



Beleidsregel Uitwerking Structuurvisie Linten in de Oude Stad (2013) voor splitsen in appartementen

Het college van burgemeester en wethouders van Tilburg,

Gelet op het bepaalde in:

artikel 4:81 van de Algemeen wet bestuursrecht;

artikel 160, eerste lid, onderdeel van de Gemeentewet.

stelt de beleidsregel voor het afwijken van de Structuurvisie Linten in de Oude Stad (2013) vast.

Beleidskader

1. De beleidsregel is een uitwerkingsregel van de Structuurvisie Linten in de Oude Stad (2013).
2. En heeft alleen betrekking op splitsen in appartementen in de genoemde situaties (specials). Op een locatie kan ook een combinatie van specials van toepassing zijn.
3. De beleidsregel geldt niet voor plannen voor een stedelijke ontwikkeling: de grotere, complexere plannen die niet passen binnen het omgevingsplan. Het gaat hier bijvoorbeeld om ontwikkelvoorstellen voor meer dan 10 woningen, een herontwikkeling in de binnenstad of de realisatie van een hotel of supermarkt.
4. De beleidsregel geldt voor het stedelijk gebied van de provinciale Omgevingsverordening.
5. De beleidsregel geldt voor de ontwikkeling of verbouw op een individueel perceel of een beperkt aantal percelen.
6. Onder splitsen in appartementen verstaan we: Het verbouwen of nieuw bouwen van een woonhuis of pand voor 2 of meer zelfstandige wooneenheden.
7. **gebruiksoppervlakte (gbo)** De vloeroppervlakte van ruimte(n) tussen de opgaande scheidingsconstructies bepaald overeenkomstig NEN 2580 waarbij garage's, bergingen, inpandige loggia's/balkons en andere niet voor bewoning geschikte ruimten niet meegerekend worden.
8. **nota Update stedelijke ontwikkelingsstrategie** De door het college van Burgemeester en wethouders vastgestelde nota 'Update stedelijke ontwikkelingsstrategie', vastgesteld door het college op 9 januari 2018 en zoals opgenomen in Bijlage 2 Update stedelijke ontwikkelingsstrategie van de toelichting op dit bestemmingsplan.
9. Er geldt ook de Omgevingsvisie Tilburg, deel A, gebiedsperspectieven, de Woonvisie, detailhandelsbeleid, kantorenbeleid etc.

Geldigheid uitwerkingsregel

Als nieuw splitsingsbeleid en/of de herijking van de Structuurvisie Linten geldt, dan vervalt deze beleidsregel.

Specials

Het college wijkt in 5 situaties (specials) af van de Structuurvisie Linten (en verleend een omgevingsvergunning) voor appartementen als dat ruimtelijk/fysiek en beleidsmatig passend is.

1. **Leegstaande winkelpanden of bedrijfsfuncties** Dit zijn leegstaande ruimten op de begane grond waar eerder bijvoorbeeld een bakker, slager of kantoor zat. De hele begane grond verbouwen naar appartementen doen we niet. Meestal hebben deze percelen (ondertussen) een bouwvlak met erf (achtertuin). Zelfstandige woningen/appartementen in erf zijn niet toegestaan, maar de ligging van een appartement tot maximaal 50% buiten het bouwvlak vinden we wel acceptabel. Want een grondgebonden woning kan ook een aanbouw buiten het bouwvlak hebben met een keuken of bijkeuken.
2. **Hoeksituaties** Dit zijn situaties, waarin het perceel op de begane grond bijvoorbeeld al volledig bebouwd is of die een bouwvlak hebben over het hele perceel. We letten hierbij wel op woonkwaliteit en het woonprogramma. Hoekpanden bieden vaak stedenbouwkundig een aanleiding tot verbijzondering of kennen deze verbijzondering al vanuit het verleden. Daarom zien wij in de praktijk aanleiding tot het bieden van maatwerk in lijn met dit uitgangspunt.
3. **Bestaand gestapeld (bestaande bovenwoning of kamerverhuur)** Dit zijn vaak bestaande kamer-verhuurpanden, waarin/waaronder (een) zelfstandige appartement(en) aangevraagd worden.
4. **Linten met een gemengde bestemming** Hier is in de bestaande situatie vaak al gestapeld (boven)wonen aanwezig en door de veelzijdigheid van functies is stapelen ruimtelijke inpasbaar. Maar wij hebben de Agenda Linten aangenomen waarin we hebben vastgelegd dat we aaneengesloten plinten willen borgen en dus niet verticaal willen samenvoegen tot woonpanden tenzij



er sprake is van uitzonderlijke situaties. Wel is het van belang om wonen boven winkels te stimuleren. We splitsen hier dus alleen op de verdieping, tenzij een uitzonderlijke situatie (zoals in geval van langdurige leegstand of aanwezigheid van cultureel erfgoed) aanleiding geeft tot volledige splitsing

5. **Bijzondere afwijkende percelen** Door bv. de diepte, de situering in het weefsel of de afwijkende vorm van het perceel. Dit zijn maatwerklocaties, waarbij splitsen gelet op (de (nieuwe) bebouwing op) het perceel en/of de omgeving op perceelniveau stedenbouwkundig en planologisch in te passen is.

Beoordelingskader

We beoordelen initiatieven integraal, waaronder op woonkwaliteit en woonprogramma. En ruimtelijk relevante aspecten voor de (verandering van de) fysieke leefomgeving. Daarbij zijn bijvoorbeeld de volgende vragen en toetsingscriteria van belang:

1. Heeft het plan voldoende woon- en omgevingskwaliteit?
2. **Omvang appartementen** Zijn de appartementen groot genoeg? Met een gebruiksoppervlak van minimaal 50 m² GBO. Appartementen kleiner dan 50m² gebruiksoppervlakte (GBO) kan alleen voor een specifiek woonconcept dat bedoeld is voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen zoals genoemd in Bijlage 2 Update stedelijke ontwikkelingsstrategie. Of voldoet de omvang aan de actuele Woonvisie van de gemeente?
3. Is het plan ruimtelijk passend op de locatie en in de omgeving?
4. Is de woonintensiteit (het woonprogramma) passend op het adres en/of voor de omgeving?
5. Is er gemakkelijk te bereiken en gebruiken (fietsen)bergruimte? Niet ver liggend van de hoofdentree naar de appartementen, zodat geen overlast of verrommeling voor de omgeving en/of openbare ruimte ontstaat.
6. Is er voldoende en kwalitatieve buitenruimte? Bijvoorbeeld door een eigen balkon of dakterras of door een (gezamenlijke) tuin.
7. Past de aanvraag binnen het E&A-beleid van de gemeente? Bijvoorbeeld de uitgangspunten van het detailhandelsbeleid en/of het afwegingskader voor kantoren.

We splitsen niet:

1. Daar waar splitsen in appartementen ruimtelijk niet inpasbaar of aanvaardbaar is.
2. Bij dakterrassen, balkons of loggia's buiten het bouwvlak. Die kunnen we, bijvoorbeeld door inkiijk, privacy etc., meestal alleen binnen het bouwvlak toestaan. Dit is passend in het omgevingsplan. We beoordelen vanuit de gebouwde omgeving of buitenruimten buiten het bouwvlak wel of niet kunnen toestaan.
3. Op begane grond daar waar de Agenda Linten geldt.
4. Als kamerverhuur erdoor verloren gaat conform de motie: Meer ruimte voor studenten.