

Ontwerp wijzigingsplan Spoorzone 2019, 1^e wijziging (verplaatsing horeca aanduiding)

Collegebesluit van 16 november 2021 - 19

Aanleiding

Op 6 april 2020 is het bestemmingsplan verbrede reikwijdte Spoorzone 2019 vastgesteld. Dit plan regelt planologisch juridisch de ontwikkeling van de Spoorzone 013 in Tilburg. Het bestemmingsplan bevat een aantal locaties die een horeca aanduiding hebben. Dit betreft merendeels bestaande horeca gelegenheden en 3 plekken waar zich nog horeca kan vestigen.

De LOCBrewery (een kleinschalige ambachtelijke brouwerij) wil zich in gebouw 79 vestigen en een tap-room gaan exploiteren. Daarvoor is de aanduiding horeca noodzakelijk is. Het bestemmingsplan Spoorzone 2019 biedt de mogelijkheid om de aanduiding horeca toe te voegen indien een aanduiding elders wordt verwijderd. Aan de Locomotiefboulevard nabij de Koepelhal is een aanduiding horeca opgenomen omdat het idee was dat hier een pop-up restaurant zich zou gaan vestigen. Bij nader inzien is deze locatie in vanwege externe veiligheid geen goede locatie en kan dus deze horeca aanduiding gebruikt worden voor de LOCBrewery. Dit wijzigingsplan is opgesteld om de verplaatsing van een horecavoorziening binnen de spoorzone mogelijk te maken.

Op de verbeeldingen in de bijlage zijn de huidige en de nieuwe locatie van de aanduiding horeca inzichtelijk gemaakt.

Besluit

Het college:

1. Stelt het wijzigingsplan 'Spoorzone 2019, 1e wijz. (verplaatsing horeca aanduiding) vast en maakt daarmee de vestiging van de LOCBrewery in gebouw 79 mogelijk.
2. Stelt geen exploitatieplan vast.

Argumenten

1.1. Het verplaatsen en toevoegen van horeca aan de LOCBrewery is gewenst.

In het kader van de verdere uitwerking van de Broedplaats fase 2 zijn gesprekken gevoerd met de huurders. In gebouw 84 zijn op dit moment 2 ondernemingen gevestigd die een vaste plek verdienen in de Spoorzone na renovatie. Dit betreft Smeer'm die als bruisend hart kan fungeren van de start-up locatie rondom "Smart Services". Smeer'm maakt op dit moment al gebruik van een horecavergunning en het bestemmingsplan laat dit ook toe op deze locatie. LOCBrewery zit op dit moment ook in gebouw 84 en wil ook graag een permanente plek in de broedplaats. Aangezien in gebouw 84 ruimte wordt gecreëerd voor startend ondernemerschap past LOCBrewery daar niet meer. De gebouwen 76 en 79 zijn aangemerkt als gebouwen met een publiekstoegankelijke functie. Daarom is de voormalige kennismakerij (gebouw 79) een goede plek voor deze functie. Hier zal de LOCBrewery beschikken over een ruimte van 284 m² (gebruiksoppervlak), waarvan 84 m² voor de brouwerij gebruikt gaat worden. De resterende 200 m² zal entree, bar, keuken en toiletten worden. LOCBrewery is begonnen als bierbrouwer en is in de loop der jaren ook proeverijen gaan aanbieden. Op dit vlak wil men zich verder uitbreiden en is er ook de wens om een tap-room te koppelen aan de brouwerij. Met deze tap-room legt men het accent op het schenken van craft-bier en willen men ook kleine maaltijden kunnen aanbieden voor een volwaardige avond uit. De locatie Gebouw 79 is in de "nadere uitwerking broedplaats" omschreven als publiekstoegankelijke functie. Een horecagelegenheid past hier goed in. Ook de locatie aan de locomotiefboulevard is ideaal voor dit type functie omdat:

- a. het terras op het zuiden ligt en dus in de middag in de zon en
- b. een horeca-functie ook zorgt voor aanloop, zodat de boulevard beter wordt benut.

1.2. Voldaan wordt aan de eisen waaronder verplaatsing van de horecagelegenheid.

Verplaatsing van de aanduiding horeca is in het bestemmingsplan Spoorzone 2019 mogelijk gemaakt onder de voorwaarde dat het totaal aantal horeca aanduidingen in de Spoorzone niet toeneemt en dat wordt voldaan aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor omliggende gevoelige functies als gevolg van de horeca vestiging.

Door de aanduiding "horeca tot en met 3 " te verwijderen van een opstal gelegen aan de Locomotiefboulevard nabij het spoor ter hoogte van de Koepelhal neemt het aantal horeca gelegenheden niet toe.

Uit (akoestische) onderzoeken blijkt dat voldaan kan worden aan de eis van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor omliggende gevoelige functies.

1.3. De omgevingsdialoog heeft niet geleid tot gewijzigd plan.

Ter uitvoering van het bepaalde in de Richtlijn Omgevingsdialoog heeft er op 31 maart 2021 een overleg plaatsgevonden met de Klankbordgroep Spoorzone. De klankbordgroep heeft een advies uitgebracht. Het advies van de klankbordgroep is: 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).

De nu aangewezen locatie is een geschikte locatie. De locatie past in het beleid ten aanzien van de broedplaatsen, zoals dit door de gemeenteraad is vastgesteld bij de beschikbaarstelling van het uitvoeringskrediet broedplaats om hiermee deze locatie geschikt te maken voor publiekstoegankelijke functies. Deze plek zorgt voor een goede bezonning op het terras en sluit aan op de levendigheid op de Locomotiefboulevard. Het gebouw schermt het terras af voor de (woon) bebouwing aan bijvoorbeeld de Lange Nieuwstraat. Uit onderzoek blijkt dat horeca op deze locatie kan voldoen aan de milieueisen ook op nog te realiseren woningen.

Vestiging van LOCbrewery in het Ketelhuis is onderzocht maar blijkt niet mogelijk gelet op de hoge saneringskosten die gemaakt moeten worden en de termijn waarop deze locatie beschikbaar komt.

De aanduiding horeca op de Locomotiefboulevard beslaat een groter gebied. De oppervlakte van de horeca voorziening ligt niet vast in het bestemmingsplan Spoorzone 2019.

1.4 Tegen het ontwerp wijzigingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft van maandag 6 september tot en met maandag 18 oktober 2021 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. Hiervan is geen gebruik gemaakt. Tegen het ontwerp wijzigingsplan zijn dus geen zienswijzen ingediend.

1.5. Op 27 september 2021 heeft de raad het uitvoeringskrediet beschikbaar gesteld.

De raad heeft afgelopen 27 september 2021 goedkeuring gegeven op een aanvullend uitvoeringskrediet voor de benodigde geluidsisolerende aanpassingen aan het case van gebouwdeel 79C ten behoeve van de realisatie van de huisvesting van LOC Brewery (horeca en ambachtelijke bierbrouwerij). Aan de gestelde voorwaarde voor het uitvoeringskrediet is voldaan. Er zijn geen zienswijze en/of bezwaren tegen voorliggend wijzigingsplan binnengekomen.

2.1. Het kostenverhaal is op andere wijze verzekerd.

Vaststelling van een exploitatieplan is niet vereist, omdat het kostenverhaal op andere wijze is verzekerd, zoals vermeld onder 'Kosten en dekking'.

Kosten en dekking

Ten behoeve van de gemeentelijke plan- en apparaatskosten zijn voor het wijzigingsplan leges in rekening gebracht. Daarmee zijn de kosten voor het plan gedekt en is het kostenverhaal verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet noodzakelijk.

Vervolg

1. Het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad en digitaal via de website www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg/ruimtelijkeplannen . In die bekendmaking staat ook wat de beroepsmogelijkheden zijn.
2. Het vastgestelde wijzigingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd in de Stadswinkel en digitaal via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg/ruimtelijkeplannen .

Bijlagen

- Ontwerp wijzigingsplan 'Spoorzone 2019, 1^e wijz. (verplaatsing horeca aanduiding)'
- Link naar het [digitaal plan >>](#)

Portefeuillehouder: Wethouder Van der Pol

Behandelend ambtenaar: Afdeling Ruimte, L. van Grinsven

Huidige locatie van de aanduiding horeca:



Toekomstige locatie aanduiding horeca:

