

## **Afsprakenkader Wereldhave en gemeente Tilburg inzake versterking verblijfsklimaat binnenstad**

Startpunt voor dit afsprakenkader was de verklaring van Wereldhave, Royalton en de Gemeente over de gezamenlijke verkenning van de versterking van het verblijfsklimaat van Tilburgse binnenstad, 29 januari 2016. In de weken daarna hebben in wisselende samenstelling intensieve vervolgesprekken plaatsgevonden tussen de Gemeente, Wereldhave, Royalton, VolkerWessels en Primark. Elke partij bracht daarin de eigen invalshoek en belangen naar voren maar benadrukte tevens de gedeelde urgentie en de noodzaak nu in samenhang en samenwerking patstellingen te doorbreken en tot oplossingen te komen.

De gezamenlijke verklaring van 29 januari 2016 bevatte procesafspraken over verdere verkenningen, met als inzet de spoedige realisatie van de herontwikkeling van de locatie Sk3 voor een vestiging van Primark, de herontwikkeling van de plint Sk1 voor winkels en horeca en het realiseren van verbeterde verbindingen en een kwaliteitsimpuls voor het gebied tussen de Emmapassage, Heuvelstraat en het Pieter Vreedeplein. Daarbij stelden partijen dat de gedeelde ambities niet mogen leiden tot een verdere uitbreiding van het bestaande winkelareaal in het kernwinkelgebied.

In het nu voorliggende afsprakenkader worden de nadere afspraken tussen Wereldhave en Gemeente vastgelegd. Met deze afspraken zijn bilaterale afspraken tussen Wereldhave en Royalton bekrachtigd en zijn de lopende procedures over vermeende staatssteun bij en de omgevingsvergunning voor de herontwikkeling van Sk3 ten behoeve van de vestiging van Primark beëindigd. Door toevoeging van een financieel kader wordt een haalbare casus mogelijk voor het gebied tussen Emmapassage, Heuvelstraat en Pieter Vreedeplein en de commerciële plint van Sk1.

Randvoorwaardelijk voor de effectivering van deze afspraken is de daadwerkelijke vestiging van Primark op de locatie Sk3. Indien dat onverhoopt niet het geval is treden partijen opnieuw met elkaar in overleg.

### **Verkenning**

De verkenning is door betrokken partijen voortgezet en zal de komende weken verder worden uitgewerkt. De verkenning betreft zowel het gebied tussen de Emmapassage en het Pieter Vreedeplein als de realisatie van een vestiging van Primark op de locatie Sk3 en de ontwikkeling van Sk1 met een commerciële plint met winkels en horeca. De gezamenlijke noemer is een brede inzet op de versterking van het verblijfsklimaat van de Tilburgse binnenstad en een verbeterde routing voor bezoekers in het kernwinkelgebied (het rondje) door focus op de concentratiepunten in dat gebied.

### **Uitkomsten**

1. Wereldhave investeert met andere vastgoedpartijen in de verwerving van bestaand vastgoed en de herontwikkelingsopgave aan het Pieter Vreedeplein (o.a. een deel van V&D pand en het expeditiehof). Daarbij worden winkelmeters toegevoegd in de plint van Sk1 en rond het Pieter Vreedeplein en meters opgegeven door verschuiving van functies in bestaand vastgoed. Per saldo leidt dit tot een afname van ongeveer 2.000 m<sup>2</sup> bvo winkelruimte in het gebied tussen Emmapassage - Pieter Vreedeplein (inclusief de extra commerciële m<sup>2</sup> in de plint van Sk1). Daarnaast wordt ter plaatse woonprogramma met appartementen toegevoegd. Wonen boven winkels draagt bij aan de sociale controle en levendigheid in het centrum. De verkenning moet nader worden uitgewerkt op stedenbouwkundig, juridisch planologisch en financieel vlak maar partijen hebben vertrouwen in de haalbaarheid. Wereldhave en de gemeente werken de verkenning samen verder uit, met naar verwachting derde partijen.

2. De gemeente is bereid de planvorming te ondersteunen, ook in financiële zin, door middel van de aankoop van grond t.b.v. de realisering van openbare ruimte en de (her)inrichting van de bestaande en de nieuwe openbare ruimte. Op basis van de lopende verkenning wordt ten behoeve van de gemeentelijke investering in het gehele gebied ca. € 15 miljoen gereserveerd. Hiermee wordt mede invulling gegeven aan de ambities van College en Raad om te komen tot verdere vergroening van de Tilburgse binnenstad.  
De medewerking van de gemeente vindt plaats onder de voorwaarde van gezamenlijke uitwerking met een commerciële plint van Sk1, van een integrale aanpak voor het gehele plangebied en van een onbelemmerde realisering van de nieuwbouw op de locatie Sk3 t.b.v. de vestiging van Primark door de lopende procedures te stoppen en van de bevestiging van Primark dat daadwerkelijk is gekozen voor vestiging in Tilburg op de locatie Sk3.  
Medewerking vindt eveneens plaats onder voorwaarde van instemming door de Gemeenteraad, naar verwachting in de vergadering van 18 april 2016.
3. De gemeente en Wereldhave werken gezamenlijk de planvorming voor het plangebied verder uit, bezien daarbij de hoeveelheid commerciële m2 (minder dan tot heden voorzien) en het programma (naast winkels ook horeca), evenals de gevolgen daarvan voor het Stedenbouwkundig Plan Sk1.  
  
Afstemming bij de uitwerking vindt vanzelfsprekend plaats met de architect voor de herontwikkeling van Sk1, daarnaast met de omgevingscommissie, belangengroepen en de Raad.
4. Alle betrokken partijen onderschrijven het belang van de komst van Primark naar Tilburg op de locatie Sk3 en zullen een spoedige start bouw waar mogelijk bevorderen.
5. De inrichting en uitstraling van het Pieter Vredeplein behoeven verbetering, evenals het functioneren van de Pieter Vredepleingarage als bronpunt voor het parkeren in het gebied. Partijen gaan samen met ondernemers en overige vastgoedpartijen aan de slag om tot de gewenste aanpassingen te komen, waarbij de menselijke maat, groen, signing en beleving ruim aandacht krijgen. Voor een betere benutting van de garage zullen waar mogelijk de route als de aanduidingen er naar toe worden geoptimaliseerd.  
Ondernemers krijgen al in de huidige situatie meer mogelijkheden voor commerciële uitingen aan het plein.
6. Vastgoedpartijen, ondernemers en gemeente zijn zich mede gegeven de recente ontwikkelingen op de winkelmarkt bewust van mogelijk overaanbod van winkelruimte in een stagnerende markt. De versterking van de aantrekkelijkheid van het kernwinkelgebied dient gepaard te gaan met beperking en waar de gelegenheid zich voordoet actieve terugbrenging van winkelmeters buiten dat gebied, uitgezonderd de reeds bestaande buurt/wijkwinkelcentra en bestaande linten, opdat in feite sprake zal zijn van een saldo nul-benadering. Aan nieuwe initiatieven wordt, waar juridisch planologisch mogelijk, door de gemeente geen medewerking meer verleend.  
De gemeente gaat daartoe haar detailhandelsbeleid aanscherpen en een actief beleid voeren, niet door bestaande winkels aan te kopen maar wel door op nader aan te wijzen plekken verhuizing en functieverandering mogelijk te maken en/of te bevorderen. De gemeente zal daartoe in gesprek gaan met ondernemers en vastgoedeigenaren.

De gemeente Tilburg en Wereldhave zijn er van overtuigd dat realisatie van de in dit afsprakenkader opgenomen maatregelen zal bijdragen aan een sterk en aantrekkelijk kernwinkelgebied in Tilburg, waarmee de toekomst van de binnenstad voor de komende decennia wordt veiliggesteld.

26 februari 2016,

Gemeente Tilburg      Wereldhave