

Projectplan Induma Oost Hoogeind, Helmond



6 juli 2006

Projectplan Induma Oost Hoogeind, Helmond

Naam indiener/uitvoerder:
Gemeente Helmond
juli 2006

Inhoudsopgave

Inleiding	4
1 Inventarisatie projectomgeving en belanghebbenden	5
1.1 Omschrijving/licging/omvang	5
1.2 Type bedrijven, bedrijvigheid	6
1.3 Grondeigenaren en oppervlakte percelen	6
2 Achtergrond	8
2.1 Geschiedenis en bestemming	8
2.2 Probleemschets	8
2.3 Economisch belang	9
3 Doelstellingen en maatregelen	10
3.1 Doelstellingen	10
3.2 Maatregelen	11
3.3 Resultaten	12
4 Projectorganisatie	14
4.1 Algemeen	14
4.2 Organigram	14
4.3 Planning activiteiten	14
5 Haalbaarheid	15
5.1 Draagvlak	15
5.2 Risico's	15
6 Exploitatieopzet	16
Zie bijlage 3	
7 Effecten/duurzaamheid	17
7.1 Effecten project	17
7.2 Flankerende maatregelen	17
8 Staatssteun	18
9 Noodzaak subsidie tot herstructurering	19
10 Subsidieverkenning	20
Zie bijlage 4	
Bijlagen	21
• 2a Planontwerp projectgebied	22
• 2b Samenwerkingsovereenkomst partijen	25
• 2c Intentieverklaring KVO	31

Inleiding

Op 6 december 2005 hebben gemeente Helmond en de Hogeindse Ondernemers Kring (HOK) het Masterplan Hogeind vastgesteld als basisdocument tot het herstructureren van het bedrijventerrein Hogeind. In het Masterplan wordt de huidige situatie voor bedrijventerrein Hogeind weergegeven met daarin vijf deelgebieden, welke opgepakt zullen worden voor nadere uitwerking. Het masterplan geeft een samenhangende aanpak van maatregelen weer waarmee het bedrijventerrein duurzaam wordt geherstructureerd.

De gemeente wil de herstructurering van het gehele bedrijventerrein van noord naar zuid aanpakken, startend met het gebied globaal tussen de Vossenbeemd en het spoor. Van west naar oost gezien komt men in dit noordelijke deel de volgende deelgebieden tegen:

- Het gebied Suytkade, deze herontwikkeling wordt door particulieren en publieke sector gezamenlijk opgepakt.
- De Induma West terreinen, de verwachting is dat door de herontwikkeling van Suytkade dit plandeel zich autonoom zal herontwikkelen.
- Diverse locaties langs de kanaalzone zijn met behulp van Stirea-middelen al herontwikkeld (zie Masterplan pag. 29).
- De revitalisering van de Engelseweg e.o.: onderzocht wordt of dit project mogelijk gerealiseerd kan worden met behulp van GSB-middelen.
- Het deelgebied Induma Oost wordt de eerste Topper-aanvraag.
- De meest oostelijke locatie is de Leemerging, waarvan nog onbekend is wat hier mogelijk is zowel beleidsmatig als technisch.

Gesteld kan worden dat met de uitvoering van het herstructureringsplan Induma Oost het noordelijke plandeel van Hogeind weer op orde wordt gebracht.

Het projectplan Induma Oost en bijhorende begroting worden in combinatie met het Masterplan ingediend bij het ministerie van Economische Zaken met een verzoek tot subsidie conform de Topperregeling. Na honorering van de subsidieaanvraag zal het plan door de gemeente tot uitvoering worden gebracht.

Het voorliggende projectplan Induma Oost is opgezet door de gemeente Helmond in samenwerking met HOK en de afdeling Bedrijventerreinen van de NV Brabantse Ontwikkelings Maatschappij.

1 Inventarisatie projectomgeving en belanghebbenden

1.1 Omschrijving/licging/omvang

Het plangebied Induma Oost is onderdeel van deelgebied Bokhorst in Hoogeind. Het directe plangebied ligt tussen de volgende wegen: Middendijk, Vlierdensedijk, Lage Dijk en de Duizeldonksestraat. De Lage Dijk is een belangrijke verkeersader op Hoogeind. Tussen de Lage Dijk en het plangebied ligt een brede strook met bomen en parkeervoorzieningen.

Kenmerkend voor het plangebied zijn de bijzonder sobere bedrijfsruimten welke dateren uit de beginjaren zestig en de smalle straten voor alle verkeer en leveranties. Het gebied is opgebouwd met vijf evenwijdige stroken bedrijfsruimten. Deze bedrijfsruimten hebben overwegend lage bouwhoogten (ca. 3,5 m.) en de eindgevels zijn dicht uitgevoerd waardoor het gebied weinig uitstraling heeft.

Het deelgebied is totaal groot bruto	91.724 m ² .
Het netto oppervlak (excl. openbaar gebied) bedraagt	56.996 m ² .
Totaal infrastructuur excl. Parkeerplaatsen en opritten	10.200 m ² .
Parkeeroppervlak, exclusief opritten tot percelen, ca 280 parkeerplaatsen	6.800 m ² .
Groenvoorziening, deels in gebruikgenomen door auto's:	17.728 m ² .



Figuur 1.1 Projectgebied

1.2 Type bedrijven, bedrijvigheid

De eigenaren van de complexen op Induma Oost zijn voor een deel zelf ondernemer/gebruiker en voor een deel belegger/verhuurder van bedrijfsunits.

De bedrijfsactiviteiten (milieucategorie tot/met 4) zijn gevarieerd van langdurige opslag en handel (import-export) tot party-verhuurbedrijven, kleinschalige productie van machine-onderdelen en reparatiebedrijven.

In toenemende mate gaan eigenaren over tot het verhuren van units en wordt het gebruik door de eigen onderneming beëindigd. Dit komt doordat de bedrijfsactiviteiten niet meer passen in de oude bedrijfshallen en nieuwbouw elders meer voordelen biedt. De oude bedrijfshallen worden vervolgens in kleinere units aan verhuurd, meestal voor kortstondige periodes.

1.3 Grondeigenaren en oppervlakte percelen

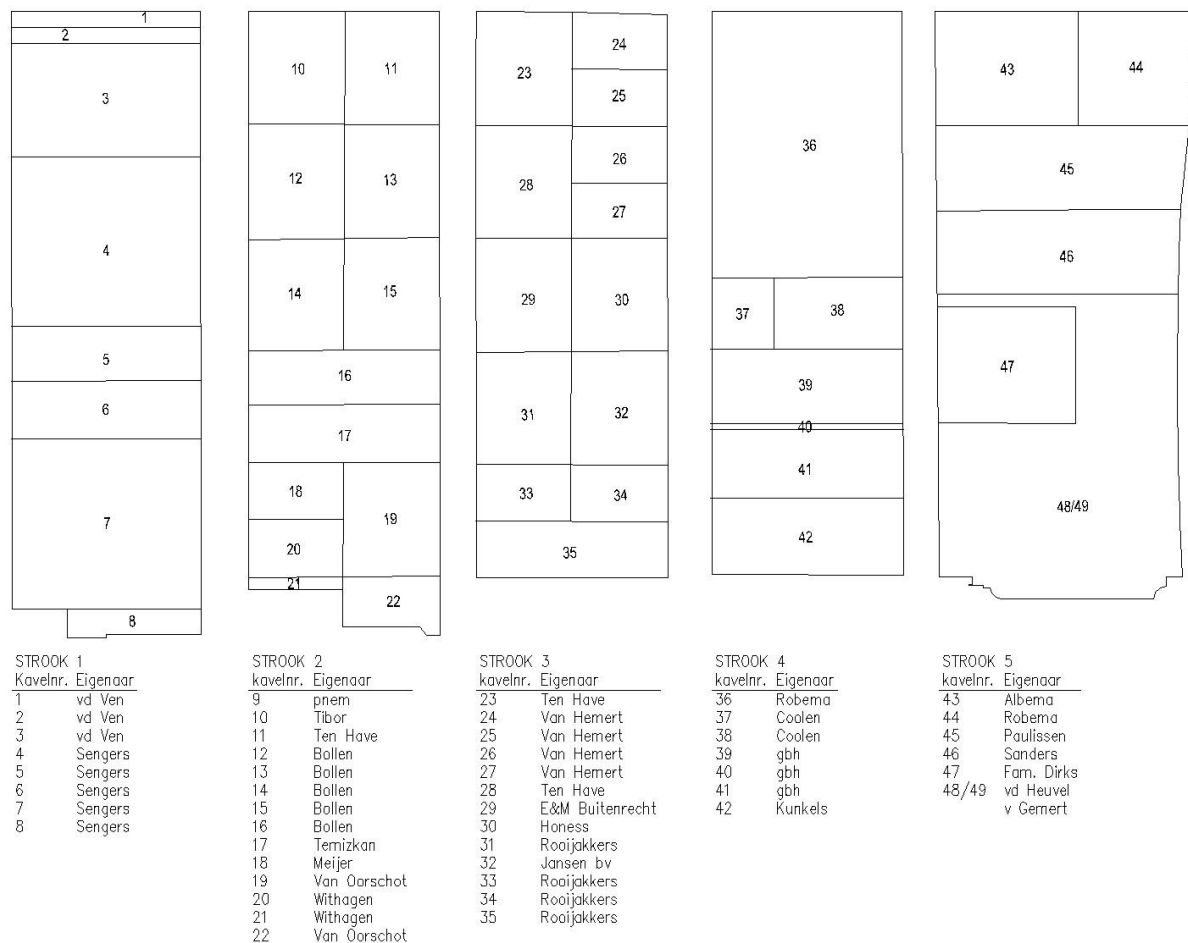
Totaal gebied omvat 9,1 hectare waarvan 5,7 privaat terrein. Onderstaand zijn de eigenaren en oppervlakten van de private percelen weergegeven:

Overzicht kavels

Kavelnr.	eigenaar	oppervlakte m ²	gebruik
Strook 1			
1 t/m 8	vd Ven/Sengers	11.339	verhuur
Strook 2			
9	PNEM	5	partyverhuur machinebouw verhuur handel machinebouw verhuur reparatie
10	Tibor	1.038	
11	Ten Have	1.037	
12-16	Bollen	5.137	
17	Temizkan	1.061	
18	Meijer	513	
19,22	van Oorschot	1.511	
<u>20,21</u>	<u>Withagen</u>	<u>118</u>	
Totaal		10.932	
Strook 3			
23,28	Ten Have	2.065	machinebouw verhuur lichtreclame machinebouw verhuur autoreparatie/handel
14-27	van Hemert	2.061	
29	E&M	1.038	
30	Honess	1.028	
31,33-35	Rooijakkers	3.104	
<u>32</u>	<u>Jansen</u>	<u>1.041</u>	
Totaal		10.337	
Strook 4			
36	Albema-Robema	4.868	toelevering bouw
37,38	Coolen	1.312	
39-41	GBH	2.735	
<u>42</u>	<u>Kunkels</u>	<u>1.387</u>	handel gasapparaten
Totaal		10.302	
Strook 5			
43,44	Albema Robema	2.796	toelevering bouw
45	Paulissen	1.989	
46	Sanders	1.953	verhuur verhuur
47	Dirks	1.536	
<u>48,49</u>	<u>vdHeuvel</u>	<u>5.340</u>	
Totaal		13.614	

Resumé

Strook 1	11.339
Strook 2	10.932
Strook 3	10.337
Strook 4	10.302
Strook 5	13.614
Totaal	56.524



Figuur 1.2 Percelen

2 Achtergrond

2.1 Geschiedenis en bestemming

De opstallen in het plangebied zijn gerealiseerd begin jaren zestig in opdracht van de Exploitatiemaatschappij Induma en bedoeld om onder gunstige voorwaarden ondernemers in Helmond productie- en opslagruimte aan te bieden. Induma heeft in de afgelopen decennia alle gronden en opstallen verkocht. De naam Induma is in de volksmond voor het gebied behouden gebleven.

Bestemming

Het gebied Induma Oost is onderdeel van bestemmingsplan "Zuid" Herziening 1960. Het plangebied is deels anders uitgevoerd dan het oorspronkelijke en nog vigerende bestemmingsplan. De Bestemming is Industrie in de klasse A.

In het nieuwe ontwerpbestemmingsplan Hoogeind-de Weyer wordt de bestaande toestand in wezen nu juridisch vastgelegd. Er ligt een bouwblok om de bestaande bebouwing. De afstand tot de openbare weg is minimaal 5 meter, en tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter. De maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter. Voor de bebouwing langs de Lage Dijk kan een vrijstelling verleend worden tot maximaal 20 meter. Dit bouwblok mag in principe volledig volgebouwd worden (na vrijstelling), indien er onder andere gewaarborgd wordt dat er voldoende parkeergelegenheid en manoeuvreerruimte op eigen dan wel gemeenschappelijk terrein aanwezig is. Deze laatste vrijstelling is algemeen geldend voor het gehele plangebied van het ontwerpbestemmingsplan om tot meer intensivering en efficiënter ruimtegebruik te komen. Binnen dit gedeelte is dat echter haast onmogelijk en zal het nieuwe bestemmingsplan met name zorg moeten dragen voor het mogelijk maken van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

2.2 Probleemschets

Het plangebied bestaat uit vijf stroken bedrijfsruimten welke aan smalle straten liggen. De opstallen zijn voor een groot deel functioneel verouderd en in matige tot zeer slechte staat van onderhoud. De bouwconstructies zijn over het algemeen licht gedimensioneerd, ongeïsoleerd uitgevoerd en voldoen niet aan eisen van brandwerendheid.

De bedrijfsruimten worden door de eigenaren steeds vaker kortstondig verhuurd en gesplitst in kleine eenheden. De ondernemers die kortstondig huren trekken zich over het algemeen weinig aan van de algehele orde en netheid van gebouwen en openbare ruimte. Op diverse plaatsen worden illegale activiteiten waargenomen en zijn politie-invallen aan de orde van de dag.

Voor een bedrijventerrein is Induma Oost zeer dicht bebouwd; het op eigen erf parkeren en laden/lossen, wordt hierdoor nagenoeg onmogelijk. Het veelvuldig buiten opslaan van goederen maakt dat de kwaliteit van de openbare ruimte ernstig aangetast wordt.

Functioneel zijn de straten voor een belangrijk deel niet meer op hun taken toegerust. Het parkeren van werknemers en bezoekers vindt plaats langs de openbare wegen, welke hierop onvoldoende zijn berekend. Ook in verband met het laden en lossen in het openbaar gebied neemt de overlast voor het verkeer verder toe. Door de ontstane situatie neemt de verhuurbaarheid en onroerend goed waarde in toenemende mate af. Een herstructureringsoperatie is noodzakelijk.

In het plangebied zijn de vijf stroken verschillend van aard en kwaliteit:

- De twee meest oostelijk gelegen stroken zijn over het algemeen nog redelijk tot goed onderhouden. De hier aanwezige grotere kavels en bredere straten leiden ertoe dat hier relatief het minst last is van parkeerdruk en dit leidt blijkbaar tot een adequater gebruik, onderhoud en vernieuwing van gebouwen. Hier behoeft slechts beperkt ingegrepen te worden in een gedeelte van de openbare ruimte.
- De meest westelijke strook is volledig in eigendom van exploitatiemaatschappij Sengers. Deze strook is gelegen langs de Lage Dijk, een belangrijke doorgangsroute. Het onroerend goed van Sengers wordt redelijk onderhouden en er is aan de zijde van de Lage Dijk voldoende (openbare) parkeergelegenheid. Het huurniveau is laag. De strook Sengers schermt de twee achterliggende (middelste) stroken visueel af waardoor de aantrekkelijkheid hiervan als zichtlocatie niet aanwezig is. De bedrijfsruimten staan voor ca. 40 procent leeg.
- De twee middelste straten hebben een smal straatprofiel waarbij de gebouwen op de kavelgrens gesitueerd zijn. Door het grote verloop van huurders en het matige tot slechte onderhoud in deze twee stroken komt de representativiteit van het gehele plangebied onder druk te staan. Het gebied trekt in toenemende mate randfiguren aan. Ondanks meerdere politieoptredens tegen verdachte malafide praktijken blijft de negatieve uitstraling aanwezig en strekt zich zelfs uit over andere delen van Hoogeind.

2.3 Economisch belang

De investeringsgeneigdheid en de vestigingsbereidheid van ondernemingen in een bepaald gebied of regio is mede afhankelijk van de functionaliteit en representativiteit van de bedrijfsomgeving. Induma Oost scoort op beide punten slecht.

Zoals in de vorige paragraaf is aangegeven, heeft de ernstige veroudering van het gebied Induma Oost een negatieve invloed op de aantrekkelijkheid van het gehele gebied Hoogeind.

Op Hoogeind zijn ruim 300 bedrijven gevestigd met 7.500 werknemers. Het is het grootste bedrijventerrein van Helmond en het is daarom in economisch opzicht van vitaal belang voor de gemeente Helmond dat het gebied Induma Oost op orde gebracht wordt.

Met de herstructurering van het verouderde Induma-terrein wordt het bedrijventerrein omgevormd naar een eigentijdse locatie met een verbeterde economische toekomstwaarde.

Door de ingreep wordt verdere achteruitgang tegengegaan en zullen ondernemingen eerder bereid zijn om nieuwe investeringen te gaan doen in het plangebied.

De lokale ondernemingen zullen regelmatig geïnformeerd worden over de ontwikkelingen in het plangebied, zowel via speciale informatiedagen als via de pers. De informatiedagen zullen door gemeente en HOK georganiseerd worden.

Met een actief reallocatiebeleid zullen de betrokken ondernemingen in het plangebied begeleid worden naar een (ver-)nieuw(d)e bedrijfsomgeving.

3 Doelstellingen en maatregelen

3.1 Doelstellingen

In het Masterplan zijn door de gemeente Helmond en HOK de volgende beoogde resultaten vastgelegd voor het gehele plangebied Hoogeind:

- Revitalisering van gebieden die ofwel verouderd zijn ofwel een niet-economische functie vervullen;
- Parkmanagement waarmee de kwaliteit van Hoogeind kan worden gewaarborgd;
- Criminaliteitspreventie waarmee de uitstraling van Hoogeind, het gevoel van veiligheid en de courantheid van opstallen positief wordt beïnvloed.

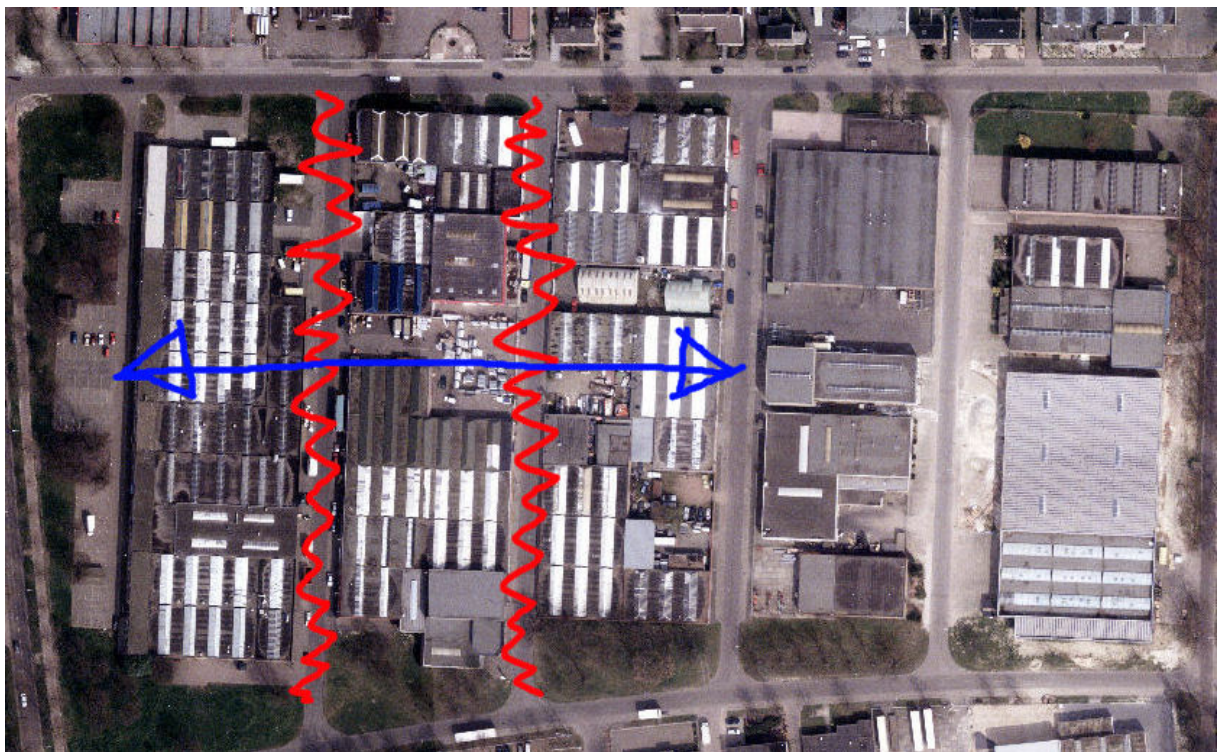
Ten aanzien van het opstarten van *Parkmanagement* hebben Hoogeindse Ondernemers Kring, gemeente Helmond en het Project Innovatie Team (PIT) de handen ineen geslagen. De eerste resultaten, het opstellen van een programma van eisen, worden in najaar van 2006 verwacht. (zie ook 7.2)

Ten aanzien van het bevorderen van *criminaliteitspreventie* heeft HOK opdracht verstrekt aan adviesbureau MKB procesmanagement. De doelstelling is om tot een adequate criminaliteitspreventie te komen en het behalen van het Keurmerk Veilig Ondernemen. (zie bijlage)

De *revitalisering* wordt aangepakt aan de hand van het voorliggende Projectplan.

De problemen in het plangebied zijn samengevat:

- de ernstige veroudering van de bedrijfsruimten;
- de verkeers- en parkeerproblematiek;
- de negatieve uitstraling naar de overige plandelen van Hoogeind;
- de noodzaak tot het verbeteren van de stedenbouwkundige opzet;
- de sterk verbrokkelde eigendomsverhoudingen van het onroerend goed waardoor het onderhoud ernstig bemoeilijkt wordt;
- het ontbreken van een overlegstructuur binnen het plangebied.



Figuur 3.1 Plangebied

3.2 Maatregelen

De volgende maatregelen worden genomen:

- Percelen van 4 eigenaren worden verworven door de gemeente.
- De verouderde opstallen op deze percelen worden gesloopt en verwijderd.
- Een stedenbouwkundig beeldkwaliteitplan wordt uitgewerkt voor het gehele plangebied. Hierdoor worden de overige eigenaren in de gelegenheid gebracht om hun gebouwen dusdanig te vernieuwen en aan te passen dat een representatieve en functionele omgeving ontstaat.

In het beeldkwaliteitplan worden nieuwe rooilijnen vastgesteld evenals nieuwe bouwhoogten, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Nadere architectonische randvoorwaarden en materiaaltoepassingen kunnen worden vastgelegd.

- Nieuwe infrastructuur wordt aangelegd op de verworven percelen en daarmee wordt een toekomstige intensivering van gebruik van de opstallen mogelijk gemaakt. De ontsluitingstructuur wordt verbeterd en parkeervoorzieningen aangelegd, met bijhorende infrastructurele aanpassingen, riolering, leidingen, verlichting en bewegwijzering op het gehele gebied.
- De gemeente zal de resterende gronden na de reconstructie verkopen aan de nieuwe eigenaren welke hier bedrijfsruimte op zullen realiseren. De voorkeur gaat uit naar het groeperen van eigendommen d.m.v. ruil en koop en verkoop.
- De gemeente gaat samen met HOK informatiebijeenkomsten organiseren waarbij gevestigde ondernemers actief gestimuleerd worden om te investeren in de eigen terreinen en op de nieuwe beschikbare kavels.
- De gemeente zal de partijen die bestaande percelen verlaten actief wijzen op mogelijkheden elders op Hoogeind (reallocatiebeleid).
- De gemeente zal samenwerking tussen eigenaren onderling bevorderen en regulerende maatregelen treffen, d.w.z. Adviezen en aanschrijvingen op het handhavingsbeleid t.a.v. openbare orde, milieu, parkeren, opslag, productie en veiligheid.

3.3 Resultaten

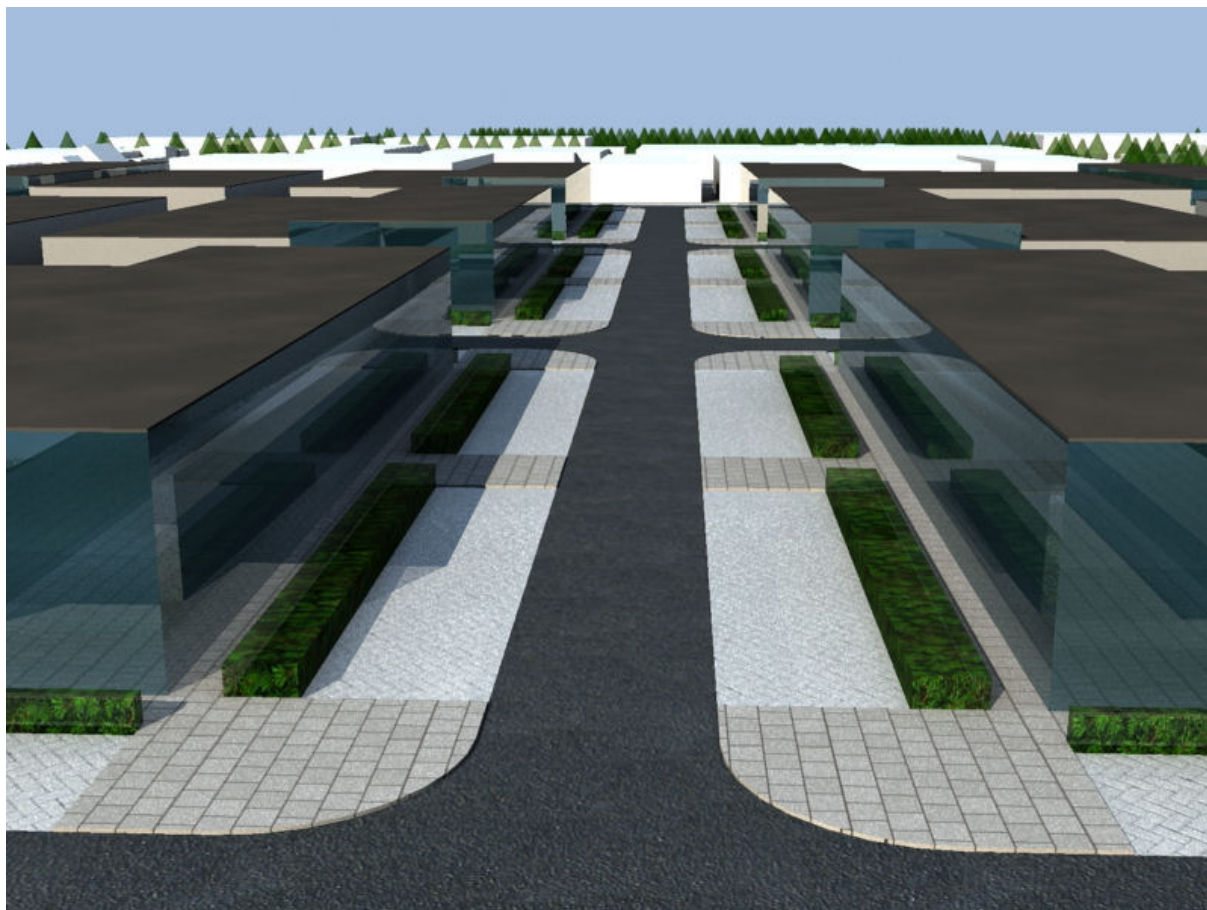
De eerste resultaten van de herstructurering zijn reeds behaald tijdens de planvorming. De gemeente en HOK hebben aanzetten gegeven tot Parkmanagement en Criminaliteitspreventie. Het overleg tussen gemeente, grondeigenaren en huurders is tot stand gekomen en heeft geleid tot de vaststelling van gezamenlijke doelen. Private partijen binnen het plangebied zijn bereid gevonden om de herstructurering mede vorm te gaan geven door nieuwe initiatieven te gaan ontplooiën en investeringen te gaan doen.

Tijdens de uitvoering van het projectplan zullen de functionaliteit en uitstraling van het gebied duidelijk verbeteren en de economische waarde toenemen.

Het uiteindelijk resultaat zal zijn dat het gehele gebied Hoogeind een betere uitstraling verkrijgt waardoor ook eigenaren en huurders in de overige deellocaties positiever zullen oordelen over nieuwe investeringen op hun grondgebied.



Figuur 3.2 Kaart nieuwe situatie



Figuur 3.3 Impressie nieuwe situatie

4 Projectorganisatie

4.1 Algemeen

In de fase van planvorming en uitvoering is een stuurgroep en werkgroep operationeel. Bij de planvorming heeft de BOM als projectleider opgetreden. Bij de uitvoering zal de gemeente Helmond als projectleider fungeren.

Tijdens de uitvoering van het project zal de projectleider van de gemeente de stuurgroep Hoogeind voor cruciale beslispunten bijeengeroepen. Gedurende de voorbereidings- en realisatiefase zullen de volgende personen deel uitmaken van de stuur- en werkgroep: zie organigram.

4.2 Organigram

<u>Stuurgroep</u>		
Gemeente Helmond	wethouder EZ	dhr. S.H. Yeyden
HOK	voorzitter	dhr. F. Huijbregts
NV BOM	projectdirecteur	dhr. M. Krikken
<u>Werkgroep</u>		
Gemeente Helmond	projectleider	mevr. E. den Boer
idem	lid	dhr. R. Boonmann
idem	lid	dhr. N. Rooy
idem	lid	dhr. M. Martinez
idem	lid	dhr. F. van den Bosch
HOK	lid	dhr. D. ten Have
HOK	lid	dhr. A. v.d. Heuvel
NV BOM	lid	dhr. R. Gordon
<u>Adviseurs</u>		
Taxateur	dhr A. v.d. Heuvel makelaardij Helmond	
Bouwmanagement	dhr P. Heesen GOW BV Eindhoven	
<u>Uitvoerende partijen</u>		
Nader te selecteren		

4.3 Planning activiteiten

De planning in hoofdlijnen ziet er als volgt uit:

Planvorming	datum gereed
A. Masterplan Hoogeind	12-2005
B. Projectplan gereed	06-2006
C. Aanvraag/besluit Toppersubsidie	09-2006
Start Realisatie-uitvoering	
D. Raadsbesluit grondverwerving	12-2006
E. Aankoop, leegruimen en sloop	06-2007
F. Aanleg nieuwe terreinen en infrastructuur	12-2008
G. Oplevering Project, uiterlijk	12-2009

5 Haalbaarheid

5.1 Draagvlak

Het gemeentebestuur van Helmond en de Hoogeindse Ondernemers Kring hebben het Projectplan Induma Oost vastgesteld in de stuurgroepvergadering van 19 juni 2006. De realisatie van het projectplan vergt, zoals nu voorzien, geen juridische procedures ten aanzien van ruimtelijke ordening, milieu of onteigeningen.

Op financieel gebied stemt de gemeente in met de investeringen als voorzien. Gemeente en HOK hebben voldoende draagvlak geconstateerd bij de betrokken ondernemingen. De organisatie is gereed om het project uit te voeren.

5.2 Risico's

Bij de herstructurering van Induma Oost zijn inhoudelijke, procesmatige en financiële risico's te onderscheiden. De factoren die hiertoe aanleiding geven, zijn onlosmakelijk verbonden met herstructurering van bedrijventerreinen in het algemeen.

Inhoudelijke risico's

Er worden geen invloeden van buiten het plangebied verwacht die de inhoud van het plan zullen wijzigen. Eventuele kosten voor bodemsanering worden in de aankooprijzen opgenomen. Tevens is een voorziening voor sanering in de exploitatie opgenomen voor kosten die niet elders verhaald kunnen worden. Deze voorziening kan door EZ verrekend worden indien er geen beroep op gedaan wordt.

Procesmatige risico's

Het verwerven van de benodigde percelen kan belemmerd worden doordat voor huurders niet tijdig geschikte vervangende ruimte gevonden wordt. De vertrekkende huurders/gebruikers van de panden die verlaten worden zullen ondergebracht worden in het reallocatieproject van gemeente/SRE.

De samenwerkingsovereenkomsten komen op vrijwillige basis tot stand met de grondeigenaren. Door onvoorziene omstandigheden en calamiteiten kunnen koopovereenkomsten niet tot stand komen. Een plaanpassing zal dan eventueel noodzakelijk zijn. Een post onvoorzien is opgenomen in de exploitatiebegroting.

Financiële risico's

De kosten voor verwerving, sloop, verhuis- en herinrichting zijn op basis van onafhankelijke taxaties vastgesteld. De werkelijke kosten kunnen hiervan afwijken. Ook kan de opbrengst door verkoop van de geherstructureerde gronden vanwege marktomstandigheden vertraging oplopen.

6 Exploitatieopzet

Zie Projectbegroting, bijlage 3 van deze subsidieaanvraag.

7 Effecten/duurzaamheid

7.1 Effecten project

De effecten van het project zijn dat:

- de meest ernstige veroudering van aanwezige bedrijfsruimten opgeheven wordt en dat andere ondernemers plannen zullen vormen voor vernieuwing van hun eigendommen;
- de verkeers- en parkeerproblematiek opgelost zal zijn;
- de negatieve uitstraling naar de overige plandelen van Hoogeind omgezet is naar een positieve uitstraling;
- dat de stedenbouwkundige opzet structureel verbeterd is;
- dat de sterk verbrokkelde eigendomsverhoudingen van het onroerend goed verbeterd is, waardoor het onderhoud makkelijker uitgevoerd kan worden;
- dat een overlegstructuur binnen het plangebied geïntroduceerd is.

7.2 Flankerende maatregelen

Naast het project Induma Oost zijn er ook andere ontwikkelingen gaande op bedrijventerrein Hoogeind.

Het project Parkmanagement is door gemeente en HOK omhelst en is momenteel in uitvoering. Dit project wordt geleid door PIT (Projecten Innovatie Team, onderdeel van Provincie Noord Brabant) en zij inventariseert het Programma van eisen voor het opzetten en implementeren Parkmanagement. Door Parkmanagement wordt de toekomstige veroudering van het bedrijventerrein tegengegaan. Inmiddels hebben meerdere bijeenkomsten plaatsgevonden in brede ambtelijke settings en met ondernemingen in het plangebied.

Het HOK heeft in het voorjaar van 2006 het startsein gegeven voor het project Beveiliging Hoogeind waarmee de criminaliteitspreventie verder vorm gegeven wordt en zal leiden tot het Keurmerk Veilig Ondernemen.

Zie bijlage 2c: Intentieverklaring KVO

8 Staatssteun

Gevraagd wordt:

- een toelichting op de opgevoerde kosten, waarin wordt aangegeven waarom er volgens aanvrager geen sprake is van staatssteun.

Overeenkomstig Artikel 87 lid 1 van het EG verdrag is er sprake van staatssteun als aan de volgende criteria is voldaan:

- De steun wordt door de overheid verleend of met de overheidsmiddelen bekostigd;
- De steun verschaft een economisch voordeel aan onderneming(en) die zij niet langs de normale commerciële weg zouden hebben verkregen;
- Dit voordeel is selectief, wat inhoudt dat het ten goede komt van bepaalde onderneming(en);
- Het voordeel moet de mededinging vervalsen of dreigen te vervalsen en een (potentiële) invloed op de tussenstaatse handel hebben.

Naar het oordeel van de aanvrager is met het subsidiëren van de herstructurering van Induma oost geen sprake van staatssteun. Hiervoor zijn de volgende specifieke projectonderdelen onderzocht:

- Het verwerven van bedrijfspanden in het gebied door de gemeente;
- Het aanbrengen van nieuwe infrastructuur;
- Het verkopen van de nieuwe percelen.

Het verwerven van bedrijfspanden in het gebied door de gemeente.

De gemeente is bereid om een aantal verouderde bedrijfspanden binnen het plangebied Induma Oost aan te kopen om deze te slopen. De gemeente zal vervolgens een nieuwe weg met parkeervoorzieningen aanleggen over de hiervoor noodzakelijke grondstukken en de resterende gronden aan marktpartijen verkopen. De eigenaren van de betrokken percelen hebben ingestemd met een vrijwillig proces van (gedeeltelijke) aankoop, uitplaatsing van huurders en herstructurering van hun grondgebied.

De onderhandelingen zijn hiervoor gestart met Sengers Exploitatiemaatschappij, M. Bollen, E&M Lichtreclame en Machinefabriek Honess.

Met het definitief aankopen wordt gewacht op het moment dat de subsidiebeschikking ingevolge de Topperregeling is toegekend.

De verwerving vindt plaats onder normale marktomstandigheden, met aankooprijzen welke gebaseerd zijn op onafhankelijke taxaties op basis van vermogenswaarde vermeerderd met de door verkoper te maken kosten benodigd voor eventuele extra kosten. De taxaties worden verricht door een onafhankelijke taxateur. Op het moment van de grondtransactie betaalt/afrekent de eigenaar voor het saneren van eventuele verontreinigingen.

Het aanbrengen van nieuwe infrastructuur.

De nieuwe infrastructuur wordt aangebracht op het verworven gebied dat een openbaar karakter krijgt. Hierdoor kan de investering door de gemeente ten aanzien van de nieuwe infrastructuur niet gekenmerkt worden als staatssteun. De infrastructurele ingrepen en de aanpak van de openbare ruimte dienen het algemeen belang en de belangen van alle bedrijven in het deelgebied.

Het verkopen van de nieuwe vrijkomende percelen.

De verkoopprijs van de nieuwe vrijkomende percelen worden vastgesteld onder reguliere gemeentelijke normen voor bedrijfspercelen en worden niet specifiek toegewezen of gereserveerd aan of voor marktpartijen.

9 Noodzaak subsidie tot herstructurering

De exploitatie van de uitvoering van het project Induma Oost kent een substantieel negatief resultaat. De herstructurering kan uitsluitend tot stand komen door investeringen in aankopen van gronden en investeringen ten aanzien van infrastructuur in het openbaar gebied.

Deze investeringen kunnen niet worden terugverdiend binnen het exploitatiegebied.

Bovendien:

- Bedrijven zijn bereid of geneigd tot investeren op eigen grondgebied en/of ten behoeve van eigen gebouwen als spin-off van de herstructurering;
- Zijn de bedrijven niet bereid om naast de noodzakelijke investeringen op eigen terrein en gebouw tevens investeringen in het openbare gebied te doen;
- Er is geen sprake van verevening omdat er geen andere locatie is waarmee verevend kan worden;
- Het heffen van baatbelasting kan alleen dan als alle betrokken partijen een evenredige aandeel gaan betalen. Het aantal belanghebbenden is niet eenduidig aan te wijzen en baatbelasting is hierom geen optie.

De gemeente ziet het als haar overheidstaak om het openbaar gebied te onderhouden en reserveert hier op reguliere wijze middelen voor. Met de reguliere middelen die de gemeente gereserveerd heeft voor onderhoud en aanleg van openbare voorzieningen en stadsverbetering en stadsvernieuwing kan het project niet gerealiseerd worden. Bij herstructurering is mede sprake van een functionele veroudering over een lange termijn van zowel de particuliere kavels als het openbaar gebied. De noodzaak tot ingrijpen is momenteel evident en kan niet anders tot stand komen dan met extra (onrendabele) investeringen.

De gemeente is bereid hiervoor een belangrijk deel van deze onrendabele investeringen te doen en vraagt het ministerie van Economische Zaken een bijdrage te leveren in het kader van de Topper-regeling, complementair aan de in eerdere jaren verstrekte StiREA subsidie. (zie Masterplan Hfd. 5).

De gemeente is niet bereid het volledige negatieve exploitatietekort voor haar rekening te nemen. Het belang van de subsidieverstrekking is tweeledig, het maakt dat het project in financieel opzicht gedekt wordt en het versnelt de benodigde acties.

De conclusie is dat wanneer de bijdrage uit hoofde van de Topper regeling niet toegekend wordt, de haalbaarheid van het project wegvalt.

Alleen met de zekerheid (beschikking) dat de Topper-bijdrage verstrekt wordt, zijn partijen bereid en is het mogelijk met het project door te gaan en de realisatiefase in te gaan.

10 Subsidieverkenning

Zie Subsidiescan, bijlage 4 van deze subsidieaanvraag.

Bijlagen

- 2a Planontwerp projectgebied
 - Luchtfoto plangebied Induma Oost bestaande toestand
 - Nieuwe situatie vogelvlucht
 - Situatieschets plangebied Induma Oost
- 2b Samenwerkingsovereenkomst partijen
- 2c Intentieverklaring KVO

Bijlage 2a Planontwerp projectgebied



Luchtfoto plangebied Induma Oost bestaande toestand



Nieuwe situatie vogelvlucht



Situatieschets plangebied Induma Oost

Bijlage 2b Samenwerkingsovereenkomst partijen

== concept ==

S A M E N W E R K I N G S O V E R E E N K O M S T

DE ONDERGETEKENDEN:

1. de burgemeester van Helmond, ten deze handelende in zijn gemelde hoedanigheid en de **GEMEENTE HELMOND** vertegenwoordigende, behoudens bekrachtiging van deze overeenkomst door het college van burgemeester en wethouders van Helmond, hierna te noemen "**de gemeente**";

en

2. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, gevestigd te Helmond, ten deze rechtens vertegenwoordigd door haar directeur, hierna te noemen "**...xxx....**";

In aanmerking nemende,

dat de gemeente met het georganiseerde bedrijfsleven (HOK) het masterplan Hoogeind heeft vastgesteld, waarin is opgenomen de intentie om te komen tot een herstructurering van het gebied Induma Oost;

dat de gemeente en **xxx** (eigenaar van percelen in het gebied Induma Oost) afspraken hebben gemaakt om te komen tot aankoop door de gemeente van de voor de herstructurering benodigde gronden om deze gronden na sloop en amovering van de daarop staande opstallen opnieuw in te richten en op die wijze de herstructureringsplannen te realiseren;

dat **xxx** eigenaar is van een aantal gronden en opstallen in het gebied, te weten de percelen, kadastraal bekend gemeente Helmond, sectie F, nummers ... en en sectie H, nummer ;
dat voor de gewenste herstructurering overeenkomstig het Plan I Induma Oost, d.d. 7 maart 2006 onder andere de inbreng van het perceel, kadastraal bekend gemeente Helmond , sectie .., nummer... nodig is welke gearceerd is weergegeven, zie bijlage 1.

dat **xxx** de benodigde gronden en opstallen voor een redelijk bedrag (inclusief de kosten van geleverde inspanningen en overige kosten) wil verkopen, dan wel gecompenseerd wil worden in vergelijkbare gronden en opstallen;

dat partijen inzien dat zij in principe baat kunnen hebben bij herstructurering en het belang onderschrijven van de samenwerking met betrekking tot de herstructurering van Induma Oost;

dat partijen de afspraken over de uitgangspunten en randvoorwaarden en de onderhandelingen over verkoop wensen vast te leggen in een samenwerkingsovereenkomst;

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

ARTIKEL 1 DEFINITIES

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

- a. **Plangebied**
het te herontwikkelen gebied Induma Oost, welk gebied is aangegeven als Plan I op tekening van de dienst Stedelijke ontwikkeling en Beheer, opgenomen als **Bijlage 2** bij deze overeenkomst
- b. **Deelgebied**
het te herontwikkelen gebied A, welk gebied gestippeld is aangegeven op tekening nummer 06.00.. van de dienst Stedelijke ontwikkeling en Beheer, opgenomen als **Bijlage 3** bij deze overeenkomst
- c. **Project**
het door de gemeente en gezamenlijke herstructurering van het Plangebied
- d. **Startdocument**
het door de gemeente opgestelde Conceptplan, inhoudende de uitgangspunten voor de ontwikkeling van het Plangebied, dat als **Bijlage 4** bij deze overeenkomst is gevoegd; (omschrijving volgt)
- e. **Samenwerkingsfase:**
de fase van samenwerking tussen partijen, die aanvangt bij ondertekening van de thans voorliggende overeenkomst en die onder meer omvat het (eventueel) uitwerken van het bestemmingsplan, het uitwerken van stedenbouwkundige plannen, alsmede het opstellen van een koopovereenkomst.

ARTIKEL 2 DOELSTELLING

- 2.1 Het doel van de samenwerking is:
 - Het deelnemen aan een nader onderzoek naar de ruimtelijke en financieel-economische mogelijkheden om de meerwaarde van de herstructurering te bepalen;
 - Het vastleggen van nadere voorwaarden inzake grondtransacties alsmede het vaststellen van overige afspraken en verantwoordelijkheden tussen de gemeente en **xxx**, met als uiteindelijke doel de herstructurering van het plangebied tot stand te brengen;
 - Het vastleggen van grondslagen en uitgangspunten voor de herstructurering;
 - Het vastleggen van afspraken omtrent de realisatie van het plan.
- 2.2 Partijen zullen zich inspannen om al datgene te doen of na te laten om te komen tot redelijke afspraken voor de totstandbrenging van de herstructurering van Induma Oost.

- 2.3 Alle kosten en investeringen tijdens de planvorming worden gedragen door de partijen voor eigen rekening en risico. Partijen kunnen geen aanspraak maken op enige schadevergoeding, hoe ook genaamd.

ARTIKEL 3 UITGANGSPUNTEN

Partijen zullen, met behoud van ieders verantwoordelijkheid en met inzet van ieders deskundigheid, gezamenlijk op exclusieve basis werken aan de uitwerking van het Plan I, waarbij als eerste deelgebied A gerealiseerd zal worden.

ARTIKEL 4 PLANNING

- 4.1 Ten behoeve van de continue voortgang in de planvorming en het proces zullen partijen gezamenlijk een indicatief voortgangsschema opstellen. Partijen zullen hun werkzaamheden zoveel mogelijk verrichten met inachtneming van dat voortgangsschema. De nakoming van het voortgangsschema heeft het karakter van een inspanningsverplichting.
- 4.2 Deze overeenkomst treedt in werking op het moment van ondertekening en duurt in beginsel voort tot 31 december 2006. Partijen kunnen gezamenlijk besluiten de duur van de overeenkomst te verlengen met zes maanden.

ARTIKEL 5 PROJECTORGANISATIE

- 5.1. De samenwerking zal gedurende de looptijd van deze overeenkomst voorzien in een specifieke overlegstructuur.
- 5.2 Partijen streven naar continuïteit in vorenbedoelde overlegstructuur en zullen in dit verband dan ook streven naar vaste gesprekspartners.
- 5.3 Partijen hebben bij de totstandkoming van het onderzoek de BOM aangewezen om als projectleider het proces te leiden.
- 5.4 De BOM zal tijdens de duur van de samenwerking haar kennis en expertise om niet inbrengen, met als inzet om de door partijen gewenste meerwaarde voor het gebied te bereiken.

ARTIKEL 6 COMMUNICATIE / DERDEN

- 6.1 Tijdens de duur van de samenwerkingsovereenkomst en het onderzoek zullen partijen niet in onderhandeling treden met derden.
- 6.2 Partijen verklaren geen verbintenissen met derden te zijn aangegaan en evenmin gedurende de looptijd van deze samenwerkingsovereenkomst verbintenissen met derden te zullen aangaan die ofwel
- a Strijdig kunnen zijn met een of meer bepalingen uit de samenwerkingsovereenkomst, dan wel
 - b Een nadelige invloed kunnen hebben op het project zoals gedefinieerd is in deze samenwerkingsovereenkomst.

- 6.3 Het is partijen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan om rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst, al dan niet economisch, aan derden over te dragen, dan wel te cederen.

ARTIKEL 7 VERVOLGCONTRACTERING

- 7.1. In een afzonderlijke koopovereenkomst zullen partijen afspraken vastleggen over de overdracht over en weer van de nodige gronden, zoals verkoopvoorwaarden, leveringstermijnen, compensatieafspraken e.d..
- 7.2 Bij de bepaling van de koopsom voor de grond is uitgangspunt de op basis van de marktwaarde te bepalen koopsom, rekening houdend met de huidige huurpositie en met mogelijke definitieve voorzieningen aan de blijvende opstallen.
- 7.3 In deze overeenkomst zal tevens worden vastgelegd dat bij nieuwbouw op de percelen van ~~xxx~~ in het plangebied, voor de bepaling van het aantal parkeerplaatsen volgens de norm, de op basis van deze overeenkomst gerealiseerde parkeerplaatsen mee tellen.
- 7.4 De overige gronden, gelegen langs de Binnendijk, 1^e Tussendijk c.q. 2^e Tussendijk, welke nodig zijn voor de herstructurering van het gehele plangebied, zullen om niet worden overgedragen.
- 7.5 Partijen zijn er mee bekend, dat de grondaankopen door de gemeente eerst geëffectueerd kunnen worden indien:
- a Met de overige grondeigenaren in het plangebied overeenstemming is bereikt over de voorwaarden waaronder de gemeente de grond wil kopen.
 - b Het college van burgemeester en wethouders de koopovereenkomst heeft bekrachtigd en de burgemeester de overeenkomst heeft ondertekend;
 - c De gemeenteraad heeft besloten om het voor de transactie benodigde krediet beschikbaar te stellen;
 - d Het ministerie van Economische Zaken de verklaring heeft afgegeven dat de subsidieaanvraag van de gemeente overeenkomstig de Topperregeling wordt gehonoreerd.
- 7.6 Partijen zullen zich inspannen om vóór 31 december 2006 overeenstemming te bereiken over de in dit artikel genoemde onderwerpen, vóór die datum de afspraken in een koopovereenkomst vast te leggen en de koopovereenkomst binnen een maand na genoemde datum ondertekend te hebben.

ARTIKEL 8 TUSSENTIJDSE BEËINDIGING

- 8.1. Indien partijen binnen drie maanden na de in artikel 7.6 bedoelde termijn, daaronder begrepen de in artikel 4.2 bedoelde eventuele verlenging, geen overeenstemming hebben bereikt omtrent de beoogde koopovereenkomsten, dan wel indien bedoelde koopovereenkomsten niet binnen drie maanden na de in het voortgangsschema genoemde termijn, inclusief eventuele verlenging, is goedgekeurd door het college van B&W van de gemeente, alsmede door de directie van **xxx** wordt deze overeenkomst geacht te zijn beëindigd. In dat geval draagt elk der partijen zijn / haar eigen kosten.
- 8.2. Indien een der partijen in faillissement, surséance van betaling komt te verkeren heeft de andere partij het recht deze overeenkomst met onmiddellijke ingang zonder rechterlijke tussenkomst middels aangetekende brief te beëindigen.
- 8.3. Deze overeenkomst eindigt eveneens indien één der partijen schriftelijk, bij aangetekend schrijven aan de wederpartij te kennen geeft van verdere onderhandelingen te willen afzien, dan wel op het moment dat de koopovereenkomst is ondertekend.

ARTIKEL 9 GESCHILLENREGELING

- 9.1. Op deze overeenkomst en de daaruit voortvloeiende overeenkomsten is het Nederlands Recht van toepassing.
- 9.2. Indien er geschillen ontstaan omtrent de uitleg van de considerans of van de bepalingen van deze overeenkomst dan wel over de uitvoering van deze overeenkomst treden partijen met elkaar in overleg teneinde tot een oplossing te komen. Daarbij hebben Partijen het recht gezamenlijk deze overeenkomst te beëindigen. In dat geval draagt elk der partijen zijn / haar eigen kosten.
- 9.3. Alle uit deze overeenkomst dan wel de daaruit voortvloeiende overeenkomst, voortkomende geschillen zullen ter beslechting worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te 's-Hertogenbosch.

ARTIKEL 10. HARDHEIDSCLAUSULE

Partijen zullen in overleg treden omtrent de onderhavige overeenkomst, indien er sprake is van onvoorziene omstandigheden welke van dien aard zijn dat de wederpartij naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst niet mag verwachten.

ARTIKEL 11 SLOTBEPALINGEN

- 11.1 Waar in deze overeenkomst enige beslissing of handeling van de gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het college van Burgemeester en Wethouders, tenzij in deze overeenkomst of bij wettelijk voorschrift anders is bepaald.
- 11.2 De bij deze overeenkomst gevoegde, door parafen van partijen gewaarmerkte bijlagen die genoemd zijn in de bepalingen van deze overeenkomst, maken onverbrekelijk deel uit van deze overeenkomst.

Deze bijlagen zijn:

- Bijlage 1 tekening nummer T-011..... eigendomssituatie
- Bijlage 2 tekening Plan I plangebied,
- Bijlage 3 tekening nummer O-101..... deelgebied
- Bijlage 4 Conceptplan..... (omschrijving volgt)

ALDUS OPGEMAAKT EN ONDERTEKEND IN VIERVOUD TE HELMOND OP ... augustus 2006

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Bijlage 2c Intentieverklaring KVO