

**Ruimtelijke onderbouwing**  
De Lindehoeve  
Oude Langstraat 66 Tilburg



Wiegers ARCHITECT

**MVG ARCH  
HITECTEN**

**NB**  
NieuwBlauw

**Ruimtelijke onderbouwing**  
Oude Langstraat 66 Tilburg

**Opdrachtgever:**

CPO-vereniging De Lindehoeve  
P/A De Meenthe 13  
5012 TH Tilburg

**Datum:**

8 juni 2017

**Projectgegevens:**

MAG002\_RO\_V1.docx

**MAGArchitecten**

[www.mag-architecten.nl](http://www.mag-architecten.nl)  
[info@mag-architecten.nl](mailto:info@mag-architecten.nl)

**Wiegers Architect**

[wie@iae.nl](mailto:wie@iae.nl)

**NieuwBlauw**

Stedenbouw en landschapsarchitectuur  
[www.nieuwblauw.nl](http://www.nieuwblauw.nl)  
[info@nieuwblauw.nl](mailto:info@nieuwblauw.nl)

Voor deze ruimtelijke onderbouwing is het format ruimtelijke onderbouwing (170113) van de gemeente Tilburg gebruikt.

# Inhoudsopgave

|          |                                                       |           |
|----------|-------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                                      | <b>4</b>  |
| <b>2</b> | <b>Beschrijving plangebied</b>                        | <b>5</b>  |
| 2.1      | Plangebied en omgeving                                | 5         |
| 2.2      | Bestemmingsplan                                       | 7         |
| <b>3</b> | <b>Ruimtelijk beleidskader</b>                        | <b>8</b>  |
| 3.1      | Rijk                                                  | 8         |
| 3.2      | Provincie                                             | 10        |
| 3.3      | Gemeente                                              | 11        |
| <b>4</b> | <b>Thematische beleidskaders</b>                      | <b>14</b> |
| 4.1      | Stedenbouwkundige aspecten en welstand                | 14        |
| 4.2      | Archeologie, cultuurhistorie en monumentenzorg        | 15        |
| 4.3      | Volkshuisvesting                                      | 16        |
| 4.4      | Groen en speelruimte                                  | 16        |
| 4.5      | Verkeer en parkeren                                   | 20        |
| <b>5</b> | <b>Milieuaspecten</b>                                 | <b>22</b> |
| 5.1      | Milieuhinder bedrijven                                | 22        |
| 5.2      | Externe veiligheid                                    | 22        |
| 5.3      | Geluid                                                | 23        |
| 5.4      | Bodem                                                 | 23        |
| 5.5      | Natuur en ecologie                                    | 24        |
| 5.6      | Water                                                 | 25        |
| <b>6</b> | <b>Projectprofiel</b>                                 | <b>27</b> |
| 6.1      | Beschrijving project                                  | 27        |
| 6.2      | Inrichting openbare ruimte                            | 32        |
| <b>7</b> | <b>Economische uitvoerbaarheid</b>                    | <b>33</b> |
| <b>8</b> | <b>Vooroverleg, burgerparticipatie en zienswijzen</b> | <b>34</b> |
| 8.1      | Inleiding                                             | 34        |
| 8.2      | Vooroverleg                                           | 34        |
| 8.3      | Burgerparticipatie                                    | 34        |
| 8.4      | Zienswijzen                                           | 35        |

## Bijlagen

- A Tekeningen ontwerp CPO Lindehoeve-Oude Langstraat 66 Tilburg, MAG Architecten, Wieggers Architect, (2017)
- B Referenties materiaalgebruik, MAG Architecten, Wieggers Architect, (2017)
- C Verslag overleg Monumenten/Welstandscommissie Oude Langstraat 66 Tilburg (kenmerk: 2012/00370 VC/RG), 14 november 2016
- D Rapport Archeologisch bureauonderzoek, Oude Langstraat 66 te Tilburg, Rapportnummer: AM17181, Aeres Milieu B.V., 1 juni 2017
- E Quickscan externe veiligheid, Oude Langstraat 66 te Tilburg, Rapportnummer: P17.213.01-01, Windmill, 31 mei 2017
- F Verantwoording groepsrisico Oude Langstraat 66 te Tilburg, Notitie 17.213.01-01, Windmill, 4 juni 2017
- G Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Oude Langstraat 66 te Tilburg, Rapportnummer: 17.213.02-01, Windmill, 30 mei 2017
- H Bodemonderzoeken aan de Oude Langstraat 66 te Tilburg, Documentnummer 14P001494-ADV-01, Inpijn-Blokpoel Son Milieu B.V., 3 augustus 2015
- I Rapport Quickscan natuurwetgeving woningbouwproject Oude Langstraat 66 in Tilburg, projectnummer AM17181, Aeres Milieu B.V., 30 mei 2017
- J Beknopte waterparagraaf, Oude Langstraat 66 Tilburg, projectnummer AM17181, Aeres Milieu B.V., 1 juni 2017

# 1 Inleiding

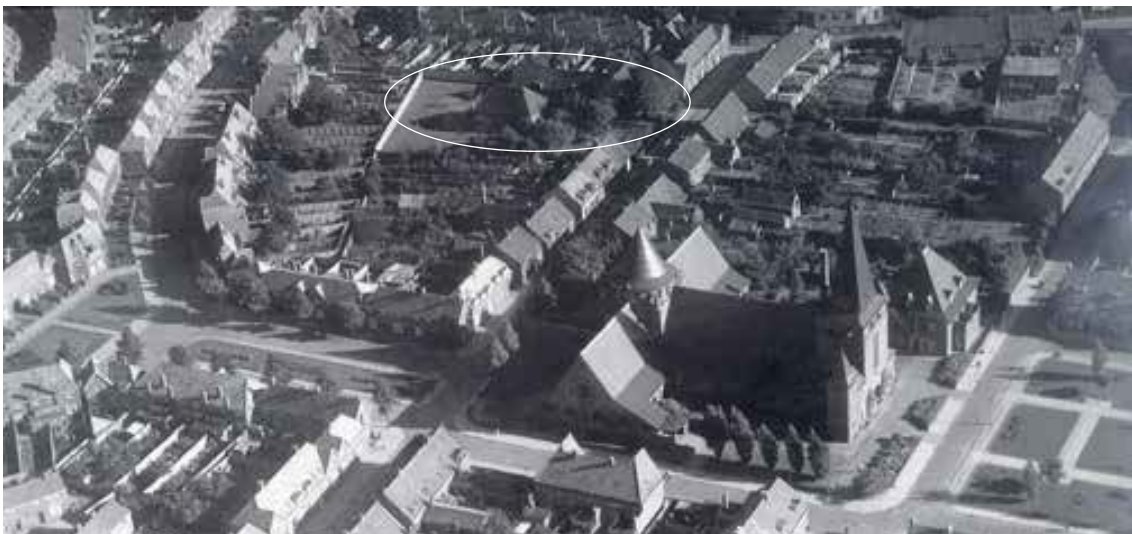
Op 20 maart is door CPO Lindehoeve een aanvraag tot omgevingsvergunning ingediend voor de locatie Oude Langstraat 66 te Tilburg. Het betreft het perceel 16489 dat in eigendom is van de erven van de familie Wieggers.

Toen de laatste familiebewoners vertrokken uit het pand is het idee ontstaan om het boerderijcomplex te herontwikkelen tot bijzonder woonproject. Hiervoor zijn diverse initiatieven ontplooid, die niet tot een concreet plan hebben geleid. In 2015 is contact gelegd met stichting KilimanjaroWonen uit Eindhoven, een organisatie die woonprojecten voor 'gevoorderden' tot stand helpt brengen. Er is een enthousiaste initiatiefgroep opgericht die op deze locatie hun gedroomde woonproject wil realiseren. Van groot belang daarbij is dat het bestaande karakter van het boerderijcomplex behouden blijft en dat het tegelijk aan de eisen van deze tijd gaat voldoen. Bovendien moet het plan economisch én programmatisch haalbaar zijn.

Over aankoop en voorwaarden van de grond zijn bindende afspraken gemaakt tussen stichting KilimanjaroWonen en de erven Wieggers. De initiatiefgroep heeft in juni 2016 een CPO-vereniging opgericht, daarbij ondersteund door KilimanjaroWonen. De CPO-vereniging 'De Lindehoeve' heeft opdracht gegeven aan CPO-begeleidingsbureau BIEB uit Eindhoven en MAG architecten uit Eindhoven om het proces te begeleiden en het bouwplan te ontwikkelen. Via workshops is in overleg het programma bepaald, wat vervolgens heeft geresulteerd in het huidige plan voor een woonproject.

Het project is (gedeeltelijk) in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan. Voor een zodanige activiteit kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt een basis gegeven voor het de omgevingsvergunning waarmee medewerking kan worden verleend aan het bouwinitiatief. De ruimtelijke onderbouwing geeft aan waarom de beoogde ontwikkeling past in de omgeving en/of visie van het gebied. Er wordt nader ingegaan op de wijze waarop het initiatief aansluit op de plaatselijke situatie en het beleid dat de gemeente voorstaat. Tevens worden de (stedenbouwkundige) richtlijnen en randvoorwaarden welke aan de basis van de planontwikkeling hebben gestaan in de onderbouwing verwoord.



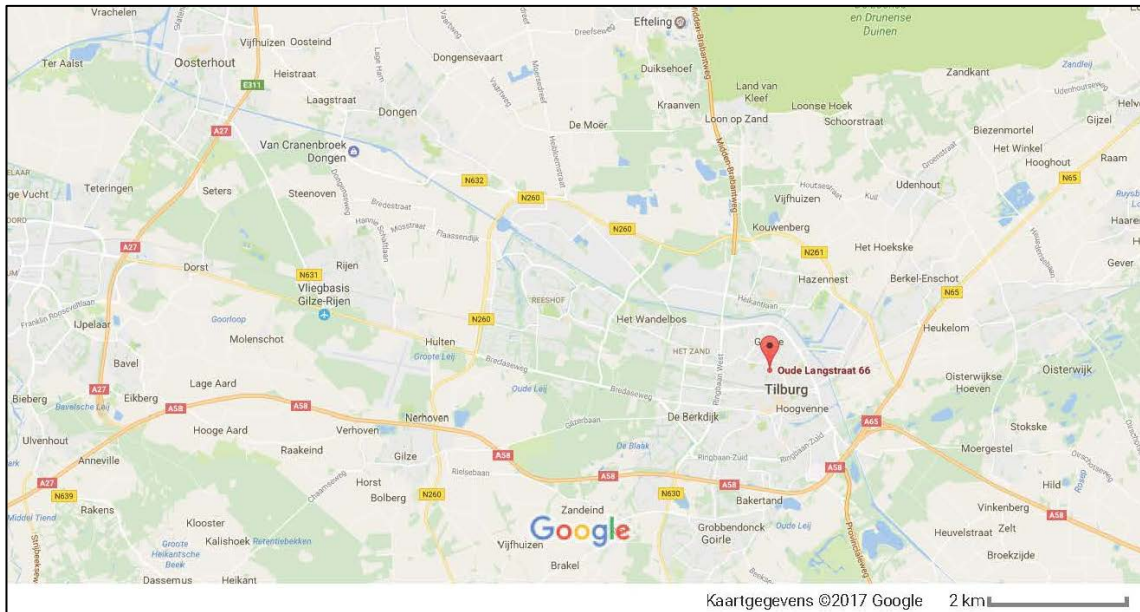
*Historische foto: situering van het agrarische perceel in de wijk (met plangebied ter plaatse van witte ovaal)*

## 2 Beschrijving plangebied

### 2.1 Plangebied en omgeving

#### 2.1.1 Ligging

Het plangebied is gelegen in de wijk Theresia, ten noorden van het centrum van Tilburg. De locatie is gelegen binnen het stedelijke gebied van Tilburg.



Ligging plangebied in Tilburg (bron: GoogleMaps)

In de directe omgeving van het plangebied bestaan we woonstraten grotendeels uit smalle woonstraten met aan twee zijden een smal trottoir. De woningen, bestaan uit één of twee lagen met een kap. De woningen hebben overwegend geen voortuin en staan direct aan de trottoirs waardoor de woonstraten een stenig karakter hebben.

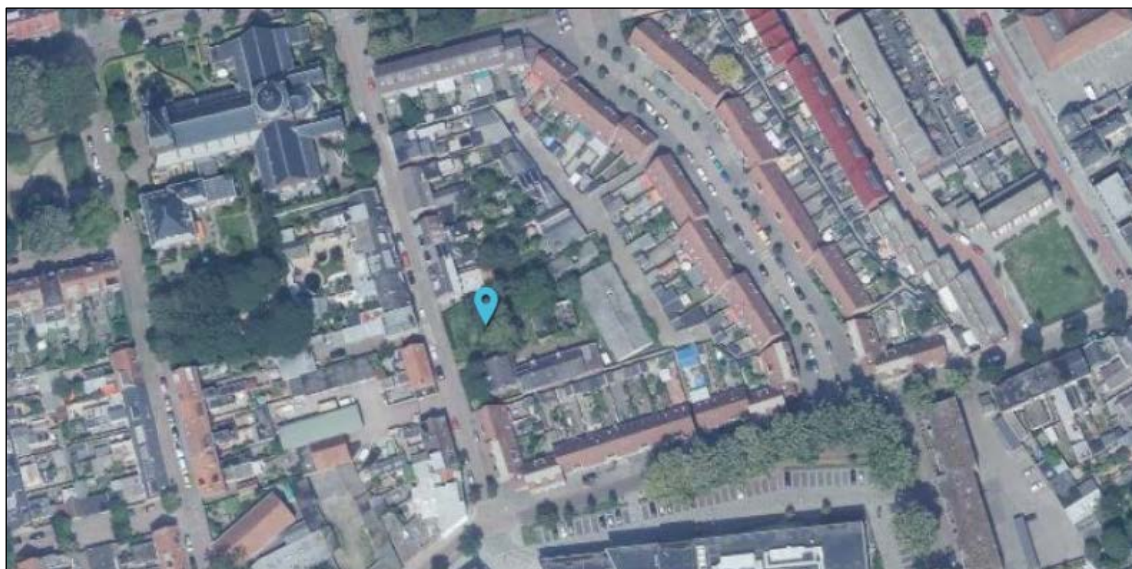


Ligging plangebied in buurt (bron GoogleMaps)



### 2.1.2 Beschrijving huidige bebouwing

De boerderij en het erf vormen een ensemble met monumentale waarde. Het huis, de stal en de schuur zijn aangemerkt als gemeentelijk monument. Behoud van de hoofdropzet en uitstraling is een belangrijk uitgangspunt voor de herontwikkeling.



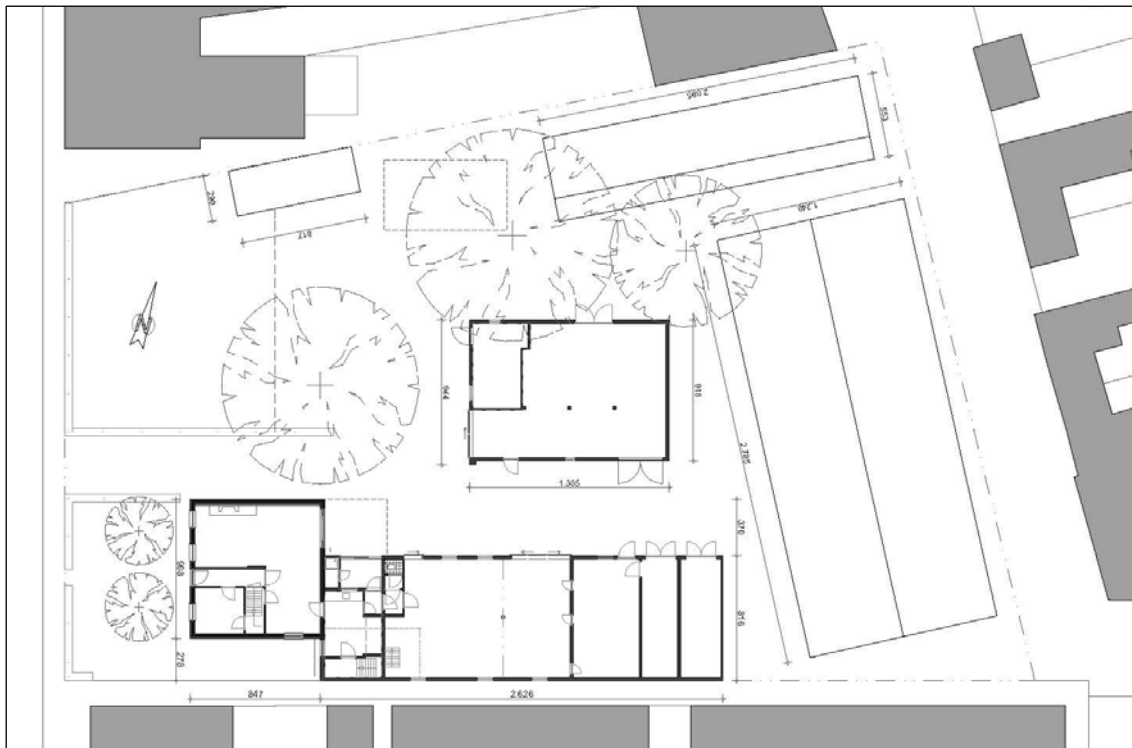
Luchtfoto plangebied (bron: ruimtelijke plannen.nl)

Het perceel van het plangebied is van oudsher omringd door woonbebouwing: rijenwoningen met achtertuinten en bergingen. De typologie van de boerderij bebouwing is daarmee anders dan van de omringende bebouwing. In de zoektocht naar een passende nieuwe bebouwing hebben veel gesprekken plaatsgevonden met zowel stedenbouwkundige als de monumenten-/welstandscommissie van gemeente Tilburg. In goed overleg is gekozen voor een hoofdropzet waarbij de oorspronkelijke stedenbouwkundige typologie zoveel mogelijk intact wordt gelaten. Daarmee wordt tegelijkertijd de omringende bebouwing zoveel mogelijk ontzien, in die zin dat de nieuwbouw bescheiden van opzet en omvang blijft.

Ook heeft er overleg plaatsgevonden met woningcorporatie Wonen Breburg, de eigenaar van de omringende huurwoningen. Voor Wonen Breburg betekent de nieuwbouw aan achterzijde een opwaardering van het bestaande achterpad, bereikbaar van de Doctor Mollerstraat. Dit is een breed achterpad, geschikt om met auto's de in tuinen gelegen garages te bereiken. Met Wonen Breburg is overeenstemming bereikt over medegebruik van het achterpad, zodat de bewoners van De Lindehoeve met auto's het eigen perceel kunnen bereiken via dit achterpad.

### 2.1.3 Beschrijving huidig gebruik

De bestaande gebouwen zijn opgericht als boerderijcomplex vanaf 1907. Het betreft een boerderijwoning, hieraan vast gebouwde stal, centraal gelegen schuur en twee lage schuren achter op het perceel. Ze zijn gelegen op een erf, met aan de straatzijde een moestuin die wordt begrensd door een hoge heg. Vóór de boerderijwoning staan twee karakteristieke lindebomen die het project de naam geven: 'Lindehoeve'. De boerderijfunctie wordt al sinds ca. 1970 niet meer uitgeoefend, maar de woning is altijd bewoond gebleven. De stal is nog altijd in redelijke bouwkundige staat; deze wordt nu gebruikt als garage en bergruimte. De centraal gelegen schuur en de lage schuren zijn in zeer slechte bouwkundige staat. Op dit moment wordt de boerderijwoning tijdelijk bewoond tot moment van start bouw.

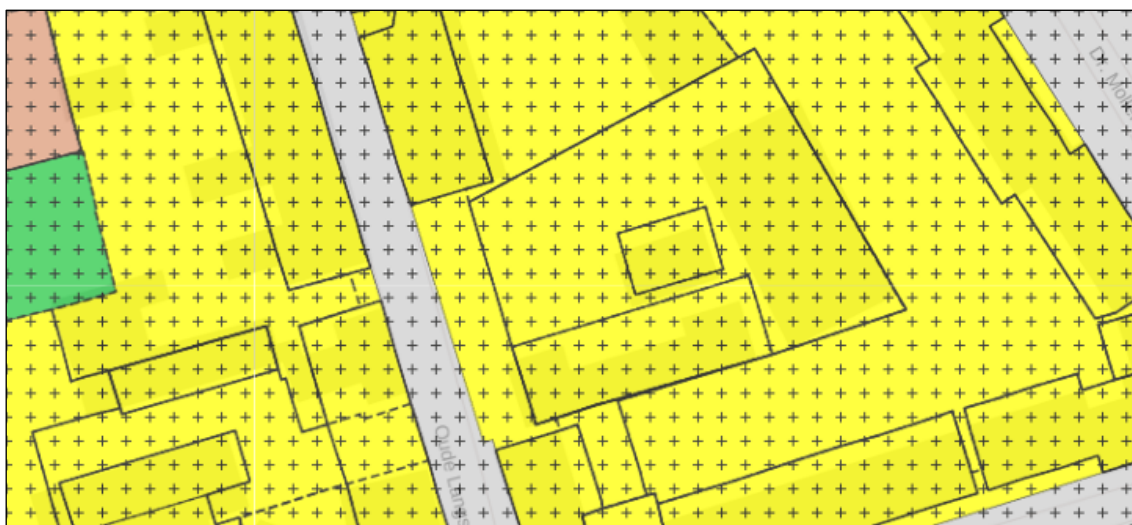


Bestaande begane grond (bron: MAG Architecten, Wieggers Architect. (Zie voor tekening op schaal 1:200 bijlage A)

## 2.2 Bestemmingsplan

### 2.2.1 Vigerend bestemmingsplan

Het project is gelegen in het bestemmingsplan Theresia-Loven-Besterd 2016 dat op 2017-01-17 2017-01-17 17 oktober 2016 is vastgesteld door de gemeenteraad. Het project is strijdig met dit bestemmingsplan omdat het bouwinitiatief qua woningtypologie (deels kleinschalige gestapeld) en qua bebouwingsvolumes (afmetingen) niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan gerealiseerd kunnen worden.



Uitsnede verbeelding (bron: Ruimtelijke plannen.nl)



## 3 Ruimtelijk beleidskader

### 3.1 Rijk

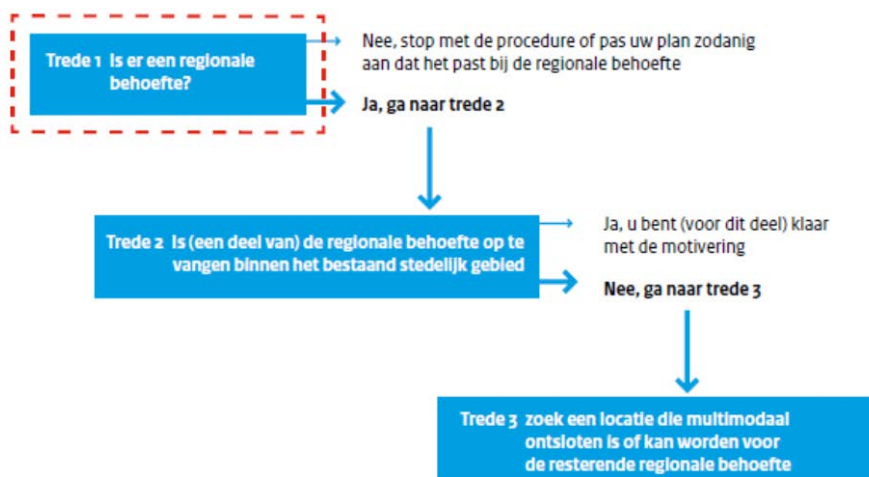
Volgens de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant is het plan gelegen in stedelijk gebied. Er spelen geen provinciale of Rijksbelangen. Wel is de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing. Voor het overige wordt het ruimtelijk beleidskader op provinciaal en rijksniveau (provinciale Verordening Ruimte en de AMvB Ruimte) niet besproken.

#### 3.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van art. 3.1.6 Bro zijn provincies en gemeenten verplicht om in de toelichting van een ruimtelijke besluit de zogenoemde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen wanneer een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt Art. 1.1.1. Bro definieert stedelijke ontwikkeling als een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Overheden dienen op grond van art. 3.1.6 Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen. Deze stappen borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen wordt gekomen.

Deze stappen zijn:



Met dit bestemmingsplan wordt woningbouw mogelijk gemaakt. Hierna worden de bovenstaande stappen doorlopen voor dit bestemmingplan.

#### Trede 1: Is er een regionale behoefte?

De ladder voor duurzame verstedelijking beoogt dat in regionaal verband de gezamenlijke ontwikkelingsbehoefte wordt bepaald. Als meerdere locaties aangewezen worden om in die behoefte te voorzien, is het aan de regio om de behoefte te verdelen over die locaties. Als de regionale behoefte voldoende is om een beoogde locatie te ondersteunen en in regionaal verband tevens deze locatie wordt geselecteerd om in de behoefte te voorzien, dan kan dit afdoende motivering vormen.

De gemeente Tilburg maakt samen met zeven andere gemeenten deel uit van de regio Hart-van-Brabant. In deze regio maken de gemeenten jaarlijks in het "Regionaal Ruimtelijk Overleg" / RRO samen met de provincie Noord-Brabant afspraken over de kwantitatieve woningbouwopgave, dit voor een voortschrijdende tienjaars-periode. Basis hiervoor vormt de periodiek door de provincie uitgebrachte bevolkings- en woningbehoefteprognose, waarvan de recentste dateert uit 2014. In de planperiode tot

en met 2023 bedraagt de bouwopgave voor Tilburg ruim 9.600 woningen. Hiermee wordt voorzien in de natuurlijke aanwas en de huishoudenverdunding van de gemeente, plus in de migratie afkomstig uit de regio (en daarbuiten). Wanneer en waar nodig worden er regionaal ook kwalitatieve afspraken gemaakt, getuige de afspraak waarbij Tilburg van de eigen opgave 730 woningen beschikbaar stelt aan een drietal buurgemeenten ter verwezenlijking van hun programmadoelen tot 2020. Zeker tot 2025 behelst de gemeentelijke woningbouwopgave gemiddeld zo'n 1.000 woningen per jaar, dit gecorrigeerd voor circa 200 w/jr. sloop. De effectieve vraag –uitgeoefend door de woonconsument– ligt momenteel lager als gevolg van de crisis, in verband waarmee een gemeentelijke bouwprogramma van gemiddeld 850 woningen per jaar tot 2020 wordt aangehouden.

Naast het bovenstaande wordt de behoefte naar de geprojecteerde woningen in het voorliggende plan aangetoond door de wijze waarop dit initiatief tot stand is gekomen. Het betreft hier een Collectief (particulier) opdrachtgeverschap (CPO). Bij deze ontwikkelform zijn de toekomstige bewoners zelf de initiatiefnemer. Voor alle woningen zijn de toekomstige bewoners bekend; zij zijn zelf de ontwikkelaars en betalen zelf de ontwikkelkosten. De vraag naar deze woningen is hiermee gegarandeerd.

In de paragraaf Volkshuisvesting (paragraaf 4.3) zijn de ambities van de gemeente Tilburg beschreven op het gebied van wonen en op welke wijze het voorliggende initiatief hierop aansluit.

Conform Artikel 2.1 en 3.3 van de provinciale Verordening Ruimte dient een verantwoording opgenomen te worden hoe de planontwikkeling zorgt voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit, in het bijzonder beantwoordt aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. In hoofdstuk 6 (Projectprofiel) is het voorliggende initiatief beschreven. In dit hoofdstuk is aangetoond dat het voorliggende bouwplan geen afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van de locatie of de omliggende percelen.

Hiermee is de regionale behoefte aangetoond en wordt voldaan aan de eerste trede van de Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6. Bro).

#### **Trede 2: Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?**

De planlocatie Lindehoeve aan de Oude Langstraat 66, met 10 woningen is een voorbeeld van binnenstedelijke (her)ontwikkeling, c.q. verdichting stedelijk gebied. In het plan is rekening gehouden met de woonmilieu-(differentiatie)opgave, in dit geval het voorzien in de vraag naar (vormen van) centrum-stedelijk wonen.

Het periodieke Kwalitatief WoningBehoeftOnderzoek/KWBO (elke vier jaar, meest recent 2012) toont de behoefte aan het Centrum-Stedelijk woonmilieu onmiskenbaar aan. Zo blijkt de woonvoorkeur onder de verhuiscapabele Tilburgers in ruim 20% van de gevallen uit te gaan naar een (centrum-) stedelijk woonmilieu, waarmee burgers met specifieke leefstijlen beter worden bediend. Tot 2025 betreft dat een woningvraag van zo'n 2.200 woningen in dit woonmilieutype.

De gehele ontwikkeling bevindt zich binnen stedelijk gebied, daarmee is voldaan aan trede 2 en hoeft trede 3 niet nader bekeken te worden.

#### **Conclusie**

Er is sprake van een regionale behoefte, welke wordt opgevangen binnen het bestaand stedelijk gebied. Hiermee is toepassing geven aan art. 3.1.6 Bro.

## 3.2 Provincie

### 3.2.1 Verordening ruimte

Provinciale Staten van Noord Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. Deze verordening is op 15 juli 2015 in werking getreden. In de Verordening ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden. In tegenstelling tot de provinciale Structuurvisie bindt de Verordening ruimte de gemeenten rechtstreeks.

#### Relatie met de structuurvisie

De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat wat de provincie van belang vindt en hoe de provincie die belangen wil realiseren. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

#### Inhoud

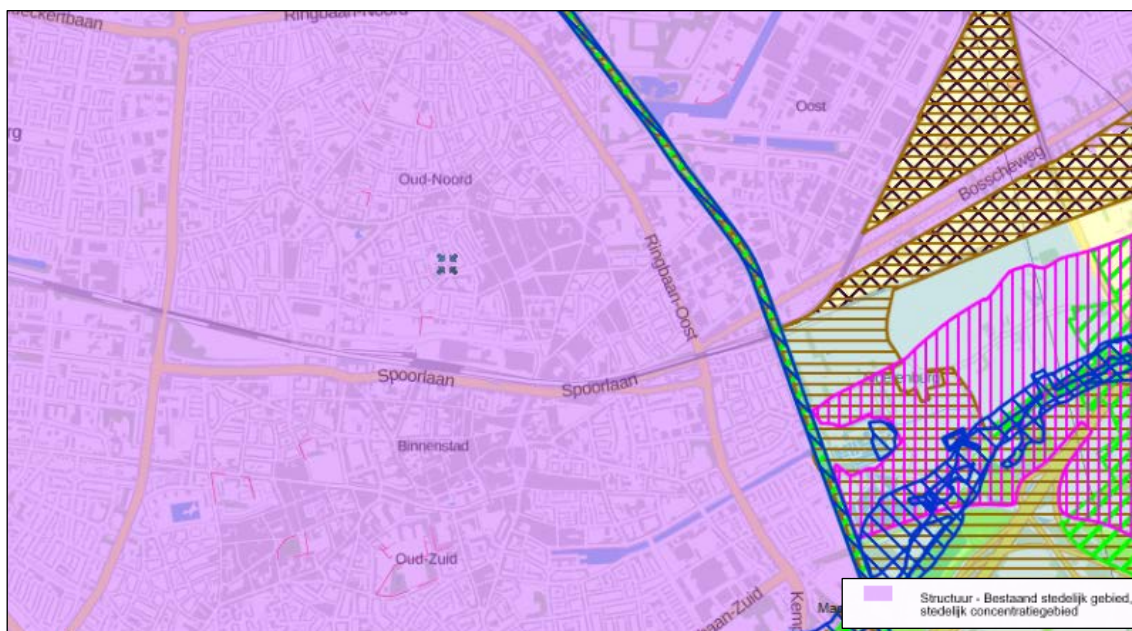
Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de zorgvuldige veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het buitengebied.

Voor een paar onderwerpen zijn in de verordening regels opgenomen die rechtstreeks doorwerken naar de vergunningverlening bij gemeenten.

#### Wijzigingen en ontheffingen

In de verordening is voor een aantal onderwerpen de mogelijkheid opgenomen om de grens van een gebied te wijzigen. Daarnaast is er een algemene ontheffingsmogelijkheid opgenomen. Ook kunnen gemeenten om wijziging van de begrenzing van gebieden verzoeken, zonder dat de verordening daarvoor regels stelt: de jaarlijkse actualisering.



*Uitsnede Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) (plangebied aangeduid)*

#### Conclusie

Het plangebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied en behelst een stedelijke ontwikkeling. Het initiatief is passend binnen het provinciale beleid.

## 3.3 Gemeente

### 3.3.1 Omgevingsvisie Tilburg 2040

Op 21 september 2015 heeft de Raad de Omgevingsvisie Tilburg 2040 vastgesteld. De Omgevingsvisie richt zich op Tilburg als vitale, duurzame stad in een moderne netwerksamenleving. De ontwikkelingen in de economie, de maatschappij en de leefomgeving gaan niet ten koste van elkaar, maar sluiten op elkaar aan en versterken elkaar: people, planet en profit zijn in balans:

- **People:**  
Het is prettig wonen en werken in Tilburg, een stad met veel verschillende woonbuurten en verschillende soorten werklocaties. De woonmilieus passen bij de leefstijl van de mensen.
- **Planet:**  
We gaan voor een gezonde en leefbare stad, anticiperen op de effecten van klimaatverandering, zoals hitte, droogte en hogere temperaturen. In het economisch systeem wordt herbruikbaarheid van producten en grondstoffen steeds belangrijker. Verder krijgen groen en water een steeds prominenter rol in de stad. De grote natuurgebieden om de stad zijn met elkaar verbonden. Dat versterkt het ecologisch systeem en de veerkracht van de natuur.
- **Profit:**  
Om ook in de toekomst sterk genoeg te zijn, wil Tilburg de kracht van BrabantStad benutten. Tilburg is een stad die mensen kansen biedt: op aangenaam werk en op een fijne woon- en leefomgeving.

#### Drie sporen

Om antwoord te geven op de vraag hoe we dit gewenste toekomstbeeld samen met burgers en partners in de stad voor elkaar kunnen krijgen volgt de Omgevingsvisie Tilburg 2040 een strategie met drie sporen:

- de Brabantstrategie
- de Regiostrategie
- de Stadsstrategie.

#### Brabantstrategie: Tilburg kiest voor de kracht van stedelijke samenwerking

Samen met de andere Brabantse steden wil Tilburg de kracht van het stedelijk netwerk BrabantStad versterken. Om de benodigde schaa sprong naar een stedelijk netwerk te kunnen maken, moet Tilburg aantrekkelijk bereikbaar en concurrerend zijn:

- **Aantrekkelijk:**  
Tilburg wil een aantrekkelijke stad zijn waar mensen graag wonen en werken, en waar het voor bedrijven interessant is om zich te vestigen. Niet alleen moet het aanbod van voorzieningen in de stad zelf aansprekend en hoogwaardig zijn, ook de groene omgeving en religieus en historisch erfgoed zijn belangrijke factoren.
- **Bereikbaar:**  
goede verbindingen (weg, water, rail én digitaal) met de andere Brabantse steden zijn essentieel voor een sterk stedelijk netwerk.
- **Concurrerend:**  
Duurzame concurrentiekracht kent in Tilburg twee belangrijke pijlers, namelijk kennis & creativiteit en smart industries.

Concreet richt de Brabantstrategie zich op vier stedelijke knooppunten en drie stadsregionale parken.

De vier stedelijke knooppunten:

- Binnenstad van de 21e eeuw
- Tilburg University Campus: kennisontwikkeling en -toepassing
- Modern Industrieel Cluster Vossenber g-Loven
- Modern Industrieel Cluster Midden-Brabant

De drie stadsregionale parken zijn:

- Stadsregionaal park Moerenburg - Koningshoeven
- Stadsregionaal park Stadsbos013
- Stadsregionaal park Noord

#### De regiostrategie: de kracht van Tilburg als centrumstad

Bij de regiostrategie draait het om Tilburg in haar rol als centrumstad; Tilburg als belangrijke spil in de regio Hart van Brabant. Een goed bereikbare stad, waar bewoners uit de gehele omliggende regio graag komen voor werk, hoogwaardige medische zorg, uitstekend onderwijs, een compleet aanbod van winkels en spannende cultuur. Waar bedrijven hun ambities optimaal kunnen ontplooiën. En waar het uitstekend (meerdagse) recreëren is. Een sterke stad kan niet zonder een sterke regio; omgekeerd geldt dat een sterke regio niet zonder een sterke stad kan. De regiostrategie richt zich op drie stedelijke knooppunten en twee regionale ecologische verbindingzones ten westen en oosten van de stad.

De drie stedelijke knooppunten zijn:

- Bedrijvenpark Zuid
- Zorgcluster Leijpark
- Duurzaam energielandschap Noord

De twee ecologische verbindingzones:

- Aan de oostzijde bestaat de verbinding uit ecologische stapstenen in het bestaande landschap en agrarisch productiegebied.
- Aan de westzijde van de stad bestaat de verbinding uit een fijnmazig netwerk van ecologische verbindingzones langs wegen en waterlopen.

#### De stadsstrategie: leefbaarheid met oog voor de menselijke maat

De stadsstrategie richt zich op het realiseren van prettig leefbare wijken, dorpen en buitengebied.

Hoofdpunten van de stadsstrategie zijn:

- Ruimte voor zelf- en samenredzaamheid in wijken en buurten
- Basis op orde: wijken zijn schoon, heel en veilig
- Vitale wijk economie: dynamiek en ondernemerschap in de wijk
- Brandpunten in wijken zorgen voor dynamiek, ontmoeting en sociale binding.
- Differentiatie in woonmilieus: aansluiten bij de leefstijlen van bewoners
- Cultureel erfgoed: het verhaal van Tilburg centraal
- Groen en water in de stad: toegankelijk en zichtbaar
- Goede bereikbaarheid van wijken en buurten borgen
- Betere verbinding stad en buitengebied: groene inprikkers
- Economische vitaliteit van het landschap behouden en versterken

#### **Functie van de Omgevingsvisie**

De Omgevingsvisie Tilburg 2040 is een koers- en inspiratiedocument. Het is een kompas voor investeringen in het fysieke domein. Een uitnodiging aan de stad om samen te werken aan de ontwikkeling van een stad waar het fijn wonen, werken, leven en recreëren is. De visie biedt burgers en bedrijven ruimte om initiatief te ontplooiën en reikt de gemeente handvatten aan om haar strategie af te stemmen op het geschetste toekomstperspectief. De Omgevingsvisie Tilburg 2040 geeft ook richting aan de inzet van de gemeente; in welke onderdelen de gemeente haar geld, tijd en bestuurskracht investeert. En welke prioriteiten daarbij gelden.

#### **Conclusie**

Het plan voor de ontwikkeling van de locatie Oude Langstraat 66 sluit goed aan bij de stadsstrategie uit de Omgevingsvisie. Fijn leven, wonen, werken en recreëren vormen het fundament van de stad. De stadsstrategie richt zich op het realiseren van prettig leefbare wijken, dorpen en buitengebied. De herontwikkeling van het terrein aan de Oude Langstraat 66 draagt bij aan nastreving van dat doel. Met

de renovatie en sloop en nieuwbouw wordt op het perceel Oude Langstraat 66 weer een prettige leefomgeving gecreëerd.

De Omgevingsvisie geeft ook gebieden en lijnen aan die een belangrijke representatieve of historische waarde hebben voor de stad. Het plangebied is niet gelegen in één van deze gebieden.



## 4 Thematische beleidskaders

### 4.1 Stedenbouwkundige aspecten en welstand

#### Welstand

Bouwplannen moeten 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 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'.

Op 19 december 2011 heeft de gemeenteraad besloten tot actualisering van de Welstandsnota 2004. Voor een gedetailleerde beschrijving van de thans geldende regeling wordt verwezen naar de Welstandsnota 2004 en het raadsbesluit van 19 december 2011. Verder heeft de raad in mei 2011 besloten om een omgevingscommissie in te stellen. Deze commissie is op 1 januari 2012 van start gegaan en vervangt drie voormalige adviescommissies, te weten de Welstandscommissie, de Monumentencommissie en de Adviescommissie Stedelijk Groen.

#### Toetsing plan

De boerderij en het erf vormen een fraai ensemble met monumentale waarde. Het huis, de stal en de schuur zijn aangemerkt als gemeentelijk monument. Behoud van de hoofdropzet en uitstraling is een belangrijk uitgangspunt voor de herontwikkeling. De drie monumentale gebouwen zullen in hun oude vorm worden hersteld. Het woonhuis zal worden gerenoveerd. De stal en de schuur zullen grondig verbouwd met behoud van de oorspronkelijke vorm.



*De bebouwing op het terrein in betere tijden (bron: MAG Architecten, Wieggers Architect)*

De gecombineerde monumenten/welstandscommissie van de gemeente Tilburg is nauw betrokken geweest bij de totstandkoming van het architectonische ontwerp. Een verslag van de meest recente vergadering (14 november 2016) is opgenomen bij deze ruimtelijke onderbouwing als bijlage C.

In haar verslag geeft de commissie aan dat ze de in haar ogen logische ontwerpkeuzen onderschrijft en dat ze daarom op hoofdlijnen kan instemmen met het ontwerp.

In het verslag geeft de commissie het advies om een boomdeskundige in te schakelen en geeft ze de overweging om een bouwhistorisch onderzoek uit te laten voeren. De commissie geeft aan veel waardering te hebben voor het wegwerken van het parkeren onder de nieuwbouw dat volgens de commissie veel kansen biedt voor het behoud van de groene erfkwaliteit. De commissie heeft ook enkele opmerkingen en suggesties gemaakt.

De commissie heeft geadviseerd om aandacht te hebben voor de waardevolle bomen, de dakvorm van de schuur, de materialisering en detaillering van de nieuwbouw en de 'luchtbrug' en voor de erfgoedwaarden (bijvoorbeeld met een bouwhistorisch onderzoek).

De adviezen van de commissie zijn grotendeels in het ontwerp verwerkt. Voor de nieuwbouw heeft het advies geresulteerd in het toepassen van donkere houten delen (de delen zijn in horizontale richting toegepast omdat dit beter aansluit bij de horizontale banden) en het toepassen van glas waardoor de balustraden luchtig blijven. Bij de schuur is het advies opgevolgd om grind toe te passen rondom de centrale schuur en de schuur zonder goot uit te voeren waardoor het beeld past in het beeld van het boeren erf. Bij de stal en de schuur zijn de gevelopeningen zoveel mogelijk conform de bestaande situatie te behouden waardoor de huidige dakvorm gerespecteerd is.

In het ontwerp is met alle bomen in het terrein rekening gehouden (zie ook paragraaf 4.4). Ten aanzien van de bomen zullen er afspraken gemaakt worden met de bouwer zodat het behoud van de bomen gegarandeerd is en het groene erf karakter behouden blijft.

Ten behoeve van het voorliggende plan is op advies van de commissie een bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd.

*P.M.*

*De rapportage was nog niet gereed op het moment van het afronden van deze versie van de ruimtelijke onderbouwing. In een volgende versie zal de rapportage en de bevindingen hieruit opgenomen worden in deze paragraaf.*

## **4.2 Archeologie, cultuurhistorie en monumentenzorg**

### **Archeologie**

Volgens de Archeologische Waarschuwingskaart van de gemeente Tilburg (ARWATI) ligt het plangebied in een zone met een hoge archeologische verwachting. Conform het beleid van de gemeente Tilburg is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Ten behoeve van de planvorming is archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Doel van het archeologisch bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerd verwachtingsmodel, gebaseerd op historische kaarten en bekende landschappelijke en archeologische gegevens.

Uit het uitgevoerde bureauonderzoek is gebleken dat sprake is van een lage verwachting voor zowel vindplaatsen uit de periode neolithicum tot en met de ijzertijd als voor vindplaatsen uit de Romeinse tijd en de vroege middeleeuwen. Eventuele aanwezige resten worden in de verwachte plaggen- of esdek of in de oorspronkelijke bodem verwacht en bestaan uit een cultuurlaag, paalkuilen/-gaten, afvalkuilen, fragmenten aardewerk, natuursteen of gebruiksvoorwerpen. Op basis van de ligging bij een knik aan de oude verbindingsweg waaraan meerdere bebouwing aanwezig was en gezien de ligging direct nabij een voormalig boerderijcomplex geldt voor het plangebied een middelhoge verwachting voor nederzittingsresten uit de periode late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd.

Ter plaatse van de huidige bebouwing binnen het plangebied is de bodem tot een zekere diepte verstoord. In de nieuwe situatie is ten opzichte van de bestaande situatie sprake van een verstoring in oppervlakte die verwaarloosbaar is. Aangezien bij de nieuwbouw van de appartementen sprake zal zijn van een normale funderingsdiepte (zonder onderkeldering) zal de verstoring in verticale zijn eveneens nihil zijn.

De beperkte verwachting (middelhoog) voor de periode late middeleeuwen en nieuwe tijd, zoals verwoord in het gespecificeerde verwachtingsmodel, leidt in combinatie met de zeer beperkte (verticale) verstoring tot het beeld dat de voorgenomen ingreep een zeer geringe kans heeft op aantasting van het archeologisch bodemarchief. Verder archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

## 4.3 Volkshuisvesting

### 4.3.1 Woonvisie 2015

In de Woonvisie zet de gemeente uiteen welke voornemens zij heeft voor het beleidsveld wonen. De gemeente geeft aan wat zij –gegeven de context van de huidige economie, verwachte demografische ontwikkelingen, regionale samenwerking enzovoorts– ziet als de belangrijkste opgaven voor het wonen en welke instrumenten zij daarvoor inzet. De Woonvisie is opgesteld na consultatie van betrokken externe partijen en heeft begin januari 2015 ter inzage gelegen.

De Woonvisie benoemt 4 ambities:

- **Aantrekkelijkheid**  
Tilburg wil graag een aantrekkelijke stad zijn waar mensen, met hun eigen woonvoorkeuren, leefstijlen en droombeelden, graag wonen.
- **Betaalbaarheid**  
Wonen moet, ook bij economische tegenslag, betaalbaar zijn.
- **Duurzaamheid**  
Tilburg wil een groene en duurzame gemeente zijn.
- **Zelfredzaamheid**  
De gemeente ziet een verantwoordelijkheid om de fysieke randvoorwaarden te creëren waarbinnen mensen zelfredzaam kunnen zijn.

#### Conclusie

Het voorliggende bouwplan zal worden ontwikkeld via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. De toekomstige bewoners zijn de initiatiefnemers en wensen gezamenlijk een woongemeenschap te realiseren voor 10 huishoudens. Deze ontwikkeling sluit zeer goed aan bij de ambities van de gemeente Tilburg op het vlak van volkshuisvesting:

- er is sprake van aantrekkelijkheid omdat de bewoners hun eigen initiatief kunnen realiseren,
- de woningen zullen betaalbaar zijn voor de doelgroep; er wordt gebouwd tegen kostprijs volgens het budget van de ontwikkelaars/bewoners.
- ten aanzien van duurzaamheid zullen er maatregelen genomen worden. Bijvoorbeeld zal de nieuwbouw van de woningen gaan voldoen aan de geldende EPC waarde van 0,4 (zie ook paragraaf 6.1.6) en de bestaande gebouwen worden aangepast voor wat betreft isolatie van de buitenschil en aanleg van een geheel nieuwe installatie die voldoet aan nieuwbouwnormen..
- en tenslotte kunnen bewoners door het creëren van een woongemeenschap lang zelfstandig blijven wonen. Tevens zullen de woningen levensloopbestendig zijn.

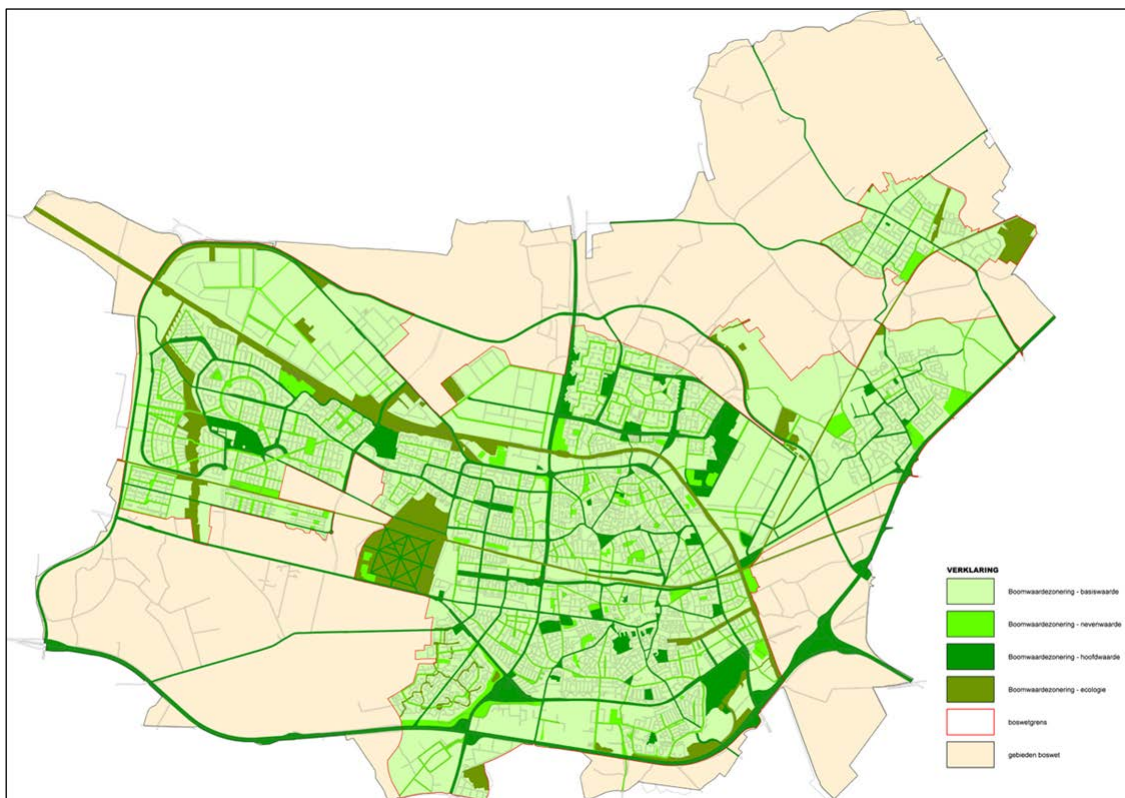
Uit het bovenstaande blijkt dat het initiatief goed aansluit bij de woonvisie.

## 4.4 Groen en speelruimte

### 4.4.1 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 Boomwaardezoneringskaart (Bwz-kaart) opgesteld, die deel uitmaakt van de Bomennota Tilburg boomT. Deze kaart doet uitspraken over de huidige openbare bomen in het stedelijk gebied van de gemeente Tilburg.



Boomwaardezoneringskaart (bron: Gemeente Tilburg, Bomennota Tilburg boomT)

Op de Bwz-kaart worden de boomzones die belangrijk zijn voor de structuur van de stad weergegeven; zones met bomen met een hoofdwaarde, nevenwaarde, basiswaarde of stadsecologie. Voor deze zones zijn criteria opgesteld o.a. met betrekking tot het verlenen van omgevingsvergunningen, 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.

#### Maatregelen in bestemmingsplan

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. In het bestemmingsplan wordt de Bwz-kaart aangeduid als Boomwaardekaart. Bomen met een hoofdwaarde, bomen van de 1e categorie en monumentale bomen zijn op een bijlagekaart (boomwaardekaart) bij dit bestemmingsplan opgenomen. In de regels wordt verwezen naar deze kaart. Bomen met een hoofdwaarde en bomen van de 1e categorie zijn daarop weergegeven als "potentieel waardevolle boom". Monumentale bomen staan als zodanig aangegeven. De juridisch-planologische bescherming bestaat uit een bouwverbod en een omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een straal van respectievelijk 8m en 15m vanuit het hart van de desbetreffende boom.

### Bomen in het plangebied

In het plangebied is aan de straatzijde een ligusterheg aanwezig op de erfafscheiding en twee leilinden voor de bestaande woning. Daarnaast staan op het perceel een drietal bomen: een treurwilg, een notenboom en een perenboom. De initiatiefnemers hebben de intentie om de heg en de bomen te behouden. De notenboom is niet meer erg goed van kwaliteit, en de vraag is of deze de bouwactiviteiten kan overleven. Mocht dat niet het geval zijn, dan wordt er een nieuwe notenboom teruggeplaatst. De overige bomen worden teruggesnoeid. In het plangebied is van oudsher een moestuin aanwezig. Deze moestuin zal in het nieuwe plan in ere worden hersteld.

### Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de Bomennota Tilburg boomT.



*Te handhaven bomen/groenelementen (bron: MAG Architecten, Wieggers Architect) (Zie voor tekening op schaal 1:200 bijlage A)*

### 4.4.2 Nota groen

De Nota Groen, vastgesteld door de gemeenteraad op 19 april 2010, vormt de herziening van de Groenstructuurplannen uit 1992 en 1998. Tilburg wil zich in de toekomst blijven profileren als een groene stad waar het goed wonen en werken is. Tilburg moet in 2020 een stad zijn waar zowel haar inwoners, bezoekers als bedrijven een aantrekkelijk groene woon- en werkomgeving hebben en waar de recreatieve omgeving wordt ervaren als een kwaliteit van de gemeente. Tilburg streeft er dan ook naar een kwalitatief hoogwaardige groenstructuur duurzaam te ontwikkelen en deze veilig te stellen binnen de stedelijke context. Om dit te bereiken wil het gemeentebestuur de Tilburgers letterlijk en figuurlijk dichterbij groen brengen. Op hoofdlijnen betekent dit:

- Inzet op buitenstedelijke groengebieden en het groene netwerk;
- het tot zijn recht laten komen van de verschillende karakters van het groen (klassiek-, recreatief- en natuurlijk groen);
- het versterken en behouden van het natuurlijk groen.

In 2012 is het bijbehorende Uitvoeringsprogramma Groen en Biodiversiteit vastgesteld.

### **Groen in het plangebied**

De waarde van de planlocatie wordt mede bepaald door het erfkarakter van de locatie. Binnen de plangrenzen zijn natuurlijke groene elementen aanwezig die waar mogelijk behouden zullen blijven.

De locatie maakt geen deel uit van een grotere groenstructuur.

### **Conclusie**

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de Nota Groen.

### **4.4.3 Nota biodiversiteit**

Biodiversiteit omvat de totale verscheidenheid van alle levende planten en dieren op aarde. De biodiversiteit neemt wereldwijd af. Het doel van de nota is de biodiversiteit in de gemeente Tilburg te verhogen en beter te beschermen.

De visie is gericht op twee niveaus. Het eerste niveau is de flora & fauna, het tweede niveau is gericht op de mensen. Voor de flora en fauna wordt ingestoken op drie strategieën, namelijk vergroten, verbinden en versterken. Voor de realisatie van duurzame habitatnetwerken zal vaak gekozen worden voor een combinatie van deze strategieën. In de eerste plaats is dat het vergroten van leefgebieden. In de tweede plaats kan een duurzaam netwerk ontstaan door gelijksoortige leefgebieden met elkaar te verbinden. Tenslotte kan ingezet worden op het verbeteren van de kwaliteit van leefgebieden.

Voor de mensen is natuurbeleving vooral ook van belang in de stad. Door middel van de groene lijnen en de groene gebieden in de stad, kunnen we dicht bij huis ook genieten van de natuur. Als de groene lijnen en groene gebieden helemaal op orde zijn kunnen de planten en dieren tot in de tuin of op het balkon waargenomen worden.

In de nota worden vijf verschillende landschapstypen onderscheiden (agrarisch landschap, beekdallandschap, heide- en boslandschap, landgoederenzone en stedelijk gebied). Per landschapstype wordt een algemene beschrijving gegeven met bijbehorende doelstellingen, maatregelen en knelpunten.

### **Doelstellingen nota biodiversiteit**

- *De achteruitgang van de biodiversiteit stoppen vanaf 2010, voor het buitengebied én het bebouwde gebied.*  
In het voorjaar van 2010 is met een nulmeting bepaald aan de hand van de flora en faunagegevens die voor handen zijn. Hierna kan jaarlijks de verandering in de biodiversiteit worden bijgehouden.
- *Biodiversiteit 'tot aan de voordeur'.*  
Biodiversiteit verhogen in het openbaar gebied waardoor het letterlijk tot aan de voordeur/ de voortuin van de bewoners van Tilburg komt.
- *In 2020 zijn 50% van alle aangeplante bomen en struiken binnen de bebouwde kom ten gunste van de biodiversiteit.*  
Zo veel mogelijk gebruik maken van autochtoon plantmateriaal met een aanvulling van soorten die een bijdrage leveren aan biodiversiteit door middel van bv. nestgelegenheid, voedsel en/of schuilgelegenheid.

### **Biodiversiteit in het plangebied**

Door het behoud van de groene elementen in het plangebied wordt de biodiversiteit behouden en bevorderd.

### **Conclusie**

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de Nota Biodiversiteit.

## 4.5 Verkeer en parkeren

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. Hieronder is aangegeven hoe de gemeente Tilburg wil omgaan met de mobiliteit.

### Algemeen

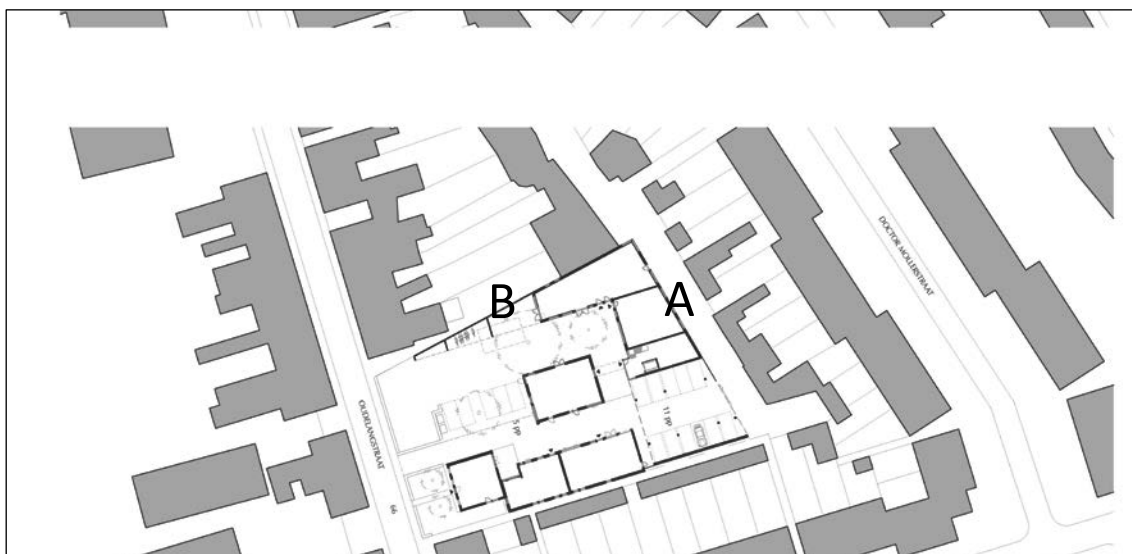
- De gemeente accepteert een groei van verkeer. Echter, de groei mag zich niet overal in dezelfde mate voordoen: groei van het autoverkeer wordt alleen geacommodeerd op het hoofdnet, waar de verkeersfunctie voorop staat. In de tussenliggende verblijfsgebieden is wonen, werken en winkelen het belangrijkste 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;
- 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.

### Parkeernormen

Bij vestiging van nieuwe functies en intensivering van bestaande functies worden de parkeernormen en bijbehorend processchema gehanteerd zoals omschreven in de notitie Parkeernormen Tilburg 2011, vastgesteld juni 2012.

### Parkeren en bereikbaarheid op de planlocatie

Tijdens het vooroverleg met gemeente Tilburg is de parkeernorm bepaald. In totaal dienen 16 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden. 11 parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd onder een deel van de nieuwbouw en 5 parkeerplaatsen zullen op maaiveld gerealiseerd worden ten behoeve van het bezoekersparkeren.



Parkeren in het plangebied: 11 parkeerplaatsen onder de nieuwbouw (aangeduid met 'A') en 5 parkeerplaatsen voor het bezoekersparkeren op maaiveld (aangeduid met 'B') (bron: MAG Architecten en Wieggers Architect) (Zie voor tekening op schaal 1:200 bijlage A)



Vanuit historisch besef wordt het op prijs gesteld als de oorspronkelijke oprit aan de Oude Langstraat in gebruik blijft als toegang voor auto's. Tegelijk moet de verkeersdruk vanaf de Oude Langstraat niet te hoog worden, en bovendien vinden de toekomstige bewoners het niet wenselijk als er teveel autoverkeer over het erf naar het achterperceel moet rijden. Daarom is er gekozen voor een extra auto-ontsluiting via het bestaande achterpad. Dit is een breed achterpad, geschikt om met auto's de in tuinen gelegen garages te bereiken.

Met Wonen Breburg, de eigenaar van de omliggende huurwoningen, is overeenstemming bereikt over medegebruik van het achterpad, zodat de bewoners van de planlocatie met auto's het eigen perceel kunnen bereiken via dit achterpad. Voor Wonen Breburg betekent de nieuwbouw aan achterzijde een opwaardering van het bestaande achterpad. Het achterpad is bereikbaar via de Doctor Mollerstraat.



Locatie achterpad en foto's achterpad in de huidige situatie (bron: MAG Architecten en Wieggers Architect)

De bewoners zullen gebruik maken van het achterpad om de parkeerplaats onder de nieuwbouw te bereiken. Deze parkeerruimte zal afgesloten worden met een hekwerk. Bezoekers kunnen via de Oude Langstraat over de bestaande oprit de bezoekersparkeerplaatsen (op eigen terrein) bereiken. Deze parkeerplaatsen worden uitgevoerd met groen blijvende bestrating, zodat het perceel als er geen auto's staan er toch aantrekkelijk uitziet.

Voor fietsers en voetgangers is het perceel via de oprit aan de Oude Langstraat bereikbaar.



Impressie 11 parkeerplaatsen onder de nieuwbouw (bron: MAG Architecten en Wieggers Architect)

## 5 Milieuaspecten

### 5.1 Milieuhinder bedrijven

Bij het beoordelen welke bedrijven invloed hebben op het project is gebruik gemaakt van de desbetreffende milieuvergunning of AMvB (wettelijke afstanden) en de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering. Laatstgenoemd document betreft een richtlijn en geen wettelijk kader. Er is voor genoemde richtlijn gekozen, omdat er verder geen goede andere richtlijnen of kaders voorhanden zijn om milieuzonering goed in ruimtelijke plannen af te wegen. In de VNG-uitgave staan richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar, die gebaseerd zijn op een "gemiddeld" modern bedrijf. Deze richtafstanden gelden vanaf het bedrijf tot woningen in een "rustige woonwijk". Indien het bedrijf afwijkt door grootte, technische voorzieningen etc. is het mogelijk om gemotiveerd af te wijken van de (indicatieve) afstanden. De afstanden gelden tussen de perceelsgrens van de inrichting en de gevel(s) van de woning(en) van derden.

Alle bedrijven, waarvan de indicatieve milieucontouren over het plangebied liggen, zijn geïnventariseerd. Deze inventarisatie verschaft inzicht tot welke milieucategorie het bedrijf behoort.

Uit de inventarisatie blijkt dat in de omgeving van het plangebied binnen een straal van 50 meter uitsluitend sprake is van woonfuncties. In de omgeving zijn enkele maatschappelijke bestemmingen gelegen. De richtafstanden van deze maatschappelijke functie reiken niet tot aan het plangebied.

### 5.2 Externe veiligheid

In het kader van het onderzoek naar de inpassingsmogelijkheden van het plan zijn de externe veiligheidsrisico's ten gevolge van activiteiten in de directe omgeving geïnventariseerd. De resultaten van deze inventarisatie zijn opgenomen in rapport P17.213.01-01, Quickscan externe veiligheid Oude Langstraat 66 te Tilburg, d.d. 31 mei 2017 opgesteld door Windmill (zie bijlage E en F).

Externe veiligheidsrisico's kunnen ontstaan door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen en over transportroutes (weg, spoor en water) en het gebruik of de opslag van gevaarlijke stoffen bij inrichtingen. Het risico wordt in beeld gebracht door middel van twee begrippen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer van gevaarlijke stoffen. De hoogte van het GR representeert de kans per jaar per kilometer transportroute dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de transportroute in één keer het dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval op die transportroute. Het plan is niet gelegen binnen een PR 10-6-risicocontour van een risicobron. Het plangebied is wel gelegen binnen het invloedsgebied van de A58 en de spoorlijnen Breda-Tilburg en Breda-Vught.

Voor buisleidingen geldt dat voor plannen op meer dan 580 meter van een aardgastransportleiding geenbeperkingen gelden voor het plan. Binnen een afstand van 580 meter van het plan zijn geen buisleidingen aanwezig. Het plan is dan ook niet gelegen binnen het invloedsgebied van een buisleiding.

In de omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig waarbij de veiligheidsafstanden ten aanzien van de externe veiligheidsrisico's reiken tot aan het plangebied. De risico's als gevolg van in de omgeving aanwezige inrichtingen vormen derhalve geen belemmering voor de planlocatie.

De planlocatie wordt in de Beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Tilburg aangemerkt als een luw gebied. De planontwikkeling past binnen de betreffende typering. In het kader van de verantwoordingsplicht is uitgegaan van een beperkte verantwoording van het groepsrisico, hetgeen aansluit bij de generieke verantwoording voor luwe gebieden uit de beleidsvisie externe veiligheid.

## 5.3 Geluid

Sinds het einde van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. De Wgh bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidhinder door wegverkeer, railverkeer en industriële activiteiten. Het stelsel is gericht op het voorkomen van nieuwe geluidgehinderden.

### **Wegverkeerslawaaï**

Om te beoordelen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening is een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder naar de relevante verkeersbronnen uitgevoerd. Het plangebied is niet gelegen binnen de wettelijk vastgestelde zone van wegen, industrieterreinen of spoorwegen. Het plangebied is gelegen binnen de invloedssfeer van de 30 km/uur-wegen Oude Langstraat, Buitenstraat, Schaepmanstraat en de Doctor Mollerstraat. Vanwege het feit dat de locatie niet is gelegen binnen een wettelijke zone van een weg, volgen uit de Wet geluidhinder geen aanvullende eisen. Akoestisch onderzoek zou dan ook achterwege kunnen blijven. Echter op basis van vaste jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening inzichtelijk te worden gemaakt of er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat.

De resultaten van het akoestisch onderzoek zijn opgenomen in rapport 17.213.02-01 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Oude Langstraat 66 te Tilburg, d.d. 30 mei 2017 opgesteld door Windmill (zie bijlage G).

Uit de rekenresultaten blijkt dat de cumulatieve geluidbelasting vanwege het wegverkeer ten hoogste 46 dB bedraagt. Overeenkomstig "methode Miedema" is dit te classificeren als 'goed'. Er is derhalve sprake van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

## 5.4 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 projecten 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 verontreinigingsituaties op basis van een uitvoerig bodemonderzoek.

Bij ruimtelijke procedures is het de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstig gebruik van de bodem. Uitgangspunt hierbij is dat een eventueel aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruiker van de bodem en dat de bodem niet verslechtert door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden).

In augustus 2015 is door Inpijn-Blokpoel een (actualiserend) bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage H). Doel van het onderzoek is de grond- en grondwaterkwaliteit voor het plangebied vast te leggen, teneinde inzicht te verkrijgen of sprake is van een bodemverontreiniging en zo ja, met welke parameters grond en grondwater zijn verontreinigd en of dit een belemmering vormt voor het nieuwe gebruik van het perceel.

Er zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen (koper, kwik, lood, zink) PAK en som PCB's in de bovengrond aangetroffen. Deze zijn toe te schrijven aan een combinatie van puinmengingen in de bodem, lang bodemgebruik en de ligging in een stedelijke omgeving. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan barium

aangetroffen dat waarschijnlijk kan worden toegeschreven aan een diffuus verhoogd achtergrondniveau.

Behalve het in kaart brengen van de bodemkwaliteit heeft het bodemonderzoek zich ook gericht op eerder aangetroffen verontreinigingen in de bodem. Bij een eerder uitgevoerd verkennend bodemonderzoek in 2005 zijn lokaal verhoogde gehalten aan PAK en minerale olie aangetroffen. Bij het onderzoek uit augustus 2015 is het sterk verhoogde PAK-gehalte niet gereproduceerd. Ter plaatse van de destijds aangetroffen verhoogde gehalten aan minerale olie zijn in 2015 niet meer dan lichte verhogingen aan minerale olie aangetroffen in zowel grond als grondwater.

De aangetroffen bodemkwaliteit wordt aanvaardbaar geacht voor het beoogde gebruik. De conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling. Het feit dat bepaalde gehalten de achtergrondwaarden overschrijden, kan consequenties hebben bij eventuele afvoer van grond. Ten aanzien van hergebruik van deze grond is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

## 5.5 Natuur en ecologie

Ten behoeve van de planvorming is een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd. De quickscan heeft tot doel na te gaan welke effecten de planontwikkeling heeft op lokaal voorkomende beschermde flora en fauna. Daarnaast is nagegaan welke invloed de planvorming heeft op beschermde Natura-2000-gebieden en overige beschermde natuurgebieden. De quickscan natuurwetgeving is uitgevoerd door middel van een veldonderzoek en een literatuurstudie (zie bijlage I).

### Natura 2000-gebieden

Natura 2000-gebied 'Kampina & Oisterwijkse Vennen' is het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, op een afstand van circa 4,1 kilometer ten zuidoosten van het plangebied. De natura 2000-gebieden 'Loonse en Drunense Duinen & Leenkuilen' en 'Regte Heide & Riels Laag' liggen op 5,4 kilometer respectievelijk 5,8 kilometer van het plangebied. Gelet op de vrij grote afstand tussen plangebied en Natura 2000-gebieden en het feit dat een tussen het plangebied en de natura 2000-gebieden een deel van de bebouwde kom van Tilburg en enkele drukke wegen zijn gelegen, is het niet waarschijnlijk dat de plannen een negatief effect zullen hebben op deze Natura 2000-gebieden.

### NatuurNetwerk Brabant

Het plangebied ligt op circa 1,2 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde onderdeel van het NatuurNetwerk Brabant (NNB); dit is de ecologische verbindingszone het Wilhelminakanaal. Tussen het plangebied en het NNB ligt nog een drukke weg Ringbaan-Oost en een deel van de bebouwde kom van Tilburg. Het is daarom niet te verwachten dat de plannen een negatief effect op de natuurwaarden in het NNB zullen hebben. Er zijn op dit punt derhalve geen bezwaren vanuit het provinciaal natuurbeleid.

### Beschermde planten en dieren

Tijdens het veldbezoek worden in het plangebied geen jaarrond beschermde vogelnesten of overige strenger beschermde vogelnesten waargenomen. Mogelijk broeden er in het broedseizoen wel algemeen voorkomende vogels in de opgaande vegetatie in het plangebied. Mogelijk bevinden zich binnen het plangebied vleermuisverblijven in de diverse gebouwen. Ook is het mogelijk dat zich in de schuur steenmarterverblijven bevinden. Er zijn alleen algemeen, niet beschermde planten waargenomen.

Omdat er in het plangebied geen water aanwezig is, is het niet te verwachten dat bijzondere amfibieënsoorten er een vaste rust- en verblijfplaats hebben. Het is wel mogelijk dat enkele algemene amfibieënsoorten het plangebied als landhabitat zullen gebruiken. Reptielen zijn niet aanwezig en andere soorten die beschermd zijn onder de Wn, zijn niet te verwachten in het plangebied.

Als gevolg van de planontwikkeling kunnen derhalve effecten op beschermde flora en fauna optreden.

De zoogdieren en amfibieën die mogelijk binnen het plangebied voorkomen betreffen algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten). Hiervoor geldt in de provincie Noord-Brabant een algemene vrijstelling in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Er hoeft geen ontheffing te worden verkregen. Wel geldt de algemene zorgplicht hetgeen inhoudt dat tijdens het werk aangetroffen dieren zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied moeten worden verplaatst.

In het broedseizoen komen in de opgaande vegetaties mogelijk beschermde vogelnesten voor. Daarnaast broedt er waarschijnlijk een kauw of holenduif in de schoorsteen van het woonhuis. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond is beschermd en waarvoor geen omgevingscheck nodig is. Door de opgaande vegetaties buiten het broedseizoen van de meeste vogelsoorten te verwijderen (dus buiten de periode 15 maart – 15 juli), wordt schade aan de nesten van algemene vogelsoorten voorkomen.

De renovatie/sloopwerkzaamheden kunnen leiden tot verstoring of vernietiging van vleermuisverblijven. Omdat alle vleermuissoorten streng zijn beschermd, dient het voorkomen van vleermuizen nader te worden onderzocht. In de perioden 15 mei - 15 juli en 15 augustus – 1 oktober dient aanvullend onderzoek naar vleermuizen plaats te vinden.

Indien vleermuisverblijven aanwezig blijken te zijn, dient de functionaliteit daarvan te worden gewaarborgd. Er moet dan op aangepaste wijze worden gerenoveerd en er moeten nieuwe vleermuisverblijven worden gecreëerd door het ophangen van vleermuiskasten.

## 5.6 Water

### Duurzaam waterbeheer

#### *Beleidskader*

Het waterschap De Dommel heeft in het waterbeheerplan 'Waardevol Water haar doelen die gericht zijn op een veilig en bewoonbaar beheergebied, voldoende, schoon, natuurlijk en recreatief water beschreven. Tevens is het Provinciale Milieu en Waterplan 2016 - 2021 door de provincie Noord Brabant vastgesteld. Beide plannen lopen parallel met de 2e termijn van de Kaderrichtlijn Water. Het Waterbeheerplan is opgesteld vanuit de invalshoeken: Risico's beheersen, Duurzame ontwikkeling, Maatschappelijk verantwoord en vernieuwend en Effectief en efficiënt. Een gezonde leefomgeving, met daarbij een goede balans tussen mens, milieu en economie (people, planet en profit). Inzet is gericht op het bereiken van de doelen: droge voeten, voldoende water, bevaarbare rivieren, gezonde natuur en schoon water, door samenwerking met partners. Naast dit beheerplan beschikt het waterschap over verschillende beleidsregels en van de Keur waterschap De Brabantse Delta (datum intrede 1 maart 2015), die van belang is voor eventuele ontwikkelingen.

Het waterbeleid van de gemeente Tilburg in het vGRP 2016-2020, vastgesteld november 2016. Bij de totstandkoming van dit beleid zijn de waterbeheerders nauw betrokken. De Omgevingsvisie 2040 is in september 2015 vastgesteld. Daarin zijn alle uitgangspunten en opgaves voor de komende decennia vastgelegd. Daarin wordt de vastgestelde visie verder afgewikkeld. In het vGRP is verder invulling aan het lange termijn beleid dat gestart is met het Waterplan (1997), het Waterstructuurplan (2002), Structuurvisie Water en Riolerings 2010-2015 en voorgaande Gemeentelijk Rioleringsplannen.

#### *Watertoets*

Middels een uitgevoerd onderzoek gericht op de waterparagraaf is beoordeeld op welke wijze rekening wordt gehouden met de gevolgen van de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied voor de waterhuishouding (zie bijlage J). In het waterhuishoudkundig onderzoek is aandacht besteed aan de huidige bodemkundige en (geo)hydrologische situatie, de gehanteerde uitgangspunten en

randvoorwaarden en de mogelijkheden om (afgekoppelde) neerslag in de toekomstige situatie te bergen en te infiltreren.

Uit de watertoets blijkt dat de planvorming geen knelpunten oplevert met betrekking tot het aspect water. Wel zijn er enkele aandachtspunten waarmee rekening gehouden moet worden. Er dient minimaal een gescheiden rioolstelsel te worden aangelegd, zodat vuilwater en hemelwater separaat kunnen worden afgevoerd naar de gemeentelijke riolering. Indien in de toekomst een gescheiden gemeentelijk stelsel wordt aangelegd, kan hier makkelijk op worden aangesloten. Gezien de grootte van het plangebied en het huidig verhard oppervlak is naar verwachting geen aanvullende compensatie noodzakelijk.

Voor de toename van de hoeveelheid afvalwater uit het plangebied zijn geen problemen te verwachten.

Er dient rekening te worden gehouden met extreme neerslagsituaties. Door een zorgvuldige keuze van bouw- en wegpeilen kan instroom van hemelwater worden voorkomen. Nieuwe kelders dienen waterdicht te worden uitgevoerd.

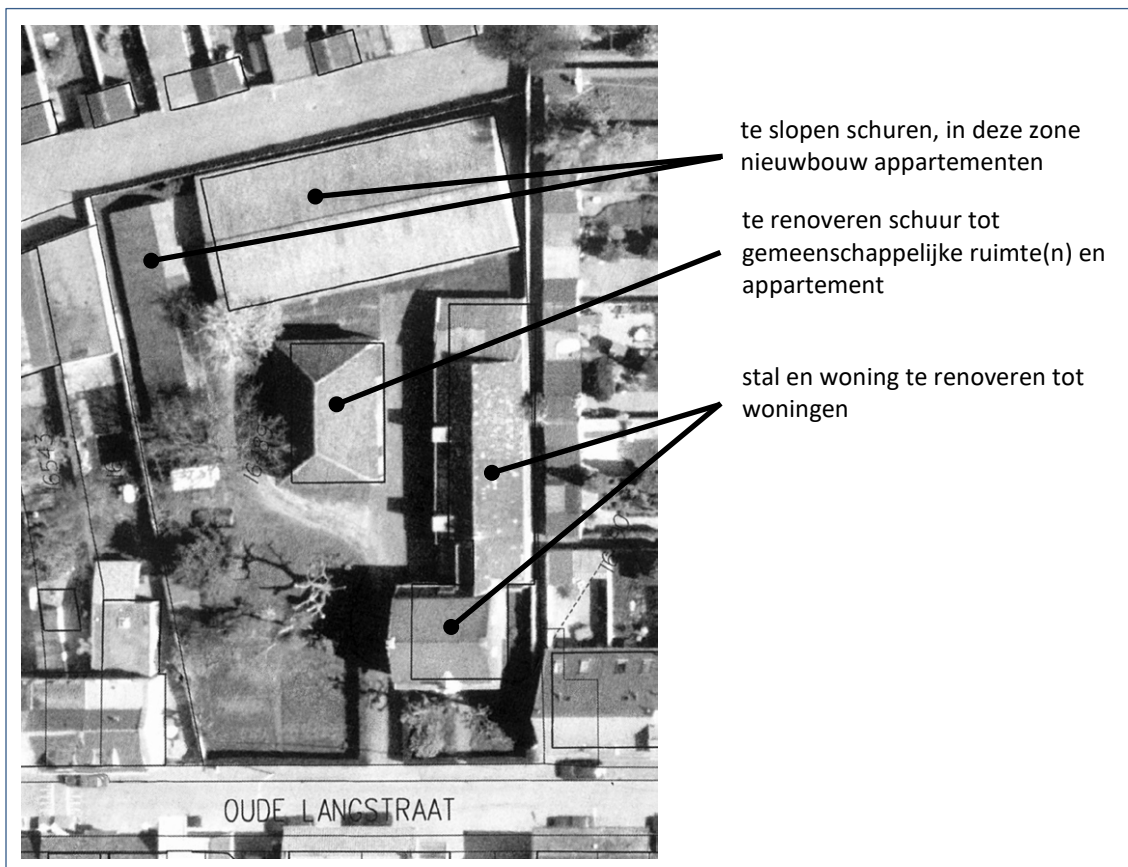
## 6 Projectprofiel

### 6.1 Beschrijving project

#### 6.1.1 Inleiding

Het bouwplan betreft de herontwikkeling van een voormalig boerderijcomplex in de wijk Theresia, Oude Langstraat 66. Op het perceel staan een woning met daaraan vast een stal met karloodsen, een vrijstaande schuur, het oudste gebouw, in zeer bouwvallige staat, in het midden van het perceel. Achter staan twee lage schuren, eveneens zeer bouwvallig, die worden gesloopt. Het boerderijcomplex krijgt een nieuw leven via restauratie en herbestemming van de monumentale gebouwen en het bijbouwen van een aantal woningen.

De drie monumentale gebouwen worden in hun oude vorm hersteld. Het woonhuis wordt gerenoveerd. De stal en de schuur worden grondig verbouwd met behoud van de oorspronkelijke vorm. Vloeren en daken zullen volledig vernieuwd moeten worden.



Luchtfoto planlocatie inclusief initiatief

#### 6.1.2 Programma

De ontwikkeling vindt plaats via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap t.b.v. een woongemeenschap voor 10 huishoudens. De woningen zullen levensloopbestendig en duurzaam zijn. Naast woningen zal op het terrein ruimte zijn voor een gemeenschappelijke ruimte, tuin en parkeergelegenheid.

Het project krijgt een volledige woonfunctie. De boerderijwoning wordt gehandhaafd in huidige vorm;



hij wordt gerenoveerd en gemoderniseerd en zal bewoond gaan worden door een gezin, dat deel uit gaat maken van de woongemeenschap.

De stal wordt omgebouwd tot twee woningen, die op begane grond de belangrijkste woonfuncties krijgen en die daarmee levensloopbestendig zijn; op de verdieping onder de kap is extra woonruimte voorzien en een inpandig terras.

De centraal gelegen schuur wordt herbouwd, waarbij zoveel als mogelijk de nog bestaande muren intact worden gelaten. In ieder geval wordt de schuur herbouwd op de bestaande fundering die nog in goede staat is. Deze schuur krijgt op begane grond een gemeenschappelijke functie als ontmoetingsruimte met keuken en toiletruimte, logeerruimte met badkamer, klusruimte, wasmachineruimte en enkele bergruimten. Op de 1e verdieping wordt hier een appartement gerealiseerd, verbonden met het nieuwe lift- en trappenhuis en voorzien van een inpandig terras.

De bestaande lage schuren worden gesloopt en op ongeveer dezelfde plek wordt nieuwbouw gerealiseerd. Hier worden 6 gelijkvloerse woningen gerealiseerd over 2 bouwlagen, een lift/trappenhuis met bergingen en parkeervoorziening voor 11 auto's onder het gebouw. In totaal worden er dus 10 woningen gerealiseerd van 72 m<sup>2</sup> tot 150 m<sup>2</sup> met diverse gemeenschappelijke ruimten en parkeervoorziening voor 16 auto's op eigen terrein.

### **6.1.3 Architectonisch ontwerp**

#### **Het ensemble**

De bestaande boerderijwoning vormt samen met de bestaande stal en (deels vervallen) bestaande schuur een monumentaal ensemble, aangewezen als gemeentelijke monument.

#### *Materialisering*

De gebouwen zijn allen opgetrokken uit donkerrood metselwerk, de houten en stalen kozijnen zijn wit, de deuren zijn donkergroen, de dakbedekking (leien en keramische dakpannen) is antraciet en het staalwerk in het zicht is antraciet van kleur. Voor referenties van het materiaalgebruik zie bijlage B.

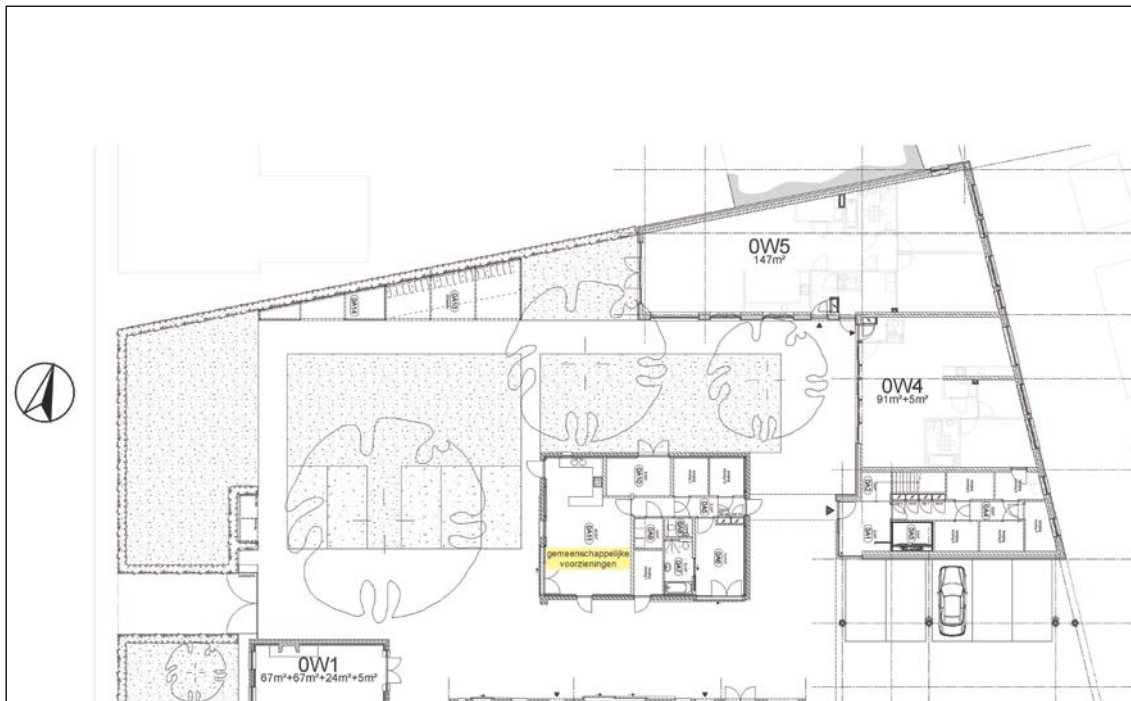
In de nieuwe situatie zal het bebouwingsensemble op het terrein bestaan uit de woning, de stal, de centraal gelegen schuur en de nieuwbouw. Hierbij verschilt de verschijningsvorm en bouwhoogte van de elementen van het ensemble van elkaar waardoor het monumentale karakter behouden blijft.

#### *Bouwhoogte*

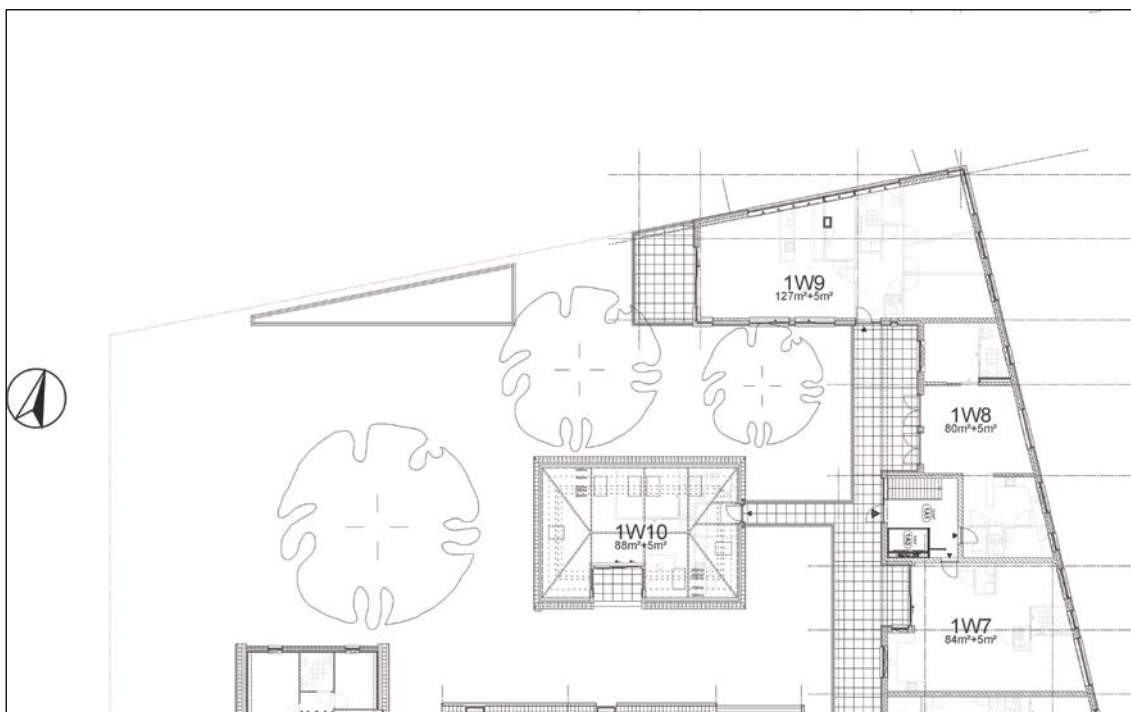
De bestaande woning heeft een bouwhoogte van 8,78m en een goothoogte van 4,40 m, de stal zal een bouwhoogte hebben van 6,72 m en een goothoogte van 3,10 m, de centraal gelegen schuur een bouwhoogte van 8,07 m en een goothoogte van 3,75 m en de nieuwbouw zal een bouwhoogte krijgen van 6,72 m en een goothoogte van 3,00 m. De reeds bestaande woning blijft het hoogste gebouw op het perceel en vormt naast in hoogte ook in uitstraling het "hoofdgebouw" op het perceel.

#### **De woning**

De woning is twee bouwlagen hoog met daarboven een mansardekap, maar de goot begint relatief laag. De woning heeft een statig karakter door de verticale raamopeningen en gemetselde dakkapel op 1e verdieping, diverse details in het metselwerk en fraai bewerkte voordeur met glas-in-lood bovenlicht. De woning heeft een mansarde kap, deels voorzien van leipannen, deels van keramische dakpannen, allen in kleur antraciet. Aan binnenzijde is de woning vaker verbouwd, maar er zijn nog authentieke elementen aanwezig. De keuken is gebouwd in het tussenlid tussen woning en stallen; deze zal na de verbouwing aan woning 2 in de stal worden toegevoegd. Het volume van de boerderijwoning verandert niet, net als de gevelopeningen. De woning zal van binnenuit geïsoleerd worden. De dakbedekking wordt vernieuwd overeenkomstig bestaand.



Architectonisch ontwerp Begane grond (bron: MAG Architecten, Wieggers Architect) (Zie voor tekening op schaal 1:200 bijlage A)



Architectonisch ontwerp eerste verdieping (bron: MAG Architecten, Wieggers Architect) (Zie voor tekening op schaal 1:200 bijlage A)

### **De stal**

De stal is één bouwlaag hoog met daarboven een schuine kap in de vorm van een zadeldak. De begane grondgevels hebben functionele openingen, niet allen in dezelfde tijd aangebracht. Karakteristiek zijn de houten schuifpoorten, die aan een stalen buitenrail zijn opgehangen. Ook de hooiluiken in het dakvlak en de stalraampjes geven dit bouwdeel een specifieke uitstraling. Deze blijven op de huidige plek bestaan, maar ze worden uitgevoerd als glazen volumes om meer licht in de woningen te brengen. Het volume van de stal verandert niet, behalve dat aan achterzijde (zuidzijde) op 1e verdieping in het schuine dak twee inpandige terrassen aangebracht zullen worden t.b.v. de woningen 2 en 3. Verder worden een aantal liggende dakramen aangebracht. De gevelopeningen worden grotendeels behouden; op een enkele plaats is een functionele wijziging nodig, bv. t.b.v. de voordeur voor woning 2. Waar mogelijk worden de oude houten spanten behouden.

### **De centraal gelegen schuur**

De centraal gelegen schuur is zodanig vervallen dat oude foto's nodig zijn om dit bouwdeel te beschrijven. Het bestaat uit één bouwlaag met daarboven een schuine kap in de vorm van een schilddak. De gevels hebben functionele openingen, niet allen in dezelfde tijd aangebracht. Karakteristiek zijn de houten schuifpoorten, die aan een stalen buitenrail zijn opgehangen. Deze worden in ere hersteld. De gevelopeningen worden grotendeels behouden/teruggebracht; op een enkele plaats is een functionele wijziging nodig, bv. t.b.v. de deur van buitenberging. Het schilddak wordt herbouwd in de oorspronkelijke vorm, zonder gootconstructie. Aan zuidzijde wordt een inpandig terras gerealiseerd t.b.v. woning 10. Verder worden een aantal liggende dakramen aangebracht. Aan oostzijde wordt t.b.v. de nieuwe voordeur van woning 10 een uitbouw gerealiseerd, in de vorm van een hooiluik als bij de stal. Deze ligt in het verlengde van de loopbrug, verbinding met het lift- en trappenhuis in de nieuwbouw.

### **De nieuwbouw**

De vervallen lage schuren achter op het terrein worden gesloopt. Op nagenoeg dezelfde plek wordt nieuwbouw in twee bouwlagen gerealiseerd, met een plat dak. Qua volume volgt de nieuwbouw aan buitenzijde de perceelsgrenzen, aan binnenzijde wordt de orthogonale structuur gevolgd van de schuur, stal en woning. Hierdoor behoudt het geheel een zo rustig mogelijke uitstraling. In de nieuwbouw worden 6 woningen gerealiseerd van verschillende grootte, plus een lift en trappenhuis. De woningen op 1e verdieping kennen een brede toegangszone, vormgegeven als 'opgetilde' buitenruimte; deze vormt tevens het dakterras van de woningen op 1e verdieping. Onder een gedeelte van de nieuwbouw wordt parkeerruimte gerealiseerd voor de bewoners, bereikbaar via het achterpad, en hiervan afgesloten d.m.v. een begroeid hekwerk.

Van groot belang is de keuze van materialisatie van de nieuwbouw. In overleg met de monumenten-/welstandscommissie is gekozen voor de typologie van houten bijgebouwen die vaker worden aangetroffen bij een boerderijcomplex. Om de nieuwbouw duidelijk te onderscheiden van het bestaande monumentale ensemble, en om de ondergeschikte positie van de nieuwbouw te benadrukken is gekozen voor een donkere kleur. De houten delen worden horizontaal geplaatst, als logisch resultaat van de horizontale structuur van het plan (overstekken, pergola's, galerij). Voor de definitieve materiaalkeuze worden nog verschillende varianten onderzocht, waarbij ook rekening gehouden wordt met toekomstig onderhoud. Voor de balkonafscheidingsen is voornamelijk gekozen voor hardglazen panelen met minimale bevestigingsmiddelen, om het doorzicht optimaal te houden. Aan noordzijde van het perceel heeft de nieuwbouw een lage voortzetting in de vorm van een pergola en verder naar voren vormt deze een fietsenstalling en tuinberging. Zo worden ook deze bijgebouwen in de tuin in een helder kader geplaatst.



3D impressie (bron: MAG Architecten, Wiegers Architect) (Zie voor meer impressies bijlage A)

#### 6.1.4 Prijsklasse woningen

Het project wordt ontwikkeld in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, wat betekent dat de woningen straks in particulier eigendom komen. Het zijn dus allemaal koopwoningen. De woninggrootte varieert van ca. 75 tot ca. 150 m<sup>2</sup>; de VON prijs varieert van ca. €180.000 tot ca. €350.000. In dit bedrag is ook de prijs meegerekend van de gemeenschappelijke ruimten en gezamenlijke tuin.

#### 6.1.5 Doelgroep

De ontwikkelvereniging bestaat uit mensen die gezamenlijk een levensloopbestendig woonproject ontwikkelen met gemeenschappelijke ruimten. Ze vormen straks een woongemeenschap waar iedereen een volledig zelfstandige woonruimte bezit maar waar ze daarnaast meer dan gemiddeld gezamenlijk willen ondernemen en elkaar waar nodig van hulp voorzien. Het merendeel van de ontwikkelaars is 50-plusser; 9 van de 10 woningen zijn levensloopbestendig: mensen kunnen hier blijven wonen, ook als de fysieke gesteldheid minder wordt.

De boerderijwoning wordt ontwikkeld voor een gezin, dat daarmee qua leeftijd afwijkt. Ze zijn wel volwaardig lid van de toekomstige woongemeenschap. Op dit moment is nog 1 appartement vrij voor een toekomstige bewoner(s).



3D impressie (bron: MAG Architecten, Wiegers Architect) (Zie voor meer impressies bijlage A)

### 6.1.6 Duurzaam bouwen

De nieuwbouw zal gaan voldoen aan de geldende EPC waarde van 0,4 voor nieuwbouw woningbouw. In de praktijk zal dit betekenen dat de vloeren, gevels en daken een hoge isolatiewaarde zullen krijgen, en alle kozijnen krijgen HR++ beglazing. Daarnaast zullen installatietechnische voorzieningen getroffen zullen worden: een hybride warmte-opwekkingstoestel, WTW installatie en PV zonnepanelen.

De bestaande gebouwen worden volledig gerenoveerd. Alle vloeren, gevels en daken krijgen dezelfde isolatiewaarde als geëist voor nieuwbouw. Alle kozijnen zullen worden gerenoveerd of vervangen en ze worden voorzien van HR++ beglazing. Ook hier zullen installatietechnische voorzieningen getroffen worden: een hybride warmte-opwekkingstoestel en WTW installatie.

Om het monumentale karakter geen geweld aan te doen zullen benodigde PV zonnepanelen op het platte dak van de nieuwbouw geplaatst worden. Bij de keuze van bouwmaterialen wordt rekening gehouden met GPR normen. Nieuw (hard)hout dient over een FSC keurmerk te beschikken. Regenwater zal separaat worden opgevangen en zoveel mogelijk op eigen terrein gebruikt.

Van de aannemer wordt verwacht dat deze een duurzame bedrijfsvoering hanteert: afvalscheiding, gebruik duurzame bouwmaterialen. Een en ander wordt vastgelegd in de technische omschrijving bij de aannemingsovereenkomst.

## 6.2 Inrichting openbare ruimte

Het project beperkt zich uitsluitend tot het eigen perceel. Aan de Oude Langstraat wordt de bestaande oprit gebruikt. Aan de achterzijde wordt het perceel ontsloten door een achterpad. Dit pad is reeds aanwezig en is in eigendom van Wonen Breburg. Dit pad maakt geen onderdeel uit van het openbare gebied. De aansluiting van het achterpad op de (openbare) Doctor Mollerstraat is reeds aanwezig.

Zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde van het perceel zijn geen aanpassingen in de openbare ruimte noodzakelijk voor de realisatie van het voorliggende initiatief.

## 7 Economische uitvoerbaarheid

Ingeval een toekomstige ontwikkeling een particuliere grondexploitatie betreft en er voor het realiseren van het plan voorzieningen van openbaar nut nodig zijn, schrijft de wet kostenverhaal voor. 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. 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.

Met de initiatiefnemer is een exploitatieovereenkomst en een overeenkomst tegemoetkoming in schade gesloten. In de overeenkomst tegemoetkoming in schade is bepaald dat schade als gevolg van dit project, welke op voet van afdeling 6.1 Wro voor vergoeding aan in aanmerking komt, zal worden vergoed door de ontwikkelaar. In de exploitatieovereenkomst zijn de gemeentelijke plan- en apparaatskosten ten behoeve van het nemen van het projectafwijkingbesluit, de bijdrage voor het fonds bovenwijkse voorzieningen en beeldende kunst. Er zullen geen aanpassingen in het openbaar gebied plaatsvinden.

Aangezien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is, het bepalen van een tijdvak of fasering en het stellen van eisen en regels als bedoeld in artikel 6.13 tweede lid Wro niet noodzakelijk is, is er geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro opgesteld.

Gelet op het bovenstaande is het onderhavige project economisch uitvoerbaar.

## 8 Vooroverleg, burgerparticipatie en zienswijzen

### 8.1 Inleiding

De gemeente Tilburg is voornemens een omgevingsvergunning te verlenen voor de realisering van de 10 woningen en bijbehorende woningen. In dit hoofdstuk zal de gevolgde procedure beschreven worden.

### 8.2 Vooroverleg

De concept ruimtelijke onderbouwing zal onder vermelding van een reactietermijn van vier weken verzonden worden naar de in artikel 3.1.1 Bro genoemde overleginstanties.

### 8.3 Burgerparticipatie

Er hebben drie bewonersavonden plaatsgevonden. Op 24 november 2016, 13 november 2016 en op 24 mei 2017.

#### Bewonersavonden

24 november 2016

Tijdens deze bijeenkomst voor direct aanwonenden is het plan toegelicht en hebben omwonenden de gelegenheid gekregen om vragen te stellen. De vragen spitte zich tijdens deze bijeenkomst voornamelijk toe op de parkeerdruk in de woonstraten, de overlast tijdens de bouw en de aantasting van privacy door inkijk en gebruik van het achterpad. Deze punten zijn meegenomen in het verdere ontwerpproces. Tijdens de bijeenkomst werd aangegeven dat men positief was over de ontwikkeling. Enerzijds omdat er iets gedaan zou worden aan de bouwvallen op het terrein en anderzijds werd de waardering uitgesproken over het plan (zowel qua verschijningsvorm als qua cpo-opzet).

13 november 2016

Tijdens de tweede bijeenkomst voor omwonenden waren naast de direct aanwonenden ook bewoners uit de buurt uitgenodigd.

Ook tijdens deze bijeenkomst was er waardering voor het plan en was er zorg voor de parkeerdruk die het plan met zich mee zou kunnen brengen.

24 mei 2017

Ten tijde van de derde bijeenkomst waren alle bewoners inmiddels al op de hoogte van de plannen. Deze bijeenkomst was dan ook niet druk bezocht. Naast positieve reacties op het architectonische plan bleef ook tijdens deze bijeenkomst de grootste zorg liggen bij het parkeren.

#### Verwerking van opmerkingen naar aanleiding van de bewonersavonden

De meeste zorg bij omwonenden ten aanzien van de gepresenteerde ontwerpen lag op het vlak van parkeerdruk, privacy en overlast tijdens de bouw. Hieronder is aangegeven hoe met deze zorg is omgegaan in het voorliggende plan.

#### Parkeerdruk

In de Langstraat is met name rond de begin en eindtijd van de basisschool veel parkeerdruk. Het is niet altijd mogelijk om voor de eigen woning te parkeren. Er wordt in mindere mate ook geparkeerd door mensen die naar de stad gaan, omdat hier het parkeren nog gratis is. Het parkeren door bewoners Lindehoeve wordt (volgens de norm van de gemeente (zie paragraaf 4.5) opgelost op eigen terrein. Daarnaast hebben is nog een aantal bezoekersparkeerplaatsen op eigen terrein geprojecteerd. Omdat niet alle toekomstige bewoners een auto hebben en er gedacht wordt over auto delen zal de werkelijke parkeerbehoefte van bewoners lager zijn dan de gehanteerde norm en zal er dus ruim voldoende parkeerplek zijn op eigen terrein.

Toch zijn enkele omwonenden bang dat er bij feestjes parkeeroverlast zal zijn. Hierbij speelt een rol dat



deze mensen sowieso veel last hebben van parkeren en klagen over de overlast die er nu al is. Het huidige parkeerprobleem kunnen we echter binnen de grenzen van het plangebied niet oplossen.

#### *Privacy*

De vragen over inkijk en aantasting privacy zijn opgelost in het plan. Gebruik van achterpad was tijdens de laatste bijeenkomst ook geen issue meer.

#### *Overlast tijdens de bouw*

Voor start bouw zal er een bewonersbijeenkomst zijn over de overlast van de bouw. De ontwikkelaars zijn nu al in overleg met de aannemer - die zijn bedrijf in de Oude Langstraat heeft- over hoe om te gaan met de ingesloten ruimte en moeilijke toegang naar de bouwlocatie. Het beperken van overlast is ook al aan hem voorgelegd.

## **8.4 Zienswijzen**

Het ontwerpbesluit zal gedurende zes weken ter inzage gelegd worden. Tijdens deze periode kunnen er zienswijzen ingediend worden. Deze zullen hieronder zakelijk weergegeven worden, met daarbij het uiteindelijke standpunt van het gemeentebestuur ten aanzien van die zienswijzen.

## BIJLAGEN

## **BIJLAGE A**

Tekeningen ontwerp CPO Lindehoeve-Oude Langstraat 66 Tilburg  
MAG Architecten, Wiegers Architect, (2017)

## **BIJLAGE B**

Referenties materiaalgebruik  
MAG Architecten, Wiegers Architect, (2017)

## **BIJLAGE C**

Verslag overleg Monumenten/Welstandscommissie  
Kenmerk: 2012/00370 VC/RG,  
14 november 2016

## **BIJLAGE D**

Rapport Archeologisch bureauonderzoek, Oude Langstraat 66 te Tilburg,  
Rapportnummer: AM17181,  
Aeres Milieu B.V.,  
1 juni 2017

## **BIJLAGE E**

Quicksan externe veiligheid, Oude Langstraat 66 te Tilburg,  
Rapportnummer: P17.213.01-01,  
Windmill,  
31 mei 2017



## **BIJLAGE F**

Verantwoording groepsrisico Oude Langstraat 66 te Tilburg,  
Notitie 17.213.01-01,  
Windmill,  
4 juni 2017

## **BIJLAGE G**

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai, Oude Langstraat 66 te Tilburg,  
Rapportnummer: 17.213.02-01,  
Windmill,  
30 mei 2017

## **BIJLAGE H**

Bodemonderzoeken aan de Oude Langstraat 66 te Tilburg,  
Documentnummer 14P001494-ADV-01,  
Inpijn-Blokpoel Son Milieu B.V.,  
3 augustus 2015

## **BIJLAGE I**

Rapport Quicksan natuurwetgeving woningbouwproject Oude Langstraat 66 in Tilburg,  
projectnummer AM17181,  
Aeres Milieu B.V.,  
30 mei 2017

## **BIJLAGE J**

Beknopte waterparagraaf, Oude Langstraat 66 Tilburg,  
projectnummer AM17181,  
Aeres Milieu B.V.,  
1 juni 2017