

### ***Ruimtelijke onderbouwing***

*Bisschop Zwijsenstraat 70/70A te Tilburg*





| <b>Inhoud</b>                                            | <b>Pagina</b> |
|----------------------------------------------------------|---------------|
| <b>1. Inleiding</b>                                      | <b>5</b>      |
| <b>2. Beschrijving plangebied</b>                        | <b>6</b>      |
| 2.1 Plangebied en omgeving                               |               |
| 2.2 Bestemmingsplan                                      |               |
| <b>3. Ruimtelijk beleidskader</b>                        | <b>9</b>      |
| 3.1 Rijk                                                 |               |
| 3.2 Provincie                                            |               |
| 3.3 Gemeente                                             |               |
| <b>4. Thematische beleidskaders</b>                      | <b>16</b>     |
| 4.1 Stedenbouwkundige aspecten en welstand               |               |
| 4.2 Archeologie, cultuurhistorie en monumentenzorg       |               |
| 4.3 Volkshuisvesting                                     |               |
| 4.4 Groen en speelruimte                                 |               |
| 4.5 Verkeer en parkeren                                  |               |
| <b>5. Milieuaspecten</b>                                 | <b>24</b>     |
| 5.1 Milieuhinder bedrijven                               |               |
| 5.2 Externe veiligheid                                   |               |
| 5.3 Geluid                                               |               |
| 5.4 Lucht                                                |               |
| 5.5 Bodem                                                |               |
| 5.6 Geur                                                 |               |
| 5.7 Natuur en ecologie                                   |               |
| 5.8 Geitenmoratorium                                     |               |
| <b>6. Water</b>                                          | <b>32</b>     |
| <b>7. Economische uitvoerbaarheid</b>                    | <b>35</b>     |
| <b>8. Vooroverleg, burgerparticipatie en zienswijzen</b> | <b>36</b>     |
| 8.1 Omgevingsdialoog                                     |               |
| 8.2 Zienswijzen                                          |               |



## **1. Inleiding**

Door de initiatiefnemer is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor de Bisschop Zwijsenstraat 70/70A te Tilburg. Het betreft het kadastrale perceel bekend als gemeente Tilburg, sectie D, nummer 619 die in eigendom is van initiatiefnemer.

De locatie ligt aan de Bisschop Zwijsenstraat, een doorgaande route door Tilburg. De bebouwing in het plangebied is reeds gesloopt. Beoogd is 6 appartementen tussen de 70 en 73 m<sup>2</sup> te realiseren. Tevens is op de bovenste verdieping een penthouse beoogt. Het uitgangspunt is om de huur betaalbaar te houden. De locatie leent zich voor de huisvesting van de doelgroep (starters / gezinnen) voor deze appartementen. Het plangebied ligt dichtbij het centrum, met een toegang aan de Bisschop Zwijsenstraat. Naast de 7 appartementen worden 6 werkateliers gecreëerd met een eigen toegang. Er wordt gericht op het bewerkstelligen van een nieuwe woon-/ werkgemeenschap.

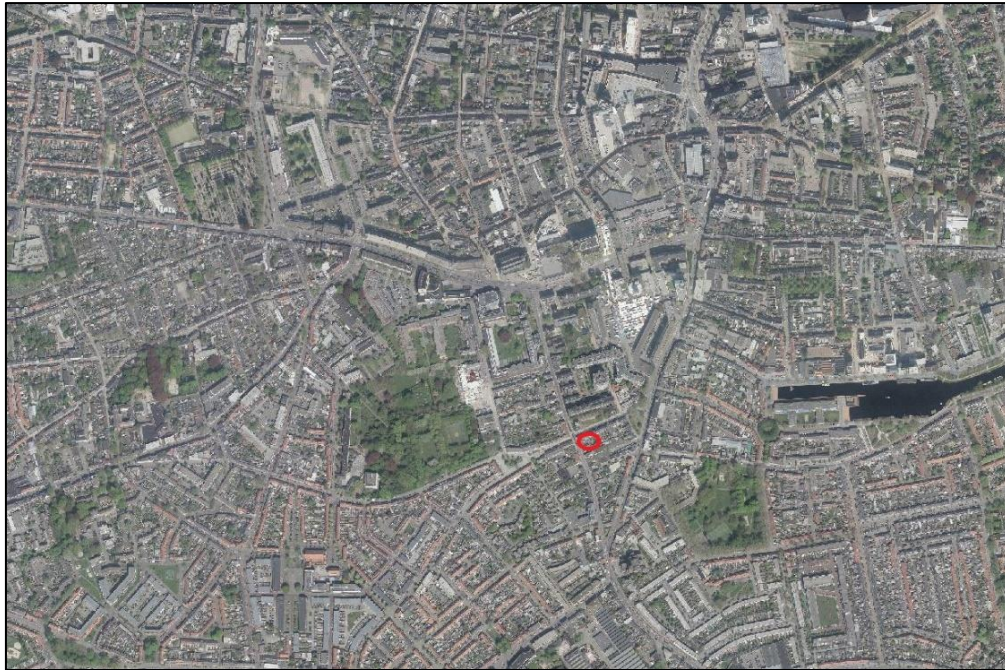
Het project is (gedeeltelijk) in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Het hoofdgebouw is deels gepositioneerd buiten het bestaande bouwvlak. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken 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 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.

## 2. Beschrijving plangebied

### 2.1 Plangebied en omgeving

Het plangebied is gelegen in Tilburg, binnen het stadsdeel Oud Zuid, ten noorden van de Ringbaan-Zuid. Figuur 2.1 geeft de ligging van het plangebied weer. Figuur 2.2 geeft het plangebied in de directe omgeving weer.



**Figuur 2.1** De ligging van het plangebied in de ruime omgeving (plangebied rood omcirkeld)



**Figuur 2.2** De ligging van het plangebied binnen de directe omgeving (kadastraal perceel omlijnd)

De districten binnen Tilburg zijn geselecteerd op de samenhang tussen onder andere de bebouwingstypologieën, de omvang van de bebouwing en de kavelgrootte. Zoals figuur 2.2 weergeeft is de verkaveling binnen dit deel van Tilburg te typeren als grotendeels rechtlijnig. De woningen en gebouwen zijn aan de straatzijde gelegen, waardoor de meeste bewoners geen voortuin hebben.

De Bisschop Zwijsenstraat wordt gekarakteriseerd door een gesloten gevelwand. Het beoogde hoofdgebouw draagt bij aan dit stedenbouwkundig beeld. De noordgevel sluit aan op de wachtgevel van het bestaande

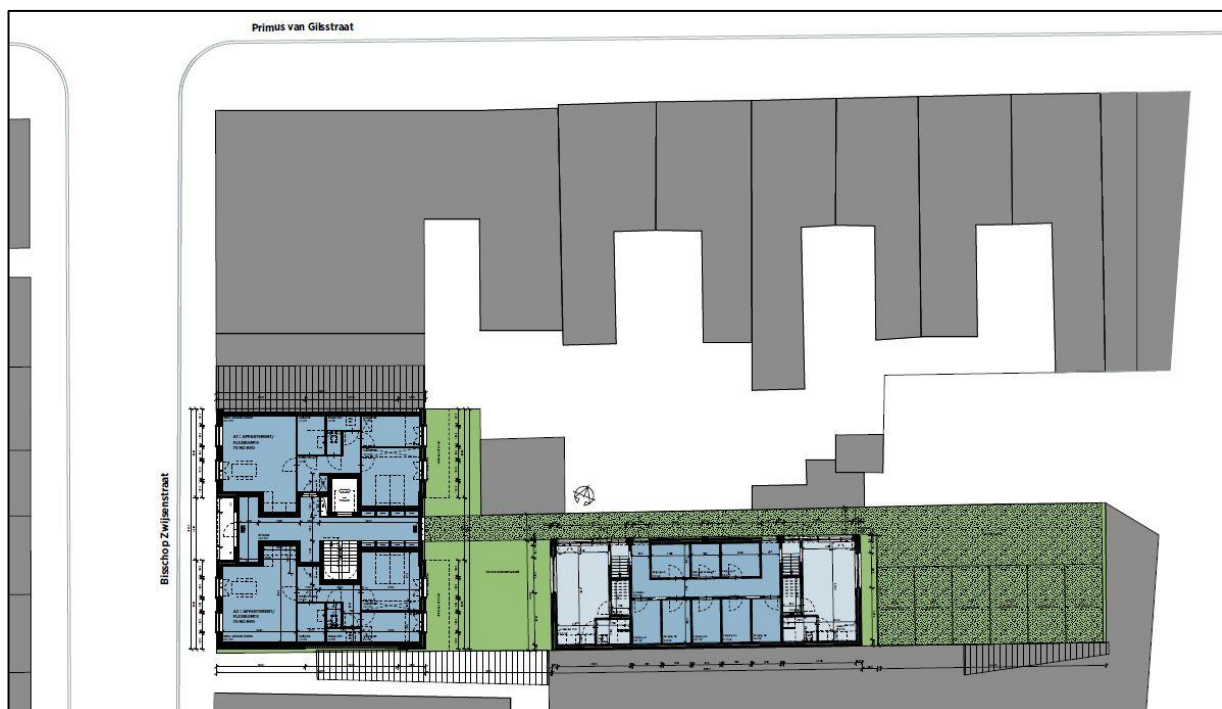


gebouw. De toegang voor langzaam verkeer naar het achterterrein wordt gerealiseerd aan de zuidzijde van het plangebied. Daarbij wordt de kwaliteit van de zuidgevel van het buurperceel gerespecteerd. Het volume past in de gebouwenreeks van de straat.



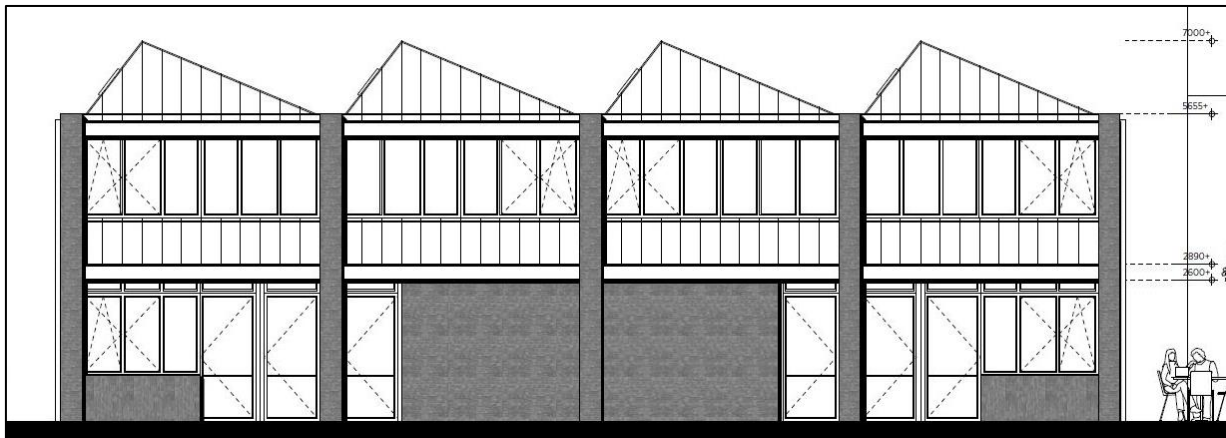
**Figuur 2.3** De gevel (straatzijde) van het beoogde hoofdgebouw

Het hoofdgebouw heeft een diepte van circa 13 meter. Op de bovenste verdieping is een penthouse gelegen van circa 132 m<sup>2</sup>. De overige zes appartementen hebben een oppervlakte tussen de 70 en 73 m<sup>2</sup>. Tussen het hoofdgebouw en de ateliers zal een tuin komen te liggen. De achtergevel is in lijn met de bouwdiepte van het naastgelegen gebouw. De tuin is voldoende groot om bruikbaar te zijn en houdt luchtigheid in het achtergebied. De positie van de ateliers maakt een scheiding tussen de parkeerruimte (bereikbaar via de Primus van Gilstraat) en de tuin. De ligging laat bedrijvigheid toe onafhankelijk van het wonen. Het kan hiermee gebruikers aantrekken van het woongebouw of daarbuiten zonder dat dit de private sfeer van de tuin verstoort.



**Figuur 2.4** De indeling (hoofdgebouw, ateliers, tuinen en parkeerplaatsen) van de beoogde ontwikkeling

Het bouwvolume van de ateliers ligt tegen de zuidelijke perceelsgrens. De bouwhoogte van het gebouw waar de ateliers tegenaan worden gebouwd bedraagt circa 8 meter. De maximale bouwhoogte (hoogte nok) van de ateliers bedraagt circa 6,6 meter, en blijft zodoende (vanuit het oogpunt van slagschaduw op de aangrenzende tuinen) voldoende ondergeschikt aan het bestaande volume.

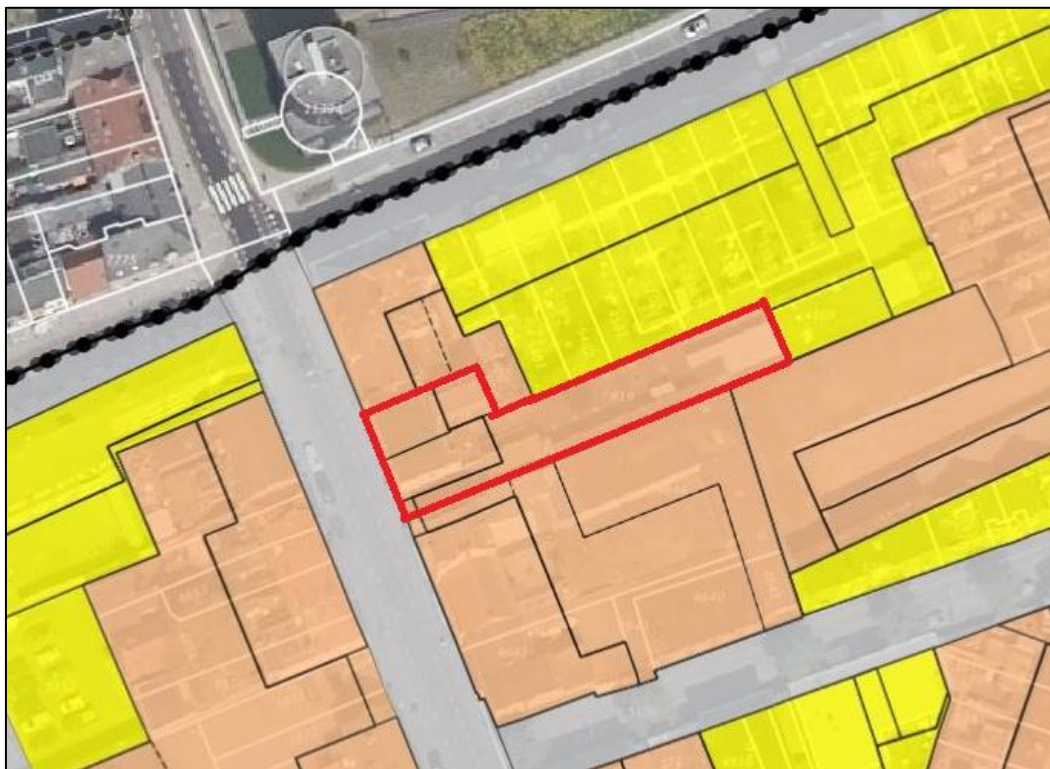


**Figuur 2.5** Impressie gebouw met werkateliers

## 2.2 Bestemmingsplan

### *Vigerend bestemmingsplan*

Het project is gelegen in het bestemmingsplan 'Transvaalplein e.o. 2008' dat op 15 mei 2009 is vastgesteld door de gemeenteraad. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Gemengd 1', met een klein deel van het perceel de aanduiding: 'detailhandel (dh)'. Wonen is toegestaan binnen de bestemming, mits bij gestapelde bouw op de begane grond tenminste 50% van de totale vloer oppervlakte bestaan uit bedrijven (maximaal milieucategorie 2), kantoren (tot 250 m<sup>2</sup> bvo), maatschappelijke instellingen en/of zorg- en dienstverlening. Het project is strijdig met dit bestemmingsplan.



**Figuur 2.6** Uitsnede vigerende bestemmingsplan 'Transvaalplein e.o. 2008' (locatie rood omlijnd)

He plangebied is verder gelegen in bestemmingsplan 'Tilburg, Appartementen 2019', vastgesteld op 17 december 2019, waar voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Appartementen' geldt. Hierin is bepaald dat gestapelde



woningen niet zijn toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning verleend was ten tijde van ter visie leggen van bestemmingsplan 'Tilburg, Appartementen 2019'. Van deze regel kan ook binnenplans worden afgeweken voor (1) woningen groter dan 50 m<sup>2</sup> of (2) woningen kleiner dan 50 m<sup>2</sup>, mits bedoeld voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen zoals genoemd in bijlage 2 bij de regels, "Update stedelijke ontwikkelingsstrategie". In onderhavig planvoornemen worden appartementen mogelijk gemaakt groter dan 50 m<sup>2</sup>. Derhalve kan voor onderhavig planvoornemen met betrekking tot het bestemmingsplan 'Tilburg, Appartementen 2019' hiervan binnenplans worden afgeweken.

### **3. Ruimtelijk beleidskader**

In dit hoofdstuk volgt een korte weergave van het bij het opstellen van dit bestemmingsplan van kracht zijnde ruimtelijke beleidskader.

Volgens de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (in werking getreden op 5 november 2019) is het plan gelegen in bestaand stedelijk gebied. Er spelen geen provinciale of rijksbelangen. Derhalve wordt het ruimtelijk beleidskader op provinciaal en rijksniveau enkel op hoofdlijnen besproken.

#### **3.1 Rijk**

##### **3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)**

Deze structuurvisie bundelt het nationale ruimtelijke en infrastructurele beleid en schetst een beeld van Nederland in 2040. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructurele plannen het de komende jaren wil investeren en op welke wijze bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeenten krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

##### **3.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking**

Op 1 oktober 2012 is art. 3.1.6, lid 2 toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); dit artikel bevat de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Met de toevoeging van dit artikel in het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren (ECLI:NL:RVS:2017:353, r.o. 18.5). Op 1 juli 2017 is een wijziging van art. 3.1.6, lid 2 Bro in werking getreden. Het Bro regelt thans dat 'de verantwoording van een juridisch verbindend ruimtelijk besluit van een decentrale overheid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Tevens is geregeld dat indien het ruimtelijk besluit die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, de verantwoording een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'.

De definiëring van enkele van de in het artikel genoemde begrippen in art. 1.1.1 Bro laat onverlet dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als een 'open norm' is te kwalificeren. Dit houdt in dat de norm inhoudelijk open is en onder verschillende omstandigheden nader ingevuld moet worden. Sinds de inwerkingtreding van het artikel heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) in haar jurisprudentie de norm veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd. Op 28 juni 2017 heeft de ABRvS een zogenoemde 'overzichtsuitspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uit een worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' concreet worden toegepast.

Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op de volgende rechtsvragen in. Indien een rechtsvraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een rechtsvraag negatief wordt beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
- b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
- c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
- d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
- e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat wanneer een ruimtelijk besluit voorziet in méér dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie zijn aan te merken, deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt. Ten aanzien van andere vormen van gebruik van gronden dan ten behoeve van het wonen geldt dat indien het ruimtelijk besluit voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m<sup>2</sup> of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup>, deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt.

Gelet op de omvang van het plan (7 appartementen en enkele ateliers), op een locatie die al bebouwing bevatte is in onderhavig plan geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Bro. De locatie ligt binnen het bestaand stedelijk gebied.

In de paragraaf 4.3, [Volkshuisvesting](#) is opgenomen hoe de regionale woonbehoefte is en hoe deze is toebedeeld aan de gemeente Tilburg. Op lokaal niveau is behoefte aan vormen van centrum-stedelijk wonen. Gelet op de huidige markt wordt uitgegaan van een zo vrij mogelijk invulbaar 'skelet' waarmee ingespeeld kan worden op de meest actuele vraag. Het nu voorliggende project wordt dusdanig van opzet dat met name starters op de woningmarkt nabij het centrum kunnen blijven wonen. Door de bouw van appartementen voor (met name) starters op de woningmarkt wordt voorzien in de lokale behoefte.

## **3.2. Provincie**

### **3.2.1. Omgevingsvisie**

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant in werking getreden. De basisopgave van de Brabantse Omgevingsvisie is: "Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit". Voor 2030 is het doel om voor alle aspecten te voldoen aan de wettelijke normen. Brabant heeft dan een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit. Voor 2050 is het doel om een goed leefomgevingskwaliteit te hebben door op alle aspecten beter te presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald.

De visie noemt een vijftal hoofdopgaven:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en we stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Hoe gaan we deze gevolgen aanpakken?
5. Concurrerende, duurzame economie: Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

Daarna volgt een doorvertaling in een Omgevingsverordening en programma's. Om straks als de Omgevingswet in werking treedt (volgens de huidige planning pas in 2021) echt klaar te zijn, is er eerst een interim omgevingsverordening gemaakt. In deze interim omgevingsverordening zijn de bestaande regels over de fysieke leefomgeving al zoveel mogelijk in één verordening onder gebracht.

- De provincie gaat uit van meervoudig en zorgvuldig ruimtegebruik. Door een integrale benadering wordt de claim op de schaarse ruimte zo beperkt mogelijk gehouden.
- De provincie streeft naar een stedelijk netwerk dat de gezondheid en het leefklimaat van de Brabanders versterkt. Dat betekent dat de provincie aandacht heeft voor de milieukwaliteit en een aantrekkelijke en bereikbare groene omgeving en voorzieningenstructuur. Nabijheid en menging van wonen, werken, voorzieningen, parken en natuur draagt niet alleen bij aan gezondheid, maar nodigt ook uit tot sociale contacten en draagt daardoor bij aan de sociale cohesie binnen steden en dorpen.
- De provincie zet in op het vergroten van nabijheid als strategie om groei van de (auto)mobilititeit te beperken. Nabijheid en functiemenging van wonen, werken en voorzieningen dragen bij aan de ontwikkeling van nieuwe (en vernieuwing van) economische activiteiten.

### 3.2.2. Structuurvisie

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die op 1 oktober 2010 werd vastgesteld door Provinciale Staten. Belangrijke onderwerpen zijn de realisatie van natuur en de transitie naar een zorgvuldige veehouderij in Brabant. In de Structuurvisie geeft de provincie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie, maar bindt gemeenten niet rechtstreeks. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt.

### 3.2.3. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De provincie heeft de Interim omgevingsverordening vastgesteld (25 oktober 2019, in werking 5 november 2019) waarin de bestaande regels m.b.t de fysieke leefomgeving zijn samengevoegd. In de Interim omgevingsverordening zijn de bestaande regels samengevoegd van de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat de regels van de genoemde verordeningen zijn gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau en dat er in beginsel geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd. Er zijn alleen wijzigingen doorgevoerd gebaseerd op eerder vastgesteld beleid, zoals de Brabantse omgevingsvisie.

Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht. In de definitieve verordening worden, in tegenstelling tot de interim verordening, ook beleidswijzigingen verwerkt. Uitgaande van de huidige planning van de Omgevingswet wordt de definitieve omgevingsverordening in november 2020 vastgesteld. De Omgevingsverordening bevat omgevingswaarden, algemene regels (rechtstreeks geldende regels) en instructieregels (regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van b.v. bestemmingsplannen en besluiten).

## 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 prominentere 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.

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:* En 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 Vossenbergh-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 (meerdaags) 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.

Het planvoornemen sluit aan bij de randvoorwaarden gesteld door de Omgevingsvisie. Het draagt bij aan een beter leefbare wijk binnen Tilburg. De 7 te realiseren appartementen sluiten aan bij de leefstijlen van bewoners. De werkateliers dragen bij aan de vitale wijk economie.

### **3.3.2. Structuurvisie linten oude stad**

De Structuurvisie linten is vastgesteld omdat de huidige bestemmingsplannen onvoldoende de gewenste kwaliteit in de linten te sturen. Naast ruimtelijke aspecten (o.a. hoogte/ breedte nieuwbouw) is ook de eenzijdige gerichtheid van ontwikkelaars op appartementen een punt van zorg. Er wordt (te) kolossaal (in hoogte en breedte) gebouwd, winkels verdwijnen, er is steeds meer leegstand, historische panden worden gesloopt en er is een gebrek aan kwaliteit van de openbare ruimte. Kortom, de linten gaan in zijn algemeenheid in sfeer en functie achteruit en de roep om meer bijsturing wordt steeds luider. Algemene wens is te komen tot een introductie van een nieuwe manier van omgaan met de linten (dit gaat niet alleen om het bouwen, maar ook om de contacten met bewoners, ondernemers, de inrichting openbare ruimte etc.). Deze manier moet meer bijdragen en beter aansluiten op het karakter en de sfeer van de linten en die een aantal problemen waar de linten nu mee kampen oplost. De linten zijn erg belangrijk voor de economie van Tilburg. Circa 10% van de werkgelegenheid en 21% van het aantal winkels (met 17% van de winkelvloeroppervlakte) bevinden zich in de linten. De goede bereikbaarheid, de sterke menging van functies en de aanwezigheid van bekende winkels zijn sterke punten.

In de structuurvisie wordt een onderscheid gemaakt tussen bedrijvige en rustige linten:

- a. bedrijvige linten: Bedrijvige linten kenmerken zich door relatief veel doorgaand verkeer met veel bedrijven en winkels (meer dan 20%). Samen met de ringbanen vormen de 'bedrijvige linten' het huidige ontsluitingssysteem voor auto's in de Oude Stad;
- b. rustige linten: In deze linten ligt het accent op de functie wonen (min. 80 %). De bedrijvigheid is hier ondergeschikt.

### **Doelen**

De doelen met betrekking tot rustige en bedrijvige linten in de Oude Stad zijn de volgende:

- a. bescherming van de historische structuur en het erfgoed, alsmede aandacht voor de historische uitstraling van de linten: naast behoud van de meest waardevolle beeldbepalende ensembles kan de historie in de linten als randvoorwaarde, inspiratiebron of referentie voor nieuwe ontwikkelingen benut worden;
- b. vergroten van de herkenbaarheid van de linten en hun identiteit (openbare ruimte en verkeer);
- c. introductie van een nieuwe manier van bouwen die meer bijdraagt aan het karakter en de sfeer van de linten en die een aantal problemen waar de linten nu mee kampen oplost;
- d. behoud en stimulering van de dynamiek van de bedrijvige linten: onder dynamiek wordt verstaan de combinatie van doorgaand verkeer en de aanwezigheid van een aanzienlijke hoeveelheid winkels en bedrijven (meer dan 20%);
- e. behoud en bevordering van de diversiteit van het wonen aan de linten met respect voor de historische perceelsgewijze bouwwijze van woningen en door beperking van de mogelijkheden van appartementenbouw.

### **Visie en uitvoeringsprogramma**

De visie op de linten volgt de drie thema's ruimtelijke ordening (met de subthema's detailhandel/bedrijvigheid, wonen, cultuurhistorie en stedenbouw), openbare ruimte en samenwerking met partijen op de linten.



## **Ruimtelijke ordening:**

### **I Detailhandel/bedrijvigheid**

- versterken dynamiek en levendigheid in linten;
- de linten economisch vitaal houden (o.a. ondernemersklimaat op peil houden).

#### *Maatregelen detailhandel/bedrijvigheid*

- A. De dynamiek concentreren in bedrijvige linten;
- B. De broedplaatsfunctie in bedrijvige linten stimuleren;
- C. Investeren in samenwerking tussen overheid en ondernemers.

### **II Wonen**

- Behouden en versterken van de diversiteit in bebouwing en bewoning;
- Beperken van appartementenbouw;
- historisch karakter van de linten als woonkwaliteit behouden.

#### *Maatregelen wonen*

- A. Aanpassing van de functie wonen in bestemmingsplannen;
- B. Aanpassing van de richtlijnen bouwbreedte en bouwhoogte (K1, 'korrel overig');
- C. Stimuleren van nieuwe woonvormen.

### **III Cultuurhistorie**

- Inzet erfgoed (objecten en structuur) als randvoorwaarde voor beheer en ontwikkeling;
- Meer zorg voor historische bebouwing en de kenmerkende korrelgrootte;
- Behoud van ensembles.

#### *Maatregelen cultuurhistorie*

- A. Planologisch vastleggen van cultuurhistorische ensembles;
- B. Formaliseren in de systematiek van de beheerbestemmingsplannen;
- C. Visie linten effectueren binnen specifieke planologische mogelijkheden;
- D. Stimuleren van hergebruik van waardevolle ensembles en monumenten;
- E. Investeren in de uitstraling en communicatie van/over de linten.

### **IV Stedenbouw**

- Zorgvuldiger omgaan met de linten door aandacht voor:
  1. De korrel, maat en schaal van de bebouwing;
  2. Aanwijzing van ensembles;
  3. Aandacht voor de overgang van de linten naar de buurt;
  4. Benadrukken van het verschil tussen monofunctionele woongebieden achter de linten en rustige en bedrijvige linten door een andere manier van bouwen (bijvoorbeeld grotere diversiteit of meer stedelijke woningtypes aan de bedrijvige linten);
  5. Aandacht voor diversiteit in de linten.

#### *Maatregelen stedenbouw*

- A. Beperking van de bouwbreedte en bouwhoogte;
- B. Niet alleen kijken naar de bebouwingswand, maar naar de volledige diepte van het perceel;
- C. Ondergronds parkeren is niet verplicht. Het is wel verplicht om parkeerplaatsen mee te verkopen;
- D. Door het beschermen van ensembles verwanding (= te lange en brede gebouwen) tegengaan.

## **V Openbare ruimte**

- Behouden en versterken van de herkenbaarheid en continuïteit van de linten;
- Investeren in de kwaliteit, uitstraling en aantrekkelijkheid van de openbare ruimte.

### *Maatregelen openbare ruimte*

- A. Afstemmen van eventuele hogere eisen in de bedrijvige linten met beheer en onderhoud bedrijvige linten;
- B. Groen waar het kan;
- C. Meer aandacht voor het verblijfskarakter;
- D. Efficiënter omgaan met parkeren;
- E. Toepassen van principeprofielen voor rustige en bedrijvige linten;
- F. Bij herinrichting linten aansluiten op het Meerjarenprogramma.

## **VI Samenwerking**

- Het collectief belang van de linten benadrukken en uitdragen;
- Bedrijvigheid op bedrijvige linten vitaal houden;
- Gezamenlijke laagdrempelige projecten opzetten.

### *Maatregelen samenwerking*

- A. Voortzetten lintenmanagement op de Korvelseweg en Besterding.

### **3.3.3. Verbreed gemeentelijk rioleringsplan (vGRP)**

Het verbreed gemeentelijk rioleringsplan (vGRP) is het vervolg van de Structuurvisie Water en Riolering Tilburg (SWR). Daarin geeft Tilburg haar beleidsmatige invulling aan de gemeentelijke zorgtaken voor afval-, hemel-, en grondwater. Deze zorgplichten zijn gewijzigd per 1 januari 2008, waardoor gemeentelijke taken zijn uitgebreid. Daarnaast heeft Tilburg er expliciet voor gekozen overige waterdossiers te actualiseren en eveneens op te nemen in het vGRP.

## **4 Thematische beleidskaders**

In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van de bij het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing van kracht zijnde beleidskaders ten aanzien van de in relatie tot het plan relevante thema's. Daar waar nodig, wordt dieper ingegaan op de keuzes die in het plan zijn gemaakt op basis van deze kaders. Aan de onderwerpen Milieu en Water zijn aparte hoofdstukken gewijd.

### **4.1 Stedenbouwkundige aspecten en 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. Nadien is de nota meerdere keren geactualiseerd (2010 en 2012). De afgelopen jaren heeft zich aantal ontwikkelingen voorgedaan waardoor actualisatie van het uitwerkingsdeel van de Welstandsnota noodzakelijk is. Zo zijn de Omgevingsvisie Tilburg 2040 en de structuurvisie Linten in de Oude Stad vastgesteld en zijn er verschillende nieuwe woonwijken gereed gekomen. De nota van 2012 is in navolging daarop aangevuld en bijgewerkt. Voor het overige zijn de kaarten samengevoegd, geactualiseerd en afgestemd op het kaartbeeld van de Omgevingsvisie. Op die manier beschikt de Omgevingscommissie over een actueel toetsingskader voor de beoordeling van (bouw)plannen.

Architectuur, stedenbouw, cultuurhistorie en landschap zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Onder het motto van de welstandsnota 'aandacht waar dat moet, vrijheid waar dat kan' streeft het stadsbestuur ernaar om op de plekken die er toe doen in te zetten op een hoge ruimtelijke kwaliteit.

Op 15 november 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met de actualisatie van de Welstandsnota 2012. De geactualiseerde nota is op 1 januari 2017 in werking getreden.

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

#### **4.2.1. Archeologie**

Het plangebied is niet gekarteerd op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) van de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek. Op de Archeologische Waarschuwingskaart van Tilburg (ARWATI) heeft het plangebied vanwege de ligging op een relatief hooggelegen dekzandrug over het algemeen een hoge tot zeer hoge archeologische verwachtingswaarde.

De archeologische verwachting is tot stand gekomen op basis van het uitgevoerde cultuurhistorisch- en archeologisch onderzoek nader toegespitst en weergegeven in een verwachtingskaart. De verwachtingskaart geeft echter een historische situatie weer. Er is hierin geen rekening gehouden met zowel moderne als submoderne verstoringen waarmee de urbanisatie in de twintigste eeuw gepaard is gegaan. Bebouwing van na 1920 heeft binnen deze periode een dermate grote funderingsdiepte dat het bodemarchief tot in het zogenaamde 'gele zand' is verstoord. Hierdoor is de kans op archeologisch relevante waarden sterk verminderd / verdwenen. De verwachtingswaarde kan hierdoor bijgesteld worden van hoog tot zeer hoog naar laag.

In het vigerend bestemmingsplan 'Transvaalplein e.o. 2008' liggen geen terreinen van bijzondere archeologische trefkans of waarde. Buiten de aanwezige funderingen is een reële kans dat het bodemarchief nog wel aanwezig is. Het plangebied is braakliggend. Gezien sloop meer verstoringen veroorzaakt dan historische bebouwing is geen archeologisch verstoringsonderzoek benodigd. Mochten tijdens eventuele grondwerkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, dan dienen deze (op grond van de meldingsplicht ingevolge art. 5.10 Erfgoedwet 2016) direct gemeld te worden aan het bevoegd gezag.

#### **4.2.2. Cultuurhistorie, objecten en structuren, historisch groen**

In of in de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen van rijks- of gemeentewege beschermde monumenten. Ruim ten noorden van het plangebied bevinden zich aan de Bisschop Zwijzenstraat wel enkele rijks- en gemeentelijke monumenten.

De bebouwing uit de periode 1850 – 1940 is geïnventariseerd in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP). 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. In de nabijheid van het plangebied liggen de volgende MIP-panden: Bisschop Zwijsenstraat 59 t/m 69 (oneven), 63A, 83, 83A, 84, 86, 87, 89, 90, 90A, 91, 94, 94A, 96, 98, 109, 111, 114, 127 t/m 133 (oneven).

Uit het BILAN-rapport blijkt dat het plangebied tot in het begin van de twintigste eeuw doorkruist werd door een aantal wegen en paden, die mogelijk teruggaan op een zeer oud padenpatroon. Bij de verstedelijking van het gebied is een groot deel van het netwerk van wegen en paden verloren gegaan. Het tracé van enkele van deze wegen en paden is echter nog deels herkenbaar in het huidige wegenpatroon. Naast het oude wegenpatroon bevinden zich ook nieuwere lijnen en elementen (tot circa 1950) in het plangebied. De Bisschop Zwijsenstraat, de Broekhovenseweg en de Oude Dijk zijn oude wegen/lijnelementen die historisch geografisch waardevol zijn.

De Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant laat voor het plangebied geen waardevolle vlakken en lijnen zien.

Voor de architectuur en stedenbouw uit de periode na de Tweede Wereldoorlog dient onderzoek uit 2005 als basis. In of in de directe nabijheid van het plangebied zijn uit deze periode geen bouwwerken of structuren van bovengemiddelde waarde aanwezig.

#### **4.2.3. Lintstructuur**

De Structuurvisie 'Linten in de Oude Stad' is opgesteld om te komen tot een introductie van een nieuwe manier van omgaan met de linten en het meer bijdragen en beter aansluiten op het karakter en de sfeer van de linten. De linten zijn erg belangrijk voor de economie van Tilburg. Circa 10% van de werkgelegenheid en 21% van het aantal winkels (met 17% van de winkelvloeroppervlakte) bevinden zich in de linten. De goede bereikbaarheid, de sterke menging van functies en de aanwezigheid van bekende winkels zijn sterke punten. Uit onderzoek van de gemeente Tilburg en de Kamer van Koophandel is gebleken dat met name de winkelfunctie (zeker in het dagelijks segment) is afgenomen aan vrijwel alle bedrijvige linten, met uitzondering van de Korvelseweg, Besterdring en de Piusstraat (nabij de Binnenstad).

Een lint is een verbindingsweg met gebouwen die naast elkaar of aaneengrenzend zijn gebouwd en die zich uitstrekken aan weerszijden van een straat. Ze zijn organisch gegroeid en groeien en veranderen nog steeds. Een lint is erg waardevol voor een stad. Vaak zijn het belangrijke verkeersaders. Ze herbergen een groot deel van de winkelvoorzieningen en een aanzienlijk deel van de bedrijvigheid van Tilburg. Ze 'vertellen' de ontstaansgeschiedenis van de stad. Kenmerkend is de diversiteit van de bebouwing en de functie die deze bebouwing vervult. Linten zijn geen op zichzelf staande elementen, maar zijn met elkaar verbonden, fungeren als geheel en vormen zo een belangrijke stedelijke structuur.

In deze Structuurvisie Linten in de Oude Stad wordt een onderscheid gemaakt tussen bedrijvige en rustige linten:

- **Bedrijvige linten:** Bedrijvige linten kenmerken zich door relatief veel doorgaand verkeer met veel bedrijven en winkels (meer dan 20%). Samen met de ringbanen vormen de 'bedrijvige linten' het huidige ontsluitingssysteem voor auto's in de Oude Stad;
- **Rustige linten:** In deze linten ligt het accent op de functie wonen (min. 80 %). De bedrijvigheid is hier ondergeschikt.



**Figuur 4.1** Uitsnede uit de Lintstructuur plankaart (plangebied groen omcirkeld)

De doelen met betrekking tot rustige en bedrijvige linten in de Oude Stad zijn als volgt:

- bescherming van de historische structuur en het erfgoed, alsmede aandacht voor de historische uitstraling van de linten: naast behoud van de meest waardevolle beeldbepalende ensembles kan de historie in de linten als randvoorwaarde, inspiratiebron of referentie voor nieuwe ontwikkelingen benut worden;
- vergroten van de herkenbaarheid van de linten en hun identiteit (openbare ruimte en verkeer);
- introductie van een nieuwe manier van bouwen die meer bijdraagt aan het karakter en de sfeer van de linten en die een aantal problemen waar de linten nu mee kampen oplost.
- behoud en stimulering van de dynamiek van de bedrijvige linten: onder dynamiek wordt verstaan de combinatie van doorgaand verkeer en de aanwezigheid van een aanzienlijke hoeveelheid winkels en bedrijven (meer dan 20%).
- behoud en bevordering van de diversiteit van het wonen aan de linten met respect voor de historische perceelsgewijze bouwwijze van woningen en door beperking van de mogelijkheden tot appartementenbouw.

De Bisschop Zwijzenstraat 70/70A is op basis van de Structuurvisie Lintenplankaart gelegen aan een bedrijvige lint. Bedrijvigheid wordt binnen deze lint nagestreefd. Er worden 6 werkateliers ontwikkeld waar bedrijvigheid plaats kan vinden. In paragraaf 2.1 is verder behandeld op hoe de beoogde ontwikkeling een positieve bijdrage levert aan de al staande bebouwing. De beoogde ontwikkeling past beter bij de sfeer van de lint, en bevordert diversiteit.

#### 4.2.4. Conclusie

Vanuit het oogpunt van archeologie, cultuurhistorie en de lintstructuur bestaat geen bezwaar tegen de geplande ontwikkeling. Er worden geen historische objecten of structuren aangetast.

### **4.3 Volkshuisvesting**

#### **4.3.1. Woonvisie**

Het gemeentelijk woonbeleid volgt primair uit de Woonvisie Tilburg 2015. In de Woonvisie zet de gemeente uiteen wat zij –gegeven de ontwikkelingen– ziet als de belangrijkste opgaven voor het wonen en welke instrumenten zij daarvoor inzet. Centraal in de Woonvisie staan de vier hoofdambities aantrekkelijkheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en zelfredzaamheid.

Aantrekkelijkheid heeft te maken met bouwen naar de voorkeur van bewoners. De gemeente kijkt daarvoor naar leefstijlen, woonwerelden en woonmilieus. Belangrijk is dat er homogene buurten in heterogene wijken zijn: niet overal hetzelfde, maar wel een duidelijke identiteit op buurtniveau. De locatie Bisschop Zwijsenstraat 70/70A ligt in een gebied waarin ‘rood’ de meest voorkomende leefstijl is. De gemeente nodigt initiatiefnemers uit om, voor locaties die zich daarvoor lenen, zich meer te richten op de zogenaamde rode en blauwe doelgroepen, vanwege versterking van de innovatiekracht en de economische ontwikkeling van Tilburg. “Rood” staat voor de mensen die vrijheid, creativiteit en flexibiliteit belangrijk vinden.

Er is in Tilburg weliswaar meer behoefte aan eengezinswoningen dan aan appartementen, maar ook aan huurappartementen is een tekort. Aan nieuwe drie- of vierkamerwoningen is het meeste behoefte. Er is onvoldoende aanbod aan huurwoningen in de relatief betaalbare vrije sector. De gemeente streeft naar uitbreiding van de woningvoorraad met een huur van €710 - €900 per maand (prijspeil 2015) en wil met marktpartijen afspraken maken over de bouw van hiervan.

Als er appartementen gebouwd worden, moeten het met lift toegankelijke woningen zijn, zodat ze ook goed bewoond kunnen worden door mensen die slechter ter been zijn. Daarnaast is buitenruimte altijd wenselijk.

#### **4.3.2. Woningbouwopgave**

De gemeente Tilburg maakt samen met acht andere gemeenten deel uit van de regio Hart-van-Brabant. In deze regio maken de gemeenten periodiek samen met de provincie Noord-Brabant afspraken over de kwantitatieve woningbouwopgave, dit voor een voortschrijdende tienjaarsperiode. Basis hiervoor vormt de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose, uit mei 2017.

In de periode 2017-2027 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 tussen 2009 en 2019.

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 gemiddeld op 850-900 woningen per jaar; het gemeentelijke bouwprogramma is hierop afgestemd. Het plan tot de bouw van in totaal 7 appartementen, in combinatie met de werkateliers aan de Bisschop Zwijsenstraat past binnen de gemeentelijke bouwopgave in regionale context (ingevolge artikel 3.1.6. Bro). Onderhavig plan past gezien de harde plancapaciteit aldus binnen de kwantitatieve behoefte.

Naar verwachting zal de vraag op de woningmarkt zich voornamelijk richten op betaalbare en goedkope koop- en huurwoningen. De appartementen zoals in onderhavig plan worden in de ‘Regionale Agenda Wonen 2017’ bestempeld als 'kansrijk'. Een kwalitatieve verschuiving van woningbouwplannen naar de segmenten die als meer kansrijk worden gezien zal de woningbouwproductie ten goede komen. Blijkens de Woonvisie 2015 is er vraag naar de beoogde betaalbare driekamerappartementen met lift. Het Woningmarktonderzoek Tilburg 2019 (Rigo) onderschrijft een tekort aan appartementen met een huur tot €950. Concluderend kan worden gesteld dat zowel kwantitatief als kwalitatief er behoefte is aan de appartementen in onderhavige plan.

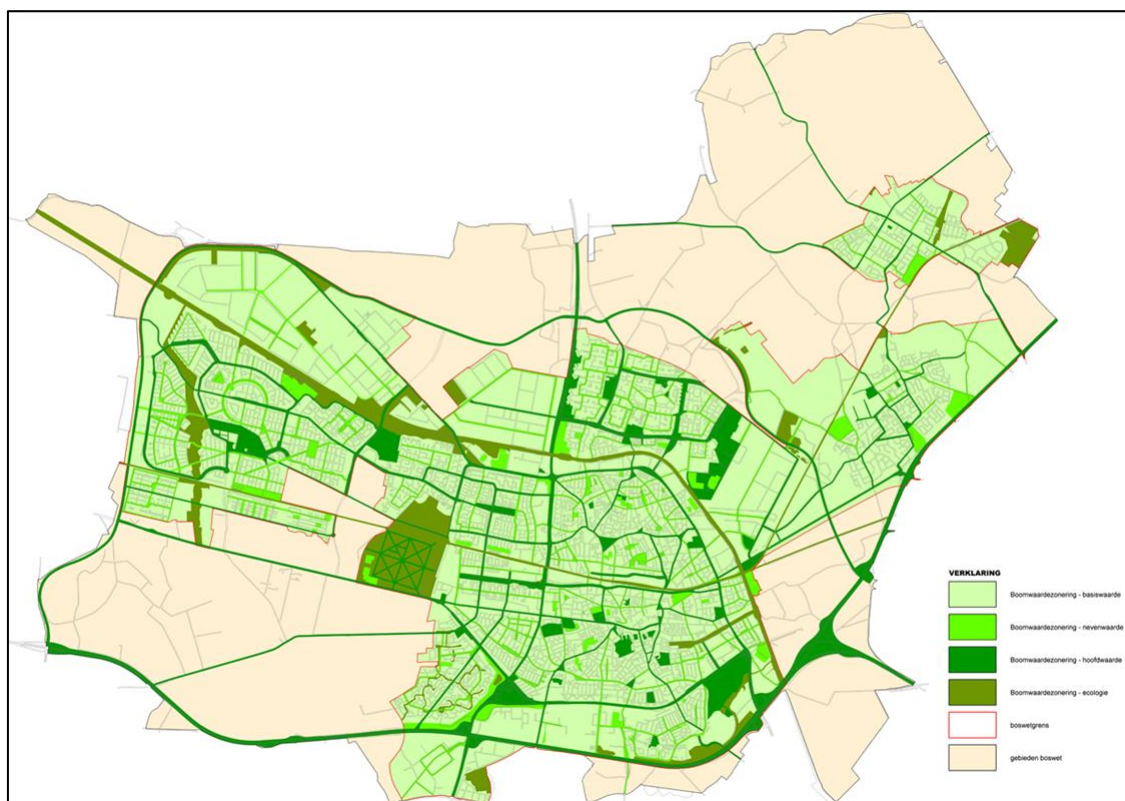
#### **4.3.3. Conclusie**

Vanwege de beperkte beoogde realisatie is - zoals vastgesteld - geen toetsing respectievelijk onderbouwing ingevolge de Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling benodigd. Desalniettemin wordt gesteld, dat de beoogde woningen passen in de gemeentelijke woningbouwopgave en dat het plan voldoet aan de beleidsdoelen uit de Woonvisie. Voor het verdere verloop van de planontwikkeling wordt aanbevolen de woningen levensloopbestendig te ontwerpen en te laten voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

## 4.4 Groen

### 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. 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.



Figuur 4.2 De Boomwaardezoneringskaart

### Maatregelen in onderbouwing

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.

De Bisschop Zwijsenstraat heeft de aanduiding 'Boomwaardezoning – hoofdwaarde'. Dit betekent dat er geen werkzaamheden mogen plaatsvinden binnen een straal van 12 meter vanuit het hart van ter plaatse aanwezige bomen. Aan de straatzijde van de Bisschop Zwijsenstraat 70/70A zijn echter geen bomen aanwezig. Er zijn geen



bomen aanwezig binnen 12 meter van het plangebied. Het plangebied zelf heeft de aanduiding 'Boomwaardezonering – basiswaarde'. Het aspect 'boomwaarde' vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

#### **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 dicht bij 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.

#### **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.

#### **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. De kern van de visie is dat de gemeente Tilburg als volgt 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 vervoerswijzen 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 vervoerswijzen. De gemeente heeft voor de verschillende vervoerswijzen 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.

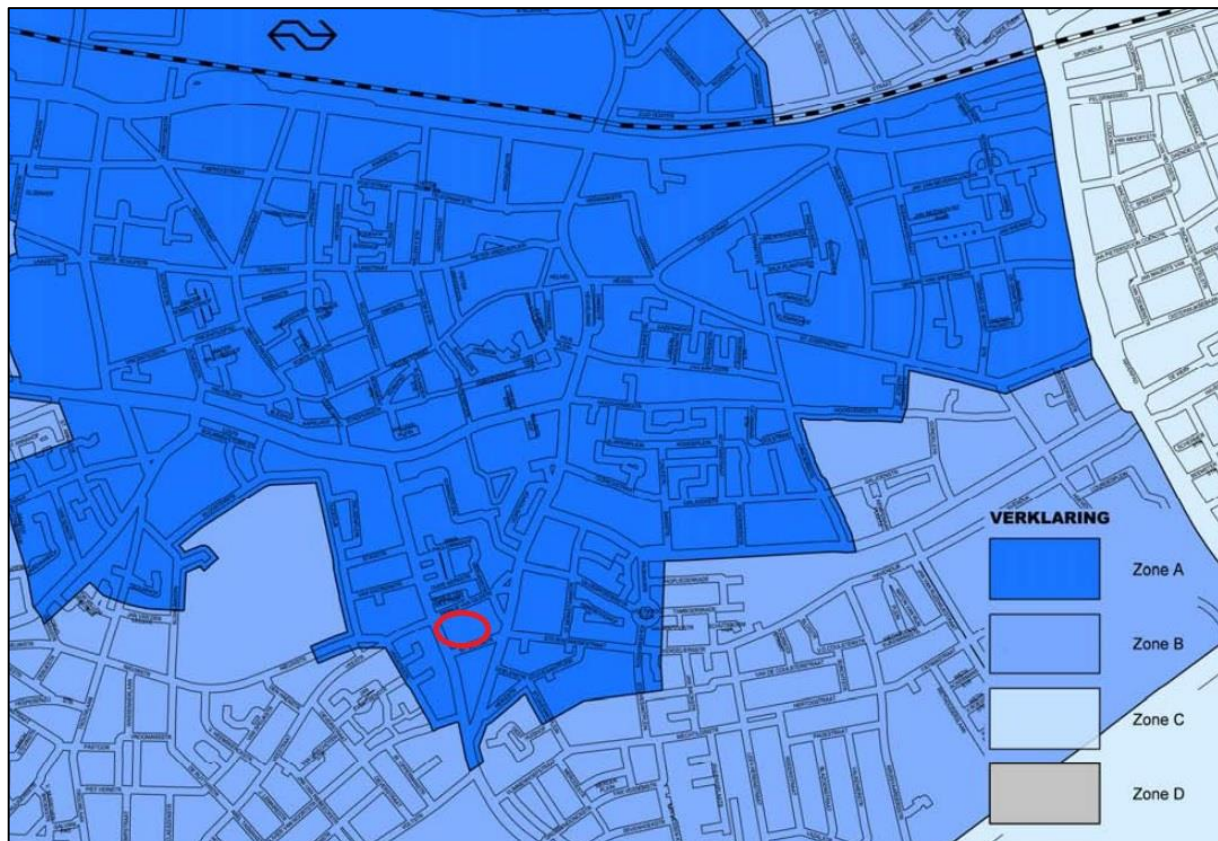
## Parkeren

- Bij vestiging van nieuwe functies en intensivering van bestaande functies worden de parkeernormen en bijbehorend processchema gehanteerd zoals omschreven in de notitie Parkeernormen Tilburg 2017.

## Maatregelen plangebied

De beoogde ontwikkeling impliceert een (zeer) geringe toename van het aantal verkeersbewegingen. Verkeer zal worden verwerkt op de bestaande infrastructuur.

Nieuwe ontwikkelingen in dit gebied moeten voldoen aan de, op dat moment, vastgestelde parkeernormen. Afwijkingen daarin kunnen door het college een vrijstelling krijgen.



**Figuur 4.3** Parkerzones (plangebied rood omcirkeld)

Het plangebied is gelegen in zone A. Hiervoor moeten de parkeernormen aangehouden worden die vallen onder het centrum Tilburg. De zes beoogde appartementen vallen onder de categorie 'woning < 70 m<sup>2</sup>', waarvoor een parkeernorm per woning geldt van 0,9 parkeerplaatsen (inclusief bezoekers). Het penthouse valt onder de categorie 'woning 70 tot 130 m<sup>2</sup>', waar een parkeernorm van 1,0 parkeerplaats per woning geldt (inclusief bezoekers). De werkateliers vallen best onder de categorie 'kantoor (zonder baliefunctie)', waarvoor een parkeernorm van 0,9 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo geldt (inclusief bezoekers). De werkateliers zijn gezamenlijk 216 m<sup>2</sup> groot.

Het planvoornemen beoogt in totaal zeven woningen en zes werkateliers te realiseren. In onderstaande tabel wordt het benodigd aantal parkeerplaatsen ten behoeve van deze beoogde ontwikkeling uiteengezet. De parkeerplaatsen zijn door zowel de woningen als de werkateliers te gebruiken. Derhalve is er de mogelijkheid tot dubbelgebruik. De benodigde parkeerplaatsen afgezet tegen de aanwezigheidspercentages van het CROW publicatienummer 182 worden in navolging van het gemeentelijk beleid aangehouden.

**Tabel 2.1:** het gewogen aantal benodigde parkeerplaatsen

|                                             | Werkdag<br>ochtend | Werkdag<br>middag | Werkdag<br>avond | Koop<br>avond | Nacht      | Zaterdag<br>middag | Zaterdag<br>avond | Zondag<br>middag |
|---------------------------------------------|--------------------|-------------------|------------------|---------------|------------|--------------------|-------------------|------------------|
| Appartementen < 70 m2<br>bewoners (6 x 0,6) | 1,8                | 1,8               | 3,2              | 2,9           | 3,6        | 2,2                | 2,9               | 2,5              |
| Appartement 70-130 m2<br>bewoners (1 x 0,7) | 0,4                | 0,4               | 0,6              | 0,6           | 0,7        | 0,4                | 0,6               | 0,5              |
| Appartementen<br>bezoekers (7 x 0,3)        | 0,2                | 0,4               | 1,7              | 1,5           | 0          | 1,3                | 2,1               | 1,5              |
| Werkateliers (2,16 x 0,9)                   | 1,9                | 1,9               | 0,1              | 0,1           | 0          | 0                  | 0                 | 0                |
| <b>Totaal</b>                               | <b>4,3</b>         | <b>4,5</b>        | <b>5,6</b>       | <b>5,1</b>    | <b>4,3</b> | <b>3,9</b>         | <b>5,6</b>        | <b>4,5</b>       |

Uit de tabel blijkt dat er op de werkdagavond en zaterdagavond in totaal 5,6 (afgerond 6) parkeerplaatsen benodigd zijn conform het parkeerbeleid. In het plan worden 6 parkeerplaatsen gerealiseerd

Het plangebied zal bereikbaar zijn via de Bisschop Zwijsenstraat en de Primus van Gilsstraat. De parkeerplaatsen zullen via de Primus van Gilsstraat (recht van overpad) bereikt kunnen worden. De ontsluiting van de werkateliers aan de achterzijde van het plangebied geschiedt middels het recht van overpad vanaf de Primus van Gilsstraat of via het appartementengebouw.

Het aantal verkeersbewegingen dat deze ontwikkeling oplevert bedraagt circa 30 verkeersbewegingen per dag. De bestaande infrastructuur kan deze toename opvangen. De parkeerplaatsen liggen op een achterterrein dat via een recht van overpad bereikt moet worden. Dubbelgebruik kan worden gegarandeerd, mits:

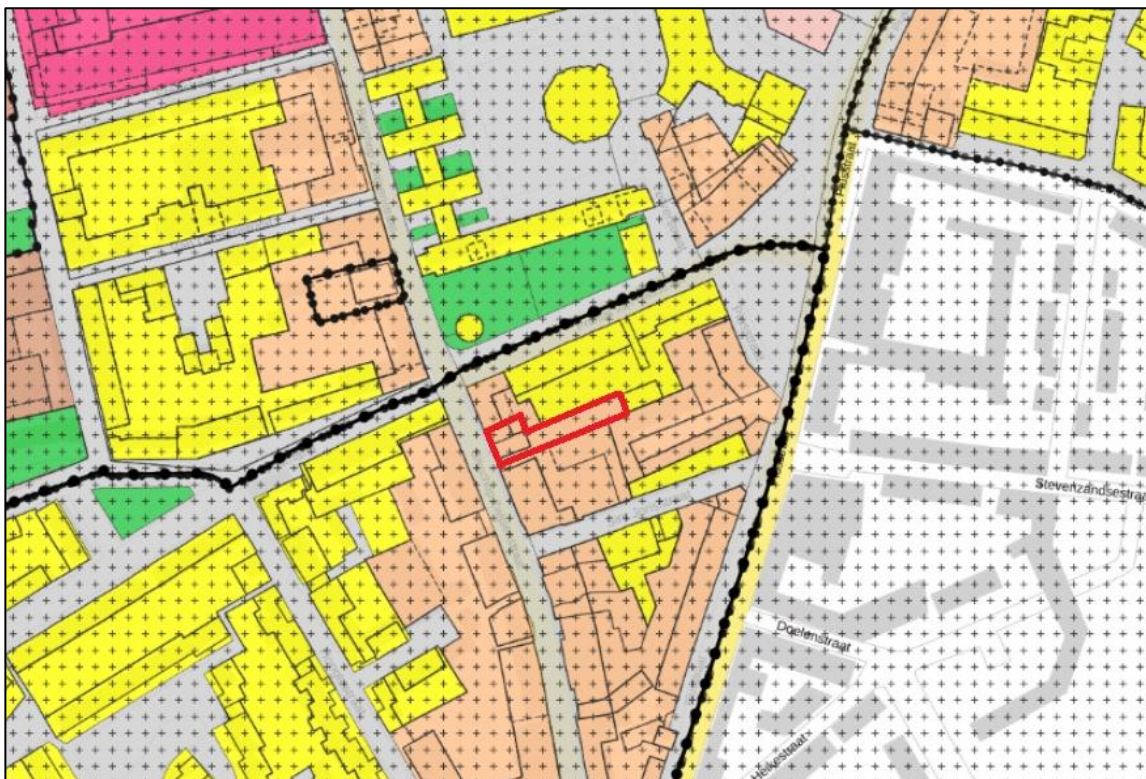
- géén parkeerplaatsen kunnen worden toegewezen aan bewoners en de gebruikers van de werkateliers en alle parkeerplaatsen dus altijd voor elke gebruiker of bezoeker van het complex toegankelijk zijn;
- bewijs wordt geleverd van het recht van overpad, waarin niet alleen de toegang voor bewoners en de gebruikers van de werkateliers is geregeld, maar ook de toegang voor bezoekers.



## 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.



**Figuur 5.1** Inventarisatie van functies in directe omgeving plangebied (plangebied rood omlijnd).

Uit de inventarisatie blijkt dat er geen bedrijfsfuncties in de buurt van het plangebied gelegen zijn. In de omgeving van het plan zijn planologisch gezien woningen en maatschappelijke functies mogelijk alsmede bedrijven tot maximaal milieucategorie 2 uit de bijgevoegde bedrijvenlijst bij het bestemmingsplan 'Transvaalplein e.o. 2008'. Omdat er sprake is van een gemengde omgeving is het conform de VNG-brochure verantwoord om de richtafstand met 1 stap te verkleinen. Dit betekent een aan te houden richtafstand van 10 meter. Na verkleining van de afstandsstep blijken er geen bedrijven te zijn die van invloed zijn op het plangebied.

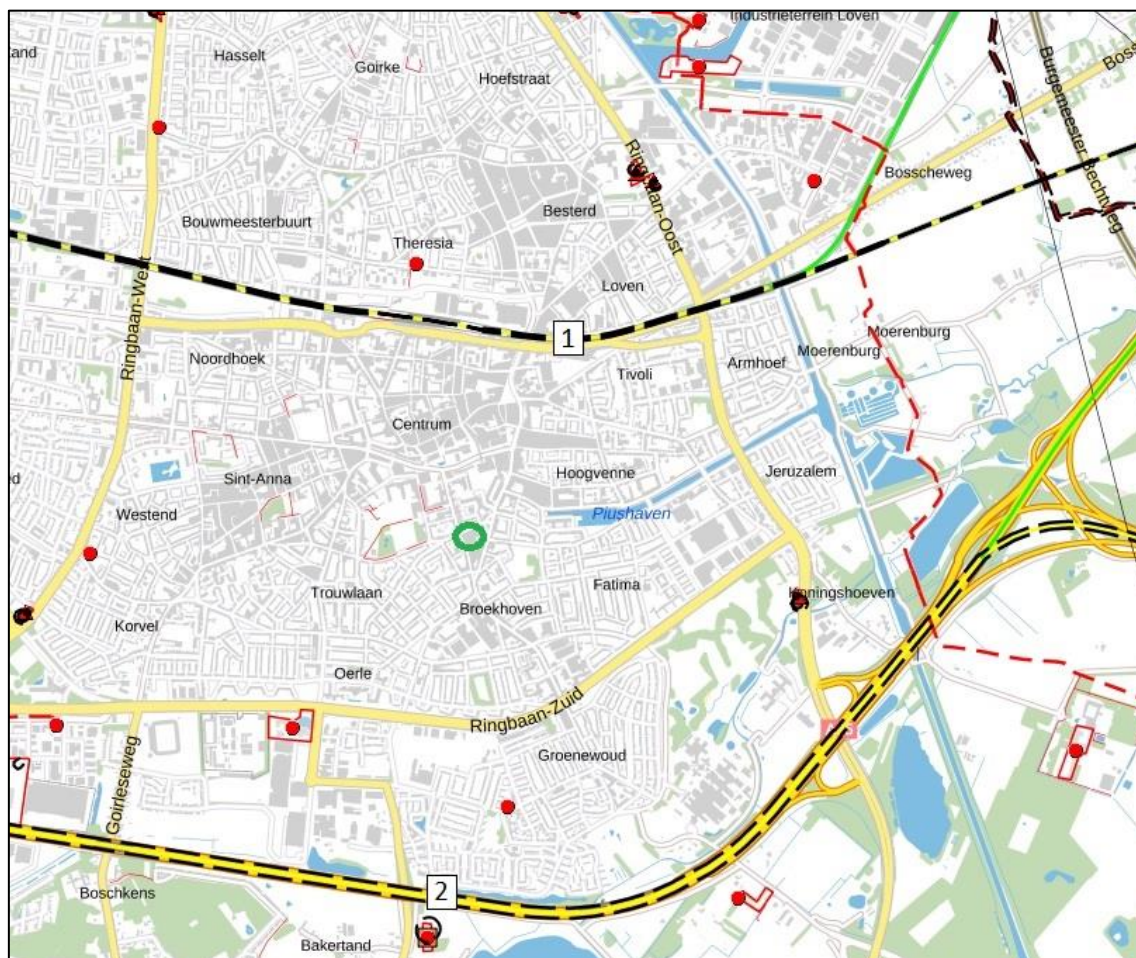
Hoewel in het onderliggende bestemmingsplan is beoordeeld dat hiermee voor de woningen binnen deze bestemming sprake is van een aanvaardbaar woon en leefklimaat is voor dit plan aansluiting gezocht bij de lijst functiemenging. Ten opzichte van het eerdere bestemmingsplan geeft dit aan de ene kant een verruiming en aan de andere kant worden andere activiteiten niet meer toegestaan. Zo wordt gezien de kwetsbaarheid van omliggende woningen de activiteiten met het aspect "gevaar" beperkt. Terwijl er vanuit het aspect "geluid" juist een verruiming is omdat er al sprake is van een levendige omgeving. Met de toepassing van de lijst functiemenging is er een betere afstemming tussen het wonen en het werken binnen de bestemming gemengd. Dit sluit ook beter aan bij de beoogde menging van werkateliers en woningen.

Hiermee wordt voldaan aan de richtafstanden binnen de bestemming Maatschappelijk. Het aspect bedrijven- en milieuzonering vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

## 5.2 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

Wanneer er sprake is van een situatie waarin externe veiligheid een rol speelt en waarin de overheid als bevoegd gezag een beslissing dient te nemen, moet namelijk beoordeeld worden of de situatie niet in strijd is met de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico en dient het groepsrisico verantwoord te worden.



**Figuur 5.2** Uitsnede uit de risicokaart (potentiële risico's genummerd, plangebied groen omcirkeld).

### Risicobron nummer 1

De spoorweg Route 12, Breda aansluiting – Tilburg (spoorwegtrajectnummer 12W.2) is op ongeveer 1 kilometer van het plangebied gelegen. Over de spoorweg vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. De spoorweg heeft een PR-plafond van 8 meter, een GR-plafond 10-7 van 57 meter en een GR-plafond 10-8 van 221 meter. Er is een plasbrandaandachtsgebied aanwezig. Voor de stof B2 geldt een Warme/koude Blevende verhouding van 0.75. Tabel 5.1 geeft een inventarisatie weer van de verschillende gevaarlijke stoffen die over de spoorweg vervoerd worden.



**Tabel 5.1: gegevens Spoorwegroute 12, spoorwegtrajectnummer 12W.2**

| Stofcategorie |                          | Hoeveelheden (ketelwagens per jaar) | Maximale effectafstand (m) |
|---------------|--------------------------|-------------------------------------|----------------------------|
| A             | brandbaar gas            | 4350                                | 460                        |
| B2            | toxisch gas              | 2500                                | 995                        |
| B3            | zeer toxisch gas         | 0                                   | >4000                      |
| C3            | zeer brandbare vloeistof | 5650                                | 35                         |
| D3            | toxische vloeistof       | 3800                                | 375                        |
| D4            | zeer toxische vloeistof  | 50                                  | >4000                      |

Op basis van het Basisnet weg kan worden geconcludeerd dat het plangebied niet is gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour van de spoorweg. Het plangebied is wel gelegen binnen de maximale effectenstand als gevolg van D4. De afstand van het plangebied tot de spoorweg bedraagt meer dan 200 meter. Op grond van het Bevt (artikel 7) kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

#### Risicobron nummer 2

De Rijksweg 58, afrit 11 (Goirle) afrit 10 (Hilvarenbeek) is op ongeveer 1,74 kilometer van het plangebied gelegen. Over de Rijksweg vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. De Rijksweg A58 bevat geen groepsrisico, echter wel een plaatsgebonden risico van 24 meter en een plasbrandaandachtsgebied. Tabel 1 weergeeft een inventarisatie van de verschillende gevaarlijke stoffen die over de Rijksweg vervoerd worden.

**Tabel 5.2: gegevens Rijksweg A58**

| Stofcategorie |                          | Hoeveelheden (ketelwagens per jaar) | Maximale effectafstand (m) |
|---------------|--------------------------|-------------------------------------|----------------------------|
| LF1           | brandbare vloeistof      | 24983                               | 45                         |
| LF2           | zeer brandbare vloeistof | 35476                               | 45                         |
| LT1           | toxische vloeistof       | 2684                                | 730                        |
| LT2           | toxische vloeistof       | 5110                                | 880                        |
| LT3           | toxische vloeistof       | 0                                   | > 4000                     |
| GF1           | brandbaar gas            | 0                                   | 40                         |
| GF2           | brandbaar gas            | 582                                 | 280                        |
| GF3           | brandbaar gas            | 4542                                | 355                        |
| GT2           | toxisch gas              | 0                                   | 245                        |
| GT3           | toxisch gas cat. 3       | 0                                   | 560                        |
| GT4           | toxisch gas cat. 4       | 486                                 | > 4000                     |
| GT5           | toxisch gas cat. 5       | 99                                  | > 4000                     |

Op basis van het Basisnet weg kan worden geconcludeerd dat het plangebied niet is gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour van de rijksweg. Het plangebied is wel gelegen binnen de maximale effectenstand als gevolg van GT4 en GT5. De afstand van het plangebied tot de rijksweg bedraagt meer dan 200 meter. Op grond van het Bevt (artikel 7) kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

#### Beperkte verantwoording

Het standaardadvies van de Brandweer Midden- en West-Brabant is van toepassing, maar geldt niet als basis voor de verantwoording groepsrisico. De verantwoording word hieronder beknopt toegelicht:

#### **Scenario**

Voor onderhavig spoorweg en Rijksweg is een toxisch scenario het leidende scenario (vanwege de stof D4, GT4 en GT5). Hierbij moet rekening gehouden worden met een toxisch wolk. In dit scenario komt een wolk met giftige stoffen vrij die zich verspreid in de omgeving. Deze kan ontstaan als gevolg van:

- een brand bij een inrichting met gevaarlijke stoffen (giftige verbrandingsproducten, rookwolk);
- en/of het lek raken van een container/tankwagen/etc. met gevaarlijke stoffen (door uitdampingverspreiding in de omgeving).

Aanwezigen in het plangebied die worden blootgesteld aan de toxische wolk kunnen ernstige gezondheidsschade oplopen en kwetsbare groepen (longpatiënten) kunnen in de 'worst case scenario' overlijden. Overige gevolgen zijn last van de luchtwegen en branderige ogen.

### **Mogelijkheden maatregelen ter verbetering van de veiligheid**

Ter verbetering van de veiligheid wordt geadviseerd om de volgende standaard maatregelen te (laten) treffen:

1. actief communiceren met de burgers in het invloedsgebied over de risico's en de mogelijk te nemen maatregelen. Werknemers en bewoners moeten op de hoogte zijn van wat men moet doen in geval van een ongeval. Dit vraagt om een actief beleid op het gebied van risicocommunicatie;
2. De inrichtinghouders te stimuleren in hun ontruimingsplan aandacht te besteden aan externe incidenten. De BHV organisatie moet niet alleen voorbereid zijn op interne incidenten, maar moet ook weten hoe te handelen bij een incident met toxische stoffen of toxische verbrandingsproducten in de omgeving;
3. Bij gebruik van mechanische ventilatie in nieuwe bouwwerken dient een afsluitbare mechanische ventilatie toegepast te worden. Bij vrijkomen van toxische stoffen (toxische wolk) zullen deze door de mechanische ventilatie de gebouwen ingezogen worden. In het algemeen is een mechanische ventilatie niet (makkelijk) uit te zetten. Om binnen afgeschermd te zijn van toxische stoffen moet de ventilatie of centraal of met een noodknop uit te zetten;
4. Extra controle bij bouwvergunning op de detaillering van gevels en ramen, waardoor overmatige ventilatie als gevolg van tocht niet kan plaatsvinden. Wanneer de voorwaarden uit het Bouwbesluit 2012 strikt worden nageleefd blijft het binnenklimaat van een bouwwerk voldoende veilig gedurende ongeveer 4 uur.

### **Mogelijkheden voor de rampenbestrijding**

Voor een goede bestrijdbaarheid is het noodzakelijk dat de brandweer voldoende snel ter plaatse kan komen. De dichtstbijzijnde brandweerkazerne ligt aan de Fabriekstraat 34 (Tilburg) en ligt op ongeveer 2 kilometer op 8 minuten afstand van het plangebied af. De woonfunctie / overige gebruiksfunctie (ateliers) zijn bereikbaar binnen de door de Brandweer geëiste opkomsttijd (12 minuten).

### Waarschuwings- en alarmeringsinstallatie

Binnen de bebouwde kom en de omliggende kernen is er voldoende dekking van de WAS-installatie. Daarnaast is NL-Alert operationeel voor vele mobiele telefoons. Met betrekking tot zelfredzaamheid vervult, na instructie over het toxisch scenario, de WAS-installatie alsmede NL-Alert een optimaal middel om te voldoen aan de zelfredzaamheidseisen.

### Bluswatervoorziening

Om een brand in het plangebied te kunnen bestrijden is het noodzakelijk dat er voldoende primair- en secundair bluswater aanwezig is. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij eveneens een omgevingsvergunning deelzaak bouwen noodzakelijk is, wordt de aanwezigheid van bluswater in het kader van deze vergunning getoetst. Bij nieuwe uitbreidingsplannen en of grote lokale ontwikkelingen zult u hierover separaat advies moeten vragen bij de Brandweer Midden en West Brabant.

### Bereikbaarheid

De planlocatie moet bereikbaar zijn voor voertuigen van hulpverleningsdiensten. De eisen ten aanzien van de bereikbaarheid zijn opgenomen in de brancherichtlijn handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid. Als de wegen in het plangebied voldoen aan de CROW 165 zijn geen problemen met de bereikbaarheid te verwachten.

### **Zelfredzaamheid**

Zelfredzaamheid heeft betrekking op het kunnen vluchten / schuilen van aanwezigen binnen het plangebied. De genoemde maatregel 'risicocommunicatie' verbetert de zelfredzaamheid voor wat betreft de inschattingmogelijkheden van gevaar. De genoemde maatregelen ventilatie en detaillering verbeteren de vluchtmogelijkheden/schuilmogelijkheden. Het plangebied is ontvluchtbaar via de Bisschop Zwijnsenstraat en de Primus van Gilsstraat. Aanwezigen binnen het plangebied dienen op de hoogte te worden gebracht van het mogelijke scenario. De voorgestelde maatregelen met betrekking tot vluchtmogelijkheden, het informeren en de veiligheidsmaatregelen dienen te worden verwerkt in het plan en te worden toegepast bij de realisatie en het beheer van het planvoornemen. De verantwoordelijkheid hiervan ligt bij initiatiefnemer.

Het bevoegd gezag accepteert de externe veiligheidsrisico's en neemt de verantwoording voor het groepsrisico.



### **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***

Tritium Advies heeft een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd (Tritium Advies, akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Bisschop Zwijsenstraat 70/70a Tilburg, 1902/046/LT-01, versie 3, 16 augustus 2019). Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de wegen Bisschop Zwijsenstraat, Primus van Gilsstraat en Piusstraat. Het plan is tevens gelegen in de nabijheid de 30 km/uur weg Sint Jorisstraat.

Voor de 30 km/uur weg Sint Jorisstraat geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe appartementen de richtwaarde van 48 dB niet overschrijdt.

Voor de gezoneerde wegen Piusstraat en Primus van Gilsstraat geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe appartementen overschrijdt.

Voor de gezoneerde weg Bisschop Zwijsenstraat geldt dat de geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde op een aantal toetspunten overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt met uitzondering van de voorgevel (ter hoogte van de begane grond tot en met tweede verdieping) niet overschreden. Een overschrijding van de maximale ontheffingswaarde wordt in principe niet toegestaan door de Wet geluidhinder. De voorgevel wordt echter "doof" uitgevoerd. Hierbij worden incidenteel te openen delen zoals een verhuisraam toegepast.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is tevens niet doeltreffend in onderhavige situatie. Er is reeds een stiller wegdek aanwezig. Het toepassen van een ander stiller wegdek ontmoet overwegende bezwaren van financiële aard.

Ten behoeve van het akoestisch onderzoek is tevens rekening gehouden met het document "Hogere waarde beleid Gemeente Tilburg" versie april 2015 van de gemeente Tilburg. Alle appartementen beschikken over een geluidluwe achtergevel. Aan deze achtergevel zijn de slaapkamers gelegen waarbij te openen delen zijn aangebracht. Aan de achtergevel is tevens de gemeenschappelijke tuinzone gelegen. Alle appartementen beschikken derhalve tevens over een gemeenschappelijke en geluidluwe buitenruimte.

Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Aangezien in onderhavige situatie sprake is van een procedure hogere waarde, is voor de appartementen een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels uitgevoerd. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform dit onderzoek) is vervolgens een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

#### ***Geluidswering gevels***

Tritium Advies heeft ten behoeve van de conclusie van het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï een akoestisch onderzoek geluidswering gevels (Tritium Advies, akoestisch onderzoek geluidswering gevels, Bisschop Zwijsenstraat 70/70a Tilburg, 1902046LT-02, versie 2, 13 augustus 2019) uitgevoerd. Doel van dit akoestisch onderzoek is te bepalen of de appartementen voldoen aan de eisen zoals gesteld in het bouwbesluit met betrekking tot bescherming tegen geluid van buiten. Door het toepassen van de juiste voorzieningen zoals opgenomen in het rapport is een akoestisch goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

#### ***Railverkeerslawaaï***

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van het spoortraject Tilburg-Breda / Tilburg-Eindhoven / Tilburg-

's-Hertogenbosch. De normen uit hoofdstuk VII ("zones langs spoorwegen") van de Wet geluidhinder zijn hierdoor niet van toepassing.

#### ***Industrielawaai***

In en rondom het plangebied is de vestiging uitgesloten van bedrijven die vallen onder artikel 2.4 van het Inrichtingen en Vergunningen Besluit (c.q. de desbetreffende bijlage bij de Wabo). Hoofdstuk V "Zones rond industrieterreinen" van de Wet geluidhinder is hierdoor niet van toepassing.

#### ***Luchtvaartlawaai***

Als gevolg van de nabijheid van het militaire vliegveld Gilze-Rijen gelden in delen van Tilburg geluidcontouren (de zogenaamde Ke-contouren). Deze contouren liggen niet over het plangebied.

### **5.4 Lucht**

Het doel van de Wet luchtkwaliteit (opgenomen in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer) is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Het besluit is primair gericht op het voorkomen van effecten op de gezondheid van mensen. De grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM10; fijn stof), 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.

De bestemmingen in het plangebied zijn getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen uit hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Het plan voorziet in de realisatie van 7 appartementen en 6 werkateliers. Hierdoor kan het plan worden gekenmerkt als een "niet in betekenende mate"-project, zoals bedoeld in het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen). Er zijn geen luchtgevoelige bestemmingen, zoals bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen). Vanuit de Wet milieubeheer bestaat in relatie tot luchtkwaliteit dan ook geen bezwaar tegen dit plan.

### **5.5 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 verontreinigingssituaties op basis van een uitvoerig bodemonderzoek.

Lankelma Ingenieursbureau (Verkennd Bodemonderzoek Bisschop Zwijzenstraat 70/70A, projectnummer 1900055, d.d. 28 juni 2019) heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierin is de milieuhygienische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygienisch oogpunt geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de beoogde nieuwbouw op de locatie.

Wanneer men (graaf)werkzaamheden en/of wijzigingen uit gaat voeren, dient men rekening te houden met de volgende zaken:

- wanneer men grond van de locatie wil afvoeren dient men rekening te houden met afzetkosten. Een acceptant van de grond kan een aanvullend onderzoek eisen (lees partijkeuring). Op basis van dit onderzoek is de grond indicatief als zijnde klasse wonen/AW2000 bestempeld;
- het verlenen van een omgevingsvergunning is ter competentie aan het bevoegd gezag.

### **5.6 Geur**

#### ***Industriële geur***

Er wordt voldaan aan de milieuzonering van omliggende bedrijven ten opzichte het plangebied. Er is dan ook geen sprake van geurhinder voor de binnen het plangebied verblijvende mensen. Er zijn geen industriële bedrijven in de buurt van het plangebied gelegen waarvan de aan te houden richtafstand volgende uit de VNG-uitgave tot het plangebied reikt.

### ***Agrarische geur***

Binnen twee kilometer van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven aanwezig. Er is dan ook geen sprake van geurhinder afkomstig van veehouderijen in de omgeving.

## **5.7 Natuur en ecologie**

### ***5.7.1 Wettelijke kaders***

De bescherming van de natuur is in Nederland wettelijk vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Daarnaast vindt beleidsmatig bescherming van natuurwaarden plaats in het Nationaal Natuurnetwerk (voorheen bekend als ecologische hoofdstructuur - EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in de Structuurvisie en Verordening Ruimte vastgelegd.

### **Wet natuurbescherming**

Op 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt de Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet en Boswet. De Wet Natuurbescherming bestaat uit een onderdeel soortenbescherming (ter vervanging van de Flora- en faunawet) en een onderdeel gebiedsbescherming (ter vervanging van de Natuurbeschermingswet). De Wet Natuurbescherming voorziet in een meer directe doorvertaling en interpretatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn en andere internationale verdragen en overeenkomsten. Daarnaast verschuift onder de nieuwe wet het bevoegd gezag van het rijk naar de provincies.

### **Soortenmanagementplan Oude Stad Tilburg**

Om op een ontwikkelingsgerichte manier invulling te geven aan de wettelijke beschermingsstatus van gebouw bewonende diersoorten, heeft Gemeente Tilburg het Soortenmanagementplan Oude Stad Tilburg opgesteld. Hieraan is een gebiedsontheffing Flora- en faunawet gekoppeld, waar initiatiefnemers van bestemmingsplannen in de Oude Stad (het gebied begrensd door het Wilhelminakanaal, A58 en bosgebieden aan de westzijde van Tilburg) gebruik van kunnen maken. Initiatiefnemers van ontwikkelingen met mogelijke effecten op de gebouw bewonende soorten huismus, gierzwaluw en vleermuizen hoeven in dat geval niet meer afzonderlijk jaarrond onderzoek uit te voeren of een ontheffing aan te vragen. In plaats daarvan gelden een aantal voorwaarden uit het SMP, zoals het uitvoeren van een omgevingscheck voorafgaand aan de werkzaamheden, het werken volgens het "Ecologisch Werkprotocol SMP" en het aanbrengen van faunavoorzieningen in nieuwbouw.

### ***5.7.2 Analyse plangebied***

Het plangebied ligt op ruime afstand van wettelijk beschermde natuurgebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft Kampina & Oisterwijkse Vennen op circa 3,8 kilometer van het plangebied. Gezien deze afstand en de zeer beperkte externe invloed van de geplande ontwikkeling kunnen negatieve effecten op dit Natura 2000-gebied op voorhand redelijkerwijs worden uitgesloten.

In voorliggend plan heeft al reeds sloop plaatsgevonden van de voormalige bebouwing en zijn derhalve geen beschermde soorten te verwachten. Uiteraard geldt voor alle soorten de wettelijke zorgplicht voor flora en fauna mochten deze toch worden aangetroffen. In het kader van de zorgplicht zijn echter geen specifieke voorzorgsmaatregelen verbonden aan dit plan.

### ***5.7.3 Natuurinclusief bouwen***

De ontwikkellocatie Bisschop Zwijsenstraat 70/70a ligt binnen het gebied waarvoor het "Soortenmanagementplan gebouw-bewonende diersoorten" van kracht is. Binnen dit gebied is het vanuit de Wet Natuurbescherming eenvoudiger geworden om te slopen, mits in nieuwbouw rekening gehouden wordt met natuurinclusief bouwen, c.q. het opnemen van faunavoorzieningen in het gebouw. Het gaat dan om relatief beperkte ingrepen zoals het inmetelen van neststenen. Er worden met name kansen gezien voor gewone dwergvleermuis en de gierzwaluw. Voorzieningen voor vleermuizen dienen (een deel van de dag) zonbeschenen te zijn, voorzieningen voor gierzwaluwen juist beschaduw

### ***5.7.4 Conclusie***

Vanuit de Wet Natuurbescherming zijn geen beperkingen of voorwaarden aan het plan verbonden. Ook vanuit de natuurbeschermingsregels uit de Interim omgevingsverordening (Natuurnetwerk Brabant en Groenblauwe Mantel) zijn geen beperkingen of voorwaarden aan het plan verbonden.

## 5.8 Geitenmoratorium

In juni 2017 heeft de Provincie een geitenmoratorium (voor geitenhouderijen met meer dan 50 geiten) opgenomen in de Verordening ruimte. Dit betekent dat geitenhouderijen hun dierenverblijven niet mogen uitbreiden en er geen nieuwe geitenhouderijen mogen worden opgericht. Aanleiding hiervoor was het RIVM-onderzoek "Veehouderij en gezondheid Omwonenden- aanvullende studies" (VGO2). Uit dit onderzoek blijkt dat mensen die binnen 2 kilometer van een geitenhouderij wonen een verhoogde kans op longontsteking hebben. De oorzaak van dit verhoogde risico op longontsteking is niet bekend en wordt op dit moment in opdracht van het Rijk nader onderzocht door het RIVM.

De provinciale verordening regelt alleen de situatie gezien vanuit de positie van geitenboeren (voor hen geldt namelijk dat verbod). Echter, bij het opstellen van ruimtelijke plannen (o.a. bestemmingsplannen) moet ook aan de zgn. omgekeerde werking worden getoetst. Hiervoor heeft het college op d.d. 14 mei 2019 de beleidslijn geitenmoratorium in ruimtelijke plannen vastgesteld. Dit houdt in dat:

- wooninitiatieven binnen stedelijk gebied (zgn. inbreidingslocaties) zonder meer worden toegestaan;
- kleine woningbouwinitiatieven buiten de bebouwde kom worden toegestaan met een maximum van 5 Ruimte voor Ruimte-woningen in ruil voor het inleveren van vergunde fosfaatrechten binnen de gemeentelijke grenzen;
- met initiatiefnemers worden afspraken gemaakt om potentiële bewoners van nieuwe woningen binnen een straal van 2 km van een geitenhouderij te informeren over de gezondheidsrisico's;
- nieuwe initiatieven met de planologische bestemmingen kinderdagverblijf, verzorgingshuis, verpleeghuis en zorgwoning niet worden toegestaan binnen een straal van 2 km van een geitenhouderij;
- de overige initiatieven waarvoor een ruimtelijke afweging nodig is en niet passen in bovenstaande criteria worden voorgelegd aan de GGD voor screening van de gezondheidsrisico's.

Wanneer nieuwe onderzoeken tot andere inzichten over gezondheidsrisico's in relatie tot geitenhouderijen leiden zal een nieuw beleidsvoorstel worden gedaan.

### *Conclusie*

Het plangebied is niet gelegen binnen 2 kilometer van een geitenhouderij. Daarmee zijn er voor onderhavig planvoornemen geen consequenties en/of belemmeringen.

## 6. Water

### Duurzaam waterbeheer

#### Beleidskader

Het waterschap De Brabantse Delta heeft het Waterbeheerplan 'Grenzeloos Verbindend' 2016 - 2021 vastgesteld op 22 december 2015. Tevens is het Provinciale Milieu en Waterplan 2016 - 2021 door de provincie Noord Brabant vastgesteld. Beide plannen lopen parallel met de 2<sup>e</sup> 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 Rioleringsplan 2010-2015 en voorgaande Gemeentelijk Rioleringsplannen.

#### Bestaand watersysteem

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 625 m<sup>2</sup> en is volledig bebouwd en verhard. In de oude situatie waren de volgende oppervlakten van toepassing, de bebouwing is pas recent gesloopt:

| Bestaande situatie<br>Oppervlakten | m <sup>2</sup> |
|------------------------------------|----------------|
| Bebouwing (daken)                  | 535            |
| Terrein verhard (binnen perceel)   | 90             |
| Terrein verhard (openbaar)         | 0              |
| Terrein onverhard                  | 0              |
| Water                              | 0              |

#### Bodem

Uit het bodemonderzoek is gebleken dat de bodem tot een verkende diepte van 3,5 m-mv overwegend uit matig fijn, matig siltig zand bestaat. Met name de bovengrond is matig humushoudend. Matig fijn, matig zand kent een k-waarde (doorlatendheidswaarde) van 10 meter per dag.

De provinciale kwel- en infiltratiekaart van Noord-Brabant weergeeft voor het plangebied de aanduiding 'infiltratie'. De bodem wordt, rekening houdende met de k-waarde van de bodem, geschikt bevonden voor infiltratie.

Het plangebied ligt op circa 14,2 m+NAP.

#### Grondwater

De diepste grondwaterspiegel lag op 2,01 m-mv. De toestroming is goed. Het grondwater is niet belucht. Het grondwater in het ondiepe (freatische) grondwater stroomt regionaal gezien in overwegend oostelijke richting. De locatie ligt niet in een intrekgebied van een grondwaterwinning c.q. een grondwaterbeschermingsgebied. Met maatgevende grondwaterstanden ruim twee meter onder het maaiveld, is de ontwatering in de bestaande situatie voldoende.

#### Oppervlaktewater

Er ligt geen oppervlaktewater binnen of in de buurt van het plangebied.

## Plangebied

De locatie is niet gelegen in een afkoppelgebied; de gemeente heeft in het vastgestelde beleid van de SWR geen voornemens om het regenwater af te koppelen van het gemengde riool. Voor het plangebied zijn in de SWR geen specifieke opgaven, behalve de algemene doelstellingen voor de gehele gemeente. Er is geen sprake van een grote toename van verhard oppervlak. Hiermee zijn er geen significante effecten voor het waterbelang.

Het ontwerp van de beoogde ontwikkelingen is opgesteld door Michiels Architecten BNA. Voor het berekenen van de waterbergingsopgave wordt uitgegaan van het geleverde ontwerp 'CAP-71 | Bisschop Zwijsenstraat 70/70a te Tilburg'. Binnen het plangebied worden verschillende woningen en werkateliers gerealiseerd, worden privé- en gemeenschappelijke tuinen alsmede parkeerplaatsen aangelegd. Tabel 5.4 geeft de verharding in zowel de huidige als toekomstige situatie weer.

| gebruik oppervlak                                        | nieuwe situatie                |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Totaal plangebied                                        | 625 m <sup>2</sup>             |
| Totale dakoppervlak gebouwen                             | circa 350 m <sup>2</sup>       |
| Parkeerterrein (halfverharding / verhard) <sup>1</sup>   | circa 61 m <sup>2</sup>        |
| Parkeerterrein (halfverharding / onverhard) <sup>1</sup> | circa 61 m <sup>2</sup>        |
| Verharding paden                                         | circa 50 m <sup>2</sup>        |
| Tuinzone gemeenschappelijk (groen) <sup>2</sup>          | circa 61 m <sup>2</sup>        |
| Tuinzone privé (groen) <sup>2</sup>                      | circa 9 m <sup>2</sup>         |
| Tuinzones (verhard) <sup>2</sup>                         | circa 48 m <sup>2</sup>        |
| <b>Totaal daken en terreinverhardingen</b>               | <i>circa 509 m<sup>2</sup></i> |
| <b>Totaal onverhard</b>                                  | <i>circa 116 m<sup>2</sup></i> |

1 50% van de halfverharding wordt aangemerkt als verhard oppervlak t.b.v. de watercompensatie

2 40% van de tuinzones wordt aangemerkt als verhard oppervlak t.b.v. de watercompensatie



**Figuur 6.1** Afname oppervlakte verharding.

Tilburg streeft naar een betere leefomgeving. Daarbij speelt de trits vasthouden-bergen-afvoeren een centrale rol. In eerste instantie gaat het om het gebiedseigen water zoveel mogelijk vast te houden (trits vasthouden-bergen-afvoeren). Mogelijkheden hiervoor zijn:

- Water opvangen in poelen, regentonnen e.d.
- Minder terrein verhard;
- Hergebruiken van regenwater voor bijvoorbeeld toiletspoeling of wassen van voertuigen;
- Groene daken;
- Waterdoorlatende verharding.



Er is sprake van een afname aan verharding. De hydrologische situatie verbetert binnen het plangebied. Er wordt gebruik gemaakt van waterdoorlatende verharding binnen het parkeren. Daarnaast is met de gemeente Tilburg in samenspraak gekozen voor een zo groen mogelijke invulling van het plangebied. De bodem is geschikt voor infiltratie. Het aspect water vormt geen belemmering voor de toekomstige situatie.

## **7 Economische uitvoerbaarheid**

Het onderhavige plan bevat een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. De grondexploitatiewet (afdeling 6.4 van de Wro) is om die reden van toepassing en in beginsel is dus een exploitatieplan vereist. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 lid 2 van de Wro hoeft in casu echter geen exploitatieplan te worden opgesteld. Doordat met initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst is gesloten, is het verhaal van kosten die de gemeente moet maken 'anderszins verzekerd' door die overeenkomst. Met betrekking tot de gemeentelijke plan- en apparaatskosten ten behoeve van het opstellen van dit plan zijn door de initiatiefnemer leges betaald. Daarnaast is met de initiatiefnemer een overeenkomst inzake het verhaal van tegemoetkomingen in planschade gesloten. In deze overeenkomst is bepaald dat schade als gevolg van dit bestemmingsplan, die op grond van afdeling 6.1. Wro voor vergoeding in aanmerking komt, zal worden vergoed door de initiatiefnemer. Gelet op het voorgaande is het plan economisch uitvoerbaar.



reacties, 7 positieve reacties met enkele kanttekeningen (met betrekking tot parkeren, de balkons (verkeerslawaaï), bezonning van omwonende zijn terras) en de inkijk van de werkateliers en veiligheid op het binnenterrein) en één negatieve reactie ontvangen.

In samenspraak heeft initiatiefnemer gezocht naar oplossing betreffende de naar voren gebrachte kanttekeningen de omwonenden. Betreffende het parkeren heeft initiatiefnemer aan de hand van de opmerking opnieuw bekeken hoeveel parkeerplaatsen benodigd zijn (mede in relatie tot de werkateliers), en heeft aan de hand hiervan een extra parkeerplaats in het ontwerp toegevoegd. Met betrekking tot de balkons had omwonende een vraag of dit qua verkeerslawaaï wel verantwoord was. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat de toekomstige bewoners zich kunnen terugtrekken naar de binnenruimten of de binnentuin. Betreffende de inkijk is het glas naar aanleiding van de kanttekening aan de noordzijde verminderd met 50%. Daarnaast is het gebruik maken van leilindes aangeboden om de inkijk verder te reduceren. Voor het garanderen van de veiligheid op het binnenterrein is het gebruik maken van een automatische poort een mogelijkheid, waar initiatiefnemer aangegeven heeft bereid te zijn om hieraan mee te werken. Na overleg met een omwonende met betrekking tot bezonning, is geconcludeerd dat onderhavig planvoornemen een minimale invloed op de bezonning zal hebben.

De negatieve reactie ging onder andere in op de inkijk vanuit de appartementen en werkateliers. Initiatiefnemer heeft contact gelegd met de omwonende, echter heeft dit niet geleid tot het wegnemen van de zorgen bij omwonende.

Het ontwerp van het planvoornemen is veranderd naar aanleiding van de kanttekeningen van de omwonenden. Daarnaast heeft initiatiefnemer inmiddels verschillende muren van omwonenden gereinigd, gevoegd en hersteld.

Geconcludeerd kan worden dat er participatie heeft plaatsgevonden en dat de invulling en uitwerking hiervan overeenkomt met de eisen omtrent participatie zoals gevraagd door de gemeente Tilburg.

## **8.2 Zienswijzen**

Het ontwerpbesluit zal gedurende zes weken ter inzage liggen. **P.M.**

**N.B:** in verband met de toepassing van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de zienswijzen van natuurlijke personen geanonimiseerd (als neutraal woord: omwonende of omwonenden) weergegeven.