

Uitvoering motie Tramkade

1. Aangenomen motie “Toekomst van de Tramkade”

Overwegende dat:

- in de gemeenteraadsvergadering d.d. 3 juni 2014 de gemeenteraad instemde met het tijdelijk aanwenden van het terrein de Heus tot een culturele, sociale en economische hotspot en hierbij te experimenteren met organische ontwikkeling;
- het terrein voor een periode van 10 jaar werd ‘vrijgegeven’ aan culturele, sociale en economische initiatieven;
- uit de evaluatieronde die door de gemeente is uitgevoerd blijkt dat De Tramkade een maatschappelijk succes is en zich snel ontwikkelt;
- uit de evaluatie blijkt dat, gelet op investeringen die sommige (onder)huurders willen doen (in het door hen gehuurde deel) duidelijkheid gewenst is over de toekomst van het gebied. Dit in verband met de omvang van investeringen en afschrijvingen.

Spreekt uit dat:

de Tramkade als culturele, sociale en economische hotspot een succes is. Om het succes de komende jaren te continueren het gewenst is zo snel als mogelijk duidelijkheid te bieden over de toekomst van het gebied na 2025.

Verzoekt het college:

- verschillende scenario’s over de toekomst van het gebied De Tramkade na 2025 in beeld te brengen;
- de maatschappelijke en financiële consequenties van de verschillende scenario’s uit te werken;
- de uitkomsten hiervan vóór maart 2018 aan de raad voor te leggen.

2. Besluitengeschiedenis

2.1. Aankoop terrein de Heus

B&W besluit Aankoop mengvoederfabriek Koudijs aan de Veemarktweg/Tramkade van ‘De Heus Den Bosch Vastgoed BV’, 19 juni 2008, reg.nr. 08.0713

De voorgestelde aankoop van mengvoederfabriek Koudijs is een strategische aankoop in het kader van actief grondbeleid. De aankoop is gefinancierd door Rijk en Provincie (€ 20 mio) en de gemeente (€ 10 mio structuurfonds). In de door de Raad vastgestelde Nota grondbeleid is hierover vastgelegd dat deze door het college mogen worden gedaan voor zover deze passen binnen de door de Raad vastgestelde plannen en visies. Dit is hier aan de orde: de raad heeft in 2003 de structuurvisie ‘Stad tussen stromen’ en de ‘Ontwikkelingsvisie Stadscentrum’ vastgesteld. In de structuurvisie is over de Kop van het Zand opgenomen: “... Een belangrijke herontwikkelingslocatie t.b.v. versterking van de woonfunctie, kleinschalig werken, recreatie, parkeervoorzieningen en culturele broedplaats.”

2.2. Plan van aanpak De Heus

Raadsbesluit Aanpak terrein en gebouwen mengvoederfabriek De Heus d.d. 3 juni 2014 (reg.nr. 3739363).

Op 3 juni 2014 heeft de raad besloten op het bestaande terrein en de bestaande gebouwen van de voormalige mengvoederfabriek De Heus tijdelijk een culturele en creatieve hotspot te laten ontstaan. Niet gedacht vanuit een eindplan, maar vanuit een organische ontwikkeling. De programmatische invulling wordt daarbij in handen gegeven van Stichting De Tramkade, De Conceptenbouwers en Pleisterplaats De Vrijheid. In de contracten met alle huurders is vastgelegd dat zij deze tijdelijke initiatieven kunnen ontplooiën tot en met augustus 2025 Dat is een periode van 10 jaar.

2.3. Ruimtelijk en functioneel kader Tramkade

Raadsinformatiebrief d.d. 19 mei 2015, reg.nr. 4888921

Ten behoeve van de tijdelijke ontwikkeling heeft het college een ruimtelijk en functioneel kader opgesteld voor deze locatie. In dit kader zijn de ruimtelijke en functionele randvoorwaarden geformuleerd, waarbinnen de organische ontwikkeling kan plaatsvinden. Het ruimtelijk en functioneel kader is na inspraak vertaald in een (flexibel) bestemmingsplan.

2.4. Bestemmingsplan Tramkade

Raadsbesluit Vaststelling bestemmingsplan Tramkade d.d. 15 december 2015, reg.nr. 5292161

Om een organische ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld, dat de nodige ruimte en flexibiliteit biedt voor de invulling van de gebouwen met nieuwe functies. Er worden alleen regels gesteld voor zover belangen van de stad en omwonenden worden geraakt.

Vanuit ruimtelijk oogpunt (en veiligheid) wordt belang gehecht aan behoud van het rijksmonument, aan hergebruik van bestaande gebouwen, aan de sloop van twee bouwdelen, aan twee ontsluitingen van het gebied (zowel west- als oostzijde), aan het behoud van een aantal zichtlijnen en aan de mogelijkheid om schepen af te meren aan de oever.

Functioneel gezien wordt zoveel mogelijk ruimte geboden voor o.a. kunst en cultuur, sociale en maatschappelijke voorzieningen, recreatieve en sport voorzieningen, kleinschalige bedrijvigheid en (zakelijke) dienstverlening. Horeca en detailhandel zijn mogelijk binnen aangegeven grenzen om te voorkomen dat de bestaande horeca- en detailhandelsstructuur in de stad wordt aangetast. Voor horeca (cafés en restaurants) is o.a. een maximum opgenomen voor het aantal horecagelegenheden (5 stuks) en voor de totale oppervlakte (1.000 m² bvo excl. terras). Verder zijn discotheken/dancings niet toegestaan. Voor een hotelfunctie wordt ruimte geboden voor maximaal 30 hotelkamers. Detailhandel in het gebied is alleen toegestaan voor zover het ondergeschikt is aan de hoofdfunctie (maximaal 30% met een maximum van 75 m²).

De functie wonen wordt op dit moment niet toegestaan, aangezien een woonfunctie op het terrein zelf qua milieunormen niet gemakkelijk te combineren is met de gewenste mix van activiteiten.

Ook wordt er ruimte geboden om ter plekke evenementen te organiseren, waarbij rekening is gehouden met het woon- en leefklimaat in de directe omgeving van het plangebied. Zo is het totaal aantal grote evenementen (meer dan 500 bezoekers bij gelijktijdige aanwezigheid) beperkt tot maximaal 12 per jaar en is het aantal geluidsevenementen en het aantal bezoekers begrensd.

2.5. Evaluatie Tramkade

In 2016 heeft een evaluatie plaatsgevonden m.b.t. de Tramkade. Dit is voorgelegd aan de Raad. Hieronder enkele tussentijdse bevindingen, die vermeldenswaard zijn in het kader van uitvoering geven aan de motie:

- Alle betrokken partijen geven aan dat er veel energie in het proces wordt gestoken, meer dan eerder verwacht werd. De verwachting was dat een proces van loslaten minder tijd en geld zou kosten, maar het tegendeel is waar.
- Programmatisch (o.a. culturele activiteiten e.d.) heeft de gemeente zich teruggetrokken en is de stichting TK aan zet. In de praktijk zien we echter dat partijen zich soms wenden tot het gemeentebestuur indien men om welke reden dan ook niet terecht kan op het terrein. Dit vraagt om een consequente terughoudendheid. Iets anders is het wanneer de indruk ontstaat dat partijen uit de stad onterecht (om welke reden dan ook) worden geweerd. Dit vraagt niet direct om een politieke besluitvorming maar eerder om een dialoog met de stichting TK.

Voor de periode september 2015 t/m mei 2017 heeft een tweede evaluatie van de Tramkade plaatsgevonden. Enkele conclusies hieruit zijn:

1. Ontwikkeling creatieve gebiedsontwikkeling Tramkade ontmoet vooral positieve reacties (in activiteiten, placebranding, nieuwe doelgroepen, PR etc.) voor de stad en mag tot nu succesvol worden genoemd.
2. De overgang van de Stichting Tramkade naar de BIM is een positieve ontwikkeling.
3. Met het wegvallen van de Stichting bestaat echter wel het gevaar dat het gebied in zijn programmering en marketing uiteenvalt in delen terwijl het juist de 'som' is die het gebied aantrekkelijk maakt.
4. Ten opzichte van de start in 2015 gaan de ontwikkelingen heel snel. De partijen (Conceptenbouwers (CB) met Mengfabriek en Social Label (SL) met Werkwarenhuis) op het terrein ontwikkelen zich snel door (zie bijlagen voor een greep uit de plannen). Sneller dan door gemeente ingeschat. Partijen hebben ook de behoefte zich door te ontwikkelen en dit vergt ook investeringen. Dat is inherent aan dergelijke hotspots. Daarbij is van belang dat het karakter van hotspot zo veel mogelijk bewaard blijft. Geen 'mainstream' doorontwikkeling.
5. Bij de gemeente is geen financiële ruimte voor nieuwe ontwikkelingen c.q. nieuwe investeringen. Nieuwe investeringen vanuit de gemeente staan namelijk op gespannen voet met de randvoorwaarden zoals die door de raad zijn gesteld, i.c. een maximum van € 1 mio

aan investeringen voor het wind-, waterdicht en veilig maken. Partijen (CB, SL) hebben deze middelen zelf ook niet.

6. Gelet op investeringen die sommige (onder)huurders wel willen doen (in het door hen gehuurde deel) is snel duidelijkheid nodig over de toekomst van het gebied. Dit in verband met omvang van investeringen en afschrijvingen.

Enkele relevante aanbevelingen zijn:

1. De Tramkade ontwikkelt zich heel snel en de wens is er bij partijen om te investeren in gebouwen en buitenterrein. Voor zover het gaat om het Molengebouw (monument en derhalve instandhoudingsplicht gemeente) en de buitenruimte wordt aanbevolen dit mogelijk te maken door investeringen van gemeente door te berekenen in de huur en een parkeerexploitatie op het terrein mogelijk te maken waaruit investeringen kunnen worden gedaan in de buitenruimte.
2. Maak een onderscheid in de kosten die de BIM maakt voor beheer enerzijds en ontwikkeling anderzijds. Vanuit de afspraken die zijn gemaakt, zijn de kosten voor beheer voor de gemeente en de kosten voor ontwikkeling voor de gebruikers en niet voor de eigenaar (gemeente).
3. Het is aan partijen om onder andere via placebranding en gezamenlijke afstemming in programmering en marketing het gebied de Tramkade als som der delen te blijven communiceren.
4. Het huidige bestemmingsplan niet aanpassen omwille van een 'ruimer' programma. Het is belangrijk het huidige draagvlak in de buurt te behouden. In het kader van de Omgevingsvisie zal er duidelijkheid worden gegeven over de toekomst van het gebied.
5. Draag het maatschappelijk succes van het gebied nog verder uit. Breng ook de maatschappelijke baten beter in beeld.

3. Beleidsdocumenten relevant voor Tramkade

.Structuurvisie 'Stad tussen stromen'

Raadsbesluit Vaststelling Ruimtelijke Structuurvisie en Integrale Structuurvisie A2-Kanaalzone d.d. 28 januari 2003, reg.nr. 02.1080

De Kop van Het Zand ontwikkelt zich tot een cultureel concentratiegebied door de aanwezigheid van het Willem-II-complex en de vestiging van het nieuwe kunstencentrum Verkadefabriek. Deze ontwikkeling kan worden gecombineerd met hergebruik van waardevolle vrijkomende fabriekscomplexen voor culturele broedplaatsfuncties naast versterking van het wonen, kleinschalig werken, recreatie en parkeervoorzieningen. De recreatieve functies kunnen met name worden gesitueerd langs de kade (Buitendijk) en aan een mogelijk deels terug te brengen kleine insteekhaven. Dit gebied wordt ook een belangrijke schakel tussen de oude binnenstad en het Veemarktkwartier met de Brabanthallen en is dan ook aangewezen als een herontwikkelingslocatie ('cultuurwijk') waarvoor een ontwikkelingsvisie wordt opgesteld. In deze visie wordt ook de overzijde van de Diezeoever meegenomen. Hier kan een contrast ontstaan met de steenachtige zuidoever door deze oever een meer groen karakter te geven (vrijstaande bouwwerken in parkachtige omgeving met ecologisch ingerichte oevers). Deze oever zal een ecologische verbinding via de Ertveldplas met de Diezemonding gaan vormen.

.Ontwikkelingsvisie Stadscentrum

Raadsbesluit d.d. 20 mei 2003, reg.nr. 03.0013

Kop van het Zand wordt ook hier als een van de belangrijkste toekomstige herontwikkelingslocaties benoemd.

.Woonagenda 2017/2018

Raadsbesluit d.d. 3 april 2017, reg.nr. 6699230

Dit gebied wordt binnen de Woonagenda 2017/2018 gezien als een belangrijk gebied, waarbij invulling gegeven kan worden aan woningen met een centrum stedelijk profiel.

.Inspiratiedocument Zuid-Willemspark

Raadsbesluit d.d. 11 juli 2017, reg.nr. 6913929

In dit inspiratiedocument is v.w.b. het gebied Kop van 't Zand het belang van de oevers aan weerszijden van de Dieze aangegeven en de potentie belicht van doorgaande routes, natuur- en groenstructuren langs het water.

.Vanuit cultuurhistorie

Naast het Molengebouw, mét beschermde status (rijksmonument), zijn er op de locatie Tramkade gebouwonderdelen die karakteristiek zijn en soms ook behoudenswaardig. Het opnieuw gebruiken van enkele van de aanwezige gebouwen of gebouwonderdelen kan datgene wat is geweest tastbaar houden, maar ook een extra dimensie geven bij herontwikkeling. Hierbij moet aandacht zijn voor:

1. Wat zijn de benodigde investeringen voor behoud en gebruik
2. Welke gebouwonderdelen vertegenwoordigen of versterken die bepaalde karakteristieken. Hierbij kan het een goede keuze zijn om bijv. het Molengebouw wat sterker 'vrij' te zetten, zodat het historische verhaal van dit monument prominenter wordt. Met andere woorden: kies voor behoud en hergebruik van juist die gebouwonderdelen die elkaar versterken en de ruimte geven vanuit de karakteristieken in het gebied en ook financieel haalbaar zijn naar de toekomst toe. En laat daarnaast de cultuurhistorie van de plek, al dan niet nog aanwezig, inspiratiebron zijn bij herontwikkeling. Het industriële karakter is daarbij het centrale thema.

4. Scenario's

Het in beeld brengen van de verschillende scenario's voor de Tramkade met daarbij de maatschappelijke en financiële consequenties kan op dit moment alleen op hoofdlijnen. Immers, milieu-belemmeringen (geluid, veiligheid, bodem) maar ook parkeeroplossingen e.d. zijn bepalend voor de uiteindelijke exploitatie. Om exact uit te lijnen wat het meest gunstige scenario is op financieel en maatschappelijk vlak is nader, gedetailleerd onderzoek vereist.

Om die reden brengen we nu scenario's in beeld die feitelijk uitersten bevatten. Vanzelfsprekend zitten hiertussen nog diverse varianten en mogelijkheden. Daarnaast is er sprake van een gebied dat nog steeds in ontwikkeling is, het is geen statisch gebied. Bovendien kunnen we als gemeente ook nog diverse rollen aannemen in het proces van gebiedsontwikkeling: faciliterend, voorwaarden scheppend, risicodragend (bijv. PPS)

Vooraf: Bij de beschrijving gaan we ervan uit dat herontwikkeling van (delen van) dit gebied gericht is op woningen in een centrum stedelijk profiel met een mix van functies.

Het betreft de volgende scenario's:

- A- handhaven opzet en gebruik Tramkade na 2025 (voor onbepaalde tijd)
- B- beëindigen opzet en gebruik vanaf 2025 en actieve herontwikkeling

A. Afspraken die met de huidige gebruikers zijn gemaakt, gaan uit van een termijn van 10 jaar. Als gekozen wordt voor handhaven na 2025, moeten die afspraken worden herijkt. Handhaving van de opzet en het gebruik van de Tramkade heeft consequenties voor de ruimtelijke en programmatische invulling van het resterende gebied, aangezien enkele programmaonderdelen binnen de Tramkade effect kunnen hebben op het woon- en leefmilieu van de directe omgeving.

-Financieel: de keuze voor dit scenario is ingegeven door de wens om het vernieuwende (jong, hip, 'urban', 'edgy') te behouden. Sowieso is het goed om ons te realiseren dat ook na 2025 het complex beheerd moet worden en er kosten zijn voor klein en groot onderhoud en rentelasten. Vraag is of de totale jaarlasten afgedekt kunnen worden uit de huur. Het culturele, creatieve karakter van het project beperkt naar alle waarschijnlijkheid de mogelijkheid om te komen huuroptimalisatie. Rekening moet dan ook worden gehouden met een jaarlijks negatief exploitatiesaldo.

Daarnaast is in dit scenario geen sprake van herontwikkeling, de mogelijke opbrengstpotentie van deze plek laten we met dit scenario dan ook liggen.

-Maatschappelijk: de in stand houding van de vernieuwende gebruikers en activiteiten is gunstig te noemen voor Den Bosch De vraag is wel of juist dergelijke gebruikersgroepen gebaat zijn bij handhaven en vastleggen van de status quo, waardoor mogelijk het "pioniers"-karakter verdwijnt.

B. Dit scenario gaat uit van totale herontwikkeling van het gebied. Hierbij moet direct worden aangetekend dat een deel van de Tramkade altijd fysiek gehandhaafd zal blijven, namelijk het deel wat Rijksmonument is (het zogenaamde "Molengebouw"). Om dit Rijksmonument ook in de toekomst betekenis te geven, heeft het een zorgvuldige inpassing in de omgeving, zowel ruimtelijk als functioneel.

-Financieel: Aangezien bij dit scenario een substantieel deel van de Tramkade in aanmerking kan komen voor herontwikkeling, is sprake van het goed benutten van opbrengstpotentie. Ten behoeve van de herontwikkeling zal de gemeente het gebied bouw- en woonrijp moeten maken. Dit betekent dat bestaande opstallen worden gesloopt, de grond geschikt gemaakt voor toekomstige bebouwing en het openbaar gebied wordt ingericht. Het financiële resultaat is onder andere afhankelijk van het toekomstige programma en in welke mate de grond is vervuild (bodemsanering).

-Maatschappelijk: het huidige gebruik van de Tramkade kenmerkt zich door flinke diversiteit, zowel in het gebruik van de gebouwen als het omliggende terrein. Gezamenlijk vormt dit de Tramkade. Als alleen het monumentale deel resteert zal dit gaan "meekleuren" met de gebiedsontwikkeling van het gehele gebied Kop van 't Zand . Dit hoeft niet positief of negatief te worden gezien. Echter het is onzeker in hoeverre de Tramkade-sfeer hiermee overeind kan blijven.