

Raadsvoorstel

Vaststellen bestemmingsplan Tilburg, Appartementen 2019

Aanleiding

Aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is de problematiek rondom de kleine appartementenvorming in de Pijnboomstraat in de wijk Noordhoek. Naar aanleiding van de spreektijd die door bewoners en de wijkraad bij de gemeenteraad is aangevraagd op 5 maart 2018 heeft het college toegezegd om onderzoek te doen naar de problematiek met betrekking tot de realisatie van zeer kleine appartementen. Daarbij heeft het college aangegeven om te bekijken welke maatregelen getroffen kunnen worden om onwenselijke ontwikkelingen te voorkomen, ook op andere locaties in de stad.

Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat het realiseren van appartementen zonder een minimale oppervlakte binnen het bestemmingsplan (alleen het Bouwbesluit stelt een minimale eis van 18m²) zonder meer mogelijk is binnen de bestemmingen Gemengd(e) doeleinden) en Centrum (doeleinden). Deze bestemmingen liggen hoofdzakelijk langs de linten, winkelcentra en enkele binnenwijkse bedrijventerreinen. Uit het onderzoek bleek ook dat enkele bestemmingsplannen voor wat betreft de maximale bouwhoogte van 15m nog niet zijn aangepast aan de Structuurvisie Linten Oude Stad (max. 11m).

Op 25 juni 2018 heeft het college besloten het beleid met betrekking tot zeer kleine appartementen vast te stellen. In het besluit is opgenomen dat het beleid in een paraplubestemmingsplan met afwijkingsbevoegdheid moet worden opgenomen voor de gebieden die buiten de Binnenstad liggen. In de nieuwe regeling wordt voor appartementen een gebruiksoppervlakte groter dan 50m² opgenomen. Ook is in het beleid aangegeven dat de maximale bouwhoogte in enkele bestemmingsplannen moet worden aangepast in maximaal 11m overeenkomstig de Structuurvisie Linten Oude Stad. In dit bestemmingsplan 'Tilburg, Appartementen 2019' wordt het door het college vastgestelde beleid verwoord.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van maandag 17 juni 2019 tot en met maandag 29 juli 2019 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn 3 zienswijzen ingediend.

Beoogd effect/ bestuurlijk kader

Eerdere besluitvorming door de raad en het college:

- Raadsbesluit voorbereidingsbesluit d.d. 2 juli 2018
- Collegebesluit 'Onderzoek problematiek zeer kleine appartementen' d.d. 25 juni 2018

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Tilburg, Appartementen 2019' vaststellen;
2. De zienswijzen ongegrond verklaren;
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

Argumenten

1.1 Met het paraplubestemmingsplan wordt in lijn met het appartementenbeleid de realisatie van zeer kleine appartementen voorkomen.

Het onderzoek naar de problematiek met betrekking tot de realisatie van zeer kleine appartementen is aanleiding om een gebruiksoppervlakte groter dan 50m² op te nemen in het bestemmingsplan waarmee een minimale woonkwaliteit is gewaarborgd. In het Bouwbesluit is alleen een minimale maat van 18m² opgenomen waaraan getoetst wordt. De gebruiksoppervlakte van 50m² maakt het mogelijk een woonkamer met een afzonderlijke slaapkamer te realiseren. Het realiseren van appartementen met een kleine oppervlakte leidt tot onwenselijke gevolgen vanwege een slechte prijs - kwaliteit verhouding, geluidsoverlast, parkeerproblemen, beheerproblemen etc. en heeft een aanzuigende werking op malafide 'ondernemers' en ondermijnende criminaliteit. Verder is uit het onderzoek gebleken dat voor enkele bestemmingsplannen die nog niet zijn aangepast aan de Structuurvisie Linten Oude Stad een maximale bouwhoogte geldt van 15m. Dat betekent dat op een aantal plekken hoger gebouwd kan worden dan de in de Structuurvisie Linten opgenomen 11 meter. Hierdoor kan ongewenste schaalvergroting alsnog plaats vinden. In dit bestemmingsplan is het nieuwe beleid voor gestapelde woningen vertaald en is de maximale bouwhoogte van 11 meter geïmplementeerd.

1.2 Met het paraplubestemmingsplan kunnen alle bestaande regelingen aangepast worden.

Voor het aanpassen van de van toepassing zijnde bestemmingsplannen is gekozen voor een paraplubestemmingsplan. Door gebruik te maken van een paraplubestemmingsplan kan in één keer de bestaande regeling met betrekking tot gestapelde woningen en de maximale bouwhoogte binnen de van toepassing zijnde bestemmingsplannen worden aangepast. De overige regels uit de geldende bestemmingsplannen blijven van toepassing.

1.3 De omgevingsdialog heeft niet geleid tot een gewijzigd plan, wel tot een mogelijk vervolg/separate regeling voor de Binnenstad.

In het kader van de omgevingsdialog heeft op 1 april 2019 een inloopbijeenkomst plaats gevonden in de bedrijfskantine in Stads Kantoor 6. Het conceptbestemmingsplan is besproken en er is een toelichting gegeven op het vastgestelde beleid. De inloopbijeenkomst is bekend gemaakt in de Tilburgse Koerier, het Stadsnieuws, het Gemeenteblad, de internetsite van de gemeente Tilburg en via Facebook. Daarnaast zijn stakeholders, waaronder woningbouwcorporaties en wijkraden, geïnformeerd via de reguliere overleggen met ambtenaren/omgevingsmanagers. De inloopbijeenkomst is bezocht door 15 à 20 personen bestaande uit geïnteresseerde burgers, ontwikkelaars en diverse raadsleden. Tijdens de inloopbijeenkomst hebben de aanwezigen een groot aantal vragen gesteld. De vragen en de beantwoording hiervan zijn samengevat weergegeven in de bijlage 4 die is toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. Ook heeft het conceptbestemmingsplan van 1 april tot en met 23 april 2019 ter inzage gelegen in de Stadswinkel en is gepubliceerd via de site van de gemeente Tilburg met de mogelijkheid om inspraakreacties in te dienen. Dit heeft geleid tot 4 schriftelijke reacties waarvan een samenvatting en de beantwoording van de reacties als bijlage 5 is toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. De gegeven reacties hebben geen aanleiding gegeven het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Onder andere is door De Dwaalgroep (bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden uit het Dwaalgebied) een reactie ingediend. Deze reactie is schriftelijk ondersteund door Stichting Binnenstad Tilburg. Mondeling heeft Binnenstad Management Tilburg (BMT) deze reactie ook ondersteund. De Dwaalgroep vreest onder andere voor het waterbedeffect bij het uitsluiten van de Binnenstad van het bestemmingsplan. Op 13 februari 2019 heeft tussen De Dwaalgroep en wethouder Dusschooten een gesprek plaats gevonden over het beleidsvoornemen, waarbij zij hun zorgen hebben geuit over het uitsluiten van het dwaalgebied c.q. de Binnenstad. Aanleiding om de Binnenstad uit te sluiten van het beleid c.q. dit bestemmingsplan is vanwege de dynamiek van de Binnenstad en om studenten en starters aan de (binnen)stad te willen binden. De reactie van De Dwaalgroep heeft aanleiding gegeven het beleid en het conceptbestemmingsplan nogmaals tegen het licht te houden. Dit heeft er toe geleid dat in overleg met de Dwaalgroep een separate regeling overeenkomstig dit bestemmingsplan voor (een deel van de binnenstad opgesteld gaat worden.

1.4 Planregels binnen het paraplubestemmingsplan maken maatwerk mogelijk.

Binnen de geldende bestemmingen Gemengd(e doeleinden) en Centrum (doeleinden) is het mogelijk om vrijwel zonder beperking van oppervlakte (minimaal 18 m² conform Bouwbesluit) gestapelde woningen/appartementen te realiseren. Met dit paraplubestemmingsplan wordt de functie 'wonen' binnen de bestemmingen Gemengd(e doeleinden) en Centrum (doeleinden) beperkt tot grondgebonden woningen. Het paraplubestemmingsplan maakt het mogelijk om met afwijking gestapelde woningen/appartementen met een gebruiksoppervlakte groter dan 50m² te realiseren binnen de bestemmingen Gemengd(e doeleinden) en Centrum (doeleinden). Ook is het met afwijking mogelijk om voor een specifiek woonconcept dat bedoeld is voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen, zoals genoemd in de Update stedelijke ontwikkelingsstrategie (collegebesluit 9 januari 2018) via maatwerk mee te werken aan het realiseren van appartementen met een kleinere gebruiksoppervlakte dan 50m².

1.5 Met het parapluplan vindt een actualisatie plaats op basis van de Structuurvisie Linten Oude Stad.

Met het vaststellen van de Structuurvisie Linten Oude Stad is besloten de Structuurvisie te vertalen in bestemmingsplannen op het moment dat actualisatie voor die bestemmingsplannen aan de orde is. Sinds 1 juli 2018 is de actualiseringsplicht voor bestemmingsplannen echter afgeschaft. Hierdoor zijn enkele bestemmingsplannen nog niet geactualiseerd op basis van de Structuurvisie Linten Oude Stad. Met de komst van de Omgevingswet worden deze bestemmingsplannen niet meer op korte termijn geactualiseerd. Dat betekent dat op een aantal plekken langs de linten hoger gebouwd kan worden dan de in de Structuurvisie Linten Oude Stad afgesproken 11 meter, waardoor de ongewenste schaalvergroting nog plaats kan vinden. Voorbeelden zijn de Broekhovenseweg en de Bisschop Zwijssenstraat. De maximale bouwhoogte van 11 meter (en daarmee het herstel van het beeld) wordt in dit paraplubestemmingsplan geïmplementeerd.

1.6 Beschermende werking voorbereidingsbesluit wordt behouden bij tijdige vaststelling bestemmingsplan.

De aanleiding voor het opstellen van dit paraplubestemmingsplan is het voornemen van een ontwikkelaar om aan de Pijnboomstraat zeer kleine appartementen te bouwen. Om dit te voorkomen is door de raad op 2 juli 2018 een voorbereidingsbesluit genomen voor het betreffende perceel aan de Pijnboomstraat. Het voorbereidingsbesluit is in werking getreden op 4 juli 2018 en heeft een geldigheidsduur van 1 jaar. De beschermende werking van het voorbereidingsbesluit blijft behouden als vóór het verstrijken van deze termijn het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. Indien het bestemmingsplan niet binnen 12 weken wordt vastgesteld moet een aanvraag omgevingsvergunning alsnog worden verleend overeenkomstig de regels van het geldende bestemmingsplan. Het is daarom van belang om het bestemmingsplan tijdig vast te stellen.

2.1 Er zijn 3 zienswijzen ingediend

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van maandag 17 juni 2019 tot en met maandag 29 juli 2019 ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn 3 zienswijzen ingediend. Zienswijze 2 en 3 zijn nagenoeg aan elkaar gelijk. De zienswijzen zijn tijdig ingekomen en derhalve ontvankelijk.

De zienswijzen en het standpunt van de gemeente op de zienswijzen kunnen als volgt kort worden samengevat.

Zienswijze 1:

- a. *reclamant vreest woningbouw op enkele meters afstand van zijn bedrijf:* het paraplubestemmingsplan Tilburg, Appartementen 2019 biedt geen directe bouwtitel om woningbouw te realiseren op percelen gelegen naast zijn bedrijf. Woningbouw op naastgelegen percelen is mogelijk na wijziging van het geldende bestemmingsplan.
- b. *er is geen onderzoek verricht naar geluid en veiligheid:* nader milieuonderzoek is benodigd als sprake is van een wijzigingsplan.
- c. *reclamant wenst op de hoogte te worden gehouden en behoud zich recht voor om zienswijze aan te vullen:* reclamant wordt schriftelijk op de hoogte gesteld van de vervolprocedure en uitgenodigd om zijn zienswijze mondeling toe te lichten bij de raadscommissie.

Zienswijze 2:

- a. *reclamant vindt dat hij ernstig wordt beperkt in vermogen en mogelijkheden om kleine appartementen te realiseren:* het realiseren van appartementen wordt niet onmogelijk gemaakt met dit parapluplan. Via afwijkingmogelijkheden kan onder voorwaarden worden meegewerkt aan het realiseren van

appartementen met een gebruiksoppervlakte >50m² dan wel <50m². Indien reclamant schade leidt bestaat de mogelijkheid om een verzoek om planschadevergoeding in te dienen.

- b. *aanpassing bouwhoogte beperkt zijn bouwmogelijkheden*: de bestaande bouwhoogten in het geldende bestemmingsplan worden niet beperkt.
- c. *mogelijkheid om kleine studio's (<50m²) te realiseren wordt beperkt*: op 25 juni 2018 heeft het college het beleid met betrekking tot appartementen vastgesteld. In het besluit is opgenomen dat het beleid verwoord moet worden in een paraplubestemmingsplan. Dit parapluplan geeft uitvoering aan het besluit.
- d. *financiering van zijn panden wordt ingeperkt en zal leiden tot problemen met financiers*: bij het opstellen van bestemmingsplannen kan geen rekening worden gehouden met allerlei mogelijkheden van financiering van onroerend goed. Een jaar geleden is bekendgemaakt dat er een paraplubestemmingsplan wordt opgesteld waarin het vastgestelde beleid wordt verwoord. In de afgelopen tijd bestond de mogelijkheid voor reclamant om een omgevingsaanvraag voor het realiseren van appartementen op basis van het geldende bestemmingsplan in te dienen.
- e. *reclamant wil zijn zienswijze mondeling toelichten*: reclamant wordt schriftelijk op de hoogte gesteld van de vervolgpprocedure en uitgenodigd om zijn zienswijze mondeling toe te lichten bij de raadscommissie.

Zienswijze 3:

- a. *de panden van reclamant zijn vergund als woongebouw/appartementen. Het plan tast zijn vermogen en mogelijkheden aan*: het pand Piusstraat 98 - 100 is vergund als kamerverhuurpand (10 kamers). Het pand Stevenzandsestraat 246 A, B, C is vergund voor 3 appartementen. Zie verder standpunt gemeente onder zienswijze 2 onder a
- b. *aanpassing bouwhoogte beperkt zijn bouwmogelijkheden*: zie zienswijze 2 onder b.
- c. *mogelijkheid om kleine studio's (<50m²) te realiseren wordt beperkt*: zie zienswijze 2 onder c.
- d. *financiering van zijn panden wordt ingeperkt en zal leiden tot problemen met financiers*: zie zienswijze 2 onder d.
- e. *reclamant wil zijn zienswijze mondeling toelichten*: zie zienswijze 2 onder e.

3.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd

Er is geen exploitatieplan nodig omdat de kosten anderszins verzekerd zijn. Verwezen wordt naar hetgeen staat vermeld onder het kopje 'Kosten en dekking'.

Kosten en dekking

Behoudens de inzet van eigen personele uren zijn aan het opstellen van dit bestemmingsplan geen kosten verbonden. De uren zijn begroot en gedekt binnen de reguliere begroting.

Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Tilburg, Appartementen 2019' wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad, de Staatscourant en digitaal via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen. In de bekendmaking staat tevens wat de beroepsmogelijkheden zijn. Het bestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd voor beroep.

Wij willen dit voorstel aan de orde stellen in de raadsvergadering van 21 oktober 2019.

Bijlagen

- 1. Link naar [digitale ontwerpbestemmingsplan 'Tilburg, Appartementen 2019' >>](#)
- 2. Notitie behandeling zienswijzen bestemmingsplan 'Tilburg, Appartementen 2019'

Ter inzage gelegde stukken

De ingekomen zienswijzen liggen ter inzage.

Tilburg, 27 augustus 2019

Het college van burgemeester en wethouders van Tilburg,
de secretaris, de burgemeester,



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit

1. Het bestemmingsplan ' Tilburg, Appartementen 2019' vast te stellen;
2. De zienswijzen ongegrond te verklaren;
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 21 oktober 2019.

de griffier,

voorzitter,