

Begeleidingsformulier Ontwerpcollegenota

Ambtelijk traject

Onderwerp voortgang Piushaven
Inzake brief van
Datum brief
Registratienummer

Dienst

Dienst/afdeling/sector Gebiedsontwikkeling/Middelen /Team Project- en
Programmamanagement
Datum nota 11 maart 2005
Redacteur Monique van der Vorst
Telefoon 013 542 87 05

Afdelings-/sectorhoofd	Gery Veen	Datum _____	Paraaf _____
Directiesecretaris	drs. Gerard Hensing	Datum _____	Paraaf _____
Controller	Charel van den Broek	Datum _____	Paraaf _____
Diensthoofd	ir. Adri van Grinsven	Datum _____	Paraaf _____

Overige betrokken diensten

Dienst/afdeling/sector		Datum _____	Paraaf _____
Opmerkingen			
Concernstaf	BS	Datum _____	Paraaf _____
Opmerkingen			
Publiceren	Ja, via besluitenlijst, via Piushavenexpresse,		
Advies in college	A	Datum 22 maart 2005	_____
Naar raad	ja, via raadsinformatiebrief		

Traject college

Naam	wethouder Hamming	Datum _____	Paraaf _____
Opmerkingen			
Naam	wethouder Janssen	Datum _____	Paraaf _____
Opmerkingen			
Eerstverantwoordelijke portefeuillehouder	wethouder Aarts - Engbers	Datum _____	Paraaf _____
Opmerkingen			
In college	A / B / Neen		

nota voortgang Piushaven

inleiding

Het projectbureau Piushaven is het jaar 2005 begonnen met een presentatie aan burgemeester Vreeman. Behalve een brede presentatie over het project over zowel stedenbouwkundige visie, fysieke projecten als het gebruik en inrichting van de haven én een wandeling door het plangebied, heeft supervisor Riek Bakker, tevens voorzitter van het kwaliteitsteam, het belang van de Piushaven voor Tilburg en omgeving toegelicht.

In de voortgang van het project is enige vertraging opgetreden. Dit werd voor een groot deel veroorzaakt door de onderhandelingen over het raamcontract. Het ziet er echter naar uit dat dit jaar werkelijk gestart kan worden met het bestemmingsplan en de uitwerking van bouwplannen in het Piushavengebied. Los van ontwikkeling van de grotere deelplannen worden kleinere bouwplannen in het gebied voorbereid en wordt gewerkt aan de prijsvraag voor bebouwing in de Koopvaardijstraat.

Naast fysieke projecten is er volop aandacht voor de haven en bijbehorende oevers. Door de proeftuin Piushaven is, onder begeleiding van Habiforum, een programma van eisen opgesteld voor het waterpark Piushaven en wordt op dit moment de selectie van een ontwerp bureau voorbereid. Het aantal ligplaatsvergunningen voor de museumhaven is eind vorig jaar verder uitgebreid en bij tijdige vergunningverlening is deze zomer is aan de noordzijde van de Piushaven de drijvende steiger voor recreatievaart gereed.

Er is steeds meer aandacht voor de Piushaven als toeristische trekker, verschillende ideeën worden op dit moment uitgewerkt. Omdat er dit jaar veel verschillende zaken gaan spelen die met de Piushaven te maken hebben speelt communicatie (zowel in- als extern) en gebieds promotie een grote rol.

1. financiële structuur

Sinds het najaar van 2004 wordt met de relevante marktpartijen (Triborgh, Panagro/ Van der Weegen, vof Lourdesplein en BPF Bouwinvest) en onafhankelijk bureau Ecorys gewerkt aan het opstellen van een raamovereenkomst waarin onder meer financiële afspraken worden vastgelegd. Deze overeenkomst moet de basis bieden voor de bij het op te stellen bestemmingsplan behorende financiële paragraaf. Bovendien is overeenstemming over het te ontwikkelen programma -tevens onderdeel van de raamovereenkomst- voorwaarde voor de daadwerkelijke uitwerking van deelplannen.

Een eerste voorstel is in het najaar 2004 aan de gemeente en relevante marktpartijen gepresenteerd waarop de marktpartijen hebben gereageerd met een tegenvoorstel. Omdat verevening tussen rendabele/ onrendabele deelplannen geen reële optie lijkt en het risico bestaat dat alleen winstgevendende ontwikkelingen worden gerealiseerd, wordt de mogelijkheid onderzocht alle deelplannen op een neutraal resultaat te laten uitkomen. Uitgangspunt is dat de gemeente de door de raad toegezegde € 20 miljoen aanwendt voor het dekken van tekorten op uitsluitend de gemeentelijke plandelen en risico's en voor de aanleg van het openbaar gebied. De marktpartijen dienen bij te dragen in gemeentelijke plan- en apparaatskosten en bovenwijkse kosten. De plandelen die nog niet door ontwikkelaars of gemeente zijn aangekocht, zullen onder dezelfde condities tot ontwikkeling moeten komen. Dit wordt overgelaten aan initiatieven vanuit de markt.

De verwachting is dat voorjaar 2005 overeenstemming tussen gemeente en marktpartijen kan worden bereikt.

2. Het gebruik van de Piushaven als haven

Bij beoordeling van de aangemelde schepen door de schouwcommissie in het najaar 2004 bleek behoefte te bestaan aan een standaard beoordelingsformat. Een eerste opzet hiervoor is opgesteld en in december door het college vastgesteld. Afhankelijk van de behoefte zal e.e.a. in de loop van de tijd verder ontwikkeld worden. Standaard zullen alle ingeschreven schepen beoordeeld worden op zowel zaken die met het uiterlijk van het schip zelf te maken als met de betekenis voor Tilburg en de inpasbaarheid in de collectie.

Na de eerste beoordelingsronde in juli waarbij acht vergunningen zijn uitgereikt, rees de vraag op welke wijze de diversiteit van de collectie is te waarborgen. Omdat in de binnenscheepvaart ruim 250 verschillende scheepstypen kunnen worden onderscheiden is het vrijwel ondoenlijk om aan te geven welke schepen nog aan de collectie kunnen worden toegevoegd. Wel is er echter wel een aantal scheepsfamilies te onderscheiden. Voor de museumhaven is besloten om voor elke familie slechts één ligplaats uit te geven, voor het toeloopkanaal worden (onder bepaalde voorwaarden) maximaal drie ligplaatsen uitgegeven binnen één familie. Na de tweede bijeenkomst van de schouwcommissie in het najaar 2004 heeft één schip een ligplaatsvergunning gekregen (weliswaar met restauratieverplichting) en zijn er drie potentiële kandidaten voor een ligplaats in de museumhaven.

De bouwvergunning ten behoeve van de aan te leggen drijvende betonnen steiger in de passantenhaven van ca. 225 m. lengte aan de noordzijde van de havenkom is aangevraagd. Volgens planning wordt de steiger deze zomer gerealiseerd. Over de planning van de aanleg van de individuele nutsvoorzieningen in de museumhaven wordt druk overleg gevoerd. De voorzieningen in het toeloopkanaal zullen vooralsnog worden aangelegd op het moment dat in het aangrenzende deelplan gebouwd gaat worden. Voor een aantal locaties wordt de mogelijkheid onderzocht e.e.a. eerder te realiseren.

Afgelopen seizoen werd voor de passantenhaven een tarief per schip per overnachting gerekend, dit tot ongenoegen van o.a. de Stichting Thuishaven. Voor komend seizoen is deze berekeningswijze weer teruggedraaid en wordt er een prijs per strekkende meter berekend. De hoogte van het tarief heeft de nodige discussies opgeleverd, er is echter geen geld vrij gemaakt voor tariefsverlaging. Het gebruik van de (passanten)haven (o.a. in relatie tot de tarieven in 2004) wordt dit voorjaar geëvalueerd en zal in een afzonderlijk traject aan de raad worden voorgelegd.

3. deelplannen en bouwinitiatieven

Algemeen

Als kader voor de uitwerking van de deelplannen is in december 2003 het regiedocument vastgesteld door de raad. Het regiedocument is een referentieontwerp. Dat wil zeggen dat bij de uitwerking van een bouwplan gekozen kan worden voor een andere oplossing dan is getekend. Bouwplannen zullen worden beoordeeld op basis van de uitgangspunten in het regiedocument. Hierbij zal (o.a. in verband met precedentwerking) zorgvuldig worden omgegaan met mogelijke afwijkingen.

Jeruzalem

In de zomer van 2004 heeft het college een plan van aanpak vastgesteld voor de toekomst van Jeruzalem. De hierin beschreven ideeën van Tiwos over wat te slopen en wat te behouden zijn vervolgens aan de bewoners in de wijk voorgelegd. De komende maanden worden deze reacties verzameld en van commentaar voorzien waarna aan de raad een definitief voorstel wordt voorgelegd over de toekomstplannen voor Jeruzalem. Daarbij wordt ook nadrukkelijk gekeken naar een goede afstemming met de ontwikkelingslocaties van het project Piushaven. Overigens maakt Jeruzalem geen deel uit van het plangebied van het project Piushaven.

AaBefabriek

De gemeente heeft in een brief eind 2004 aan ontwikkelaar BPF Bouwinvest gereageerd op het laatste plan voor herontwikkeling van de AaBe fabriek. Het voorgestelde programma wordt door de gemeente niet als vernieuwend beschouwd en niet passend in het beleid. De voortgang van de planontwikkeling van de voormalige AaBefabriek verloopt niet voorspoedig. Op bestuurlijk niveau zal op korte termijn met BPF Bouwinvest van gedachten gewisseld worden over (het gebrek aan) voortgang.

Prijsvraag Koopvaardijstraat

Aan de Koopvaardijstraat ligt een braakliggend terrein in eigendom van de gemeente. Om tot een interessante invulling te komen van dit terrein is vier ontwikkelaars gevraagd voor de ontwikkeling van deze locatie een voorstel te doen. De drie ontvangen inzendingen zijn

beoordeeld op stedenbouwkundige invulling, financiën en programma. Hieruit blijkt dat geen van de drie inzendingen voldoet aan de bedoelde oplossing. De ingediende voorstellen zijn zowel in het kwaliteitsteam als in de regiegroep Piushaven besproken. Aan alle indieners is gevraagd een aangepast voorstel te doen.

Hardy's

Architect P. van Hoogmoed heeft voor Hardy's, een kapsalon en ICT bedrijf in Tilburg, een ontwerp gemaakt voor een bedrijfsark. Omdat de architectuur niet voldeed aan het door het kwaliteitsteam gewenste niveau is overleg gevoerd met de opdrachtgever en architect teneinde tot een beter ontwerp te komen. Het nieuwe, aangepaste ontwerp is onlangs in het kwaliteitsteamoverleg besproken.

Intern wordt momenteel de procesmatige kant van dit initiatief onderzocht. Het ziet er naar uit dat de bedrijfsark een ligplaatsvergunning moet aanvragen en dat een artikel 19 WRO procedure opgestart moet worden voor het verkrijgen van de benodigde bouwvergunning.

Piushaven 17

Deven Architectuurstudie heeft op verzoek van de huidige eigenaar van het gebouw aan Piushaven 17, op de hoek van de Schoenerstraat, een ontwerp gemaakt voor de renovatie van het bestaande gebouw om er een horecaontwikkeling mogelijk te maken en nieuwbouw van gestapelde appartementen. Als uitgangspunt geldt dat het huidige gebouw behouden blijft. De silo's die ooit op deze locatie stonden dienen als inspiratiebron voor een woontoren.

De afgelopen maanden is regelmatig overleg gevoerd met de architect en de opdrachtgever over dit initiatief. Ook het kwaliteitsteam heeft een advies uitgebracht. Het laatste ontwerp is in een ingelaste regiegroepvergadering besproken en geaccepteerd onder voorwaarden. Zo vinden de marktpartijen onder andere dat er voldoende aandacht moet zijn voor de parkeeroplossing en dat financiële haalbaarheid onderzocht moet worden. De bewoners wijzen het initiatief niet af mits zorgvuldig omgegaan wordt met de naaste bewoners en met de relatie tot toekomstige ontwikkelingen.

Een begin januari geplande bewonersavond waarin direct omwonenden gevraagd werden actief mee te denken over ontwikkelingen in hun woonomgeving, is niet door gegaan wegens gebrek aan aanmeldingen. Tijdens de artikel 19 WRO procedure ter verlening van vrijstelling op het bestemmingsplan die binnenkort wordt gestart zal een bewonersavond worden georganiseerd.

Proeftuin oevers Piushaven

Sinds vorig jaar juni werken gemeente, bewoners en marktpartijen in een proeftuinorganisatie onder begeleiding van habiforum samen aan een inrichtingsplan voor de oevers van de Piushaven. Deze samenwerking is in oktober vorig jaar contractueel vastgelegd.

Voorafgaand aan de ontwerpfase is een programma van eisen opgesteld. Het Programma van Eisen voor het Waterpark is het startpunt voor het ontwerp en dient later tevens als toetsingskader voor het ontwerp. In het concept programma van eisen voor een Waterpark Piushaven zijn het door de gemeenteraad vastgestelde (verkeer)beleid, de natuurwaarden in het gebied en de nu aanwezige waardevolle elementen als uitgangspunten meegenomen. Dit concept Programma van Eisen is half februari aan alle belangstellende bewoners in het plangebied tijdens een inloopavond op het projectbureau Piushaven toegelicht en aan de regiegroep voorgelegd. Eind maart zal dit programma van eisen aan wethouder Els Aarts worden aangeboden. Voor het maken van een ontwerp is door de proeftuindeelnemers een selectie gemaakt van zes ontwerp bureaus. Hieruit zijn drie bureaus gekozen voor een nadere kennismaking eind maart. De definitieve keuze voor een bureau kan daarna worden gemaakt.

4. de rol van communicatie

Op het terrein van communicatie spelen dit jaar een aantal uiteenlopende zaken. Het geven van voorlichting over het project in het algemeen gebeurt o.a. via de website van de Piushaven (www.piushaven.net, medio april online) waarover betrokkenen binnenkort worden geïnformeerd. Hierop is zowel actuele informatie als vastgesteld beleid en een forum te vinden. Daarnaast wordt een aantal maal per jaar een Piushavenexpresse uitgebracht die

huis-aan-huis wordt verspreid in het plangebied en verstuurd aan geïnteresseerden. In het projectbureau Piushaven is in oktober vorig jaar een eenvoudig informatiecentrum geopend. Behalve algemene voorlichting heeft de gemeente ook als taak voorlichting te geven over concrete bouwplannen en de bijbehorende RO procedures. Dit jaar zullen voor enkele bouwiniciatieven artikel 19 WRO procedures worden gestart waarbij met name huidige bewoners en bedrijven uit het gebied zullen worden uitgenodigd voor informatiebijeenkomsten en het geven van reacties.

havenpromotie

De haven is niet alleen een middel voor de promotie van het Piushavengebied, ook het versterken van het toeristische klimaat in Tilburg speelt een rol. Ter promotie van en voorlichting over de museumhaven is een folder in de maak. Daarnaast wordt gewerkt aan artikelen over de Piushaven in diverse vaarbladen. Onderzocht wordt of het mogelijk is om gedurende de zomermaanden een dependance van de VVV te huisvesten in het kantoortje van de havenmeester op de kop van de haven. Tevens wordt onderzocht of het mogelijk is het plan van een Tilburgse ondernemer voor een tijdelijk restaurant in de Piushaven deze zomer te faciliteren. Dit zal ongetwijfeld de nodige (positieve) publiciteit met zich meebrengen.

Behalve aandacht voor de externe communicatie van het project is het van belang om het draagvlak binnen de gemeentelijke organisatie te vergroten. De afgelopen maanden zijn de eerste acties hiertoe al ondernomen, zoals o.a. presentaties aan burgemeester Vreeman en MT, artikelen in de binnenkrant en de raadsinformatiebrief.

5. gebiedspromotie

De huidige communicatie inspanningen hebben vooral betrekking op planvorming en toekomstig beleid. In de uitvoeringsfase zal een grotere inspanning met betrekking tot gebiedspromotie noodzakelijk zijn.

Het gebied zal als een aantrekkelijk (woon)gebied op de kaart gezet moeten worden. Communicatie speelt hierbij een centrale rol. Daarbij is een goede samenwerking vereist tussen de gemeente en de projectontwikkelaars in het gebied. Er zullen duidelijke afspraken moeten worden gemaakt over de aanpak van de gebiedspromotie en over de financiering hiervan.

Het spreekt voor zich dat de projectontwikkelaars zelf zorg dragen voor de verkoop van hun product. De gemeente kan de ontwikkelaars hierbij faciliteren. De kosten van de projectpromotie zullen worden betaald door de projectontwikkelaars zelf, de kosten van de gebiedspromotie worden door gemeente en projectontwikkelaars samen opgebracht. De komende tijd zal e.e.a. worden uitgewerkt.

6. planteams/rol bewoners

In de regiegroep praten behalve marktpartijen en gemeente (ambtelijk/ bestuurlijk) ook bewoners vanuit het BewonersPlatform Piushaven (BPP) mee over de ontwikkelingen in het gebied. Daarnaast vindt over het gebruik van de haven regelmatig overleg plaats op ambtelijk/ bestuurlijk niveau met vertegenwoordigers van de Stichting Thuishaven Tilburg en de Schippersvereniging. Binnenkort zal ook periodiek overleg starten tussen projectbureau Piushaven, gebiedsteam oude stad (beide gemeente) en welzijnsteam Koningshaven, dit zal voornamelijk gaan over beheer.

De gang van zaken (okt. '04) waarbij het BPP zowel deel uit maakt van de regiegroep als rechtstreeks met de cie. fysiek communiceert, is onlangs in de regiegroep besproken. Afgesproken is dat bij een fundamenteel verschil van mening tussen regiegroepleden e.e.a. opgetekend wordt in het verslag en eventuele bezwaren op de voortgangsnota schriftelijk zullen worden teruggekoppeld naar alle regiegroepleden. Hoewel het de voorkeur heeft om meningsverschillen in de regiegroep te bespreken staat het de leden vrij om, na een onbevredigend resultaat van bespreking, zich te richten tot het bestuur dat zich op dat moment met de materie bezig houdt.

Pas ná afronding van de financiële raamovereenkomst zullen de stedenbouwkundige ontwerpen voor de deelplannen verder worden uitgewerkt. Pas op dat moment is ook de instelling van planteams (met de ontwikkelaars voor Piushaven NW, Lourdesplein, Cementbouw, Piushaven NO, Kanaalzicht, Fabriekskwartier) aan de orde. Naar verwachting kunnen de eerste planteams voor de deelgebieden tegen de zomer van 2005 worden ingericht. Uitzondering hierop is het planteam dat zich bezighoudt met de inrichting van haven en oevers onder begeleiding van Habiforum, dit planteam is in juni 2004 gestart.

Per deelplan zal in de regiegroep worden bepaald op welke wijze een planteam tot stand komt en wie hierbij betrokken worden. Voor kleine bouwplannen geldt dat per initiatief in overleg zal worden besproken op welke wijze bewoners betrokken zullen worden, het instellen van een planteam is hierbij niet aan de orde. Zo is in overleg met het Bewoners Platform Piushaven besloten voor het initiatief Piushaven 17 geen planteam in te richten maar door middel van een bewonersbrief direct omwonenden te vragen mee te praten over ontwikkelingen in hun woonomgeving.

7. huisvesting scholen

Binnen het plangebied van het Piushavengebied zijn momenteel twee basisscholen gehuisvest. Panta Rhei aan de Galjoenstraat wordt op dit moment uitgebreid met een aantal lokalen op de verdieping. De Andreasschool heeft momenteel twee locaties, zowel aan de Lanciersstraat als op het Lourdesplein. Ten aanzien van deze laatste school zou in samenhang met herontwikkeling van de Piushaven herhuisvesting op een nieuwe locatie of vervangende nieuwbouw aan het Lourdesplein gerealiseerd moeten worden in de periode 2007-2010.

In het overleg met de betrokken ontwikkelaars over invulling van het deelplan Lourdesplein wordt o.a. uit milieutechnische overwegingen vooralsnog geen rekening gehouden met nieuwbouw of een eventuele uitbreiding van de bestaande basisschool. Bovendien heeft het schoolbestuur voorkeur voor een andere nieuwbouwlocatie binnen het plangebied Piushaven, bij voorkeur aan de noordoever. Uit onderzoek door het projectbureau Piushaven naar mogelijke alternatieven zijn enige mogelijke locaties naar voren zijn gekomen, die alle geen eigendom zijn van de gemeente. Met de betreffende eigenaren van de locaties wordt daarover overleg gevoerd. De resultaten van dit overleg zijn nog niet bekend.

8. kunst

huis, boom, feest

In het kader van het Kunstenplan Openbare Ruimte Tilburg (KORT) is in 2002 aan de kunstenaar Wapke Feenstra opdracht gegeven om door middel van een kunstproject een bijdrage te leveren aan de onderlinge betrokkenheid van vijf buurten rondom de Piushaven. Het kunstproject is opgebouwd uit drie onderdelen en heeft als naam 'Huis, Boom, Feest' gekregen. Het eerste onderdeel 'Huis' wordt ingevuld met semiotische wandelingen en voor het onderdeel 'Feest' zal kunstenaar Helmut Dick een schetsontwerp maken voor een kijkpost met onderwaterbeelden. Een website gaat dit voorjaar online. De planning is dat dit voorjaar tevens de wandelingen bekend zijn en het voorlopig ontwerp van Helmut Dick gepresenteerd wordt.

SPACE-now and then

Stichting Fundament (o.a. van de lustwarande zomer 2004) onderzoekt de mogelijkheid voor realisatie van 'SPACE-now and then' in de AaBefabriek. Het is een eenmalig project gedurende acht weken in de nazomer van 2005, waarbij 16 kunstenaars/ architecten worden uitgenodigd iets te maken geënt op de omgeving. De eigenaar van de AaBefabriek BPF Bouwinvest wil graag meewerken aan dit initiatief.

Verrijk je wijk

In het kader van 'Verrijk je Wijk' worden op initiatief van bewoners uit het gebied, in samenwerking met o.a. de kunstacademie, beschilderde panelen op de gevel van de AaBefabriek aan de Fatimastraat aangebracht. Op dit moment wordt door betrokken bewoners met veel enthousiasme en inzet gewerkt aan de panelen in de voormalige kerk aan het Lourdesplein.

"Tilburg is vele plekken"

Het ROC Midden Brabant is afgelopen maanden bezig geweest met een architectuur-, kunst- en cultuurproject voor en door studenten. In dit project hebben studenten zich laten inspireren door het architectuurthema "Tilburg is vele plekken". De stad Tilburg en de architectuur waren uitgangspunt, vele plekken in de stad vormden de inspiratiebron voor de uitvoering van dit cultuurproject. Het CAST (Centrum voor Architectuur en Stedenbouw), het NIAF (Nederlands Instituut voor Animatie Film) en de Gemeente Tilburg waren partners in dit project en hebben ondersteuning gegeven vanuit hun deskundigheid. Ook het projectbureau Piushaven heeft een bijdrage geleverd in de vorm van een gastcollege over ontwikkeling van de Piushaven. In januari is het studentenwerk geëxposeerd in de stadswinkel.

9. bestemmingsplan

De te sluiten raamovereenkomst met de marktpartijen moet de basis bieden voor de bij het op te stellen bestemmingsplan behorende financiële paragraaf. De verwachting is dat begin 2005 overeenstemming tussen gemeente en marktpartijen kan worden bereikt. Daarna kan het voorontwerp bestemmingsplan afgerond worden waarbij er ook duidelijkheid moet zijn over de plannen voor de AaBefabriek en over de toekomstige onderwijslocatie voor basisschool Andreas. Na instemming door het college en behandeling in de commissie Fysiek kan het plan vrijgegeven worden voor vooroverleg en inspraak.

Afstemmingsparagraaf

Afstemming met de afdelingen Communicatie (SE), Faciliteiten (SE) en Ruimtelijke Ordening (BO) over communicatie, het gebruik van de haven en bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

Ontwerpbesluit

1. Het college besluit de voortgangsnotitie Piushaven vast te stellen.