

Aanmeldingsnotitie in kader MER voor transformatieplan Quatre Villes Helmond

Datum: 4 juli 2018

■ 1. Algemeen

1.1: Naam en adresgegevens van de initiatiefnemers:

3 eigenaren van vier kantoortorens op een terrein in Helmond te weten:

Toren 1(west): Vastgoed Helmond B.V.

Stipdonk 46; 5715 PD; LIEROP;

Toren 2 & 3: Jos van Deurzen Beheer B.V./Keizersberg Vastgoed

Keizersberg 24, 5424 SH ELSENDORP Telefoon: 0492 352 311

Toren 4(oost): Parallel Helmond B.V. (Adriaans Wonen & Werken)

Kanaaldijk N.W. 47; 5707 LB; HELMOND KvK: 67440525

Vertegenwoordigd door TransformatieTeam als melder

Driebergseweg 3d; 3708JA te ZEIST; E: jb@benraad.nl M: 0653 213 733

1.2: Beschrijving van de activiteit:

Transformatie van 4 gedeeltelijk leegstaande kantoortorens aan de Binnen Parallelweg 10 t/m 72, 5701PH, HELMOND nabij het NS-station, via een bestemmingswijziging met postzegelplan naar gemengde bestemming waaronder de functie wonen. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om met een inwendige verbouwing en de gedeeltelijke toevoeging van balkons (mede ter afscherming extern geluid in kader WGH), woonruimte alsmede dienstverlening te realiseren. Door het behoud van zowel de omvang van de gebouwen, parkeerterrein en de stedenbouwkundige structuur is geen sprake van “de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen”.

Hierdoor kan worden uitgesloten, dat deze activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben

■ 1.3: Beschrijving van de plaats van de activiteit

Binnen Parallelweg 10 t/m 72, 5701PH, HELMOND verdeelt in:

Toren 1(west): Vastgoed Helmond B.V.

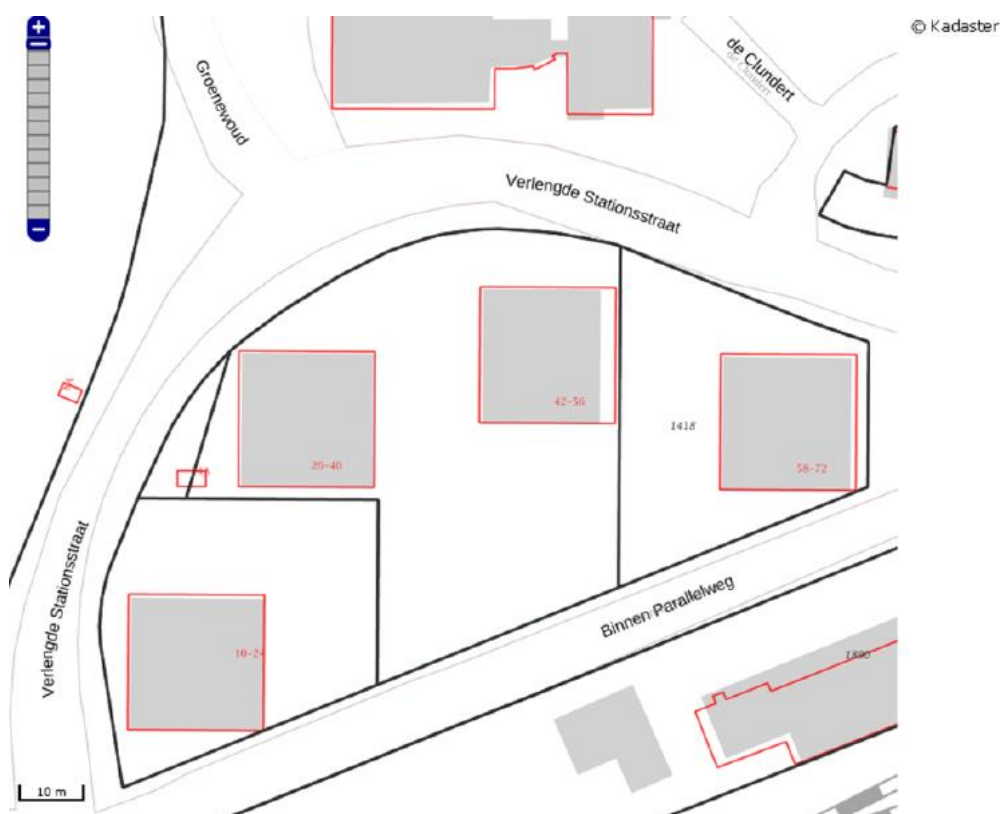
Kadastraal: H 1420; Huisnr: 10-24

Toren 2 & 3: Jos van Deurzen Beheer B.V./Keizersberg Vastgoed

Kadastraal : H 1419; Huisnr: 26-40 & 42-56

Toren 4(oost): Parallel Helmond B.V. (Adriaans Wonen & Werken)

Kadastraal: H 1418; Huisnr: 58-72



2. Motivering van deze activiteit

2.1: De aanleiding voor de activiteit:

Reeds lange tijd staat een groot gedeelte van het verhuurbare oppervlak van deze 4 kantoorstorens leeg. De constatering van DTZ nu Cushman & Wakefield dat stationslocaties de beste verhuurpositie hebben, blijkt in de Helmondse situatie niet op te gaan. Ook de gebouwen van het UWV en de Belastingdienst in dezelfde stations- omgeving bleken niet verhuurbaar en worden nu ook op transformatie onderzocht .

De kantorenmarkt in Eindhoven is sterk aangetrokken, maar Helmond lift daar geheel niet op mee. Maar liefst 21,54% van de kantoren in Helmond staat leeg (wat ver boven het landelijk gemiddelde ligt), de afgelopen 12 maanden is er slechts 0,75% van de beschikbare meters verhuurd of verkocht. Gevolg zal zijn dat eigenaren niet kunnen, willen en durven te investeren in hun leegstaande panden,

- die verder aan kwaliteit afnemen, wat verpaupering in de hand werkt. De leegstaand is daarmee structureel en alleen op te lossen door transformatie. De kans op kantoorverhuur is dus klein.



De gebouwen liggen van noord naar zuid tussen het gemeentekantoor en de spoorweg Eindhoven-Venlo in en van oost naar west tussen het recent gerealiseerde woongebouw Parc Bruxelles met daarachter een bijzonder hoogwaardig ingerichte openbare binnenterrein Groenstraat en aan de overzijde van de Verlengde Stationsstraat het bedrijfsterrein van de stoffen fabriek Vlisco Netherlands BV.

In het verlengde van de Verlengde Stationsstraat (Kanaalboulevard) aan de overzijde van de spoorwegovergang wordt het nieuwe woongebied Suydkade gerealiseerd. Aan de westkant van dit gebied is al een cultureel- en werkcentrum gerealiseerd in “de Cacaofabriek”. Hiermee wordt de Verlengde Stationsstraat een belangrijke loop en fietsontsluiting van dit gebied vanuit de binnenstad en via de Binnen Parallelweg zelf vanaf het station. Daarom is het van belang dat de huidige situatie in de avond tussen leegstaande kantoren, onbemand gemeentekantoor, een fabrieksterrein en spoortracé, door de toevoeging van wonen meer sociale controle krijgt.

2.2: Een beschrijving en motivatie van de activiteit:

Eerste aanleiding van de voorgenomen activiteit is het bestrijden van de langdurige leegstand van de gebouwen, in een marktsituatie waarin de verhuur als kantoorruimte niet te verwachten is.

De transformatie in deze situatie is dus ook in het belang van de gemeente.

Ervaring leert dat bij veel leegstand nieuwe ontwikkeling stagneren:

a/ door de slechte waarde-ontwikkeling, dus de lage beleggingswaarde bij nieuwbouw en

- b/ het feit dat potentiële interessante nieuwe partijen ook op goedkope bestaande locaties terecht kunnen, in plaats van de gewenste nieuwe ontwikkeling zoals bijv. de Automotive Campus.

Daarnaast signaleren de eigenaren wel een vraag naar appartementen. Aan de oostzijde ligt een recent gerealiseerd woongebouw Parc Bruxelles met daarachter een bijzonder hoogwaardig ingerichte openbare binnenterrein Groenstraat. Daarop aansluitend ligt de woonbebouwing van het stationsplein. De toevoeging van de woonbestemming in deze reeks langs het spoor zou de aantrekkelijkheid en sociale veiligheid vergroten.

Bijna alle gemeenten worden geconfronteerd met een vraag snel woningvoorraad toe te voegen, noodzakelijk door toename van vraag naar nul treden woningen, echtscheidingen en de instroom van nieuwe bewoners zowel door de toegelaten vluchtelingen, maar ook de ontwikkeling van de Automotive Campus met veel internationale contacten. Wonen bij het station van Helmond is ook interessant als overflow van het succes van Eindhoven op 10 minuten treinafstand.

Een rapport van Rabo Research, Economisch onderzoek van 14 juli 2017 geeft aan dat Helmond tot de kansrijke transformatie steden behoort. Citaat Rabo: *“Buiten de Randstad hebben Helmond, Leeuwarden en Groningen het grootste transformatiepotentieel”*

Behouden van de leegstand/ondermatige verhuur zou langs deze ontsluitingsroute leiden tot verloedering en onveiligheid.

De gebouwen zijn niet oud en in goede staat, zodat sloop een te grote kapitaal- (en materiaal-) vernietiging is. Met deze transformatie is de duurzaamheid gediend.

2.3: Een beschrijving van toekomstige ontwikkelingen:

Het gebied ten oosten van de Verlengde Stationsstraat krijgt met deze aanvulling een programma wat voor de lange termijn definitief en volledig is. Hier zijn dus geen toekomstige ontwikkelingen te verwachten: “het gebied is na de transformatie af”

Deze kwaliteit geeft ook mogelijkheden in het geval, als er een verandering zou optreden van het gebruik van het Vlisco-terrein. Dit terrein sluit aan de noordzijde direct aan bij het Kasteelpark en de woningen aan de Kerkstraat, zodat hier potentiële kansen liggen voor een zeer aantrekkelijk binnenstedelijk woongebied.

3 Kenmerken van de activiteit

3.1: De aard en omvang van de activiteit:

Het betreft uitsluitend een functieverandering binnen de bestaande schil van de gebouwen, door middel van een interne aanpassing waarbij de hoofd(draag)structuur van de gebouwen ongewijzigd blijft. Voor de geluidwering en kwaliteit worden balkons met geluidsschermen tegen de gevels aangebracht.

3.2: Productieproces of wijze van aanleg:

- Het productieproces zal beperkt zijn tot de inwendige verbouwing van de 4 kantoorstorens, met de toevoeging van geluidwerende balkons aan de buitenzijde. De bouwactiviteiten vinden geheel op het eigen terrein plaats. Inzet van een goede transformatie (ook uit economisch oogpunt) is het maximale hergebruik van de aanwezige materialen. Uitkomend materiaal zal gescheiden zoveel mogelijk voor hergebruik worden afgevoerd. Materieel met groot (motor)vermogen en/of veel geluidproductie zal niet nodig zijn, m.u.v. een mobile kraan op enkele momenten.

3.3: Effecten van de activiteit op het milieu:

Zoals blijkt uit het voorgaande zijn mogelijke milieueffecten als gevolg van de kenmerken van de activiteit nihil tot zeer beperkt:

- Buiten de omvang van het terrein zullen er geen milieueffecten optreden anders dan in de beoogde kantoor situatie. De terrein ontsluiting blijft ongewijzigd en de verkeersstroom zal op dag niveau niet anders zijn als bij de kantoor situatie, slechts op andere tijden.
- Gezien de gebruikers van de woon- en dienstverlening functies, in combinatie met de gunstige ligging t.o.v. de binnenstad voorzieningen en het station, zal er een toename zijn van voetgangers en fietsbewegingen. Te verwachten is dat het alternatief zal zijn voor autogebruik, zodat het een gunstig milieu effect zal hebben, door het teruglopen van de emissie t.o.v. de kantoor situatie, waarbij de autobewegingen een grotere rol spelen.
- Het terugbrengen van de woonfunctie in combinatie met de daarbij behorende dienstverlening in deze binnenstedelijke omgeving nabij station , is ook positief voor de cultuurhistorische beleving van het stadshart.
- M.b.t. het effect op flora en fauna wordt middels een quickscan en rapportage door Econsultancy uit Boxmeer, verantwoord dat deze activiteit geen negatieve gevolgen zal hebben.

4. Beperken van risico voor de gebruikers van de activiteit:

Er is een grote wens meer woningen en bijbehorende voorzieningen te realiseren in bestaand binnenstedelijke gebied. Dit is tevens rijksbeleid, zie hiervoor het opvolgen van het advies van het Planbureau voor de Leefomgeving onder de titel: "Transformatiepotentie: woningbouwmogelijkheden in de bestaande stad"



- Maar de bestaande activiteiten in de stad vraagt onderzoek naar de mogelijke risico's en de evt. beheersing hiervan. Die zijn op deze locatie ook aanwezig in de vorm van het naastliggende fabrieksterrein Vlisco en de spoorweg Eindhoven-Venlo.

4.1 Externe veiligheid en de stikstofdepositie:

Milieu onderzoeksbureau M-tech uit Roermond zal middels een onderzoek naar de externe veiligheid en de stikstofdepositie aangeven dat het groepsrisico hier verantwoord is. Dit onderzoek zal ook worden afgestemd met Vlisco om hun bedrijfsactiviteit niet in gevaar te brengen.

4.2 Geluid

Middels een onderzoek van moBius consult uit Delft, naar de situatie m.b.t. tot geluidoverlast in het kader van de Wet geluidhinder, worden voorzieningen getroffen aan de gebouwen. Het betreft dan de geluidemissie van de omliggende wegen, de spoorweg en het fabrieksterrein. Deze voorzieningen worden in de aan te vragen Omgevingsvergunning opgenomen. De uit te voeren maatregelen dragen zorg voor een akoestische kwaliteit van de woningen/voorzieningen conform de daarvoor geldende norm. In het bestemmingsplan zal een Hogere WaardeBesluit worden opgenomen.

4.3 Bodem:

Bij de bouw van de kantoortorens in 1996 is door de afdeling Sectorale Milieu Taken vestiging Helmond (SMT) een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Dossier nr: 5.7036; rapport 4685.7036). Hierbij is geconcludeerd dat er geen bezwaar was voor het beoogd gebruik. Voor het nu beoogde gebruik worden geen grondwerkzaamheden uitgevoerd en er worden ook geen tuinen aangelegd. Ook zijn er geen kantoren/bedrijven gevestigd geweest die op de betonvloeren bodem-verontreinigende activiteiten hebben uitgevoerd.

Bij het naastliggende Vlisco loopt nog een langlopende reiniging van het vervuilde grondwater op een locatie waarvan het uitvoerende bedrijf Sweco (ex-Grondmij) aangeeft, dat mocht er sprake zijn van mobiele rest verontreiniging, dan is dit niet bedreigend voor de torens aan de Binnen Parallelweg. Dit omdat er een stroomrichting van het grondwater is in noordwestelijke richting en dus juist van de locatie af.

Mede namens de eigenaren:

transformatieteam

HERNIEUWD VASTGOED

Partner BenraadHernieuwt; Jean Baptiste Benraad,

Bijlagen nog in productie:

1. QuickScan Flora en Fauna, Econsultancy

- 2. Externe veiligheid en de stikstofdepositie
- 3. M-tech Geluidrapportage in kader wet geluidhinder, moBius
- 4. Rapportage situatie bodem op basis bestaande rapport SMT