



SPZ013

# Herontwikkeling Spoorzone – Tilburg

*Congres Stedelijke Transformatie 14-2-2019*

Anouk Thijssen – Programmamanager Spoorzone

SPZ  I3

# INHOUD



De Spoorzone

Samenwerking VolkerWessels

Masterplan

Ontwikkelingen

Koersdocument Spoorzone

Lessen en vragen



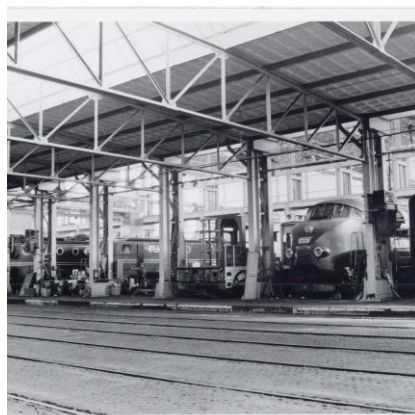
# De Spoorzone

# SPZ013

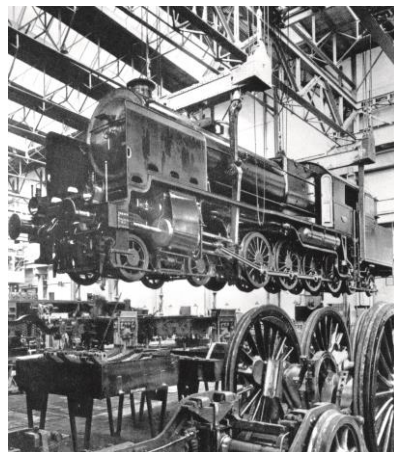
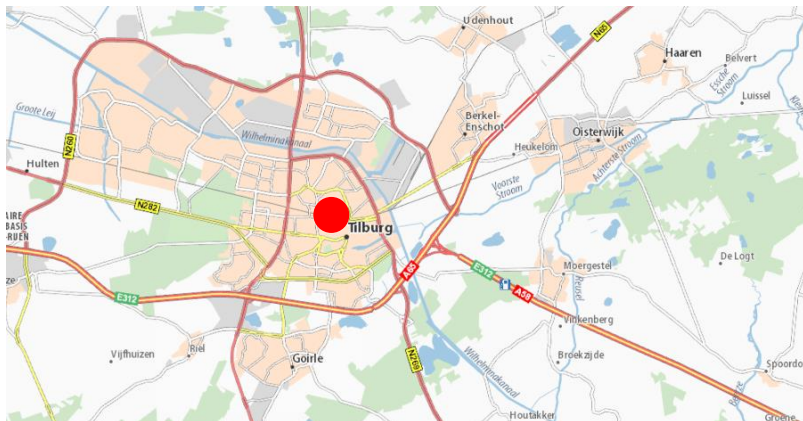
## Herontwikkeling van de voormalige Ns Werkplaats

- In het hart van Brabant
- Midden in de stad
- 75 hectare
- Naast het station
- Een groter, bruisender, unieker centrum
- Grotere economische betekenis van de stad
- De mix van oud & nieuw

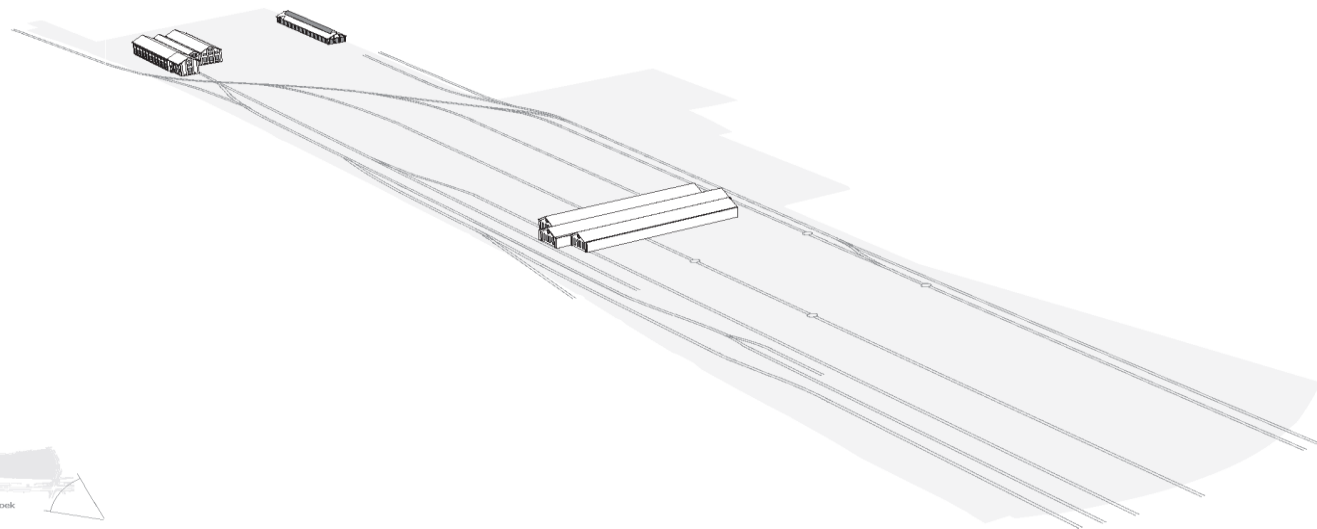








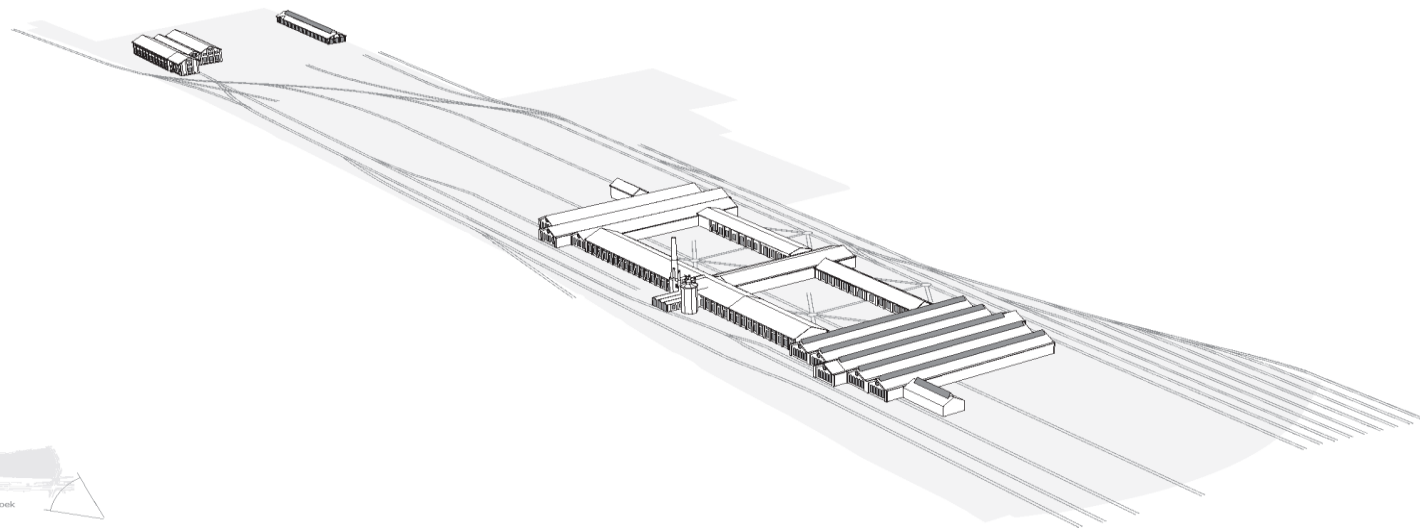
NS-Werkplaats te Tilburg  
fase I - 1867



**BOEi** Nationale Maatschappij tot Behoud, Ontwikkeling en Exploitatie van Industrieel Erfgoed

versie 24 januari 2008  
door Arjan van Raadshooven

NS-Werkplaats te Tilburg  
fase II - 1874

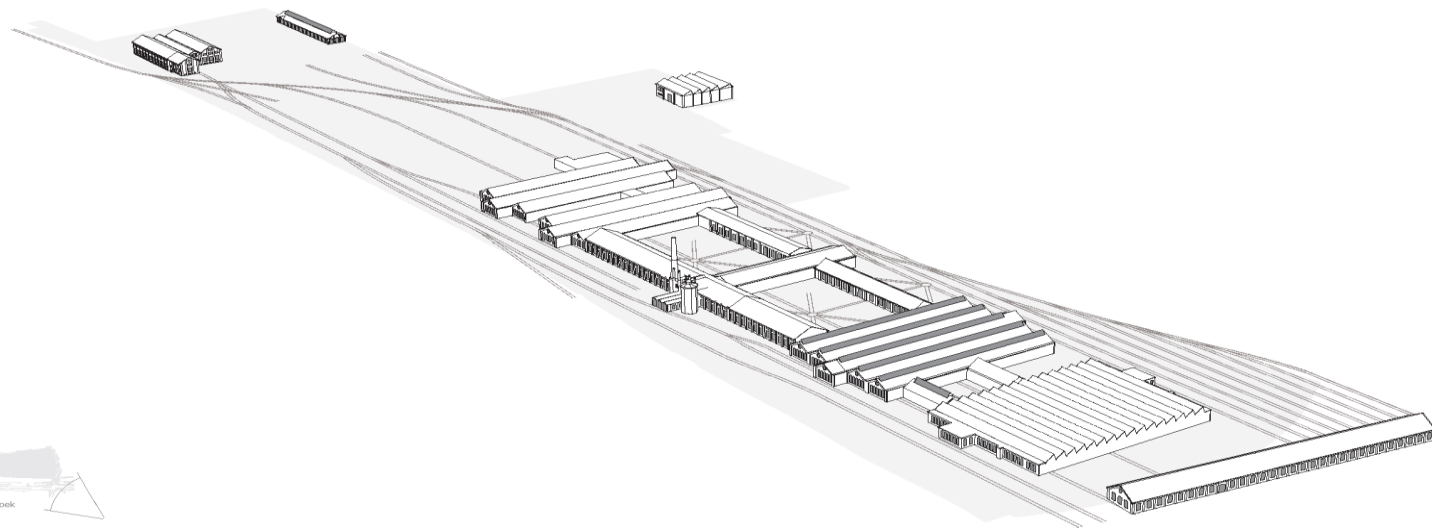


**BOEi** Nationale Maatschappij tot Behoud, Ontwikkeling en Exploitatie van Industrieel Erfgoed

versie 24 januari 2008  
door Arjan van Raadshooven



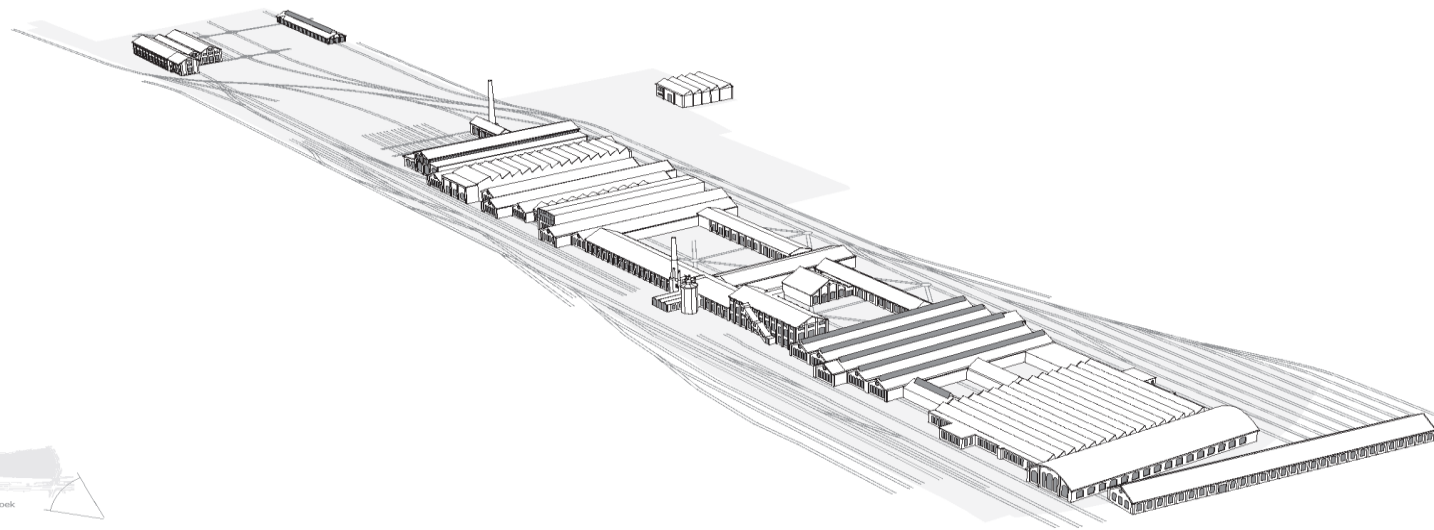
NS-Werkplaats te Tilburg  
fase III - 1897



**BOEi** Nationale Maatschappij tot Behoud, Ontwikkeling en Exploitatie van Industrieel Erfgoed

versie 24 januari 2008  
door Arjan van Raadshooven

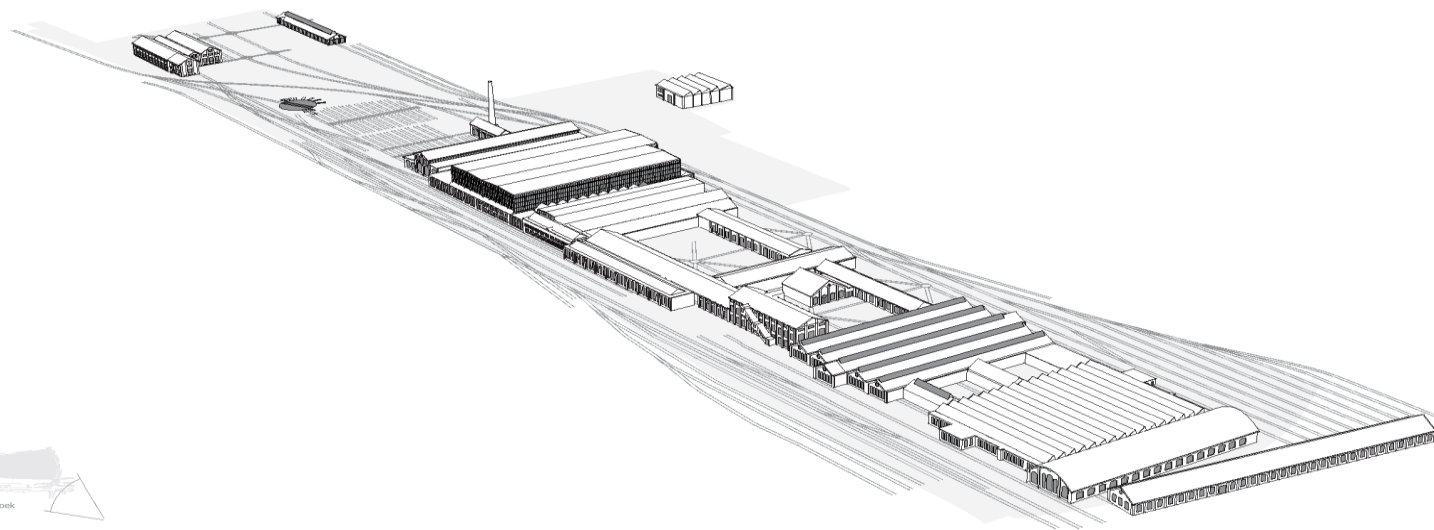
NS-Werkplaats te Tilburg  
fase IV - 1921



**BOEi** Nationale Maatschappij tot Behoud, Ontwikkeling en Exploitatie van Industrieel Erfgoed

versie 24 januari 2008  
door Arjan van Raadshooven

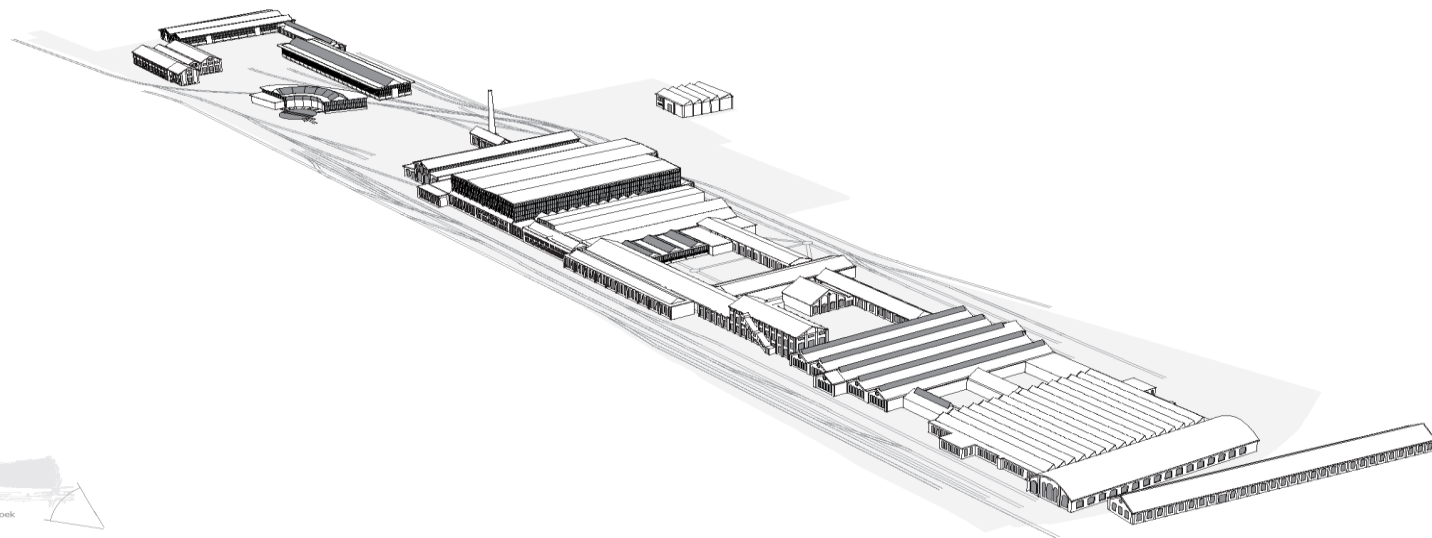
NS-Werkplaats te Tilburg  
fase V - 1932



**BOEi** Nationale Maatschappij tot Behoud, Ontwikkeling en Exploitatie van Industrieel Erfgoed

versie 24 januari 2008  
door Arjan van Raadshooven

NS-Werkplaats te Tilburg  
fase VI - 1937

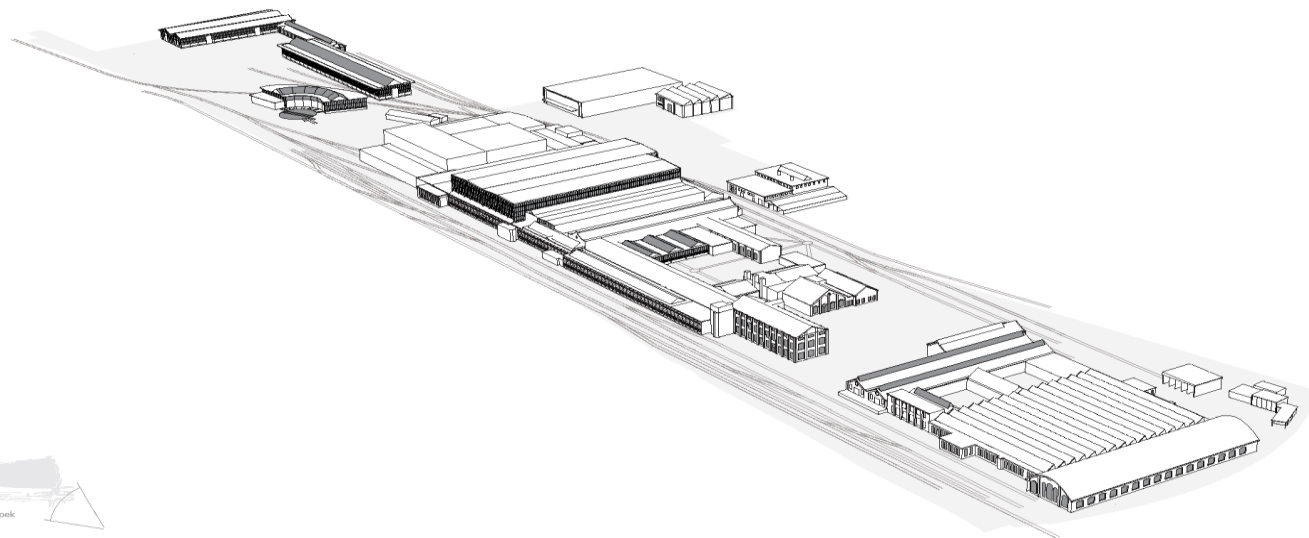


**BOEi** Nationale Maatschappij tot Behoud, Ontwikkeling en Exploitatie van Industrieel Erfgoed

versie 24 januari 2008  
door Arjan van Raadshooven



## NS-Werkplaats te Tilburg



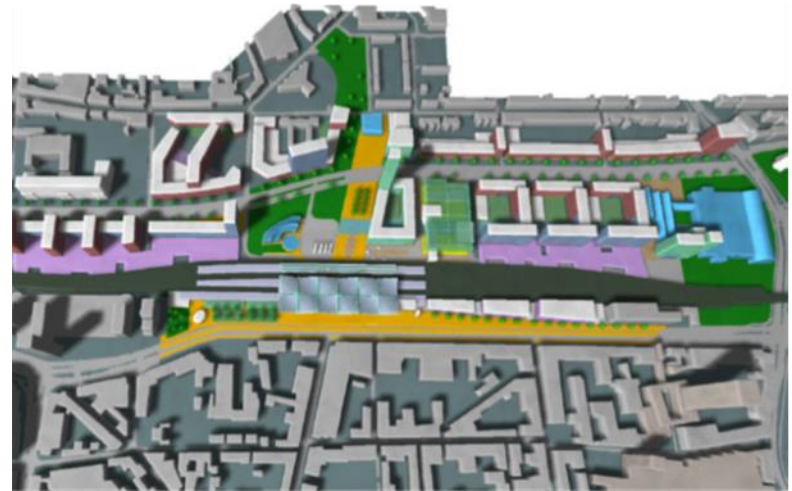
**BOEi** Nationale Maatschappij tot Behoud, Ontwikkeling en Exploitatie van Industrieel Erfgoed

versie 24 januari 2008  
door Arjan van Raadshooven

# Aankoop Werkplaats

De gemeente heeft in 2009 de NS-Werkplaats gekocht met als doel de Spoorzone te transformeren naar een centrum stedelijk woon-werkgebied.

- Veel sloop
- Grootschalige nieuwbouw voor wonen en kantoren en ondergrondse parkeervoorzieningen
- Ruimte beiden voor betere ontsluiting (binnen)stad: OV-knoop en stedelijke boulevard





# **Samenwerking VolkerWessels**

# Samenwerking VolkerWessels

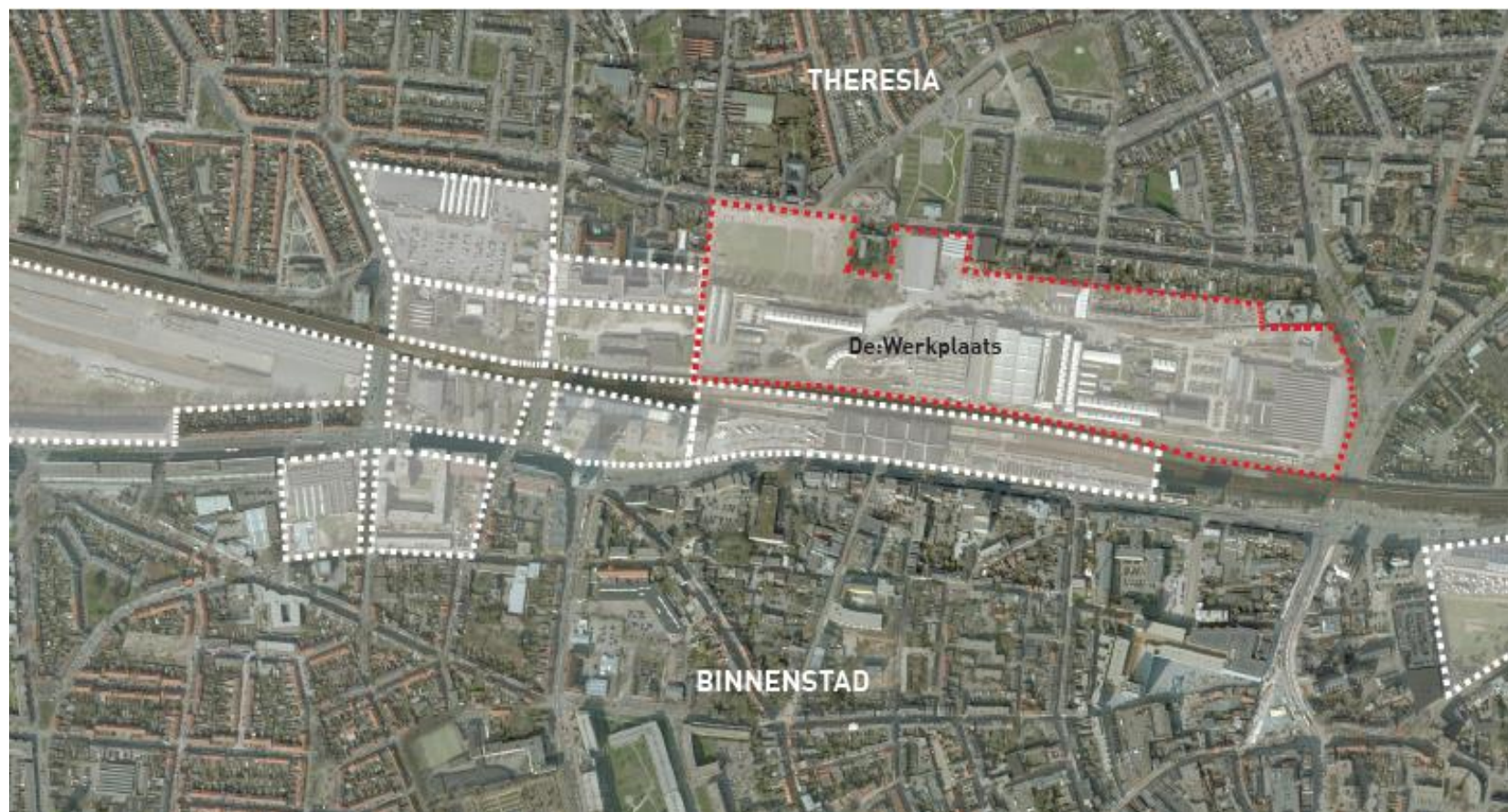
Europese aanbesteding voor het vinden van partner voor integrale gebiedsontwikkeling (2010)

- Gezamenlijke grondexploitatie in Besloten Vennootschap (WOM)
- Kavelafname van bouwrijpe kavels door afzonderlijke partners VolkerWessels en Gemeente)
- Masterplan en GREX



**Gunningsleidraad**

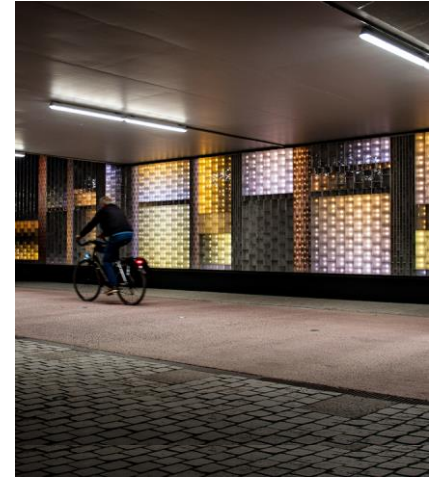
*Herontwikkeling Kerngebied Spoorzone*





# Bijzonderheden

- Hoofdinfrastructuur 100% verantwoordelijkheid gemeente
- Nog geen zekerheid over erfgoed bij aangaan samenwerking
- Afkoop sanering op voorhand geregeld
- Gezamenlijke verantwoordelijkheid voor mobiliteit en parkeren





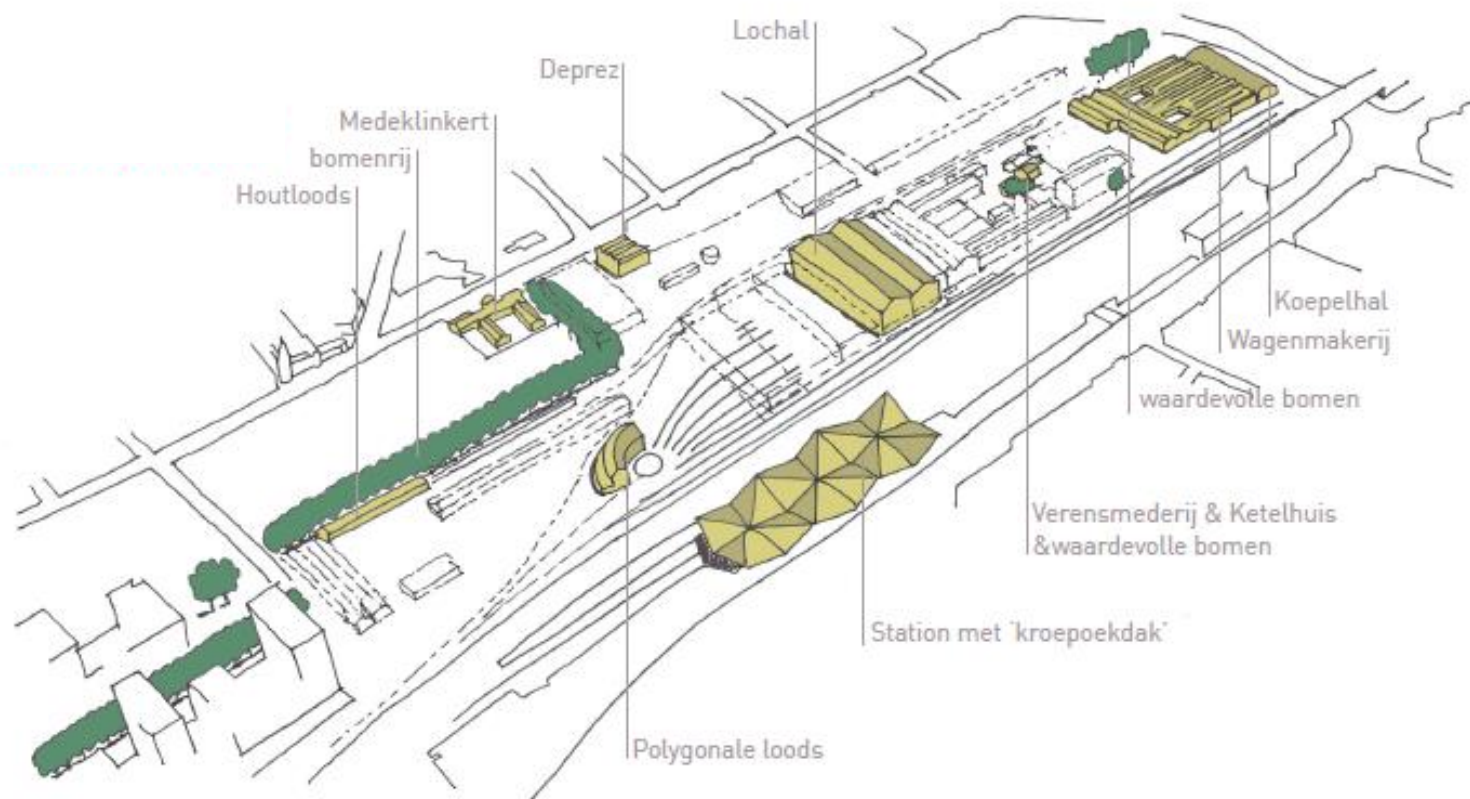


# Masterplan

# DE:WERKPLAATS

MASTERPLAN SPOORZONE - TILBURG







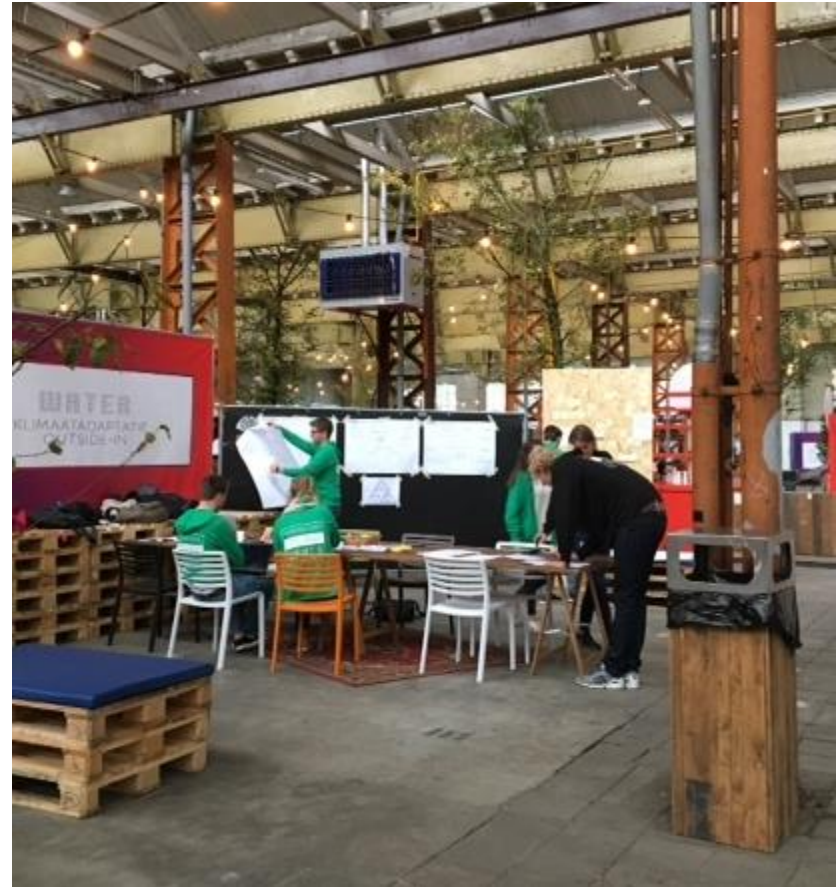


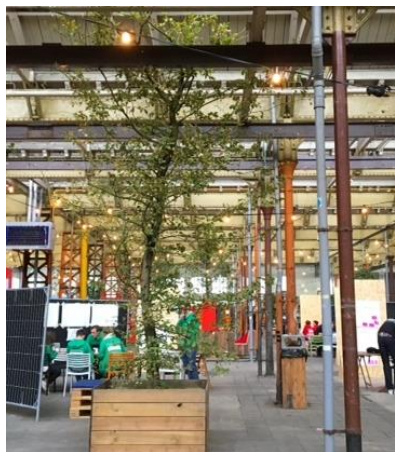
**Ontwikkelingen**



# Tijdelijk gebruik en evenementen

- Panden in gebruik gegeven aan breed scala aan gebruikers
- Tijdelijke huurovereenkomsten
- Gemeente verhuurt aan hoofdhuurder, deze verhuurt door een diverse onderhuurders
- Niet rendabel (beperkte huren, achterstallig onderhoud/ hoge energielasten)







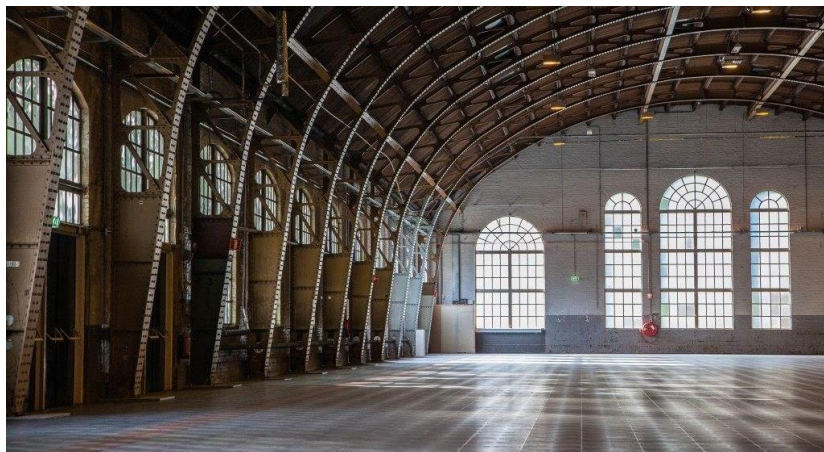
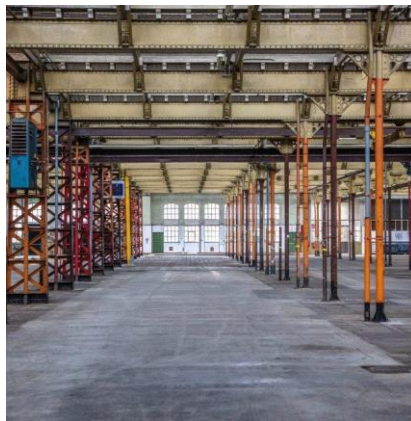
# Gebouw Deprez

- Voormalige stoomketelfabriek
- Eerste aanzet voor herontwikkeling (2010)
- Gemeente opdrachtgever, bijdrage van provincie
- Voorbeeldproject, zelf geëxploiteerd als informatiepunt en bedrijfsverzamelgebouw
- Verkocht aan woningcorporatie
- Inmiddels proeftuin voor nieuw project Mindlabs



# Tijdelijke exploitatie Koepelhal en Wagenmakerij

- Exploitatie door de gemeente
- Vrij programmeerbare evenementen hal
- Basisvoorzieningen aangebracht voor geluid en klimaat/brandveiligheid
- Maximaal 2x 4.000 bezoekers
- 40-50 evenementen per jaar





# Houtloods

De Houtloods is het oudste gebouw van de Spoorzone. Was in de tijd van NS een opslagruimte voor hout, zoals de naam doet vermoeden.

Het restaurant de Houtloods is hier nu gevestigd, met ernaast gelegen eetbar “de wagon” en het bedrijf Magneds.

Ontwikkeling van VolkerWessels/SdK

Opgeleverd in 2015 verkocht aan particuliere belegger





# EVE

- In de polygonale loods stonden locomotieven opgeslagen en werden kleine reparaties uitgevoerd. De locomotieven werden naar binnen gereden via een draaischijf.
- Gemeentelijk monument uit 1937 opp. ca 930 m2
- Prijsvraag voor uitgeschreven (plan + bieding)
- Verkocht en opgeleverd in 2017, restaurant EVE is hier geopend.



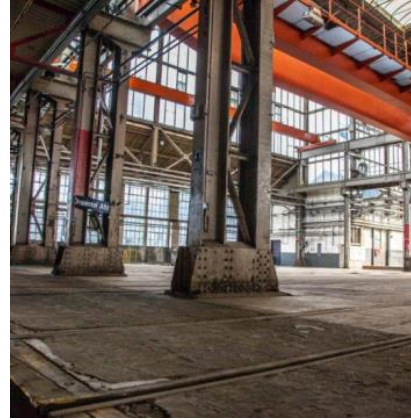
# Gebouw 88



- Openbare uitvraag voor herontwikkeling van het pand op basis aangeleverd PvE en initiële bijdrage voor onrendabele top
- Huis voor ondernemerschap Station 88, adviescentrum en bedrijfsverzamelconcept voor startend ondernemerschap



# Lochal



- Grootste hal voor reviseren locomotieven
- Gerenoveerd met design en construct contract op basis DO+
- Nu nieuwe stadsbibliotheek-kennisfuncties provincie en Seats-to-meet



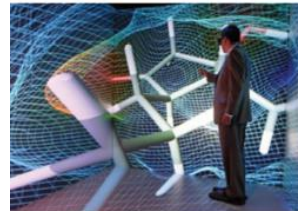






# MindLabs

- Initiatief van gemeente Tilburg, Tilburg University, Fontys, ROC en Persgroep
- Nieuwe kennisinstelling voor innovatie op gebied van gedragswetenschappen, en informatietechnologie
- Bouwen van ecosysteem, waarbij bedrijfsleven belangrijke rol gaat spelen
- Omvang 13.000 m<sup>2</sup>,
- Behoud monumentale elementen
- Start bouw eerste helft 2020





# Koersdocument 2019

# Aanleidingen

- Gewijzigde inzichten bij raad en stad over erfgoed
- Gewijzigde economische omstandigheden
- Gewijzigde inzichten over (auto)mobiliteit
- Binnenstadsvisie 21<sup>e</sup> eeuw
- Bestemmingsplan na 10 jaar aan update nodig



# Waarden en thema's

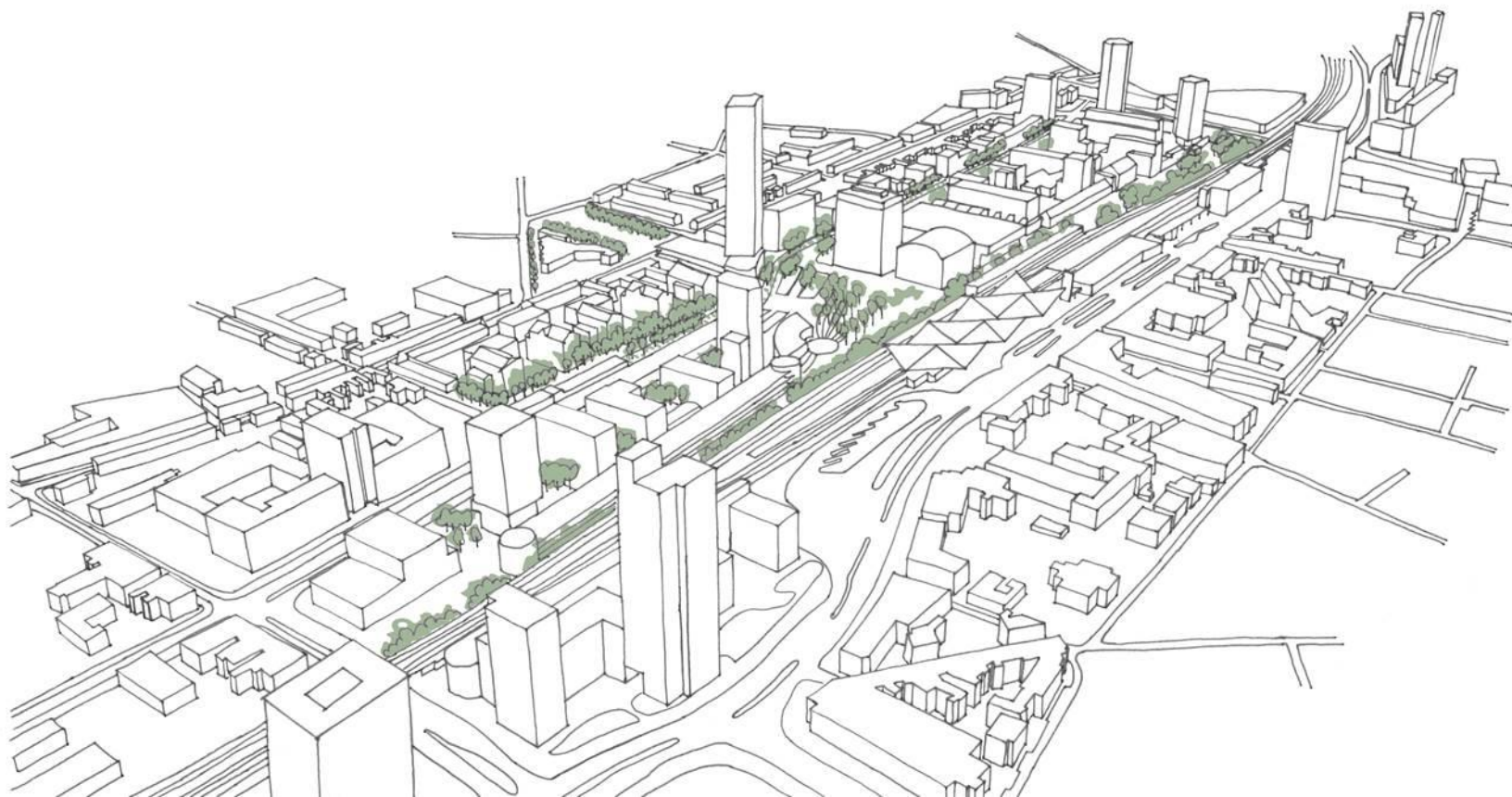
|                         |                                                                   |                            |                                                                                          |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bezield</b>          | Trots; warm; bevlogen; betrokken; inspirerend                     | <b>Binnenstedelijk</b>     | Toevoeging aan centrum; alternatieve bestemming; hoogstedelijk                           |
| <b>Kleurrijk</b>        | Levendig; vrolijk; extravert; spannend; verrassend                | <b>Inclusief</b>           | Stedelijke mix; Ontmoeten; stadscultuur                                                  |
| <b>Eigenzinnig</b>      | Ongepolijst; industrieel; oorspronkelijk; tegendraads; innovatief | <b>Gezond</b>              | Groen; duurzaam; bewegen; voetgangers voorop                                             |
| <b>Doorwaadbaarheid</b> | Toegankelijk; poreus; openbaar; uitnodigend                       | <b>Stedelijke economie</b> | Broedplaats; ruimte voor experiment; startups; betaalbaarheid; kenniseconomie; onderwijs |



# Koersdocument Spoorzone

- Meer aandacht voor groen en klimaat adaptatie
- Evenwicht zoeken tussen behoud erfgoed en toevoegen stevig vastgoedprogramma
- Bestaande gebouwen zijn de prima donna's
- Geen strak beeldkwaliteitsplan, wel kwaliteitsteam
- Opgaven ruimtelijk/architectonisch oplossen als ze aan de beurt zijn met dan uit te voeren nader ontwerpend onderzoek
- Bestemmingsplan verbrede reikwijdte vooruitlopend op omgevingswet

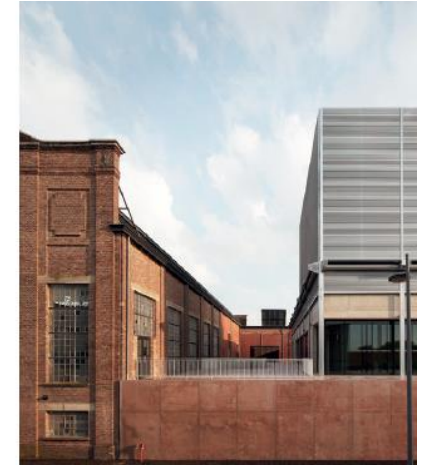




# Ruimte

Uitgangspunten:

- Iconische gebouwen als prima donna
- Serene architectuur/ingenieurslogica
- Actieve plinten
- Doorwaadbaarheid
- Toe eigenen open ruimte
- Klimaat adaptief/groen
- primaat bij fietser en voetganger

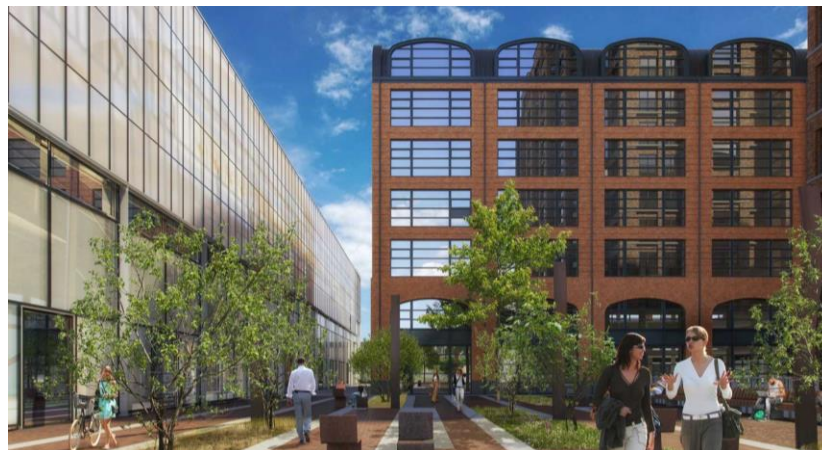




# programma



|                                       |         |        |
|---------------------------------------|---------|--------|
| Wonen                                 | 190.000 |        |
| zakelijke/commerciele dienstverlening | 50.000  |        |
| kennis/cultuur                        | 25.000  |        |
| vrije tijd/vermaak/horeca             | 15.000  |        |
| 280.000                               |         | m2 bvo |





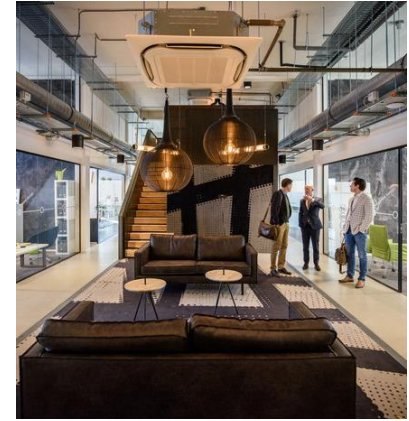
# Programma: Wonen

- Spoorzone = stedelijk wonen, onderscheidend
- Inclusief = mix doelgroepen
- Rekening houden met reële marktvraag en behoefte aan specifiek woonmilieus
- Grote vraag naar goedkoop en middelduur: 20% sociale huur, onderzoek naar kwalitatief goede betaalbare beleggershuur
- Te onderzoeken hoe ook wonen voor gezinnen –in nieuwe vormen– kan



# Werken

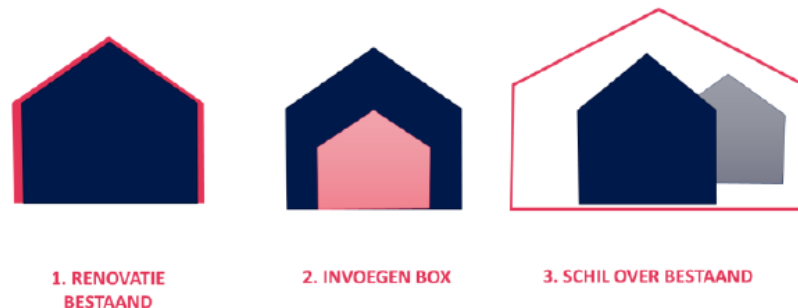
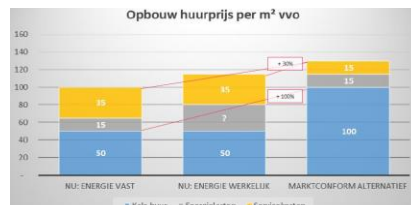
- Vooral vraag naar kleine schaal, eigen identiteit, MKB
- Low tot mid end, kleine units, laag prijsniveau: broedplaats
- Mid tot high end, middelgrote units, marktconform prijsniveau voor diverse doelgroepen
- Samenwerking kennis-onderwijs-bedrijfsleven (eco-systeem Mindlabs)



# Doorontwikkeling "Broedplaats"

## Onderzoek Brinkgroep

- Behoud ruwe, tegendraadse, karakter
- Casco aanpak, inbouw bij huurders
- Startersklimaat
- Gemeente wil sturing behouden
- Benchmark naar huurniveaus en spelregels
- Onrendabele top onvermijdelijk





# “Broedplaats”

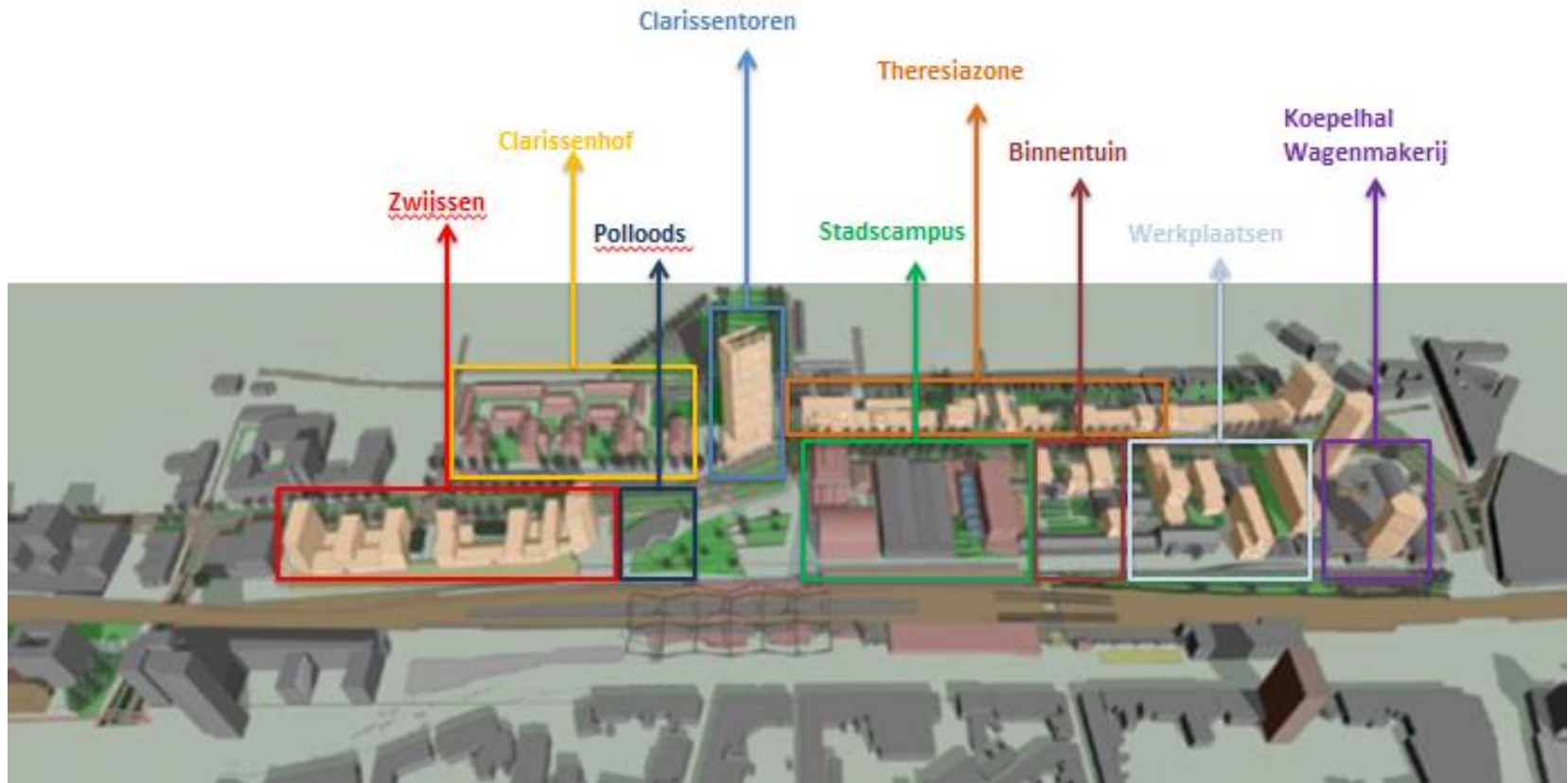
## Vervolg

- Opstellen plan van aanpak voor doorontwikkeling van monumentale gebouwen in broedplaats-atmosfeer (rauw-tegendraads-ruimte voor experiment/startersklimaat/ "rommelruimte");
- Maatwerk per pand vanuit integrale visie
- Milieu eisen horeca versus nieuwbouwprogramma!

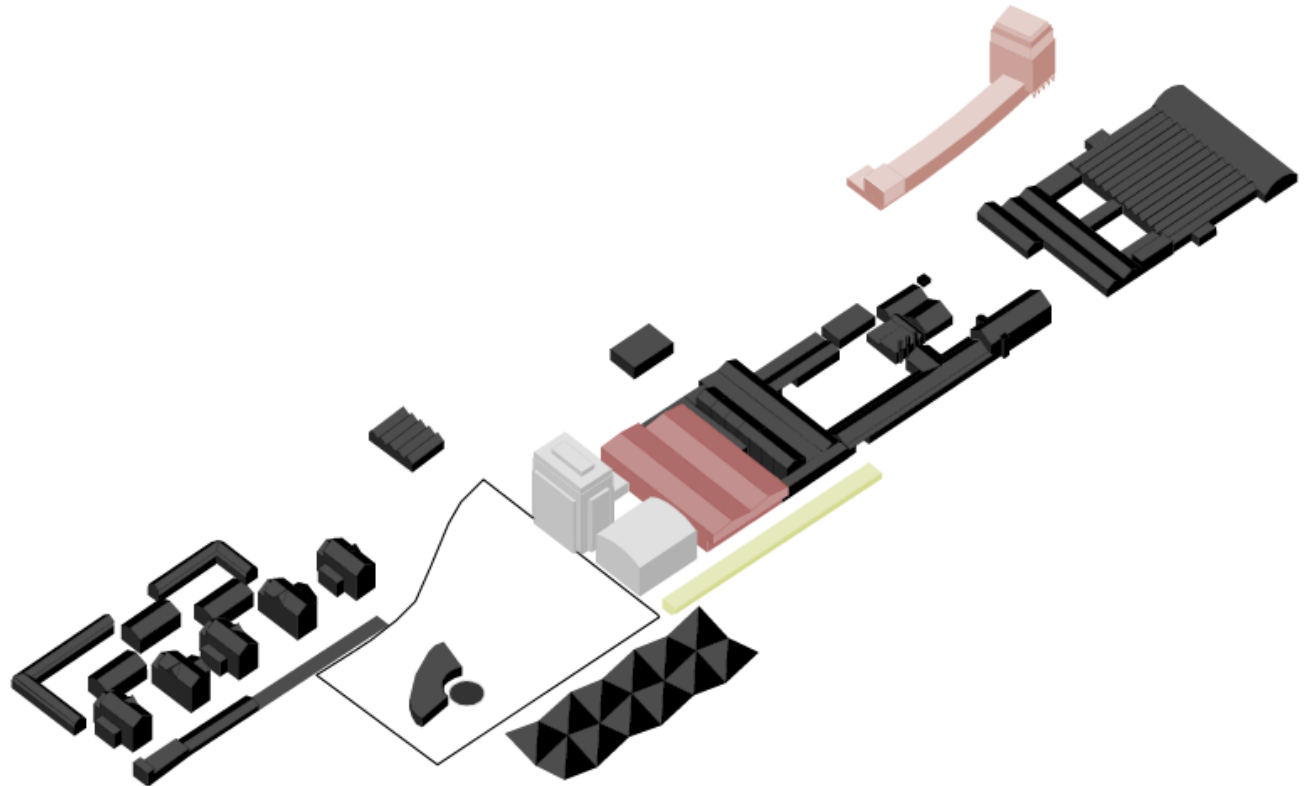


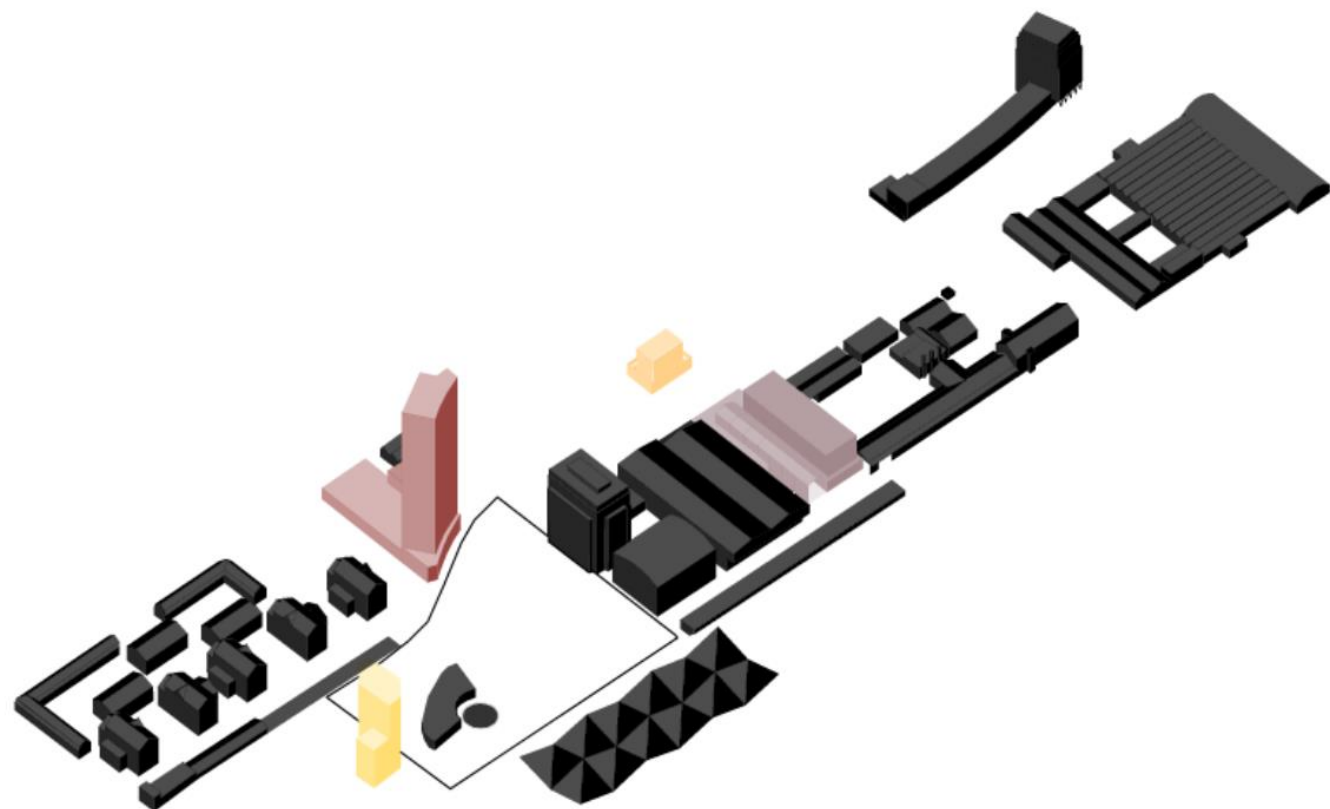


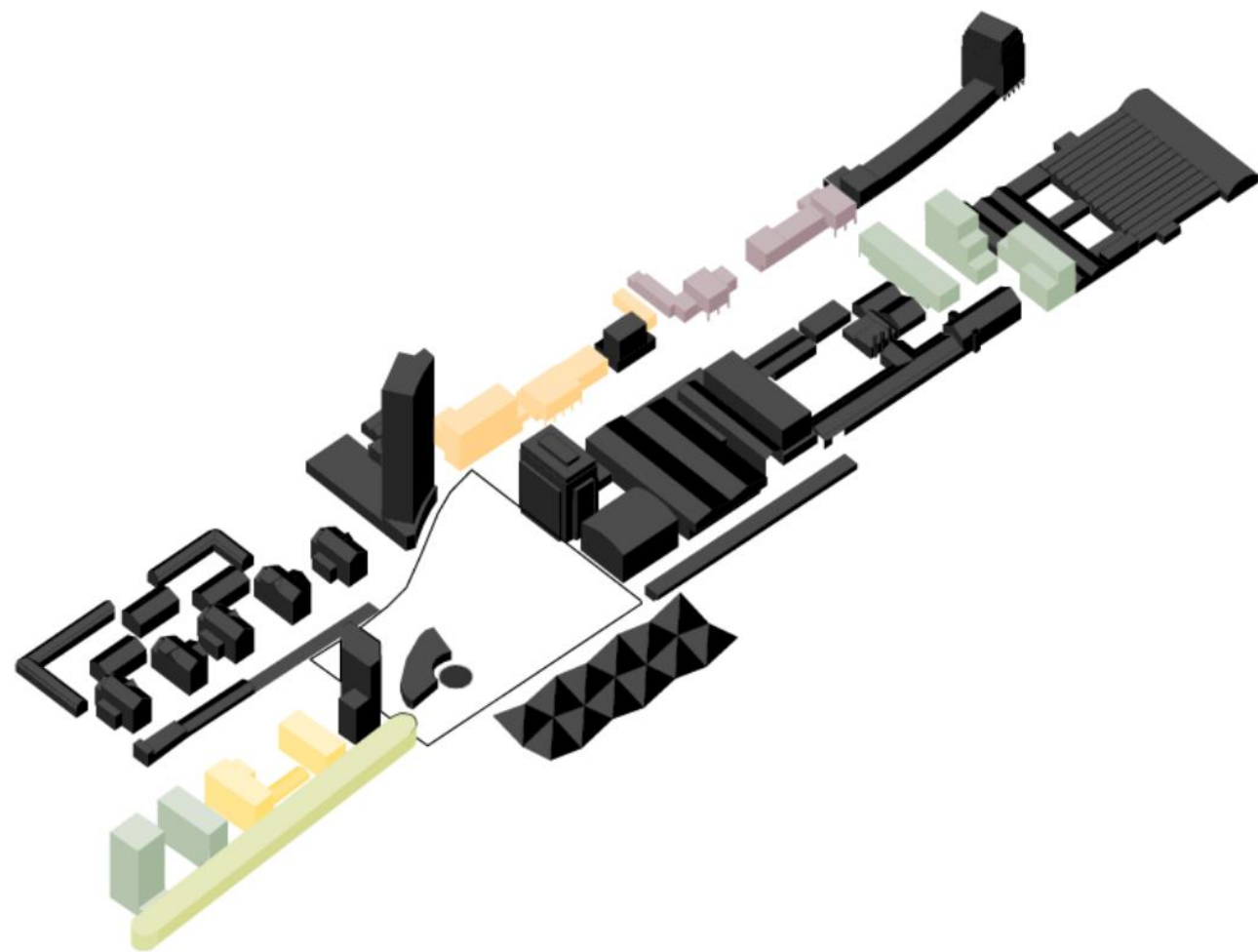
# Actuele opgaven



# fasering



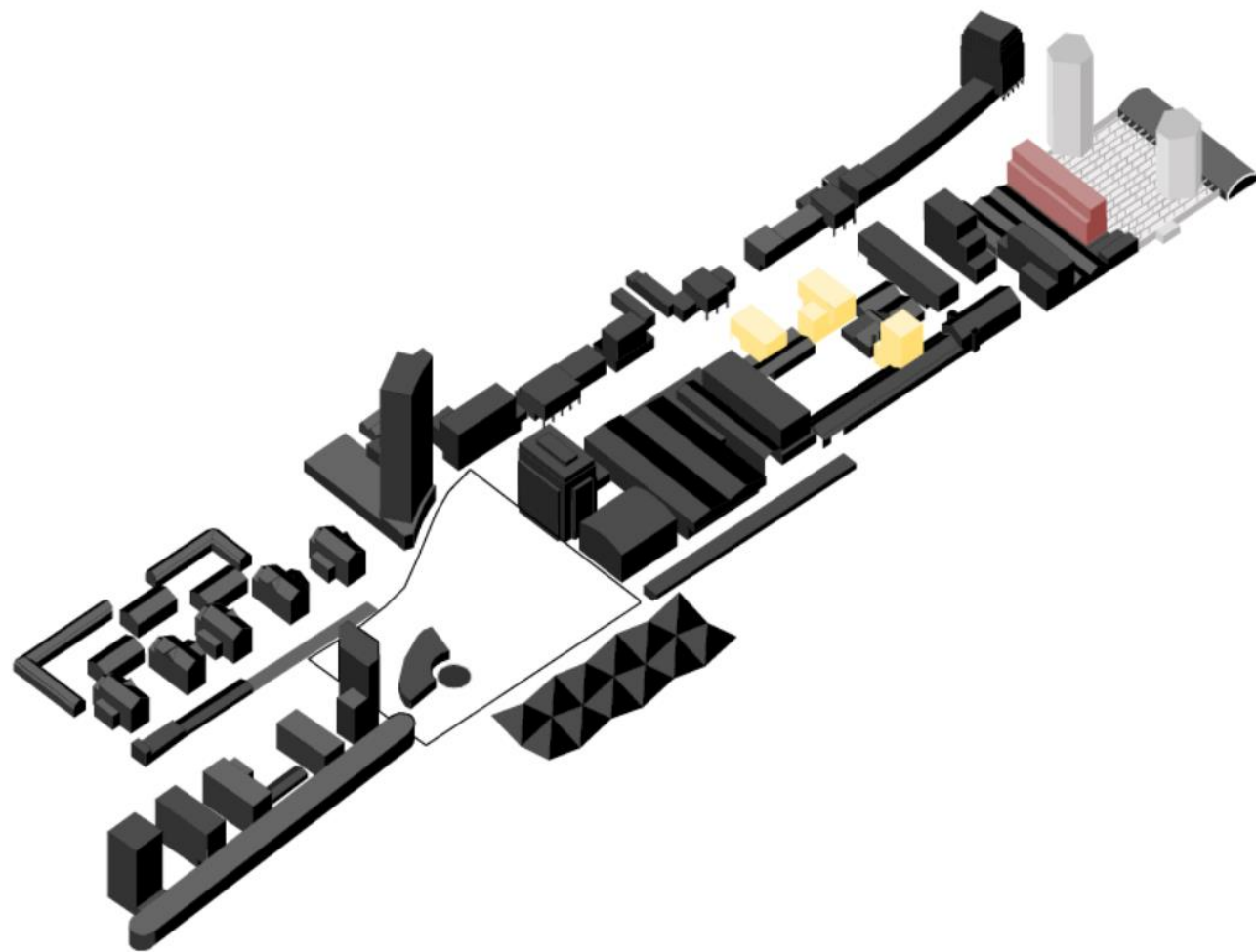




---

SPZ  I3





---

SPZ  I3

# LESSEN EN VRAGEN

- Stap af van blauwdrukplanologie
- Eigendom als middel tot sturing ?
- Hoe ver kun je gaan in functie-mix?
- Parkeeropgave: uitdaging of belemmering voor voortgang?
- “Never waste a good crisis



# SPZCI3

Anouk Thijssen – Programmamanager Spoorzone