

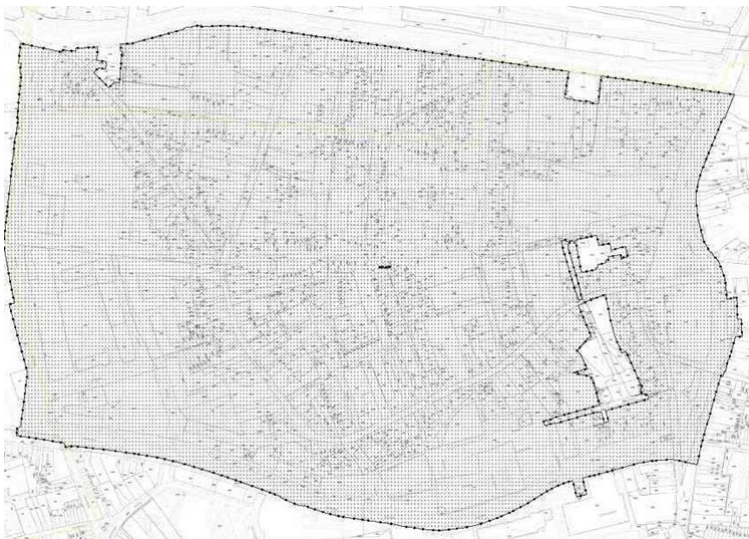
## Raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan Binnenstad 2010, 10e herz. (appartementen)

### Aanleiding

Voor de gehele stad, met uitzondering van het gebied binnen de cityring en Burgemeester Brokxlaan, is analoog aan het op 25 juni 2018 vastgestelde appartementenbeleid het paraplubestemmingsplan Tilburg, Appartementen 2019 opgesteld om vorming van kleine appartementen tegen te gaan: appartementen moeten volgens het paraplubestemmingsplan groter zijn dan 50 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte (GBO). Hiervan kan worden afgeweken voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen.

Naar aanleiding van de bezwaren van de Dwaalgroep, Stichting Binnenstad en Binnenstad Management Tilburg (BMT), die vrezen dat een waterbedeffect zal optreden voor de Binnenstad, heeft het college op 26 november 2019 (besluitnr. 15) besloten om een vergelijkbaar paraplubestemmingsplan voor de Binnenstad op te stellen. Daarbij is gezocht naar een balans tussen een dynamische binnenstad en de belangen en wensen van bewoners. Met name voor het kernwinkelgebied en monumentale en cultuurhistorisch waardevolle panden binnen het gebied gelden extra afwijkingsmogelijkheden.

Het plangebied heeft betrekking op de binnenstad, zijnde het gebied gelegen binnen de cityring Spoorlaan, (Heuvel)ring, Paleisring, Schouwburgring en Noordhoekring.



Tekening 1: verbeelding plangebied Binnenstad 2010, 10e herziening (appartementen)

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van maandag 23 november 2020 tot en met maandag 4 januari 2021 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

### Voorstel

Het bestemmingsplan 'Binnenstad 2010, 10<sup>e</sup> herziening (appartementen)' vaststellen.

**Portefeuillehouder:** Wethouder De Vries

**Behandelend ambtenaar:** Ruimte, Ruud van Groenendaal, telefoon 013-5429433

## Argumenten

### 1.1. Het paraplubestemmingsplan voorkomt het realiseren van zeer kleine appartementen in de binnenstad.

Met de geldende bestemmingsplannen voor de binnenstad is het op dit moment mogelijk om vrijwel zonder beperking van oppervlakte (minimaal 18 m<sup>2</sup> conform Bouwbesluit) gestapelde woningen/appartementen te realiseren op locaties waar gestapeld wonen in het bestemmingsplan is toegestaan. Uit eerder onderzoek 'problematiek met betrekking tot realisatie van zeer kleine appartementen' (collegebesluit 25 juni 2018) dat heeft plaatsgevonden in het kader van het bestemmingsplan Tilburg, Appartementen 2019 blijkt dat het realiseren van appartementen met een kleine oppervlakte leidt tot onwenselijke situaties. Te denken valt hierbij aan een slechte prijs - kwaliteit verhouding, geluidsoverlast, parkeerproblemen, beheerproblemen e.d. Ook heeft dit een aanzuigende werking op malafide 'ondernemers' en ondermijnende criminaliteit.

### 1.2. Planregels binnen het paraplubestemmingsplan maken maatwerk mogelijk.

Met dit paraplubestemmingsplan wordt de functie wonen binnen de bestemmingen Gemengd – Binnenstad, Centrum – Binnenstad en Centrum – Horeca beperkt tot grondgebonden woningen. Het paraplubestemmingsplan maakt het mogelijk om met afwijking gestapelde woningen/appartementen met een gebruiksoppervlakte (GBO) groter dan 50m<sup>2</sup> GBO te realiseren. Uit het eerder genoemde onderzoek is gebleken dat met een gebruiksoppervlakte groter dan 50m<sup>2</sup> GBO een minimale woonkwaliteit is gewaarborgd. In de basis wordt een oppervlakte van 50m<sup>2</sup> GBO gezien als minimale oppervlakte voor huisvesting die toe- en doorgankelijk is en ruimte biedt voor tenminste een apart slaapvertrek. Deze maatregel laat daarmee enkel nog woningen toe voor meer duurzame, permanente bewoning die inzetbaar is voor een bredere doelgroep van een- en tweepersoonshuishoudens.

Ook appartementen kleiner dan 50m<sup>2</sup> GBO zijn met afwijking mogelijk via een maatwerkafweging:

- Afwijking voor een specifiek woonconcept dat bedoeld is voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen, zoals genoemd in de 'Update stedelijke ontwikkelingsstrategie'. Via maatwerk is het mogelijk om mee te werken aan het realiseren van appartementen met een kleinere gebruiksoppervlakte dan 50m<sup>2</sup> GBO. Maatwerkafwegingen zijn o.a.: is het woonconcept qua locatie passend binnen de omgeving, is er sprake van adequaat beheer door een partij waarmee de gemeente afspraken heeft gemaakt (bijv. corporatie) en/of begeleiding van de bewoners door een zorgpartij waarmee een zorgcontact is afgesloten, is beoogde huurprijs passend voor de beoogde doelgroep, is er sprake van parkeer- of verkeersoerlast. Indien op basis daarvan door middel van een afwijking medewerking wordt verleend aan appartementen kleiner dan 50m<sup>2</sup> GBO, dan worden afspraken daarover vastgelegd in de omgevingsvergunning
- Om de dynamiek in de binnenstad te behouden worden aan de regels extra afwijkingsmogelijkheden toegevoegd. In onze visie op de Binnenstad 21e eeuw is de ambitie benoemd om meer reuring te krijgen in het kernwinkelgebied (tekening 2). Het is voor het welslagen van de opgave in de binnenstad dat hier ruimte voor is. Om wonen boven winkels, commerciële ruimten, culturele dan wel maatschappelijke of recreatieve voorzieningen in het kernwinkelgebied te faciliteren is het mogelijk om af te wijken van de > 50m<sup>2</sup> GBO grens, als blijkt dat de woonruimte in het pand op een bouwlaag onvoldoende is om een appartement > 50m<sup>2</sup> GBO te realiseren.



*Tekening 2: begrenzing kernwinkelgebied voor afwijkingsmogelijkheid wonen boven winkels (begrenzing is wegens eenduidigheid gelijk aan grens Huisvestingsverordening)*

voor kamerverhuur)

- De binnenstad is rijksbeschermd stadsgezicht. Cultuurhistorische bebouwing en rijks- en gemeentelijke monumenten zijn waardevol om te behouden. Niet alleen het gebouw zelf, vaak ook het interieur. Leegstand in zo'n gebouw willen we voorkomen, vanwege het risico op verloedering. In eerste instantie dient er gezocht te worden naar een geschikte herbestemming. Pas als die niet gevonden kan worden en wanneer blijkt dat de woonruimte op een bouwlaag aantoonbaar te klein is om een appartement > 50m<sup>2</sup> GBO te realiseren, dan kan afgewogen worden of het wenselijk is een maatvoering < 50m<sup>2</sup> GBO toe te staan door een binnenplanse afwijking.

#### *1.3. Met het paraplubestemmingsplan kunnen bestaande regelingen aangepast worden.*

Voor het aanpassen van de betreffende 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 binnen de van toepassing zijnde bestemmingsplannen worden aangepast. De overige regels uit de geldende bestemmingsplannen blijven wel van toepassing.

#### *1.4. Het parapluplan geldt niet voor recent vastgestelde/onherroepelijke bestemmingsplannen in de binnenstad.*

Zoals uit de verbeelding (zie tekening 1) blijkt geldt het parapluplan niet voor de volgende bestemmingsplannen in de binnenstad die recent zijn vastgesteld en onherroepelijk zijn geworden: Magazijnkwartier 2011, 2e herziening (Sporlaan 346), Binnenstad 2010, 9e herziening (woongebouw Pieter Vredeplein), Binnenstad 2010, 8e herziening (kernwinkelgebied zuid) en Binnenstad 2010, 3e herziening (Sporlaan 450). Binnen deze bestemmingsplannen is in de regels met name het maximum aantal woningen/appartementen opgenomen. Uitbreiden en/of wijzigen van het aantal appartementen anders dan het maximum aantal als in het bestemmingsplan is aangegeven, is niet mogelijk.

#### *1.5. De omgevingsdialoog heeft niet geleid tot gewijzigd plan.*

In verband met de maatregelen die van kracht zijn vanwege het coronavirus was het niet mogelijk een inloopavond te organiseren om het concept bestemmingsplan te bespreken. De omgevingsdialoog over het conceptplan heeft daarom digitaal plaats gevonden. In het kader van de omgevingsdialoog is het concept plan gepubliceerd in de Staatscourant, Gemeentebled en op de site van de gemeente Tilburg. Daarnaast is het concept bestemmingsplan op 13 juli 2020 in pdf-formaat toegezonden aan de stakeholders in de binnenstad, namelijk aan de vertegenwoordigers van Dwaalgroep, Stichting Binnenstad en BMT met het verzoek om het concept plan met hun achterban te bespreken. Het concept plan heeft ook ter inzage gelegen in de stadswinkel van Sk6. Van 3 augustus tot en met 31 augustus 2020 is de mogelijkheid geboden een inspraakreactie in te dienen en eventueel telefonisch vragen te stellen.

Tijdens genoemde termijn zijn in totaal drie reacties binnengekomen van Dwaalgroep, Stichting Binnenstad en BMT. De reacties hadden voornamelijk betrekking op:

- Voorkomen oververtegenwoordiging van bijzondere doelgroepen,
- Stakeholders actief informeren/consulteren bij verlenen afwijking,
- Betrek vroegtijdig en actief stakeholders bij sturing en toetsing van initiatieven
- Stel een expert-/kwaliteitsteam vast waarin stakeholders zitting hebben en deskundigen 'van buiten'.

De inspraakreacties hebben geen aanleiding gegeven het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Dwaalgroep, Stichting Binnenstad en BMT zijn via e-mail op de hoogte gebracht van het antwoord van de gemeente op hun inspraakreacties. De inspraakreacties en het antwoord van de gemeente zijn als bijlage opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. De omgevingsdialoog heeft niet geleid tot een gewijzigd plan.

#### *1.6. Er zijn geen zienswijzen ingediend.*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van maandag 23 november 2020 tot en met maandag 4 januari 2021 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Binnen deze termijn zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. Hiervan is geen gebruik gemaakt. Tegen het bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

## 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 'Binnenstad 2010, 10e herziening (appartementen)' wordt bekendgemaakt in het Gemeentebld, de Staatscourant en digitaal via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en [www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen](http://www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen). In de bekendmaking staat tevens wat de beroepsmogelijkheden zijn. Het bestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd voor beroep.

## Bijlagen

Link naar het [digitale ontwerpbestemmingsplan Binnenstad 2010, 10e herziening \(appartementen >>](#)

Tilburg, 9 februari 2021

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

## Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

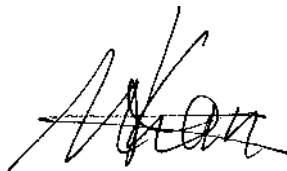
- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

## Besluit

Het bestemmingsplan 'Binnenstad 2010, 10e herziening (appartementen)' vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 1 maart 2021.

de griffier,



plaatsvervangend voorzitter,

