 januari 2020.

Vervolg

Het ontwerp voor de openbare ruimte is inmiddels definitief en er wordt nu gewerkt aan een bestek. Hierna wordt het werk aanbesteed en uitgevoerd. We streven er naar om de werkzaamheden eind 2019 af te ronden.

Communicatie

Ondernemers, vastgoedeigenaren en bewoners worden op de hoogte gehouden van de laatste ontwikkelingen via een periodieke nieuwsbrief. Op het moment dat er na de aanbestedingsperiode een aannemer is geselecteerd, dan verloopt communicatie met direct betrokkenen via de aannemer.

Bijlagen

Bijlage 1: Jaarverslag 2019 Stimuleringsprogramma Stedelijke Kavelruil

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Helmond
de burgemeester de secretaris

