

Gemeenteraad en College van B&W Tilburg
Postbus 90155
5000 LH Tilburg

Betreft : Gekwalificeerd advies van de Klankbordgroep Spoorzone aangaande de beleidsregels Clarissentoren II, het Ketelhuis en de verplaatsing van horecavlak naast de Koepelhal.

Tilburg, 20 juni 2021

Geachte dames en heren,

Binnenkort neemt u een besluit over de beleidsregels behorende bij Clarissentoren II, het Ketelhuis en de verplaatsing van het in het Koersdocument voorziene horecavlak naast de Koepelhal. De planteams behorende bij de ontwikkelingen CT II en het KH hebben in den brede al gereageerd op o.a. de beleidsregels. De KBS wil vanuit haar specifieke rol bij deze een gekwalificeerd advies indienen specifiek met betrekking tot:

1. de maximering van het aantal vestigingen per horecavlak; en dus advies om in de beleidsregels expliciet te benadrukken dat er geen ruimte is voor meerdere horecagelegenheden binnen 1 vlak waar een horecabestemming voor is afgegeven. Bijv. in CT II. Voor de gehele Spoorzone zijn maximaal drie uitbreidingen horecagelegenheden genoemd, die staan in het Koersdokument en in de toelichting op de regels bestemmingsplan beschreven (pag. 26)
2. Bij toepassing van de regels bestemmingsplan geen substantiële overschrijdingen (> 10 %) toe te staan van de indicatieve oppervlakte aantal m2 per horecavlak zoals geformuleerd in het Koersdocument en vastgelegd in de toelichting op de regels bestemmingsplan (pag.26)
3. Ook geen uitbreiding van het indicatieve aantal m2 toe te staan, bij de verschuiving van de horeca van de ene naar de nadere locatie, nl de locatie wijziging van het gebouw bij de Koepelhal, naar locatie gebouw 79.
4. Het dringend advies dat de gemeente zich een betrouwbare partner toont richting omwonenden, en niet marchandeert met de bestemmingsregels om de projectontwikkelaars ter wille te zijn, die m.n aan de winst denken en niet aan een aanvaardbaar woon en leefklimaat voor de bewoners Spoorzone en Theresia/ Loven Besterd .

Achtereenvolgens wordt puntsgewijs een toelichting gegeven met verwijzing naar onderliggende stukken.

1. Beperking horeca gelegenheden

In de aanloop naar de vaststelling van het Koersdocument en de diverse bestemmingsplannen in de Spoorzone heeft o.a. de KBS zich hard gemaakt om voor de bewoners in de buurt van de Spoorzone het aantal horecagelegenheden te beperken. Dit i.v.m. de reële potentiële overlast die horecagelegenheden met zich meebrengen. In het gekwalificeerdere advies van aug, 2019 is is dit terug te lezen. Zie bijgevoegd rode verkorte weergave hieruit:

1.2 Toewijzen bestemming horeca

Punt 12 : De KBG Spoorzone vraagt in het bestemmingsplan concreet te regelen hoe een beperkte toewijzing van horecafunctie gestalte krijgt.

Reactie College : In het bestemmingplan zal een nadere regeling met dit doel worden opgenomen. Er is een afspraak ingepland met de KBG over het opstellen van de bestemmingsregels

Twee leden van de KBG hebben deelgenomen aan een aantal (extra) vergaderingen inzake bestemming regels. Dit om op detailniveau te begrijpen wat en hoe het wordt vastgelegd in het bestemmingsplan en zo een gevoel van rechtszekerheid te krijgen. (zie 8.3) Afspraak hierbij was een maximale uitbreiding van het aantal horecagelegenheden van 3 stuks, naast de al gelegitimeerde horeca zodat er geen ongebreidelde uitbreiding van horeca mogelijk is. (kannibaliserende horeca). Voor degenen voor wiens tijd dit allemaal was: de omwonenden in de wijk Theresia en Loven Besterd hebben jarenlange overlast van evenementen en horeca gehad voordat enige besluiten en maatregelen, waarin het woon- en leefklimaat als argument gelding had, werden genomen. Horeca is een risico op overlast en kan de leefbaarheid negatief beïnvloeden; beperk dit.

Nu bleek recent dat de regel BP Spoorzone toch anders geïnterpreteerd kan worden dan in de toelichting op de regel pag. 26 staat beschreven. nl. dat een horecavlak niets zou zeggen over het aantal horecavestigingen en dat ook het aantal m2 niet is vastgelegd. Dit in tegenstelling tot de toelichting op de regel waarin nadrukkelijk staat opgenomen een uitbreiding van max 3 horecagelegenheden en eveneens het indicatief aantal m2 wat de horecagelegenheid kan bestrijken. Het kan niet waar zijn dat een toelichting op een regel tegengesteld geïnterpreteerd wordt bij toepassing van die regel.

Advies 1 : Leg in de beleidsregels CH II en KH en locatie wijziging expliciet vast dat er geen ruimte is voor meerdere horecagelegenheden binnen 1 vlak waar een horecabestemming voor is afgegeven. Naast gelegitimeerde horeca is er ruimte voor maximaal drie uitbreidingen.

2. Vastgesteld vloeroppervlak horeca

In dezelfde toelichting op de regel staat het indicatief aantal m2 wat aan horeca toegekend is.

nr	naam	aard horeca	BVO	Categorie
1	K1/HL Houtloods	restaurant	325	3
2	PL Polygonale hal/Eve	restaurant/grand café	790	3
3	K6 Plan-T	restaurant/grand café	635	3
4	K6 Lochal/Bibliotheek	restaurant	165	3
<i>In Bestemmingsplan Spoorzone 2019</i>				
5	K3 Ketelhuis	horeca bij publieksfunctie	180	3
6	K7 RAW	café/restaurant	350	4
7	K7 Boemel	theater/kleinkunst/conferentie	maatsch. 280	5
8	K7 Club Smederij	concertzaal/café/foyer	maatsch. 340	5
9	K7 Smeer'm	lunch-café (daghoreca)	90	1
10	K8 Hall of Fame	skatecafé/muziekzaal/foyer	850	5
11	K8 Koepelhal	evenementenvoorziening	2500	5
<i>aanvullend:</i>				
12	Hotel Zwijsen		500	6
13	pop-up restaurant		70	3
14	Horeca Clarissentoren	restaurant	600	3
TOTAAL			7675 m2 bvo	

In het Koersdocument en de toelichting zijn indicatieve cijfers gegeven voor CT II, nl 600 m2, het Ketelhuis 180 m2 en voor het pop- up restaurant 70 m2.

In recente presentatie Ketelhuis is 500 M2 vloeroppervlak genoemd door ontwikkelaar (zie verslag KBG mei 2021). Weer ongeloof, een overschrijding van 170 % t.o.v. indicatieve cijfers. En er wordt niets over gezegd.

Advies 2 : Ons dringende advies is bij het opstellen van de beleidsregels en toepassen van de regels bestemmingsplan geen substantiële overschrijdingen (> 10 %) toe te staan van de indicatieve oppervlakte aantal m2 per horecavlak zoals geformuleerd in het Koersdocument en vastgelegd in de toelichting op de regels bestemmingsplan (pag.26)

3. Wijziging horeca gelegenheid locomotief pad naar gebouw 79

Ook t.a.v de voorgenomen wijziging bestemmingsplan horeca van gebouw locomotief pad naar gebouw 79 is niets over gecommuniceerd! In regel 12.4 Bp Spoorzone staat vermeld onder welke voorwaarden een wijziging horecalocatie mogelijk is. De KBG is niet geïnformeerd over de voorgenomen wijziging om mee te denken over de impact op aanvaardbaar woon en leefklimaat . De zoveelste ervaring op rij, dat de dialoog niet goed verloopt en omwonenden niet tijdig, juist en volledig worden geïnformeerd. <https://www.bd.nl/tilburg-e-o/dialoog-gemeente-tilburg-met-omwonenden-spoorzone-moet-beter-raad-wil-onafhankelijk-adviseur-aanstellen~af3a6262/?referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F>

Conform bestemmingsplan is het mogelijk langs lokomotiefpad in het kleine pandje zonder ramen (waarvan voor de KBG onduidelijk is welke monumentale waarde dit pand heeft ??) een horecagelegenheid te starten. Vlg de toelichting op de regel een klein pop-up restaurant 70 m2. Desgevraagd hoorden we van de omgevingsmanager dat bedacht was dat de bierbrouwerij LOCbrew deze bestemming wil gebruiken, maar niet op die locatie en wil verhuizen naar Gebouw 79, en dan tevens meer m2 in gebruik wil nemen.

Dit is geen pop-up karakter maar een permanente invulling en bovendien wordt meer m2 gevraagd dan indicatief vastgelegd.

Meer logisch is dat de bierbrouwerij naar het Ketelhuis verplaats wordt. Dit lijkt uitstekend te passen bij het monumentale karakter van het pand, echter dat zou met de voorgestelde 500 m2 nu te groot zijn. Maar met de beoogde indicatieve omvang van 180 m2 is het juist wel passend en waarschijnlijk betaalbaar.

*Advies 3: Laat verplaatsing van de aanduiding horecavlak **niet** samengaan met uitbreiding m2. De KBG adviseert de voorgenomen wijziging bestemmingsplan van gebouw locomotief pad naar gebouw 79 niet te accorderen, met name niet de uitbreiding m2. Het advies is om het mogelijk te maken de LocBrewery in het Ketelhuis te situeren (in plaats van gebouw 79).*

4. Gemeente als betrouwbare overheid ?

De laatste paragraaf is geen advies maar een klemmend beroep op de gemeente. We kijken terug naar dit proces en zijn teleurgesteld.

- Ook al zitten we (in onze vrije tijd) aan de tekentafel wanneer de regels bestemmingsplan worden gemaakt, dan nog is er ruimte om tot andere (systeemtechnische) invulling/interpretatie te komen. Hier zijn we niet op gewezen terwijl onmiskenbaar duidelijk was waarom en met welke opdracht wij aan tafel zaten, nl. ongebreidelde groei in aantal en omvang horeca te voorkomen door heldere regels in het BP Spoorzone .
- Vanwege oplettendheid van de leden KBG worden kritische vragen gesteld als bij de toelichting op de horecaplannen CH II ineens blijkt dat de projectontwikkelaar voornemens is om 2 horeca gelegenheden te starten. Waarom moeten wij die kritisch vragen en de kaders bewaken en doet de gemeente dat niet ?

- Ook is er blijkbaar niemand van de gemeente die de plannen van projectontwikkelaars toetst aan de regels en de toelichting op die regels, voortkomend uit het proces Koersdokument, om te constateren dat de geplande 500 m2 meter Ketelhuis een uitbreiding van 170 % horeca volume is t.o.v. oorspronkelijk plan.
- Per toeval horen we over het plan om een horeca bestemming op ander locatie invulling te geven, tegen de afspraak in dat we als KBG tijdig juist en volledig geïnformeerd worden

De materie is complex, vertel ons wat als leken !! Een eerder pleidooi voor ondersteuning KBG met juridische know how is afgewezen. Wel is deze nu beschikbaar voor de planteam, maar niet voor de KBG. Desondanks zijn onze gekwalificeerdere adviezen ons inziens helder en voldoende onderbouwd, maar hebben deze tot heden tot geen enkele aanpassing geleid in besluitvorming.

Met deze drie recente ervaringen erbij (zie ook de link onder paragraaf 3) is onze vraag wat we nu kunnen verwachten van een omgevingsdialoog ?

Kom na wat in het Koersdocument en de toelichting van bestemmingsplan is vastgelegd. Wees daarin een betrouwbare overheid !

Ons advies is om genoemde 3 adviezen op te nemen en te verwerken in de beleidsregels die vastgesteld worden ten behoeve van de deelgebieden. Graag vernemen we een reactie op het gekwalificeerd advies en zorgvuldige toelichting waarom een advies wordt overgenomen of waarom niet.

Tot slot verwijzen we u voor de argumentatie naar genoemde stukken en eerdere gekwalificeerde adviezen van de KBG . En voor degenen die die tijd niet hebben meegemaakt: er zijn meerdere ambtenaren (omgevingsmanager Spoorzone dhr. B. van Dalen) die u de relevante elementen uit die historie kunnen vertellen en uiteraard lichten we e.e.a. graag mondeling toe als u daar behoefte aan heeft. U kunt ons bereiken via correspondentieadres: kbgspeerzone@gmail.com

Met vriendelijke groet,

Klankbordgroep Spoorzone,

[Redacted signature block]