



## Raadsvoorstel tot:

- a. vaststelling globaal stedenbouwkundig plan voor het Kernwinkelgebied Tilburg**
- b. beschikbaarstelling van het uitvoeringskrediet Kernwinkelgebied**
- c. beschikbaarstelling van het uitvoeringskrediet voor de winkelplint van SK1**

## Aanleiding

Het kernwinkelgebied heeft een flinke impuls nodig om in de toekomst economisch goed te kunnen blijven functioneren en te kunnen concurreren met de omliggende steden. Al geruime tijd is dit een prioriteit van de gemeente. Dit is verankerd in de Binnenstadvisie 2011-2020 en komt terug in het huidige collegeakkoord. De eerste resultaten van de inspanningen zijn behaald: zowel Primark als Hudson's Bay hebben voor Tilburg gekozen.

In aansluiting op het collegebesluit tot vaststelling van het afsprakenkader met Wereldhave, uw raadsbesluit van 7 maart 2016 met de opdracht om de verkenningen op basis van het afsprakenkader uit te voeren en onze raadsnotitie van 29 maart 2016, waarin wij u het plan van aanpak en de communicatiestrategie hebben aangeboden betreffende de verdere ontwikkelingen kernwinkelgebied, is er verder gewerkt aan het stedenbouwkundig plan van de nieuwe verbindingstraat tussen het Pieter Vreedeplein en de Emmapassage en zijn er onderhandelingen gevoerd met de ontwikkelaar en grondeigenaren.

Conform de communicatiestrategie en het stappenplan is het stedenbouwkundig plan Verbinding Emmapassage - Pieter Vreedeplein besproken met belanghebbenden, diverse belangenorganisaties en de omgevingscommissie. Tevens is voor de zomervakantie een openbare inloopavond georganiseerd die door ca 90 personen is bezocht. Op basis van de reacties en van de stedenbouwkundige ontwerpessies is een globaal stedenbouwkundig plan ontworpen dat we hierbij ter vaststelling aanbieden aan uw raad. Het betreft een globaal plan, omdat er nog diverse onderzoeksthema's op gebied van woonprogramma en bouwhoogte, parkeren en logistiek in opgenomen zijn die nog nader uitgewerkt moeten worden. De vaststelling van het globale plan nu is van belang, zodat het investeringsproject nog in 2016 geopend kan worden, de aan te kopen panden niet bij de jaarovergang afgeboekt hoeven worden en wij met de ontwikkelaar en grondeigenaren anterieure overeenkomsten kunnen afsluiten om de plannen verder uit te werken en te gaan realiseren.

Met de kredietvoting, leggen we de investering van de gemeente in dit project vast voor kosten zoals plan- en apparaatskosten, verwerven van panden, het opstellen van overeenkomsten, noodzakelijke ruimtelijke procedures en bouw- en woonrijkmaken.

## Beoogd effect/ bestuurlijk kader

Vertrekpunt voor de ontwikkeling van de omgeving Stadhuisplein is de vaststelling van de Binnenstadvisie 2011-2020 door de raad op 7 februari 2011. In het coalitieakkoord 2014 -2018 is opgenomen dat het college kiest voor versterking van het kernwinkelgebied. In het raadsbesluit van 7 maart 2016 is de opdracht gegeven om de verkenningen op basis van het afsprakenkader met Wereldhave voortvarend op te pakken.

## Voorstel

1. a. Het Stedenbouwkundig plan Verbinding Emmapassage-Pieter Vreedeplein vaststellen, inclusief de opdracht om de benoemde onderzoekopgaven verder uit te werken: stedenbouwkundige inpassing woonprogramma en bouwhoogte, openbare ruimte en vergroening, bevoorrading, parkeren en logistiek.



- b. Het college verzoeken de uitwerking van de genoemde onderzoeksopgaven via een raadsnotitie voor te leggen aan de raadscommissie VES om wensen en bedenkingen kenbaar te kunnen maken.
2. De onrendabele top van het investeringsproject van € 18 mln. als volgt te dekken: € 15 mln. uit de Algemene Reserve Grondbedrijf, € 2 mln. uit de Reserve Grootschalige Investerings en € 1 mln. uit de Reserve Herstructurering.
  3. De niet gedekte structurele kapitaallasten van € 250.000 voor de aanleg en herinrichting van de openbare ruimte te dekken door een eenmalige impuls van € 5 mln uit de Algemene reserve grondbedrijf en deze toe te voegen aan de Reserve Kapitaallasten.
  4. Een uitvoeringskrediet van € 29,5 mln. voor het Kernwinkelgebied in 2016 beschikbaar stellen voor de aankoop van panden, inrichting van de openbare ruimte en plan- en apparaatskosten.
  5. Een uitvoeringskrediet van € 2,8 mln. beschikbaar stellen voor de realisatie van de winkelplint SK1 en de investering af te schrijven op annuïtaire basis, overeenkomstig de voorgestelde afschrijvingsmethodiek voor de rest van SK1
  6. Drie maanden voor start bouw het college een keuze laten maken tussen de 2 scenario's van verkoop of verhuur van de winkelplint en het college verzoeken zijn ontwerpbesluit hierover tijdig via een raadsnotitie voor te leggen aan de raad om wensen en bedenkingen kenbaar te kunnen maken.
  7. Instemmen met het uitgangspunt dat bij verdere planvorming van de ontwikkellocaties geen extra centrum stedelijke parkeervoorziening gerealiseerd hoeft te worden.

## Argumenten

1. Het Stedenbouwkundig plan Verbinding Emmapassage - Pieter Vreedeplein geeft goede kaders aan het verder uitwerken van de plannen op deze locatie
  - 1.1 De in het plan opgenomen nieuwe verbinding zal bijdragen aan de versterking en concentratie van het winkelaanbod, revitalisering van de openbare ruimte en een betere combinatie van winkel- en woningaanbod in de binnenstad. Het verblijfsklimaat in het hart van onze stad krijgt een enorme impuls. Met deze gecoördineerde aanpak zorgen wij er samen met onze partners voor dat Tilburg naar de toekomst een aantrekkelijke winkelstad blijft. Een binnenstad met een levendig centrum en een gevarieerd aanbod en een binnenstad die de concurrentie aankan met de omliggende steden. Momenteel wordt er gewerkt aan een nieuwe visie op de binnenstad: Binnenstad 21<sup>ste</sup> eeuw. Het stedenbouwkundig plan past binnen de kaders waar deze visie uit ontwikkeld wordt. De visie is een uitwerking van de Omgevingsvisie die in 2015 is vastgesteld door uw raad.
  - 1.2 Het stedenbouwkundig plan is gepresenteerd aan direct betrokkenen (bewoners, eigenaren, ondernemers) en met diverse belangenorganisaties besproken. Het plan is ook gepresenteerd en besproken met de omgevingscommissie.

Op de inloopavond die vóór de zomervakantie (20 juli) is gehouden zijn de bewoners en eigenaren rondom de nieuwe verbindingsstraat uitgenodigd. De reacties op het plan zijn overwegend positief, waarbij er ook kritische vragen zijn gesteld. Veel van deze vragen liggen binnen de onderzoeksthema's en onderzoeksvragen die in het stedenbouwkundig plan zijn opgenomen. Ook de input van de belangenorganisaties zoals het BMT valt voor een groot deel in de onderzoeksthema's en -vragen. Van een groot aantal van de bewoners van de huidige toren op het Pieter Vreedeplein zijn reacties binnen gekomen dat ze het niet eens zijn met de mogelijke komst van een nieuwe toren aan het plein. Via de Vereniging van Eigenaren van de toren is een aparte bewonersavond georganiseerd op 20 september waarin de aangepaste plannen rondom de nieuwe toren zijn toegelicht. Aan de hand van de opmerkingen van die avond is het stedenbouwkundigplan alsnog aangepast en is de nieuwe toren van ca 70m terug gebracht naar ca 50m en is de toren ranker vorm gegeven en verder van de huidige toren afgeschoven. Deze nieuwe aanpassingen zijn op 30 september aan een drietal vertegenwoordigers van de VvE van de toren toegelicht en vervolgens gepresenteerd en besproken met alle bewoners van het Pieter Vreedeplein op 11 oktober op een bewonersavond in bijzijn van de portefeuillehouder. De VvE heeft een brief gestuurd waarin ze o.a. aangeeft dat de nieuwe toren in strijd is met het hoogbouwbeleid. Het klopt dat de nieuwe toren niet direct past in het in een verder verleden vastgestelde hoogbouwbeleid, maar hier kan op basis van vaste richtlijnen van afgeweken



- worden, zoals dat al op meerdere plekken in de stad is gebeurd. In het stedenbouwkundig plan wordt een toelichting gegeven op het hoogbouwbeleid. De toren is met 50m goed ruimtelijk in te passen.
- 1.3 Het stedenbouwkundig plan biedt voldoende basis om de onderzoeksthema's in het stedenbouwkundig plan verder uit te werken en tot antwoorden te komen.  
De onderzoeksthema's in het stedenbouwkundig plan (stedenbouwkundige inpassing woonprogramma en bouwhoogte, openbare ruimte en vergroening, bevoorrading, parkeren en logistiek) vergen meer tijd en uitwerking dan in de afgelopen tijd mogelijk was. De vragen moeten uitgewerkt en beantwoord zijn voordat de bestemmingsplan procedures kunnen starten. Binnen de bestemmingsplan procedures kan er door belanghebbenden bezwaar gemaakt worden. De uitwerking van de onderzoeksthema's zal met een raadsnotitie aan de raadscommissie VES worden voorgelegd met het verzoek om wensen en bedenkingen kenbaar te maken.
  - 1.4 Voor de verdere planvorming (w.o. nieuwe verbinding en herontwikkeling V&D) is het van groot belang dat het Stedenbouwkundig Plan wordt vastgesteld. Op die manier wordt namelijk duidelijk gemaakt dat de herontwikkeling van het Kernwinkelgebied beleidsmatig is verankerd, hetgeen de onderbouwing voor o.a. de planologische trajecten eenduidiger maakt. Daarnaast biedt het verschillende actoren in de binnenstad een helder kader voor hun toekomstige ambities en investeringen.
  - 1.5 Bij de reorganisatie van de detailhandel oppervlakte is het uitgangspunt dat er geen uitbreiding zal komen van de huidige aantal vierkante meters detailoppervlakte inclusief de winkelplint van SK1. De uitbreiding van de Primark is hierbij buiten beschouwing gelaten omdat deze reeds vergund is.
2. Het investeringsproject Kernwinkelgebied vergt een gemeentelijke investering in de onrendabele top van €18 miljoen (zie toelichting kostenparagraaf).
    - 2.1 De onrendabele top van € 18 mln. wordt mede veroorzaakt door de verwervingen voor de aanleg van nieuw openbaar gebied en de hoge kosten voor aanleg/renovatie openbaar gebied en vergroening van de binnenstad. Met deze gemeentelijke investering wordt een flinke impuls gegeven aan het verblijfsklimaat van de binnenstad en wordt een structuur aangelegd waardoor marktpartijen in staat zijn om de naastgelegen percelen te herontwikkelen met nieuwe vastgoedconcepten (winkelpanden met een toekomstbestendige maatvoering en wonen boven winkels). Met deze gezamenlijke inspanning, in zowel het publieke als private domein, creëren we een fundament om de Tilburgse binnenstad in de toekomst economisch goed te kunnen laten functioneren en te kunnen concurreren met de omliggende steden.
    - 2.2 Om het verblijfsklimaat in de Tilburgse binnenstad leefbaarder en aangenamer te maken wordt een bedrag van € 5 mln. gereserveerd voor vergroening van het bestaand en nieuw aan te leggen openbaar gebied. Dit is conform eerder gemaakte afspraken in de raad. In de plangebied kaart (zie bijlage) is aangegeven voor welke delen van de binnenstad de gelden beschikbaar worden gesteld. De herinrichting rondom de Kattenrug en de Schouwburgkring behoren ook tot de onderzoeksopgave.
    - 2.3 Het nog op te stellen inrichtingsplan Openbare Ruimte geeft meer inzicht over de inzet van de beschikbare middelen. Inmiddels is er opdracht verstrekt aan een ontwerp bureau (MTD Landschapsarchitecten) om het inrichtingsplan te gaan vormgeven. Er wordt een planteam opgestart (conform werkwijze Piushaven) voor een actief participatietraject. In november wordt er een eerste openbare bijeenkomst georganiseerd om het planteam op te starten en de kaders en verwachtingen ten aanzien van de ontwerp opgave te presenteren.
    - 2.4 Ook de private partners Wereldhave en Volker Wessels investeren substantieel in de ontwikkeling van het Kernwinkelgebied. Zo heeft Wereldhave recentelijk het voormalige V&D pand en het huidige Hema pand op risico verworven om zodoende de komst van Hudson's Bay mogelijk te maken en de zuidelijke winkelstraatontwikkeling te faciliteren. Deze ontwikkelingen komen namelijk slechts tot stand nadat het bestaand vastgoed op deze locaties is gesloopt en herontwikkeld. Daarnaast renoveert Wereldhave de voormalige Emmapassage om zodoende aan te sluiten bij de ambities van het Kernwinkelgebied en vorming van een nieuw openbaar plein in de Emmapassage.
    - 2.5 In de ontwerp- Programmabegroting 2017 is een voorstel nieuw beleid voor de dekking van de onrendabele top van € 18 miljoen voor het Kernwinkelgebied opgenomen. Besluitvorming over de Programmabegroting 2017 vindt plaats op 10 november en dus voor de besluitvorming over onderhavig raadsvoorstel (14 november).



- 2.6 Een deel van de dekking volgt uit de inzet van herstructureringsgelden, omdat er circa 35 sociale appartementen in het plangebied worden gerealiseerd. Daarnaast wordt het merendeel van de te realiseren appartementen in het beleggershuursegment gerealiseerd. De integraliteit van de private ontwikkelingen (appartementen boven winkels) eist dat het merendeel van de appartementen op voorhand verkocht is.
3. Aangezien de kosten niet gedekt kunnen worden uit de residuele grondwaarde van de winkelplint SK1, moeten de kosten uit de Algemene Reserve Grondbedrijf betrokken worden.
- 3.1 Het initiële uitgangspunt was dat de kosten voor de aanleg van de openbare ruimte gedeeltelijk gedekt konden worden uit de residuele grondwaarde Winkelplint SK1 van € 10,5 mln. en dat deze in de grondexploitatie Kernwinkelgebied zou worden opgenomen. De Gebouwenexploitatie (afdeling gebouwen) zou in deze opzet de bouwrijpe grond afnemen van het investeringsproject. Dit uitgangspunt blijkt nu in strijd te zijn met de regels omtrent het besluit begroten en verantwoorden (BBV). Ten eerste is er nieuwe regelgeving omtrent de definitie van een grondexploitatie. Van een grondexploitatie is sprake wanneer een gemeente grond eventueel voorzien van opstallen omvormt tot bouwrijpe grond met als oogmerk opnieuw te worden bebouwd. Aanpassingen in de openbare ruimte voldoen niet aan deze definitie. Ten tweede mag vanwege het voorzichtigheidsprincipe geen dekking worden ingerekend voor een beleggingswaarde bij een gebouwontwikkeling en exploitatie.
- 3.2 Doordat de € 10,5 mln. nu niet beschikbaar is, ontstaan er 2 scenario's voor de winkelplint om te komen tot een sluitend investeringsproject. Het eerste scenario is dat de winkelplint in eigen beheer en exploitatie blijft en dat er eenmalig € 5 mln. uit de algemene reserve grondexploitatie gehaald wordt om tot de € 10,5 mln. te komen (scenario verhuur). Het tweede scenario is dat winkelplint verkocht wordt aan derden. Ook bij dit tweede scenario moet er een eenmalige bijdrage van € 5 mln. uit de algemene reserve grondexploitatie gehaald worden. Beide scenario's worden toegelicht in bijlage. De keuze tussen de beide scenario's wordt pas later gemaakt.
- 3.3 In de Programmabegroting 2017 wordt een voorstel nieuw beleid opgenomen voor de eenmalige bijdrage van € 5 mln van de Algemene Reserve Grondbedrijf aan de Reserve Kapitaallasten.
4. Het project bevindt zich zowel in de definitiefase als de uitvoeringsfase voor verschillende onderdelen en heeft voor de uitvoering een uitvoeringskrediet nodig.
  - 4.1 De totale kosten voor het project bedragen € 29,5 miljoen (zie kostenparagraaf) en hiervoor is een uitvoeringskrediet nodig.
  - 4.2 De reeds gemaakte voorbereidingskosten van ca. € 1,3 miljoen die tot op heden op het project gemeentelijke huisvesting zijn verantwoord worden naar het project Kernwinkelgebied overgeboekt. Met het vaststellen van het stedenbouwkundig plan zullen echter meer kosten gemaakt moeten worden voor de verdere uitwerkingen en voor de uitvoering.
  - 4.3 De verwerving van de panden Heuvelstraat 20 en 25 is gedaan vanuit het budget Strategische verwerving en kunnen overgeboekt worden naar het uitvoeringskrediet. Tevens zullen er kosten voor beheer, sloop en verbouwing van deze panden gemaakt gaan worden. Hudson's Bay zal in september 2017 geopend gaan worden, om de noordelijke passage dan gereed te hebben, moet er begin 2017 al met de uitvoering gestart worden.
5. De realisatie van de winkelplint valt onder het investeringsproject Kernwinkel gebied en niet onder het toekomstige uitvoeringskrediet van Stads Kantoor 1.
  - 5.1 Het uitvoeringskrediet voor Stads Kantoor 1 zal alleen de gemeentelijke huisvesting bevatten. Vanuit de herontwikkeling van het Kernwinkelgebied is het gewenst dat de winkelplint gerealiseerd wordt, zodat deze de ladderstructuur van het Kernwinkelgebied versterkt. Daarom wordt voorgesteld een uitvoeringskrediet van € 2,8 mln. beschikbaar te stellen vanuit het project Kernwinkelgebied.
6. Voordat met de bouw van de winkelplint gestart kan worden, moet er duidelijkheid zijn of de winkelplint in eigendom en in exploitatie bij de gemeente blijft of dat de winkelplint verkocht gaat worden. Indien de winkelplint bij de gemeente in eigendom en exploitatie blijft, moet er voor de start bouw zekerheid zijn over de verhuur.
  - 6.1 Indien de winkelplint verkocht wordt is er geen verhuurrisico meer en kan er gestart worden met de bouw.



- 6.2 Het toekomstige verhuurrisico van de commerciële winkelplint is aanzienlijk afgenomen door het afnemen van de beschikbare winkelmeters in het centrum van Tilburg en de komst van Primark en Hudson's Bay. Indien de gemeente de winkelplint in eigendom zal houden, zal met Wereldhave of een andere partij gezamenlijk worden opgetrokken bij het verhuren van de nieuwe winkelmeters in het Kernwinkelgebied. Bij voorkeur zou dit middels een assetmanagement contract of via een verhuurcontract van de totale winkelplint vastgelegd moeten worden, zodat het verhuurrisico bij een derde partij komt te liggen. Momenteel zijn we hierover met voorkeurs kandidaat Wereldhave in onderhandeling (omdat voorkomen moet worden dat er concurrentie ontstaat over het aantrekken van huurders).
- 6.3 Indien de gemeente Tilburg zelf de verhuur ter hand neemt zal zij voor de te verhuren winkelmeters een marktconforme huur vragen welke is bepaald door een onafhankelijke taxateur en zullen de risico's op dat moment via separate besluitvorming worden voorgelegd.
7. Er wordt geen extra centrum stedelijke parkeervoorziening gerealiseerd  
De huidige planvorming voorziet in realisatie van een compacter winkelareaal dan momenteel voorhanden is in Tilburg. Uitgangspunt voor de verdere planvorming is dat het te herontwikkelen winkelareaal niet leidt tot extra parkeerdruk omdat het volume niet zal toenemen. De komst van Primark is hierbij buiten beschouwing gelaten omdat deze reeds vergund is. Voor de nieuw te realiseren appartementen wordt binnen het bestaande parkeerareaal een oplossing gezocht, omdat het niet wenselijk is dat er in het venstertijdengebied (waar de plannen onderdeel van uitmaken) nieuwe parkeervoorzieningen gerealiseerd worden. Uitgangspunt blijft dat moet worden voldaan aan de geldende parkeernormen.

## Risico's

Zoals eerder vermeld behoeft het project nog nadere uitwerking op gebied van woonprogramma en bouwhoogte, parkeren en logistiek. Vanuit strategische overwegingen is het nu niet wenselijk deze risico's afzonderlijk toe te lichten.

- Gedeeltelijke gebiedsontwikkeling waardoor niet alle zijdes van de nieuwe insteek tot ontwikkeling komen en er geen afgerond geheel ontstaat.
- Bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan komen nieuwe inzichten naar voren waardoor de voorliggende financiële uitgangspunten niet gehaald worden.
- Het plangebied kan tijdens de verdere planontwikkeling vergroot worden waardoor er onvoldoende dekking is voor de ontstane uitvoeringskosten.
- Maatschappelijke haalbaarheid: inspraak en/of bezwaar op het bestemmingsplan kan het planproces vertragen/ noodzaken tot onvoorziene aanpassing.
- Bij de uitwerking van het ontwerp openbare ruimte kan voor het Pieter Vreedeplein en Willemsplein tot ingrijpende oplossingen worden gekomen, die niet volledig gedekt kan worden uit de nu opgenomen middelen en zal er aanvullend budget gezocht moeten worden. Er is rekening gehouden met een beperkte herinrichting van het zuidelijk deel en een vergroeningsopgave.

De risicoanalyse is als (vertrouwelijke) bijlage in te zien.

## Kosten en dekking

Tussen het moment van de opdracht om verkennende gesprekken met Wereldhave te voeren en nu, zijn een aantal financiële uitgangspunten van het project Kernwinkelgebied gewijzigd. Enerzijds is de ambitie uitgesproken om met de herinrichting van de openbare ruimte de binnenstad een groenimpuls te geven, anderzijds hebben we moeten constateren dat de financiële administratieve uitgangspunten ten aanzien van de winkelplint SK1 als gevolg van begrotings- en verantwoordingsvoorschriften anders moeten worden ingevuld. Het bovenstaande leidt tot onderstaande opgave van de kosten van € 29,5 mln voor herinrichting bestaand openbaar gebied en aanleg nieuw openbaar gebied (inclusief benodigde verwervingen en plankosten).

**Kosten:**

Verwervingskosten Heuvelstraat 20	4.850.000
Verwervingskosten Heuvelstraat 25	3.750.000
Overige verwervingskosten	7.400.000
Bouw- en woonrijpmaken	4.500.000
Vergroening plangebied	5.000.000
PAK kosten	3.000.000
Onvoorzien	1.000.000

**Totale kosten** **29.500.000**

**Opbrengsten:**

Grondopbrengsten derden	1.000.000
Residuele grondwaarde winkelplint	10.500.000
<b>Totale opbrengsten</b>	<b>11.500.000*</b>

**Onrendabele top** **18.000.000**

Deze onrendabele top wordt conform voorstel nieuw beleid in de ontwerp-programmabegroting 2017 eenmalig gedekt uit:

- Algemene Reserve Grondbedrijf	€ 15 mln
- Reserve Grootschalige Investeringsen	€ 2 mln
- Reserve Herstructurering	<u>€ 1 mln</u>
	€ 18 mln

Het initiële uitgangspunt was dat de kosten gedeeltelijk gedekt konden worden uit de residuele grondwaarde Winkelplint SK1 van € 10,5 mln. en dat deze in de grondexploitatie Kernwinkelgebied zou worden opgenomen, zodat de totale opbrengsten conform bovenstaande € 11,5 mln. zouden bedragen. Dit uitgangspunt blijkt nu in strijd met de regels omtrent het besluit begroten en verantwoorden (BBV). Ten eerste is er nieuwe regelgeving omtrent de definitie van een grondexploitatie. Van een grondexploitatie is sprake wanneer een gemeente grond eventueel voorzien van opstallen omvormt tot bouwrijpe grond met als oogmerk opnieuw te worden bebouwd. Aanpassingen in de openbare ruimte voldoen niet aan deze definitie. Ten tweede mag vanwege het voorzichtigheidsprincipe geen dekking worden ingerekend voor toekomstige huuropbrengsten/beleggingswaarde.

Hierdoor is nu niet aan de voorkant een bedrag van € 10,5 mln. ter dekking van de kosten beschikbaar.

Doordat de € 10,5 mln. nu niet beschikbaar is, ontstaan er 2 scenario's voor de winkelplint. Het eerste scenario is dat de winkelplint in eigen beheer en exploitatie blijft en dat er eenmalig € 5 mln. uit de algemene reserve gehaald wordt om tot de € 10,5 mln. te komen (scenario verhuur). Het tweede scenario is dat winkelplint verkocht wordt aan derden. Ook bij dit tweede scenario moet er een eenmalige bijdrage van € 5 mln. uit de algemene reserve gehaald worden. Beide scenario's worden toegelicht in de bijlage.

De definitieve keuze tussen scenario 1 of 2 is nu nog niet te maken omdat er nog onderhandelingen met Wereldhave en eventueel andere partijen moet plaatsvinden over de verkoop of verhuur of assetmanagement contracten. Voor beide scenario's is het noodzakelijk dat er € 5 mln uit de algemene reserve grondbedrijf wordt toegevoegd aan de reserve kapitaallasten, zodat de planvorming van Sk1 inclusief winkelplint doorgang kan vinden. In de loop van 2017 zal de keuze uit beide scenario's worden voorgelegd.

**Overige aandachtspunten**

Gebouwenexploitatie



Het gebouw komt tegen de investering welke wordt bepaald bij afronding van het project gemeentelijke herhuisvesting in de gebouwenexploitatie. De kosten bedragen op basis van de nu beschikbare gegevens € 1.414 per m<sup>2</sup> BVO. Totaal is een krediet benodigd van € 2,8 mln. (exclusief BTW). De investering zal - overeenkomstig de voorgestelde afschrijvingssystematiek voor de rest van SK1 - afgeschreven worden op annuïtaire basis. De extra grond onder de winkelruimten ten opzichte van de huidige situatie zal worden opgenomen in de gebouwen exploitatie.

Bij positief besluit over scenario 1 en 2 door het college zullen de structurele effecten worden meegenomen bij de jaarrekening 2016.

#### Beheer openbaar gebied

Met de toename van het openbaar gebied nemen ook de jaarlijkse onderhoudskosten toe. Een exacte raming is afhankelijk van het definitief ontwerp openbare met de daarbij meegenomen invulling van de groenimpuls. Deze kosten worden verwerkt als voorstel nieuwe beleid in de programmabegroting 2018 en 2019.

## Vervolg

Na het vaststellen van het globale stedenbouwkundig plan zullen de overeenkomsten met de ontwikkelaar Wereldhave en de grondeigenaren begin 2017 worden afgesloten. De onderzoeksvragen uit het stedenbouwkundig plan zullen worden uitgewerkt en beantwoord en voorgelegd worden aan het college en voor wensen en bedenkingen naar de raad(scommissie) gestuurd worden. Daarna zal zo snel mogelijk begonnen worden met de bestemmingsplanprocedures.

Voor het openbaar terrein wordt op korte termijn een startbijeenkomst georganiseerd waarbij een planteam gevormd gaat worden die actief gaat participeren in het uitwerken van het ontwerp. In de loop van 2017 zal het inrichtingsplan Openbare Ruimte gepresenteerd worden aan de gemeenteraad.

De afweging en keuze tussen verhuur of verkoop van de winkelplint zal verder worden uitgewerkt en onderhandeld worden met derden. Het ontwerpbesluit van het college hierover zal daarna voorgelegd worden aan de raad(scommissie) voor wensen en bedenkingen en vervolgd worden door een definitief besluit van het college..

## Datumvoorstel

Wij stellen voor dit voorstel aan de orde te stellen in de vergadering van de commissie VES van 31 oktober 2016 en raadsvergadering van 14 november. Voorafgaand aan de formele behandeling in de commissie VES willen wij uw raad in een raadsinformatiebijeenkomst op 17 oktober a.s. een nadere toelichting geven op ons besluit.

## 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.

## Bijlagen

1. Stedenbouwkundig plan Verbinding Emmapassage - Pieter Vreedeplein
2. Plangebied kaart KWG
3. Risicoanalyse (**vertrouwelijk ter inzage**)
4. Toelichting scenario's verhuur of verkoop winkelplint



Tilburg, 11 oktober 2016

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





## Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

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

## Besluit

- a. Het Stedenbouwkundig plan Verbinding Emmapassage-Pieter Vreedeplein vast te stellen, inclusief de opdracht om de benoemde onderzoekopgaven verder uit te werken: stedenbouwkundige inpassing woonprogramma, openbare ruimte en vergroening, bevoorrading, parkeren en logistiek.
  - b. Het college te verzoeken de uitwerking van de genoemde onderzoekopgaven via een raadsnotitie voor te leggen aan de raadscommissie VES om wensen en bedenkingen kenbaar te kunnen maken.
- De onrendabele top van het investeringsproject van € 18 mln. als volgt te dekken: € 15 mln. uit de Algemene Reserve Grondbedrijf, € 2 mln. uit de Reserve Grootchalige Investerings en € 1 mln. uit de Reserve Herstructurering.
- De niet gedekte structurele kapitaallasten van € 250.000 voor de aanleg en herinrichting van de openbare ruimte te dekken door een eenmalige impuls van € 5 mln uit de Algemene reserve grondbedrijf en deze toe te voegen aan de Reserve Kapitaallasten.
- Een uitvoeringskrediet van € 29,5 mln. voor het Kernwinkelgebied in 2016 beschikbaar te stellen voor de aankoop van panden, inrichting van de openbare ruimte en plan- en apparaatskosten.
- Een uitvoeringskrediet van € 2,8 mln. beschikbaar te stellen voor de realisatie van de winkelplint SK1 en de investering af te schrijven op annuïtaire basis, overeenkomstig de voorgestelde afschrijvingsmethodiek voor de rest van SK1
- Drie maanden voor start bouw het college een keuze te laten maken tussen de 2 scenario's van verkoop of verhuur van de winkelplint en het college te verzoeken zijn ontwerpbesluit hierover tijdig via een raadsnotitie voor te leggen aan de raad om wensen en bedenkingen kenbaar te kunnen maken
- Instemmen met het uitgangspunt dat bij verdere planvorming van de ontwikkellocaties geen extra centrum stedelijke parkeervoorziening gerealiseerd hoeft te worden.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van .

de griffier,

de voorzitter,