

## Duvelhok/Duvelldorp

Collegebesluit van 11 juli 2023 - 57

### Aanleiding

Het Duvelhok<sup>1</sup> aan de St. Josephstraat is een rijksmonument gelegen in een gemeentelijk beschermd stadsgezicht. Ontwikkelaar Dokvast kocht in 2020 het pand<sup>2</sup> en de gronden ten noorden hiervan met de intentie om het object en de locatie te herontwikkelen. De gemeente heeft daar toen positieve op gereageerd, wel met de aantekeningen om op een aantal punten met de ontwikkelaar nader onderzoek te doen naar de wenselijkheid en haalbaarheid van de voorgestelde herontwikkeling. En samen te werken aan een stedenbouwkundige analyse waarbij de focus in deze fase o.a. zou liggen op een zorgvuldige inpassing met het streven om naar een programma te werken met impact voor buurt en stad op deze cultuurhistorisch waardevolle plek. Daarnaast is aandacht gevraagd voor de impact van het plan op mobiliteitsvraagstukken (parkeren, routing, fiets) en de kansen te onderzoeken voor groene verbindingen tussen Sint Josephstraat en het Tivolipark. Als randvoorwaarde is gesteld om te voldoen aan de beleidsuitgangspunten van het woonbeleid:

- Ten minste 20% sociale huur in samenwerking met een Tilburgse corporatie;
- Ten minste 10% van de woningen wordt gerealiseerd conform de uitgangspunten van de Verordening Middenhuur.

In het vervolg hebben Dokvast, gemeente en een kerngroep van betrokken bewoners, verder gewerkt aan de planvorming en in maart 2023 heeft Dokvast een aangepast ontwikkelvoorstel aan de gemeente voorgelegd voor de terreinen achter het Duvelhok. Daarnaast heeft de gemeente momenteel een formele bouwaanvraag van Dokvast in behandeling die betrekking heeft op de renovatie en gebruik van het Duvelhok zelf.

Tussen januari 2022 en maart 2023 is een pilot doorlopen waarbinnen Dokvast, gemeente Tilburg en de kerngroep Ons Duvelhok (een groep betrokken bewoners uit de buurt) gezamenlijk de uitgangspunten hebben onderzocht voor een passende invulling voor deze locatie. Het samenwerkingsaspect van dit traject is recentelijk geëvalueerd (parallel aan de behandeling van het adviesverzoek), en op 15 mei is de evaluatie van dit traject besproken in de raad. De bewonersorganisatie “De kerngroep Ons Duvelhok” heeft daarna op 19 mei 2023, als afronding van deze pilot (de pilot co-creatie die voor hen in formele zin begon met een bijeenkomst in de Raadzaal van het Stadhuis op 18 januari 2022), hun gekwalificeerd advies verzonden aan college en raad.

#### Vragen/voorstellen die op dit moment in behandeling zijn bij de gemeente mbt het Duvelhok en omgeving.

- I. Formele bouwaanvraag voor de renovatie en gebruik van het Duvelhok (Rijksmonument):
  - Renovatieplannen en fysieke/programmatische invulling, waaronder horeca.
- II. Adviesverzoek van Dokvast voor de herontwikkeling van het achterterrein
  - Vereist een standpunt van de gemeente over de bereidheid om mee te werken aan een ruimtelijke procedure/afwijking van het bestemmingsplan.
- III. Gekwalificeerd advies van bewonersgroep “Ons Duvelhok”
  - Vereist een standpunt van de gemeente over de adviespunten/voorstellen die in het advies zijn benoemd.

Deze onderdelen hebben zowel inhoudelijk als qua proces een relatie met elkaar. Dit advies heeft betrekking op hoe om te gaan met de voorstellen voor de verruiming van programma in het Duvelhok en omgeving.

---

<sup>1</sup> Het Duvelhok heeft ensemblewaarde en draagt nadrukkelijk bij aan het verhaal van Tilburg. De fabriek werd in 1862 gebouwd als katoenspinnerij en in 1880 omgedoopt tot wollenstoffenfabriek. In 1911 werd het gekocht door een van de grootste textielabrikanten en werd het officieel een Duvelhok (plek waar de eerste bewerking van de wol, zogenoemd duvelen plaatsvond). De fabriek sloot in 1968 als textielabriek en werd in gebruik genomen door kunstenaars.

<sup>2</sup> In 2014 is het pand verkocht door de gemeente. De vorige eigenaar zette het pand in voor sociale en creatieve ondernemers. Dokvast is de nieuwe eigenaar.

## **Beoogd effect/ bestuurlijk kader**

De realisatie van het woonprogramma betreft een uitwerking van de Stedelijke Ontwikkelingsstrategie. De beoogde ontwikkeling raakt verschillende beleidskaders in zowel het ruimtelijk, als het economisch domein.

## **Besluit**

Het college:

1. houdt voor de aanvraag voor het gebruik van het Duvelhok (Rijksmonument) vast aan eerdere besluitvorming over de functie horeca en staat in dit verband zelfstandige daghoreca toe tot een maximum van 350 m<sup>2</sup>, inclusief terras.
2. blijft voor de beoogde intensivering van de gronden ten noorden van het Duvelhok een positieve grondhouding hanteren zonder akkoord te geven op het planvoorstel (Bijlage 1) en formuleert per thema duidelijke criteria voordat verder aan verdere planvorming gewerkt wordt.
3. kiest een projectmatige aanpak om te werken aan een door het college vast te stellen 'Nota van Uitgangspunten en Ontwikkelvisie'.

## **Argumenten**

*1.1. We zien geen mogelijkheden voor uitbreiding van zelfstandige horecafuncties in het monument dan wat al in eerdere besluitvorming is toegekend.*

Binnen de kaders van eerdere besluitvorming en recentelijk beleid er is beperkte ruimte om horeca-activiteiten toe te staan. Het advies is om een restaurant toe te staan onder de categorie daghoreca, zodat de openingstijden beperkt blijven en het dag-nachtritme gehandhaafd blijft. In 2016 is al flink wat discussie geweest over horeca op deze locatie, en een collegebesluit is hiervan de uitkomst geweest. Ons advies blijft in lijn met het collegebesluit van 2016, ons horecabeleid (Horecabeleid Samen gastvrij, Raad, januari 2017) en recenter in 2023 (Horecavisie Tilburg 2023 – 2027; Raad, februari 2023/ Uitvoeringsprogramma bij Horecavisie Tilburg 2023 – 2027, inclusief ondernemershandleiding (College, maart 2023). Naar aanleiding van de nieuwe initiatieven is er recentelijke een uitgebreide uitwisseling geweest met de omwonenden, omdat er veel nieuwe horeca gepland zou zijn in het zogeheten Duveldorp. Deze inzichten zijn verwerkt in het nieuwe horecabeleid en op basis van de huidige horecavisie, is daghoreca het maximaal haalbare.

Onder een detailhandelsbestemming, die al mogelijk is in het huidige bestemmingsplan (bestemming Centrum-Binnenstad), mag horeca plaats vinden, mits deze maximaal 33% van de oppervlakte in beslag neemt, geen alcohol wordt geschonken, geen zelfstandige ingang heeft en alleen open mag is als de hoofdfunctie ook open is. Het gaat in dit geval om blurring en dan is er geen sprake van zelfstandige horeca, maar detailhandel, waarbij de horeca additioneel is.

*2.1. De vraag naar woonruimte is groot en deze locatie heeft potentie voor intensivering, maar het ontwikkelvoorstel wordt nog te intensief gevonden en houdt weinig rekening met bijzondere kenmerken vanuit de plek en ons beleid.*

In onze Stedelijke Ontwikkelingsstrategie wordt uitgegaan van de 'voorkeursvolgorde verstedelijking' uit de Nationale Omgevingsvisie. Onderdeel van de gemeentelijke strategie is de verdichtingsstrategie met verdichtingsprincipes, die richting geven aan de "nieuwe stedelijkheid" in Tilburg. De herontwikkelingsplannen voor de gronden ten noorden van het Duvelhok passen binnen deze strategie.

Deze ontwikkeling kan bijdragen aan zowel de vergrote woningbouwopgave, als aan de versterking van de aantrekkelijkheid van Oud Zuid oost en onze Binnenstad. We zien dit terrein als een kansrijke ontwikkelplek, in het overgangsbied tussen centrum van Tilburg en woonwijk Hoogvenne-Tivoli. Wel is een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing van nieuw programma van belang. Het huidige voorstel is nu nog niet zorgvuldig genoeg ingepast.

<p>Voorstel 2021</p> <p><b>DUVELHOK TILBURG</b></p> <p>Initiatief aanvraag 20 mei 2021</p>  <p><b>DUVELHOK TILBURG</b></p> <p>Z&amp;CC</p>	<p>Voorstel maart 2023</p> 
<p>Ca. 16000 m2 nieuwe bebouwing,,          waarvan ca 15000 m2 wonen (182 wooneenheden)          en ca 1500 m2 andere functies</p>	<p>ca 9700 m2 nieuwe bebouwing          waarvan ca 6000 m2 wonen (66 wooneenheden)          1800 m2 andere functies (niet wonen).          Parkeren (fietsstallingen: 216p en parkeerplaatsen: 45p)</p>

2.2. *Het totale gebied inclusief het Duvelhok in samenhang en integraal te beschouwen en per thema de uitgangspunten nader aanscherpen en waar nodig onderzoek doen t.b.v. duidelijke ruimtelijke en programmatische criteria. Dit is noodzakelijk voordat aan verdere planvorming gewerkt wordt.*

De pilot heeft waardevolle inzichten opgeleverd op basis van de modellenstudie en het benoemen van waarden voor deze locatie. Echter er zijn nog onderdelen die nader onderzocht moeten worden, zoals omgaan met bestaande bomen of het verkeerseffect. Een nadere specificering van stedenbouwkundige en programmatische uitgangspunten is noodzakelijk voor verdere planvorming.

Er is nog ruimte voor participatie/omgevingsdialog, maar zonder overeenstemming over een aantal basisuitgangspunten is de ontwerpogave nog te breed, de verwachtingen te divers en het resultaat mogelijk niet passend/teleurstellend voor alle betrokkenen. Bovendien kan de gemeente pas inhoudelijk reageren op de voorstellen van Dokvast en de kerngroep Ons Duvelhok als de uitgangspunten vanuit de gemeente ook duidelijk zijn. Voor sommige aspecten is nader onderzoek vereist of dienen beleidskaders vertaald te worden naar eenduidige bepalende criteria voor deze ontwikkeling. Een inventarisatie van overige aspecten die bepalend kunnen zijn voor de planvorming en haalbaarheid van het plan, wordt in een vroeg stadium aanbevolen. Denk bijvoorbeeld aan aspecten met betrekking tot de ondergrond (archeologie, infrastructuur, kwaliteit bodem).

(In Bijlage 2. Aanzet tot aanscherping uitgangspunten/criteria voor de herontwikkeling van het achterterrein bij het Duvelhok.)

3.1. *Vanwege zowel de omvang als de complexiteit van de ontwikkeling i.r.t. de ligging aan de rand van de binnenstad en aansluitend bij Rijksmonument, is betrokkenheid vanuit de gemeente gewenst.*

Gelet op de schaal van de ontwikkeling en de wenselijkheid van een woonprogramma, met een sociaal-woonprogramma-deel, is het wenselijk dat de gemeente betrokken wordt bij de verdere voorbereiding. Het gaat hier over het formuleren van heldere kaders/criteria. In de voorbereiding van de volgende werkfase zal afgewogen worden welke aspecten van belang zijn voor het slagen van het proces, zoals de inzet van een Kwaliteitsteam (vergelijkbaar met de Piushaven) en/of de inzet van een Planteam, wat in onze processen een meer gebruikelijke werkwijze is.

Als meer duidelijkheid is over de uitgangspunten kan een structuurontwerp/globale masterplan de visie voor het gebied verhelderen, zodat massacontouren en het daarbij horend programma gedefinieerd kunnen worden. We sterven er naar om voor december 2023 meer duidelijkheid hierover te hebben. Omdat de ambities en wensen van bewoners en van Dokvast nog significant van elkaar verschillen, en de gemeente een intensiveringsopgave steunt, kan weerstand zijn tegen de ontwikkeling. Een zorgvuldige omgevingsdialog is

van belang, zowel als een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing en het voorkomen van negatieve effecten, zoals een onaanvaardbare toename van verkeer en/of schaduweffecten, blijft van belang. Pas als de gemeente een inhoudelijk standpunt heeft genomen kan gereageerd worden op de adviespunten vanuit Kerngroep Ons Duvelhok.

## **Risico's**

Dokvast heeft een formele bouwaanvraag ingediend voor het Duvelhok, zonder dat nog overeenstemming is over het totaalplan. Dit is mogelijk een verrassing voor de bewonersgroep, wat niet positief werkt op het vertrouwen.

## **Kosten en dekking**

De kosten van de ambtelijke inzet, die nodig is voor de projectmatige aanpak van de door het college vast te stellen nota van uitgangspunten en Ontwikkelvisie, worden afgedekt door een met de ontwikkelaar Dokvast af te sluiten Dienstverleningsovereenkomst.

## **Vervolg**

1. We communiceren over het standpunt van de gemeente.
2. Een gemeentelijke projectleider benoemen en een Dienstverleningsovereenkomst sluiten. Tijdens de voorbereiding wordt de inzet van een Planteam en/of Kwaliteitsteam bepaald. In het vervolgtraject wordt de Nota van Uitgangspunten en Ontwikkelvisie opgesteld door Dokvast i.o.m. gemeente.
3. De Nota van Uitgangspunten en Ontwikkelvisie wordt vastgesteld in het college. Discussiepunten n.a.v. het doorlopen traject worden specifiek benoemd om tot een standpunt te komen.

De verdere uitwerking van de plannen vindt plaats met betrokkenheid van de woningcorporatie (belangrijke afnemer van het woonprogramma, volgt randvoorwaarde uit 2021).

## **Bijlagen**

1. Brochure Duvelhof (pdf, maart 2023)
2. Aanzet tot aanscherping uitgangspunten/criteria voor de herontwikkeling van het achterterrein bij het Duvelhok