

Tilburg – Fabriekskwartier

Beleidsregel 2: evenwichtige verdeling van functies Fabriekskwartier

1. Inleiding

De regels van het bestemmingsplan 'Piushavengebied 2009, 6^e herziening (Fabriekskwartier verbrede reikwijdte) bevatten open normen. Deze normen worden uitgewerkt in beleidsregels. Welke beleidsregel op een open norm van toepassing is, wordt bepaald in de regels van het bestemmingsplan.

De beleidsregels kunnen tijdens de planperiode door het college van burgemeester en wethouders worden gewijzigd. Bij toepassing van de beleidsregels moet getoetst worden aan de beleidsregels die gelden ten tijde van de aanvraag om omgevingsvergunning.

De beleidsregels zijn afgeleid van het gebiedsregiedocument 'Fabriekskwartier' van Wissing d.d. september 2020, het stedenbouwkundig plan van 21 december 2022 en het van toepassing zijnde gemeentelijk beleid.

2. Toepassing beleidsregel

Om te kunnen bepalen of een initiatief of bouwplan leidt tot een evenwichtige toedeling van functies, wordt bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning het in deze beleidsregel bepaalde als beoordelings- en toetsingskader gehanteerd.

3. Woonvisie

4. Woonagenda

Op dit moment is het beleid erop gericht dat we bij grotere projecten uitgaan van een percentage van minimaal 20% sociale huur in samenwerking met een Tilburgse corporatie en 10% middenhuur conform uitgangspunten zoals vastgelegd in onze verordening middenhuur. Op basis van de Woonagenda 2020-2025 hebben we afspraken gemaakt met de Tilburgse corporaties over het toevoegen van 1.500 woningen in de periode tot 2025. Eind vorig jaar waren er 380 woningen aan de corporatievoorraad toegevoegd (nieuwbouw 397 woningen) en was dus sprake van een restantopgave van 1.120 woningen te realiseren voor 2025. De corporaties hebben daarvoor op dit moment ca 2.250 woningen in verkenning en voorbereiding. Binnen de samenwerking van de Taskforce betaalbaar wonen bekijken we wat nodig is om de restantopgave tijdig te realiseren.

Voor het plangebied Fabriekskwartier zijn andere ambities vastgelegd. In het plangebied komen minimaal 32% betaalbare woningen. 20% van de woningen wordt in de sociale huursector gerealiseerd, 15% in de middeldure huursector, waarvan 11% in het lage segment en 4% in het hoge segment. 5% van de woningen worden goedkope koopwoningen.

5. Beleidsregel

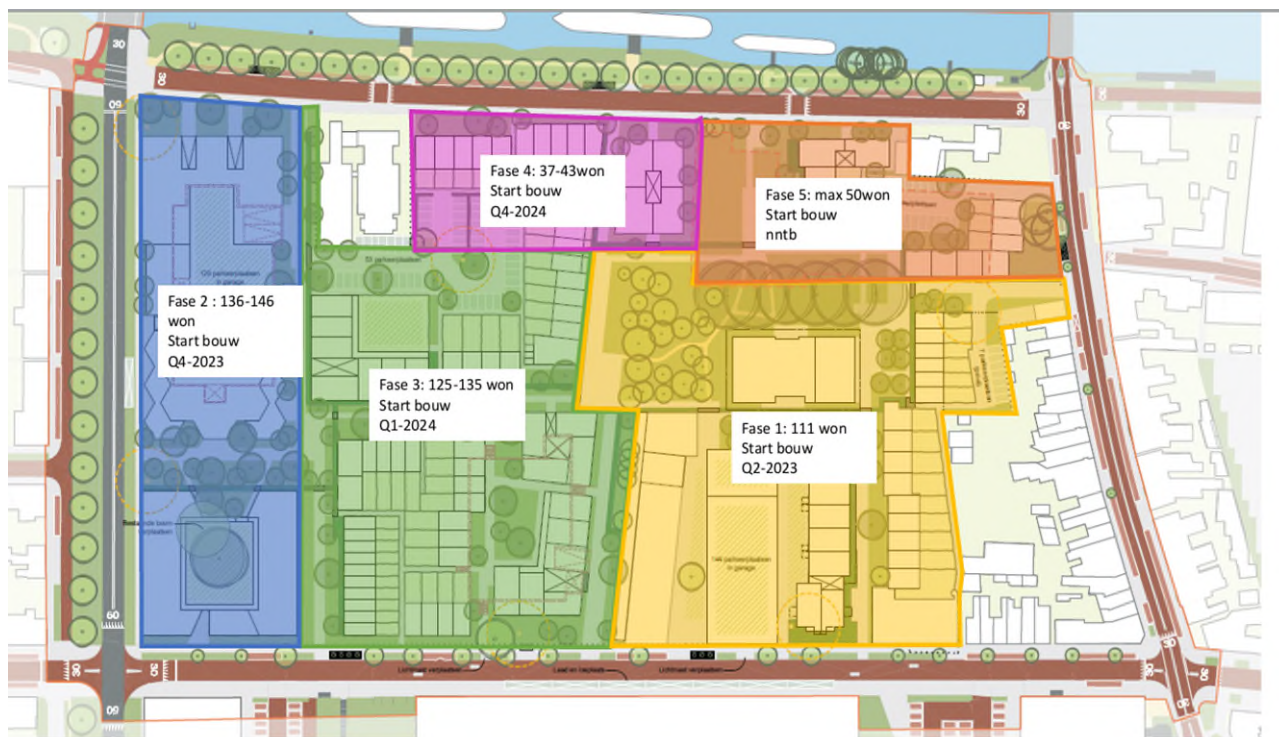
5.1 Omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning wordt beoordeeld op de evenwichtigheid van de functies die binnen de bestemming 'gemengd' zijn toegestaan. Hierbij zijn de woonvisie, het detailhandelsbeleid, het horecabeleid en de nota verspreide bedrijvigheid van de gemeente het toetsingskader, alsmede de afstemming op de behoefte.

5.2 Woningaantallen en differentiatie

Uitgangspunt is een totaal aantal woningen in het plangebied van 475. Het is wenselijk dat de verdeling van de woningen over het plangebied evenwichtig gebeurt. Hierbij wordt rekening gehouden met het minimaal aantal betaalbare woningen van 32%. Daarnaast dienen 6 extra middeldure huurwoningen te worden gerealiseerd vanuit het naastgelegen plangebied Wolstad.

Het plangebied is verdeeld in 5 fasegebieden. Per fasegebied zijn minimale en maximale woningaantallen aangewezen. Binnen deze bandbreedte kunnen woningen worden gerealiseerd.



Afbeelding 1 fasegebieden

5.3 woningaantallen per fasegebied en oppervlakte

- a. Een omgevingsvergunning wordt enkel verleend, indien wordt voldaan aan de onderstaande verdeling van woningen per fasegebied.

	Fase gebied 1	Fase gebied 2	Fase gebied 3	Fase gebied 4	Fase gebied 5
Min. aantal woningen	-	136	125	37	-
Max. aantal woningen	111	146	135	43	50
Aandeel sociale huur in %	20%	39%	-	-	20%
Aandeel middeldure huur in %	5%	37%	5%	-	12,5%
Min. aantal grondgebonden woningen	15	-	29	13	-

- b. De gebruiksoppervlakte van een woning moet minimaal 50m² bedragen, tenzij sprake is van een specifiek woonconcept dat bedoeld is voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen zoals arbeidsmigranten, inwoners met een specifieke zorgvraag, studenten en andere bijzondere woonconcepten (o.a. tiny houses).

5.4 Overige activiteiten

Over het gehele plangebied ligt een gemengde bestemming. Het uitgangspunt is een woongebied met een gemiddelde functiemenging. Afgezien van de bestaande functies aan de Havendijk 28 en 30 zijn in totaal maximaal 4500m² aan overige functies in het plangebied voorzien.

- a. De bestaande activiteiten in het plangebied aan de Havendijk 28 en 30 zijn zonder meer toegestaan.
- b. Aan overige functies zijn toegestaan:
 - Kleinschalige bedrijvigheid van de categorieën A en B volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten - gemengd tot een maximale vloeroppervlakte van 1000m²
 - Maatschappelijke voorzieningen tot een maximale vloeroppervlakte van 250m²
 - Dienstverlening tot een maximale vloeroppervlakte van 2500m²
 - Sport en recreatie tot een maximale vloeroppervlakte van 250m²
 - Cultuur en ontspanning tot een maximale vloeroppervlakte van 250m²
 - Horeca: enkel ter plaatse van de aanduiding 'horeca' tot een maximale vloeroppervlakte van 250m² (over deelgebied 4)
- c. Andere functies dan wonen mogen enkel op de 1^e laag van een gestapeld woongebouw plaatsvinden en worden beperkt in oppervlakte, met uitzondering van de bestaande activiteiten aan de Havendijk 28 en 30.
- d. Het plangebied is verdeeld in 5 deelfases (zie afbeelding 1). Het totaal van de functies verdeeld over de fasen mag het oppervlak zoals genoemd onder lid b. niet overschrijden. Functies zijn per fase uitwisselbaar binnen de oppervlakten zoals beschreven in onderstaande tabel. Per fase is de maximale oppervlakte van de overige functies:

activiteit	Fase gebied 1	Fase gebied 2	Fase gebied 3	Fase gebied 4	Fase gebied 5
	Max. opp	Max. opp	Max. opp	Max. opp	Max. opp
Totaal overige functies	1300	900	500	650	450
Kleinschalige bedrijvigheid	1000	-	-	-	-
Maatschappelijke voorzieningen	∞	∞	∞	∞	∞
Dienstverlening	300	900	500	400	450
Sport en recreatie	-	-	-	250	250
Cultuur en ontspanning	250	250	250	250	250
Horeca	-	-	-	250	-