

Bijlage 5.

Beantwoording op ingekomen schriftelijke reacties concept bp Tilburg, Appartementen 2019

1. Honk

Samenvatting reactie:

- a. Appartementen >50m² moeten volgens het Bouwbesluit beschikken over een individuele buitenruimte en een individuele fietsenberging.
- b. Individuele fietsenbergingen nemen veel ruimte in en zijn relatief kostbaar. Dit leidt vaak tot onnodig gesloten bebouwing op de begane grond
- c. Individuele buitenruimte zijn niet altijd haalbaar, zijn relatief kostbaar, gaan ten koste van de binnenruimte en domineren (bij kleine appartementen) vaak het gevelbeeld.
- d. Bouwen voor specifieke doelgroep wordt onnodig duur en belemmert huisvesting van mensen met een beperking of hulpvraag.
- e. Gebleken is dat vanaf 45m² oppervlakte een fatsoenlijk huis met slaapkamer gebouwd kan worden.
- f. Neem in de toelichting van het bestemmingsplan ook neveneffecten op bij het hanteren van >50m² en kies in regels voor oppervlakte >50m² (nu opgenomen minimaal 50m²)
- g. **Conclusie:**
Bij een ondergrens van 50m² wordt het moeilijk om een betaalbare woning te realiseren. Bij 45m² is voldoende woonruimte gegarandeerd en is het realiseren van een collectieve fietsenberging en buitenruimte mogelijk en financieel aantrekkelijk.

Antwoord:

- a. Na overleg met de afdeling Dienstverlening blijkt dat de regeling zoals door Honk geschetst overeenkomstig is met de voorschriften zoals opgenomen in het Bouwbesluit 2012. Onderscheid kan er volgens de afdeling Dienstverlening gemaakt worden voor geheel (inclusief de fundering) oprichten van een woonfunctie (bijvoorbeeld een appartementencomplex) en het transformeren of splitsen van een bestaand pand naar meerdere woonfuncties en het verbouwen van bestaande woonfuncties. Indien er sprake is van het geheel vernieuwen van een woonfunctie dient rekening te worden gehouden met de voorschriften zoals opgenomen in het Bouwbesluit 2012 en dienen er rechtstreeks bereikbare buitenruimtes en afsluitbare berg ruimten gerealiseerd te worden (voor iedere woonfunctie). Bij het transformeren of splitsen van gebouwen in woonfuncties hoeft niet te worden voldaan aan de nieuwbouw voorschriften zoals opgenomen in het Bouwbesluit 2012 maar dient men te voldoen aan de voorschriften van verbouw zoals opgenomen bij de betreffende afdelingen uit het Bouwbesluit 2012. In de praktijk betekent dit dat het actuele kwaliteitsniveau van de huidige woonfunctie (of andere functie volgens de voorschriften van het Bouwbesluit 2012) niet mag verslechteren. Bij nieuw te realiseren woonfuncties die nooit aanwezig zijn geweest, mag men terugvallen op de voorschriften voor bestaande bouw zoals opgenomen in het Bouwbesluit 2012. Er zijn geen voorschriften voor bestaande bouw voor een buitenruimte en een berg ruimte opgenomen in het Bouwbesluit 2012 en deze ruimten behoeven derhalve niet aanwezig te zijn.
- b. Een afsluitbare berg ruimte dient te worden gerealiseerd indien sprake is van het geheel nieuw oprichten van een woonfunctie. Men kan er dus voor kiezen om in dit soort situaties overeenkomstig het bestemmingsplan een gezamenlijke berg ruimte op het achtererf op te richten en een beroep te doen op de gelijkwaardigheidsbepaling zoals opgenomen in het Bouwbesluit 2012 (de afsluitbare berg ruimte komt hierdoor te vervallen omdat er gekozen is voor eenzelfde mate van bruikbaarheid van de woonfunctie.
- c. Een rechtstreeks bereikbare buitenruimte moet volgens het Bouwbesluit 2012 aanwezig zijn indien er sprake is van het in zijn geheel nieuw oprichten van een woonfunctie. Bij het

transformeren of splitsen van gebouwen hoeft niet te worden voldaan aan de nieuwbouw voorschriften zoals opgenomen in het Bouwbesluit 2012 maar dient men te voldoen aan de voorschriften van verbouw zoals opgenomen bij de betreffende afdelingen in het Bouwbesluit 2012. In de praktijk betekent dit dat het actuele kwaliteitsniveau van de huidige woonfunctie (of andere functie volgens de voorschriften van het Bouwbesluit 2012) niet mag verslechteren. Als de nieuw te realiseren woonfuncties nooit aanwezig zijn geweest, mag men terugvallen op de voorschriften voor bestaande bouw zoals opgenomen in het Bouwbesluit 2012. De voorschriften voor bestaande bouw voor een buitenruimte en een bergruimte zijn niet opgenomen in het Bouwbesluit 2012. In hoeverre het nieuw bouwen van een woonfunctie haalbaar is, is op voorhand niet in te schatten. Hierbij zal altijd sprake zijn van maatwerk. Verder zal de omgevingscommissie beoordelen in hoeverre een omgevingsaanvraag voor de nieuw te bouwen woonfunctie voldoet aan redelijke eisen van welstand.

- d. Ten behoeve van specifieke doelgroepen zoals genoemd in Bijlage 2 Update stedelijke ontwikkelingsstrategie is in het paraplubestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.
- e. In het op 25 juni 2018 vastgestelde beleid (besluit) van de gemeente Tilburg betreffende de realisatie van zeer kleine appartementen is opgenomen dat de gebruiksoppervlakte van een appartement > 50m² GBO dient te bedragen om een minimale kwaliteit van het appartement te kunnen realiseren. Hiermee wordt een minimale oppervlakte voor huisvesting die toe- en doorgankelijk is en ruimte biedt voor tenminste een apart slaapvertrek geborgd.
- f. In de toelichting zal een paragraaf worden opgenomen die betrekking heeft op de regels uit het Bouwbesluit 2012. In het besluit met betrekking tot het onderzoek kleine appartementen is reeds uitgegaan van een oppervlakte > 50 m². De beargumentering is hier niet geheel mee in overeenstemming, omdat we het bij de argumentering hebben over een minimale oppervlaktemaat. Bij nieuwbouw beogen we kwaliteit te realiseren, hetgeen ook voorziet in een individuele buitenruimte en berging. Daarom worden in het ontwerp-paraplubestemmingsplan de regels aangepast naar > 50 m² GBO. Het is op voorhand niet in te schatten of het realiseren van appartementen voor ontwikkelaars financieel haalbaar is om betaalbare appartementen te realiseren. Dit hangt mede af van project tot project. De oppervlakte van > 50m² GBO per appartement is door het college in haar vastgestelde beleid opgenomen en ook onderbouwd in het bijbehorende "onderzoek problematiek met betrekking tot realisatie van zeer kleine appartementen".

2. Van Doorenstraat 7 en 7a

Samenvatting reactie:

- a. Op het perceel Van Doorenstraat 7 en 7a is al sprake een gestapelde woning. Indien er van de reactie verzoekt de geldende bestemming 'grondgebonden woning' aan te passen naar 'gestapelde woning'.
- b. Indien er van de reactie vindt het verlagen van de maximale bouwhoogte van 15m naar 11m onwenselijk mede gelet op het feit dat het geldende bestemmingsplan Centrum Zuid dit toestaat.

Antwoord:

- a. In het bestemmingsplan Centrum Zuid heeft het perceel Van Doorenstraat 7 en 7a de bestemming 'Wonen' (grondgebonden). Het bestemmingsplan Tilburg, Appartementen 2019 heeft alleen betrekking op de bestemmingen Gemengd(e) doeleinden) en/of Centrum (doeleinden) waarbij de functie wonen beperkt wordt tot grondgebonden woningen. In het bestemmingsplan Tilburg, Appartementen 2019 wordt het door het college vastgestelde appartementenbeleid verwoord. Bestaande omissies in het vigerende bestemmingsplan worden hiermee niet gerepareerd.

- b. Het verlagen van de maximale bouwhoogte van 15m naar 11m is op het perceel Van Doorenstraat 7 en 7a niet aan de orde. Volgens het geldende bestemmingsplan Centrum Zuid bedraagt de maximale bouwhoogte 10m.

3. De Dwaalgroep

Samenvatting reactie.

- a. De Dwaalgroep verzoekt alsnog het dwaalgebied c.q. binnenstad op te nemen binnen het paraplubestemmingsplan. Op 13 februari is overleg geweest met wethouder Dusschooten die toegezegd heeft om na te gaan of ongewenste ontwikkelingen voor het Dwaalgebied voorkomen kunnen worden.
- b. De Dwaalgroep constateert in het dwaalgebied een toename van het aantal studio's met GBO <50m². Betreft o.a. Willem-II straat 23 (17 studio's). Op verzoek is zij bereid nadere adressen te geven waar vergelijkbare ontwikkeling dreigt.
- c. De dwaalgroep onderschrijft de ongewenste gevolgen van een overmaat aan kleine studio's en voegt daar voor het dwaalgebied specifiek nog aan toe:
 - In het dwaalgebied is sprake van een grote diversiteit aan mensen. Een sterke oververtegenwoordiging van bewoners die geen binding hebben met het gebied zorgt voor toename overlast.
 - Er is sprake van een grote concentratie van authentieke historische bebouwing zowel van de voorgevel als binnen. Met het splitsen van deze panden in studio's gaat veel van deze waarde verloren.
 - Nadere eisen stellen aan de mate van studiovorming. Het lijkt hen logisch om dit in lijn te doen met de aanpassing van de Huisvestingsverordening (o.a. afstandsnormen tussen panden).
 - Geconstateerd wordt dat bij herontwikkellocaties gekozen wordt voor het omzetten in kleinere wooneenheden, waarbij makkelijker voldaan kan worden aan de parkeernorm. Bijstelling van de parkeernormen voor het dwaalgebied is nodig.
- d. Sinds 2013 zijn er in en rondom Binnenstad veel studentenkamers en studio's bijgebouwd. Zijn er niet genoeg studio's? Voorzien de vele studentenhuizen en studio's die er al zijn in de binnenstad nog wel in een behoefte of zijn ze zo snel verhuurd door gebrek aan passende alternatieve huisvesting. De Dwaalgroep denkt het laatste.
- e. Ontwikkeling studio's verplaatst zich naar de binnenstad met overconcentratie tot gevolg (ontbreken van integrale visie op wonen met bijbehorend woningbouwprogramma voor de binnenstad (uitwerking Binnenstad 21^e eeuw).
- f. Bestaande doelgroep wil in de eigen buurt blijven wonen in een 'comfortabel' appartement. Studiovorming verkleint de kansen in de markt voor deze doelgroep.
- g. **Conclusie:**
Vooralsnog wil De Dwaalgroep geen zienswijzen indienen aangezien zij de noodzaak van het bestemmingsplan inzien, mede v.w.b. andere wijken in de stad. Wel wil De Dwaalgroep tussen nu en medio juni een vervolgoverleg met wethouder Dusschooten om tot een passende oplossing voor de binnenstad te komen.

Antwoord:

- a. Voor het Dwaalgebied/de Binnenstad zijn enkele scenario's opgesteld over hoe om te gaan met kleine appartementvorming in het dwaalgebied/de Binnenstad. Bestuurlijk moet hierover het gesprek nog worden gevoerd. Vervolgens zullen de vervolgstappen met de Dwaalgroep worden besproken.
- b. Bij de afd. Dienstverlening is een overzicht opgevraagd m.b.t. aanvragen omgevingsvergunningen. Uit het overzicht blijkt dat in de periode tussen 1 januari 2017 en 1 april 2019 in totaal 7 omgevingsvergunningen zijn verleend voor het bouwen of verbouwen van studio's kleiner dan 50 m² GBO in de binnenstad: Heuvel 33/Zwaanstraat 20 en Piusplein

74 (67 app.), Bleshof 20, 21 t/m 25 en Schouwburggring 135 (5 app), Noordstraat 107a-107b (2 app.), Willem II straat 19 (2 app >50 m2, 6 app. < 50 m2), Stationsstraat 27a (3 app.), Willem II-straat 14 (uitbreiding met 1 app. op zolder < 50m2). Het aantal afgegeven vergunningen voor het realiseren van kleine appartementen blijkt op dit moment niet erg groot te zijn.

- c. Op dit moment is het gevreesde waterbedeffect nog niet aan de orde, omdat het paraplubestemmingsplan in de rest van de stad nog niet in werking is getreden. Het is moeilijk te voorspellen of er daadwerkelijk een waterbedeffect zal optreden wanneer elders in de stad de mogelijkheden tot realisatie van kleine appartementen ingeperkt zijn.
 - De binnenstad maakt deel uit van het rijksbeschermd stadsgezicht. Inpandige waardevolle interieurs kunnen alleen beschermd worden indien er sprake is van een gemeentelijk dan wel rijksmonument.
 - Vooralsnog is niet bekend of een specifieke regeling voor het dwaalgebied/de binnenstad wordt opgesteld. Nader onderzoek moet uitwijzen hoe maatwerk kan worden geleverd voor het dwaalgebied/de binnenstad.
 - Recentelijk is het op 18 mei 2018 vastgestelde parkeerbeleid verwoord in het paraplubestemmingsplan Tilburg, Parkeerregeling 2017. Aanpassing van het parkeerbeleid vergt een ander traject waarover in dit geval geen uitspraak kan worden gedaan.
- d. Enkele jaren geleden is inderdaad een groot aantal projecten ten behoeve van studentenhuisvesting nabij de binnenstad gerealiseerd, waarna vraag en aanbod aan studentenhuisvesting in evenwicht waren. Gelet op de toenemende komst van internationale studenten en de groeiambitie van Tilburg University zien we de vraag naar studentenhuisvesting weer toenemen.
- e. Zie sub c
- f. Zie sub a.
- g. Via wethouder Dusschooten en/of wethouder Berend de Vries zal op korte termijn een nieuwe afspraak met de Dwaalgroep worden gemaakt om de problemen te bespreken.

4. Stichting Binnenstad Tilburg

Onverschijft reactie van De Dwaalgroep. Zie hiervoor het antwoord op de reactie van de Dwaalgroep