

Bijlage 4: overzicht vragen inloopbijeenkomst met standpunt gemeente

Tijdens de inloopbijeenkomst op 1 april 2019 in de bedrijfskantine van de gemeente Tilburg zijn de volgende vragen en op-/aanmerkingen door bezoekers geplaatst. De gemeente Tilburg plaatst hierbij de volgende antwoorden.

1. Waarom wordt de regeling voor appartementen ingevoerd?

Door het college is op 25 juni 2018 het beleid m.b.t. zeer kleine appartementen vastgesteld. Aanleiding hiervoor was de aanvraag voor het realiseren van zeer kleine appartementen in de wijk Noordhoek - Pijnboomstraat. De omgeving en met name de wijkraad Noordhoek vond dat de toename van zeer kleine appartementen binnen een zeer klein gebied tot onwenselijke situaties en overlast leidt. Een gesprek met de raadscommissie heeft ertoe geleid dat burgemeester en wethouders een onderzoek hebben verricht naar het realiseren van deze zeer kleine appartementen binnen geheel Tilburg. De conclusie daaruit was dat het aanscherpen van het beleid nodig is om te kunnen sturen op de kwaliteit van de appartementen en op de plekken waar ze terecht komen. Omdat dat nu niet vanzelf goed gaat en (zeker in de toekomst) kan gaan leiden tot problemen voor bepaalde gebieden in de stad.

2. Het voornemen tot de regeling appartementen is niet eerder bekend gemaakt.

Het op 25 juni 2018 vastgestelde beleid is in het Gemeenteblad en in de Staatscourant gepubliceerd op 3 juli 2018. Ook is het voornemen gepubliceerd op de website van de gemeente Tilburg. Op 2 juli heeft in het Brabants Dagblad een artikel gestaan met de titel "Tilburg blokkeert 'hokken' Pijnboomstraat. Hierin is vermeld "De gemeente wil dit gebied ook onder werking brengen van het zogeheten "paraplubestemmingsplan" dat binnen een jaar overal in de oude stad "verhokking" moet tegengaan. Op 5 juli 2018 is een publicatie verschenen op de gemeente pagina van de Tilburgse Koerier met als kop "nieuwe regels voor bouw van kleine appartementen". Ook is het voornemen tot het maken van een paraplubestemmingsplan op de wettelijk voorgeschreven wijze overeenkomstig art. 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening op 3 juli 2018 bekend gemaakt via de site van de gemeente Tilburg, Gemeenteblad en Staatscourant.

3. Welke procedure is van toepassing?

De procedure volgt de bestemmingsplanprocedure. Dit houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Vervolgens kan zienswijze worden ingediend tegen het ontwerpplan en bestaat de mogelijkheid voor vaststelling van het plan de zienswijze mondeling toe te lichten bij de raadscommissie. Na vaststelling door de raad bestaat beroep open en het indienen van een voorlopige voorziening bij de Raad van State.

4. Er is geen behoefte aan appartementen in de 'oude' stad. Er is meer behoefte aan 1-persoonskamers.

We onderschrijven de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens. De stellingname dat er geen behoefte is aan appartementen in de 'oude' stad onderschrijven we niet. De afgelopen jaren zijn al veel kleine appartementen toegevoegd aan de woningvoorraad, ook kennen we veel nieuwbouwplannen voor appartementen. Er treedt een verzadiging op in de markt en in sommige gebieden een te hoge concentratie van dezelfde soorten woningen. Bij nieuwe toevoegingen van appartementen is kwaliteit van belang. Daarom

ontstaat nu de noodzaak tot meer diversiteit. Hieraan willen we bijdragen door middel van dit Paraplubestemmingsplan..

5. Het bouwen van kleine appartementen is al 7 à 8 jaar aan de gang. Waarom nu pas een regeling voor appartementen?
(Zie bovenstaand antwoord). Naar aanleiding van de problematiek rondom kleine appartementvorming in de Pijnboomstraat is opdracht gegeven voor een onderzoek naar de problematiek met betrekking tot de realisatie van kleine appartementen passend binnen het bestemmingsplan. Het college heeft vervolgens besloten een paraplubestemmingsplan op te stellen.
6. Waarom de bouwhoogte beperken tot 11m?
In de Structuurvisie Linten (vastgesteld door de Raad in 2013) is vastgelegd dat de basishoogte langs de linten terug moet van 15m naar 11m om verdere schaalvergroting en ongereguleerde verdichting langs de linten tegen te gaan. Met het vaststellen van de Structuurvisie Linten is besloten de Structuurvisie Linten te vertalen in bestemmingsplannen op het moment dat actualisatie voor die bestemmingsplannen aan de orde is. Enkele bestemmingsplannen zijn nu nog niet geactualiseerd op basis van de Structuurvisie Linten. Met de komst van de omgevingswet worden deze bestemmingsplannen ook niet meer op korte termijn geactualiseerd. Dat betekent dat op een aantal plekken hoger gebouwd kan worden dan de in de Structuurvisie Linten afgesproken 11 meter, waardoor de ongewenste schaalvergroting nog plaats kan vinden. Voorbeelden zijn de Broekhovenseweg, de Bisschop Zwijssenstraat en de Piusstraat. De maximale bouwhoogte van 11 meter wordt in het paraplubestemmingsplan geïmplementeerd
7. Is de gemeente tegen het bouwen van appartementen? De gemeente faciliteert niet met mogelijkheden.
De gemeente is niet tegen het bouwen van appartementen. Wel wil zij appartementen op de juiste plek met een goede prijs-kwaliteitverhouding.
8. Hoe verhoudt de regeling zich tot de toenemende vraag naar huisvesting van 1 persoonshuishoudens?
We onderschrijven de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens. De afgelopen jaren zijn al veel kleine appartementen toegevoegd aan de woningvoorraad, ook kennen we nog veel nieuwbouwplannen voor appartementen. Er treedt een verzadiging op in de markt en in sommige gebieden een te hoge concentratie van dezelfde soorten woningen en daarom ontstaat er nu de noodzaak voor meer diversiteit, meer sturing en regulering. Uit het Kwalitatief WoningBehoeftOnderzoek/KWBO blijkt dat (her)starters op de woningmarkt over het algemeen zoeken naar een grotere woning. Om starters (langer) aan de stad te binden is het dan ook wenselijk ruimere woningen te bieden die substantieel groter zijn dan de studentenkamer waar men vandaan komt. We willen appartementen realiseren met een goede prijs-kwaliteitverhouding op passende locaties. In de basis zien we een oppervlakte groter dan 50m² GBO 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. Alhoewel door de gespannen woningmarkt op dit moment ook zeer kleine appartementen verhuurd worden, is dit voor de toekomst niet gegarandeerd.

9. Hoe is de ondergrens van de grootte voor appartementen bepaald?

Een oppervlakte groter dan 50 m² GBO zien we als de minimale oppervlaktemaat voor huisvesting die toe- en doorgankelijk is en ruimte biedt voor tenminste een apart slaapvertrek.

10. Wat wordt verstaan onder specifieke doelgroepen?

In de Update Stedelijke Ontwikkelstrategie (collegebesluit 9 januari 2018) zijn doelgroepen benoemd waarvoor we een opgave kennen in de stad. Dit houdt in dat we voor deze specifieke doelgroepen een huisvestingsbehoefte hebben. Enkele voorbeelden uit deze update zijn benoemd.

11. Waarom is nu gekozen voor die harde grens van 50 m²?

De directe aanleiding voor het paraplubestemmingsplan is beschreven in het Onderzoek problematiek zeer kleine appartementen. We willen voorzien in appartementen met een betere prijs-kwaliteitverhouding op locaties waar dit wenselijk is. De gemeente heeft met de Structuurvisie Linten door het beperken van de hoogte al proberen te sturen op dit probleem, maar dat bleek onvoldoende; het was nog steeds mogelijk om 12 appartementen op een perceel van 1 woning te realiseren. Daarom is nu gekozen voor een minimale oppervlakte voor appartementen om kwaliteit te kunnen bieden.

12. Hoe verhoudt het beleid voor kleine appartementen zich tot de kamerverhuur verordening (de kaart met oranje cirkels)?

Met de huisvestingsverordening sturen we op de samenstelling van de bestaande woonruimtevoorraad. Voor het wijzigen van zelfstandige woonruimten naar onzelfstandige woonruimten is een omzettingsvergunning nodig. Om hoge concentraties kamerverhuur te voorkomen hanteren we daarbij o.a. een afstandscriterium. De huisvestingsverordening is niet van toepassing bij realisatie van appartementen op locaties die niet eerder werden gebruikt als woonruimte. Met het paraplubestemmingsplan kunnen we hier wel op sturen.

13. Hoe kan je nu al plannen tegenhouden die passen binnen het huidige bestemmingsplan?

Plannen die volledig passen binnen het bestemmingsplan kunnen we niet tegenhouden. Wanneer een plan op een onderdeel afwijkt, dan moet er afgeweken worden van het bestemmingsplan en toetsen we het plan aan ons beleid (waaronder volkshuisvesting, parkeren). Als het initiatief dan wenselijk en haalbaar is, wordt via maatwerk het bestemmingsplan aangepast. Wanneer dit niet het geval is, verlenen we geen medewerking aan de benodigde aanpassing van het bestemmingsplan.

14. Houdt het voorbereidingsbesluit in de Pijnboomstraat in combinatie met dit parapluplan appartementen tegen?

Nee, het houdt de ontwikkeling van appartementen op deze plek niet tegen, maar stelt wel eisen en randvoorwaarden aan de maatvoering van de appartementen. Door de regel dat appartementen groter dan 50 m² GBO moeten zijn, wordt indirect het aantal

realiseerbare appartementen op deze locatie beperkter, waarmee een hoge concentratie voorkomen wordt.

15. Wat betekent dit voor het omgevingsplan? Wat wordt opgesteld in de Noordhoek?

Dit betekent voor de Noordhoek dat het beleid voor kleine appartementen meegenomen wordt in het omgevingsplan. Dit houdt in dat appartementen niet per definitie ongewenst zijn, maar dat deze vooral moeten passen bij de gewenste ontwikkeling van de wijk. Zo zou het vanuit de ambitie ouderen langer zelfstandig te laten wonen in de wijk wenselijk kunnen zijn appartementen voor ouderen te realiseren, waarmee tevens doorstroming in de wijk kan worden gerealiseerd.

16. Hoe verhoudt de regeling zich tot de behoefte vanuit starters?

Het aantal eenpersoonshuishoudens zal de komende jaren nog groeien. Uit woningbehoefteonderzoek blijkt dat ook starters / eenpersoonshuishoudens doorgaans niet te klein willen wonen. Er zijn de afgelopen jaren al veel kleine appartementen toegevoegd aan de woningvoorraad, ook kennen we nog veel nieuwbouwplannen voor appartementen. Om starters (langer) aan de stad te binden is het dan ook wenselijk ruimere en kwalitatief betere woningen te bieden die substantieel groter zijn dan de studentenkamer waar men vandaan komt. Wij willen inzetten op woningen met een betere kwaliteit, c.q. groter gebruikersoppervlak.

In de basis zien we een oppervlakte groter dan 50m² GBO 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. Alhoewel door de gespannen woningmarkt op dit moment ook zeer kleine appartementen verhuurd worden, is dit voor de toekomst niet gegarandeerd.

17. Behoren seniorenwoningen tot de specifieke doelgroepen?

Nee, tenzij zorg specifiek onderdeel is van het concept.

18. Wat zijn de specifieke doelgroepen?

Verwezen is naar de verschillende beleidsdocumenten, zoals de Update Stedelijke Ontwikkelingsstrategie, Convenant Wonen en de Richtlijn Maatschappelijke Voorzieningen). Zie vraag 9

19. Wat regelen jullie met het bestemmingsplan?

In het bestemmingsplan wordt geregeld dat dat binnen de bestemmingen Gemengd(e doeleinden)/Centrum (doeleinden) de functie wonen beperkt wordt tot alleen grondgebonden wonen en voor de functie gestapeld wonen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden worden opgenomen. Hiervan uitgezonderd worden bestaande en vergunde gestapelde woningen. Binnenplanse afwijkingsmogelijkheden (maatwerkafweging) zijn:

- a. Appartementen groter 50 m² GBO*
- b. Woonconcepten voor specifieke doelgroepen.*

20. Waarom is de binnenstad uitgesloten?

De binnenstad is uitgesloten vanwege haar dynamische karakter en vanwege onze ambitie om studenten en starters aan onze stad te binnen. In de binnenstad willen we daarom ruime mogelijkheden behouden.

21. De dwaalgroep voorziet een waterbedeffect. Er is behoefte aan maatwerk. Dwaalgroep voorziet dat mooie historische panden worden verhoogt.

Zie schriftelijke reactie van de Dwaalgroep.

22. Goirkestraat is erg achteruitgegaan. Hier zijn heel veel kleine appartementen gebouwd in korte tijd. Bewoners van de Goirkestraat zien het liefst dat de grondgebonden woningen behouden blijven.

Voor kennisgeving aangenomen.

23. Uitgebreid met de eigenaar van de Ridderhof in Tilburg Noord gesproken. Zij dachten dat de gemeente tegen appartementen was.

Er is uitgelegd dat we te veel appartementen hebben, willen sturen, en de juiste woningen op de juiste plek willen realiseren. De initiatiefnemer is op het spoor gezet van doelgroepen en stedelijke vormen van grondgebonden wonen. Afgesproken is om intern te onderzoeken hoe het project gelopen is en eventueel als het nodig is middels een gesprek (met de vertegenwoordigers van de gemeente die al bij het plan betrokken zijn) te kijken of er een stapje verder gekomen kan worden.