

Raadsvoorstel

142/1

Herontwikkeling Wagnerplein

Bijlagen/nummer 2011/142
Dienst/afdeling/sector Gebiedsontwikkeling/Projectmanagement Vastgoedontwikkeling

Aan de raad,

Aanleiding Doel van dit raadsvoorstel is te informeren omtrent de voortgang van het project herstructurering Wagnerplein en omgeving en over de planaanpassingen te besluiten. Het proces sinds januari 2006 (vaststelling Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan en vaststelling van het concessiecontract tussen gemeente en BMO) zal kort worden toegelicht, de aanpassing van de plannen als ook de mogelijke risico's zullen geschetst worden

Relatie met eerdere besluiten Masterplan Wagnerplein/ 24-03-2003; Voorjaarsbericht 2010

Uitwerking voorstel **1. Korte historie**

In 1998 is voor Tilburg Noord een wijkontwikkelingsplan vastgesteld waarin is aangegeven hoe de wijk er na ca.15 jaar uit zou moeten zien. Op 26 juni 2000 heeft het college deze visie vastgesteld en opdracht gegeven voor het opstellen van een Masterplan. In 2002 is het plangebied Wagnerplein e.o. formeel aangewezen als herstructureringsgebied. In het in 2003 door de raad vastgestelde Masterplan Wagnerplein en omgeving is een samenhangende visie geschetst van de gewenste toekomstige situatie. Vervolgens is na een selectieprocedure Bouwfonds door de gezamenlijke projectpartners (VvE, WonenBreborg, Stichting de Wever en gemeente) geselecteerd en is gewerkt aan de noodzakelijk financiële en kwalitatieve optimalisatie van dat plan. Dat heeft geresulteerd in een Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig plan d.d. december 2005, welke als bijlage bij het concessiecontract tussen de ontwikkelende partij Bouwfonds MAB Ontwikkeling (BMO) en gemeente college in januari 2006 is vastgesteld.

Het plan van 2006 beoogde een totale ontwikkeling van het huidige winkelcentrum (uitbreiding van in totaal max. 11.000m²) en openbare ruimte (inclusief park) met de realisatie van circa 800 woningen in een gedifferentieerd stedelijke woonmilieu. Onder het woonprogramma vielen ook de vervangende nieuwbouw van het zorgcentrum en de 165 aanleunwoningen aan de Schubertstraat en Brucknerlaan. Daarnaast zou de bestaande bibliotheek en het sportcomplex geheel vervangen worden. Voor het totale programma, inclusief bestaande voorzieningen, waren ongeveer 1.500 (gebouwde) parkeerplaatsen nodig. In 2007 is het plan reeds bijgesteld met een vermindering van het aantal woningen naar circa 620 stuks.

Op dit moment is het plan, in overleg met Bouwfonds, herijkt. Belangrijkste redenen (vanaf medio 2008) voor aanpassing waren de sterk veranderende marktomstandigheden, de discussie omtrent de Mall en de economische crisis. Dit heeft geleid tot een heroverweging van de plannen in 2010. Door middel van intensieve workshops tussen Bouwfonds en gemeente is er eind 2010 een herijkt voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan opgesteld.

2. Samenwerkingsconstructie

De samenwerkingsconstructie is gebaseerd op een concessievorm. Het concessiecontract is ondertekend op 27 maart 2006 door Gemeente en Bouwfonds. Bouwfonds is verantwoordelijk voor de sturing op het integrale plan en daarmee de eerste gesprekspartner van de gemeente.

Een *concessie betekent* dat Bouwfonds voor eigen rekening en risico het project verder ontwikkelt. De gemeente zal op voorhand 5 miljoen euro uit het herstructureringsfonds aanwenden voor de kwaliteit in het integrale project, waartoe behoren de realisering door Bouwfonds van parkeerplaatsen, alsmede de inrichting van het openbaar gebied en het park. Tegelijk, bij het sluiten van het concessiecontract, heeft de gemeente besloten om de bestaande sportaccommodatie geheel te vervangen en zelf te herontwikkelen. Daarnaast zal de gemeente de parkeervoorzieningen afnemen.

De onderliggende afspraken hierover zijn reeds in het contract van 2006 verankerd. De zaken die aangepast zijn in het VO 2010 zullen vertaald worden in een aanvulling op dit contract.

3. VO Stedenbouwkundig plan 2010

Het VO stedenbouwkundig plan 2010 is gebaseerd op de gebieds pijlers die in 2006 vastgesteld zijn. Dit betekent dat de beoogde kwaliteit (zowel ruimtelijk als technisch) onveranderd is ten opzichte van het plan van 2006. Het aangepaste plan is voornamelijk een vermindering van het aantal appartementen, een aanpassing naar meer grondgebonden woningen, meer parkeren op maaiveld en een vermindering van het aantal m² commerciële ruimte.

Het plan van 2010 beoogt een totale ontwikkeling van het huidige winkelcentrum (uitbreiding van in totaal max. 6.000 m²) en openbare ruimte (inclusief park) met de realisatie van 169 woningen in een gedifferentieerd woonmilieu. Onder het woonprogramma valt niet de vervangende nieuwbouw van het zorgcentrum en de 165 aanleunwoningen aan de Schubertstraat en Brucknerlaan welke reeds in ontwikkeling zijn. Daarnaast zal de bestaande bibliotheek en het sportcomplex geheel vervangen worden. Voor het totale programma, inclusief bestaande voorzieningen, zijn 982 parkeerplaatsen nodig waarvan er 816 openbaar zijn (incl. 161 Drieburcht).

Plan VO 2006 / 2007

WONEN

Appartementen	622
Grondgebonden	-
Totaal	622

NIET WONEN

Winkel	11.300 m ²
Bieb	1.800 m ²
Totaal	13.100 m ²

PARKEREN

1.365 pp (maaiveld / gebouwd)

Plan VO 2010

WONEN

Appartementen	97
Grondgebonden	72
Totaal	169

NIET WONEN

Winkel	5.950 m ²
Bieb	1.800 m ²
Totaal	7.750 m ²

PARKEREN

982 pp (maaiveld / half verdiept)

De voorgestane versoering van de aantallen appartementen, het toevoegen van grondgebonden woningen en het verminderen van de uitbreiding van het winkelcentrum maakt het een haalbaar plan. Verlaging van het woningbouwprogramma, in het bijzonder de vermindering van het aantal appartementen, wordt vanuit de stedelijke woningprogrammering toegejuicht. Het ontlast de Tilburgse woningmarkt die gekenmerkt wordt door een grote

overcapaciteit aan woningbouwplannen.

4. Planning/fasering

De herstructurering van het Wagnerplein valt in een aantal deelplannen uiteen welke als volgt worden gefaseerd:

- Ontwikkeling van woon-zorgcomplex de Heikant (2010-2013)
- Ontwikkeling van sportcluster de Drieburcht (2010-2012)
- Ontwikkeling en uitbreiding van het winkelcentrum en appartementen (2012-2016)
- Ontwikkeling locatie Stelaertshoeve (grondgebonden woningen) (2012-2013)
- Ontwikkeling van woningen in het park (2015-2017)
- Herinrichting van openbare ruimte (plein en park) (2016-2018)

Bij de verdere uitwerking zullen de volgende stappen doorlopen worden:

- Vertaling van de afspraken en het stedenbouwkundig VO door middel van een aanvulling van de concessieovereenkomst tussen de gemeente en Bouwfonds. (mei 2011)
- Commitment van andere betrokken vastleggen (VVE Wagnerplein, Wonen Breburg, stg. De Wever, Klankbordgroep bewoners) (mei - juni 2011)
- Verder uitwerking van stedenbouwkundig VO (vanaf juni 2011)
- Toetsen van nadere uitwerking door de gemeente (stedenbouw, verkeer, groen, woningbouwprogramma, openbaar gebied, beheer en onderhoud etc.) (vanaf juni 2011)
- Starten bestemmingsplanprocedure Wagnerplein e.o. (eind 2011)

5. Communicatie

De aangepaste plannen zijn gepresenteerd aan Wonen Breburg en stichting de Wever (ontwikkelaars deelplan de Nieuwe Heikant). Op een aantal ruimtelijke aandachtspunten na, waren zij erg enthousiast over de aangepaste plannen. Bovendien is de VVE Wagnerplein nauw betrokken geweest bij de aansluiting van de plandelen aan het huidige winkelcentrum. Het plan van 2010 voldoet aan hun verwachtingen. Ook de klankbordgroep Wagnerplein is gekend in het aangepaste plan. Ook hier had men, naast een aantal ruimtelijke opmerkingen, een positief gevoel.

Op dit moment zijn de diverse betrokken partijen enthousiast over de planontwikkeling. Dit ondanks de lange tijd die gepasseerd is tussen de diverse planaanpassingen. Eenieder heeft op dit moment grote behoefte aan duidelijkheid omtrent de planontwikkeling en de voortgang hiervan. Hiernaast worden de beheerproblemen rondom het huidig winkelcentrum er niet beter op. Door, na besluitvorming, actief te communiceren en de voortgang te laten zien haken partijen niet af en blijft de herontwikkeling van het Wagnerplein gezamenlijk gedragen.

Samenvatting voorstel	*	De planaanpassingen van de herontwikkeling Wagnerplein conform VO 2010 goed keuren.
	*	Te besluiten om het restant aanbestedingsvoordeel van Sportcluster Wagnerplein terug te storten in de Reserve Herstructurering en dit restant in te zetten voor de grondexploitatie herstructurering Wagnerplein.
Financiële paragraaf		Een samenwerking door middel van een concessieovereenkomst laat de exploitatie (en dus bijbehorende risico's) grotendeels bij de marktpartij liggen. De gemeente geeft in dit geval een vastgestelde bijdrage en de gronden benodigd voor herontwikkeling en krijgt hiervoor heringericht openbaar gebied terug. In

dit geval valt hier ook het openbaar parkeren op maaiveld onder.

In het door de raad vastgestelde Voorjaarsbericht 2010 is expliciet opgenomen dat het definitieve aanbestedingsresultaat van sportcluster de Drieburcht (waarvan reeds € 3,5 miljoen is teruggestort in de Reserve Herstructurering) separaat teruggemeld zou worden. Het project sportcluster Drieburcht is al ver gevorderd met de bouw en het is verantwoord om € 0,7 miljoen vrij te laten vallen. Aangezien de Drieburcht een direct onderdeel is van de herstructurering van het Wagnerplein is het inzetten van het bedrag van € 0,7 miljoen ons inziens hiervoor gerechtvaardigd. Dit bedrag wordt, via de Reserve Herstructurering, ingezet voor de grondexploitatie (ten behoeve van parkeerexploitatie) van het Wagnerplein.

Per saldo is er sprake van een verschuiving van bijdragen binnen de Reserve Herstructurering. Aan de gemeentelijke kostenkant wordt de openbare parkeervoorziening tegen de contractueel afgesproken bijdrage overgenomen. Aan de andere kant krijgt de gemeente de oorspronkelijke Plan en Apparaatskosten (PAK) vergoed en wordt de boekwaarde van de voormalige Stelaertshoeve en de sporthal betaald.

Hiernaast wordt de IPSV subsidie, die door het ministerie is toegekend, door de gemeente aan de herstructurering van het Wagnerplein bijgedragen.

Datumvoorstel Wij stellen voor dit voorstel aan de orde te stellen in de vergadering van de raadscommissie Fysiek op 27 juni 2011 en de raadsvergadering van 4 juli 2011.

Eindvoorstel Als daartoe aanleiding is, zullen wij in het eindvoorstel ons standpunt naar aanleiding van de behandeling van dit voorstel in de raadscommissie(s) verwoorden.

Verwijzing naar bijlagen --

Ter inzage gelegde stukken --

Verwijzing naar ontwerpbesluit(en) Een ontwerpbesluit is toegevoegd.

Tilburg, 31 mei 2011

Het college van burgemeester en wethouders van Tilburg,
de secretaris, de burgemeester,
HAANEN NOORDANUS

Raadsbesluit

142/5

De raad van de gemeente Tilburg;

- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. de planaanpassingen van de herontwikkeling Wagnerplein conform VO 2010 goed te keuren;
2. het restant aanbestedingsvoordeel van Sportcluster Wagnerplein van € 0,7 miljoen terug te storten in de Reserve Herstructurering;
3. dit restant van € 0,7 miljoen in te zetten voor de grondexploitatie herstructurering Wagnerplein.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 2011

de griffier,

de voorzitter,