

De Tien van Tilburg en Brabant voor de Spoorzone (SPZ013)

Tien afspraken met tien doelen voor tien jaar samenwerking tussen provincie en gemeente voor een verantwoorde en inspirerende herontwikkeling van de Tilburgse Spoorzone

Samenwerkingsovereenkomst provincie Noord-Brabant – gemeente Tilburg aangaande de herontwikkeling van de Spoorzone Tilburg (SPZ013)

Ondergetekenden,

De provincie Noord-Brabant, rechtsgeldig vertegenwoordigd door Gedeputeerde de heer H. Swinkels, gemachtigd door de Commissaris van de Koning, handelende ter uitvoering van het besluit van Gedeputeerde Staten d.d. 21 juni 2016, verder te noemen: ‘de Provincie’;

Gemeente Tilburg, rechtsgeldig vertegenwoordigd door Wethouder de heer B. de Vries, handelende ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders d.d. 21 juni 2016, verder te noemen: ‘de Gemeente’;

Hierna tezamen te noemen: ‘partijen’.

Overwegingen:

De gebiedsontwikkeling Spoorzone (SPZ013) is een integrale gebiedsontwikkeling waarmee de Provincie en de Gemeente laten zien dat er met behoud van het industrieel erfgoed een nieuw en modern deel van de binnenstad wordt gerealiseerd met volop economische activiteit.

Partijen werken hiervoor slim samen, creëren meerwaarde door krachten en belangen te bundelen, om SPZ013, een 75 hectare groot gebied midden in de stad, aan het spoor en het station, vernieuwend te herontwikkelen met behoud van de cultuurhistorische identiteit.

Partijen werken samen in de gebiedsontwikkeling om de volgende doelen te bereiken:

- Behoud en herbestemming van het cultuurhistorisch industrieel erfgoed van de NS-Werkplaats, passend binnen de verhaallijn “Innovatief Brabant”, in zijn zo volledig mogelijke omvang.
- Bouwen aan een economisch sterk Tilburg en daarmee Noord-Brabant door de ontwikkeling van ruimten voor (startende) ondernemers met daarbij aandacht voor het versterken van innovatie en ondernemerschap.
- Creëren van broedplaatsen van ondernemerschap.
- Het vergroten van het gebruik en bezoek van culturele voorzieningen, programmering en evenementen in SPZ013.
- Het vergroten van de bekendheid en het versterken van het imago van de stad en het cultureel erfgoed van Brabant met speciale aandacht voor het betrekken van jongeren.
- Het verbeteren van de bereikbaarheid van de Spoorzone.
- Het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de SPZ013, waaronder het industrieel erfgoed, en hiermee een bijdrage leveren aan het behoud en de herontwikkeling van het cultureel erfgoed van Tilburg en Noord-Brabant.

- Inzet op duurzaamheid door tijdens de herontwikkeling van het industrieel erfgoed te verduurzamen. 'Plus op de meter' is hierbij de ambitie.
- Het ontwikkelen van gezamenlijke financieringsmodellen waarbij de markt wordt uitgedaagd om in te stappen.
- Het beschermen en uitdragen van zowel de immateriële als de materiële aspecten van het industrieel erfgoed.

Partijen komen overeen:

1. Zich in te spannen om de bovengenoemde doelen de komende tien jaar gezamenlijk te bereiken.
2. Een ambitedocument voor de herontwikkeling van de Spoorzone op te stellen, met de Gemeente in de leidende rol en de Provincie als samenwerkingspartner, waarbij ook aandacht wordt besteed aan de ontwikkeling van een mediacluster in het gebied van de voormalige NS Werkplaats.
3. Ten behoeve van de doelrealisatie op een innovatieve manier samen te werken via een 'lichte' samenwerkingsconstructie die betrekking heeft op organisatie, werkwijzen en verantwoording.
4. Een markt- en financieringsstrategie te ontwikkelen, met de Gemeente in de leidende rol en de Provincie als samenwerkingspartner, waarbij de doelen centraal staan en de markt wordt uitgedaagd.
5. Daarbij een marketingstrategie in te zetten, waarbij het verhaal van innovatief Brabant vernieuwend wordt weergegeven.
6. Gezamenlijk tot afspraken te komen over de verdeling van €3,5 miljoen aan provinciale subsidiegelden ten behoeve van de voormalige NS Werkplaats (waaronder in ieder geval subsidiegeld voor de Locomotiefhal) die via de investeringsbeslissing van Gedeputeerde Staten d.d. 15 december 2015 ter beschikking zijn gesteld.
7. Dat partijen gezamenlijk hun kennis en netwerk inzetten om bovengenoemde doelen te realiseren.
8. Dat deze overeenkomst voor beide partijen inspanningsverplichtingen en geen resultaatsverplichtingen met zich meebrengt en dat partijen naar beste vermogen zich zullen inspannen om eventuele tussen hen gerezen geschillen bij de uitvoering van deze overeenkomst in minnelijk overleg op te lossen.
9. Vast te stellen dat deze overeenkomst vanaf datum ondertekening ervan duurt tot 31 december 2026 (ruim tien jaar).
10. Jaarlijks, voorafgaand aan het nieuwe jaar, een planning te maken van activiteiten en doelen voor het nieuwe jaar en binnen vier maanden na begin van het nieuwe jaar over het voorafgaand jaar te rapporteren over de activiteiten en doel realisatie van het afgelopen jaar.

's-Hertogenbosch, (datum ondertekening)

de Provincie,

Tilburg, (datum ondertekening)

de Gemeente ,

Toelichting

Door de gemeente Tilburg zijn in de loop van 2015 besluiten genomen over de cultuurhistorische bescherming van onderdelen van de voormalige NS Werkplaats door de aanwijzing ervan als gemeentelijk monument. Door de provincie Noord-Brabant is 15 december 2015 een investeringsbeslissing genomen om €3,5 miljoen aan subsidiegelden te reserveren voor de duurzame herontwikkeling van het ensemble van de NS Werkplaats en een samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Tilburg aan te gaan om die duurzame herontwikkeling mee vorm te geven. Een van de aandachtspunten daarbij is de verdeling van het genoemde subsidiebedrag over de herontwikkeling van diverse onderdelen van de NS Werkplaats (waaronder in ieder geval de Locomotiefhal/LocHal). Andere zijn bijvoorbeeld de gezamenlijke inzet van kennis en netwerken ten behoeve van de herontwikkeling, de betrokkenheid van jongeren bij de herontwikkeling, aandacht voor energiebesparing/duurzame energie, publieke toegankelijkheid van terrein en gebouwen en het zichtbaar maken van het verhaal van 'innovatief Brabant'. Tevens is door Gedeputeerde Staten op genoemde datum besloten een speciale financieringsconstructie voor een of meer toekomstige kopers van de Koepelhal uit te werken.

Sinds de vaststelling van het besluit van 15 december 2016 is bij beide partijen de behoefte gerezen de samenwerkingsrelatie in een wat bredere context te zetten. Dit in tweeërlei zin:

1. niet langer gaat het enkel om het gebied van de voormalige NS Werkplaats, maar om de Spoorzone in zijn totaliteit, én
2. de financieringsmodellen hebben niet enkel betrekking op de Koepelhal, maar de mogelijkheden van inzet van het financieel instrumentarium worden breder verkend.

Daarom is de overeenkomst nu breder ingestoken dan volgens het GS-besluit van december 2015 de bedoeling was. Wel nog steeds met erfgoed, drager van de gebiedsontwikkeling, als leidend thema waaraan andere thema's gekoppeld worden. Samenvattend zijn de hoofdonderwerpen van de samenwerking:

- de verdeling van €3,5 miljoen provinciaal subsidiegeld;
- de uitwerking van financieringsmodellen;
- de inzet van kennis en netwerk van beide partijen met aandacht voor energiebesparing/duurzame energie en betrokkenheid van jongeren.

De gemeente Tilburg gaat uit van de navolgende uitvoeringsplanning voor de te behouden cultuurhistorisch waardevolle gebouwen in de NS Werkplaats:

2010-2015

Deprez: 2010 (gerealiseerd)

Houtloods: 2015 (gerealiseerd)

2016-2020

Polygonale hal: 2016 (in uitvoering)

Gebouw 88: 2016-2017 (in ontwikkeling)

LoCHal: 2017-2018 (in ontwikkeling)

Gebouw 70: 2018-2019

Gebouw 90: 2019

Gebouw 92-95 (Wagenmakerij/Koepelhal): 2019

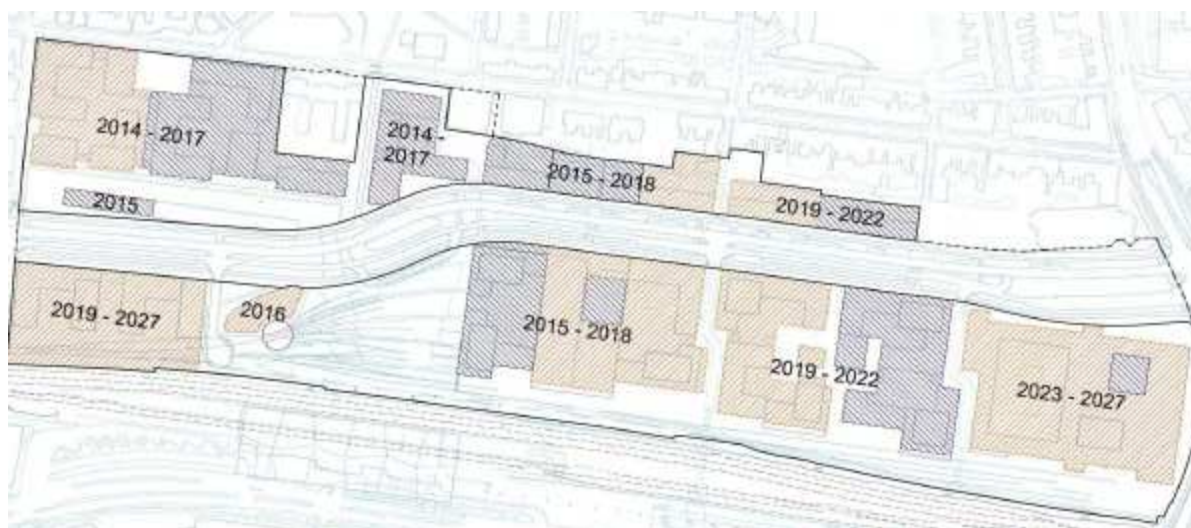
2020-2025

Gebouw 76: 2021

Gebouw 79: 2021

Ensemble gebouwen 82-84: 2023

Hieronder twee kaartjes: het eerste kaartje met de jaren waarin de onderdelen van de NS Werkplaats worden aangepakt, het tweede met de concrete gebouwnummers.





Bijdragen van de provincie aan onrendabele toppen voor behoud en herontwikkeling van de gebouwen

Via de eerder genoemde investeringsbeslissing is door het college van Gedeputeerde staten €3,5 miljoen subsidiegeld gereserveerd voor de duurzame herontwikkeling van de voormalige NS Werkplaats. Gedurende de uitvoering van de overeenkomst wordt de concrete verdeling van dit bedrag in onderling overleg door partijen vastgesteld.

Financieringsmodellen

De gemeente heeft besloten de Koepelhal de komende drie jaar nog zelf te exploiteren als stedelijke evenementen locatie. SPZ013 is nog dusdanig in transitie dat de gemeente deze periode wil gebruiken om op basis van concrete ervaringen met tijdelijk gebruik en de voortgang van de gebiedsontwikkeling tot een betere en scherpere propositie voor uitgifte van dit complex te komen. Ook positionering van het complex ten opzichte van de overige accommodaties in de stad kan zo scherper in beeld komen. In samenhang met deze gemeentelijke opgave zal de provincie een nader financieringsmodel uitwerken in termen van voorwaarden, inclusief een laag rentetarief, om de particuliere markt te interesseren voor duurzame herbestemming van de Koepelhal.

Voor wat betreft de overige gebouwen kunnen financieringsconstructies voor herbestemmingen onderwerp van de uitvoering van de overeenkomst worden. In het bijzonder wordt hierbij gedacht aan:

- herontwikkeling Ketelhuis (particulier)
- mogelijke hotelontwikkeling (particulier)
- ontwikkeling mediacluster (gemeente met mediapartijen)
- renovatie gebouw 88 (gemeente met particuliere belegger)

- renovatie Polygonale Loods (particulier).

Aangaande financieringsmodellen onderzoeken we de mogelijkheden van het delen van risico's, financieren (waar banken dat niet doen), voorfinancieringen, een erfgoedfinancieringsfonds en inzet van middelen en bijdragen van derden, bijvoorbeeld Europese middelen.

Provinciale uitvoeringsorganisaties

Op dit moment voeren enkele provinciale uitvoeringsorganisaties gesprekken met de gemeente Tilburg om in 2018 naar de LocHal te verhuizen. Het gaat om het Brabants Kenniscentrum Kunst en Cultuur (BKCC) en om de Kunstbalie.

Overigens is ook BrabantKennis in de Spoorzone gevestigd (iets ten noorden van de NS-Werkplaats).

Exposure

Het jaar 2017 wordt het jaar van De Stijl, de kunstbeweging die nationaal en internationaal furore heeft gemaakt. Antony Kok (1882-1969), één van de grondleggers van De Stijl, was verbonden aan de NS Werkplaats. Hij was daar gedurende heel wat jaren, waaronder ook de belangrijke beginjaren van De Stijl, tot aan zijn pensionering werknemer en woonde tot ruim na zijn pensionering in Tilburg. Wij werken uit hoe we hieraan aandacht gaan besteden.

In 2018, het Europees jaar voor Erfgoed, zal de Gemeente Tilburg i.s.m. de provincie Noord-Brabant een Expo over Erfgoed organiseren. Hierbij worden nadrukkelijk ook jongeren en studenten betrokken.

Betrokkenheid jongeren

In het gebied is de Hall of Fame gevestigd als stedelijk centrum voor jongeren, talentontwikkeling en ontwikkeling voor urban sports. Het betreft een tijdelijke voorziening. Er vindt onderzoek plaats naar de technische en economische exploitatiemogelijkheden van het gebouw (gebouw 90).

In gebouw 79 is het Ontdekstation in ontwikkeling; een centrum dat kennis, onderwijs en techniek wil verbinden (van basisschool leeftijd tot en met hoger onderwijs).

Livinglabs/leerwerkplaatsen/jobhouses zullen deel uitmaken van het concept.

Spinn-offs van opleidingen voor wie de werkplaats een inspirerende leeromgeving is dragen bij aan nieuwe activiteiten en werkgelegenheid in het gebied voor jonge mensen (start-ups)

Inbreng kennis en netwerken

De Bibliotheek van de Toekomst (te vestigen in de te renoveren LocHal) is gericht op een netwerk van kennisdeling en op de principes van een leven-lang leren. Het in gebouw 88 te starten huis voor ondernemerschap en innovatie is een bedrijfsverzamelconcept gericht op dienstverlening aan en samenwerking tussen startende ondernemers. Dit door het aanbieden van gemeenschappelijke voorzieningen en gerichte programmering in het 'Huis'. Belangrijke partner hierin is Midpoint Brabant.

Rond locatie gebouw 70 is een concept voor een mediacluster in voorbereiding als bedrijfsverzamelconcept voor instellingen op gebied van media. Samenwerking tussen onderwijs en professionele partners uit de mediawereld staat hierbij voorop.

Smederij Spoorzone heeft als hoofdhuurder voor tijdelijk invulling en programmering mede als taak community building op gebied van (cultureel) ondernemerschap.

Stichting Ateliers is een zelfstandige verhuurorganisatie voor cultureel ondernemers en kunstenaars, en brengt een uitgebreid netwerk mee op dit vlak. Men is zelf als organisatie gehuisvest in pand Deprez en huurt tijdelijk gebouw 68 voor voornoemde doelgroep.

Energiebesparing/duurzame energie

De gemeente heeft uitgesproken haar gebouwen energieneutraal te willen exploiteren. Hiervoor loopt inmiddels een project PV-panelen op gemeentelijke gebouwen, waarbij ook Werkplaatsgebouwen meegenomen worden.

Bij de oprichting van het Ontdekstation is een samenhangende aanpak van erfgoed-behoud en duurzaamheid een van de belangrijke aandachtsvelden. Hiervoor is samenwerking met het Hoger Onderwijs, Bouwmensen en Spark gezocht om te komen tot projectopgaven in livinglabs op dit vlak. Verder beraadt de gemeente zich op een doorstart van het in 2016 in het kader van OP-Zuid niet gehonoreerde project "Nieuwe energie in oude gebouwen" (gericht op het opdoen van kennis en ervaring op het gebied van energiebesparing bij monumentale gebouwen).