

Collegenota over uitgangspunten voor de verdere planontwikkeling van het gebied Vormenfabriek

Aanleiding

Op 24 januari 2012 heeft het college besloten:

1. Op basis van de beoordeling van de 6 ingediende visies de ontwikkelingsvisies Van Ven der Ven Bouw & Ontwikkeling en van Komar Vastgoed als het meest interessant te benoemen.
2. De afdeling Spoorzone opdracht te geven om op basis van de resultaten van de marktconsultatie binnen enkele weken een nota van uitgangspunten op te stellen voor de ontwikkeling van de locatie dat als basis kan dienen voor de ontwikkeling van een nieuw bestemmingsplan en een bewonersavond te organiseren met de buurt om de bewoners in de gelegenheid te stellen een inbreng te leveren in de ontwikkelingsvisie en bestemmingsplan
3. Van der Ven Bouw & Ontwikkeling en Komar Vastgoed uit te nodigen hun ruimtelijke en programmatische visie bij te stellen op basis van de onder 2 bedoelde set van uitgangspunten en een daaraan gekoppelde grondaanbieding te doen.
4. Over te gaan tot sloop van de Vormenfabriek begin februari 2012 en daarbij te bezien of enkele karakteristieke constructie-elementen kunnen worden bewaard om later hergebruikt te kunnen worden in het openbaar gebied.

De sloop van het complex is inmiddels gestart. Om het proces met de marktpartijen tot een afronding te kunnen brengen en het bestemmingsplanproces te starten is het noodzakelijk dat door het college een besluit wordt genomen over de uitgangspunten voor de verdere planontwikkeling

Onderhavige collegenota is na het ontwerpbesluit van 24 april 2012 (nr.7) via een raadsnotitie voorgelegd aan de cie Fysiek. Bij de behandeling in de cie zijn door de portefeuillehouder toezeggingen gedaan die kunnen worden uitgevoerd:

1. De ontwikkelingsvisies van Van der Ven Bouw & Ontwikkeling en Komar Vastgoed worden voor de commissie ter inzage gelegd.
2. De commissie wordt (eventueel vertrouwelijk) geïnformeerd over de bandbreedte van de financiële risico's.

De collegenota kan verder ongewijzigd worden vastgesteld.

Besluit

1. Het college besluit definitief tot vaststelling van de uitgangspunten voor de ontwikkeling van de locatie Vormenfabriek, zoals opgenomen in bijlage 1, waarvan de belangrijkste zijn:
 - a. woonprogramma: maximaal 14.000 m² bvo, waarvan minimaal 60 % in de vorm van grondgebonden woningen, voor een deel gericht op de doelgroep met inkomens tussen € 33.000 - € 50.000 bruto, zowel in koop- als in de huursfeer
 - b. overige functies: maximaal 2500 m² commerciële ruimte, primair ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen voor de wijk in de vorm van een medisch centrum c.a.
 - c. handhaving van de bestaande bomen die het perceel omzomen
 - d. voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein op basis van vastgestelde parkeernormen geïntegreerd in de bebouwing met een ontsluiting van het parkeren op voldoende afstand van de kruising Hart van Brabantlaan/St. Ceciliastraat
 - e. speelvoorziening voor de jeugd
 - f. de openbare ruimte rondom het bouwblok zal minimaal gelijkwaardig moeten zijn aan de kwaliteit van de openbare ruimte in de omgeving.
 - g. verplaatsen van de op de locatie aanwezige hondenuitlaatplaats naar VGL terrein
 - h. rekening houden met reconstructieplan Hart van Brabantlaan
 - i. Concrete betrokkenheid van daadwerkelijke afnemers bij de ontwikkeling, bijvoorbeeld door casco bouw in combinatie met individueel te kiezen gevels bij de grondgebonden woningen.
2. Het college besluit uitvoering te geven aan de gedane toezeggingen.

Argumenten

- a. De marktconsultatie geeft aan dat voor de doelgroep doelgroep met inkomens tussen € 33.000 - € 50.000 bruto te weinig aanbod op de woningmarkt is. Deze mening wordt door ons onderschreven.
- b. De buurt vraagt om zorgvoorzieningen. Uit een eerste overleg met vertegenwoordigers van de buurt is gebleken dat deze heel veel waarde hechten aan voorzieningen voor de buurt, met name op het gebied van zorg. Dit omdat in de Bomenbuurt nauwelijks voorzieningen aanwezig zijn op het gebied van tandartsen, fysiotherapie, huisartsen, apotheek e.d. Een van de marktpartijen heeft daarvoor een aanbieding gedaan. Dat behoefte is aan zorgvoorzieningen in de buurt wordt door ons onderschreven.
- c. Uit de marktconsultatie is gebleken dat een plan gerealiseerd kan worden met handhaving van de bomen rondom de locatie. Uit de recentelijk uitgevoerde bomeneffectanalyse is gebleken dat de bomen voldoende vitaal zijn om deze te behouden.
- d. Een zorgpunt voor de buurt is het parkeren. Eerder hebben we verondersteld dat op de locatie Vormenfabriek wellicht extra parkeerplaatsen moesten worden aangelegd om daarvoor een oplossing te bieden. Door invoering van belanghebbenden parkeren tot aan de ringbaan worden wildparkeerders geweerd en zijn extra parkeerplaatsen boven op de parkeerbehoefte die wordt veroorzaakt door het nieuwe programma niet nodig. Mochten door o.a. de reconstructie van de Hart van Brabantlaan, waardoor parkeerplaatsen komen te vervallen, in de omgeving toch extra parkeerplaatsen nodig zijn dan zullen we onderzoeken of daarvoor in de omgeving achter de flatgebouwen aan de hart van Brabantlaan mogelijkheden te vinden zijn. Deze problematiek wordt opgepakt in het kader van de reconstructie van de Hart van Brabantlaan. Van belang voor de ontwikkeling van de Vormenfabriek is dat deze parkeerbehoefte niet op de locatie Vormenfabriek hoeft te worden opgelost. Dit omdat dit een te zware belasting (zowel ruimtelijk als financieel) betekent voor de locatie Vormenfabriek.
- e. In de bomenbuurt ontbreken speelvoorzieningen voor de opgroeiende jeugd. In deze behoefte wordt nu voorzien door een trapveldje achter de Vormenfabriek. Door in het plan een eigentijdse speelvoorziening op te nemen kan in deze behoefte worden voorzien.
- f. Alleen aan de randen van de locatie zal sprake zijn van openbare ruimte. De invulling zal moeten passen bij de omgeving waarop wordt aangesloten. Bij de sloop van de fabriek worden een aantal gietijzeren kolommen bewaard. We zullen bezien of deze op de een of de andere manier kunnen worden hergebruikt bij de inrichting van het openbare gebied.
- g. Op de locatie is op dit moment een uitlaatplaats voor honden aanwezig. Een aantal buurtbewoners zal waarschijnlijk pleiten voor handhaving van deze voorziening. Wij zijn van mening dat een dergelijke voorziening niet thuis hoort in een nieuw te ontwikkelen woonmilieu met een hoge bebouwingsdichtheid. We stellen voor daarvoor een oplossing te zoeken op het VGL-terrein.
- h. Voor de reconstructie van de Hart van Brabantlaan is een gedeelte van het perceel Vormenfabriek noodzakelijk, met name voor de aanleg van vrijliggende fietspaden. Het plan dient hier rekening mee te houden.
- i. Betrekken van afnemers bij de ontwikkeling is niet alleen beleid maar past ook bij een eigentijdse wijze van planontwikkeling. Hierbij kan ook gedacht worden aan betrekken van particuliere afnemers in de vorm van particulier opdrachtgeverschap/collectief particulier opdrachtgeverschap.

Risico's

Uit de marktconsultatie is gebleken dat de opbrengstwaarde voor de locatie niet kan worden gehaald met het voorgestelde programma. Op basis van het resultaat van de marktconsultatie is de GREX inmiddels aangepast. Het risico bestaat dat de definitieve grondaanbieding lager uitpakt dan waarmee nu op basis van de marktconsultatie is gerekend.

Het effect hiervan wordt meegenomen bij de problematiek van het grondbedrijf in bredere zin.

Vervolg

Op basis van de vastgestelde uitgangspunten zullen we conform eerdere besluitvorming een bewonersavond organiseren en met de omgeving in gesprek gaan over de uitgangspunten voor het bestemmingsplan. Op basis van deze set van uitgangspunten zal

1. de marktpartijen Van der ven Bouw- en Ontwikkeling en Komar Vastgoed worden gevraagd hun visie op de locatie bij te stellen en een definitieve grondaanbieding te doen.
2. een start worden gemaakt met het bestemmingsplan.

Eventuele wijzigingen op de uitgangspunten als gevolg van het overleg met de buurt zullen ter besluitvorming aan het college worden voorgelegd.

Indien de ingediende visies en biedingen van voldoende kwaliteit zijn zal aan een van beide aanbieders een grondverkoopovereenkomst worden aangegaan. Mochten de biedingen niet voldoende zijn dan is de gemeente nog vrij om met andere mogelijke gegadigden in onderhandeling te treden.

Ondertussen wordt het pand gesloopt en wordt een bodemsaneringonderzoek uitgevoerd. Dat de sloopactiviteiten nog niet zo zichtbaar zijn is een gevolg van de noodzakelijke asbestsanering in het pand. Na instemming door de provincie (in verband met subsidie van uit "Samen Investeren" op het saneringsplan en -bestekken zullen we de bodem saneren.

Conform de recentelijk door de raad vastgestelde spelregels met betrekking tot de bestuurlijke besluitvorming fysieke projecten en regeling grote projecten zal een raadsvoorstel worden voorbereid voor de fase-overgang tussen ontwerp en uitvoering.

Bijlage 1 behorende bij de Collegeadvies over uitgangspunten voor de verdere planontwikkeling van het gebied Vormenfabriek

UITGANGSPUNTEN HERONTWIKKELING VORMENFABRIEK (29 maart 2012):	EIS (E), WENS (W) OVERWEGEN (O)
A. PROGRAMMA	
1. Wonen <ul style="list-style-type: none"> - Wonen wordt de hoofdfunctie op deze locatie (kwaliteit van hoogstedelijke woonmilieu: nabijheid van een breed aanbod van voorzieningen genieten en toch ook van de kalmte in de buurt. - Een aanbod, gericht op de op de huidige woningmarkt moeilijk aan bod komende doelgroep met inkomens tussen de € 33.000-€ 50.000 bruto, zowel in huur als koopsfeer. - Bouwvolume voor woningbouw: ca. 14.000 m2 bvo - Onderscheidend woonproduct ten opzichte van het overaanbod aan appartementen op de huidige markt. - Concrete betrokkenheid van daadwerkelijke afnemers bij de ontwikkeling. Hierbij kan ook gedacht worden aan betrekken van particuliere afnemers in de vorm van particulier opdrachtgeverschap/collectief particulier opdrachtgeverschap, bijvoorbeeld door casco woningen met individueel te kiezen gevels. 	<p>E</p> <p>E</p> <p>E</p> <p>E</p> <p>E</p>
2. Overige functies <ul style="list-style-type: none"> - maximaal 2500 m2 commerciële ruimte, primair ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen voor de wijk in de vorm van een medisch centrum c.a. - Voor kantoorfuncties wordt de voorkeur gegeven aan het kerngebied Spoorzone. Deze functie wordt dus niet nagestreefd tenzij er een concrete afnamebehoefte is van een concrete klant. 	<p>E</p> <p>W</p>
B. STEDENBOUWKUNDIGE ASPECTEN	
1. Architectuur en bouwtypologieën en massa's	
2. positionering functies	
<ul style="list-style-type: none"> - Het planconcept moet zicht duidelijk en kwalitatief verhouden tot de aangrenzende stedelijke milieus rondom de locatie. Het gaat hierbij om een goede balans tussen de eigenheid van de plek en de omgevende stedelijke tegenstellingen op het vlak van: <ul style="list-style-type: none"> - de situering van functies anders dan wonen; - de gebouwtypologie (en); - de volume opbouw; - de oriëntatie op de omgevende straten. 	<p>E</p>
3. Openbare ruimte / groen	
<ul style="list-style-type: none"> - De bestaande bomen op de locatie van substantieel formaat worden behouden. - Handhaven van de bomen die de locatie omzoomen - Integratie van een speelvoorziening voor oudere kinderen/tieners ter vervanging van het huidige trapveld. - De traforuimte op de hoek Elzenstraat-St. Ceciliastraat bij voorkeur integreren in het planconcept. 	<p>W</p> <p>E</p> <p>E</p> <p>W</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Aan de noordelijke en oostelijke kant van het project rekening houden met de in voorbereiding zijnde inrichtingsplannen voor de Hart van Brabantlaan. - Geen hondenuitlaadplaats 	<p>E</p> <p>E</p>
4. Verkeer en parkeren	
<ul style="list-style-type: none"> - Aan de St. Ceciliastraat moet de parkeerontsluiting op voldoende afstand vanaf de Hart van Brabantlaan liggen om te lange wachtrijen te voorkomen, - Verkeerscirculatieplan voor de wijk de Noordhoek is randvoorwaarde. - Geen ontsluiting (inrit/uitrit, laden/lossen aan de Hart van Brabantlaan mogelijk). - Geen parkeren aan de Hart van Brabantlaan mogelijk - Nu aanwezige parkeerplaatsen op de locatie dienen bij herontwikkeling terug te komen. - Het plan moet voldoen aan de normen vastgesteld in het Tilburgs Verkeers en Vervoersplan. - Extra goed bereikbare en betaalbare parkeerplaatsen voor de buurt worden gewaardeerd. 	<p>E</p> <p>E</p> <p>E</p> <p>E</p> <p>W</p> <p>E</p> <p>W</p>
<p>5. Cultuurhistorie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Betreffende locatie ligt in het historisch akkergebied van de kern Tilburg, waar mogelijk de eerste kerk van Tilburg (10-12^e eeuw) heeft gestaan. Nader archeologisch onderzoek zal derhalve nog verplicht zijn in het kader van de te volgen planologische procedure. 	<p>E</p>
<p>6. Fysieke begrenzing van het plangebied</p> <ul style="list-style-type: none"> - zie tekening bijlage 1; alle aanpassingen aan het openbaar gebied rondom de locatie komen voor rekening van de ontwikkelaar. 	
C. MILIEU	
<ul style="list-style-type: none"> - Er dient bijzondere aandacht besteed te worden aan Weg- en spoorwegverkeerslawaaï in verband met overschrijden van de voorkeursgrenswaarden. - Er dient extra aandacht besteed te worden aan te treffen maatregelen in het kader van verantwoording overschrijding groepsrisico externe veiligheid. - In opdracht van de gemeente zal de bodemverontreiniging in de bovenlaag worden verwijderd. Op de locatie van de Vormenfabriek is ook sprake van verontreiniging van het grondwater. Op grond van de crisis en herstel wet wordt gemeentelijk beleid uitgewerkt voor een gebiedsgerichte benadering wat betreft de grondwatervervuiling. Uitgangspunt hierbij is een beheersituatie zonder wegnemen van de diepe grondwaterverontreiniging. Wel zullen er gebruikbeperkingen gelden. Ook bij mogelijk noodzakelijke grondwateronttrekkingen dient rekening gehouden te worden met belemmeringen vanwege de aanwezige grondwaterkwaliteit. 	<p>E</p> <p>E</p> <p>E</p>