

## **Reeshof Midden 2008**



# **Toelichting**





# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding tot planontwikkeling

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) geeft aan dat bestemmingsplannen eens in de tien jaar geactualiseerd moeten worden. In 2006 bestaat het totale bestemmingsplannenbestand van de gemeente Tilburg uit ruim 600 bestemmingsplannen uit verschillende decennia. Doelstelling is om na de actualisatie van dit gehele bestand uiteindelijk 53 actuele beheerbestemmingsplannen over te houden. Voor deze actualiseringsopgave is een plansystematiek opgesteld, welke de basis vormt voor de plankaart en de regels. Hierbij is aansluiting gezocht bij de SVBP 2006 (Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen) en IMRO 2006 (informatie model Ruimtelijke Ordening). In tegenstelling tot het oude bestemmingsplannenbestand zijn de bestemmingsplannen bij voltooiing van het actualiseringprogramma in sterke mate vergelijkbaar.

Het actualiseren van bestemmingsplannen is een autonoom proces; los van incidenteel noodzakelijke planingrepen naar aanleiding van nieuwe ontwikkelingen. Het proces is erop gericht om de gehele gemeente met actuele bestemmingsplanregelingen te bestrijken. Met het maken van deze bestemmingsplannen worden de volgende doelen bereikt:

- I. het vastleggen van bestaande functies en bouwmassa's, waarbij mogelijkheden voor uitbreidingen en veranderingen worden geboden;
- II. het bieden van rechtszekerheid door bestaande activiteiten positief te bestemmen;
- III. het vastleggen van projecten die middels toepassing van een flexibiliteitsinstrument ten aanzien van het eerdere bestemmingsplan tot stand zijn gekomen;
- IV. het vertalen van het stedelijk beleid (structuurplan) in verschillende sectoren naar concrete bestemmingen voor dat stadsdeel;
- V. het zoveel mogelijk tegengaan van ongewenste toekomstige ontwikkelingen;
- VI. de bescherming van in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden;
- VII. het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor particulier initiatief overeenkomstig het gemeentelijke beleid;
- VIII. het mogelijk maken van gewenste sanering, reconstructie e.d.;
- IX. het vergroten van de flexibiliteit door ruime bestemmings- en bebouwingsregelingen, ontheffingsmogelijkheden e.d.

## 1.2 Nadruk op beheer

Dit bestemmingsplan betreft een actualisatie van de voor het van kracht worden van dit plan vigerende planologische regelingen. Daarom wordt het "beheerbestemmingsplan" genoemd. Het gaat immers om een gebied met bestaande functies en bebouwing. Het bestemmingsplan zal niet voorzien in grootschalige veranderingen in de ruimtelijke en functionele structuur in Reeshof Midden. Niettemin wordt, om tot een goede beheersituatie te komen, een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk geacht. De vigerende bestemmingsplannen voor dit gebied zijn inmiddels verouderd.

Ten aanzien van delen van de vigerende plannen is daarnaast een flexibiliteitsinstrument (vrijstelling op basis van de oude WRO, projectbesluit, ontheffing e.d.) toegepast, om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. Het nieuwe beheersbestemmingsplan heeft tot doel de oude plannen en de delen ten aanzien waarvan een flexibiliteitsinstrument is toegepast, te vervangen door een actuele regeling. Een regeling die past bij het huidige ruimtelijke ordeningsbeleid van de gemeente Tilburg voor zowel het ruimtelijk als het functioneel beheer van het gebied.

Met de term 'functioneel beheer' wordt bedoeld op het bestaande en het in de toekomst toegestane gebruik van panden en percelen. In het nieuwe bestemmingsplan zal voor wat betreft het 'functioneel beheer' worden aangesloten op meest recente beleidsnota's van de gemeente Tilburg op het gebied van detailhandel, horeca, verkeer, groen, volkshuisvesting etc. Dit beleid wordt beschreven in hoofdstuk 3. De uitwerking daarvan in het bestemmingsplan zal aan de orde komen in hoofdstuk 4.

De term 'ruimtelijk beheer' heeft betrekking op de bestaande bebouwing en de in de toekomst toegestane bouwvolumes in het gebied. In principe zal voor de bebouwingsregels worden aangesloten op de eerder genoemde plansystematiek welke is gebaseerd op de reeds lang

bestaande regeling in de Bouwverordening. Wat dit concreet betekent voor het bestemmingsplan, wordt toegelicht in hoofdstuk 5.

Het bestemmingsplan wordt gemaakt om tot een goede planologische regelgeving in het plangebied te komen en biedt uiteraard geen panacee voor eventuele (maatschappelijke) problemen in Reeshof Midden.

### **1.3 Versobering beheerbestemmingsplannen**

Naar aanleiding van de achterstand die in de afgelopen jaren is ontstaan in het actualiseren van bestemmingsplannen en het IRO-rapport uit 2001, heeft het college van burgemeester en wethouders in haar vergadering van 15 november 2001 besloten dat beheerbestemmingsplannen o.a. op het gebied van de inspraak versoberd moeten worden. Deze nota is op 10 december 2001 behandeld in de commissie ROVEB.

Concreet houdt dit in dat de nota van uitgangspunten in het vervolg achterwege wordt gelaten en inspraak plaats vindt op basis van het voorontwerp bestemmingsplan. Aangezien de beheerbestemmingsplannen voornamelijk conserverend van aard zijn en in vergaande mate gestandaardiseerd, ligt deze 'versobering' voor de hand. Ook is sprake van een versobering/standaardisering van de toelichting en bijlagen behorende bij het bestemmingsplan. Dit neemt niet weg dat ieder beheerbestemmingsplan een maatwerkproduct blijft, toegesneden op het gebied waarvoor het gemaakt is.

## 2 Beschrijving gebied

### 2.1 Ligging plangebied

De wijk Reeshof Midden bevindt zich in het noordwesten van het stedelijk gebied van de gemeente Tilburg.



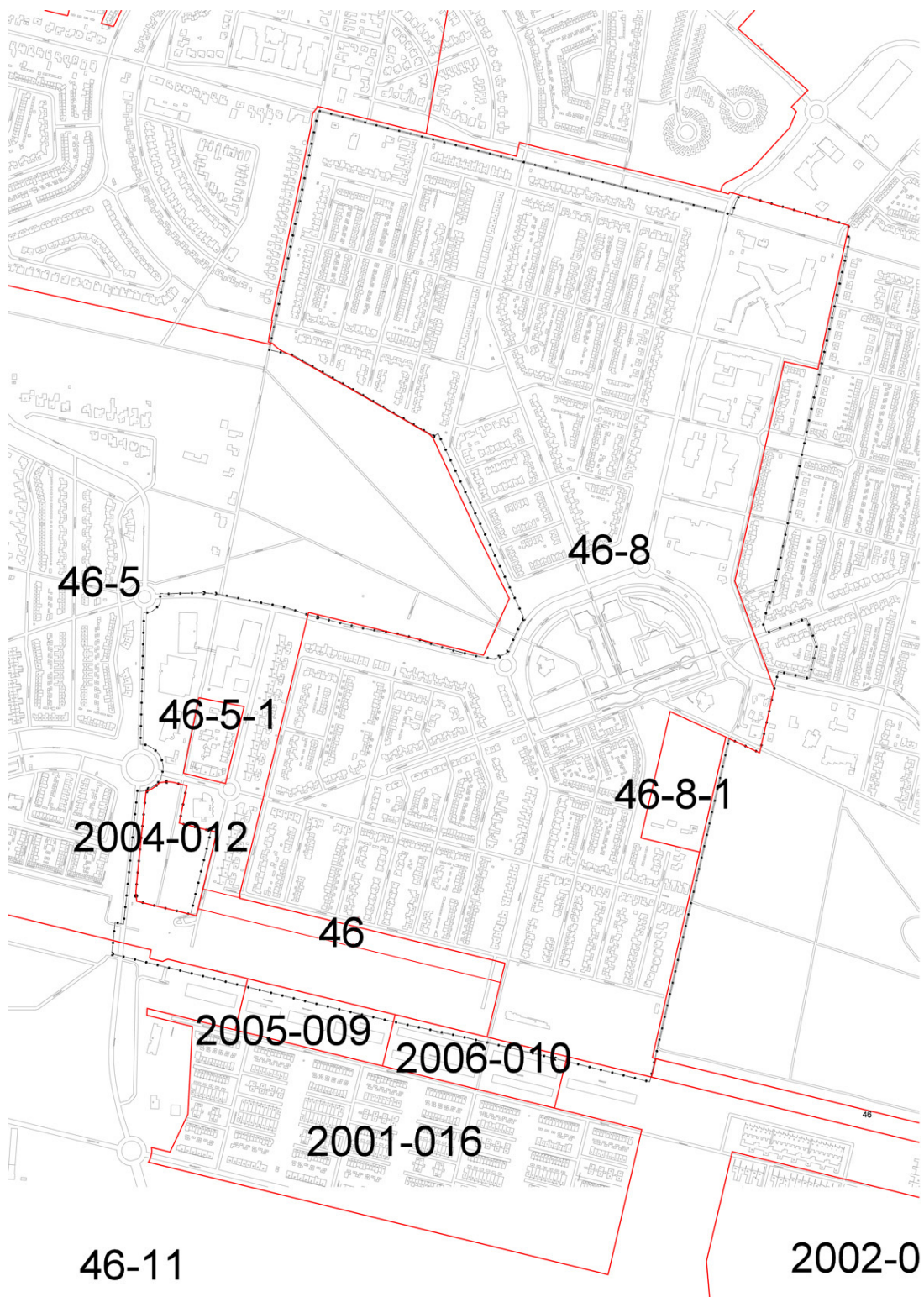
De begrenzing van het plangebied is als volgt:

- in het noorden door de Langendijk;
- in het oosten door de Garderenstraat, de Geesterenstraat, de Deniumstraat, oostzijde van de Donkhof, een klein gedeelte van de Reeshofdijk en de oostzijde van Campenhoef;
- in het zuiden door de spoorlijn Tilburg - Breda;
- in het westen door de Ketelhavenstraat (exclusief de rotondes), een klein gedeelte van de Kijkduinlaan, de Dongewijkdreef (exclusief de rotondes), de Campenhoefdreef, een gedeelte van de Heyhoefdreef, de Haaksbergenstraat tot aan het Hattemplein (inclusief de waterloop gelegen ten westen van de Haaksbergenstraat), evenwijdig aan de Haskerlandstraat (inclusief de Hoevenlakenstraat, de Hindeloopenstraat en de Heterenstraat en inclusief de waterloop gelegen ten zuiden van genoemde straten), een gedeelte van het Kamerikpad en de Nijkerkstraat tot aan de Langendijk.

## **2.2 Juridisch-planologische situatie**

Het bestemmingsplan Reeshof Midden 2008 betreft een algehele herziening van de geldende bestemmingsplannen van dit gebied. Onderstaand overzicht geeft weer welke bestemmingsplannen komen te vervallen bij het van kracht worden van dit nieuwe bestemmingsplan. De daarop van toepassing zijnde partiële herzieningen vervallen ook.

| <b>Dossiernummer</b> | <b>Naam</b>                      | <b>Datum<br/>vaststelling</b> | <b>Datum<br/>goedkeuring</b> | <b>Datum<br/>onherroepelijk</b> |
|----------------------|----------------------------------|-------------------------------|------------------------------|---------------------------------|
| 46-5                 | Dongewijk                        | 24-04-1995                    | 30-11-1995                   | 17-02-1998                      |
| 46-5-1               | Dongewijk, 1e<br>herziening      | 06-07-1998                    | 08-10-1998                   | 02-01-1999                      |
| 46-8                 | Reeshof-Midden                   | 24-02-1997                    | 25-07-1997                   | 11-06-1999                      |
| 46-8-1               | Reeshof-Midden,<br>1e herziening | 03-11-1998                    | 11-02-1999                   | 07-05-1999                      |
| 46                   | Reeshof-Vossen<br>berg           | 02-05-1977                    | 28-06-1978                   | 15-07-1985                      |



## 2.3 Historie

### 2.3.1 VINEX

De Reeshof is een Vinexlocatie, de bouw is in 1980 begonnen en er zijn vele verschillende soorten woningen. De wijk kent een verdeling in diverse kleinere buurten. De deelwijken in dit plangebied kwamen tot stand via bestemmingsplannen die de gemeenteraad in het begin van de jaren '90 vaststelde, waarna de bouw startte. Ten aanzien van de bouw van nieuwe woongebieden zijn de hierna volgende uitgangspunten van het Vinexbeleid typisch voor die tijd.

Om de verdere bevolkingsgroei van Nederland te accommoderen was het belangrijkste uitgangspunt dat nieuwe woonwijken dichtbij de bestaande stadscentra moesten komen. Dit zou een bijdrage leveren aan de volgende doelen:

- versterking van de bestaande winkelcentra en voorzieningen;
- beperken van de dreigende leegloop van (middel)grote steden;
- bescherming van open gebieden door verstedelijking te concentreren rond bestaande (middel)grote steden;
- beperken van automobiliteit tussen wonen, werken en voorzieningen (korte afstanden zijn beter voor het langzaam verkeer en het openbaar vervoer).

Daarnaast was het de bedoeling dat Vinexwijken de 'goedkope scheefheid' op de woningmarkt verminderden: bepaalde huishoudens wonen in 'te goedkope' woningen, waardoor deze onbereikbaar zijn voor lagere inkomens. Het tekort aan goedkope woningen moest oplossen door rijkere huishoudens naar de duurdere woningen in Vinexwijken te lokken. Desalniettemin maakte een vastgesteld aandeel goedkopere huurwoningen deel uit van de Vinexwijken.

De positieve bijdrage van Vinexwijken aan de bovenstaande uitgangspunten is op korte termijn moeilijk meetbaar. In de praktijk kregen Vinexwijken snel een reputatie op basis van makkelijk waarneembare kenmerken:

- grote hoeveelheden woningen werden vaak in rap tempo 'uit de grond gestampt';
- de moderne architectuur week sterk af van de vorige generatie woonwijken (jaren '70);
- hele straten of zelfs meerdere straten kregen dezelfde woningen;
- vaak ging het om een simpel verkavelingspatroon met rechte rijen huizen en kaarsrechte straten;
- in het kader van bezuinigingen kwamen de winkels en voorzieningen pas in een later stadium, als het grootste deel van de woningen al opgeleverd was;
- overdag stonden de wijken niet bekend om levendigheid, de duurdere huizen trokken tweeverdieners waarvan de kinderen naar buitenschoolse of dagopvang gaan;

Bij de latere Vinex(deel)wijken trok men vaak lessen uit het verleden, probeerde men meer afwisseling te creëren en voorzieningen waar mogelijk eerder te realiseren. Zo lijkt het plangebied van dit bestemmingsplan meer afwisselend dan deelwijken van De Reeshof die eerder tot stand kwamen.

### 2.3.2 Heyhoefdreef en Campenhoefdreef

In het plan Huibeven ligt de Heyhoefdreef (lopende vanaf de rotonde Heereveldendreef - Huibevendreef zuidwestwaarts) en in het nieuwe plan Campenhoef ligt de Campenhoefdreef (lopende vanaf de rotonde Heyhoefdreef westwaarts, vervolgens zuidwaarts tot aan de Reeshofweg). Beide namen grijpen terug op de geschiedenis van de Reeshof, waarin zij gelegen zijn.

In 1763 kocht Gijsbertus Steenbergensis, graaf van Hogendorp en vrijheer van Hofwegen, Tilburg en Goirle, voor ruim f 192 een stuk gemeijnt (gemeentegrond) van 253 lopensaten (dit is ongeveer 42 ha) groot, gelegen ten zuiden van de Heerevelden in het westen van Tilburg. In april 1763 sloot hij met Charles Reij de Carle, een gepensioneerd kapitein van het Staatse leger, een zogenaamd contract van compagnieschap "omme een groot gedeelte onbebouwde gronden te defricheeren en tot cultuure te brenge". Reij de Carle bouwde op de grond een groot buitenhuis. De vennootschap werd op 21 september 1767 beëindigd en Charles Reij kocht de gehele onderneming, inclusief de Heerevelden voor een bedrag van f 12.500. Het huis met erf heette aanvankelijk *Campen Hoeve* of *Heihoef*, maar werd nu *Reijshof*, een naam die ook op het gehele bezit betrekking had. Tussen 1813 en 1816 werd de Reijshof afgebroken. Het gebouw heeft gelegen ongeveer ten noorden van de huidige Reeshofdijk, tussen de Reeshofweg en de Heereveldendreef in. De cartograaf Hendrik Verhees vermeldt op zijn kaart van Tilburg en Goirle uit 1790: "Hey-hoef of Rijshof".

*Bron: Ronald Peeters, 'Nieuwe straatnamen II', in: Tilburg, tijdschrift voor geschiedenis, monumenten en cultuur, jrg. VIII (1990), nr. 4, 107-110.*

## 2.4 Ruimtelijke structuur

### 2.4.1 Algemeen

Reeds in het begin van de jaren '70 startte de voorbereiding van het grote uitbreidingsplan De Reeshof. Tijdens een zorgvuldig inspraakproces bleek dat men veel belang hechtte aan de relatie woonwijk-landschap. Dit leidde tot een studie naar de landschapskenmerken in het gebied en naar de mogelijke begrenzing van de wijk De Reeshof. Letterlijk was sprake van het landschap als 'drager' van de inrichting.

De eerste ontwikkelingen vonden plaats in Reeshof Oost en Midden, vanaf 1990 kreeg het onderhavige plangebied meer invulling door de Structuurschetsen Tuindorp De Kievit en Reeshof. Deze leidden in 1993 tot het bestemmingsplan De Kievit, waarin de volgende uitgangspunten centraal staan:

- het kruispunt Langendijk-Reeshofweg is de aanzet voor de nieuwe nederzetting, waaromheen een nieuw tuindorp ontwikkelt,
- een geometrisch stratenplan refereert met landelijke straatprofielen aan de ontginningshistorie van het landschap,
- waterpartijen doorlopen de wijk voor berging en afvoer,
- vanaf een parkachtige rand dringt een lange dreef de wijk binnen,
- tuinen scheppen het algemene kader,
- een karakteristiek bouwwerk vormt een 'focal point' aan de stadszijde.

Het plangebied is goeddeels monofunctioneel, het accent ligt op wonen. De ruim 4000 woningen zijn in korte tijd gebouwd, waarbij opvalt dat meer dan 97% van de woningvoorraad eengezinswoningen betreft. Ruim 800 (19,6%) woningen van het totaal zijn huurwoningen. Het verkavelingspatroon varieert van eenvorming (binnenwijken) tot speels (wijkranden met bijv. cirkelwoningen en alzijdige woningen in de ecologische verbindingzone). Verder heeft het plangebied een wijdmazige opzet met veel groen en ruime ontsluitingswegen.

### 2.4.2 Linten

Het vooroorlogse Tilburg wordt gekenmerkt door de 'linten'; de oudste straten in het gebied van waaruit de stedelijke ontwikkelingen hebben plaatsgevonden. Ze zijn ook nu nog belangrijke ontsluitingswegen in het gebied en herbergen vele en verschillende functies. De bebouwing aan deze linten is in de loop der tijd perceelsgewijs en in wisselend tempo 'gegroeid' en daardoor zeer gevarieerd. Daarmee zijn de linten de ruimtelijke dragers in de oude stad en vormen zij de hoofdstructuur van de oude gebieden.

Buiten de oude stad is er wel een hoofdstructuur voor de ontsluiting in de nieuwe gebieden, maar dit is niet de drager voor de ruimtelijke inrichting. In De Reeshof staat het landschap centraal als de ruimtelijke drager van de stedelijke inrichting. Hier is het dus niet de verkeershoofdstructuur die leidend is voor de ruimtelijke ontwerpprincipes. Wel zijn er belangrijke ontsluitingswegen in het plangebied die deel uitmaken van de hoofdstructuur nieuwe gebieden: de Bijsterveldenlaan en de Middeldijkdreef. Deze wegen en de rest van de verkeersstructuur komen aan de orde in de volgende paragraaf.

### 2.4.3 Verkeersstructuur

Kenmerkend voor de wegenstructuur in Reeshof is het ruime wegprofiel (straat-berm), een royale groene opzet die goed past bij de ontwikkeling tot tuindorp.

De Reeshof heeft twee ontsluitingswegen met bijbehorend profiel (50-km/u-wegen). In zuidelijke richting sluiten de Reeshofweg en de Burgemeester Baron Van Voorst tot Voorstweg aan op de Bredaseweg. De Burgemeester Baron Van Voorst tot Voorstweg vormt tevens een interwijkse verbinding met de oostelijke wijk Het Wandelbos en ontsluit de Reeshof noordwaarts.

Een derde hoofdonsluitingsweg ontstaat aan de westzijde van de Reeshof. Daar sluit de Dalemndreef aan op de Burgemeester Letschertweg, die nu nog aantakt op de Bredaseweg en op termijn in noordelijke zin doortrekking vindt.



De interne wijkontsluiting van het plangebied bestaat uit de volgende 50-km/u-wegen:

- Heyhoefdreef;
- Heereveldendreef;
- Campenhoefdreef;
- Dongewijkdreef.

De langzaam verkeersroutes lopen vooral van oost naar west, van winkelcentrum Heyhoef en Reeshofpark over de Dongevallei naar Dalem.

Het plangebied Reeshof Midden wordt aan de zuidkant begrensd door de spoorlijn Tilburg-Breda. De Ketelhavenstraat vormt de ontsluiting voor station Reeshof. Reeshof Midden ligt direct aan belangrijke openbare vervoerstromen en is daardoor uitstekend bereikbaar. Het station biedt aansluiting op het (inter)nationale spoornetwerk terwijl de halte bij het station onderdeel uitmaakt van het nieuwe TOP-systeem. Bij deze TOP halte komen zowel de snelle expressediensten, de T-lijdienst als de CVV (Collectief Vraagafhankelijk vervoer) bij elkaar.

## **2.4.4 Hoofdropzet van de wijk**

### **2.4.4.1 Het ruimtelijk concept**

Het ontwerp-structuurplan Reeshof uit 1977 typeerde het landschap als 'drager' van de stedenbouwkundige inrichting en stelde een 'landschapsas' voor die het plan doorloopt. De as volgt uit de visuele en fysische structuur van het landschap, waarbij kleinere landschapscomponenten (water, reliëf) een rol spelen in de uitwerking van deelplannen. Centraal staat het kruispunt van de landschapsas met een stedelijke as. Op dit knooppunt ontmoeten drie groene wiggen elkaar, die De Reeshof verder geleiden.

Op buurniveau herhaalt zich dit structurerend principe: buurtassen, waaraan enerzijds buurtvoorzieningen liggen en groene geledingzones tussen afzonderlijke buurten anderzijds. De buurtassen met bebouwingsstroken verbinden de buurten onderling en doorsnijden de groene geledingzones. De bebouwingsstroken geleiden de langzaam verkeersroutes en geven de samenhang tussen de buurten aan, de groenstroken juist de scheiding. Doorgaande verkeersverbindingen moeten buiten de woonwijk komen.

### **2.4.4.2 De vormgeving**

Dat het plangebied dicht bij de dorpen Gilze, Rijen en Dongen ligt dan bij de stadskern van Tilburg was aanleiding om het gebied niet als buitenwijk van Tilburg te zien. Het moest een nederzetting met een eigenstandig karakter worden. De gemeente wilde het woonmilieu laten aansluiten op de omliggende dorpen, het streven was naar het karakter van een 'tuindorp'.

Landschappelijk wilde men terugkeren naar de oude beelden van het oorspronkelijke moerasstroompje De Donge en het heidelandschap met boompartijen. De strook naast De Donge kreeg een reservering voor 'landschapsbouw', met haaks daarop een park van 100 hectare.

Voor het stratenpatroon van deelwijk De Kievit introduceerde Tilburg een driekwart cirkel: de Singel met centraal de kruising van de landschapsas met de stedelijke as. Het assenkruis deelde de cirkel in vier kwadranten, het kruispunt deed een 'dorpskern' ontstaan met scholen, een voetbalveldje, een boomgaard en dergelijke. De nadruk in het plan lag op het 'beeld', de sfeer die het plan moest oproepen. Het centrum van het tuindorp refereerde aan Brabantse dorpen.

De deelwijk Leeuwerik ontstond uit vier woongebieden, die als taartpunten in één middelpunt samenkomen. De 'taartpunten'-structuur kreeg ruimtelijke versterking door een stelsel van zichtlijnen, veelal fiets- en/of voetpaden. De twee noordwestelijke woongebieden zijn relatief compacte driehoeken die samen een ruit vormen. Centraal kwam de kruising tussen de van noord naar zuid lopende buurtontsluitingsweg (buurtas) en de oost-west gerichte wijkontsluiting (Middeldijkdreef). De ruit kreeg een omlijsting met geschakelde woningen, die front moesten maken naar de groene zones rondom.

#### **2.4.4.3 Stedenbouwkundige context Reeshof West**

In de oorspronkelijke plannen voor Heerevelden en Campenhoef zijn strakke schuine buurtassen te vinden. De rondslag van de vormgeving is wat genoemd wordt een "morfologische compositie": een orthogonale gridstructuur waardoor één schuine lijn loopt. Deze lijn heeft geen landschappelijke aanleiding en blijkt alleen te verwijzen naar het centrum. Het is een zeer formele vertaling van het begrip 'buurtas' uit het structuurplan Reeshof.

In het ten oosten van het plangebied gelegen Huibeven komt eenzelfde structuur voor. De richting van het grid is daar bepaald door de kavelrichtingen. In Heerevelden en Campenhoef worden de richtingen van het grid en de schuine buurtassen soms met elkaar verweven, zodat de herkenbaarheid van de assen minder wordt.

Ondanks het minder rigide, wat speelsere karakter van de hoofdropzet van het plan, zijn de bouwblokken zelf daarentegen strakker dan in Huibeven.

Ook de in Huibeven toegepaste typologie van brede lanen en smalle straten (formele typen), brede wegen en smalle erven (informele typen) en de buurtas, is niet meer herkenbaar in Heerevelden en Campenhoef. De stedenbouwkundige vormgeving op bouwblokniveau vervlakt daardoor. Dat wordt nog versterkt door de 'no nonsense'-architectuur van de bouwblokken, die naar de geest van de tijd weinig opvallends toont.

#### **2.4.4.4 Groen**

De hele Reeshof begint achter een geluidswal op grote afstand van het centrum, waar de wijk een scherpe rand heeft langs de Burgemeester Baron van Voorst tot Voorstweg. De zone tussen het woongebied en het fietspad langs het kanaal heeft deels een inrichting met waterpartijen. Aan de westzijde hebben het riviertje De Donge en De Dongevallei een aangepaste natuurontwikkeling om de voorgestane ecologische structuur te realiseren.

Stedenbouwkundig heeft De Reeshof 'harde' stenen voorkanten en 'zachte' groene achterkanten. De oevers van waterpartijen zijn nodig voor drooglegging en zijn vaak uitgegeven aan de aangrenzende bewoners, die er hun eigen stekje aan het water van maken. De bestaande elementen zijn ingepast in de groene structuur met de routes voor langzaam verkeer, waarbij de fietsroutes op de voormalige landwegen (Reeshofdijk, Langendijk) aansluiten op de hoofdwegenstructuur en het fietssternet.

De elementen van de groene hoofdstructuur van Reeshof Midden zijn: de Reeshofdijk, de Hillegomlaan, Genemuiden/Dubbeldampad/Dubbeldamstraat, Koolwijkstraat/Krabbendamstraat en de spoorzone.

## **2.5 Functionele structuur**

### **2.5.1 Wonen**

Het wonen is de meest dominante functie in heel Reeshof.

De buurten Campenhoef en Heerevelden zijn gerealiseerd tussen ca. 1985 en 1992. Deze wijken zijn ruimer opgezet dan bijvoorbeeld het ten noordoosten gelegen Gesworen Hoek. Koopwoningen, van goedkoop tot duur domineren in deze buurten. Hier en daar is een klein aantal (sociale) huurwoningen te vinden. De bevolkingssamenstelling van deze wijken is een afspiegeling van hetgeen verwacht kan worden in een jonge woonwijk: veel huishoudens in de startfase van gezinsvorming. Het zijn rustige woonbuurten met relatief veel kinderen.

### **2.5.2 Overige voorzieningen**

#### **Noord(oosten)**

In het noordoosten van het plangebied, ten oosten van de Heereveldendreef liggen verschillende basisscholen, een gymzaal, een kinderdagverblijf en een peuterspeelzaal. Ten noorden van deze onderwijsinstellingen, aan de Gendringenlaan, is Zorgcentrum Reyshoeve gelegen, dat verpleging, verzorging, welzijn en dienstverlening aan ouderen biedt. Sportcentrum Reeshof, dat aan jong en

oud een combinatie van sportieve mogelijkheden zowel in de sporthal als in het overdekte zwembad biedt, ligt ten zuiden van de onderwijsinstellingen aan de Heereveldendreef. Het sportcentrum is recentelijk uitgebreid. Aan de bestaande accommodatie zijn een wedstrijdbassin van 15 x 25 meter, een peuterbassin en een kleuterbassin toegevoegd. Bij het zwembad is bovendien de mogelijkheid gecreëerd om te recreëren in de buitenlucht en de kleedruimtes zijn vergroot. Ook de horeca is uitgebreid. Naast de uitbreiding van het zwembad is er ruimte vrij gemaakt voor een profitcenter, waarin ruimte voor fitness, aangevuld met een mogelijkheid tot kinderopvang is.

### **Midden**

Winkelcentrum Heyhoef is in 1997 als voorzieningengebied gerealiseerd. Heyhoef omvat detailhandel, bovenwoningen (huur) en diverse sociaal-maatschappelijke voorzieningen (o.a. de gemeentelijke stadswinkel, het gebiedsteam West van Wijkzaken, de openbare bibliotheek, wijkcentrum Reeshof en de Stichting Wijkraad Reeshof). Eenmaal in de week is er markt op het westelijk deel van de parkeerplaats.

### **Zuiden**

In het zuiden van het plangebied, ten noorden van de spoorlijn, ligt Sportpark Campenhoef, alwaar Sportvereniging Triborgh gevestigd is. Ten oosten van het sportpark ligt een gemeentewerf.

Tussen het sportpark en het Stationsplein is een strook met de bestemming "Gemengd-Uit te werken" geprojecteerd op een thans braakliggend terrein.

In 1995 is het bestemmingsplan "Dongewijk" vastgesteld. Dit plan behelst onder meer het stationsgebied Reeshof, een gebied dat indertijd op een enkele boerderij na, onbebouwd was.

In dit gebied was ten behoeve van het gehele nieuwe stadsdeel een station geprojecteerd, met daaromheen een zone met stationsgebonden voorzieningen en een 'gemengde zone'. Deze gebieden, ingeklemd tussen het reeds bestaande Campenhoef en het toen nog te realiseren Dongewijk, worden geflankeerd door wijkontsluitende infrastructuur inclusief een nieuwe tunnel en vormen met het station een centrale knoop van functies, verkeer en stedenbouwkundige massa. De spoorzone Reeshof, ook wel Knoop-Totaal genoemd, omvat het hele stationsgebied inclusief de spoorstroken van de diverse deelwijken in DE Wijk en de Reeshof. Op een gedeelte van de spoorstrook ten oosten van het Mes (Campenhoef) is in onderhavig bestemmingsplan de bestemming "Gemengd-Uit te werken" gelegd. Middels een uitwerkingsplan, waarvoor een aparte procedure zal worden gevoerd, zal op dit gebied een directe bestemming gelegd kunnen worden voor ondermeer lichte bedrijvigheid, kantoren en maatschappelijke instellingen. Aangezien de plannen om dit gebied te ontwikkelen op het moment van het opstellen van onderhavig bestemmingsplan niet voldoende concreet zijn, is er niet gekozen voor een directe bestemming Gemengd.

### **Zuid(westen)**

In het zuidwesten van het plangebied is een cluster van diverse functies aanwezig. Kantoorcomplex La Vista Duna ligt aan de Kamerikstraat ten zuiden van de Kijkduinlaan. Hierin zijn diverse dienstverlenende functies gevestigd. Van makelaar, advocaat, incassobureau en notaris tot accountant, secretariële en financiële dienstverleners. Aan de Kamerikstraat ten noorden van de Kijkduinlaan liggen voorts een Montessori basisschool (De Petteflet), Vogelasiel Tilburg en een kleiner kantoorgebouw. Sporthal Dongewijk aan de Dongewijkdreef beschikt over een uitschuifbare tribune, die een capaciteit heeft voor 400 toeschouwers. In de sporthal is een horecaruimte aanwezig. Volleybalvereniging 't Luifeltje, badmintonclub Reeshof en korfbalvereniging Tilburg zijn de vaste huurders van deze accommodatie. Aan de Ketelhavenstraat is het Beatrix college gelegen. Dit is een middelbare school voor VMBO TL, HAVO en Atheneum.

## **2.6 Technische infrastructuur**

In het plangebied is sprake van enkele belangrijke technische infrastructurele voorzieningen, welke mogelijk gevolgen hebben voor ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving. Hieronder zal op deze categorie nader worden ingegaan.

De tracés van hoofdtransportleidingen/- kabels zijn alleen op de plankaart aangegeven voor zover deze betrekking hebben op bestemmingen waarop een bouwtitel rust. Binnen de bestemmingen V-V, V-H en V-R zijn in principe geen tracés van hoofdtransportleidingen/- kabels aangegeven, mede gelet op het openbaar karakter (eigendom) van het gebied en de hoeveelheid kabels/ leidingen binnen deze bestemmingen.

Eventuele tracés van hoofdtransportleidingen/ -kabels die in het kader van externe veiligheid van belang zijn, worden wel op de plankaart aangegeven. Op het bijbehorende kaartje zijn de in het plangebied aanwezige kabels en leidingen illustratief weergegeven.



## 2.7 Relatie met vliegbasis Gilze-Rijen

### Instrument Landing System (ILS)

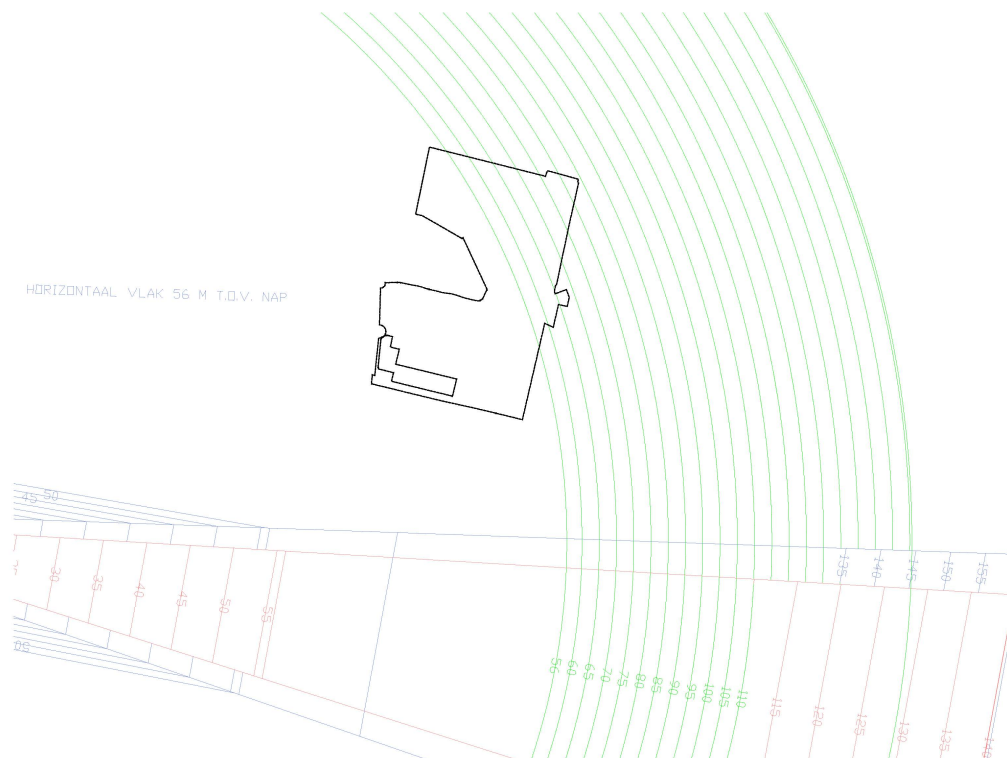
De vliegbasis Gilze-Rijen beschikt over een Instrument Landing System (ILS). Het ILS is bedoeld voor het nauwkeuriger uitvoeren van naderingen door vliegverkeer, ook onder slechte weersomstandigheden. Voor het goed functioneren van het ILS is het noodzakelijk dat in een gebied, het verstoringsgebied, rondom de start- en landingsbaan geen verstoring optreedt. Dit gebied bestaat uit meerdere vlakken met daarbij behorende hoogtes, zowel horizontaal als oplopend. Een object dat beneden de betreffende hoogte blijft zal geen verstoring op het ILS opleveren en zou toelaatbaar kunnen zijn. Een object dat hoger is dan de (zonder meer toelaatbare) betreffende hoogte moet worden getoetst op eventuele verstoringseffecten. Om dit te borgen zijn de maximum toelaatbare hoogtes opgenomen in het bestemmingsplan. Hieraan is zoals te doen gebruikelijk in de regel een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid voor het college gekoppeld ten behoeve van een hogere bouwhoogte, gelet op het vorenstaande echter onder de extra voorwaarde *dat de werking van het ILS niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed*. Voorafgaand aan het verlenen van de ontheffing dient schriftelijk advies te zijn ingewonnen bij de beheerder (Dienst Vastgoed Defensie, Directie Zuid, Postbus 412, 5000 AK te Tilburg).

*Het plan Reeshof Midden is gelegen in het ILS gebied waarvoor een maximale bebouwingshoogte geldt, van 45 m +NAP oplopend tot 60 m +NAP. Zie de onderstaande kaart.*



2 km.

Voor het plan Reeshof Midden geldt in relatie tot de IHCS een maximale bebouwingshoogte van 56 oplopend tot 85 m +NAP aan de noordoostkant van het plangebied. Raadpleeg de hoogtelijnen op de onderstaande IHCS kaart.



## 2.8 Streekplan

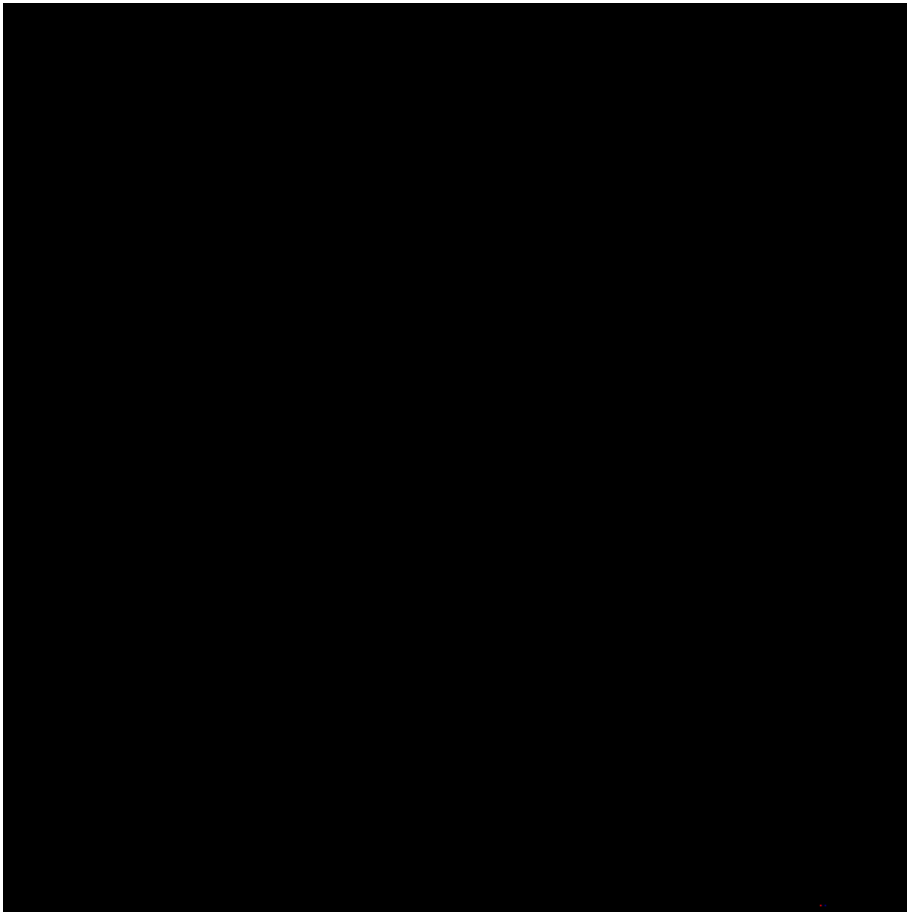
In het kader van het streekplan Noord-Brabant 2002 is voor de stedelijke regio Breda-Tilburg een ontwerp uitwerkingsplan gemaakt. Hierin is station Reeshof en omgeving opgenomen als 'stedelijk knooppunt'.

Op de plankaart van het uitwerkingsplan zijn 'stedelijke knooppunten' aangegeven. Dit zijn tevens knooppunten van vervoerssystemen. Op stedelijke knooppunten zonder de aanduiding IC (InterCity, zoals Reeshof) wordt een ontwikkeling van gemiddeld intensieve vormen van werken met meervoudige en zakelijke autoafhankelijke functies voorgestaan.

Het bestaand stedelijk gebied vervult een belangrijke rol voor het accommoderen van de stedelijke ruimtevrage. Stedelijke herstructurerings- en intensiveringprocessen zijn in beginsel overal binnen het bestaand stedelijk gebied mogelijk. Uiteraard moet hierbij worden aangesloten op de kwaliteiten en mogelijkheden van dat stedelijk gebied. Ontwikkeling van een duidelijke stedelijke hoofdstructuur en van verbindingen van het centrumgebied met de verschillende stedelijke knooppunten is wezenlijk.

Het onderliggende wegennetwerk in de stedelijke regio Breda-Tilburg zal niet alleen moeten worden gezien als feeder naar het hoofdwegennet, maar zal vooral ook ingericht moeten worden als zelfstandige verbindingen die in staat zijn regionale verplaatsingen te accommoderen. Tevens dient het onderliggende wegennet beter verknoopt te worden met andere modaliteiten. Dergelijke transferpunten vragen ook een bepaald ruimtelijk programma. Belangrijk is een goede samenhang te vinden tussen het schaalniveau van de te verknopen netwerken en het schaalniveau van de ruimtelijke functies in de omgeving van dergelijke knooppunten. Zo ontstaan attractieve vestigingsmilieus met een gedifferentieerde kwaliteit van bereikbaarheid.

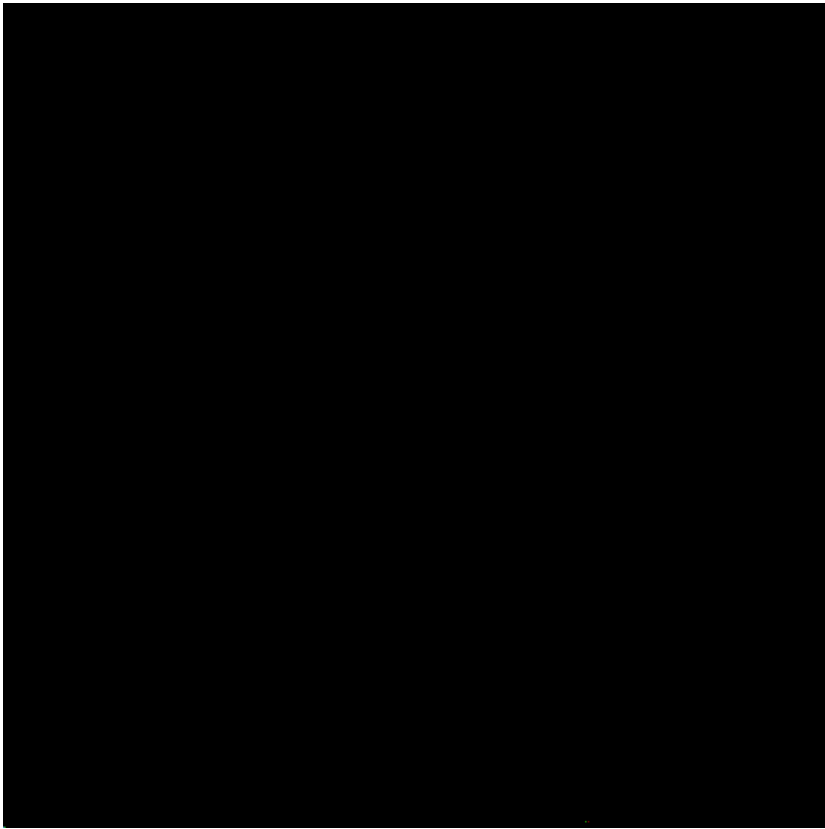




## 2.9 Structuurvisie

De Ruimtelijke Structuurvisie Tilburg 2020, "Tilburg stad van contrasten", januari 2005 (deel 1 de visie en deel 2 het achtergrondrapport), vermeld het volgende over het plangebied.

- Ontwikkelen en versterken van overige stedelijke gebieden in de stad: station West/Westermarkt, station Reeshof/Heyhoef, station Berkel-Enschot/Eikenbosch en Wag-nerplein. Deze plekken zijn met name geschikt voor de locatie van wijkvoorzieningen. (uit deel 1);
- De Reeshof wordt getypeerd als groenstedelijk milieu. Met name in de wijk Gesworen Hoek vindt een versterking plaats van dit milieu. Maatregelen zijn hier vooral gericht op het verbeteren van de woonomgeving. Bedrijvigheid aan huis wordt gestimuleerd om functie-menging te realiseren en zo de levendigheid te vergroten. Winkelcentrum Heyhoef neemt binnen de Reeshof een centrumfunctie in, doordat hier diverse voorzieningen zijn gevestigd. In de toekomst wordt hier het centrumstedelijke milieu verder versterkt. Een centrumstedelijk milieu met een variatie aan voorzieningen en een relatief hoge dichtheid wordt eveneens gerealiseerd rondom het nieuwe station Reeshof. (uit deel 2);
- Kleinschalige kantoren zijn te realiseren bij station Reeshof, Ringbaan-West, Ringbaan-Zuid, Surfpas en de Universiteit van Tilburg - Professor Cobbenhagenlaan. (uit deel 2);
- Bij station Reeshof bestaan bovendien mogelijkheden extra voorzieningen te realiseren in de strook aan de zuidzijde van het spoor. (uit deel 2).



## 3 Gemeentelijk beleid

In dit hoofdstuk volgt een samenvatting van het gemeentelijk beleid dat van invloed is op beheerbestemmingsplannen. Het beleid omtrent milieu volgt in de milieuparagraaf.

### 3.1 Ruimtelijke Structuurvisie 2020

De Ruimtelijke Structuurvisie Tilburg 2020 is een integraal ruimtelijk plan voor de gehele gemeente Tilburg. Deze visie is de opvolger van het 'Stadsbeheerplan Tilburg' uit 1990. De structuurvisie is de ruimtelijke vertaling en onderlinge afstemming van de ambities van de gemeente Tilburg op de gebieden wonen, werken, voorzieningen, recreatie, mobiliteit, natuur, water en landbouw tot 2020. "Tilburg", stad van contrasten" vormt het leidende thema voor de ruimtelijke ontwikkeling en dus het ruimtelijk beeld in de toekomst; contrasten tussen stad en landschap, tussen de stad en de omliggende dorpen, maar ook tussen de stedelijke en de dorpse elementen in de stad. De ruimtelijke contrasten die Tilburg karakteriseren maken de kwaliteiten van de stad zichtbaar. Kiezen voor het benutten en versterken van deze kwaliteiten betekent een verbijzondering van Tilburg ten opzichte van de andere grote steden in Noord-Brabant: een prettige stad om in te verblijven met een goed voorzieningenniveau, woningen en arbeidsplaatsen voor alle geledingen van de bevolking en gelegen in een blijvend groene omgeving.

De speerpunten van de Ruimtelijke Structuurvisie zijn de volgende:

- I. Het buitengebied van Tilburg is gevarieerd en wordt behouden en verder versterkt;
- II. Primair wordt de invulling van de verstedelijkingsopgave gezocht in het bestaand stedelijk gebied (binnen de tangenten). Soms is benutting van het buitengebied echter onvermijdelijk, bijvoorbeeld om de vereiste variatie in woonmilieus aan te bieden. Ruimtelijke ingrepen in het buitengebied zijn altijd kleinschalig en worden alleen gerealiseerd op die plaatsen die op grond van de bestaande kwaliteiten van water, bodem, ecologie en cultuurhistorie zijn geselecteerd;
- III. De kenmerkende ruimtelijke structuur van oude linten en historische driehoekige pleinen blijft altijd herkenbaar. Op enkele plaatsen in de stad wordt op verantwoorde wijze geïntensiveerd. Op plekken met een hoge dynamiek is hoogbouw toegestaan;
- IV. De noodzakelijke intensivering van het stedelijk gebied mag niet ten koste gaan van het structurele groen in de stad.

De Ruimtelijke Structuurvisie Tilburg 2020 is door de Raad vastgesteld in januari 2005.

### 3.2 Volkshuisvestingsbeleid

#### 3.2.1 WoonVisie

In de WoonVisie komen thema's en trends in het wonen aan de orde, worden actuele knelpunten geduid en worden de woonopgaven voor de komende jaren benoemd. Het centrale thema in de WoonVisie is het streven naar een 'stad in balans', een stad waarin voldoende mate van differentiatie in het woningaanbod is zodat iedereen passende woonruimte kan vinden maar wel met een evenwicht tussen de belangen van het individu en die van het collectief en waar segregatie wordt vermeden.

In de Woonvisie wordt een vijftal speerpunten benoemd, waarmee Tilburg inhoud wil geven aan de 'Stad in balans':

- V. kwaliteit: aandacht voor duurzaamheid, flexibiliteit en bruikbaarheid, veiligheid en differentiatie in de bouwprogramma's;
- VI. keuzevrijheid en zeggenschap: aandacht voor de specifieke wensen van de consument, o.a. door particulier en mede-opdrachtgeverschap;
- VII. maatwerk in wonen, zorg en welzijn: aandacht voor de zorg- en begeleidingsbehoeften van mensen en de (woon)voorzieningen die hierbij nodig zijn;
- VIII. aandacht voor de betaalbaarheid van het wonen, zowel voor wat betreft verwervingskosten/huurprijs als voor totale woonlasten;
- IX. samenwerking.

Om meer aansluiting te vinden bij de huidige en toekomstige woonbehoeften is de stad in de WoonVisie ingedeeld in woonmilieus: Centrum-stedelijk, Stedelijk-buiten-centrum, Groen-stedelijk, (Centrum)-dorps en Landelijk. Daarbij wordt per gebied aangegeven in welke richting het zich moet ontwikkelen om aan het gewenste woonmilieu te voldoen. Bij (woningbouw)ontwikkelingen in een bepaald gebied dient nadrukkelijk rekening te worden gehouden met deze woonmilieuopgave. De eerder genoemde 'stad in balans' dient vorm te krijgen binnen de woonmilieus.

### 3.2.2 Nota Wonen

Door het regelmatig monitoren van alle bouwinitiatieven blijkt dat er in Tilburg veel plannen zijn voor het realiseren van appartementen in de middeldure en dure (koop)sector. Het aantal initiatieven is dusdanig groot dat daadwerkelijke ontwikkeling onwaarschijnlijk lijkt. Deze ontwikkeling vormt een bedreiging voor de Tilburgse woningmarkt. In de eerste plaats omdat er veel vertragingen optreden in de woningbouwproductie als geheel. Ten tweede omdat dit belemmerend werkt op gewenste en haalbare woningbouwinitiatieven in de herstructurering, bij herontwikkeling van pleinen en transformatie- en inbreidingslocaties als Piushaven en op middellange termijn Stationszone. De gemeente heeft daarom besloten nadrukkelijker sturing te geven aan de nieuwbouw van middeldure en dure koop appartementen in Tilburg door bouwplannen te prioriteren. Prioritering zal plaatsvinden aan de hand van het in 2006 door de raad vastgestelde toetsingskader bestaande uit de volgende vier criteria:

- Woonmilieutypering: ligt het planinitiatief in een gebied met een woonmilieu waar veel/voldoende vraag naar is (vraag-aanbod naar woonomgeving);
- Ruimtelijk-Stedenbouwkundig: past het planinitiatief in een gebied onder andere in de nog op te stellen kaders van de in voorbereiding zijnde lintenaanpak en de Nota Hoogbouw;
- Consumentengerichtheid: richt het initiatief zich op een uniek product dat niet concurrerend is met andere appartementen(plannen), bijvoorbeeld bijzonder woonconcept en/of bedoeld voor een specifieke doelgroep. (woon-zorg, (kwaliteit voor de) doelgroepen, woonconcepten e.d.);
- Maatschappelijke prioriteiten in het kader van integrale gebiedsontwikkeling: is het planinitiatief onderdeel van een voor de gemeente prioritaire gebiedsontwikkeling (herstructurering bestaande woongebieden of woonzorgomgevingen).

Toepassing van deze criteria betekent derhalve dat plannen, naarmate ze op meer criteria scoren, een hogere prioriteit hebben, en derhalve op gemeentelijke medewerking kunnen rekenen. Plannen die niet op de criteria scoren en niet hard zijn, zullen niet vanzelfsprekend op gemeentelijke medewerking kunnen rekenen. Hierover zal de discussie moeten plaatsvinden over aanpassing naar grondgebonden types, wijziging in doelgroep/concept, fasering in tijd of anderszins.

### 3.2.3 Kwalitatief Woningbehoefteonderzoek

Uit het vierjaarlijkse woningbehoefteonderzoek waarvan de meest recente is uitgevoerd in 2004, blijkt dat de woonwensen van verhuisgeneigde huishoudens wat bescheidener zijn dan vier jaar geleden. De vraag naar koopwoningen is groot al is deze ten opzichte van 2000 wat afgenomen, de gewenste huur- en koopprijzen liggen wat lager, de grote vraag naar vrijstaande en half-vrijstaande typen is afgenomen ten gunste van de rijtjeswoning, en de vraag naar grote woningen is afgenomen ten faveure van de driekamerwoning.

Toch betekent dit niet dat de Tilburgse woningmarkt in kwalitatief opzicht in evenwicht is gekomen. Als de vraag naar woningen wordt afgezet tegen het aanbod, blijft er een relatief overschot aan rijtjeshuizen en met name huurflats zonder lift, terwijl er een relatief tekort is aan vrijstaande en half-vrijstaande woningen in de koopsector, en aan flatwoningen met lift in met name de huursector. Bedacht moet worden dat het aantal koopstarters weer zal oplopen zodra een economisch herstel optreedt, het consumentenvertrouwen opveert en de prijzen in de koopsector stabiel blijven. Deze verwachting is gebaseerd op de landelijke trend dat veel woonconsumenten blijvend gericht zijn op een kwalitatief hoogwaardige en ruime (koop)woning.

### **3.2.4 Wonen en zorg**

De huisvesting van zorgbehoevenden (ouderen en gehandicapten) is een belangrijk aandachtspunt van het Tilburgse woonbeleid. Doelstelling hierbij is dat deze groep zoveel mogelijk wordt gemengd met de overige bevolking. Streven hierbij is wel dat er voldoende zorg, welzijn en diensten in de nabijheid zijn, dan wel gerealiseerd worden. Hiertoe is het principe van woonzorgservicezones ontwikkeld, waarbij het geheel van woon-, zorg- en dienstverleningsfuncties in een bepaald gebied optimaal op elkaar worden afgestemd. Bij nieuwe uitleglocaties dient invulling aan dit principe te worden gegeven. Ten aanzien van woningbouwontwikkeling in bestaand stedelijk gebied geldt dat er gestreefd moet worden naar het creëren danwel versterken van woonzorgservicezones.

Alle nieuwe woningen moeten voldoen aan de criteria die gelden voor het niveau 'bezoekbaarheid' uit Aanpasbaar bouwen. Voor grotere bouwontwikkelingen geldt bovendien dat minimaal 40% uitgevoerd moet worden als nul-tredenwoning (levensloopbestendig).

### **3.2.5 Politiekeurmerk "Veilig Wonen"**

Alle nieuwe woningen moeten sinds 1 januari 2006 voldoen aan de criteria die gelden voor het Politiekeurmerk Veilig Wonen®. Deze criteria hebben zowel betrekking op de woning als op de woonomgeving.

## **3.3 Economisch beleid**

### **3.3.1 Hoofdpijnen economische beleid Tilburg 2001-2010**

De beleidsnota beoogt de hoofdpunten weer te geven van het toekomstige Tilburgse economische beleid en vormt een onderdeel van het totale gemeentelijke beleid zoals onder andere is vastgelegd in het meerjaren ontwikkelingsprogramma (MOP), de programmabegroting en het college-akkoord, het ABC. In deze beleidsnota is geconstateerd dat Tilburg haar toekomstige economisch beleid moet richten op het verder verbeteren van haar vestigingsklimaat door onder andere:

- I. Het scheppen van een gevarieerd en kwalitatief hoogwaardig aanbod van bedrijventerreinen en kantorenlocaties;
- II. Het voeren van een aanbod- en vraaggericht arbeidsmarktbeleid;
- III. Te investeren in projecten en samenwerkingsverbanden;
- IV. De aandacht voor de industrie te verbreden naar andere sectoren als de zakelijke dienstverlening en daarop een flinke acquisitie-inspanning plegen.

Als beleidsvoornemen staat in de nota vermeld dat de gemeente zich zal blijven inspannen voor de industrie. Een goede bereikbaarheid is voor de industrie en andere sectoren van groot belang. Hierbij van belang zijnde projecten zijn de realisatie van de Noordwesttangent, de ontwikkeling van Vossenbergh West II, Tradepark 58 en de verdieping van het Wilhelminakanaal. Tilburg versterkt haar positie als logistiek knooppunt. Rijk en provincie werken mee aan en participeren de komende periode substantieel in de gewenste multimodale ontsluiting van Tilburg.

### **3.3.2 Ruimte voor bedrijven**

In 1998 heeft de gemeenteraad de kadernota Ruimte voor Bedrijven vastgesteld. Het doel van de nota is het oplossen van de knelpunten op korte termijn en het reserveren van voldoende ruimte op langere termijn om in de vraag naar bedrijventerreinen te kunnen voorzien. Gezien de lange productietijd van bedrijventerreinen wordt als planhorizon het jaar 2015 aangehouden.

In de nota is de behoefte aan bedrijventerreinen in kaart gebracht. De behoefte is sterk afhankelijk van de conjunctuur en alleen globaal te ramen. Kwantitatief wordt de behoefte tot 2015 geraamd op 519 hectare. Kwalitatief wordt daarbij onderscheid gemaakt in twee typen terreinen:

- I. Grootchalige gemengde terreinen (voor milieuhinderlijke bedrijven en bedrijven die verkeer aantrekken): totaal 252 ha;
- II. Kleinschalige gemengde terreinen (voor het midden- en kleinbedrijf en voor kantoorachtige

bedrijven): totaal 267 ha.

Binnen beide typen worden twee subtypen onderscheiden; standaardterreinen en hoogwaardige terreinen.

De feitelijke ontwikkelingen ten aanzien van de vraag naar en het aanbod van nieuwe bedrijventerreinen worden sindsdien gevolgd door middel van voortgangsrapportages. Na vaststelling van de kadernota Ruimte voor Bedrijven heeft zich een aantal belangrijke ontwikkelingen voorgedaan die de vraag naar, het aanbod van, de uitgifte en de beschikbaarheid van nieuwe bedrijventerreinen in de tijd hebben beïnvloed. Op basis van de in de voortgangsrapportages gesignaleerde ontwikkelingen wordt het ontwikkelingsprogramma voor nieuwe bedrijventerreinen periodiek geactualiseerd, zowel kwantitatief als kwalitatief.

In de Voortgangsrapportage Bedrijventerreinen 2004 is de bovengenoemde segmentering enigszins aangepast. Nieuwe bedrijventerreinen worden in drie segmenten verdeeld (kwantitatief):

- III. Grootchalig gemengd (kavelgrootte 2 ha): voor milieuhinderlijke bedrijven (t/m hindercategorie 5) en voor bedrijven die veel verkeer aantrekken, zoals grote verladers, transport en distributie.
- IV. Kleinschalig gemengd (kavelgrootte 2 ha): voor industrie (t/m hindercategorie 4), ambacht, bouw, reparatie, groothandel, perifere detailhandel en kantoorachtige bedrijven.
- V. Lokaal gemengd (kavelgrootte 5.000 m<sup>2</sup>): voor bedrijvigheid met een lokale afzet- of arbeidsmarkt, zoals installatie- of reparatiebedrijven. Op deze bedrijventerreinen behoort werken aan huis ook tot de mogelijkheden.

Het segment lokaal gemengd is te zien als verbijzondering van het segment kleinschalig gemengd en is te vinden in de dorpen en in woonwerkgebieden in het stedelijke gebied. Deze segmentering is als uitgangspunt genomen in de Ruimtelijke Structuurvisie Tilburg 2020.

### **3.3.3 Verspreide bedrijvigheid**

Verspreide bedrijven zijn bedrijven die niet op bedrijventerreinen, binnenwijkse bedrijventerreinen of in het centrum zijn gevestigd. Het gaat dus om bedrijven in woongebieden of gemengde gebieden (nota verspreide bedrijvigheid, 2002). Verspreide bedrijvigheid is van wezenlijk belang voor de Tilburgse economie. Er werken veel mensen en voor de zakelijke dienstverlening zijn woonmilieus en gemengde milieus zelfs de belangrijkste vestigingsplaats. Behoud en waar mogelijk versterking van deze vestigingsplaatsen is vanuit economisch oogpunt zeer gewenst, ook vanwege het tekort aan ruimte op bedrijventerreinen.

Vanuit de woonfunctie bezien blijkt dat de aanwezigheid van bedrijven tussen woningen goed is in te passen en maar weinig overlast veroorzaakt. Voor een bepaalde groep woonconsumenten geldt dat ze een duidelijke voorkeur hebben voor een woonmilieu met meer functiemenging en allerlei voorzieningen in de omgeving.

In de nota is vastgesteld om, binnen allerlei planologische en milieutechnische beperkingen, functiemenging in woonwijken te bevorderen. Tevens worden voorstellen gedaan om kleine en middelgrote bedrijven (waar de meeste verspreide bedrijven bij horen) op andere manieren zoveel mogelijk te faciliteren, bijv. door een adequate startersbegeleiding.

De grootste bijdrage van de gemeente aan het ontstaan en behoud van passende bedrijvigheid is het voeren van een planologisch beleid dat zoveel mogelijk ruimte biedt voor bedrijvigheid, zonder problemen in de woonomgeving te veroorzaken. Drie zaken zijn hierbij bepalend:

- a. de aard van het bedrijf, en daarmee samenhangend de te verwachten hinder voor de omgeving;
- b. het gewenste woonmilieu ter plaatse;
- c. ruimte obv het bestemmingsplan.

In de nota verspreide bedrijvigheid wordt voorgesteld om bij nieuwe bestemmingplannen in dit opzicht een onderscheid te maken in verschillende soorten woongebieden:

- 1. woongebieden met lage functiemenging;
- 2. woongebieden met gemiddelde functiemenging;
- 3. woongebieden met hoge functiemenging;
- 4. concentratiegebieden.

In geografische zin wordt ernaar gestreefd om in elke woonwijk plekken aan te wijzen waar kleinschalige bedrijvigheid de ruimte krijgt. Onder andere bufferzones tussen woongebieden en bedrijventerreinen, de directe omgeving van winkelcentra of voorzieningencusters en geluidsbelaste locaties zijn logische plekken waar bedrijvigheid kan worden toegelaten. Om tot concretisering van functiemenging te komen is een "basiskaart functiemenging wonen en verspreide bedrijvigheid" uitgewerkt.

#### ***Vitaal bij elkaar, basiskaart functiemenging wonen en verspreide bedrijvigheid***

Op de basiskaart 'functiemenging wonen en verspreide bedrijvigheid' worden zogenaamde kanszones voor ruimtelijk-functionele mogelijkheden voor functiemenging aangegeven. Deze kanszones zijn bestaande straten of woonblokken waarin functiemenging met verspreide bedrijvigheid nadrukkelijk gewenst is. Op basis van deze informatie kan de gemeente nog gericht sturen op een grotere functiemenging in die gebieden die zich daar voor lenen. Waar nodig zullen bestemmingsplannen worden aangepast om de geïnventariseerde kanszones te kunnen faciliteren. Hierdoor kan de gemeente bedrijven attenderen op deze kanszone en de specifieke vestigingsmogelijkheden, bijv. als alternatieve locatie bij ver- of uitplaatsing van bestaande bedrijven in het stedelijk woongebied. Tevens kan de gemeente bedrijven, ontwikkelaars etc. eerder duidelijkheid verschaffen wanneer die met initiatieven komen die passen binnen de kanszone.

### **3.3.4 Binnenwijkse bedrijventerreinen**

De revitalisering van binnenwijkse bedrijventerreinen is uitgewerkt in de nota Bedrijvigheid op Binnenwijkse bedrijventerreinen (1999). Binnenwijkse bedrijventerreinen leveren een bijdrage aan de levendigheid in de wijken en zijn van belang voor de werkgelegenheid. Daarom wordt er naar gestreefd deze terreinen te behouden als vestigingsplaats voor bedrijven. Het vestigingsklimaat op de binnenwijkse bedrijventerreinen kan verbeterd worden door revitaliseren (opknappen en herinrichten) van de openbare ruimte en/of door herontwikkeling van verouderd vastgoed.

- I. Revitaliseren (opknappen en herinrichten) van de openbare ruimte. Daarbij gaat het met name om verbetering van de infrastructuur, de nutsvoorzieningen en groenvoorzieningen. De revitalisering van het openbaar gebied moet er toe leiden dat ondernemers hun eigen bedrijfspand opknappen.
- II. Herontwikkeling van economisch verouderd vastgoed. Omdat binnenterreinen relatief oud zijn, komt op deze terreinen in toenemende mate economisch verouderd vastgoed voor. Dit is vastgoed dat bouwtechnisch nog voldoende kwaliteit heeft, maar niet meer voldoet aan de eisen van gebruikers.

Gezien de hoeveelheid binnenwijkse bedrijventerreinen in Tilburg is het om financiële en capaciteitsredenen noodzaak een onderscheid aan te brengen in urgente (aanvang herontwikkeling in de periode 2000-2004), minder urgente (aanvang herontwikkeling in de periode 2005-2010) en niet urgente (voorlopig geen herontwikkeling) terreinen voor herstructurering. Op basis van deze indeling en de actuele marktsituatie wordt vanuit de gemeente een bijdrage geleverd aan de herontwikkeling van deze terreinen.

### **3.3.5 Ruimte voor Detailhandel**

Het uitgangspunt van het gemeentelijke detailhandelsbeleid (nota Ruimte voor Detailhandel, 2002; voortgangsrapportage detailhandel 2007) is een bijdrage te leveren aan versterking en verbreding van de detailhandel in de buurten, in de wijken, in de dorpen, in de binnenstad en in de werkgebieden teneinde de werkgelegenheid te versterken en de inwoners van stad en regio een winkelaanbod te bieden dat past bij de status van Tilburg als zesde stad van het land.

In deze verzorgingsstructuur wordt een drieslagmodel gehanteerd. Dit model legt een relatie tussen het koopgedrag van consumenten en de in het winkelgebied aanwezige soorten winkels en branches. Het drieslagmodel onderscheidt drie typen winkelgebieden:

1. De centra voor recreatief winkelen. Meestal gevestigd in stadscentra en stadsdeelcentra waarbij veel functiemenging plaatsvindt tussen winkelen, cultuur, horeca en leisure.
2. De gemakscentra voor dagelijkse artikelen. Deze gemakscentra zijn veelal gevestigd in wijk-

en buurtcentra, maar als gemakswinkel ook daarbuiten en als solitaire supermarkt ook te vinden aan belangrijke verkeersassen, het accent ligt op de dagelijkse behoeften van de consumenten.

3. De centra voor doelgerichte aankopen. Hieronder worden concentraties detailhandel verstaan gelegen buiten het stadscentrum en buiten de woongebieden, goed bereikbaar per auto, met grote vestigingen, het accent ligt op volumineuze artikelen.

#### ***Perifere detailhandel***

Voor de centra voor doelgerichte aankopen zal de bestemming perifere detailhandel gelden. In deze centra zijn uitsluitend detailhandelsactiviteiten toegestaan die vallen onder de hoofdbranches: sport/spel, plant/dier, bruin & witgoed, fiets & auto-accessoires, doe-het-zelf, wonen, auto/boot/caravan. Daarnaast mogen de winkels in deze centra producten verkopen uit andere hoofdbranches, mits ze verwant zijn aan de hoofdactiviteit van de betreffende winkel. Winkels in de centra dienen een minimale omvang te hebben van 1.000 m<sup>2</sup> v.v.o. winkelruimte. Daarvan mag met een beperkt aantal kleinere winkels afgeweken worden als dat voor de completering van een themacentrum nodig is. In bijzondere gevallen kan de gemeente aanvullende brancheregels stellen, bijvoorbeeld waar het gaat om een zeer bijzonder concept als een groen tuincentrum of om beperkte detailhandelactiviteiten binnen een sportinstelling.

#### ***Verspreide winkels***

Tilburg telt momenteel een groot aantal verspreide winkels. Deze structuur wordt gekoesterd, maar er wordt wel erkend dat de autonome ontwikkelingen in de toekomst zullen leiden tot een grofmazigere structuur. Er zal een aantal verspreide winkels verdwijnen.

De functie die de verspreide bedrijvigheid vervult verschilt van buurt tot buurt. In de oude stad maken verspreide winkels deel uit van de historische gegroeide structuur. Daarbuiten dragen zij duidelijk bij aan de levendigheid en leefbaarheid van buurten. In het detailhandelsbeleid verleent de gemeente planologisch medewerking aan de uitbreiding en/of realisatie van verspreide winkels in woongebieden wanneer deze bijdragen aan het voorzieningenniveau van de betreffende buurt en aansluiten bij de stedenbouwkundige structuur van het gebied.

Voor de bedrijven- en kantorenlocaties geldt dat vestiging van detailhandel uitsluitend toegestaan wordt binnen een in het bestemmingsplan als zodanig aangewezen facility point. De facility points zijn een belangrijk onderdeel van het beleid gericht op de kwaliteitsverbetering van bedrijventerreinen en kantorenlocaties. In een facility point kunnen ook andere functies worden ondergebracht (horeca, kapper, vergaderruimten, kinderopvang, sportzaal etc.). De omvang van de detailhandelfunctie in een dergelijk facility point zal afhankelijk zijn van het aantal werknemers op het betreffende terrein.

### **3.3.6 Ruimte voor kantoren**

In 1998 heeft de gemeenteraad de nota Ruimte voor Kantoren tot 2015 vastgesteld. Deze nota bevat het gemeentelijk kantorenbeleid voor de periode tot 2015. Ontwikkeling van de stationszone als hoogwaardige kantorenboulevard heeft hierin de hoogste prioriteit. Verder wordt gesteld dat buiten de stationszone de gemeente zeer selectief is met het ontwikkelen van ruimte voor kantoren.

In de nota is vastgelegd dat het kantorenbeleid in 2001 geëvalueerd en zo nodig bijgesteld zou moeten worden. Dit is gedaan in de nota Ruimte voor Kantoren 2001. Uit de evaluatie is gebleken dat het tot dan toe gevoerde kantorenbeleid slechts gedeeltelijk effect heeft gehad. Conclusie is dat een bijstelling van het beleid noodzakelijk is. Belangrijke aandachtspunten hierbij zijn:

- I. Een zodanige differentiatie van het aanbod dat Tilburg aan de vraag in alle segmenten kan voldoen;
- II. Het loslaten van het restrictief beleid buiten de stationszone en het ontwikkelen van locaties langs goed bereikbare uitvalswegen met acquirerend vermogen.

De nota Ruimte voor Kantoren 2001 bevat naast het bijgestelde beleid ook het bijgestelde programma voor de periode 2001 - 2015. Doel van het kantorenbeleid is een zodanige differentiatie van het aanbod dat er voldoende ruimte is voor de in het economisch beleid beoogde versterking



van de zakelijke dienstverlening. Als uitgangspunt wordt gehanteerd: een zodanige kwalitatieve differentiatie van het aanbod van kantoorruimte, dat er voldoende vestigingsmogelijkheden zijn om de groei van de zakelijke dienstverlening te accommoderen. Daartoe is een programma geformuleerd voor de ontwikkeling van ruim 300.000 m<sup>2</sup> b.v.o. kantoorruimte tot 2015 (120.000 m<sup>2</sup> b.v.o. in de Stationszone en 180.000 m<sup>2</sup> b.v.o. kantoorruimte langs de uitvalswegen).

#### ***Kantoren langs uitvalswegen***

Verbreding van het aanbod zal plaatsvinden door het ontwikkelen van een aantal sterke kantorenmilieus aan de belangrijkste uitvalswegen. Twee segmenten krijgen daarbij in het bijzonder aandacht:

- III. kleine en middelgrote eigenaargebruikers die veel waarde hechten aan een eigen kantoorpand in een representatieve omgeving;
- IV. kantoorgebruikers in de auto-afhankelijke zakelijke dienstverlening die veel waarde hechten aan een goed per auto bereikbaar kantoorpand en voldoende parkeerruimte.

In het programma voor te ontwikkelen locaties aan de uitvalswegen is een accent gelegd op de A58-zone en met name op een aantal locaties rond de twee entrees van de stad: Kempenbaan-West/Koningshoeven (oostentree) en Laarveld-West en Surfplas/Bakertand/Katsbogten (westentree). NB: aan de mogelijkheden voor kantoorontwikkeling op Surfplas (nu: Tradepark 58) en Bakertand is door GS goedkeuring onthouden.

Naast de A58-zone zijn er mogelijkheden voor kantoorontwikkeling bij Station Reeshof, op locatie Sportweg en op een aantal binnenstedelijke herstructureringslocaties. Zolang er geen aanbod buiten de stationszone op de markt is voor kleinschalige eigenaargebruikers blijft de gemeente medewerking verlenen aan de vestiging van kleine kantoren langs de ringbanen en uitvalswegen.

Na vaststelling van de nota Ruimte voor Kantoren 2001 zijn de ontwikkelingen op de kantorenmarkt in beeld gebracht door middel van voortgangsrapportages. Sindsdien heeft zich een aantal belangrijke ontwikkelingen voorgedaan die de vraag naar en het aanbod van nieuwe kantoren en kantoorlocaties hebben beïnvloed. Op basis van de in de voortgangsrapportages gesignaleerde ontwikkelingen wordt het ontwikkelingsprogramma voor nieuwe kantoorlocaties periodiek geactualiseerd, zowel kwantitatief als kwalitatief.

In december 2003 is het Tilburgs Verkeers- en Vervoersplan door de raad vastgesteld. Het TVVP bevat een bijlage met parkeernormen o.a. voor kantoren. De gehanteerde norm is afhankelijk van functie en locatie van een voorziening (zie paragraaf TVVP).

### **3.3.7 Nota Grote Panden**

In de nota Grote Panden (1994) staat het beleid verwoord ten aanzien van grote woonpanden woonruimte-onttrekking en uitbreiding ten behoeve van kantoorachtige activiteiten. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in een functiewijziging van deze panden door middel van verlening van vergunning tot woonruimte-onttrekking en de uitbreiding van reeds gevestigde ondernemingen in voormalige grote woonpanden. Uitgangspunten hierbij zijn de grootte van het pand (300 m<sup>2</sup> of meer, respectievelijk 500 m<sup>2</sup> voor zover gelegen aan de Bredaseweg) en de ouderdom ervan (voor het bouwjaar is uitgegaan van de periode tot 1960).

#### ***Grote panden in woonbuurten***

Voor grote woonpanden welke in woonbuurten gelegen zijn wordt een terughoudend beleid voorgestaan, waarbij onttrekking van woonruimte zoveel mogelijk wordt tegengegaan en ook beperkingen worden gesteld aan uitbreiding van bestaande functies welke reeds in voormalige woonpanden zijn gevestigd. Uitgangspunt is hier dat deze veelal villaparkachtige buurten (Armhoefse Akkers) hun woonfunctie zoveel mogelijk dienen te behouden en dat het karakter en het woonklimaat niet mag worden aangetast door een verdergaande verzakelijking toe te laten.

#### ***Centrumlocaties***

Binnen de Oude Stad (het gebied binnen de ringbanen) staan talloze villa's en herenhuizen langs de Cityring, de Gasthuisring en rondom het Wilhelminapark. Verkeerskundig gezien bestaan er hier geen bezwaren tegen een verdere concentratie van dergelijke (kleinschalige) kantoorachtige activiteiten. Voor het centrum (het gebied binnen de Cityring) zal ervoor moeten worden gewaakt

dat de woonfunctie uit het centrum verdwijnt of een ondergeschikte rol gaat spelen. In het kader van de sociale veiligheid is het wenselijk dat er een evenwichtige verdeling van functies in het centrum blijft bestaan.

#### **Grote panden langs verkeersaders**

Uitvalswegen buiten de Oude Stad met veel grote woonpanden zijn een geschiktere locatie om een woonruimte-onttrekking en functiewijziging toe te staan. Allereerst vormt de geluidshinder langs deze wegen soms een ernstige belemmering om de woonfunctie te handhaven. Daarnaast zijn de panden langs deze uitvalswegen meestal goed per auto bereikbaar. Tenslotte hebben de panden langs dergelijke wegen vaak een representatief karakter. Het betreft hier vooral panden op een aantal plaatsen langs de ringbanen, de Bredaseweg, de Bosscheweg (alleen gedeelte bij parallelweg) en de Goirleseweg).

Hierbij wordt een voorbehoud gemaakt. Vanuit de verkeersoptiek zijn een tweetal uitgangspunten van belang om in te kunnen stemmen met de vestiging van (kleinschalige) kantoorachtige activiteiten. Er dienen zich geen problemen voor te doen met betrekking tot de doorstroom van het verkeer. Daarnaast is bij een parallelweg vestiging van kleinschalige kantoren altijd mogelijk.

#### **Overige voorwaarden/afwegingen**

Voor de vestiging van nieuwe functies in grote panden gelden de volgende (overige) afwegingen/voorwaarden:

- I. parkeerbehoefte dient op eigen terrein gerealiseerd te worden. Daarnaast dient voor een goede stallingsvoorziening voor fietsen te worden gezorgd;
- II. waardevol groen dient behouden te blijven;
- III. aantasting van architectonische en monumentale kwaliteit van het pand dient zoveel mogelijk te worden tegengegaan.

In voorkomende gevallen zal bezien moeten worden of er een bijdrage in de plankosten wordt gevraagd, respectievelijk leges in rekening moeten worden gebracht in het kader van een ontheffingsprocedure.

Ten aanzien van de toe te laten functies gelden de volgende restricties:

- IV. bij kantoorachtige activiteiten: pand moet kleiner zijn dan 700 m<sup>2</sup> (kantoorachtige activiteit ten hoogste 700 m<sup>2</sup> bvo);
- V. bij detailhandel: aansluiting bij bestaande concentraties;
- VI. bij horeca: zie beleidsnota horeca;
- VII. bij medische doeleinden: geen beperkingen.

#### **Bestaande bedrijven en uitbreidingen**

Bij aanvragen voor uitbreiding van reeds gevestigde kantoren in grote panden speelt ook het economisch en maatschappelijk belang van de betreffende vestiging een rol.

Het karakter van de woonbuurt mag geen geweld worden aangedaan. Om deze reden dient het bebouwingspercentage voor erfbouw niet hoger te worden opgesteld dan voor woningbouw gebruikelijk is.

### **3.3.8 Horeca**

Doelstellingen van de Horecanota "over smaak valt best te twisten" (2006) zijn:

- I. actualiseren van en inzicht geven in de hoofdlijnen van het gemeentelijk horecabeleid in relatie tot andere voor de horeca van belang zijnde beleidsterreinen en of -aspecten;
- II. het geven van inzicht in de toepasselijke wet- en regelgeving ten aanzien van de horeca;
- III. Het vormen van een objectief en duidelijk toetsingskader voor beoordeling van aanvragen voor vergunningen ook in relatie tot bijvoorbeeld monumentenzorg en welstand;
- IV. het bereiken van een dynamisch evenwicht tussen de bescherming van het woon- en leefklimaat en het zo goed mogelijk benutten van de sociaal-recreatieve en economische waarde van de horeca;
- V. inzicht geven in en voorstellen doen voor versterking van de economische positie van de horeca in de gemeente;
- VI. het benoemen van onderwerpen voor aanvullend beleid, welke in de vorm van modules aan

deze nota worden toegevoegd.

In de horecanota is het beleid voor (nieuwvestiging van) horecabedrijven, buiten het zogenaamde horecaconcentratiegebied, sterk aan banden gelegd. De nota onderscheidt drie - in zwaarte oplopende - categorieën horeca. Tot de categorie "horeca 1" worden cafe's, restaurants, koffieshops, lunchrooms, brasserieën, cafetaria's, snackbars etc. met een maximum vloeroppervlak van 150 m<sup>2</sup> gerekend. Ook de horeca die een in pandig onderdeel uitmaakt van winkels of binnen hetzelfde sluitingsregime van de detailhandel valt, behoort tot deze categorie.

Tot "horeca 2" worden dezelfde horecagelegenheden gerekend, maar dan met een netto vloeroppervlakte van tussen de 150 en 500 m. In de categorie "horeca 3" vallen bar-dancings, discotheken, (nacht)bars, hotels en erotisch gerichte horeca. Ook de onder categorie 1 en 2 genoemde gelegenheden die een groter netto vloeroppervlak hebben dan 500 m<sup>2</sup> worden tot deze categorie gerekend.

Het horecabeleid verschilt per gebiedstype. Kort gezegd komt het er op neer dat alleen in het aangewezen horecaconcentratiegebied de horeca zich nog in alle categorieën kan ontwikkelen en uitbreiden. Voor overige gebieden geldt het profiel consolideren of beperkt ontwikkelen.

#### ***Winkelcentra***

In de winkelcentra is alleen uitbreiding van de horeca in categorie 1 toegestaan. Daarbij geldt als extra beperking dat horecagelegenheden die zich voornamelijk richten op het verstrekken van alcoholhoudende dranken (cafés) alleen toestemming krijgen voor nieuwvestiging als er zich binnen een straal van 250 meter nog geen andere cafés bevinden. Uitzonderingen op deze regel moeten zijn beschreven in het gebiedsprofiel van de horecanota.

#### ***Lijnstructuur horeca***

Aan de "lijnstructuur horeca" die geldt voor dit gebied wordt zowel horeca 1 als 2 toegestaan. Deze structuur wordt weergegeven in bijlage 5. Ook hier geldt voor cafe's de beperking dat er zich binnen 250 meter géén ander café mag bevinden. Voor horecagelegenheden die zijn gericht op het verstrekken van (on)volledige maaltijden geldt dat zich binnen een straal van 250 meter niet meer dan twee van soortgelijke vestigingen mogen bevinden.

#### ***Woonbuurten***

Tot slot noemt de nota horeca de woonbuurten. In de woonbuurten zullen uitsluitend nieuwvestigingen in de categorie 1 worden toegestaan, mits zich binnen een straal van 500 meter geen andere horecagelegenheid in de categorie 1, 2 of 3 bevindt. Hetzelfde geldt voor horecavormen gericht op het verstrekken van volledige dan wel onvolledige maaltijden.

#### ***Overige gebieden***

Voor de overige gebieden geldt een zeer restrictief beleid. Zo zullen er op industrieterreinen en kantorenlocaties slechts die vormen van horeca toegestaan worden welke een ondersteunende functie hebben aan het individuele bedrijf en daar onderdeel van uit maken. Ook is horeca toegestaan die als 'facility point' kan worden gezien en binnen het regime van de aangewezen parkmanager valt. Bij hoge uitzondering kan horeca 3 worden toegestaan. Het college van Tilburg zal in haar beslissing de opinie van de aangewezen parkmanager cq de vereniging van eigenaren zwaar laten meewegen. Op sportterreinen, onderwijsterreinen en terreinen waar gezondheidszorg de hoofdfunctie is, zullen slechts mogelijkheden bestaan voor bedrijven die ten dienste staan aan de hier gevestigde instellingen. In de resterende gebieden (zoals recreatie en de buitengebieden) zullen slechts die vormen van horeca toegestaan worden welke het karakter van het bestaande gebied niet aantasten en een duidelijke relatie hebben met de hoofdfunctie van het betreffende gebied.

Het horecabeleid is in dit bestemmingsplan vertaald middels een wijzigingsbevoegdheid voor bepaalde bestemmingsvlakken.

### **3.3.9 Kadernota Toerisme en Recreatie 2003 - 2010: de Tilburgse Ervaring**

Toerisme en recreatie staan nationaal en internationaal in grote belangstelling. Bij toerisme denken we nadrukkelijk aan bezoekers van buiten de stad, bij recreatie ligt het accent op vrijetijdsbesteding van de eigen bewoners.

In de huidige belevingseconomie is toerisme en recreatie een groeisector die bijdraagt aan de stedelijke ontwikkeling, de economie en het woon/werkklimaat. Voor de gemeente Tilburg is toerisme en recreatie een nieuw aandachtsgebied binnen het economisch beleid.

Ontwikkelingen op het Pieter Vreedeplein, in het Veemarktkwartier en in de Piushaven leiden de komende jaren tot een vergroting van het toeristisch-recreatieve aanbod. Met de start van de StadsVVV en de nieuwe stadspromotiecampagne is een belangrijke stap gezet op weg toeristische stadspromotie.

Samengevat wordt in deze kadernota gepleit voor een strategie met 4 sporen:

1. randvoorwaarden: gemeentelijke inbedding van toerisme en (regionale) samenwerking;
2. toeristische infrastructuur: uitbreiding van (verblijfs)accommodatie en bewegwijzering;
3. productontwikkeling: gericht op de speerpunten cultuuroerisme, evenementen gecombineerd met de recreatieve mogelijkheden van de groene regio;
4. promotie: toerisme en recreatie als nieuw element van stadspromotie.

### **3.4 Verkeer- en vervoersbeleid**

#### **3.4.1 Tilburgs Verkeers- en Vervoersplan (Mobiliteit in Balans)**

Leefbaarheid en bereikbaarheid staan voorop in het Tilburgs Verkeers- en Vervoersplan (TVVP). Om zich verder te kunnen ontwikkelen moet de stad goed bereikbaar zijn per auto, fiets en openbaar vervoer. De planhorizon van het TVVP is 2015. De kern van de visie is dat de gemeente Tilburg als volgt wil omgaan met de verwachte toename van de mobiliteit:

1. de gemeente verwacht een toename van de mobiliteit en accepteert een groei van verkeer. Echter, de groei mag zich niet overal in dezelfde mate voordoen: groei van het autoverkeer wordt alleen geacommodeerd op het hoofdnet, waar de verkeersfunctie voorop staat. In de tussenliggende verblijfsgebieden is wonen, werken en winkelen het belangrijkste en moet het verkeer zich daaraan aanpassen. Het gebruik van fiets en openbaar vervoer wordt blijvend gestimuleerd. Tevens dient er meer samenhang te komen tussen de verschillende vervoerswijzen.
2. alle vervoerwijzen moeten een rol kunnen spelen om de groei van de mobiliteit op te vangen. In de stad moeten openbaar vervoer en fiets een belangrijke rol spelen. Deze rol spelen zij ook als schakel in een vervoersketen. Voorwaarde voor succesvol ketenvervoer is een goede samenhang tussen deze vervoerwijzen. De gemeente heeft voor de verschillende vervoerwijzen hoofdnetten vastgesteld, waar een verdere groei van verkeer kan worden opgevangen (hoofdnet auto, hoofdnet openbaar vervoer, hoofdnet fiets, hoofdnet goederenvervoer). Op deze hoofdnetten wordt een goede doorstroming bevorderd. Tevens stelt de gemeente een basisprioriteit vast voor situaties waar de hoofdnetten elkaar kruisen. Voor deze hoofdnetten blijven duidelijke kaders gelden vanuit leefbaarheid en veiligheid.

#### **Goederenvervoer**

Tot 2015 groeit het goederenvervoer sterk. Tilburg heeft de ambitie om de regionale functie in overslag en logistiek verder uit te bouwen. Hierbij wordt ernaar gestreefd dat het goederenvervoer het stedelijk wegnnet zo beperkt mogelijk belast. De tangenten zullen zo aantrekkelijk moeten zijn ten opzichte van de ringbanen dat het goederenvervoer vanzelf voor deze route kiest. Goederenvervoer over de weg met een herkomst of bestemming in de regio Tilburg moet waar mogelijk worden afgewikkeld om de stad Tilburg heen. De huidige overslagvoorzieningen zijn gevestigd op bedrijventerrein Loven. Daarnaast maakt een aantal bedrijven gelegen aan het Wilhelminakanaal rechtstreeks gebruik van vervoer over water. Tilburg streeft ernaar om de beschikbare multimodale voorzieningen te behouden en bij toenemende vraag verder uit te bouwen. De gemeente ontwikkelt hiertoe een hoofdnet goederenvervoer waarmee een goede uitwisseling tussen vervoerwijzen mogelijk wordt.

#### **Mobiliteitsmanagement**

Om de automobiliteit te beperken probeert de gemeente Tilburg de vraag te beïnvloeden. Hierbij moet gedacht worden aan het verbeteren van het openbaar vervoer en fietsvoorzieningen en het vergroten van overstapmogelijkheden tussen vervoerwijzen. Daarnaast wordt aan vraagbeïnvloeding gedaan door het autoverkeer te reguleren via het doorrekenen van kosten of het opleggen van

restricties (bijv. parkeerbeleid). Naast de inzet van de gemeente kunnen vooral bedrijven het nodige doen om de vervoerwijzekeuze voor hun medewerkers en/of bezoekers te beïnvloeden. Dit begint al bij de locatiekeuze van een bedrijf.

De gemeente stimuleert de aandacht voor vervoermanagement. Via de Wet Milieubeheer worden eisen gesteld aan milieuprestaties door bedrijven, onder meer op het vlak van vervoer. De gemeente handhaaft door te controleren op de gestelde eisen. De gemeente stimuleert, faciliteert en handhaaft de uitvoering van vervoermanagement in de volgende situaties:

- I. bedrijven met een grote vervoersstroom (veel werknemers, bezoekers, goederenvervoer);
- II. bedrijven in de oude stad (binnen- en aan de ringbanen);
- III. bedrijven op nieuwe bedrijventerreinen.

Hoofdbeleidslijnen van het TVVP die mogelijk invloed hebben op het plangebied:

- IV. de mobiliteit zal de komende jaren groeien en Tilburg accepteert een groei van het verkeer. De geformuleerde visie op bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid stelt wel een duidelijk duurzaam kader aan de verdere groei van het verkeer. De groei wordt geacommodeerd op de zogenaamde hoofdnetten waar de verkeersfunctie voorop staat. In de tussenliggende verblijfsgebieden zijn de activiteiten als wonen, werken, winkelen, school en recreatie het belangrijkste en moet het verkeer zich hieraan aanpassen.
- V. De mobiliteitsgroei moet met behulp van alle vervoerswijzen worden opgevangen, dus niet alleen met de auto, maar ook met de fiets en het openbaar vervoer. Laatstgenoemde vervoerswijzen worden daartoe blijvend gestimuleerd.
- VI. Bij de vormgeving van het hoofdnet autoverkeer is het principe 'van binnen naar buiten' leidend. Daarbij worden in de stad drie verkeersringen onderscheiden: de Cityring om de binnenstad, de ringbanen en tangenten/rijkswegen. Verkeer wat niet thuishoort op (delen van) een ring wordt gestuurd naar een ring van hogere orde.
- VII. Voor de ringbanen wordt een studie naar een aangepaste regelstrategie (herwaardering) uitgevoerd. Deze studie naar een betere benutting moet leiden tot uitvoering van maatregelen die de doorstroming op de ringbanen en invalswegen verbetert. Dynamisch verkeersmanagement is een mogelijk in te zetten instrument.
- VIII. Bij vestiging van nieuwe functies en intensivering van bestaande functies worden de nieuwe bijgestelde parkeernormen gehanteerd zoals omschreven in de notitie Parkeernormen Tilburg 2003.
- IX. Het vergunningparkeren wordt uitgebreid naar gebieden in de Oude stad en rond wijkwinkelcentra waar de parkeerdruk hoog is en als gevolg daarvan een draagvlak bestaat voor invoering van parkeervergunningen. Bewoners betalen een beperkt bedrag voor een vergunning.

### **3.4.2 Tilburgs Openbaar Vervoerplan**

Het 'Tilburgs Openbaar Vervoer Plan' (2000) is een aanscherping van het collectief vervoerbeleid. De doelstelling van het collectief vervoer is het structureel zeker stellen van een integraal pakket van collectief-vervoerdiensten, waarmee een substantiële bijdrage kan worden geleverd aan de bereikbaarheid en het sociaal functioneren van de stad. Er wordt voorzien in de aanleg van expressielijnen, T-bussen en Combitaxen.

- I. Expressielijnen zorgen voor frequent, snel, direct en betrouwbaar openbaar vervoer, tegen een lage prijs. De doelgroep bestaat uit jongeren, werkenden en bezoekers van voorzieningen in Tilburg. De expressielijnen richten zich op de woongebieden op afstand en belangrijke bestemmingen die worden verbonden met het Centraal Station en de binnenstad.
- II. T-bussen: de T-bussen verschillen van de expressielijnen door het geringe belang dat wordt gehecht aan snelheid en directheid en het grotere belang van nabijheid. De T-bus ontsluit de gebieden waar de expressielijnen weinig haltes hebben, waar geen expressielijnen komen of waar relatief veel ouderen wonen. Het product richt zich met name op ouderen, niet-werkenden, alleenstaanden en bezoekers van wijkcentra. De T-bus dringt in vergelijking met de huidige stadsbus dieper in de wijken door en stopt, waar mogelijk, ook bij de ingang van verzorgings- en ouderencentra.
- III. Combitax: De combitax verzorgt vervoer van deur tot deur en kenmerkt zich door kwaliteit,

service en comfort. Het product richt zich op groepen reizigers die op dit moment niet of nauwelijks van het openbaar vervoer gebruik maken. De doelgroep bestaat uit leden van meerpersoonshuishoudens en ouderen.

De hoogwaardigheid en kwaliteit van het openbaar vervoer komt tot uitdrukking op de Tilburgse open overstappunten (TOP). Dit zijn herkenbare voorzieningen, gelegen op herkenbare plekken in de stad.

### 3.4.3 Fietsplan Tilburg

Tilburg vindt fietsen belangrijk, want fietsen is goedkoop, snel en gezond. De stad geeft om haar luchtkwaliteit en mogelijkheden voor mobiliteit van haar inwoners. De gemeente ondersteunt dit met het fietsplan 2005 - 2015. Hierin staat omschreven hoe Tilburg steeds betere voorzieningen ontwikkelt om comfort en veiligheid voor fietsers te vergroten. Dit moet leiden tot een breder en intensiever fietsgebruik in de stad.

Op 10 april 2006 heeft de Tilburgse gemeenteraad het fietsplan "Tilburg Fietst, Fietsplan Tilburg 2005 - 2015" vastgesteld. De doelstelling van het fietsplan is om het fietsgebruik (nu 34% op verplaatsingen tot 7,5 km) de komende 4 jaar met 1% per jaar te laten groeien. De gemeente wil dit bereiken door onder meer in te zetten op:

- IV. het voltooien van het Sternet voor 2020;
- V. doelgroepenbenadering (schoolgaande jeugd, allochtonen, winkelend publiek);
- VI. communicatie;
- VII. het ontwikkelen van een fietstransferium.

Daarnaast is er in de intensivering van het fietsplan (vastgesteld op 10 oktober 2006) besloten dat de kwaliteit op alle fietsroutes verder verbeterd moet worden, het Sternet in 2015 voltooid moet zijn en er meer maatregelen voor de specifieke doelgroepen moeten worden genomen. Tot slot is hierin ook besloten in te zetten op een uitgebreide communicatie. In het fietsplan is een uitgebreid uitvoeringsprogramma opgenomen. Het belangrijkste onderscheid dat gemaakt kan worden, is als volgt:

**Infrastructureel:** Het sternet wordt voor 2015 voltooid, ook kleinere fietspaden worden in asfalt aangelegd, het Sternet krijgt een sterk verbeterde verlichting, er wordt op grootschalige wijze onderhoud aan het sternet en de kleinere fietspaden uitgevoerd.

**Beheer en onderhoud:** Niet alleen wil de gemeente op alle Sternetroutes en fietspaden onderhoud plegen, ook wil de gemeente een grote kwaliteitsslag uitvoeren tijdens dit onderhoud.

**Stallingsvoorzieningen:** Er wordt een separaat stallingenplan opgesteld waarin voor alle knelpunten naar een oplossing wordt gezocht en waaraan een uitvoeringsprogramma komt te hangen.

**Doelgroepenbenadering:** Per doelgroep wordt bekeken welke middelen worden ingezet en wordt een uitgebreide campagne opgezet.

**Communicatie:** De centrale doelstelling van de communicatie is (meer) mensen vaker op de fiets krijgen en de bestaande fietsers behouden. Hier worden dan ook specifieke acties op ingezet die ook samenhangen met de uitvoeringsmaatregelen.

## 3.5 Water- en milieubeleid

### 3.5.1 Waterplan en Waterstructuurplan

Het waterbeleid van de gemeente Tilburg is vastgelegd in het Waterplan (1997) en verder uitgewerkt en ruimtelijk vertaald in het Waterstructuurplan (2002). In het Waterplan zijn algemene doelstellingen geformuleerd met betrekking tot het gemeentelijk waterbeleid op de lange termijn, gebaseerd op de duurzaamheidsgedachte. Het Waterstructuurplan koppelt het actieprogramma uit het Waterplan aan ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente en geeft hiermee onder andere invulling aan water als ordenend principe. In het waterstructuurplan zijn de volgende hoofddoelstellingen voor het gemeentelijk waterbeleid opgenomen:

- I. Streven naar een duurzaam en veerkrachtig watersysteem;

- II. Optimalisatie van de waterketen; zuinig en efficient gebruik van water;
- III. Vergroten van de beleevings-, ecologische, economische en recreatieve waarde van water.

De principes van duurzaam waterbeheer zijn nog steeds actueel, wel hebben de laatste jaren er op landelijk (Nationaal Bestuursakkoord Water) en Europees niveau (Kaderrichtlijn Water) veel ontwikkelingen plaatsgevonden op dit beleidsveld. Afgesproken is om in 2015 het watersysteem op orde te hebben en vervolgens op orde te houden richting 2050 om wateroverlast zoveel mogelijk te voorkomen. Tevens dient in 2015 de goede chemische en ecologische toestand van het watersysteem te zijn bereikt. Het Tilburgse waterbeleid zal hiertoe worden geactualiseerd.

### **3.5.2 Bodembeleid gemeente Tilburg: in goede aarde**

In deze nota valt te lezen hoe de gemeente Tilburg te werk gaat bij bodemsanering in Tilburg. Het rapport is opgebouwd uit vier delen, respectievelijk de hoofdlijnen van het beleid, het gemeentelijk beleid verder uitgewerkt, het maatregelenprogramma en het meerjarenprogramma bodemsanering.

Het eerste deel gaat in op de Tilburgse bodemproblematiek: hoe is de bodemverontreiniging ontstaan, en welke soorten verontreinigingen worden aangetroffen, om hoeveel verontreinigde plekken gaat het en waarom moet er gesaneerd worden. De aanpak van bestaande verontreiniging richt zich in eerste instantie op de ruimtelijke ambities van de stad. Bodemsanering wordt zoveel mogelijk geïntegreerd in deze projecten opgepakt.

Daarnaast wordt voor de hele stad de bodemkwaliteit in beeld gebracht. Deze bodemkwaliteit wordt vergeleken met de basiskwaliteit om vast te stellen waar nog onderzoek en sanering moet plaatsvinden. Bij het wegwerken van de werkvoorraad stimuleert de gemeente dat anderen dan zichzelf de gevallen van bodemverontreiniging saneren, zoals bedrijven op bedrijventerreinen, projectontwikkelaars en in voorkomende gevallen door publiekprivate samenwerking.

Bij urgente gevallen wacht de gemeente eventuele ontwikkeling van plannen niet af. Waar mensen een gezondheidsrisico lopen of de verontreiniging zich snel verspreidt, dwingt de gemeente verantwoordelijke partijen de sanering ter hand te nemen.

In het tweede deel van de nota staan partijen die bij de bodemproblematiek betrokken zijn centraal. De zorg voor de bodem in algemene zin volgt uit de gemeentewet. Vanuit de Wet Milieubeheer heeft de gemeente de taak om nieuwe bodemverontreiniging te voorkomen. De gemeente is het bevoegd gezag bij de aanpak van bodemsanering vanuit de Wet bodembescherming en is budgethouder in het kader van de Wet stedelijke vernieuwing. Als het bevoegd gezag Wbb heeft de gemeente Tilburg vastgesteld aan welke basiskwaliteit de Tilburgse bodem moet voldoen. De gemeente stimuleert marktwerking bij de uitvoering van bodemsanering en voert waar nodig zelf bodemsanering uit.

De gemeente toetst op grond van de Woningwet de bodemkwaliteit bij de aanvraag van een bouwvergunning. De gemeente onderzoekt in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bodemkwaliteit bij het opstellen van bestemmingsplannen en weegt dit aspect mee bij het vaststellen van bestemmingen. In het kader van de Wet collectieve preventieve volksgezondheid betreft de gemeente de GGD bij bodemonderzoek en sanering. Een nieuw onderwerp is bodemsanering en archeologie. In de komende periode worden deze twee werkvelden op elkaar afgestemd. De gemeentelijke bodemtaken worden op transparante en toetsbare wijze uitgevoerd. Hiervoor wordt het kwaliteitshandboek gehanteerd waarin werkprocessen en richtlijnen zijn vastgelegd.

Verder gaat de gemeente in deze nota in op de verantwoordelijkheid van de gemeente als eigenaar van terreinen en als planontwikkelaar. Ook wordt er stilgestaan bij de uitvoering van bodemsanering. Tevens wordt er informatie gegeven welke van belang is voor bedrijven. Enerzijds wordt de regels en maatregelen in het kader van milieuvergunningverlening om bodemverontreiniging te voorkomen behandeld en anderzijds wordt stilgestaan bij de aanpak van bestaande verontreiniging.

Informatie die van belang is voor initiatiefnemers van bouwwerken en ontwikkelingslocaties worden tevens gegeven. Zo wordt er aangegeven wat de bodemtoets bij een aanvraag bouwvergunning inhoudt en hoe Tilburg met een bijdrage in de marktwerking stimuleert bij bodemsanering.

Als laatste laat de gemeente zien hoe haar bodemtaken en -beleid afgestemd zijn met andere partijen, hoe belanghebbenden bij bodemsanering worden betrokken en hoe over het bodembeleid in het algemeen zal worden gecommuniceerd.

### **3.5.3 Energiebeleidsplan Tilburg: energiekeers en energiedaden**

Er is bij de opzet van het energiebeleidsplan aangesloten op de landelijke ontwikkelingen. Daarbij is gebruik gemaakt van een uniforme ambitietabel voor gemeenten (de zogenaamde MENUkaart). De tabel kent drie oplopende ambitieniveaus; actief, voorlopend en innovatief. Op basis van de ambitietabel en in overleg met de portefeuillehouder zijn de doelstellingen/ambities voor Tilburg bepaald. Deze zijn vervolgens vertaald in impulsen welke op hun beurt verder zijn uitgewerkt in activiteiten voor acht verschillende thema's.

Alle organisatieonderdelen die een rol vervullen bij de uitvoering van het energiebeleidsplan zijn betrokken geweest bij het bepalen van de doelstellingen/ambities. Deze laten zich samenvatten in het behalen van tenminste het actieve en waar mogelijk het lopende niveau. Dit is vertaald in de volgende kernambities:

1. alle nieuwe gemeentelijke gebouwen worden energiezuinig gebouwd;
2. er is volledig inzicht in het energiegebruik van gemeentelijke gebouwen;
3. heel Tilburg wordt energiezuinig verlicht;
4. energiezuinige woningbouw is de norm;
5. met de markt wordt samengewerkt aan een hogere energieprestatie voor bestaande woningen;
6. stimuleren van energiezuinig ondernemen;
7. duurzame mobiliteit herkenbaar in Tilburg;
8. 10% van het berekende duurzame energiepotentieel is gerealiseerd;
9. internationale contacten op het gebied van gemeentelijk energiebeleid worden uitgebouwd.

Zoals reeds gezegd zijn deze kernambities vertaald in impulsen en verder uitgewerkt in activiteiten. De impulsen hebben als doel het realiseren van de kernambities. Uitvoering van de in dit plan opgenomen activiteiten betekent een intensivering van het huidige Tilburgse energiebeleid. Om de voortgang van uitvoering van de activiteiten te bewaken zijn een aantal heldere indicatoren geselecteerd. Deze worden meegenomen in de gemeentelijke milieumonitor.

### **3.5.4 Luchtkwaliteitsplan 2005-2010**

Luchtverontreiniging draagt in belangrijke mate bij aan de vermindering van de levensverwachting met name in stedelijke gebieden. De problematiek rond luchtkwaliteit in het stedelijk gebied heeft geleid tot Europese regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Deze regelgeving is op nationaal niveau vertaald in de Wet milieubeheer. Met name hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. In deze wet zijn voor een aantal stoffen grenswaarden opgenomen. Grenswaarden geven een niveau van de buitenluchtkwaliteit aan, dat in het belang van de bescherming van de gezondheid van de mens en het milieu in zijn geheel, binnen een bepaalde termijn moeten worden bereikt.

De problematiek van de luchtkwaliteit in de gemeente Tilburg spitst zich toe op de stoffen fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2). NO2 wordt voornamelijk veroorzaakt door snelrijdend verkeer en leidt met name langs snelwegen en drukke verkeerswegen tot verhoogde NO2-concentraties. Daarnaast produceert verkeer in stedelijk gebied veel fijn stof (PM10). Dieselverkeer (vrachtwagens en bussen) zorgen voor de grootste bijdrage. Andere luchtverontreinigende bronnen in Tilburg zijn industrie, scheepvaart en huishoudens (open haarden en allesbranders).

De belangrijkste knelpunten met overschrijding van de grenswaarde van stikstofdioxide en fijn stof zijn gelegen in delen van Oud-Zuid, Oud-Noord en Centrum. De knelpunten komen met name voor langs de drukke wegen zoals Ringbaan West, delen van Ringbaan Oost en Hart van Brabantlaan.



Het niet voldoen aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer kan ernstige consequenties hebben voor nieuwe ruimtelijke plannen, verkeersplannen en milieuvergunningen.

Geconcludeerd wordt dat de gemeente Tilburg zonder aanvullende lokaal beleid niet alleen nu maar ook in de toekomst te maken blijft houden met overschrijdingen van de grenswaarden ten aanzien van luchtkwaliteit en met de bijbehorende mogelijke gevolgen voor de gezondheid. De gemeente kan binnen haar eigen beïnvloedingssfeer een significante bijdrage leveren aan het oplossen van deze knelpunten.

## 3.6 Groenbeleid

### 3.6.1 Bomennota Tilburg boomT

Bomen staan steeds meer onder druk van de stad. De verwachting is dat in de loop van de tijd steeds meer bomen of zelfs complete bomenstructuren kunnen uitvallen als gevolg van deze stedelijke druk. Dit beeld is onwenselijk. Bomen dienen juist een toegevoegde waarde aan stedelijke ontwikkelingen te bieden. Om er niet te laat achter te komen dat er teveel bomen op cruciale plekken voor stedelijke ontwikkelingen zijn gesneuveld en om een kwalitatief hoogwaardig bomenbestand te behouden is het noodzakelijk om belangrijke zaken rondom bomen goed te regelen en vast te leggen. Om deze reden is de boomwaarde zoneringskaart (bwz-kaart) opgesteld. Deze kaart doet uitspraken over de huidige *openbare* bomen in het stedelijk gebied van de gemeente Tilburg. Op de bwz-kaart worden de boomzones die belangrijk zijn voor de structuur van de stad weergegeven; zones met bomen met een *hoofdwaaarde*, *nevenwaarde*, *basiswaarde* of *stadsecologie*. Voor deze zones zijn criteria opgesteld o.a. met betrekking tot kapvergunningen, onderhoud en beheer en straatbeeld. Door middel van de bwz-kaart wordt duidelijk waar er kansen liggen voor openbare bomen; bomen die op de bwz-kaart staan krijgen extra bescherming, intensiever onderhoud/beheer, bescherming tegen kap, herplantplicht e.d..

De bwz-kaart dient gebruikt te worden als basis bij alle nieuwbouw-, herontwikkelings- of herstructureringsplannen in de bestaande stad waar huidige openbare bomen mee gemoeid zijn. Bomen met een hoofdwaaarde, bomen van de 1<sup>e</sup> categorie en monumentale bomen zijn op de plankaart van dit bestemmingsplan opgenomen. Bomen met een hoofdwaaarde en bomen van de 1<sup>e</sup> categorie zijn op de plankaart weergegeven als "beeldbepalende boom". Monumentale bomen staan als zodanig aangegeven.

#### *Bomen met een hoofdwaaarde*

Openbare bomen die in een zone met een hoofdwaaarde staan hebben een structuurbepalend karakter voor heel Tilburg en/of de stadsdelen en nemen een belangrijke plaats in in het stedelijk netwerk (qua karakter, identiteit en herkenningspunt). Het zijn bomen van stedelijk belang waar meer waarde aan wordt toegekend dan aan een 'normale' stadsboom. De openbare bomen met een hoofdwaaarde krijgen alle kans om uit te groeien tot een duurzame en kwalitatief hoge bomenstructuur (maximale grootte moet bereikt kunnen worden/volgroeid). Boombehoud is het uitgangspunt. Het beheer, behoud en stedenbouwkundige projecten dienen hierop te worden afgestemd. Tevens is het uitgangspunt dat de boom in principe belangrijker is dan kabels, leidingen en overige infrastructuur. Indien mogelijk dienen kabels en leidingen te worden verlegd als deze in de weg liggen (zowel in huidige als nieuwe situaties). Op deze manier kan de boom behouden blijven. Vanwege de hoge waarde die wordt toegekend aan bomen die een hoofdwaaarde hebben, vallen deze bomen altijd onder de bomenverordening. Dit houdt in dat voor openbare bomen met een hoofdwaaarde *altijd* (ongeacht hun stamomtrek) een kapvergunning dient te worden aangevraagd. Of een boom waarvoor een kapvergunning is aangevraagd ook daadwerkelijk gekapt mag worden, wordt vervolgens beoordeeld door de toetser van de kapaanvraag. Er moeten echter wel gegronde, zeer zwaarwegende, maatschappelijke redenen zijn om een boom met een hoofdwaaarde te kappen. Andere oplossingen/alternatieven (zoals bijv. het omleggen van kabels en leidingen, het aanpassen van een ontwerp van een gebied, het direct onder de boom door boren van kabels en leidingen) dienen serieus in ogenschouw genomen te worden.

De lijnvormige (hoofd)structuur van bomen in een zone met een hoofdwaaarde mag geen gaten vertonen. Indien bomen uit een structuur/laan uit een hoofdzone toch gerooid worden, dient er -

indien mogelijk -een nieuwe gezonde boom van gelijke grootte en/of leeftijd op deze plek (of nabij deze plek) herplant te worden om de lijnvormige structuur te handhaven.

De bomen die in een hoofdzone staan zijn duurzame houtsoorten. Gestreefd wordt naar bomen van een 1<sup>e</sup> grootte (bijv. eik, beuk, linde of kastanje). Deze bomen moeten kunnen volgroeien zonder last en/of schade te ondervinden van zijn omgeving. Indien mogelijk dienen de bomen met een hoofdwaarde vrij dicht en op een regelmatige onderlinge afstand in de rij, 2-zijdig van de weg te worden geplant. Slechts bij onhaalbaarheid van voldoende ruimte (zowel boven- als ondergronds) wordt voor een minder zware boombeplanting of vorm (zuil) gekozen. Indien mogelijk staan bomen met een hoofdwaarde in gras of vakbeplanting (of onderbeplanting). Bij de keuze van het assortiment moet nadrukkelijk rekening worden gehouden met de grondsoort en de natuurlijke habitat. Per structuur wordt zoveel mogelijk één soort gebruikt.

In de praktijk blijkt dat de hierboven omschreven gewenste invulling van de hoofdzones niet altijd volledig te realiseren is. Toch moet bij het realiseren van (her)inrichtings-, herstructurerings- en herontwikkelingsplannen steeds de gewenste verschijningsvorm/eindbeeld als uitgangspunt worden genomen.

#### *Beheermaatregelen voor bomen met een hoofdwaarde*

Bomen die een hoofdwaarde hebben verdienen extra bescherming; zowel boven- als ondergronds. De beheermaatregelen voor bomen die een hoofdwaarde hebben zijn erop gericht om de boom(structuur) in stand te houden en zo mogelijk te optimaliseren. Voor wat betreft beheer betekent dit onder meer:

- Boombescherming: Bij bouwactiviteiten krijgen bomen die in de hoofdzone staan de hoogste mate van bescherming. Dit betekent dat in de definitiefase het behoud van deze bomen (boomkroon, de stam en/of de wortels) uitgangspunt dient te zijn. Onder de kroon van deze bomen mogen geen werkzaamheden plaatsvinden. Daarnaast dienen bij eventuele bouwwerken/plannen minimaal de volgende afstanden tot de stam te worden aangehouden:
  1. beeldbepalende bomen: 8 meter;
  2. monumentale bomen: 15 meter.
- Bij werkzaamheden in nabijheid van bomen die in de hoofdzone staan dient daarnaast te allen tijde boombescherming te worden aangebracht. Verder dient er bij werkzaamheden in nabijheid van deze bomen altijd een volledige BomenEffectenAnalyse (BEA) te worden opgesteld.
- Inspectie: Bomen die een hoofdwaarde hebben worden minimaal een keer per drie jaar geïnspecteerd op veiligheid en onderhoud.
- Indien bomen met een hoofdwaarde toch moeten wijken wordt herplantplicht opgelegd. Als blijkt dat een feitelijk gelijkwaardige herplant echt niet (volledig) mogelijk is, dient een deel van de herplant door storting van een bedrag in 'Reserve Bomen' gecompenseerd te worden. De hoogte hiervan wordt bepaald door de adviseur bomen en groen van de gemeente Tilburg.
- In geval van onherstelbare schade aan bomen die een hoofdwaarde hebben zal altijd een herplantplicht opgelegd worden. Voor nieuw geplante bomen zal in de regel géén kapvergunning worden verleend, tenzij sprake is van een ernstige bedreiging van de openbare veiligheid, noodtoestand, in het kader van tijdige verjonging of andere uitzonderlijke situaties.
- Verbetering groeiplaats: Indien noodzakelijk en mogelijk zal groeiplaatsverbetering plaatsvinden.
- Bij het uitvoeren van beheermaatregelen (bijvoorbeeld nader onderzoek) zullen de bomen met een hoofdwaarde de hoogste prioriteit krijgen.
- Beheermaatregelen zijn zowel gericht op de veiligheid en behoud van het bomenbestand als op de esthetisch kwaliteit en structuurbepalendheid.

### 3.6.2 Groenstructuurplan en Groenstructuurplan Plus

Het Groenstructuurplan (GSP) dateert uit 1992 en geeft een lange termijnvisie op de inrichting en het beheer van de openbare ruimte met speciale aandacht voor groen. Enerzijds gaat het om het scheppen van kwaliteit, anderzijds om het instandhouden van deze kwaliteit door een effectief beheer. In het Groenstructuurplan Plus (GSP+) vastgesteld in 1998, wordt het Groenstructuurplan geëvalueerd en geactualiseerd (voor de periode 1997 - 2013). Gronden die in deze stukken zijn aangemerkt als structureel groen, zijn in het bestemmingsplan als groen bestemd. Gronden die daarnaast een natuur- of ecologische waarde kennen, zijn als zodanig bestemd.

Het Groenstructuurplan en het Groenstructuurplan plus geven aan dat kwaliteit wordt gerealiseerd door de volgende elementen te realiseren en te versterken:

1. De natuurkernwaarden in Tilburg worden versterkt door een duurzaam ecologisch raamwerk te realiseren. Dit netwerk bestaat uit:
  - a. Vennen, poelen en moerassen rondom Tilburg
  - b. Bos in het buitengebied
  - c. Beken en beekdalen; Dommel, Ley en Zandley
2. Een samenhangend netwerk van lange lijnen geeft structuur aan de stad. De lange lijnen worden gevormd door:
  - a. Ringbanen
  - b. Wilhelminakanaal
  - c. Beeldbepalende linten in de Oude Stad
  - d. Lanen die stad en landschap verbinden. Het patroon van lange lijnen kan worden geactualiseerd en aangevuld o.a. de genoemde noord-zuidas en oost-weststrip.
3. Hiernaast zijn strategische plekken van belang zoals Frankische driehoeken, parken en pleinen.

Het groen in de stad dient aan verschillende eisen te voldoen. Het groen moet bruikbaar en herkenbaar zijn en dient een bepaalde mate van representativiteit hebben, de inrichting moet helder zijn, de sociale veiligheid dient te zijn gewaarborgd en er moet geïnvesteerd worden in de ecologische duurzaamheid.

### 3.6.3 Kadernota Groene Mal

Ondanks het bestaande groen- en natuurbeleid, zoals vastgelegd in het Groenstructuurplan en Groenstructuurplan Plus, wees de praktijk uit dat natuur in deze nota's te weinig werd beschermd en te onduidelijk werd begrensd. Dit leverde bij verschillende nieuwe stedelijke ontwikkelingen discussies op tussen natuur- en milieuorganisaties, de landbouw en de gemeente Tilburg. Hierdoor ontstonden onder andere vertragingen in de besluitvorming van plannen. Verder was er sprake van onvoldoende duidelijkheid en begrip over wederzijdse standpunten en bestond er onzekerheid over het compenseren van aangetaste groene gebieden.

Om hieraan een einde te maken is in 1997 een start gemaakt met het opstellen van de Kadernota Groene Mal. Deze nota is in gezamenlijkheid met de gemeente Tilburg, de Stichting Brabantse Milieufederatie, de Stichting Het Noordbrabants Landschap, de Vereniging Natuurmonumenten, de Milieuwerkgroep WNM Tilburg, de Zuidelijke Land- en Tuinbouworganisatie, de provincie Noord-Brabant en de waterschappen De Dongestroom en De Dommel. De kadernota heeft als doel een ruimtelijk kader vast te leggen: een robuuste en duurzame samenhangende ecologische structuur rondom de stad Tilburg en de kernen Berkel-Enschot en Udenhout, die sturing geeft aan (stedelijke) ruimtelijke ontwikkelingen, kortom een 'Groene Mal'. In de nota zijn afspraken over het behoud en de ontwikkeling van deze Groene Mal tot 2015 vastgelegd. De Groene Mal maakt verstedelijking mogelijk in balans met de groene omgeving waarbij zij voldoende robuust is om de indirecte gevolgen van verstedelijking, zoals recreatief medegebruik, op te kunnen vangen. Water speelt als ordenend principe een belangrijke rol binnen de Groene Mal.

Belangrijke delen van de Groene Mal behoren tot de provinciale Groene Hoofdstructuur (GHS), zoals die is vastgelegd in het Streekplan en vallen onder het beschermingsregiem van de GHS. De delen die buiten de GHS vallen genieten een andere bescherming. Daarvoor is afgesproken dat

zij niet zullen verstedelijken, maar benut zullen worden voor de uitvoering van natuurontwikkeling en compensatie. Daarbij is aangegeven dat deze bescherming niet mag leiden tot extra beperkingen voor de landbouw. Naast bescherming op provinciaal niveau vindt op gemeentelijk niveau bescherming plaats door de Groene Mal op te nemen in bestemmingsplannen. Daarin worden de exacte grenzen aangegeven. In de regels worden de (on)gewenste ontwikkelingen beschreven. Het handhaven van niet-groene vigerende bestemmingen binnen de Groene Mal worden zo geïnterpreteerd dat ook andere bestemmingen die uit oogpunt van natuur en milieu kwalitatief vergelijkbaar zijn met deze vigerende bestemmingen mogelijk zijn.

De kadernota Groene Mal is vastgesteld door de Raad. Onderdeel van de nota is een intentieovereenkomst, die is ondertekend door de gezamenlijke partners. Hiermee verklaren zij zich te houden aan afspraken over het behoud en de ontwikkeling van de Groene Mal tot 2015. Ondertekening leidt niet tot verlies van enige wettelijke bevoegdheid die de partners hebben.

### **3.6.4 Ruimte voor Buitenspelen**

Naar aanleiding van de ambities uit de Kadernota Jeugd en de behoefte aan algemene voorwaarden ten aanzien van richtlijnen voor de aanleg van speelplekken is de nota Ruimte voor Buitenspelen (2003) opgesteld. Doel van de nota is dat de jeugd als volwaardige medegebruikers van de openbare ruimte wordt geaccepteerd. Spelen is noodzakelijk voor de ontwikkeling van een kind. De nota geeft o.a. een analyse van de formele speelruimte in Tilburg weer. Algemene voorwaarden ten aanzien van speelruimte (veiligheid, bereikbaarheid, spreiding, ruimtegebruik, inrichting) en programmering van de spelenplannen en inrichtingseisen van speelruimte komen aan de orde. Een minimumnorm voor formele speelruimte wordt gesteld om voldoende speelruimte te kunnen garanderen. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen transformatiegebieden (> 50 woningen), nieuwbouw en bestaande bouw.

#### ***Transformatiegebieden***

Er worden twee stappen doorlopen:

1. Per hectare uitgegeven gebied wordt 300 m<sup>2</sup> van de ruimte gereserveerd voor formele speelruimte.
2. De huidige grondoppervlakte aan formele speelruimte per kind bedraagt voor Tilburg 7,2 m<sup>2</sup>. Naar aanleiding van het aantal kinderen woonachtig in het transformatiegebied wordt bepaald hoeveel formele speelruimte er in een wijk/buurt gerealiseerd dient te zijn.

#### ***Nieuwbouw***

Bij nieuwbouwgebieden wordt uitgegaan van stap 1. De inrichting van de formele speelplekken wordt gedaan aan de hand van de actieradius voor speelplekken. In de toekomst zal dit wordt gedaan naar aanleiding van gegevens vanuit het woningbouwprogramma waarmee een schatting gemaakt zal kunnen worden van het aantal kinderen dat in de nieuwbouwwijk komt te wonen (dit wordt in het kader van de uitvoering van de nota Ruimte voor Buitenspelen uitgewerkt).

#### ***Bestaande stad***

Voor de bestaande stad wordt uitgegaan van een standstill-situatie. Dit betekent dat het bestaande oppervlak voor buitenspelen niet (verder) mag afnemen.

Bij nieuwe stedenbouwkundige plannen dient reeds bij de nota van uitgangspunten (Programma van Eisen) de speelruimtenormering - zoals hierboven beschreven - te worden meegenomen. Dit geldt zowel voor gemeentelijke als particuliere plannen. Op deze manier worden formele speelplekken al vroegtijdig in het ontwerpproces meegenomen.

## **3.7 Beleid omtrent Architectuur, Beeldende Kunst en Cultuurhistorie**

### **3.7.1 Cultuurhistorische waarden en architectonische kwaliteit**

Het gemeentelijk beleid is erop gericht om bestaande kunst- en cultuurhistorische kwaliteiten te handhaven en nieuwe toe te voegen. Instrumentarium hiervoor vormen de Monumentenwet, de gemeentelijke monumentenverordening en de gemeentelijke welstandszorg.

Een algemeen onderwerp van welstandszorg is de waarborging van het kwaliteitsonderscheid

tussen de hoofdstructuur enerzijds en de overige gebieden anderzijds: diversiteit voortkomend uit gegroeide lintbebouwing tegenover eenheid en samenhang in ontworpen (woon)buurten. Planologisch worden in de lintbebouwde hoofdstructuur meer mogelijkheden geboden dan daarbuiten. Dit wordt gelegitimeerd vanuit het grotere belang van die straten voor de stad en het individuele karakter van de bebouwing. Hierdoor zijn grote contrasten denkbaar tussen buurpanden. Welstandscriteria kunnen die niet geheel ondervangen. Daarom is ook in planologische zin afstemming tussen buurpanden noodzakelijk ten aanzien van bouwhoogte en bouwdiepte. Nadere eisen kunnen hierin voorzien, waarbij in bepaalde mate overgangszones kunnen worden afgedwongen boven 9m hoogte en 12m diepte. Deze overgangszones hebben tot doel om ruimtelijke conflicten in bestaande situaties te verzachten. De algemene doelstelling blijft om de stedelijke veranderings- en verdichtingsdynamiek mogelijk te houden.

### **3.7.2 Kunstenplan Openbare Ruimte Tilburg**

Het Kunstenplan Openbare Ruimte Tilburg (KORT, 2002) vormt het kader voor de realisatie van kunstprojecten in de openbare ruimte. Kunst in de openbare ruimte is een onderdeel van de samenleving als geheel; een resultaat van maatschappelijke processen. Op deze manier kan kunst overal opduiken, in elke vorm. Op basis van signalen uit de stad ontwikkelt de gemeente Tilburg het beleid. Het fundament van het gemeentelijk beleid wordt gevormd door het MIOP. Jaarlijks worden circa 6 projecten opgenomen in het KORT-project.

De gemeente is verantwoordelijk voor de openbare ruimte. Zij is dus opdrachtgever voor de kunstenaar en financiert de kunstprojecten uit het Fonds Beeldende Kunst. De middelen uit het fonds zijn niet gebonden aan de locatie of aan het project waar het geld oorspronkelijk vandaan komt.

## **3.8 Overig beleid**

### **3.8.1 Koffieshops en verkoop van softdrugs**

In de eindnota koffieshop-problematiek (1992) wordt een beleid geformuleerd ten aanzien van koffieshops waar tevens verkoop van softdrugs plaatsvindt. In de nota wordt aandacht besteed aan de mogelijkheden van sluiting of niet verlening van vergunningen aan bestaande koffieshops.

In verband met het woon- en leefklimaat wordt een spreidingscriterium gehanteerd waarbij de volgende afstandsnormen in acht dienen te worden genomen:

- I. tenminste 250 meter van een basisschool;
- II. tenminste 250 meter van een andere onderwijsinstelling, een jongerencentrum danwel een instelling voor opvang of behandeling van drugsverslaafden;
- III. tenminste 250 meter van een ander softdrugsverkooppunt.

Daarnaast is er sprake van aantasting van het woon-/leefklimaat indien de inrichting zal worden gevestigd in:

- IV. een woonstraat;
- V. in de onmiddellijke nabijheid van horecabedrijven of winkels met een dusdanige bezoekersgroep dat tengevolge van de vestiging van de inrichting de ontmoeting van de betrokken bezoekersgroepen openbare orde problemen tot gevolg heeft of tot gevolg dreigt te hebben.

De inrichtingen welke niet aan deze afstandsnormen voldoen zullen door een uitstervingsbeleid dienen te verdwijnen. Dit wil zeggen dat de huidige eigenaren kenbaar wordt gemaakt dat het spreidingscriterium zal worden gehanteerd vanaf het moment dat een inrichting van exploitant wijzigt.

### 3.8.2 Nota Prostitutiebeleid (1999)

Onder een prostitutiebedrijf wordt verstaan 'een gebouw, of een voer- of vaartuig dan wel enig gedeelte daarvan, waarin prostitutie plaatsvindt'. Onder prostitutie wordt verstaan 'het op naar buiten toe kenbare wijze tegen betaling hebben van seksuele omgang met anderen'. Naast prostitutie wordt in de nota tevens aandacht besteed aan andere verschijningsvormen van prostitutie, zoals de escortbedrijven en straatprostitutie.

#### ***Prostitutie-inrichtingen***

In 1999 is het algemene bordeelverbod (wet Tweede Kamer) komen te vervallen en zijn exploitanten vrij deze te vestigen, tenzij er lokale regelgeving is die daar grenzen aan stelt c.q. randvoorwaarden voor formuleert. De gemeente Tilburg heeft haar lokale regelgeving weergegeven in de nota prostitutiebeleid.

Ook na legalisering van deze branche door opheffing van het bordeelverbod blijft er natuurlijk wel sprake van een bijzondere branche, waar het gevaar van bedreiging van de openbare orde c.q. aantasting van woon- en leefklimaat latent aanwezig is. Naast het vestigingsbeleid dat aan de orde is voordat eventueel een vergunning verleend wordt aan prostitutie-inrichtingen, is het zaak ook als de vergunning verleend is regels te verbinden aan die vergunning in het belang van de openbare orde en woon- en leefklimaat, maar ook met het oog op de bescherming van de veiligheid en gezondheid van de in de branche werkzame personen. Het bewaken daarvan is een taak die door de minister in de Memorie van Toelichting op het wetsontwerp aan gemeenten wordt toebedeeld. Er zijn in deze nota dan ook enkele voorschriften opgenomen die dit beogen te bewerkstelligen.

#### ***Toetsingscriteria vergunningaanvraag: locatietoets***

Een eerste criterium voor de vergunningaanvraag voor een prostitutie-inrichting is dat de vestiging in overeenstemming met het bestemmingsplan dient te zijn. Grofweg betekent dit dat in het bestemmingsplan bij gebreke van een expliciete bestemming 'prostitutie-inrichting' de bestemming 'gemengde doeleinden' e.d. opgenomen dient te zijn, wil vestiging bestemmingsplantechnisch mogelijk zijn. Indien het de bedoeling is dat in de prostitutie-inrichting ook alcohol geschonken wordt, dient het bestemmingsplan tevens horeca toe te laten. In de APV is expliciet opgenomen dat de vergunning alleen verleend kan worden als het bestemmingsplan vestiging toelaat. Met het oog op bescherming van het belang van de openbare orde c.q. voorkoming van aantasting van het woon- en leefklimaat dient tevens nog aan een aantal specifieke op de APV gebaseerde vestigingscriteria te worden voldaan. Uitgangspunt daarbij is dat mogelijke overlast voor de woonfunctie zo veel mogelijk wordt voorkomen. Duidelijk is dat de vestiging in woonstraten niet toelaatbaar is. Daarbij spelen twee aspecten, de verkeersfunctie van de straat en de gebruiksfunctie van de bebouwing. Hierover het volgende:

1. vestiging van een prostitutie-inrichting is niet toelaatbaar aan een andere dan een gebiedsontsluitingsweg c.q. aan een weg of straat met een verblijfsfunctie, met uitzondering van het horecaconcentratiegebied in het centrum;
2. de gebruiksfunctie van de bebouwing. Er zal, ook al wordt voldaan aan het onder 1) genoemde criterium, alleen vergunning verleend worden, indien de direct aangrenzende panden op de begane grond geen woonfunctie kennen en indien van het totaal aantal panden binnen 30 meter van het pand, ten behoeve waarvan vergunning gevraagd wordt, tenminste 67% op de begane grond geen woonfunctie heeft. Maatgevend zijn de panden in dezelfde straat, bij hoekpanden in beide straten;
3. vestiging is voorts niet mogelijk binnen een afstand van 250 meter van een ander prostitutiebedrijf, dit om concentratie van dat soort inrichtingen te voorkomen;
4. vestiging is niet mogelijk indien deze binnen een straal van 250 meter van een school gelegen is;
5. bestaande vestigingen blijven toegelaten, voorzover deze tot nu toe (1999) officieel van gemeentewege gedoogd zijn. In concreto betreft dit inrichtingen aan de Koestraat 42/44, de Spoorlaan 20 en Korvelseweg 215.

Ook zijn in de nota personeisen, inrichtingseisen en vergunningseisen aangegeven. Voor deze eisen wordt verwezen naar de nota prostitutiebeleid.

### 3.8.3 UMTS

Bij besluit van 12 maart 2007 heeft de raad nieuw beleid voor de plaatsing van zendmasten voor mobiele telefoons (GSM en UMTS) vastgesteld. (Internationale) gezondheidsraden geven aan dat zendmasten geen risico vormen voor de gezondheid. Desondanks wil de gemeente Tilburg zendmasten op een zo verantwoord mogelijke manier inpassen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen bouwvergunningsvrije en bouwvergunningsplichtige zendmasten.

Zendmasten tot vijf meter mogen vergunningsvrij geplaatst worden. Jaarlijks ontvangt de gemeente een plaatsingsplan van de gezamenlijke aanbieders van mobiele telefonie. Daaruit blijkt waar reeds masten zijn geplaatst en waar masten eventueel gewenst zijn. Met aanbieders van mobiele telefonie is de afspraak gemaakt dat zij de masten zo veel mogelijk op 'niet gevoelige bestemmingen' plaatsen, zoals kantoren, bedrijven en hoogspanningsmasten. Wanneer een aanbieder van mobiele telefonie een mast wenst te plaatsen op een woongebouw, dient dit vooraf gemeld te worden aan de gemeente. Bovendien heeft de aanbieder toestemming nodig van de eigenaar van het betreffende gebouw. Met omwonenden hoeft, volgens de regels uit het nationale zendmastenbeleid, niet gecommuniceerd te worden over de plaatsing van een zendmast.

Zendmasten van vijf meter of hoger zijn (licht)bouwvergunningsplichtig. Deze masten mogen niet in woonwijken worden geplaatst. Buiten de woonwijk wordt de meest geschikte locatie gezocht, waarbij de criteria uit de nota Zendmasten worden gehanteerd. (Zicht)hinder van masten wordt voorkomen en er is aandacht voor landschappelijke inpassing en esthetiek. Omwonenden ontvangen een bewonersbrief en er vindt eventueel een inloopavond plaats (afhankelijk van de locatie). Wanneer het college van burgemeester en wethouders toch besluit een bouwvergunning te verlenen voor een zendmast in een woonwijk, dan wordt dit aan de raad gemeld.





## 4 Uitgangspunten

### 4.1 Uitgangspunten wonen

#### 4.1.1 Speerpunten

Het gemeentelijk woonbeleid (zowel kwalitatief als kwantitatief) volgt uit de vierjaarlijkse WoonVisie en de jaarlijkse nota Wonen. Eén van de speerpunten van het woonbeleid is meer ruimte te bieden aan mensen om hun woonwensen te realiseren. De vraag naar kwaliteit, zowel van de woning als van de woonomgeving, komt hiermee meer centraal te staan. Daarnaast streven de nota's naar een "stad in balans", een stad waarin voldoende mate van differentiatie in het woningaanbod is zodat iedereen passende woonruimte kan vinden ongeacht waar men wil wonen. Dit vraagt dus ook een zekere mate van differentiatie bij (grotere) bouwinitiatieven. In deze paragraaf wordt het voor dit bestemmingsplan relevante woonbeleid nader belicht.

#### 4.1.2 Woonvisie

In de WoonVisie is de stad ingedeeld in vijf woonmilieus, zowel huidig als gewenst. Door de typering in woonmilieus wordt per gebied een duidelijke richting gegeven waarnaar een gebied zich zal ontwikkelen, onder andere gericht op dichtheid, bereikbaarheid, voorzieningen en (menging van) functies. De eerder genoemde 'stad in balans'-dient vorm te krijgen binnen deze woonmilieus.

De kwaliteit van de woning en de woonomgeving wordt in de WoonVisie onder andere benaderd door het benoemen van woonmilieus. De Reeshof kan gerekend worden tot het groen-stedelijke woonmilieu. De Reeshof is de belangrijkste uitbreidingwijk van Tilburg die vanaf de jaren tachtig is ontwikkeld en de afgelopen jaren zo goed als is 'afgebouwd'. Momenteel vindt de laatste woningbouw plaats in Dalem Noord en Zuid. De WoonVisie geeft aan dat consolidatie van het groen-stedelijke woonmilieu op zijn plaats is. Voor de wijk Gesworen Hoek geldt echter dat een versterking van het groen-stedelijk woonmilieu wenselijk wordt geacht. De Heyhoef heeft de centrumfunctie in de Reeshof. Hier zou enige verdichting plaats kunnen vinden. Voor de overige gebieden in De Reeshof geeft de WoonVisie aan dat het accent op eengezinswoningen behoort te liggen.

#### 4.1.3 Kwalitatief Woningbehoefteonderzoek

Uit het vierjaarlijkse woningbehoefte-onderzoek waarvan de meest recente is uitgevoerd in 2004, blijkt dat de woonwensen van verhuiscandidate huishoudens wat bescheidener zijn dan vier jaar geleden. De vraag naar koopwoningen is groot al is deze ten opzichte van 2000 wat afgenomen, de gewenste huur- en koopprijzen liggen wat lager, de grote vraag naar vrijstaande en half-vrijstaande typen is afgenomen ten gunste van de rijtjeswoning, en de vraag naar grote woningen is afgenomen ten faveure van de driekamerwoning.

Toch betekent dit niet dat de Tilburgse woningmarkt in kwalitatief opzicht in evenwicht is. Als de vraag naar woningen wordt afgezet tegen het aanbod, blijft er een relatief overschot aan rijtjeshuizen en met name huurflats zonder lift, terwijl er een relatief tekort is aan vrijstaande en half-vrijstaande woningen in de koopsector, en aan flatwoningen met lift in met name de huursector. Bedacht moet worden dat het aantal koopstarters weer zal oplopen zodra een economisch herstel optreedt, het consumentenvertrouwen opveert en de prijzen in de koopsector stabiel blijven. Deze verwachting is gebaseerd op de landelijke trend dat veel woonconsumenten blijvend gericht zijn op een kwalitatief hoogwaardige en ruime (koop)woning.

Uit het Kwalitatief Woningbehoefte-onderzoek (Gemeente Tilburg, 2004) is gebleken dat de Reeshof relatief veel meerpersoonshuishoudens met kinderen en 18-45 jarigen telt. Het gemiddeld besteedbare huishoudinkomen is hoog. In de wijk staan veel koopwoningen, rijtjeshuizen en 2-onder-1-kapwoningen, vier- en vijfkamerwoningen en relatief veel dure huur- en koopwoningen. In de wijk staan slechts 6% woningen speciaal bestemd voor 55-plussers tegen een gemiddelde van 9% voor heel Tilburg.

Verder blijkt uit het Kwalitatief Woningbehoefte-onderzoek dat de tevredenheid met de woning in

de Reeshof ver boven het Tilburgse gemiddelde ligt. De tevredenheid met de woonomgeving ligt eveneens boven het Tilburgse gemiddelde.

## 4.2 Uitgangspunten detailhandel en bedrijvigheid

Binnen het plangebied is het wijkwinkelcentrum Heijhoef gelegen. Op termijn is uitbreiding hiervan gewenst om daadwerkelijk als centrum voor de Reeshof te kunnen blijven functioneren. Hierover zijn afspraken met de ontwikkelaar gemaakt.

Overige bedrijvigheid betreft, overeenkomstig het beleid zoals opgenomen in de Nota 'Vitaal bij elkaar' (2004), hoofdzakelijk aan huis gevestigde bedrijvigheid in de (zakelijke) dienstverlening. Het plangebied kent geen kantoorgebieden of bedrijventerreinen (regulier of binnenstedelijk).

## 4.3 Uitgangspunten horeca

In de nota "Over smaak valt best te twisten" (2006) is het beleid voor nieuwvestiging van horecabedrijven, buiten het zogenaamde *horecaconcentratiegebied*, sterk aan banden gelegd. De nota onderscheidt drie - in zwaarte oplopende - categorieën horeca. Tot de categorie 'horeca 1' worden cafés, restaurants, koffieshops, lunchrooms, brasserieën, cafetaria's, snackbars etc. met een maximum vloeroppervlak van 150 m<sup>2</sup> gerekend. Ook de horeca die een in pandig onderdeel uitmaakt van winkels of binnen hetzelfde sluitingsregime van de detailhandel valt, behoort tot deze categorie.

Tot 'horeca 2' worden dezelfde horecagelegenheden gerekend, maar dan met een netto vloeroppervlakte van tussen de 150 en 500 m<sup>2</sup>.

In de categorie 'horeca 3' vallen bar-dancings, discotheken, (nacht)bars, hotels en erotisch gerichte horeca. Ook de onder categorie 1 en 2 genoemde gelegenheden die een groter netto vloeroppervlak hebben dan 500 m<sup>2</sup> worden tot deze categorie gerekend.

Het horecabeleid verschilt per gebiedstype. Kort gezegd komt het er op neer dat alleen in het horecaconcentratiegebied de horeca zich nog in alle categorieën kan uitbreiden.

In de winkelcentra is alleen uitbreiding van de horeca in categorie 1 toegestaan. Daarbij geldt als extra beperking dat horecagelegenheden die zich voornamelijk richten op het verstrekken van alcoholhoudende dranken (cafés) alleen toestemming krijgen voor nieuwvestiging als er zich binnen een straal van 250 meter nog geen andere cafés bevinden.

Aan de lijnstructuur die geldt voor dit gebied wordt zowel horeca 1 als 2 toegestaan. Ook hier geldt voor cafés de beperking dat er zich binnen een straal van 250 meter géén ander café mag bevinden. Voor horecagelegenheden die zijn gericht op het verstrekken van (on)volledige maaltijden geldt dat zich binnen een straal van 250 meter niet meer dan twee van soortgelijke vestigingen mogen bevinden.

Tot slot noemt de nota horeca de woonbuurten. In de woonbuurten zullen uitsluitend nieuwvestigingen in de categorie 1 worden toegestaan, mits zich binnen een straal van 500 meter geen andere horecagelegenheid in de categorie 1, 2 of 3 bevindt. Hetzelfde geldt voor horecavormen gericht op het verstrekken van volledige dan wel onvolledige maaltijden.

Voor overige gebieden geldt een zeer restrictief beleid. Zo zullen er op industrieterreinen en kantorenlocaties slechts die vormen van horeca toegestaan worden welke een ondersteunende functie hebben aan het individuele bedrijf en daar onderdeel van uit maken. Ook is horeca toegestaan die als 'facility point' kan worden gezien en binnen het regime van de aangewezen parkmanager valt. Bij hoge uitzondering kan horeca 3 worden toegestaan. Het college van Tilburg zal in haar beslissing de opinie van de aangewezen parkmanager cq de vereniging van eigenaren zwaar laten meewegen. Op sportterreinen, onderwijsterreinen en terreinen waar gezondheidszorg de hoofdfunctie is, zullen slechts mogelijkheden bestaan voor bedrijven die ten dienste staan aan de hier gevestigde instellingen. In de resterende gebieden (zoals recreatie en de buitengebieden) zullen slechts die vormen van horeca toegestaan worden welke het karakter van het bestaande gebied niet aantasten en een duidelijke relatie hebben met de hoofdfunctie van het betreffende gebied.

Doelstellingen van de Horecanota "Over smaak valt best te twisten" zijn:

- Actualiseren van en inzicht geven in de hoofdlijnen van het gemeentelijk horecabeleid in relatie tot andere voor de horeca van belang zijnde beleidsterreinen en of –aspecten;
- Het geven van inzicht in de toepasselijke wet- en regelgeving ten aanzien van de horeca;
- Het vormen van een objectief en duidelijk toetsingskader voor beoordeling van aanvragen voor vergunningen ook in relatie tot bijvoorbeeld monumentenzorg en welstand;
- Het bereiken van een dynamisch evenwicht tussen de bescherming van het woon- en leefklimaat en het zo goed mogelijk benutten van de sociaal-recreatieve en economische waarde van de horeca;
- Inzicht geven in en voorstellen doen voor versterking van de economische positie van de horeca in de gemeente;
- Het benoemen van onderwerpen voor aanvullend beleid, welke in de vorm van modules aan deze nota worden toegevoegd.

Van het plangebied Reeshof Midden is door betrokkenen bij de totstandkoming van de horecanota een profiel gemaakt. Op basis van diverse criteria in de horecanota is voor het plangebied de beleidsinzet bepaald. De beleidsinzet beperkt ontwikkelen is leidend voor dit plangebied. Beperkt ontwikkelen wil zeggen dat bestaande horecavakavels de horecabestemming kunnen blijven behouden en dat daarnaast begrensd zal worden gezocht naar nieuwe ontwikkelplekken teneinde de verzorgingsstructuur met horeca in maximaal categorie 2 aan te vullen.

In dit gebied is dat driedelig:

6. winkelondersteunende horeca in het winkelcentrum Heyhoef.
7. horeca die sport en recreatie-inrichtingen ondersteunt.
8. de mogelijkheid om zeer beperkt buurtondersteunende horeca toe te laten.

#### **4.4 Uitgangspunten groen en spelen**

De Reeshofdijk vormt een van de weinige historische lanen die de Reeshof rijk is. In het groenstructuurplan wordt voor deze laanstructuur aangegeven dat het belangrijk is om continuïteit te brengen en te behouden in lanenstructuur.

Bij het winkelcentrum Heyhoef komen drie lanen bij elkaar; de Hillegomlaan, de Genemuiden/Dubbeldampad/Dubbeldamstraat en Koolwijkstraat/Krabbendamstraat. Dit zijn drie karakteristieke lanen met groene middenbermen waarin eiken staan. Deze lanen vormen a.h.w. de drie groene openingen van Heyhoef en staan in verbinding met het Huibevepark.

De bredere (uitvals)wegen en de spoorlijn zijn groen en worden ecologisch beheerd. In het groenstructuurplan worden bredere wegen als belangrijke infrastructuur gezien voor droge/natte ecologie in Tilburg.

De Reeshof is de jongste wijk van Tilburg. De wijken zijn groen en open opgezet. Er wonen relatief veel jonge gezinnen; kinderen in de leeftijdscategorie 0 - 9 jaar zijn goed vertegenwoordigd (circa 10,9 kinderen/ha in de Reeshof t.o.v. 6,3 kinderen/ha in geheel Tilburg).

In de nota *sociale voorzieningenstructuur in de Reeshof* is onderzoek gedaan naar de voorzieningen in de Reeshof. In de Reeshof wonen relatief veel jonge gezinnen, waardoor er een oververtegenwoordiging is van de leeftijdscategorie kinderen tot 10 jaar. Duidelijk ondervertegenwoordigd is de leeftijdsgroep 15 - 20 jaar. Natuurlijk worden kinderen ouder, waardoor over enkele jaren de leeftijdsgroep 15 - 20 jaar sterker vertegenwoordigd zal zijn. De vraag naar speelvoorzieningen is hierdoor heel dynamisch.

De huidige speelvoorzieningen in de Reeshof zijn grotendeels gericht op jonge kinderen (<12 jaar). Voor de jeugd vanaf 12 jaar zijn er weinig voorzieningen en is er dus weinig voor ze te doen. Met het oog op de toekomst dient echter ook rekening gehouden te worden met de wat oudere jeugd. Voorkomen moet worden dat de speelvoorzieningen over circa vijf à tien jaar niet meer overeenkomen met de speelbehoeften van de jeugd in de wijk.

## **4.5 Uitgangspunten verkeer en vervoer**

Het gemeentelijk beleid op het gebied van verkeer is vastgesteld in het nieuwe Tilburgse Verkeers- en Vervoersplan (TVVP). hierin zijn de belangrijkste gebiedsontsluitingswegen aangewezen als 50 km/uur gebied. Het gaat hierbij om de:

- Heyhoefdreef;
- Heereveldendreef;
- Hillegomlaan;
- Heusdenlaan;
- Campenhoefdreef;
- Dongewijkdreef.

De overige straten in het plangebied zijn aangewezen als 30 km/h gebied.

Om parkeerproblemen in de wijk te voorkomen, dienen nieuwe bouwinitiatieven aan de gemeentelijke parkeernormering te voldoen. Artikel 19 uit de Algemene regels in dezen een belangrijk artikel.

## 5 Juridische regelgeving

### 5.1 Algemeen

Het voornemen om met een beperkt aantal grote bestemmingsplannen het gehele grondgebied van de gemeente te bestrijken, is een uitgangspunt dat voor het eerst in 1997 door de Raad is vastgesteld. Daarbij is uitgegaan van op de huidige inzichten toegesneden globale plannen, die inhoudelijk en qua regelgeving op elkaar afgestemd zijn. Voor plangebieden in de bestaande stad gaat het in principe om "beheerplannen", waarbij het wel in onderdelen in beperkte zin kan gaan om te (her)ontwikkelen "veranderingsgebied".

In paragraaf 5.3 "Functioneel beheer" en in paragraaf 5.4 "Ruimtelijk beheer", vindt de planopzet enerzijds plaats vanuit het aspect "gebruik" of "functie" en anderzijds vanuit de aspecten "beeld" of "ruimte".

Bij het aspect 'functie' zal het beheer zich meer dan voorheen moeten bekommeren om de integratie ruimtelijke ordening - milieu. In het plan moet een afweging plaatsvinden van de verenigbaarheid van activiteiten. De milieuwetgeving op zich biedt daartoe te weinig mogelijkheden.

Bij het ruimtelijk aspect is wel gestreefd naar een zo globaal mogelijke planopzet, maar is uit overwegingen van standaardisatie de stedenbouwkundige regeling uit de bouwverordening grotendeels overgenomen. Dit betekent toch een vrij gedetailleerde regelgeving op dit vlak. Indien in bepaalde situaties meer specifieke regelgeving gewenst is, biedt dit bestemmingsplan de mogelijkheid voor het stellen van "nadere eisen". Aanvullend op het bestemmingsplan is het mogelijk om een beeldkwaliteitsplan vast te leggen.

### 5.2 Indeling van de regels

De indeling van dit bestemmingsplan is gebaseerd op de SVBP 2006 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen). Deze indeling wordt in deze paragraaf toegelicht.

#### 5.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de "Inleidende regels". Dit hoofdstuk omvat twee artikelen: een artikel met een aantal noodzakelijke begripsomschrijvingen en een artikel regelende de wijze van meten.

#### 5.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de "Bestemmingsregels". In dit hoofdstuk komen de verschillende bestemmingen met bijbehorende bouwregels en gebruiksregels aan bod. Bij sommige bestemmingen is daarnaast sprake van aanlegvergunningen.

##### **Bestemmingsomschrijvingen**

Het plangebied is belegd met twee typen bestemmingen: "bestemmingsvlakken" en "aanduidingen". Bestemmingsvlakken zijn gebiedsgericht en bedekken doorgaans meerdere percelen. Aanduidingen wijken af van een gebiedsbestemming en worden als een soort 'dubbelbestemming' op het betrokken perceel gelegd. De gebiedsbestemming van het bestemmingsvlak blijft op die plek dus intact. Verder kent dit bestemmingsplan een aantal dubbelbestemmingen, welke gelijkwaardig zijn aan de bestemmingsvlakken, waarbij veelal beperkingen vanuit de dubbelbestemming worden opgelegd.

Op de plankaart zijn de bestemmingsvlakken, aanduidingen en dubbelbestemmingen verklaard in het renvoi. Daarnaast zijn ze te herkennen aan de grotere respectievelijk kleinere lettercodes en zijn aanduidingen tevens voorzien van een arcering. In het plan zijn de volgende (gebiedsgerichte) bestemmingsvlakken opgenomen:

- I. Bedrijf "B"
- II. Bedrijf-Nutsvoorziening "B-N"
- III. Centrum "C"
- IV. Gemengd-Uit te werken "GD-U"

- V. Groen "G"
- VI. Kantoor "K"
- VII. Maatschappelijk "M"
- VIII. Sport "S"
- IX. Verkeer-Hoofdwegen "V-H"
- X. Verkeer-Railverkeer "V-R"
- XI. Verkeer-Verblijf "V-V"
- XII. Wonen "W"
- XIII. Wonen-Gestapeld "W-S"

Daarnaast zijn de volgende dubbelbestemmingen opgenomen:

- I. Leiding-Gas
- II. Verwachtingsgebied Archeologische Waarden

### ***Bouwregels***

De bouwregels bevatten een uitgebreide regeling ten aanzien van het oprichten van gebouwen en overige bouwwerken in het plangebied (hoofdbebouwingssvlak, bebouwd- en onbebouwd erf, bouwhoogte, regeling bijgebouwen, etc.). Voor een uitgebreide toelichting op de bouwregels wordt verwezen naar paragraaf 5.4 "Ruimtelijk beheer". Er wordt hierbij een onderscheid gemaakt in bouwregels voor (hoofd)gebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, bouwwerken van algemeen nut en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

### ***Nadere eisen en ontheffingen***

Per bestemming heeft het college de bevoegdheid om met in achtneming van de daarvoor geldende procedures nadere eisen aan bouwplannen te stellen of ontheffing van de bouwregels te verlenen. De hiervoor geldende procedures worden in artikel 24.1 respectievelijk artikel 24.3 beschreven. Voor het verlenen van ontheffingen gelden steeds een aantal voorwaarden. Deze worden in het betreffende lid opgesomd.

### ***Specifieke gebruiksregels***

Ten slotte worden per bestemming de regels omtrent het gebruik van bouwwerken en gronden gegeven, aangevuld met een aantal ontheffingsmogelijkheden wisselend per bestemming.

### ***Wijzigingsbevoegdheid***

Een aantal bestemmingsartikelen is facultatief aangevuld met een wijzigingsbevoegdheid voor bepaalde functies.

## **5.2.3 Algemene regels**

Hoofdstuk 3 betreft de "Algemene regels". Dit hoofdstuk bevat regels die voor alle gronden van toepassing zijn, ten aanzien van de volgende aspecten:

### ***Algemene juridische en stedenbouwkundige bepalingen***

Artikel 17 bevat algemene anti-dubbeltelbepalingen ter voorkoming van onbedoeld gebruik van de regels. Artikel 18 bevat een aantal algemene stedenbouwkundige bepalingen die voor alle bestemmingsvlakken van toepassing zijn. Het gaat hierbij om de regeling met betrekking tot ondergrondse bebouwing en de verhouding tussen bouwvlakken en aanduidingen, de situering van de hoofdtoegang voor woningen, een regeling voor onbebouwde terreinen bij woningen en bij overige gebouwen, een regeling over de ruimte tussen gebouwen en een regeling voor het bouwen nabij op de plankaart aangeduide bomen. In artikel 19 wordt aangegeven voor welke aspecten de bouwverordening aanvullend is op dit bestemmingsplan.

### ***Algemene ontheffingsbevoegdheid***

Een algemene ontheffingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders in artikel 20 met betrekking tot geringe afwijkingen van de regels van het plan (maten, geringe afwijkingen van het bestemmingsvlak, utiliteitsvoorzieningen (kleiner dan 50 m<sup>2</sup>), geringe afwijking van de toegelaten milieucategorie van bedrijfsactiviteiten, toelaten van zorg en dienstverlening in plaats van detailhandel, beroep aan huis, kantoorvestiging in grote woonpanden, uitbreiding horeca III inrichtingen, vuurwerk, etc).

### ***Algemene wijzigingsbevoegdheid***

Een algemene wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders in artikel 21 met betrekking tot reconstructie van oude complexgewijze bebouwing, schrappen van perceelsgerichte bestemmingen en uitwisseling van perceelsgerichte bestemmingen, het toelaten van diverse functies binnen de woonbestemming, wijziging van de bestemmingsgrenzen en het toelaten van utiliteitsvoorzieningen met een oppervlak groter dan 50 m<sup>2</sup> etc.

### ***Algemene nadere eisen***

Naast een aantal nadere eisen per bestemming zijn burgemeester en wethouders middels artikel 22 bevoegd om een aantal algemene nadere eisen te stellen. Ook hiervoor gelden de procedureregels van artikel 24.3.

### ***Algemene aanlegvergunningen***

Algemene regels in artikel 23 over het toelaten van werkzaamheden waarvoor een aanlegvergunning vereist is (werkzaamheden nabij waardevolle bomen, binnen ecologische verbindingzones).

### ***Procedureregels***

In artikel 24 worden de procedureregels bij het gebruik maken van ontheffingbevoegdheden, wijzigingsbevoegdheden en de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen gegeven.

## **5.2.4 Overgangsrecht en slotregel**

Het laatste hoofdstuk heet "Overgangsrecht en slotregel". Hier staan algemene regels betrekking hebbend op het overgangsrecht. Bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan bestaan (of die kunnen worden opgericht volgens een voor dit tijdstip aangevraagde bouwvergunning) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Tot slot volgt nog de citeertitel van het bestemmingsplan.

## **5.3 Functioneel beheer**

### **5.3.1 Detailhandel**

Het uitgangspunt van het gemeentelijke detailhandelsbeleid (Nota Ruimte voor Detailhandel, 2002) is een bijdrage te leveren aan versterking en verbreding van de detailhandel in de buurten, in de wijken, in de dorpen, in de binnenstad en in de werkgebieden teneinde de werkgelegenheid te versterken en de inwoners van stad en regio een winkelaanbod te bieden dat past bij de status van Tilburg als zesde stad van het land.

In deze verzorgingsstructuur wordt een drieslagmodel gehanteerd. Dit model legt een relatie tussen het koopgedrag van consumenten en de in het winkelgebied aanwezige soorten winkels en branches. Het drieslagmodel onderscheidt drie typen winkelgebieden: centra voor recreatief winkelen, gemakscentra voor dagelijkse artikelen en centra voor doelgerichte aankopen.

### **5.3.2 Horeca**

Binnen het gemeentelijke geïntegreerd horecabeleid worden aan de ene kant drie typen horecavoorzieningen onderscheiden (horeca 1, 2 en 3) en aan de andere kant vijf gebiedstypen waaraan vestigingscriteria gekoppeld zijn. De gebiedstypen zijn: horecaconcentratiegebied, winkelcentra, lijnstructuur, woongebied en overig gebied.

Bestaande horecavestigingen worden als zodanig bestemd, nieuwvestigingen worden slechts middels ontheffingsmogelijkheden dan wel wijzigingsbevoegdheden toegelaten, waarbij spreiding wordt beoogd, afhankelijk van zwaarte en omvang van de vestiging in relatie tot de typologie van het gebied. Voor het plangebied is dit als volgt uitgewerkt:

- I. de 'lijnstructuur horeca' (plankaart B) beperkt zich in het plangebied tot de Langendijk, Heerevelden, de Huibevendreef, de Heyhoefdreef, de Reeshofdijk, de Kampenhoefdreef, de Kamerikstraat en de Nijkerkstraat.
- II. als woongebied wordt beschouwd de bestemming "W" voorzover deze niet is gelegen aan de hiervoor benoemde wegen gelegen aan de lijnstructuur horeca;

- III. overig gebied wordt gevormd door de andere bestemmingen niet zijnde verkeersbestemmingen en voor zover niet gelegen aan de hiervoor benoemde wegen gelegen aan de lijnstructuur horeca.

Voor de afzonderlijke bestemmingen zijn vervolgens de spreidingscriteria in een ontheffingsmogelijkheid opgenomen. Door de werking van de spreidingscriteria is impliciet bepaald dat de aard en omvang van de beoogde activiteit naar aard en schaal passen binnen het gebied en dat door de nieuwvestiging in beginsel geen onevenredige aantasting plaats vindt van de in de omgeving aanwezige functies. Voldoet een eventuele nieuwe vestiging aan de spreidingscriteria, dan dienen bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid voor het toelaten van nieuwe horeca III vestigingen en de ontheffingsbevoegdheid voor het toelaten van nieuwe horeca I of II vestigingen de navolgende criteria in de afwegingen te worden betrokken:

- IV. de eventueel verkeersaantrekkende effecten c.q. parkeerbehoefte in relatie tot de ontsluitingssituatie en  
V. de parkeer- en stallingsmogelijkheden op eigen terrein dan wel in het openbaar gebied.

### **5.3.3 Kantoren**

Het gemeentelijk kantorenbeleid is vastgelegd in de nota 'Ruimte voor kantoren' (zie ook hoofdstuk 3 Gemeentelijk beleid). In het plangebied komen geen nieuw te ontwikkelen kantorenlocaties voor.

Kleinschalige kantoorontwikkelingen (tot 250m<sup>2</sup> b.v.o. per functionele eenheid met een maximum van 700m<sup>2</sup> b.v.o. per bestemmingsvlak) zijn binnen de bestemmingen 'C' en 'GD-3' (kleinschalig) zonder meer toegestaan.

Voor de kleinschalige kantoorontwikkelingen is bovendien het beleid met betrekking tot grote (woon)panden van toepassing. Daarin zijn straten aangegeven waarlangs volledige onttrekking van grote woonpanden aan de woonbestemming ten behoeve van kantoren mogelijk is. Dit kan betreffen grote woonpanden met een bruto vloeroppervlakte van meer dan 300m<sup>2</sup> tot maximaal 700 m<sup>2</sup> b.v.o. In het onderhavige plangebied komen geen straten voor waarlangs volledige onttrekking van grote woonpanden aan de woonbestemming ten behoeve van kantoren mogelijk is. Binnen de van toepassing zijnde bestemmingen is hiervoor een ontheffingsmogelijkheid in de regels opgenomen.

### **5.3.4 Bedrijven**

#### **5.3.4 Bedrijven**

Verspreide bedrijvigheid wordt in beginsel positief bestemd, hetzij als onderdeel van de bestemming Centrumdoeleinden, hetzij als afwijkende functie binnen de bestemming Woondoeleinden (als perceelsgerichte bestemming bovenop de gebiedsbestemming).

Vestiging c.q. uitbreiding van (nieuwe) bedrijven is binnen de daarvoor aangewezen bestemmingen slechts toelaatbaar tot de daarvoor aangegeven milieucategorie welke blijkt uit de bestemmingsomschrijving. In bijlage is het zogenaamde Bijlagen bij de regels met toelichting toegevoegd die onderdeel uitmaakt van de bestemmingsplanregels. Deze lijst is bedoeld als hulpmiddel voor het bepalen van welke bedrijven, met de daarbij behorende opslagen en installaties, zich binnen het plangebied mogen vestigen en waar dit binnen het plangebied is toegestaan. De lijst is afgeleid van de bedrijvenlijst die als bijlage hoort bij 'Bedrijven en Milieuzônering', een uitgave van de VNG.

Uitbreidingsmogelijkheden zijn behoudens de fysiek beperkte bebouwingsregelingen ook gelimiteerd door de genoemde categorie-indeling. Uitbreiding (meer dan 10%) is niet toelaatbaar, indien het bedrijf de maximaal toelaatbare milieucategorie overschrijdt.

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om ontheffing te verlenen van de categorie indeling van bedrijven tot ten hoogste één hogere categorie dan in de regels voor de betreffende locatie is opgenomen mits dit uit milieutechnisch oogpunt mogelijk is. De plansystematiek (dubbelbestemming -middels gebieds- plus perceelsbestemming en wijzigingsbevoegdheid voor voorgevelrooilijnen en uitbreiding van de verkeersbestemmingen) maakt het mogelijk om op



slagvaardige wijze in te spelen op ontwikkelingsmogelijkheden.

### 5.3.5 Voorzieningen

De in het plangebied voorkomende voorzieningen zoals scholen, medische voorzieningen, verzorgingstehuizen, buurthuizen en andere maatschappelijke voorzieningen zijn als "maatschappelijk" bestemd. In sommige gevallen is er sprake van de aanduiding "maatschappelijk" bovenop een bestemmingsvlak. Kerken, kloosters, moskeeën en andere religieuze instellingen zijn alleen toegestaan indien gronden hiervoor nadrukkelijk zijn aangeduid met de aanduiding "re". Er valt te verwachten dat voor scholen, in de komende planperiode reconstructie of hergebruik aan de orde zal zijn. De combinatie van een gebiedsgericht bestemmingsvlak met een aanduiding maakt het mogelijk om op slagvaardige wijze in te spelen op ontwikkelingsmogelijkheden.

### 5.3.6 Wonen

Wonen is de hoofdfunctie van het gebied. In principe moeten andere functies zich daar naar voegen. De woonfunctie is geconserveerd binnen de bestemmingsvlakken "W", "WS" en de aanduiding "w". De woonfunctie wordt ook toegestaan binnen de bestemming "C".

Voor nieuwe ontwikkelingen omtrent gestapelde woningbouw vindt koppeling aan de Woonvisie (februari 2002) plaats. Onderscheid wordt gemaakt tussen bebouwing langs de 'hoofdstructuur oude gebieden' (met uitzondering van de hoofdstructuur in Berkel-Enschot en Udenhout) en de 'hoofdstructuur nieuwe gebieden' c.q. overige gebieden. Reeshof Midden behoort tot de hoofdstructuur nieuwe gebieden.

Langs de 'hoofdstructuur nieuwe gebieden' is gestapelde woningbouw alleen mogelijk via ontheffing, na afweging van de specifieke locale situatie (stedenbouwkundig beeld, verkeersaantrekkende werking in relatie tot voldoende parkeermogelijkheden, verkeersveiligheid e.d.), toetsing aan het woningbouwbeleid en met inachtneming van eerdergenoemde criteria.

Een onderscheid in wonen naar maatschappelijke groeperingen zoals studentenhuisvesting, bejaardenhuisvesting, therapeutisch wonen, c.q. wonen onder begeleiding, wonen in opvangcentrum e.d. wordt in de woonbestemmingen niet gemaakt. Wel worden hierop een tweetal uitzonderingen gemaakt. De eerste uitzondering geldt voor penitentiaire inrichtingen die vallen onder maatschappelijke instellingen. De tweede uitzondering geldt voor logies(gebouwen). Het feitelijk gebruik betreft niet bewoning maar logies. Middels ontheffing bestaat de mogelijkheid in bepaalde gevallen logiesgebouwen mogelijk te maken.

#### **Mantelzorg**

Onder mantelzorg wordt het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband verstaan. Het verlenen van mantelzorg in een afhankelijke woonruimte is middels ontheffing onderdeel van de woonfunctie. Onder een afhankelijke woonruimte wordt hierbij een (aangebouwd) bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is verstaan.

### 5.3.7 Verkeersbestemmingen

Op verkeersgebied is het gemeentelijk beleid neergelegd in diverse nota's, zoals aangegeven in paragraaf 3.4. Vanwege het feit dat het verkeersbeleid enorm in beweging is, hetgeen zich uit in verkeerscirculatieplannen, openbaar vervoer plannen, fietsplannen en parkeerplannen, wordt het bestemmingsplan niet als uitvoeringsinstrument gebruikt om het verkeersbeleid tot uitvoering te brengen. Onderscheiden zijn rail-, water- en wegverkeer en de verblijfsaspecten daarbij. Bij de bestemmingen voor wegverkeer en verblijf is een onderscheid gemaakt tussen wegen met als hoofdaccent de gebiedsontsluitingsfunctie en wegen met als hoofdaccent de erftoegangsfunctie.

Rekening houdend met het bepaalde in de wet Geluidhinder is door middel van de bestemming aangegeven of een weg meer dan twee rijstroken heeft. Voorts is een zo groot mogelijke flexibiliteit gehanteerd. Dwarsprofielen (doorsneden over wegen) en wegindelingen worden niet

vastgelegd. Dit betekent dat de inrichting van het openbare gebied ten behoeve van verkeers- en verblijfsfuncties voor het overige in principe vrij is. Binnen openbare bestemmingen is het toegestaan de gronden te gebruiken voor markten, circussen, kermissen, evenementen, braderieën e.d.

### **5.3.8 Structureel groen en water**

Het beleid met betrekking tot openbaar groen is neergelegd in het groenstructuurplan. Tevens is van toepassing het Streekplan Noord-Brabant en de 'Streekplanuitwerking Stadsregio Tilburg'. Grootschalige groenvoorzieningen zoals parken en groenvoorzieningen zijn ondergebracht onder de bestemmingen "Recreatie" en "Groen". Kleinere groenvoorzieningen worden tot de verkeersbestemmingen gerekend.

### **5.3.9 Tijdelijk, kortstondig of incidenteel (afwijkend) gebruik van de bestemming**

Tijdelijk, kortstondig of incidenteel (afwijkend) gebruik binnen bestemmingen komt hoofdzakelijk op de navolgende wijzen voor:

- a. gebruik van het openbaar gebied t.b.v. kermissen, weekmarkten, rommelmarkten, kerstmarkten, (sport-)evenementen, circussen, buurt- en straatfeesten, braderieën, festivals (bijv. Festiped, Mundial), stadspromotionele activiteiten (bijv. Tilburg Culinaire) e.d., maar ook t.b.v. terrassen, steigers, bouwketen, containers, standplaatsen voor bloemen-, vis-, patat- en oliebollenkramen e.d.;
- b. zeer incidenteel gebruik van sportcomplexen (zowel binnen als buiten) voor besloten feestactiviteiten in verenigingsverband (bijv. een toernooi met feesttent, levende muziek c.s.);
- c. gebruik van particulier terrein t.b.v. evenementen (muziekfestival, zeskamp, occasionshow, e.d.) zoals 'Udenhout onder zeil';
- d. incidenteel gebruik van sportcomplexen, groenvoorzieningen, sporthallen, e.d. t.b.v. evenementen zoals rommelmarkten, antiekbeurzen, huishoudbeurzen, computerbeurzen, tentoonstellingen, bedrijvencontactdagen e.d.

Het onder a bedoelde gebruik is opgenomen in de bestemmingsomschrijvingen van de verschillende bestemmingen voor het openbaar gebied. Een aantal van deze activiteiten is voor wat betreft het openbare orde en veiligheidsaspect vergunningplichtig op grond van de APV.

Voor het onder b bedoelde gebruik is ontheffing mogelijk op grond van artikel 6.5.3.

Het onder c bedoelde gebruik is d.m.v. een algemene ontheffing mogelijk gemaakt in artikel 20.10.

Het onder d. bedoelde incidentele gebruik is opgenomen in de bestemmingen "sport" en "groen" in de aanduiding "binnenrecreatie en sport".

### **5.3.10 Vuurwerk**

Op 1 maart 2002 is het Vuurwerkbesluit (Besluit van 22 januari 2002, Staatsblad 33 (2002), houdende nieuwe regels met betrekking tot consumenten- en professioneel vuurwerk,) van kracht geworden. Binnen dit besluit is zowel de regelgeving voor consumentenvuurwerk als die voor professioneel vuurwerk in één nieuwe algemene maatregel van bestuur (AMVB) geïntegreerd. Het Vuurwerkbesluit beoogt de gehele keten van het invoeren dan wel vervaardigen of assembleren, verhandelen, uitvoeren, opslaan, bewerken en afsteken van vuurwerk te reguleren, met inbegrip van bepaalde vervoershandelingen met vuurwerk.

In het Vuurwerkbesluit zijn veiligheidsafstanden opgenomen die in het kader van de vaststelling van besluiten in de sfeer van de ruimtelijke ordening en bij de beslissing op een aanvraag om een milieuvergunning in acht moeten worden genomen. Op grond van artikel 4.2 van het Vuurwerkbesluit moeten de in bijlage 3 van het Vuurwerkbesluit opgenomen veiligheidsafstanden van bewaarplaatsen en bufferbewaarplaatsen ten opzichte van kwetsbare en geprojecteerd kwetsbare objecten in acht worden genomen bij:

- I. de vaststelling van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

- II. het verlenen van ontheffing van een geldend bestemmingsplan als bedoeld in artikel 19, eerste, tweede en derde lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
- III. de wijziging van een bestemmingsplan overeenkomstig artikel 11, eerste lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

In aansluiting op bovenstaande eis dient binnen de nieuw op te stellen bestemmingsplannen rekening te worden gehouden met bestaande verkooppunten en opslagen van consumentenvuurwerk en indien voorkomend binnen het plangebied met de opslag van professioneel vuurwerk. Op basis van de veiligheidsafstanden in het Vuurwerkbesluit is het niet mogelijk om professioneel vuurwerk op te slaan (en te bewerken) in Tilburg. Er zal dan ook geen medewerking worden verleend aan nieuwvestiging van vuurwerkbedrijven voor opslag en bewerking van professioneel vuurwerk in het plangebied.

Op de plankaart is (indien voorkomend) ter plaatse van de bestaande verkoopruimten en opslagen van consumentenvuurwerk de aanduiding "verkoop en opslag consumentenvuurwerk toegestaan" opgenomen. Burgemeester en wethouders kunnen voor nieuw te vestigen verkoopruimten en opslagen van consumentenvuurwerk en ten behoeve van het uitbreiden, verbouwen en/of verplaatsen van bestaande (buffer)bewaarplaatsen onder voorwaarden ontheffing verlenen van het bestemmingsplan. Bij nieuwvestiging van vuurwerkverkooppunten en/of opslag van consumentenvuurwerk wordt te allen tijde als voorwaarde opgenomen dat de veiligheidscontour zoals opgenomen in het Vuurwerkbesluit (besluit van 22 januari 2002, Staatsblad 33 (2002) op het eigen perceel gesitueerd dient te zijn tenzij de veiligheidscontour zich uitstrekt over openbaar gebied en hierbij geen sprake is van kwetsbare en/of geprojecteerde kwetsbare objecten.

Binnen de veiligheidsafstanden van bestaande en nieuw te vestigen (buffer)bewaarplaatsen van consumentenvuurwerk mogen geen kwetsbare objecten worden gebouwd of aangelegd.

## **5.4 Ruimtelijk beheer**

### **5.4.1 Relatie met bouwverordening en bouwvlakken**

In algemene zin is het gemeentelijk beleid op gebied van bouwen neergelegd in de gemeentelijke bouwverordening. Ook stedenbouwkundige bouwregelgeving is daarin te vinden. Vanuit de historie, waarbij grote delen van de stad via de stedenbouwkundige regelingen in de bouwverordening tot stand zijn gekomen, is gebleken dat deze regels in principe een goed en objectief kader bieden voor een bebouwingsregeling van de bestaande stad. De bouwverordening staat daarom aan de basis van de "plansystematiek voor beheerbestemmingsplannen". Deze systematiek is erop gericht om de regeling van de bouwverordening in bestemmingsplannen op te nemen en daar waar wenselijk andere accenten te leggen. De bouwverordening kent slechts één stedenbouwkundige regeling, die overal wordt toegepast. Voor een adequaat en voldoende gedifferentieerd bebouwingsregime wordt dit in de Tilburgse situatie onvoldoende geacht. Deze wordt in de plansystematiek aangevuld. Verder geeft de bouwverordening geen regeling omtrent aan- en bijgebouwen en zijn er geen ontheffingsmogelijkheden. Ook deze zijn vervat in de plansystematiek.

Voor de uitgave van de SVBP 2006 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen), werd in de plansystematiek gebruik gemaakt van rooilijnen. Omdat de SVBP uitgaat van bouwvlakken, is dit principe losgelaten. De plansystematiek is vertaald naar de SVBP 2006. Dit bestemmingsplan maakt onderscheid in 3 bouwvlakken: het hoofdbebouwingsvlak, het bebouwd erf en het onbebouwd erf.

Het hoofdbebouwingsvlak komt in principe, met uitzondering van de bestemmingen in het openbaar gebied, bij alle bestemmingen voor. In het hoofdbebouwingsvlak mogen bijgebouwen worden opgericht welke ten dienste van de bestemming staan. Ook mogen er aan-, uit- en bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwszijnde worden gebouwd, voor zover deze behoren bij het hoofdbouw. Bij woningen en bij bebouwing langs de linten mag het hoofdbebouwingsvlak in principe volledig worden bebouwd, tenzij anders wordt aangegeven. Wanneer er sprake is van enkelvoudige bouwvolumes wordt veelal een bebouwingspercentage aangegeven.

In het bebouwd erf mogen geen hoofdbouwen worden opgericht. Binnen het bebouwd erf zijn wel

bouwwerken geen gebouw zijnde en aan-, uit- en bijgebouwen toegestaan, voor zover deze behoren bij de hoofdfunctie van de bestemming. Het bebouwd erf komt met name voor bij woningen en bebouwing langs de linten. Enkelvoudige bouwvolumes kennen doorgaans geen onbebouwd erf. Binnen het onbebouwd erf, met uitzondering van hetgeen vergunningvrij mag worden gebouwd, is geen bebouwing toegestaan. Per bestemming bestaan hiervoor een aantal ontheffingsmogelijkheden.

Hierna wordt eerst een toelichting gegeven op de algemene-, op de stedenbouwkundige regeling in de bouwverordening gebaseerde regelgeving.

#### **5.4.2 Voorgevelrooilijn**

Per 1 januari 2003 geeft de Woningwet aan dat sprake is van vergunningvrije bouwwerken, licht vergunningplichtige bouwwerken en regulier vergunningplichtige bouwwerken. Criteria daarbij zijn met name oppervlakte, hoogte en ligging van het bouwwerk ten opzichte van de voorgevelrooilijn en het openbaar gebied. De bouwverordening kent overigens ook grote waarde toe aan de voorgevelrooilijn als stedenbouwkundig element: de lijn waarin gebouwd moet worden. De voorgevelrooilijn is in dit bestemmingsplan omschreven als "de voorste, naar het openbaar gebied toegekeerde lijn die het hoofdbebouwingsvlak begrenst". In de bouwregels wordt aangegeven wanneer er sprake is van een voorgevelrooilijn. Indien er sprake is van enkelvoudige volumes, wordt veelal een groot hoofdbebouwingsvlak op de plankaart aangegeven, dat niet volledig (100%) mag worden bebouwd.

#### **5.4.3 Bouwhoogte**

Op grond van historisch/morfologische interpretatie worden de volgende gebiedstypen onderscheiden, waarbij het onderscheid wordt gevormd door een andere maximale bouwhoogte:

hoofdstructuur oude gebieden (zie bijlage 4), onderverdeeld in:

1. linten van de 1e orde;
2. linten van de 2e orde;

#### **5.4.4 Goothoogte**

De toegelaten hoogte in de voorgevelrooilijn is in het algemeen gerelateerd aan de straatbreedte. De toegelaten hoogte in de achtergevelrooilijn is in het algemeen gerelateerd aan de afstand tussen de achtergevelrooilijnen. De systematiek achter de goothoogte in de voorgevelrooilijn kan als volgt worden omschreven: de straatbreedte (gemeten van gevel tot gevel) + 1 meter met een maximum van:

- 15 meter bij linten van de eerste orde;
- 15 meter bij de hoofdstructuur nieuwe gebieden;
- 11 meter bij linten van de tweede orde;
- 10 meter bij de overige gebieden.

In de meeste gevallen komt dit neer op een goothoogte die gelijk is aan de bouwhoogte. In de regels worden de goothoogte dan ook gelijk gesteld aan de bouwhoogte, tenzij op de plankaart een andere goothoogte wordt aangegeven. Bij afwijkende woningtypes en bijzondere situaties wordt van deze hoogtebepalingen afgeweken en "op maat" bestemd. Dit zelfde geldt voor de goothoogte in de achtergevelrooilijn. Wanneer de systematiek voor de goothoogte in de voor- en achtergevelrooilijn resulteert in verschillende hoogten, wordt de laagste goothoogte op de plankaart aangegeven. Middels een ontheffing voor het bouwen in het hoofdbebouwingsvlak kan dan een hogere goothoogte voor de andere rooilijn worden verkregen.

Aanvullend op deze regeling dient langs de 'hoofdstructuur oude en nieuwe gebieden' echter rekening te worden gehouden met de bestaande hoogte van de belendingen in de voorgevelrooilijn. Hierbij dienen de volgende uitgangspunten in acht te worden genomen:

- de hoogte van de bebouwing in de voorgevelrooilijn op het te bebouwen perceel mag in een strook van 5 meter langs de zijdelingse perceelsgrens over een diepte tot aan de

- achtergevelrooilijn niet meer mag bedragen dan de feitelijk in de voorgevelrooilijn aanwezige afschuiningshoogte van de bebouwing op het naastgelegen perceel vermeerderd met 6 meter;
- deze hoogte mag afhankelijk van de aanwezige afschuiningshoogte van de bebouwing op het naastgelegen perceel in elk geval 10m bedragen;
  - bebouwing op een grotere afstand dan 5m van de zijdelingse perceelsgrens wordt hierbij buiten beschouwing gelaten.

In bijzondere gevallen kan, afhankelijk van het type lint, ontheffing worden verleend t.b.v. bebouwing in de strook van 5 meter langs de zijdelingse perceelsgrens tot een maximale hoogte behorende bij het type lint. Rekening houdende met de belendingen en/of het straatbeeld kunnen uit oogpunt van een goede ruimtelijke inpassing nadere eisen worden gesteld ten aanzien van vorm, afmetingen en plaats van de bovenste bouwlaag of de bovenste twee bouwlagen.

#### **5.4.5 Ontheffing afwijkende bouwhoogte**

Een ontheffingsmogelijkheid voor een hogere bouwhoogte is mogelijk voor specifieke constructies, bouwwerken geen gebouw zijnde, schoorstenen, minaretten, windmolens e.d. (zie 20.3).

Bij ligging binnen of in de directe nabijheid van beschermde stadsgezichten en monumenten dient afstemming plaats te vinden met het beschermd stadsgezicht waarmee hogere bebouwing zou kunnen concurreren. Advies wordt gevraagd aan de Monumentencommissie.

#### **5.4.6 Bouwdiepte**

Conform de regeling in de bouwverordening is de bouwdiepte gerelateerd aan de dieptemaat van het betreffende bouwblok c.q. bouwstrook. In het algemeen is de achterste begrenzing van het hoofdbebouingsvlak bepaald door de helft van de straal van de ingeschreven cirkel binnen de voorgevelrooilijnen in het betreffende bouwblok. Indien sprake is van een bouwstrook is de bouwdiepte bepaald middels de helft van de diepte van de bouwstrook dat gelegen is achter de voorgevelrooilijn. In beide gevallen wordt als maximum gehanteerd een diepte van 12 meter. Gelet op de specifieke situatie of vanuit stedenbouwkundige overwegingen kan voor het bepalen van de achtergevelrooilijn van deze richtlijn worden afgeweken.

#### **5.4.7 Ontheffing voor overschrijding van de achtergevelrooilijn**

ontheffingen voor het overschrijden van de achtergevelrooilijn zijn mogelijk. ontheffing is -naast kleinere gevallen- met name nodig in die situaties waarin de stroken- of blokverkaveling (gelegen binnen of aansluitend op het bestaande stadsweefsel) sprake is van:

- gebouwen op binnenterreinen mits hiervan de bereikbaarheid conform de gemeentelijke Bouwverordening gewaarborgd is;
- bebouwing in meerdere bouwlagen in de strook van 5 meter langs de perceelscheiding tot een bebouwingsdiepte van max. 15 m.

bij het verlenen van ontheffing dient een afweging plaats te vinden aan de hand van de volgende criteria:

- a. de beoogde bebouwing moet stedenbouwkundig gezien naar schaal passen c.q. inpasbaar zijn binnen het gebied, de bouwstrook of het bouwblok waarbij in het bijzonder afstemming met bestaande woonbebouwing moet plaatsvinden;
- b. bij ligging binnen beschermde stadsgezichten waarmee de schaal van de bebouwing zou kunnen concurreren dient afstemming plaats te vinden. In voorkomende gevallen wordt advies gevraagd aan de Monumentencommissie.

#### **5.4.8 Regeling bijgebouwen**

Tenzij anders op de plankaart aangegeven is de volgende regeling van kracht:

Bij woningen:

1. oppervlakte:
  - a. 20 m<sup>2</sup> indien bebouwd erf kleiner is dan 50 m<sup>2</sup>;
  - b. 40% van bebouwd erf met maximum van 60 m<sup>2</sup> bij bebouwd erf tussen de 50 m<sup>2</sup> en 500

- m2;
- c. 80 m2 bij bebouwd erf tussen de 500m2 en 100m2;
- d. 100 m2 bij bebouwd erf vanaf 1000 m2.
- 2. bouwhoogte: max 3 meter bij plat dak, bij schuin dak goothoogte max 3 meter en bouwhoogte max 4,5 meter.

Met ontheffing is ten behoeve van mantelzorg een grotere oppervlakte mogelijk.

Bij dienstwoningen:

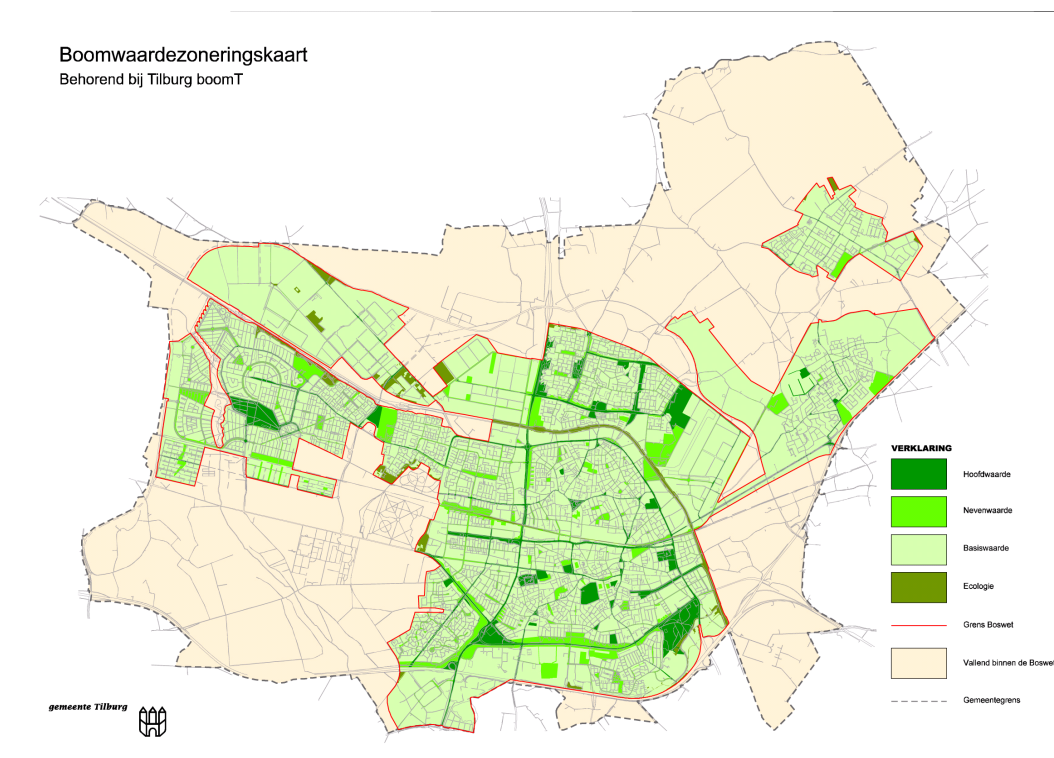
- 1. oppervlakte: maximaal 40% van het bebouwd erf met een maximum van 60 m2;
- 2. Bouwhoogte: max 3 meter bij plat dak, bij schuin dak goothoogte max 3 meter en bouwhoogte max 4,5 meter.

## 5.4.9 Bomen

Bomen staan steeds meer onder druk van de stad. De verwachting is dat in de loop van de tijd steeds meer bomen of zelfs complete bomenstructuren kunnen uitvallen als gevolg van deze stedelijke druk. Dit beeld is onwenselijk. Bomen dienen juist een toegevoegde waarde aan stedelijke ontwikkelingen te bieden. Om er niet te laat achter te komen dat er teveel bomen op cruciale plekken voor stedelijke ontwikkelingen zijn gesneuveld en om een kwalitatief hoogwaardig bomenbestand te behouden is het noodzakelijk om belangrijke zaken rondom bomen goed te regelen en vast te leggen.

Om deze reden is de boomwaarde zoneringskaart (bwz-kaart) opgesteld. Deze kaart doet uitspraken over de huidige openbare bomen in het stedelijk gebied van de gemeente Tilburg. Op de bwz-kaart worden de boomzones die belangrijk zijn voor de structuur van de stad weergegeven; zones met bomen met een *hoofdwaaarde*, *nevenwaarde*, *basiswaarde* of *stadsecologie*. Voor deze zones zijn criteria opgesteld o.a. met betrekking tot kapvergunningen, onderhoud en beheer en straatbeeld. Door middel van de bwz-kaart wordt duidelijk waar er kansen liggen voor openbare bomen; bomen die op de bwz-kaart staan krijgen extra bescherming, intensiever onderhoud/beheer, bescherming tegen kap, herplantplicht e.d..

De bwz-kaart dient gebruikt te worden als basis bij alle nieuwbouw-, herontwikkelings- of herstructureringsplannen in de bestaande stad waar huidige openbare bomen mee gemoeid zijn.



Boomwaarde zoneringskaart.

Openbare bomen die in een zone met een hoofdwaaarde staan hebben een structuurbepalend karakter voor heel Tilburg en/of de stadsdelen en nemen een belangrijke plaats in in het stedelijk netwerk (qua karakter, identiteit en herkenningspunt). Het zijn bomen van stedelijk belang waar meer waarde aan wordt toegekend dan aan een 'normale' stadsboom. De openbare bomen met een hoofdwaaarde krijgen alle kans om uit te groeien tot een duurzame en kwalitatief hoge bomenstructuur (maximale grootte moet bereikt kunnen worden/volgroeid). Boombehoud is het uitgangspunt. Het beheer, behoud en stedenbouwkundige projecten dienen hierop te worden afgestemd. Tevens is het uitgangspunt dat de boom in principe belangrijker is dan kabels, leidingen en overige infrastructuur. Indien mogelijk dienen kabels en leidingen te worden verlegd als deze in de weg liggen (zowel in huidige als nieuwe situaties). Op deze manier kan de boom behouden blijven. Vanwege de hoge waarde die wordt toegekend aan bomen die een hoofdwaaarde hebben, vallen deze bomen altijd onder de bomenverordening. Dit houdt in dat voor openbare bomen met een hoofdwaaarde *altijd* (ongeacht hun stamomtrek) een kapvergunning dient te worden aangevraagd. Of een boom waarvoor een kapvergunning is aangevraagd ook daadwerkelijk gekapt mag worden, wordt vervolgens beoordeeld door de toetser van de kapaanvraag. Er moeten echter wel gegronde, zeer zwaarwegende, maatschappelijke redenen zijn om een boom met een hoofdwaaarde te kappen. Andere oplossingen/alternatieven (zoals bijv. het omleggen van kabels en leidingen, het aanpassen van een ontwerp van een gebied, het direct onder de boom door boren van kabels en leidingen) dienen serieus in ogenschouw genomen te worden.

De lijnvormige (hoofd)structuur van bomen in een zone met een hoofdwaaarde mag geen gaten vertonen. Indien bomen uit een structuur/laan uit een hoofdzone toch gerooid worden, dient er - indien mogelijk - een nieuwe gezonde boom van gelijke grootte en/of leeftijd op deze plek (of nabij deze plek) herplant te worden om de lijnvormige structuur te handhaven.

De bomen die in een hoofdzone staan zijn duurzame houtsoorten. Gestreefd wordt naar bomen van een 1<sup>e</sup> grootte (bijv. eik, beuk, linde of kastanje). Deze bomen moeten kunnen volgroeien zonder last en/of schade te ondervinden van zijn omgeving. Indien mogelijk dienen de bomen met een hoofdwaaarde vrij dicht en op een regelmatige onderlinge afstand in de rij, 2-zijdig van de weg te worden geplant. Slechts bij onhaalbaarheid van voldoende ruimte (zowel boven- als ondergronds) wordt voor een minder zware boombeplanting of vorm (zuil) gekozen. Indien mogelijk staan bomen met een hoofdwaaarde in gras of vakbeplanting (of onderbeplanting). Bij de keuze van het assortiment moet nadrukkelijk rekening worden gehouden met de grondsoort en de natuurlijke habitat. Per structuur wordt zoveel mogelijk één soort gebruikt.

In de praktijk blijkt dat de hierboven omschreven gewenste invulling van de hoofdzones niet altijd volledig te realiseren is. Toch moet bij het realiseren van (her)inrichtings-, herstructurerings- en herontwikkelingsplannen steeds de gewenste verschijningsvorm/eindbeeld als uitgangspunt worden genomen.

In de bestemmingsplannen worden, indien voorkomend, twee soorten bomen beschermd:

- I. Openbare en particuliere monumentale bomen van de "Gemeentelijke Lijst van Monumentale Bomen Tilburg" worden afzonderlijk aangeduid als "monumentale boom";
- II. Bomen met een hoofdwaaarde, alsmede bomen van de 1e categorie met een andere waarde, worden tenslotte afzonderlijk aangeduid als "beeldbepalende boom".

De bescherming bestaat uit een bouwverbod en een aanlegvergunningstelsel binnen een straal van respectievelijk 15 en 8 m vanuit het hart van de betreffende boom.

## **5.5 Ontheffingen, wijzigingsbevoegdheden en algemene bepalingen**

Ten slotte worden per bestemming verschillende ontheffingen en wijzigingbevoegdheden gegeven die betrekking hebben op het ruimtelijk beheer. Deze komen eveneens terug in de Algemene regels.





## 6 Cultuurhistorische paragraaf en Welstand

### 6.1 Inleiding

Om de cultuurhistorische waarden van het gebied duidelijk in beeld te brengen worden vier aspecten uitgewerkt:

- Historische geografie en ontwikkeling van het landschap;
- Objecten en structuren (monumentale objecten, ensembles en gebieden);
- Archeologie;
- Welstand.

Al naar hun belang en de beschikbare informatie worden deze aspecten nader belicht. Tevens wordt aangegeven welke aspecten onder enige vorm van beschermende wet- en regelgeving vallen.

Naar aanleiding van de herziening van alle beheersbestemmingsplannen is door Fontys-BILAN cultuurhistorisch en archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd en vastgelegd in diverse gebiedsgerichte rapporten. Deze rapporten vormen de belangrijkste bron voor de cultuurhistorische paragraaf.

*Beleidskader:*

- Monumentenwet 1988;
- Gemeentelijke monumentenverordening;
- Gemeentelijk monumentenbeleid en interim archeologiebeleid;
- Monumentenlijst Tilburg.

*Bronnen:*

- H. van Dijk & E. de Boer. *Van De Kievit tot De Witten Brand. Tilburg (NB) – Reeshof-Midden. Archeologisch en cultuurhistorisch bureau onderzoek*, BILAN 2007 (conceptrapport).
- *Cultuurhistorische Inventarisatie Noord-Brabant / M.I.P., gemeente Tilburg*, opgesteld door de provincie Noord-Brabant, oktober 1995.
- *Architectuur en stedenbouw 1940-1965, gemeente Tilburg*, STOA 2005.

Naar aanleiding van de herziening van het beheersbestemmingsplan Reeshof Midden (verder plangebied genoemd) is door Fontys-BILAN in 2006 een cultuurhistorisch en archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (Van Dijk & De Boer 2007, concept). Dit onderzoek is deel van een reeks onderzoeken die kadert in de globale herziening van de beheersbestemmingsplannen van de gemeente. In de volgende paragraaf wordt volstaan met een globale beschrijving. Voor gedetailleerde informatie wordt verwezen naar het desbetreffende rapport van BILAN.

### 6.2 Historische geografie

Het plangebied maakte van oudsher deel uit van een uitgestrekt, vrijwel onontgonnen gebied bestaande uit heidvelden, vennen en moerassen waar de *Oude Leij* door heen stroomde. Het gebied werd van oost naar west doorkruist door enkele verhoogde wegen en paden (aangeduid als 'dijken') met als belangrijkste de *Langendijk* in het noorden, die vanaf het gehucht *De Reit* (omgeving huidige Bokhamerstraat) naar de Donge liep, en de Reeshofdijk die de verbinding vormde tussen het landgoed *De Reijshof* en het gehucht *Het Zand*.

Vanaf de Middeleeuwen werden op kleine schaal initiatieven ontwikkeld om het gebied te ontwateren door middel van sloten. Het resultaat van deze ingrepen was echter beperkt. Pas met de aanleg van landgoed *De Reijshof* aan het einde van de achttiende eeuw, werd de ontwatering meer gestructureerd ter hand genomen en is het zuidwestelijke deel van het plangebied ontgonnen. Grote delen van het plangebied bleven echter nog lange tijd bestaan uit moerassige gronden, onder andere rond het beekdal van de *Oude Leij* en bij de *Lage Witsie* pal ten noordoosten van het plangebied. Hier werden in de negentiende eeuw vloeivelden aangelegd om het vooral door de industrie vervuilde afvalwater op te laten wegvloeien. Het vuil kon dan afzinken en het 'gereinigde' water werd vervolgens afgevoerd naar onder andere de Donge.

De eerste grootschalige ontginningen in het plangebied vonden pas plaats aan het begin van de twintigste eeuw. De broeklanden, in gebruik als hooilanden, werden ontgonnen vanaf circa 1905.

Nadat in 1923 het waterpeil verlaagd was, konden de ontginningen worden uitgebreid en verschenen de eerste boerderijen waaronder die aan het huidige Kamerikpad nr. 1. Begin jaren zeventig van de twintigste eeuw werd begonnen met de aanleg van het stadsdeel de Reeshof met als eerste de wijk Gesworen Hoek (1978-1988) op de plaats van de voormalige vloeivelden pal ten noordoosten van het plangebied. Vervolgens werden ten westen daarvan in hoog tempo nieuwe wijken aangelegd, waaronder Huibeven (1984-1990), Tuindorp Kieveit (1991-1997), Heijhoef (1995-1997), Dalem Noord en –Zuid (1996-2000) en Koolhoven (heden). De uitbreiding De Reeshof sloot aan bij de uitbreidingen Het Zand en Wandelbos die kort na 1957 waren aangelegd.

## **6.3 Cultuurhistorisch waardevolle objecten en structuren**

### **6.3.1 Objecten**

In het plangebied bevinden zich, noch op grond van de Monumentenwet 1988 noch op basis van de gemeentelijke monumentenverordening beschermde monumenten. De bebouwing uit de periode 1850 – 1940 is geïnventariseerd in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP 1995, aangevuld en herzien n.a.v. inventarisatie september 2006). Deze bebouwing heeft geen formeel beschermde status maar komt wel voor op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant en wordt daar ook als waardevol beschouwd. Voor de architectuur en stedenbouw uit de periode na de Tweede Wereldoorlog dient onderzoek uit 2005 (STOA 2005) als basis. In het plangebied zijn echter geen MIP-panden of waardevolle panden uit de periode na de Tweede Wereldoorlog aanwezig.

### **6.3.2 Structuren**

Uit het BILAN-rapport (Van Dijk & De Boer 2006 (concept), CHW internetversie maart 2005) blijkt dat het plangebied tot in het begin van de twintigste eeuw doorkruist werd door een aantal wegen en paden, dat mogelijk teruggaat op een zeer oud padenpatroon. Bij de aanleg van de stadswijk is dit netwerk van wegen en paden echter grotendeels verloren gegaan. Het tracé van enkele van deze paden is echter nog deels herkenbaar in het huidige wegenpatroon:

- Langendijk;
- Korte Dijk (de huidige Reeshofdijk);
- Kamerikpad – Kamerikstraat – Reeshofweg;
- Noord-zuidgeoriënteerde weg in het verlengde van het Donkpad;
- Spoorbaan Tilburg-Breda.

### **6.3.3 Richtlijnen en voorwaarden**

De beschermde monumenten en gebieden (rijks- en gemeentelijke monumenten en beschermde stadsgezichten) vallen onder separate besluitvormingsprocedures, met name de Monumentenwet 1988 en de Monumentenverordening gemeente Tilburg. In geval van wijziging van bestemmingen van percelen waarop deze wet- en regelgeving van toepassing is, zal de cultuurhistorische waarde een afwegingsfactor zijn. In het plangebied bevinden zich echter geen beschermde monumenten.

De cultuurhistorisch waardevolle objecten en structuren, zoals opgenomen in het MIP (en niet (later) voorzien van een geautoriseerde status (rijks- of gemeentelijk monument)) en die uit de naoorlogse periode (wederopbouw) hebben geen officieel beschermde status. Desondanks dient in eventuele plantontwikkeling rekening gehouden te worden met deze elementen, waarbij gestreefd dient te worden naar behoud. Hergebruik verdient de voorkeur boven sloop en vervangende nieuwbouw. In het plangebied bevinden zich echter geen waardevolle cultuurhistorische objecten.

## **6.4 Archeologie**

### **6.4.1 Inleiding**

De standaard archeologische inventarisatie voor onderhavig bestemmingsplan is uitgevoerd door Fontys-Bilan te Tilburg en is tot stand gekomen op basis van verschillende bronnen.

De volgende werkinstrumenten zijn hoofdzakelijk gebruikt bij dit traditionele archeologische bureauonderzoek:

- de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek;
- de database van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (Archis, Archeologisch informatiesysteem) en
- de Archeologische Monumenten Kaart (AMK).

Naast deze bronnen is gebruik gemaakt van de Archeologische Waarschuingskaart Tilburg (ARWATI, concept) en het databestand van het Regionaal Archief Tilburg (RAT). Op grond van de beschikbare gegevens wordt een goed beeld verkregen van de algemene archeologische verwachtingswaarde in het plangebied.

Dit beeld wordt verder aangescherpt met een landschapsanalyse en door gebruik van lokale bronnen. De landschapsanalyse is opgesteld aan de hand van onder andere de geomorfologie en de bodem, maar ook door het interpreteren van bijvoorbeeld de (vroegere) infrastructuur en lokale archeologische waarnemingen. Om de historische ontwikkelingen in het plangebied in een breder kader te kunnen plaatsen, werd eerst de ontwikkelingsgeschiedenis van Tilburg in het algemeen onderzocht en vervolgens die van het plangebied in detail. De lokale bronnen omvatten onder andere historische kaarten, architectuurfoto's en luchtfoto's en geschreven bronnen waaronder plaatsbeschrijvingen en veldnamen, bebouwingsgegevens en veldverkenningen.

Landschappelijke, archeologische en (cultuur)historische gegevens werden in dit onderzoek samengevoegd tot een reconstructie van de ontwikkelingsgeschiedenis van het plangebied. De reconstructie werd vervolgens vertaald naar een archeologische verwachtingswaarde voor het plangebied die nader kon worden gespecificeerd door er bodemverstorende activiteiten zoals wegen- en huizenbouw bij te bestrekken.

#### **6.4.2 Verwachtingswaarden**

Het plangebied heeft op de Archeologische Waarschuingskaart van Tilburg grotendeels een basis- tot middelhoge verwachting. In het zuidoostelijke deel van het plangebied bevindt zich een klein gebied met een hoge archeologische verwachting. Om deze verwachting nader te kunnen specificeren is in het uitgevoerde onderzoek vertrokken vanuit de reconstructie van het prestedelijke landschap, die in nauwe relatie staat tot de bewoningsgeschiedenis. Belangrijk onderdeel is hierbij het hanteren van een lagenbenadering. De verschillende landschappelijke lagen zijn reliëf, water, bodem en wegenpatroon. Deze aspecten werden aangevuld met onder andere archeologische waarnemingen, bekende historische bebouwing en toponymisch onderzoek om een overzicht te krijgen van de historische bewoning en het type landschapsgebruik. De landschapsreconstructie werd gekoppeld aan bekende nederzettingenpatronen uit diverse perioden. Op deze manier werd uitspraak gedaan over locaties die gunstig kunnen zijn geweest voor (pre)historische bewoning.

In tegenstelling tot andere stadsdelen van Tilburg voldoet het plangebied niet of slechts deels aan een aantal historisch-landschappelijke criteria dat kansen biedt aan vroege bewoning of deze althans doet vermoeden. Het gaat hierbij om elementen zoals de nabijheid van water, de afwisseling van het reliëf (met name het voorkomen van hoger gelegen locaties), de bodemgesteldheid en de voormalige aanwezigheid van oude structuren die een aanduiding kunnen zijn van oude bewoningspatronen. De huidige inzichten in het plangebied wijzen erop dat dit geen of slechts een sporadische bewoningsgeschiedenis kent. Door de zeer moerassige omstandigheden was het grootste deel van het plangebied niet bewoonbaar en heeft het gediend als jacht- en foerageerterrein.

De archeologische verwachting, zoals aangeduid op de ArWaTi, is op basis van het uitgevoerde cultuurhistorisch en archeologisch onderzoek per periode (Nieuwe tijd, Middeleeuwen, Romeinse tijd-late ijzertijd, vroege ijzertijd-bronstijd en steentijd) nader toegespitst. Deze verwachting per periode geeft echter een historische situatie weer, waarbij geen rekening is gehouden met moderne en submoderne verstoringen die gepaard zijn gegaan met de snelle urbanisatie van het plangebied in de twintigste eeuw. Voor de aanleg van de uitbreidingswijken is het gebied waarschijnlijk geëgaliseerd en ook voor de aanleg van de woningen was een forse ingreep in de bodem noodzakelijk. Deze delen van het plangebied hebben daardoor een lagere archeologische

verwachting. In figuur 1 zijn zowel de verwachtingskaart(en) als de verstoringskaart samengevoegd tot een kaart, waarin onderscheid wordt gemaakt in terreinen met geen tot lage archeologische verwachting, terreinen met middelhoge tot hoge archeologische verwachting en archeologisch waardevolle terreinen (o.a. archeologische monumenten).

In het bestemmingsplan Reeshof West liggen geen terreinen van bijzondere archeologische trefkans of waarde, waarvoor wordt aanbevolen om deze als primaire bestemming archeologie te geven en waarbij voor wijzigingen aan de bestemming een aanlegvergunning vereist is.



Fig. : Archeologische verwachtingskaart Reeshof Midden gebaseerd op Van Dijk & De Boer 2007 (concept).

#### 6.4.3 Richtlijnen en voorwaarden

De resultaten van het archeologisch inventariserend bureauonderzoek met inbegrip van de indicatieve periodenkaart van het plangebied, vormen, in combinatie met de vigerende verwachtingskaart(en) en de bekende archeologische waarnemingen, de basis voor advisering en toetsing betreffende archeologische waarden en eventueel vooronderzoek bij ruimtelijke ontwikkelingen en met name ontheffings- en andere voor archeologie van toepassing zijnde vergunningsprocedures op een bepaalde locatie. Zeker indien het bodemarchief van een bepaald terrein (vermoedelijk) nog niet verstoord is, is nader onderzoek naar eventuele archeologische sporen en vondsten aan de orde.

- Gebied met (middel)hoge archeologische verwachting:* bij planvorming (c.q. bouwvragen) waarbij sprake is van grondverzet geldt, in die locaties die op de waarschuwingskaart een aanduiding hebben van (middel)hoge archeologische verwachting, advies- en/of onderzoeksplicht inzake archeologie. Deze verplichting geldt bovendien op grond van rijks- en provinciaal beleid voor ontheffingsprocedures, bestemmingsplanprocedures en MER-plichtige projecten.
- Archeologisch waardevol terrein:* aanlegvergunning met als voorwaarde archeologisch vooronderzoek bij planologische ontwikkelingen voor locaties aangeduid op de plankaart als terrein met bestemming archeologie.

## 6.5 Welstand

Behalve aan het bestemmingsplan (en het bouwbesluit) moeten bouwplannen worden getoetst aan "redelijke eisen van welstand", zo zegt de Woningwet. Naast het bestemmingsplan is het welstandsbeleid een middel om de ruimtelijke kwaliteit van de publieke omgeving te waarborgen bij de vele private bouwplannen die in de stad worden gerealiseerd. Sinds 1 juli 2004 moet iedere gemeente de gehanteerde welstandscriteria vastleggen in een welstandsnota, die door de raad moet worden vastgesteld. In Tilburg is dat in juni 2004 gebeurd, onder de titel "Welstandsnota 2004. Meer aandacht waar dat moet, meer vrijheid waar dat kan".

De welstandsnota heeft een duidelijke relatie met bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan beschrijft naast de toegelaten functies in stedenbouwkundige termen de toegestane bouwmassa's in een gebied en de plaats waar deze mogen worden gebouwd. Een beheerbestemmingsplan heeft als doel het beheren van de bestaande situatie en biedt soms ruime mogelijkheden voor veranderingen aan de bouwmassa's. Het is de taak van welstand dat bij veranderingen de verschijning van de bouwmassa's passend is en blijft in de omgeving. De welstandsnota verdeelt de gemeente hierbij op basis van de opbouw en ontstaansgeschiedenis in tien verschillende soorten gebieden, met ieder hun eigen gebiedsgerichte criteria. Daarbij maakt de welstandsnota onderscheid in drie niveaus, afgestemd op functie en karakter van de omgeving. Het zwaarste niveau heeft betrekking op de belangrijke stedelijke elementen. Het lichtste, welstandsvrije niveau op delen van bedrijventerrein en terreinen die nauwelijks of geen relatie met het openbaar gebied hebben. De meeste beheergebieden kennen het gemiddelde niveau; een voldoende kwaliteit is hier de norm. Daarnaast kent de welstandsnota uniforme "loketcriteria" voor een aantal veelvoorkomende kleine licht-vergunningplichtige bouwwerken.



## 7 Milieuparagraaf

### 7.1 Algemeen

In deze paragraaf wordt uitgelegd hoe de wettelijke kaders en het gemeentelijk milieubeleid een rol hebben gespeeld bij het opstellen van de planregels. De volgende onderwerpen worden beschreven: Milieuhinder bedrijven, Bodem, Geluid, Lucht, Afval, Energie, Water, Groen en natuur, Externe veiligheid, Gezondheid, Mobiliteit, Ruimtegebruik en Archeologie. Het onderhavige bestemmingsplan is een formalisering van de huidige stedenbouwkundige situatie binnen het plangebied. Er zijn binnen het bestemmingsplangebied geen locaties waar nieuwe ontwikkelingen verwacht worden. Binnen het plangebied zullen derhalve geen locaties zijn waar zonder nadere procedure afgeweken kan worden van de huidige feitelijke situatie. Binnen het plangebied is hoofdzakelijk woningbouw aanwezig.

### 7.2 Milieuhinder bedrijven

Alle bedrijven in het plangebied zijn geïnventariseerd. Deze inventarisatie verschaft inzicht tot welke milieucategorie het bedrijf behoort, hun activiteiten en de opslag van gevaarlijke stoffen. De inventarisatie is gebruikt om de bestaande bedrijven in het bestemmingsplan vast te leggen en eventuele knelpunten te signaleren. De inventarisatie is opgenomen in de bijlage 'register van bedrijven in het plangebied'.

In de bijlage behorende bij de regels is tevens een lijst opgenomen met opslagen en installaties. Deze lijst waarin afstanden staan tot aan gevoelige bestemmingen, met name woonbebouwing, moet onafhankelijk beschouwd worden van de bedrijvenlijst. De lijst dient als indicator gebruikt te worden voor met name veilige afstanden tot aan woonbebouwing.

De milieucategorie van de bedrijven binnen het plangebied is in de regel weergegeven op de plankaarten en genoemd in de bestemmingsplanregels per bestemming. Binnen het plangebied liggen diverse bestemmingen.

- Met name binnen de bestemming 'Wonen' (W/WS) wordt de milieucategorie 1 inpasbaar geacht voor de uitvoering van beroepsmatige activiteiten aan huis. Binnen artikel 1 (begripsbepalingen) van de regels zijn de voorwaarden opgenomen waaraan de beroepsuitoefening moet voldoen.
- Voor de bestemming 'Bedrijf' is de maximaal toelaatbare milieucategorie afhankelijk van de afstand tot gevoelige objecten (zoals woningen).
- Voor de bestemming 'Gemengd-3' is maximaal milieucategorie 2 toegestaan.
- Voor de bestemming 'Maatschappelijk' (M), een bestemming die in het plangebied voorkomt, is milieucategorie 3a inpasbaar.
- Met betrekking tot de bestemming 'Sport' wordt maximaal categorie 2 toegestaan vanwege het plaatsen van veldverlichting en geluidsoverlast. Bij het verlenen van bouwvergunning voor lichtmasten zal ontheffing moeten worden verleend v.w.b. de hoogte van de lichtmasten waarbij in het kader van afwegen van belangen (o.a. milieubelangen) de afstand ten opzichte van woningen in ogenschouw dient te worden genomen.
- Voor de bestemming 'Kantoor' is maximaal milieucategorie 2 toegestaan.

Omdat het bestemmingsplangebied in hoofdzaak een beheermatig karakter heeft zijn de bedrijven en instellingen uit de inventarisatie in het bestemmingsplan opgenomen. Er is vanuit gegaan dat alle bedrijven en instellingen voldoen aan de regels uit de milieuvergunning of Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB), en derhalve geen overlast veroorzaken voor de omgeving.

Een aantal bedrijven of instellingen is echter op basis van hun activiteiten op het moment van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan en de daarmee samenhangende milieucategorie niet wenselijk op het betreffende adres. Een dergelijk bedrijf of instelling mag haar bestaande activiteiten voortzetten en om de bedrijfsvoering niet te bevriezen eventueel uitbreiden met inachtneming van de binnen de regels opgenomen bebouwingsmogelijkheden mits het leefmilieu niet zwaarder wordt belast. Zodra deze bedrijven of instellingen hun activiteiten beëindigen en er sprake is van een nieuwe bedrijfsvesting, moet worden voldaan aan de milieucategorie die bij de omgeving hoort. Wel mag op deze locatie een soortgelijke activiteit als van het bestaande bedrijf

of instelling plaatsvinden, mits de nieuw te vestigen activiteit niet in een hogere milieucategorie valt dan de bestaande activiteit.

Als in de huidige situatie sprake is van een hogere categorie dan wenselijk is, staat deze verbijzonderd op de plankaart en is tevens opgenomen in de lijst 'overzicht bedrijven en instellingen met afwijkende milieucategorie'.

Voor alle bestemmingen bestaat de mogelijkheid om één categorie hoger toe te staan door middel van een ontheffingsprocedure zoals in de regels is aangegeven. Dit is afhankelijk van de activiteiten, omvang en voorzieningen van het desbetreffende bedrijf of instelling en van een positieve milieutechnische toetsing.

## **7.3 Externe veiligheid**

### **7.3.1 Inleiding**

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Voor beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), welke 27 oktober 2004 van kracht is geworden en de Wet milieubeheer. Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen ("de Circulaire") die op 4 augustus 2004 in de staatscourant is gepubliceerd.

De inrichtingen die onder de Wet milieubeheer vallen hebben een veiligheidscontour van een bepaalde afstand. Deze afstand moet aangehouden worden tot kwetsbare objecten. Zoals eerder vermeld is ervan uitgegaan dat alle bedrijven aan de milieuregels voldoen en er geen kwetsbare objecten binnen deze veiligheidscontour liggen.

Inrichtingen welke onder het Bevi vallen hebben een plaatsgebonden risicocontour en een invloedsgebied (het groepsrisico). Hieronder wordt dit nader toegelicht.

### **7.3.2 Plaatsgebonden risico**

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar op overlijden van een onbeschermd individu naar aanleiding van een bepaalde activiteit. Het PR wordt weergegeven met contouren. Voor het PR zijn getalsnormen vastgesteld. Voor nieuwe situaties is de maximale toelaatbare overlijdenskans van een persoon 1 op 1.000.000 (1 op een miljoen). Dit betekent dat bij nieuwe situaties de grenswaarde wordt overschreden als zich woningen of andere kwetsbare objecten tussen de  $10^{-6}$  risicocontour en de inrichting of transportroute bevinden. Als in bestaande situaties zich kwetsbare objecten bevinden binnen de  $10^{-5}$  of  $10^{-6}$  risicocontouren kunnen mogelijk saneringsacties ontstaan. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de  $10^{-6}$  contour als richtlijn. Dit betekent dat bij voorkeur geen nieuwe beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour opgericht worden maar dat een gemeente indien gemotiveerd hiervan af mag wijken.

### **7.3.3 Groepsrisico**

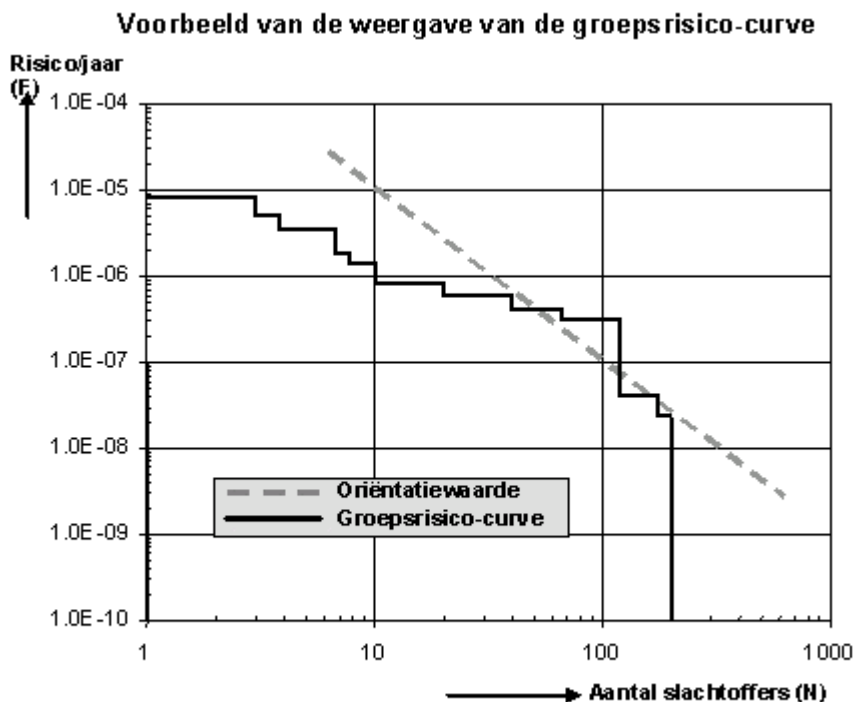
Het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans per jaar dat tenminste een aantal mensen het slachtoffer wordt van een ongeval. Het GR is niet ruimtelijk weer te geven met contouren maar wordt uitgedrukt in een grafiek waarin de groepsgrote van aantallen slachtoffers wordt uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval: de fN-curve (zie grafiek 1).

Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit gebied wordt begrensd door de 1% letaliteitgrens, ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden.

Het GR kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde. In het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen', dat in oktober 2004 van kracht is geworden, en de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' is de verantwoordingsplicht opgenomen. Deze verantwoordingsplicht, houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd en



verantwoord door het bevoegd gezag. Dit geldt ook wanneer het resultaat onder de oriëntatiewaarde blijft. De verantwoordingsplicht voor transportsituaties is verbonden aan "de Circulaire".



**Grafiek 1: groepsrisico met fN-curve en oriëntatiewaarde.**

Het betreft hier een beheerbestemmingsplan, wat inhoudt dat zich in principe geen wijzigingen voordoen ten opzichte van de bestaande situatie. Dit betekent dat het niet noodzakelijk het groepsrisico te beschouwen. De focus ligt in deze milieuparagraaf op de plaatsgebonden risicocontouren van Bevi-inrichtingen, vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, per spoor of over het water. Tevens wordt gekeken naar hogedruk aardgasleidingen en K1, K2 en K3-vloeistofleidingen.

### 7.3.4 Inrichtingen

Binnen het plangebied zijn diverse bedrijven aanwezig. In de bijlage is een bedrijvenlijst opgenomen met een overzicht van alle bedrijven binnen het plangebied Reeshof Midden. Geen van deze bedrijven heeft een risicocontour. In de bijlage "risicocontouren bedrijven in het plangebied" is een lijst opgenomen met opslagen en voorzieningen waaromheen een risicocontour ligt. Deze lijst waarin afstanden staan tot aan woonbebouwing moet onafhankelijk beschouwd worden van de algemene bedrijvenlijst. Deze lijst dient als indicator gebruikt te worden voor veiligheidsafstanden tot aan woonbebouwing of andere kwetsbare objecten. Ook buiten het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig met een risicocontour welke van invloed is op het plangebied.

### 7.3.5 Transport van gevaarlijke stoffen

Het transport van gevaarlijke stoffen in Tilburg vindt plaats over de weg, per spoor en over het Wilhelminakanaal.

Door de gemeente Tilburg worden over verschillende wegen gevaarlijke stoffen vervoerd. Uit berekeningen met het risicoberekeningprogramma RBM II blijkt dat er op geen van deze wegen een  $10^{-6}$  risicocontour aanwezig is. De vereiste basisveiligheid is hiermee geboden.

Door de gemeente Tilburg loopt de spoorlijn Breda - Tilburg - Eindhoven/'s-Hertogenbosch. Hierover worden o.a. brandbare gassen en brandbare vloeistoffen vervoerd. Uit berekeningen met het risicoberekeningprogramma RBM II blijkt dat er een  $10^{-6}$  contour aanwezig is van < 5 meter.

Deze contour zal hierdoor nog op het spoortraject liggen. De vereiste basisveiligheid is hiermee geboden.

Het Wilhelminakanaal wordt gebruikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de binnenwateren. Uit het rapport "Risico vervoer gevaarlijke stoffen over de binnenwateren in Noord-Brabant, stand 2002" (Provincie Noord-Brabant, 2002) blijkt dat er geen plaatsgebonden risicocontour ligt over de oever van het Wilhelminakanaal.

### 7.3.6 Hoge druk aardgasleidingen

In het plangebied Reeshof Midden ligt een aardgastransportleiding. Deze hogedruk aardgasleiding heeft de volgende specificaties:

| Leidingnummer           | Diameter | Druk (bar) | Diepteligging (meters) | Wanddikte (mm) |
|-------------------------|----------|------------|------------------------|----------------|
| Z-520-01-KR-037-038-039 | 12 inch  | 23         | 1,4                    | 7,14           |

Voor de aardgasleiding dient nagestreefd te worden tenminste de toetsingsafstand van 30 meter aan weerszijden van de leiding tot de bebouwing aan te houden. Planologische, technische en economische belangen kunnen echter een kleinere afstand dan de toetsingsafstand rechtvaardigen. In dergelijke gevallen dient tenminste een bebouwingsvrije zone van 4 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding aangehouden te worden. Deze afstand geldt voor bedrijven en kantoren met minder dan 50 personen. Als het aantal werknemers hoger is dan moet voldaan worden aan 14 meter.

Ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan is het Rijk bezig met nieuwe wet- en regelgeving omtrent hogedruk aardgasleidingen. De uitwerking hiervan is nog in een pril stadium, waardoor het op dit moment niet mogelijk is het nieuwe beleid in dit bestemmingsplan te integreren. In 2009 zal naar verwachting het nieuwe externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM in werking treden middels de AMvB Buisleidingen. De circulaire "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen" uit 1984 zal dan komen te vervangen. Wanneer ten tijde van de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan het nieuwe beleid in werking is getreden zal deze paragraaf worden vervangen door het nieuwe beleid.

## 7.4 Geluid

Sinds het einde van de jaren zeventig vormt de Wet Geluidhinder (Wgh) het juridische kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. De Wgh bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidshinder door onder meer industrie, wegverkeer en spoorwegverkeer. Het stelsel is gericht op het voorkomen van nieuwe geluidgehinderden.

Doordat er geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt worden hoeft geen toets aan de Wet geluidhinder plaats te vinden. Daarbij komt dat er binnen het plangebied geen essentiële toename van het verkeer te verwachten is. De akoestische situatie zal door de vaststelling van het plan dan ook niet verslechteren. Er bestaan derhalve vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen tegen dit beheerbestemmingsplan.

Binnen het bestemmingsplangebied bevinden zich geen gezondeerde industrieterreinen. Ook de nieuwe vestiging van inrichtingen zoals bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit (IVB) is in de planregels uitgesloten. Tevens ligt het plangebied niet binnen een geluidszone van een aangrenzend plangebied.

## 7.5 Lucht

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit 2005. Deze is op 15 november 2007 in werking getreden. Met de 'Wet luchtkwaliteit' wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5, titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) bedoeld. De Wet luchtkwaliteit vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De kern van de Wet luchtkwaliteit bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. De wet voorziet in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. De wet is primair gericht op het voorkomen van effecten op de gezondheid van mensen. De grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM<sub>10</sub>), lood, koolmonoxide en benzeen geven het kwaliteitsniveau van de buitenlucht aan, dat op een gegeven tijdstip moet zijn bereikt en waar het juiste kwaliteitsniveau al aanwezig is, zoveel mogelijk in stand gehouden moet worden.

Sinds 2002 wordt er door de gemeente Tilburg jaarlijks over de luchtkwaliteit gerapporteerd. Hierbij wordt de luchtkwaliteit van het voorbije jaar vergeleken met de normwaarden uit de wet. Uit de rapportages is gebleken dat de luchtkwaliteit voor het overgrote deel bepaald wordt door emissie van het wegverkeer. Verder is gebleken dat de normwaarden de afgelopen jaren alleen voor fijn stof en stikstofdioxide overschreden worden.

Naar aanleiding van de rapportages en de daarin geconstateerde knelpunten, is in december 2004 door de raad een plan vastgesteld om de luchtkwaliteit langs de gemeentelijke hoofdwegen te verbeteren ("Luchtkwaliteitplan gemeente Tilburg 2005-2010"). De maatregelen zijn zowel gericht op het verminderen van de concentraties NO<sub>2</sub> en concentraties PM<sub>10</sub>. Doel van het plan is dat in 2010 in de gehele stad, na uitvoering van het maatregelenpakket, aan de normwaarden uit de Wet luchtkwaliteit voldaan wordt. Onderdeel van het plan is een monitoringsysteem om tijdig te signaleren of het effect van de maatregelen voldoende is. Mocht dit niet het geval zijn worden extra maatregelen genomen.

Het onderhavig plan is conserverend van aard; er vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats. Door het vaststellen van het plan zullen de prognoses voor de verkeersintensiteiten niet veranderen. Er kan dan ook vanuit worden gegaan dat de luchtkwaliteit van het plangebied niet achteruit zal gaan. Doordat er geen verslechtering optreedt van de luchtkwaliteit wordt voldaan aan de Wet Luchtkwaliteit.

## 7.6 Geur

Het beleid voor industriële geurhinder (geur van bedrijven die niet tot de agrarische sector behoren) is samengevat in een brief van het ministerie van VROM van 30 juni 1995. Kort samengevat komt het erop neer dat afgestapt is van stringente geurnormen; de toetsing of een ontwikkeling toelaatbaar is zonder voor overmatige geurhinder te zorgen, is grotendeels overgelaten aan lokale overheden. Er wordt in de brief een aantal algemene beleidsuitgangspunten gegeven, waarbij "het voorkómen van nieuwe geurhinder" voor de ruimtelijke ordening het belangrijkste is.

Voor een aantal categorieën bedrijven is dit algemene geurbeleid geconcretiseerd in de Nederlandse emissie Richtlijn lucht (NeR). Voor zover een 'dosis-effectrelatie' (de relatie tussen de geuremissie bij het bedrijf en de hinder voor omwonenden) voor een bedrijfscategorie is vastgesteld, zijn voor die bedrijven 'normen' vastgesteld waarbij hinder kan worden verwacht. Voor de overige categorieën bedrijven zal dit moeten worden vastgesteld door specifiek geuronderzoek. Aangezien de NeR een formele richtlijn is, en bovendien een concrete vertaling vormt van het algemene beleidskader, dient hier bij ruimtelijke plannen bij te worden aangesloten.

Voor enkele bedrijfscategorieën is behalve een grenswaarde voor nieuwe situaties ook een maximale geurimmissieconcentratie vastgesteld voor bestaande situaties. Voor 'beheerbestemmingsplannen' zijn met name deze contouren relevant.

Binnen het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig, welke een geurcontour hebben. Ook

buiten het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig met een geurcontour die van invloed is op het plangebied.

## **7.7 Bodem**

In het belang van de bescherming van het milieu zijn, ten einde de bodem te beschermen, regels gesteld in de Wet bodembescherming (Wbb). De wet is van toepassing op bestemmingsplannen die nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken zoals bijvoorbeeld stedelijke uitleggebieden, stedelijke herstructurering of herontwikkelingsopgaven, waarbij het gebruikelijk is om in de toelichting nader in te gaan op eventuele verontreinigingssituaties op basis van een uitvoerig bodemonderzoek.

Een beheerbestemmingsplan, zoals dit onderhavige plan, maakt geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Er worden immers alleen bouwvlakken aangegeven ter plaatse van bestaande bebouwing. Om deze reden zijn bodemgegevens voor dit bestemmingsplan niet relevant. Voor beheerbestemmingsplannen geldt dat de bodemkwaliteit aan de orde komt bij eventuele bouwvoorvragen die passen binnen dit bestemmingsplan. Krachtens de woningwet is immers een bodemtoets vereist in het kader van een ruimtelijke onderbouw, voordat een eventuele bouwvergunning kan worden verleend. Wanneer uit de bodemtoets blijkt dat er sprake is van een (potentieel) verdachte locatie is een bodemonderzoek vereist en kan sanering volgen. Op deze wijze is de bodemkwaliteit in relatie tot het gebruik op basis van de meest actuele bodemgegevens gegarandeerd.

Wanneer nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied plaatsvinden en er buiten de bouwvlakken wordt gebouwd is ontheffing van het bestemmingsplan op grond van artikel 19 of een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. In de procedure voor deze nieuwe ontwikkelingen mag een bodemtoets niet ontbreken.

## **7.8 Duurzaam bouwen en inrichten**

De gemeente Tilburg hecht aan een duurzame ontwikkeling van de stad. Dat betekent dat bij de (her)ontwikkeling van (binnen)stedelijke locaties duurzaamheidsprincipes mede leidend zullen zijn. Dergelijke ontwikkelingen zullen niet plaatsvinden binnen de kaders van dit (beheer) bestemmingsplan. De principes van dit beleid gaan echter ook op voor bijvoorbeeld grootschalige renovatieprojecten of bij sloop en nieuwbouw binnen een in dit bestemmingsplan opgenomen hoofdbebouwingsvlak.

Tilburg doorloopt elke vier jaar een milieubeleidscyclus: plan, programma, monitoren, verslagleggen en aanpassen. Het eerste Gemeentelijke Milieubeleidsplan (GMP) van Tilburg dateert uit 1990 en is inmiddels een paar keer geactualiseerd: GMP-2 in 1996 en de GMP-impuls in 2000. Met de milieubeleidsvisie voor de periode 2001 t/m 2004 - 'De Koers, De weg naar duurzaamheid' - zijn 3 strategische doelen geformuleerd: Tilburg, complete stad (zorgzaam, ondernemend en bruisend); Tilburg, duurzame stad (verantwoord omgaan met eindige natuurlijke hulpbronnen zoals fossiele energie, primaire grondstoffen, water en natuur); Tilburg, leefbare stad (een schoon en gezond milieu waarbij milieuverontreiniging van bodem, water en lucht worden teruggedrongen dan wel beheerst). Dit betekent onder meer dat er zuinig om moet worden gegaan met de schaarse ruimte. Bij elke planontwikkeling moet dan ook onderzocht worden of er mogelijkheden bestaan voor meervoudig ruimtegebruik.

De nieuwe Milieubeleidsvisie 2006 - 2010 'Zorgen voor Milieu is Samenspel' bouwt voort op deze strategische doelen. Het accent ligt nu nog meer dan voorheen op gezondheid van en de kwaliteit van de leefomgeving voor de burger. De sleutel is samenwerking en duurzaam bouwen vormt een van de ankerpunten.

### **Duurzaam bouwen**

Om duurzaam bouwen te bevorderen en makkelijker te maken heeft de gemeente Tilburg een instrument ontwikkeld. Dit is de Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Duurzaam Bouwen (GPR Gebouw). De GPR Gebouw bestaat uit vijf modules, te weten: energie, materiaalgebruik, water, afval en binnenmilieu. Voor woningen komt hier nog een zesde module bij: integrale woonkwaliteit. Elke module bevat een pakket keuzemaatregelen. De gemaakte keuzes geven aan de module

een score (van 5 tot 10). De milieukwaliteit van het gebouw wordt dus aangegeven door vijf of zes cijfers. Het gemeentebestuur heeft bepaald dat de GPR Gebouw gebruikt moet worden bij alle nieuw te bouwen gebouwen binnen de gemeente.

## **7.9 Afval**

Naast het bouwbesluit geeft de gemeentelijke nota "Herijking Afvalbeleid 2005-2007" richtlijnen voor het beperken en beheersen van bouwafval. Tevens geeft deze nota aanvullend op de Afvalstoffenwet en het daaruit afgeleide Landelijk AfvalbeheerPlan (LAP) richtlijnen over afvalvermindering, betere afvalscheding en hergebruik. In deze paragraaf wordt ingegaan op de afval in relatie tot nieuwbouw.

### **7.9.1 Bouwafval**

Het afvalbeleid voor bouwen richt zich voornamelijk op vermindering van materiaalgebruik en duurzaam gebruik van grond- en hulpstoffen. Het Bouwbesluit geeft richtlijnen voor het afval afkomstig bij bouwactiviteiten, het hergebruik van materialen en stimuleert flexibel en demontabel bouwen, hoge restwaarde (economisch en milieutechnisch). Samenvattend is het beleid gericht op:

- I. vermindering gebruik van materialen door flexibel en demontabel te bouwen;
- II. gebruik van secundaire en her te gebruiken grondstoffen;
- III. toepassing herbruikbare materialen met hoge restwaarde.

Bij nieuwbouw binnen het plangebied moet bovenstaande uitgangspunt zijn.

### **7.9.2 Nieuwbouw en huishoudelijk afval**

De Afvalstoffenwet en het daaruit afgeleide Landelijk AfvalbeheerPlan (LAP) stuurt aan op afvalvermindering, betere afvalscheiding en hergebruik. Binnen Tilburg is het afvalbeleid beschreven in de nota Herijking Afvalbeleid 2005 - 2007, Deze nota is op 7 december 2004 behandeld in het college van B&W en in de raad vastgesteld op 31 januari 2005. Binnen de gemeente Tilburg worden veel voorzieningen aangeboden waardoor het voor de burgers gemakkelijker wordt om hun afval gescheiden aan te bieden. Een deel van de voorzieningen wordt geplaatst in de openbare ruimte, denk hierbij aan glasbakken en textielbakken.

Een deel van de voorzieningen staat bij de burgers thuis en hiervoor zal dus ruimte in de woning, de berging of binnen het perceel aanwezig moeten zijn. Deze ruimte kan inpandig gelegen zijn of de containers kunnen in de achtertuin worden geplaatst.

#### ***Grondgebonden woningen***

Per grondgebonden woning gaat het om 2 \* 240 liter containers (een duobak van 240 liter voor rest- en GFT-afval en een 140- of 240 litercontainer voor papier- en kartonafval) en een chemosafe.

#### ***Gestapelde woningen in minder dan vier woonlagen***

Bij gestapelde bebouwing met minder dan vier woonlagen gaat de voorkeur uit naar een aparte inpandige ruimte, per adres, voor een duocontainer en een papiercontainer. Indien dit niet mogelijk is dan verdient een gezamenlijke inpandige voorziening zoals bij de hoogbouw met vier woonlagen of meer de voorkeur.

#### ***Gestapelde woningen in meer dan vier woonlagen***

Bij gestapelde bebouwing in vier of meer woonlagen is een inpandige ruimte noodzakelijk welke voldoet aan de eisen zoals gesteld in het bouwbesluit voor het plaatsen van voldoende 1000 liter (rol)containers voor rest- en papierafval. Binnen ieder nieuwbouwproject dient deze inpandige ruimte te worden gerealiseerd. Bij bestaande hoogbouw is het niet altijd mogelijk om een inpandige voorziening te creëren. Indien genoemde voorziening niet realiseerbaar is kan in overleg met het BAT hiervan afgeweken worden. Verder kan er gezocht worden naar alternatieven zoals buitenpandige of ondergrondse containers. Hierbij dient onderstaande lijst als richtlijn op volgorde van voorkeur, waarbij gescheiden dient te worden ingezameld:

- 1. Inpandig
- 2. Ondergrondse containers op eigen terrein

3. Bovengrondse containers op eigen terrein
4. Ondergrondse containers buiten eigen terrein
5. Bovengrondse containers buiten eigen terrein

Verder dient in de ontwikkelingsfase van een bouwplan reeds de afvalinzameling meegenomen te worden. Daarnaast dient het BAT op de hoogte te zijn ingrijpende ontwikkeling(en). Mochten er ingrijpende bouwactiviteiten of wegwerkzaamheden plaats vinden dan dient vooraf met het BAT gesproken te worden over de bereikbaarheid en de mogelijkheid voor het BAT om containers in te zamelen of te legen tijdens de bouwactiviteiten.

## 7.10 Energie

Het beleid omtrent Energie is vastgelegd in het Energiebeleidsplan Tilburg (2002) en richt zich op het verminderen van de energievraag, het gebruik van duurzame energiebronnen en het efficiënt omgaan met de energie. Bij alle nieuwbouw moet worden uitgegaan van een EPC-waarde (Energie Prestatie Coëfficiënt) van 10% onder de geldende landelijke norm uit het Bouwbesluit.

Bij grote woningbouwprojecten (250 woning(-equivalenten) of meer), welke bijvoorbeeld middels een wijzigingsbevoegdheid of door sloop en nieuwbouw tot stand komen moet door de ontwikkelende partij een energievisie worden gemaakt en overlegd. In deze visie moet aandacht besteed worden aan de mogelijkheden voor eventuele nieuwe en/of aanvullende energie-infrastructuur (bijv. warmtesystemen, warmte/koude opslagsystemen), realisatie van duurzame en innovatieve energievormen en mogelijkheden voor energiebesparing. Ook in de energievisie dient te worden uitgegaan van een EPC-waarde van 10 % onder de wettelijke norm. Indien het project een herstructurering betreft met in merendeel woningen die worden gerenoveerd of groot onderhoud ondergaan moet een EPL-bestaand (Energie Prestatie op Locatie voor bestaande bouw) worden gerealiseerd van minimaal 6,0. Bij grote nieuwbouwprojecten moet een EPL-nieuwbouw (Energieprestatie op Locatie voor nieuwbouw) worden gerealiseerd met een minimale waarde van 7,2 in 2006 oplopend naar 7,4 vanaf 2010. Daarnaast dient bij nieuwbouwplannen in het plangebied zoveel mogelijk te worden uitgegaan van compact bouwen en het gebruik van passieve en/of actieve zonne-energie.

## 7.11 Groen en natuur

Binnen de gemeente Tilburg is een groot aantal wetten en beleidsstukken met betrekking tot natuur en groen van kracht. Beleid en wetgeving is verdeeld over rijk, provincie en gemeente.

Op rijksniveau zijn Natuurbeschermingswet 1998, Flora- en faunawet en Boswet van kracht. De Natuurbeschermingswet 1998 (vastgesteld in 2006) biedt bescherming aan gebieden met bijzondere waarden. De Flora- en faunawet (2002) beschermt zeldzame, maar ook enkele algemene planten en dieren. In de Boswet (1961) is de kap van individuele bomen en bos buiten de bebouwde kom geregeld.

In het Streekplan van de Provincie Noord-Brabant (2002) is vorm gegeven aan de provinciale Ecologische Hoofdstructuur. In Noord-Brabant wordt deze de Groene Hoofdstructuur (GHS) genoemd. Uitgangspunt van de GHS is het bereiken van een duurzaam ecologisch netwerk door de ontwikkeling van grootschalige natuur en tussenliggende ecologische verbindingzones. Naast strikte begrenzingen, zijn op provinciaal niveau ook zoekgebieden voor de GHS aangegeven. Per gemeente wordt de begrenzing nader uitgewerkt.

Op gemeentelijk niveau zijn met name de Kadernota Groene Mal, het Groenstructuurplan Plus en de Bomenverordening van belang. In de Kadernota Groene Mal (2002) is het rijks- en provinciaal beleid uitgewerkt en zijn aanvullende bepalingen voor natuur en ecologie binnen de gemeentegrenzen opgenomen. Het Groenstructuurplan Plus (1998) geeft een lange-termijnvisie op beheer en inrichting van het openbaar groen. In de Bomenverordening (2008) is de bescherming van bomen binnen de bebouwde kom van de gemeente Tilburg vastgelegd.

## 7.12 Gezondheid

Gezondheid is één van de uitgangspunten geweest voor de nieuwe milieubeleidsvisie. Tilburg kent geen formeel gezondheidsbeleid. Het gezondheidsbeleid is verweven in beleidsvelden zoals zorg, welzijn, sport, wonen en milieu. De thema's lucht en geluid krijgen onder druk van Europese regelgeving steeds meer gewicht. Deze zijn uitvoerig aan de orde geweest in eerdere paragrafen.

De gezondheid van de burger is belangrijk en vraagt om extra bescherming, mede gezien het toenemende autoverkeer. Steeds vaker zien we nu dat normoverschrijdingen, bedoeld om de gezondheid van de mens te garanderen, bouwplannen langs drukke verkeerswegen kunnen blokkeren. Stedenbouw dient dus meer dan voorheen rekening te houden met gezondheid. Daarnaast zien we dat goede informatievoorziening een randvoorwaarde is voor een goede gezondheid. Het Tilburgse zorgportaal voorziet hierin.

## 7.13 Mobiliteit

Het mobiliteitsbeleid is verankerd in het Tilburgse Verkeers en Vervoer Plan (TVVP), "mobiliteit in balans". Het TVVP is door de raad van Tilburg vastgesteld op 15 december 2003. Het beleid stuurt aan op een evenwichtige en duurzame mobiliteitsontwikkeling. Er wordt een balans gezocht tussen bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. Basisprincipe voor mobiliteit is dat 'mobiliteit mag, maar niet altijd en overal'.

Mobiliteitsgroei in de *verkeersgebieden* wordt met name geacommodeerd op de hoofdnetten voor auto, fiets, openbaar vervoer en goederenvervoer. Sturing vindt plaats door te wisselen in aanbod, kwaliteit en prijs van de voorzieningen. Maar ook aan vraagbeïnvloeding in de vorm van mobiliteitsmanagement wordt aandacht besteed. De verkeersgebieden krijgen de bestemming 'V-H'.

De vormgeving van *verblijfsgebieden* moet ingericht zijn op het 'gastverblijf' voor gemotoriseerd verkeer en voor het langzaam verkeer (voetgangers- en fietsers) op een aangenaam en veilig verblijfsklimaat. Voldoende adequate parkeervoorzieningen in zowel bestaande als nieuw te realiseren situaties zijn van essentieel belang. De verblijfsgebieden krijgen de bestemming 'V-V'.

Ambities in relatie tot milieu en leefbaarheid richten zich op het reduceren van geluidsoverlast en luchtverontreiniging. Tevens is het vizier gericht op minder ruimtebeslag en barrièrewerking door auto-infrastructuur.

## 7.14 Ruimtegebruik

Ruimte is een schaars goed waar we zuinig mee om moeten gaan. Deze schaarste in ruimte vormt het centrale idee achter het overheidsbeleid van de compacte stad. Efficiënt ruimtegebruik betekent in de kern meer doen op dezelfde plek. Intensivering kan op vele manieren, zoals het gebruik van de derde dimensie (dat wil zeggen hoger en dieper), maar ook het kunnen toepassen van verschillende gebruiksvormen en het zuiniger omgaan met de bestaande ruimte. Bij nieuwbouw binnen de kaders van dit bestemmingsplan moet zo veel mogelijk onderzocht worden of er mogelijkheden zijn voor meervoudig ruimtegebruik en dubbelgebruik van ruimten. Met name bij de niet-woonfuncties is dit aan de orde.

De woningen moeten voldoen aan de eisen van "aanpasbaar bouwen" en voorts moet het ontwerp "levensloopbestendig" zijn. Hiermee wordt bedoeld dat de woningen geschikt zijn (te maken) om alle vitale woonfuncties gelijkvloers te situeren.





## 8 Waterparagraaf

### 8.1 Bestaand watersysteem

#### 8.1.1 Gebiedskenmerken

Het plangebied is gelegen van de Donge, en behoort zowel kwalitatief als kwantitatief tot het beheergebied van waterschap Brabantse Delta.

Reeshof Midden is ongeveer 96 ha groot, en is overwegend woongebied. De terreinhoogte varieert van ca. 7,50 m + NAP in het noordelijk deel, tot ca.

9,00 m + NAP in het zuidelijk deel.

#### 8.1.2 Bodem en grondwater

Uit het globaal onderzoek *Beheerbestemmingsplannen Gemeente Tilburg*, GEOFOX, 23 oktober 2006, blijkt de grondopbouw te bestaan uit overwegend matig grof zand behorende bij de Formatie van Sterksel, zonder noemens-waardig aanwezigheid van leem. Dit zijn zeer goed waterdoorlatende zandlagen. In het oostelijk deel zijn matig fijne zandlagen met zwakke leemlenzen aanwezig. Dit zijn redelijk tot goed waterdoorlatende zandlagen.

Het plangebied ligt geheel in intermediair gebied. Deze gebieden vormen de overgang tussen infiltratie- en kwelgebieden, en worden afhankelijk van plaats en seizoen wisselend gevoed door neerslag of door toestroom van lokaal geïnfiltreerd grondwater. In droge perioden infiltreert neerslag; in natte perioden wordt overtollig neerslag afgevoerd. Er kan lokaal kwel voorkomen. Bij de zone langs de Donge komt kwel structureel voor.

Door de goed waterdoorlatende grondopbouw en de geringe natuurlijke ontwatering is bij de verstedelijking van dit gebied gekozen om het grondwater te reguleren via singels. De beoogde minimale ontwatering van 0,70 m, wordt dan ook door drainage gehouden.

#### 8.1.3 Oppervlaktewater

In het plangebied liggen verschillende grondwaterregulerende en regenwater bergende singels met kunstmatige oevers. Allen met een stuwpeil dat is afgestemd op voldoende ontwatering. De stuwpeilen van de singels zijn vastgesteld per deelgebied. Het zuidelijk deel wordt gehandhaafd op 7,00+ en het noordelijk deel op 6,50+.

De bovengenoemde watergangenstelsel zijn kwalitatief en kwantitatief in beheer van waterschap Brabantse Delta. De gemeente is onderhoudsplichtig voor de aanvoerriolen.

#### 8.1.4 Riolering

In de bestaande situatie is een conventioneel gescheiden rioolstelsel aanwezig binnen het plangebied. Al het vuilwater stroomt af onder vrij verval naar een opvoergemaal.

Het vuilwater wordt afgevoerd naar de zuiveringsinstallatie Tilburg, in beheer van het waterschap De Dommel. Het plangebied is in de bestaande situatie volledig gerioleerd.

Het gehele regenwater van het conventioneel gescheiden stelsel wordt in een regenwater rioolstelsel verzameld en getransporteerd naar de watergangen. In de singels wordt het regenwater geborgen en vertraagd afgevoerd naar De Donge op ongeveer 650 meter afstand van de westelijke plangrens.

#### 8.1.5 Functies

Waterschappen De Dommel alsook Brabantse Delta voeren een zodanig beleid dat oppervlaktewateren aan alle kwalitatieve en kwantitatieve eisen voldoen om zijn functies te vervullen. Deze eisen zijn gesteld aan het betreffende oppervlaktewater, rekening houdend met de mogelijkheden en beperkingen.

In het Provinciaal Waterhuishoudingsplan zijn daarop, na integrale belangenafwegingen, door de provincie waterhuishoudkundige functies toegekend rekening houdend met de Europese Kader Richtlijn Water (KRW), waarin wateren dienen te zijn onderverdeeld naar typologie. Hierbij is aquatische ecologie een prominent item.

Het beleid van beide waterschappen is in grote lijnen weergegeven in de *Keur oppervlaktewateren Waterschap De Dommel 2005* (vastgesteld op 29 juni 2005 en in werking is sinds 17 september 2005), en *Keur waterkeringen en oppervlaktewateren waterschap Brabantse Delta* (d.d. 29 juni 2005).

Uit de Keurkaarten blijkt dat een bos van ongeveer 38 ha net buiten de plangrens ten oosten van het plangebied een *keurbeschermingsgebied* is.

Er liggen geen *keurbeschermingsgebieden* binnen het plangebied.

## 8.2 Duurzaam stedelijk water

Bij toekomstige ontwikkelingen dient de omgang met regenwater te passen binnen de beleidsuitgangspunten zoals die omschreven zijn in het gemeentelijke waterplan (GWP), het Waterstructuurplan (WSP), het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) en de vierde nota waterhuishouding (NW4).

Bij nieuwbouwplannen dienen de mogelijkheden onderzocht te worden of er op een duurzame manier omgegaan kan worden met regenwater.

Mogelijkheden hiervoor zijn:

- Regenwater opvangen en hergebruiken, bijv. voor toiletspoeling;
- Regenwater infiltreren in de bodem;
- Een combinatie van beide mogelijkheden.

In het kader van grote renovaties, stadsvernieuwing en grote bouwplannen wordt het omgaan met het watersysteem structureel duurzaam aangepakt.

De mogelijkheden om anders om te gaan met het hemelwater worden verkend en afgewogen.

In het Waterstructuurplan is de Reeshof als speerpuntlocatie aangeduid, met als prioriteit hydrologisch neutraal bouwen, en daarmee retenderen van regenwater.

Eveneens ligt er de ambitie om de singels te voorzien van natuurlijke oevers.

Dit uit ecologisch oogpunt en een hogere recreatieve waarde.

## 8.3 Watertoets

### 8.3.1 Beleidskader water

De laatste jaren is het inzicht gegroeid dat er in tegenstelling tot vroeger, meer rekening gehouden moet worden met water. Het huidige beleid van het rijk, de provincie, de waterbeheerder en de gemeente is gericht op een duurzamer waterbeheer. Het Rijk heeft met het Kabinetsstandpunt *Anders omgaan met Water, Waterbeleid 21<sup>ste</sup> eeuw* (2000) het advies van de Commissie Waterbeheer 21<sup>ste</sup> eeuw omarmd. Het waterbeheer moet veranderen om Nederland in de toekomst, wat water betreft, veilig, leefbaar en aantrekkelijk te houden. Belangrijk in de nieuwe aanpak is het realiseren van veerkrachtige watersystemen die weer de ruimte krijgen, het niet afwentelen van knelpunten in tijd of plaats, de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren', en het reserveren van de ruimte die nodig is voor de wateropgave.

Sinds 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. De KRW stelt doelen voor een goede ecologische en chemische toestand van het oppervlakte- en grondwater in 2015. De EU stelt de normen voor prioritair stoffen. De ecologische doelstellingen mogen de lidstaten en regio's zelf vaststellen. Voor grondwater gelden aparte normen voor chemische stoffen. Ook moet de grondwatervoorraad stabiel zijn en mogen natuurgebieden niet verdrogen door een te lage grondwaterstand.

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) hebben rijk, provincies, waterschappen en

gemeenten afgesproken het beleid van WB21 en de KRW uit te voeren. Het NBW houdt simpel gezegd in dat de watersystemen in 2015 op orde moeten zijn wat betreft waterkwantiteit (WB21) en kwaliteit en ecologie (KRW).

Het waterbeleid van de gemeente Tilburg is vastgelegd in het Waterplan (1997) en verder uitgewerkt en ruimtelijk vertaald in het Waterstructuurplan (2002). In het Waterplan zijn algemene doelstellingen geformuleerd op de lange termijn, gebaseerd op de duurzaamheidgedachte. Het Waterstructuurplan koppelt het actieprogramma uit het Waterplan aan ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente en geeft hiermee onder andere invulling aan water als ordenend principe. In het waterstructuurplan zijn de volgende hoofddoelstellingen voor het gemeentelijk waterbeleid opgenomen:

- Streven naar een duurzaam en veerkrachtig watersysteem;
- Optimalisatie van de waterketen; zuinig en efficiënt gebruik van water;
- Vergroten van de beleavings-, ecologische, economische en recreatieve waarde van water.

De principes van duurzaam waterbeheer zoals verwoord in het Waterplan en het Waterstructuurplan zijn nog steeds actueel. Ze zijn ook meegenomen in het Gemeentelijk Rioleringsplan 3 dat in 2005 is vastgesteld. In bestaand stedelijk gebied kan het vasthouden van gebiedseigen water een belangrijke bijdrage leveren aan het herstel van het natuurlijk watersysteem. Afkoppelen van het regenwater van de riolering en infiltratie in de bodem leidt tot herstel van de grondwateraanvulling. Het ambitieniveau ligt op ongeveer 5 ha per jaar.

Bij het formuleren van de bovengenoemde gemeentelijke beleidsstukken zijn de waterpartners betrokken. De paragraaf waterhuishouding en riolering is gebaseerd op gemeentelijk waterbeleid, en dan ook impliciet op het rijks-, het provinciale en het regionale beleid. Het concept is eerst voorgelegd aan de waterbeheerders.

### **8.3.2 Proces**

De systematiek voor beheerbestemmingsplannen is in het overleg d.d. 13 oktober 2005 afgestemd met waterschap De Dommel en Waterschap Brabantse Delta. In dit overleg is de opbouw en de inhoud van de beheerbestemmingsplannen in zijn algemeenheid besproken.

De waterparagraaf voor een beheerbestemmingsplan is omschrijvend.

Er is tevens vastgesteld dat elk ontwikkelingsplan een specifieke waterparagraaf behoeft, daar dit maatwerk is. Op 14 maart 2007 zijn aanvullende procesafspraken gemaakt tussen beide waterschappen en gemeente, in het kader van de beheerbestemmingsplannen.

Het plan is voorgelegd aan de waterbeheerder, waterschap Brabantse Delta, via e-mail d.d. 23 augustus 2007. Daarbij is de opzet van dit beheerbestemmingsplan toegelicht, en de opgestelde waterparagraaf voorgelegd. Brabantse Delta leverde op- en aanmerkingen / een voorlopig wateradvies aan, als reactie op het concept. Deze opmerkingen zijn verder verwerkt in het tweede concept en in de eindconcept waterparagraaf en de plankaart.

Brabantse Delta stemt voorlopig in met deze waterparagraaf. Dit alles en in het bijzonder haar wateradvies, is verwoord in de brief met kenmerk \*07U006555\*, d.d. 24 september 2007. Brabantse Delta beroept zich op het wettelijk vooroverleg artikel 10 van het Besluit Ruimtelijke Ordening, om haar definitieve wateradvies te formuleren, op basis van een oordeel over het voorontwerp bestemmingsplan.



## 9 Financiële paragraaf

In geval een toekomstige ontwikkeling binnen het bestemmingsplan een gemeentelijke grondexploitatie betreft, zal afhankelijk van het te verwachten resultaat een prioriteitenafweging gemaakt moeten worden waarna, bij positieve besluitvorming, de dekking binnen de Beleidsanalyse Grondexploitatie verantwoord zal worden. Derhalve worden alleen gemeentelijke exploitatieplannen in uitvoering genomen waarvan het resultaat gedekt is.

Ingeval een toekomstige ontwikkeling binnen het bestemmingsplan een particuliere grondexploitatie betreft en er voor het realiseren van het plan voorzieningen van openbaar nut nodig zijn, is de Exploitatieverordening Gemeente Tilburg 2001 van toepassing. In deze gevallen, waar de gemeente zelf geen grond exploiteert en de voorzieningen en overige kosten dus niet zelf in de grondprijs kan verdisconteren, wordt doorgaans met initiatiefnemers een exploitatieovereenkomst gesloten op basis van de genoemde verordening. In deze overeenkomst worden alle gemeentelijke kosten bij de initiatiefnemers in rekening gebracht, zoals de gemeentelijke plan- en apparaatskosten, de kosten 'Reserve Bovenwijkse Voorzieningen' en kosten van voorzieningen van openbaar nut, waaronder herstel van aangebrachte schade. Eveneens wordt een planschadeovereenkomst afgesloten. Door het afsluiten van een exploitatieovereenkomst en planschadeovereenkomst zijn deze plannen kosten neutraal voor de gemeente en derhalve economisch uitvoerbaar.

In geval er sprake is van bodemverontreiniging zullen de saneringskosten in het resultaat meegenomen worden wanneer in de praktijk blijkt dat deze kosten niet op de aankoopprijs in mindering kunnen worden gebracht óf dat deze kosten niet op de vervuiler te verhalen zijn. Bij particulier initiatief zullen de kosten op de particuliere exploitant worden verhaald door middel van een af te sluiten exploitatieovereenkomst indien de sanering door de gemeente wordt uitgevoerd.

Met betrekking tot de sanering van overlast gevende en ruimtelijk slecht passende functies/bedrijventerreinen kan bij gewenste bedrijfsverplaatsingen binnen dit gebied, afhankelijk van de daarvoor beschikbare middelen, een beroep gedaan worden op het budget voor verplaatsing milieuhinderlijke bedrijven opgenomen in het stadsprogramma. Eventuele kosten voor de herinrichting van het openbaar gebied zullen worden gedekt binnen het Stadsprogramma (onderhoud wegen en onderhoud groen). Voorts zal een beroep worden gedaan op subsidies.

Gelet op bovenstaande is het onderhavige plan economisch uitvoerbaar.



# 10 Inspraak en overleg

## 10.1 Inspraak

Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft van 25 april tot en met 15 mei 2008 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn de onderstaande twee inspraakreacties ontvangen.

Inspraakreactie [REDACTED], Kalkwijkstraat 38

Allereerst een klacht over de publicatie / ter inzage legging / opname planonderdelen:

- De stukken lagen 25 april (startdatum voor ter inzage legging) nog niet ter inzage bij de informatiebalie Reeshof. Dinsdag 29 april zouden ze er zijn. Ze waren er niet, en ze zouden er pas dinsdag 6 mei komen. Op 25 april stonden ze ook nog niet op internet. Op 30 april stonden ze er wel op. Echter plankaat 2 ontbrak (het stuk met deze benaming was nogmaals plankaat 1) en juist hier zijn de zaken te zien, die niet kunnen. Op 7 mei ontbrak plankaat 2 nog steeds.
- Het gebied is zeer onduidelijk omschreven (Noordwesten van het stedelijk gebied)
- Het zou 4 bestemmingsplannen vervangen, waarvan het oudste dateert uit 1998. Er worden echter 5 bestemmingsplannen vervangen, waarvan het oudste dateert uit 1978: Reeshof-Vossenbergh. Dit betreft een strook ten zuiden van de Kronenbergstraat met agrarische bestemming.
- Er zou sprake zijn van actualisering van bestemmingsplannen, waarbij geen nieuwe ontwikkelingen worden betrokken. De bestemming sport ten zuiden van de Kronenbergstraat en ten westen van het Koebergpad is wel degelijk een vergaande nieuwe ontwikkeling: bestemming sport cat. 3 op gronden met agrarische bestemming op bijna 10 meter van woningen en op gronden met verkeersbestemming. Dit terwijl wegens het niet voldoen aan afstandseisen door de Raad van State het bestemmingsplan sportpark Kronenbergstraat op dezelfde locatie niet is goedgekeurd.
- Hiermee worden bewoners op zijn minst op het verkeerde been gezet wat gebied en invulling betreft. Er zullen dan ook zeer weinig bewoners aanleiding vinden om te reageren. Inspraak wordt hiermee gefrustreerd en kans op door bewoners ongewenste ontwikkelingen vergroot. Ik kan begrijpen dat een ingehuurde jurist hier een vergissing maakt. Ik kan niet begrijpen dat het ambtelijke apparaat en het bestuurlijke apparaat inclusief portefeuillehouders dit over het hoofd zien als door de Raad van State één sportbestemming op dezelfde locatie afgewezen is wegens het niet voldoen aan afstandseisen.

Nu mijn zienswijze op de bestemming sport ten zuiden van de Kronenbergstraat en ten westen van het Koebergpad. Nieuwe ontwikkelingen als een sportbestemming met 30 of 50 meter geluidsafstand tot woningen op 10 meter van woningen en ook nog eens op gronden met agrarische bestemming en sport op gronden met een verkeersbestemming horen niet thuis in een procedure voor actualisering van bestemmingsplannen. Die horen in een zelfstandige procedure thuis. Dat geldt ook voor het verhogen van lichtmasten van 10 naar 20 meter.

De Raad van State heeft in het kader van het bestemmingsplan Sportpark Kronenbergstraat de uitspraak gedaan dat een sportcomplex met verlichting op deze locatie niet voldeed aan de afstandseis van 50 meter tot woningen, dus niet toegestaan kon worden. In dit voorontwerp staat dat sport moet voldoen aan de afstandseis van 30 meter. Volgens de uitspraak van de Raad van State moet een sportcomplex met verlichting echter voldoen aan de afstandseis van 50 meter. De grens van bestemming sport zou dus ongeveer 40 meter verder van woningen moeten komen.

Sportpark van Triborgh wordt behandeld als een bestaande voorziening met afwijkende milieucategorie. Dat zou ongewijzigd voortgezet mogen worden mits het volgens paragraaf 26.3 niet reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan (in dit geval Dongewijk, Reeshof-Vossenbergh en Reeshof-Midden). Wat ten zuiden van de Kronenbergstraat en ten westen van het Koebergpad ingetekend staat met de bestemming sport behoort tot sportpark Triborgh. Het noordelijke deel heeft nu agrarische bestemming van Reeshof-Vossenbergh en het zuidelijke deel verkeersbestemming van Dongewijk. Het gebruik als sport is in strijd met deze bestemmingsplannen. Het is niet onwaarschijnlijk dat het middelste deel in strijd is met bestemmingsplan Dongewijk (o.a. ligt het deels op een plaats waar volgens de regels, die ook

gelden voor sport, een strook van minimaal 20 meter opgaande beplanting moet komen. Bovendien is het uitgangspunt kleinere compartimenten in een bosrijke omgeving. Als een dergelijk grote sportvoorziening bedoeld was zouden ook lichtmasten van hoger dan 10 meter noodzakelijk zijn en toegestaan zijn. Bovendien zijn bij dit bestemmingsplan de afstandseisen van de VNG nota gevoegd; die gaan uit van een afstand van 50 meter tot de woningen bij een sportveld met verlichting. Ook dit wijst er op dat een sportveld met verlichting niet toegestaan is in dit bestemmingsplan.)

In paragraaf 7.2 wordt mogelijk gemaakt om voor alle bestemmingen één categorie hoger toe te staan. Dat zou betekenen dat op plaatsen, waar de afstandseis 30 meter is, voorzieningen mogen komen met een afstandseis van 50 meter. Als ik goed geïnformeerd ben is een dergelijke trap hoger bij een rustige woonomgeving (en dat is deze woonomgeving volgens de uitspraak van de Raad van State) niet toegestaan.

Bovendien ligt de grens van de bestemming sport op ongeveer 10 meter van woningen. Daar zouden dan voorzieningen komen, die op een afstand van 50 meter zouden moeten liggen. Dit is volledig onaanvaardbaar en hier door de Raad van State in het kader van bestemmingsplan Sportpark Kronenbergstraat niet toegestaan. De basis van de afstandseisen is dat het lawaai van de voorziening bij de woningen min of meer op zou gaan in het achtergrondlawaai. Dit is bij deze zeer stille woonwijk al absoluut niet het geval, en is dus een nadelige afwijking nog meer onaanvaardbaar. In paragraaf 7.2 zou in ieder geval sport uitgesloten moeten worden.

De toegang tot de parkeerplaatsen van Triborgh en een deel van die parkeerplaats is gelegen op gronden waar agrarische bestemming van Reeshof-Vossenbergh geldt. Ook dit is in strijd met een bestemmingsplan en kan dus niet legaal gemaakt worden via actualisering van bestemmingsplannen. Bij brieven van 24 oktober en 21 november 2007 heb ik overigens het college verzocht deze bestemming te handhaven; hierop heb ik nog geen reactie ontvangen. In bestemmingsplan Reeshof-Midden wordt de toenmalige intensiteit van het verkeer en parkeren in verband met Triborgh aanvaardbaar geacht. Maar tijdens de looptijd van dit bestemmingsplan is er een kunstgrasveld bijgekomen en is een grasveld vervangen door een kunstgrasveld. Het gevolg is dat het ledental van de vereniging enorm is gegroeid en daarmee ook verkeer en parkeren in deze rustige 30-km wijk. Op grote schaal wordt geparkeerd op grond met agrarische bestemming en in de woonwijken. Het heeft ongetwijfeld ook een onaanvaardbare schaal bereikt. Het bestemmingsplan Dongewijk voorziet in ontsluiting van het gebied tussen Cronenbergstraat en het spoor (het gebied waarin het sportpark van Triborgh ligt) via een strook langs het spoor, die de bestemming verkeer heeft. Ook parkeren is in dit bestemmingsplan geregeld. Door dit ook weer op te nemen in Reeshof Midden 2008 wordt hinder en gevaar van onnodig verkeer in een verkeersluwe woonwijk voorkomen. Toegang tot het complex via de woonwijk en via grond met agrarische bestemming moet ongedaan gemaakt worden. Bepalingen uit Dongewijk zullen dan wel opgenomen moeten worden in het gebied dat nu omschreven wordt als "Gemengd - Uit te werken", of Dongewijk moet deels overgenomen worden.

Door de voetbalvelden zijn dichtbij liggende huizen zeer moeilijk te verkopen en is de verkoopprijs fors omlaag gegaan. Bovendien ervaren wij veel geluidsoverlast, die bij uitbreiding van het veld alleen nog maar erger zal worden. Ik heb aan het college meermalen mijn bereidheid tot overleg aangegeven en gevraagd om overleg om te zoeken naar een oplossing, die voor mij aanvaardbaar is en gunstig voor de voetbalvereniging. Het college heeft daar blijkbaar geen behoefte aan.

### **Standpunt college van burgemeester en wethouders**

#### *Procedure*

Het bestemmingsplan is gepubliceerd in de Tilburgse Koerier op donderdag 24 april 2008. De ter inzage legging heeft plaatsgevonden op drie plaatsen, namelijk in de stadswinkel Reeshof, in de stadswinkel Centrum en op internet. Het plan is gedurende drie weken ter inzage gelegd in plaats van de gebruikelijke twee weken. Hoewel wij het betreuen dat het plan in de Reeshof niet op 25 april 2008 ter plaatse was (ondanks tijdige versturing) alsmede dat per abuis plankaart 1 twee maal op internet te vinden was en plankaart 2 gedurende enkele dagen ontbrak, zijn wij van mening, ook gezien het feit dat het een beheerbestemmingsplan betreft waarin geen ontwikkelingen worden meegenomen, dat de inspraakmogelijkheden voldoende gewaarborgd zijn.



De beschrijving van het gebied is globaal maar correct. Overigens is een omschrijving van het gebied in publicaties niet dwingend voorgeschreven.

De strook ten zuiden van de Kronenburgstraat valt inderdaad in bestemmingsplan Reeshof Vossenberg. Dit is aangepast in de toelichting.

#### *Strook grond tussen spoor en Kronenburgstraat*

De Raad van State heeft inderdaad het besluit van Gedeputeerde Staten tot goedkeuring van bestemmingsplan "Sportpark Kronenberg" vernietigd. Op basis van onderliggend bestemmingsplan Dongewijk is alsnog een sportveld aangelegd. In het ontwerpbestemmingsplan "Reeshof Midden 2008" is de situatie uit bestemmingsplan Dongewijk overgenomen zodat wordt voldaan aan hetgeen de Raad van State heeft gesteld. De bestemming Sport welke in het voorontwerp was gelegen over het gehele terrein is verkleind tot de strook met de bestemming Gemengd A uit het bestemmingsplan "Dongewijk". De overige gedeelten zijn gewijzigd in de bestemming Groen.

Zoals paragraaf 7.2 van de toelichting aangeeft is het verhogen van de milieucategorie slechts mogelijk met een ontheffing. Bij de beoordeling of kan worden meegewerkt aan de ontheffing wordt getoetst aan de milieueisen.

In een beheerbestemmingsplan worden inderdaad geen ontwikkelingen opgenomen. Er wordt een actuele planologische regeling gelegd over de bestaande situatie. Hierbij wordt gekeken naar de "oude" planologische regeling, maar ook naar het huidige gebruik. De strook agrarische grond is niet meer als zodanig in gebruik, zodat deze een actuele bestemming heeft gekregen. Dit is conform de gehanteerde uitgangspunten voor beheerbestemmingsplannen.

De strook tussen het Stationsplein en de sportvelden is uit het onderhavige bestemmingsplan gehaald omdat hier sprake is van een ontwikkellocatie. De parkeerplaats en het Koewachtpad hebben de bestemming Groen gekregen. Beide functies passen binnen deze bestemming. Ook in dit bestemmingsplan is een artikel over parkeren opgenomen, namelijk artikel 19.

#### Inpraakreactie [REDACTED] Katwoudestraat 35

Graag zou ik op enigerlei betrokken worden hetzij via inspraak of anderszins bij de bestemming "gemengd-nader uit te werken" die is gegeven aan het braakliggend terrein ten noorden van het spoor, ingeklemd tussen het sportveld en stationsplein. Mijn hoofddoel is het vinden van een ideale bestemming, die niet ten koste gaat van de kindvriendelijkheid en prettige woonomgeving van de K-buurt.

#### **Standpunt college van burgemeester en wethouders**

De betreffende strook is uit het onderhavige bestemmingsplan gehaald. Hiervoor zal een aparte procedure gevolgd worden, waarbij inspreker de mogelijkheid heeft zijn of haar zienswijze omtrent de invulling kenbaar te maken.

### **10.2 Artikel 10 Bro 1985 overleg**

Het voorontwerpbestemmingsplan is verzonden naar de volgende overleginstanties:

| Instantie                                                 | Datum verzending | Datum ontvangst | Datum reactie | Opmerking en? |
|-----------------------------------------------------------|------------------|-----------------|---------------|---------------|
| Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving Provincie | 24 april 2008    | 30 mei 2008     |               | ja            |
| Rijkswaterstaat                                           | 24 april 2008    | 9 mei 2008      |               | nee           |
| Inspectie VROM                                            | 24 april 2008    | 2 juni 2008     |               | ja            |

|                            |               |                |     |
|----------------------------|---------------|----------------|-----|
| Waterschap de Dommel       | 24 april 2008 | niet ontvangen |     |
| Nederlandse Gasunie        | 24 april 2008 | 16 mei 2008    | ja  |
| KPN                        | 24 april 2008 | niet ontvangen |     |
| Essent                     | 24 april 2008 | 11 juli 2008   | nee |
| Kamer van Koophandel       | 24 april 2008 | 8 mei 2008     | ja  |
| Stichting Wijkraad Reeshof | 24 april 2008 | 19 mei 2008    | nee |

### Gasunie

In het gebied waarop dit plan betrekking heeft, ligt een gastransportleiding van ons bedrijf. In paragraaf 2.6 "Technische infrastructuur" van de toelichting staat aangegeven dat de aanwezige kabels en leidingen illustratief zijn weergegeven op het bijbehorende kaartje. De leiding van ons bedrijf staat hier evenwel niet op. Wij verzoeken u dit alsnog te doen.

In paragraaf 7.3.6. "Hoge druk aardgasleiding van de toelichting staat aangegeven dat de bebouwingsvrije zone 4 meter aan weerszijde van de leiding beslaat. Ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor goederen en personen in de directe omgeving, is het naar onze beoordeling voldoende deze zone te beperken tot 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding.

De opvatting dat het nieuwe beleid rondom aardgastransportleidingen op dit moment niet te integreren is binnen het huidige plan, is naar onze mening een verouderd standpunt. Al geruime tijd adviseren wij de gemeenten om zich niet langer te conformeren aan de verouderde circulaire uit 1984 maar zich meer te richten op het nieuwe externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM, zoals dat naar verwachting in 2009 in werking zal treden middels de AMvB Buisleidingen. De circulaire "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen uit 1984" zal dan komen te vervallen. Waarschijnlijk zal genoemde circulaire al in 2008 worden opgevolgd door een tijdelijk nieuwe circulaire tot het moment dat voornoemde AMvB in werking is getreden.

Hoewel het hier om een consoliderend plan gaat, dient de geest van het nieuwe externe veiligheidsbeleid rondom aardgastransportleidingen onverwijld opgenomen te worden om zo te voorzien in een adequate regeling voor deze leidingen.

### **Standpunt college van burgemeester en wethouders**

De aardgastransportleiding is op het kaartje opgenomen.

Paragraaf 7.3.6 is aangepast.

Paragraaf 7.3 is geactualiseerd. Wanneer voor de vaststelling van het bestemmingsplan het nieuwe beleid rondom aardgastransportleidingen in werking is getreden, zal deze paragraaf worden herschreven.

### Kamer van Koophandel

Wij hebben kennis genomen van het voorontwerpbestemmingsplan en zien geen redenen tot het maken van inhoudelijke opmerkingen, omdat in het gebied met name woningen zijn gesitueerd. Het wordt mogelijk gemaakt om binnen reële voorwaarden beroepsmatige, en met ontheffing bedrijfsmatige, activiteiten uit te oefenen. Dit sluit aan bij het beleid van de Kamer van Koophandel.

Enigszins verwarrend vinden wij de teksten op pagina 47 van de toelichting In het plangebied is 1

bedrijf aanwezig, een kwekerij, die op de plankaart ook als zodanig wordt aangeduid. In paragraaf 5.3.4 wordt hierover niets gezegd en alleen gesproken over perceelsgerichte bestemmingen. Ook wordt het begrip "-doeleinden" en "Gemengde" gebruikt. Deze komen niet terug op de plankaart en in de regels.

Daarnaast lijkt paragraaf 5.3.5 overbodig. Op de plankaart is de genoemde bestemming niet terug te vinden.

#### **Standpunt college van burgemeester en wethouders**

Paragraaf 5.3.4 aangepast en paragraaf 5.3.5. verwijderd.

#### Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving Provincie

De directie spreekt haar grote waardering uit voor het tempo, de omvang en de kwaliteit waarin de planvorming en actualisatie van de Tilburgse bestemmingsplannen plaatsvindt. De directie kan instemmen met het voorontwerp. Wel is het zo dat uit eerder voorgelegde plannen een lijst met (ondergeschikte) aandachtspunten naar voren is gekomen, die telkens terugkomen. De directie verwijst naar deze lijst met opmerkingen gaat er van uit dat de desbetreffende punten voortaan ambtshalve worden meegenomen in de onderscheidene planprocedures.

#### **Standpunt college van burgemeester en wethouders**

De desbetreffende opmerkingen zijn - voor zover van toepassing - ambtshalve verwerkt in het bestemmingsplan.

#### Inspectie VROM

Het aspect luchtkwaliteit is in het kader van het bestemmingsplan voldoende onderzocht. De Inspecteur verzoekt echter in het plan te verwijzen naar de actuele wetgeving op het gebied van luchtkwaliteit.

Daarnaast is het plangebied gelegen binnen de zogenaamde Inner Horizontal Surface en Conical Surface (IHCS) van de vliegbasis Gilze-Rijen. In het onderhavige geval geldt een maximale bebouwingshoogte van 56-80 meter boven NAP. De vliegbasis Gilze-Rijen beschikt tevens over ILS-apparatuur, teneinde een landing in verminderde weersomstandigheden mogelijk te maken (Instrument Landing System). Het plan is gelegen in het oplopende gebied met een maximum bouwhoogte van 40,6-60,6 meter boven NAP. Omdat is geconstateerd dat de maximale bouwhoogtes, genoemd in het plan, kort zijn gelegen onder voorgenoemde hoogtes, wordt verzocht hiermee rekening te houden.

#### **Standpunt college van burgemeester en wethouders**

De nieuwe luchtkwaliteitswetgeving (Wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer, Stb. 2007, 414) is in het plan verwerkt. Verwijzingen naar het oude Besluit luchtkwaliteit komen niet meer voor.

Ten aanzien van het gestelde inzake vliegbasis Gilze-Rijen merken wij allereerst op dat de overlegreactie van de Inspecteur overeenkomt met een op 12 september 2008 door de Dienst Vastgoed van het Ministerie van Defensie ingestuurde zienswijze. De opmerkingen worden in het plan verwerkt, enerzijds door een extra paragraaf 2.7 in de plantoelichting op te nemen, en anderzijds door het limiteren van bouwhoogtes en het beperken van ontheffingsmogelijkheden, zodat de uit oogpunt van de functionaliteit van de vliegbasis maximaal toelaatbaar geachte bouwhoogtes niet kunnen worden overschreden door binnenplanse ontheffing te verlenen (zie de artikelen 6.2.3, 6.4.3, 10.2.3, 10.4.3, 11.2.3, 11.4.2, 12.2.3 en 12.4.3).

### **10.3 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 15 augustus tot en met 25 september 2008 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn de onderstaande twee zienswijzen ontvangen.

#### Zienswijze Dienst Vastgoed Ministerie van Defensie

Het plangebied is gelegen binnen de zogenaamde Inner Horizontal Surface en Conical Surface (IHCS) van de vliegbasis Gilze-Rijen. In het onderhavige geval geldt een maximale

bebouwingshoogte van 56-85 meter boven NAP. De vliegbasis Gilze-Rijen beschikt tevens over ILS-apparatuur, teneinde een landing in verminderde weersomstandigheden mogelijk te maken (Instrument Landing System). Het plan is gelegen in het oplopende gebied met een maximum bouwhoogte van 45-60 meter boven NAP. Een object dat hoger is dan de (zonder meer toelaatbare) betreffende hoogte moet worden getoetst op eventuele verstoringseffecten. Om dit te borgen dienen de maximum toelaatbare hoogtes te worden opgenomen in het bestemmingsplan. Hieraan kan een door het college te verstrekken ontheffing worden gekoppeld ten behoeve van een hogere bouwhoogte onder de voorwaarde dat de werking van het ILS niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed. Voorafgaand aan het verlenen van de ontheffing dient schriftelijk advies te zijn ingewonnen bij de beheerder (Dienst Vastgoed Defensie, Directie Zuid, Postbus 412, 5000 AK te Tilburg).

### **Standpunt college van burgemeester en wethouders**

Wij merken allereerst op dat de zienswijze van de Dienst overeenkomt met de op 30 mei 2008 door de VROM-Inspectie ingestuurde overlegreactie. De opmerkingen worden in het plan verwerkt, enerzijds door een extra paragraaf 2.7 in de plantoelichting op te nemen, en anderzijds door het limiteren van bouwhoogtes c.q. het beperken van ontheffingsmogelijkheden, zodat de uit oogpunt van de functionaliteit van de vliegbasis maximaal toelaatbaar geachte bouwhoogtes niet kunnen worden overschreden door binnenplanse ontheffing te verlenen (zie de artikelen 6.2.3, 6.4.3, 10.2.3, 10.4.3, 11.2.3, 11.4.2, 12.2.3 en 12.4.3).

Zienswijze [REDACTED], Kalkwijkstraat 38

De zienswijze van de [REDACTED] houdt samengevat het volgende in:

1. Naar aanleiding van mijn inspraakreactie is het westelijke deel van het gebied met de bestemming Sport (S), te weten het deel ten westen van het Koewachtpad, gelegen tussen het spoor en de Kronenbergstraat, aangepast. Deze aanpassing is echter niet correct uitgevoerd. In een mailtje is toegezegd dat deze strook met de bestemming Sport (S) wordt versmald conform het vigerende bestemmingsplan Dongewijk en daarmee conform de huidige situatie.
2. Volgens een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (200302895/1) is ten westen van het Koewachtpad, tussen het spoor en de Kronenbergstraat, een veldsportcomplex met verlichting i.v.m. de geluidsgrenzen niet toegestaan. Ook indien het huidige bestaande (derde) sportveld juist, dus conform het bestemmingsplan Dongewijk, wordt ingetekend, is dit ontoelaatbaar. Er dient volgens dat plan immers een strook van minimaal 20 meter met opgaande beplanting te worden gerealiseerd. Deze strook betreft minimaal 20 meter van het noordelijke deel van het veld. Volgens het bestemmingsplan Dongewijk geldt dit voor kantoren, maar er staat ook dat dit geldt voor andere bestemmingen. Daarnaast zijn bij het bestemmingsplan Dongewijk de afstandseisen van de VNG-brochure *Bedrijven en milieuzonering* gevoegd. Ingevolge deze indicatieve afstanden hoort een sportcomplex met verlichting bij een rustige woonwijk op 50 meter van de woningen te liggen. Het veld ligt duidelijk dichterbij. Om deze redenen vraag ik U de grens voor de bestemming Sport (S) te leggen op 50 meter van de woningen.
3. Ik heb bezwaar tegen verhoging van de lichtmasten van 10 naar 20 meter wegens visuele hinder, omdat het niet nodig is en omdat het mogelijkheden biedt tot uitbreiding van de huidige activiteiten.
4. Ik heb ook bezwaar tegen de mogelijkheid om in de strook tussen het spoor en de Kronenbergstraat voor alle bestemmingen m.b.t. geluid één categorie hoger toe te staan.
5. De desbetreffende voetbalclub is gefuseerd met een voetbalclub van elders. Er zijn plannen om nogmaals met een andere club te fuseren. Het ledental zal daardoor oplopen tot ongeveer 1000. Dat zal betekenen dat de verkeersdruk en de parkeerdruk niet meer aanvaardbaar zullen zijn. Dit probleem laat zich gemakkelijk oplossen door de ontsluiting van de strook in kwestie (de sportvelden) tussen het spoor en de Kronenbergstraat te projecteren bij en parallel aan het spoor. Voorts mag in het voorliggende bestemmingsplan de bestemming Groen (G) ook ingevuld worden met parkeerplaatsen. Daar ben ik het niet mee eens.

## Standpunt college van burgemeester en wethouders

1. In het ontwerpbestemmingsplan was het meest westelijk gelegen sportveld inderdaad onjuist (te breed) weergegeven. Op de huidige plankaart is dit gebrek hersteld. Het westelijke deel van het gebied met de bestemming Sport (S), te weten het deel ten westen van het Koewachtpad, gelegen tussen het spoor en de Kronenbergstraat, is thans op de kaart ingetekend conform het tot de inwerkingtreding van het onderhavige bestemmingsplan Reeshof Midden vigerende bestemmingsplan Dongewijk, dat door de bestemming Gemengde doeleinden, klasse A (Gd A) het realiseren van sportvoorzieningen ter plaatse mogelijk maakt (zie artikel 5, eerste lid, van het laatstgenoemde bestemmingsplan). Dat is overigens van meet af aan ook de bedoeling geweest. Het voorliggende bestemmingsplan Reeshof Midden is immers een conserverend bestemmingsplan. De feitelijke situatie ter plaatse wordt planologisch-juridisch ingekaderd. Dat het desbetreffende sportveld zich binnen de grenzen van het gebied met de bestemming Gemengde doeleinden, klasse A (Gd A), zoals opgenomen in het bestemmingsplan Dongewijk, bevindt, blijkt uit de volgende afbeelding, waarin die bestemming is geprojecteerd op de meest recente luchtfoto van het gebied.



Dat het desbetreffende sportveld zich thans eveneens binnen de grenzen van het gebied met de bestemming Sport (S) bevindt, blijkt uit de onderstaande afbeelding, waarin die bestemming is geprojecteerd op de meest recente luchtfoto van het gebied.





2. De uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, waaraan gerefereerd wordt, stelt niet dat het realiseren van een sportvoorziening als de onderhavige op de desbetreffende gronden is uitgesloten. De uitspraak stelt slechts - en overigens conform standaardjurisprudentie op dit punt - dat afwijken van de indicatieve afstanden uit de VNG-brochure *Bedrijven en milieuzonering* niet anders dan zorgvuldig gemotiveerd plaats kan hebben. Hoe groter de afwijking, hoe beter de motivering zal moeten zijn. De genoemde uitspraak heeft betrekking op het destijds in procedure zijnde bestemmingsplan Sportpark Kronenbergstraat. Dat plan voorzag, evenals het onderhavige, in een derde voetbalveld op het bestaande sportcomplex aan de Kronenbergstraat. Groot verschil is echter dat voornoemd bestemmingsplan Sportpark Kronenbergstraat voorzag in gronden met een bestemming "Sportieve recreatie", die slechts op 11 meter van de dichtstbijzijnde woningen waren geprojecteerd. Er was sprake van een nieuwe ontwikkeling van betekenis, omdat de Gd A-grenzen van het vigerende bestemmingsplan Dongewijk werden overschreden. De afwijking ten opzichte van de indicatieve afstand uit de VNG-brochure was zeer aanzienlijk, namelijk ongeveer 39 meter. Het thans voorliggende vast te stellen bestemmingsplan Reeshof Midden sluit aan bij hetgeen reeds mogelijk wordt gemaakt door het vigerende bestemmingsplan Dongewijk en respecteert de Gd A-grenzen uit dat plan. De afstand tussen de sportbestemming en de dichtstbijzijnde woningen is dan ook veel groter dan 11 meter, namelijk ongeveer 40 meter. Tot de woning van betrokkene bedraagt de afstand zelfs bijna 50 meter. Ook hieruit blijkt dat het voorliggende bestemmingsplan niet gericht is op nieuwe ontwikkelingen, doch conserverend van aard is. De feitelijke situatie ter plaatse wordt planologisch-juridisch ingekaderd. Ten aanzien van de geringe afwijking van de indicatieve afstand in kwestie, die resteert, verwijzen wij dan ook naar het bestemmingsplan Dongewijk en de toelichting daarop. In algemene zin merken wij op dat het bestemmingsplan Dongewijk in de Gd A-zone (in het plan ook wel aangeduid als "spoorzone") voorzag in het realiseren van (milieuvriendelijke) bedrijvigheid, kantoren en ook sportvoorzieningen en dat dit geheel in overeenstemming is met de destijds opgestelde Structuurschets Reeshof.

Het is onjuist dat volgens het bestemmingsplan Dongewijk rondom of langs het sportveld een strook van 20 meter met opgaande beplanting dient te worden gerealiseerd. Genoemd plan rept in de toelichting slechts van een dergelijke strook in relatie tot de toegelaten kantoren en bedrijvengebouwen, "onderling en ten opzichte van de bestemming woondoeleinden" (zie pagina 25 van de plantoelichting). Artikel 5 van de planvoorschriften (Gemengde doeleinden, klasse A) noemt een dergelijke strook in het geheel niet, laat staan in relatie tot een sportvoorziening. Wel

verwijst artikel 5 naar de zogenaamde *Beschrijving in hoofdlijnen*, die is opgenomen in artikel 3 van de planvoorschriften. Ook daar is echter slechts sprake van een dergelijke strook in relatie tot kantoor- en bedrijfsgebouwen, en niet met betrekking tot de eveneens toegelaten sportvoorzieningen.

3. Het tot de inwerkingtreding van het onderhavige bestemmingsplan Reeshof Midden vigerende bestemmingsplan Dongewijk stelt in artikel 5, tweede lid, dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 10 meter mag bedragen. Ingevolge artikel 12, eerste lid, van de planvoorschriften kan ten behoeve van o.a. lichtmasten van die maximale bouwhoogte binnenplanse vrijstelling worden verleend, waarbij geen maximaal toegestane bouwhoogte wordt genoemd (de vrijstellingsbevoegdheid is wat betreft de bouwhoogte niet gelimiteerd).

Het thans vast te stellen bestemmingsplan Reeshof Midden gaat in artikel 9.2.3, onderdeel b, ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uit van een maximale bouwhoogte van 5 meter. Ingevolge artikel 9.4.1, onderdeel d, kan ten behoeve van o.a. lichtmasten van die maximale bouwhoogte binnenplanse ontheffing worden verleend tot een hoogte van maximaal 20 meter.

Uit het vorenstaande blijkt eenduidig dat het voorliggende bestemmingsplan Reeshof Midden vergeleken met het bestemmingsplan Dongewijk ten aanzien van de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, meer specifiek lichtmasten, eerder een strenger regiem met zich brengt, dan dat sprake zou zijn van een versoepeling.

Volledigheidshalve merken wij nog op dat de thans aanwezige lichtmasten een hoogte hebben van 10 meter. Zij zijn opgericht op basis van een thans onherroepelijke bouwvergunning uit het jaar 2001. Zoals uit het vorenstaande blijkt, is de hoogte van de lichtmasten in overeenstemming met artikel 5, tweede lid, van het ten tijde van de vergunningverlening vigerende bestemmingsplan Dongewijk.

4. Zoals paragraaf 7.2 van de toelichting aangeeft, is het verhogen van de milieucategorie slechts mogelijk met een ontheffing (ingevolge artikel 20.7 van de regels). Bij de beoordeling of kan worden meegewerkt aan de ontheffing wordt ingevolge onderdeel b van genoemd artikel de ontheffing slechts verleend, indien de activiteit in kwestie naar aard en omvang passend is in de omgeving, de activiteit uit milieutechnisch oogpunt inpasbaar is en (ten derde) de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden beperkt.

5. De ontsluiting waarover wordt gesproken, vindt zijn oorsprong in het bestemmingsplan Dongewijk, en werd in dat plan genoemd met het oog op de ontsluiting van de in de desbetreffende strook beoogde (talrijke) kantoren en bedrijven. Kantoren en bedrijven zijn op de gronden in kwestie thans niet meer aan de orde. De noodzaak van de bedoelde ontsluiting is daarmee eveneens verdwenen. Feit is dat zowel gronden met de bestemming Sport (S) als gronden met de bestemming Groen (G) (mede) bestemd zijn voor (bijbehorende) parkeer- en stallingsvoorzieningen. Hier is onder meer voor gekozen om de parkeerdruk in de omliggende woongebieden te ontzien. De desbetreffende bestemmingsaanduidingen c.q. regels zijn derhalve juist ten behoeve van de belangen, die betrokkene in zijn zienswijzengeschrift noemt, in het plan opgenomen.

Ten aanzien van de parkeernormering is het Tilburgs Verkeers- en Vervoersplan *Mobiliteit in Balans* van toepassing, meer specifiek de van dat beleidsdocument deel uit makende *Notitie parkeernormen Tilburg 2003*. In deze notitie worden voor geheel Tilburg parkeernormen gegeven. Hierbij is aangesloten bij de "Parkeerkencijfers-Basis voor parkeernormering" van het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water-, en Wegenbouw en de Verkeerstechniek (CROW). Ingevolge tabel 7 van de genoemde notitie geldt voor het sportpark in kwestie een parkeernorm van 20 parkeerplaatsen per hectare netto sportterrein. In de onderhavige casus bedraagt het sportterrein netto ongeveer 20.000 m<sup>2</sup>, ofwel ongeveer 2 hectare. Dat leidt tot de conclusie dat een parkeernorm van ongeveer 40 plaatsen aan de orde is. Uit onderzoek ter plaatse op dinsdag 30 september 2008 is gebleken dat het bij de sportvelden aanwezige parkeerterrein 64 parkeerplaatsen telt. Het parkeerterrein bij de kantine telt nog eens 49 plaatsen. Daarnaast is nog een aantal parkeerplaatsen in de zich aan de rand van het woongebied

bevindende openbare ruimte aanwezig. In alle opzichten wordt dus ruimschoots aan de van toepassing zijnde parkeernorm voldaan.

Ten slotte merken wij ten overvloede nog op dat de tot voor kort ter plaatse gevestigde voetbalclub Triborgh niet is gefuseerd met een andere club. Integendeel: de club is onlangs failliet verklaard. Vervolgens is een doorstart gemaakt onder de naam SV Reeshof. Zo de door betrokkene genoemde fusie met een andere voetbalclub van elders in de toekomst plaats zal hebben, zullen de eventuele consequenties ten aanzien van de parkeerdruk, de parkeernorm en dergelijke op dat moment aan de orde komen, al dan niet binnen de kaders van een planologische procedure.