

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
Z-HZ_WABO-2020-05352
Stedekestraat 24

16 april 2021



Behoort bij vergunning

reg.nr.: Z-HZ_WABO-2020-05352
datum: 30 september 2021

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Plan en plangebied	5
1.1 Aanleiding tot planontwikkeling	5
1.2 Het plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Ruimtelijke en functionele structuur	7
Hoofdstuk 2 Ruimtelijk beleidskader	8
2.1 Rijk	8
2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	8
2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	9
2.1.3 Duurzame verstedelijking	9
2.2 Provincie	10
2.2.1 Brabantse omgevingsvisie	10
2.2.2 Structuurvisie ruimtelijke ordening	10
2.2.3 Interim omgevingsverordening	10
2.3 Gemeente	11
2.3.1 Omgevingsvisie Tilburg 2040	11
2.3.2 Structuurvisie Linten in de Oude Stad	12
Hoofdstuk 3 Thematische beleidskaders	16
3.1 Stedenbouwkundige aspecten en welstand	16
3.1.1 Welstand	16
3.1.2 Stedenbouwkundige onderbouwing	16
3.2 Archeologie, cultuurhistorie en monumentenzorg	16
3.2.1 Historische geografie	16
3.3.2 Archeologie	17
3.3.3 Cultuurhistorie, objecten en structuren, historisch groen	18
3.3.4 Conclusie	18
3.3 Volkshuisvesting	18
3.4 Groen en biodiversiteit	18
3.4.1 Bomenbeleid Tilburg	18
3.4.2 Nota Groen	19
3.4.3 Nota Biodiversiteit	20
3.5 Verkeer en parkeren	20
3.5.1 Mobiliteitsaanpak Tilburg	20
3.5.2 Hoofdlijnennotitie Parkeren 2016	21
3.5.3 Nota Parkeernormen Tilburg 2017	21
Hoofdstuk 4 Milieuaspecten	22
4.1 Milieueffectrapportage	22
4.2 Milieuhinder bedrijven	22
4.3 Externe veiligheid	23

4.3.1 Verantwoordingsplicht.....	23
4.3.2 Beleidsvisie externe veiligheid	24
4.3.3 Conclusie en restrisico.....	24
4.4 Vuurwerk.....	24
4.5 Geluid	25
4.5.1 Wegverkeerlawaa.....	25
4.5.2 Railverkeerslawaa	25
4.5.3 Industrielawaa.....	25
4.5.4 Luchtvaartlawaa	25
4.5.5 Trillingen.....	25
4.6 Lucht.....	25
4.7 Geur.....	26
4.7.1 Industriële geurhinder.....	26
4.7.2 Agrarische geurhinder	26
4.8 Bodem	26
4.9 Natuur en ecologie	27
4.9.1 Wettelijke kaders	27
4.9.2 Analyse plangebied	28
Hoofdstuk 5 Wateraspecten	30
5.1 Bestaand watersysteem	30
5.2 Beleidskader	30
5.2 Toekomstige situatie	30
5.3 Watertoets.....	32
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid.....	33
Hoofdstuk 8 Omgevingsdialoog	34
Bijlagen.....	35
Bijlage 1 – Boombescherming op bouwlocaties	36
Bijlage 2 – Parkeerplan.....	37
Bijlage 3 – Risico-inventarisatie en verantwoording groepsrisico	38
Bijlage 4 – Verslag omgevingsdialoog	39

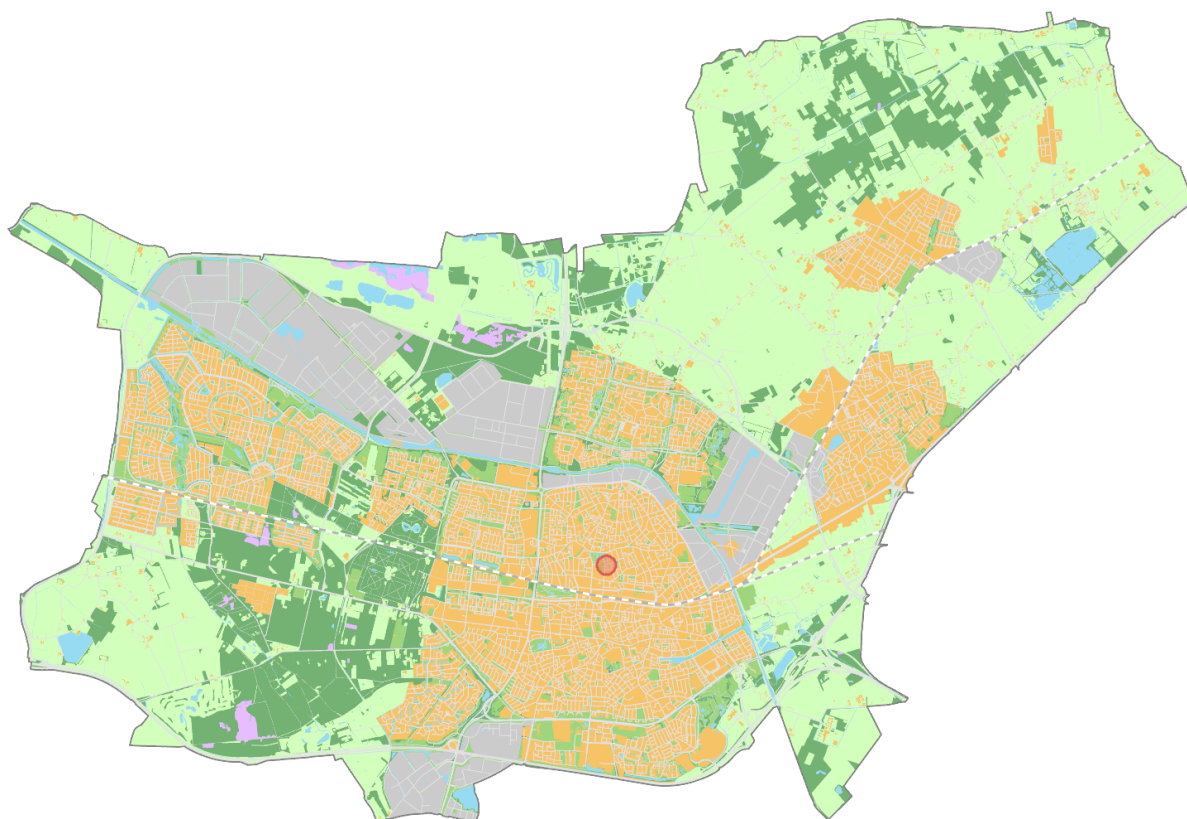
Hoofdstuk 1 Plan en plangebied

1.1 Aanleiding tot planontwikkeling

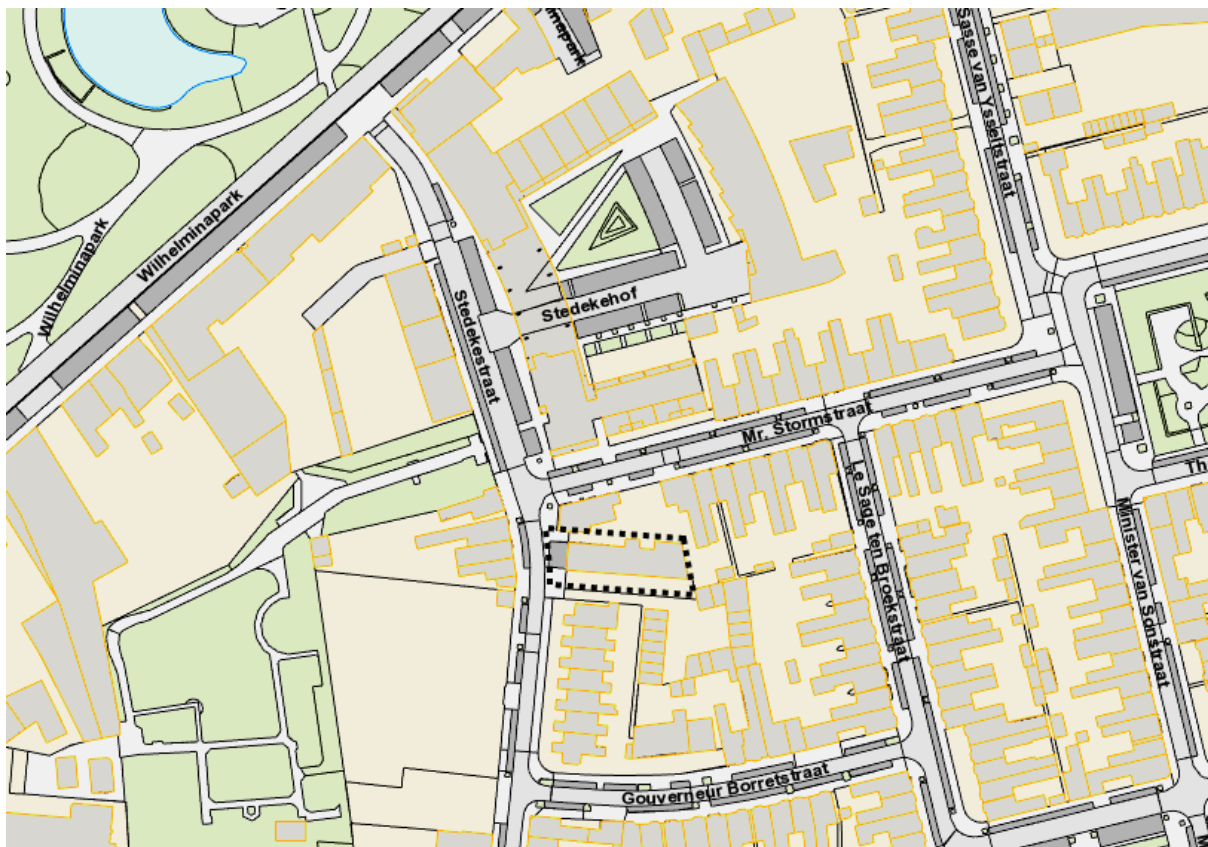
Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de ontwikkeling van negen grondgebonden atelierwoningen aan de Stedekestraat 24 in Tilburg. Deze aanvraag past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Hierover meer in paragraaf 1.3 van deze ruimtelijke onderbouwing. Aangezien het initiatief stedenbouwkundig en planologisch wel goed inpasbaar is in de omgeving, gaat het om een wenselijk initiatief en wordt medewerking verleend door middel van een omgevingsvergunning met grote buitenplanse afwijking op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo. Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt een basis gegeven voor de omgevingsvergunning waarmee medewerking kan worden verleend aan het initiatief. De ruimtelijke onderbouwing geeft aan waarom de beoogde ontwikkeling past binnen de visie op 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 verwoord die aan de basis hebben gestaan van de planontwikkeling. De ruimtelijke onderbouwing geeft ook de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken weer.

1.2 Het plangebied

Het plangebied omvat het perceel kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie N, nummer 6613, plaatselijk bekend Stedekestraat 24 in Tilburg. Figuur 1 geeft de ligging van het plangebied in de gemeente Tilburg weer. Figuur 2 laat een luchtfoto zien van de planlocatie in relatie tot de directe omgeving en op figuur 3 is een impressie van het beoogde bouwplan te zien.



Figuur 1 - ligging plangebied in Tilburg (rood omcirkeld)



Figuur 2 – ligging plangebied in relatie tot directe omgeving



Figuur 3 – impressie bouwplan (bron: BACH Buro voor Architectuur d.d. april 2021)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Deze ruimtelijke onderbouwing hoort bij een omgevingsvergunning met grote buitenplanse afwijking (op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo). De omgevingsvergunning wordt verleend in afwijking van het geldende bestemmingsplan. Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Theresia-Loven-Besterd 2016 en de

paraplubestemmingsplannen "Tilburg, Parkeerregeling 2017" en "Tilburg, Appartementen 2019". Het plan is hiermee in strijd voor wat betreft gebruiksregels (realiseren van twee of meer zelfstandige woonruimten) en bouwregels (afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de voorgevel van het hoofdgebouw) en om die reden kan uitsluitend door middel van een omgevingsvergunning met grote buitenplanse afwijking medewerking worden verleend aan het initiatief. Aangezien het initiatief stedenbouwkundig en planologisch wel goed inpasbaar is in de omgeving, gaat het om een wenselijk initiatief en wordt medewerking verleend.

1.4 Ruimtelijke en functionele structuur

Theresia is niet een eenduidige woonwijk. De woonwijk kenmerkt zich naast een verscheidenheid aan woonbebouwing tevens door historische bebouwing van religieuze en industriële oorsprong. De wijk legt ook de verbinding tussen station NS, Spoorzone en Clarissenhof aan de zuidzijde en museum De Pont, Wilhelminapark en textielmuseum aan de noordzijde en als zijn geheel benoemd als stadsdeel Museumkwartier.

Het gebied is thans in onderzoek om de functionele en ruimtelijke kwaliteit van gebouwen en openbare ruimte te verbeteren en de samenhang met binnenstad te versterken. Tussen station NS en het Wilhelminapark liggen binnen Theresia bieden verschillende plekken en gebouwen de gelegenheid hieraan functioneel en ruimtelijk bij te dragen. Museumkwartier wil daar waar de gelegenheid zich voordoet vooral inzetten voor de huisvesting van kunstenaar-makers. Die zijn in het gebied in verschillende gebouwen reeds aanwezig maar in relatie tot de musea en de uitbouw van een museale route en buurtbinding achten wij versterking op dat vlak wenselijk. De locatie Stedekestraat 24 met het voormalig bedrijfspand biedt daartoe gelegenheid.

Hoofdstuk 2 Ruimtelijk beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het ruimtelijk beleidskader op rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau uiteengezet.

2.1 Rijk

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes we maken en welke richting we meegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie om de grote opgaven aan te pakken. Om samen ons land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden.

De NOVI is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met provincies en gemeenten, waterschappen, maatschappelijke partijen en burgers.

Hoe werkt de NOVI?

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. De NOVI maakt bij het maken van keuzes gebruik van drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
1. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
2. Afwentelen wordt voorkomen.

Belangrijkste keuzes in de NOVI

- een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat we Nederland zo inrichten dat ons land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat we functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) inpassen. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;
- de verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie hebben we oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat we eerst kijken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsen;
- de overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;
- de ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee sturen we op een goed bereikbaar netwerk van steden. We gebruiken zo de ambities en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;
- het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. We maken daarbij gebruik van een voorkeursvolgorde logistieke functies;
- het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. We werken bijvoorbeeld aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Uitvoering van de NOVI

Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe het Rijk samen met medeoverheden en de samenleving uitvoering geeft aan de NOVI. In de Uitvoeringsagenda staat een overzicht van instrumenten voor de verschillende beleidskeuzes uit de NOVI. Het Rijk werkt de NOVI uit in algemene rijksregels, bestuurlijke

afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling en werkt gebiedsgericht met Omgevingsagenda's en NOVI-gebieden.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 17 december 2011 is de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte gedeeltelijk in werking getreden. Deze nieuwe AMvB Ruimte heeft de eerdere ontwerp AMvB Ruimte 2009 vervangen. Juridisch wordt de AMvB Ruimte aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is op 1 oktober 2012 geactualiseerd en is vanaf die datum geheel in werking getreden. Met de inwerkingtreding van het Barro naast het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is de juridische verankering van de uitgangspunten uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte compleet.

In het Barro zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het Barro is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de ontwerp AMvB Ruimte die eind 2009 is aangeboden en deels uit nieuwe onderwerpen. Per onderwerp worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

Het besluit bepaalt tevens:

"Voor zover dit besluit strekt tot aanpassing van een bestemmingsplan dat van kracht is, stelt de gemeenteraad uiterlijk binnen drie jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van dit besluit een bestemmingsplan vast met inachtneming van dit besluit."

Volgens de toelichting bij dit artikel geldt als hoofdregel, dat de regels van het Barro alleen van toepassing zijn wanneer na inwerkingtreding van het Barro een nieuw bestemmingsplan voor het eerst nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt binnen de aangegeven projectgebieden. Alleen wanneer het Barro expliciet een aanpassing van bestemmingsplannen vergt, omdat een reeds bestaand bestemmingsplan binnen een of meerdere van de projectgebieden is gelegen, dan moet dat binnen drie jaar gebeuren. Het Barro draagt bij aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang en "vermindering van de bestuurlijke drukte". Belemmeringen die de realisatie van de genoemde projecten zouden kunnen frustreren of vertragen worden door het Barro op voorhand onmogelijk gemaakt.

Daar staat tegenover dat de regelgeving voor lagere overheden weer wat ingewikkelder is geworden. Gemeenten die een bestemmingsplan opstellen dat raakvlakken heeft met een of meerdere belangen van de projecten in het Barro, zullen nauwkeurig de regelgeving van het Barro moeten controleren. Het Barro vormt daarmee een nieuwe, dwingende checklist bij de opstelling van bestemmingsplannen. In het Barro zijn de projecten van nationaal belang beschreven. Deze projecten zijn in beeld gebracht in de bij het Barro behorende kaarten.

De voorliggende planlocatie is niet gelegen in één van de aangewezen projectgebieden van nationaal belang. Hiermee zijn de bepalingen uit het Barro niet van toepassing op de planlocatie en is geen sprake van strijdigheid met nationale belangen.

2.1.3 Duurzame verstedelijking

Op grond van art. 3.1.6 Bro zijn provincies en gemeenten verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk plan aandacht te besteden aan het aspect 'duurzame verstedelijking', wanneer een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Art. 1.1.1. Bro definieert het begrip stedelijke ontwikkeling als een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Overheden dienen op grond van art. 3.1.6 Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren. In de eerste plaats geschiedt dat door de behoefte aan de desbetreffende stedelijke ontwikkeling te onderbouwen. Uitgangspunt is vervolgens dat, met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, de nieuwe stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling daarentegen voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dan moet dat eveneens worden gemotiveerd.

Met deze omgevingsvergunning wordt de bouw van 9 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt in een pand dat thans gebruikt wordt als perifere detailhandel. Uit de jurisprudentie blijkt dat voor kleinschalige ontwikkelingen de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is. In de overzichtsuitspraak ladder voor duurzame verstedelijking van 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724) is aangegeven dat een bestemmingsplan dat voorziet in niet meer dan 11 woningen in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt.

2.2 Provincie

2.2.1 Brabantse 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 hoofdpunten:

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 2022) 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 interim omgevingsverordening is op 25 oktober 2019 vastgesteld en wordt hierna besproken. Deze interim omgevingsverordening is relatief beleidsarm.

2.2.2 Structuurvisie ruimtelijke ordening

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.

2.2.3 Interim omgevingsverordening

De provincie heeft een 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).

Het plangebied is gelegen in Stedelijk Gebied als bedoeld in de IOV.

2.3 Gemeente

2.3.1 Omgevingsvisie Tilburg 2040

Op 21 september 2015 heeft de Raad de Omgevingsvisie Tilburg 2040 vastgesteld. 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 ontplooien 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.

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 en de Stadsstrategie. Deze worden hierna toegelicht.

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:** Een duurzame concurrentiekracht kent in Tilburg twee belangrijke pijlers, namelijk kennis & creativiteit en smart industries. Concreet richt de Brabantstrategie zich op vier stedelijke knooppunten (Binnenstad van de 21e eeuw, Tilburg University Campus, Modern Industrieel Cluster Vossenbergh-Loven en Modern Industrieel Cluster Midden-Brabant) en drie stadsregionale parken (Stadsregionaal park Moerenburg - Koningshoeven, Stadsbos013 en 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 ontplooien. 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 (Bedrijvenpark Zuid, Zorgcluster Leijpark en duurzaam energielandschap Noord) en twee regionale ecologische verbindingzones ten westen en oosten van de stad. 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;
- Beter verbinding stad en buitengebied: groene inpridders;
- Economische vitaliteit van het landschap behouden en versterken.

2.3.2 Structuurvisie Linten in de Oude Stad

De Structuurvisie Linten in de Oude Stad is vastgesteld omdat de bestemmingsplannen onvoldoende geschikt bleken om de linten van de gewenste kwaliteit te voorzien. 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 zal de huidige problematiek aanpakken. 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) bevindt 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:

- 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.

Doelen

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

- 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 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. Deze thema's worden hierna toegelicht.

Ruimtelijke ordening

Detailhandel/bedrijvigheid

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

Maatregelen:

- de dynamiek concentreren in bedrijvige linten;
- stimuleren de broedplaatsfunctie in bedrijvig linten;
- investeren in samenwerking tussen overheid en ondernemers;

Wonen

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

Maatregelen:

- aanpassing van de functie wonen in bestemmingsplannen;
- aanpassing van richtlijnen bouwbreedte en bouwhoogte (K1, 'korrel overig');
- stimuleren van nieuwe woonvormen.

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:

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

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 (bijv. grotere diversiteit of meer stedelijke woningtypes aan de bedrijvige linten);
 5. aandacht voor diversiteit in de linten.

Maatregelen:

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

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:

- Afstemmen van eventuele hogere eisen in de bedrijvige linten met beheer en onderhoud bedrijvige linten;
- Groen waar het kan;

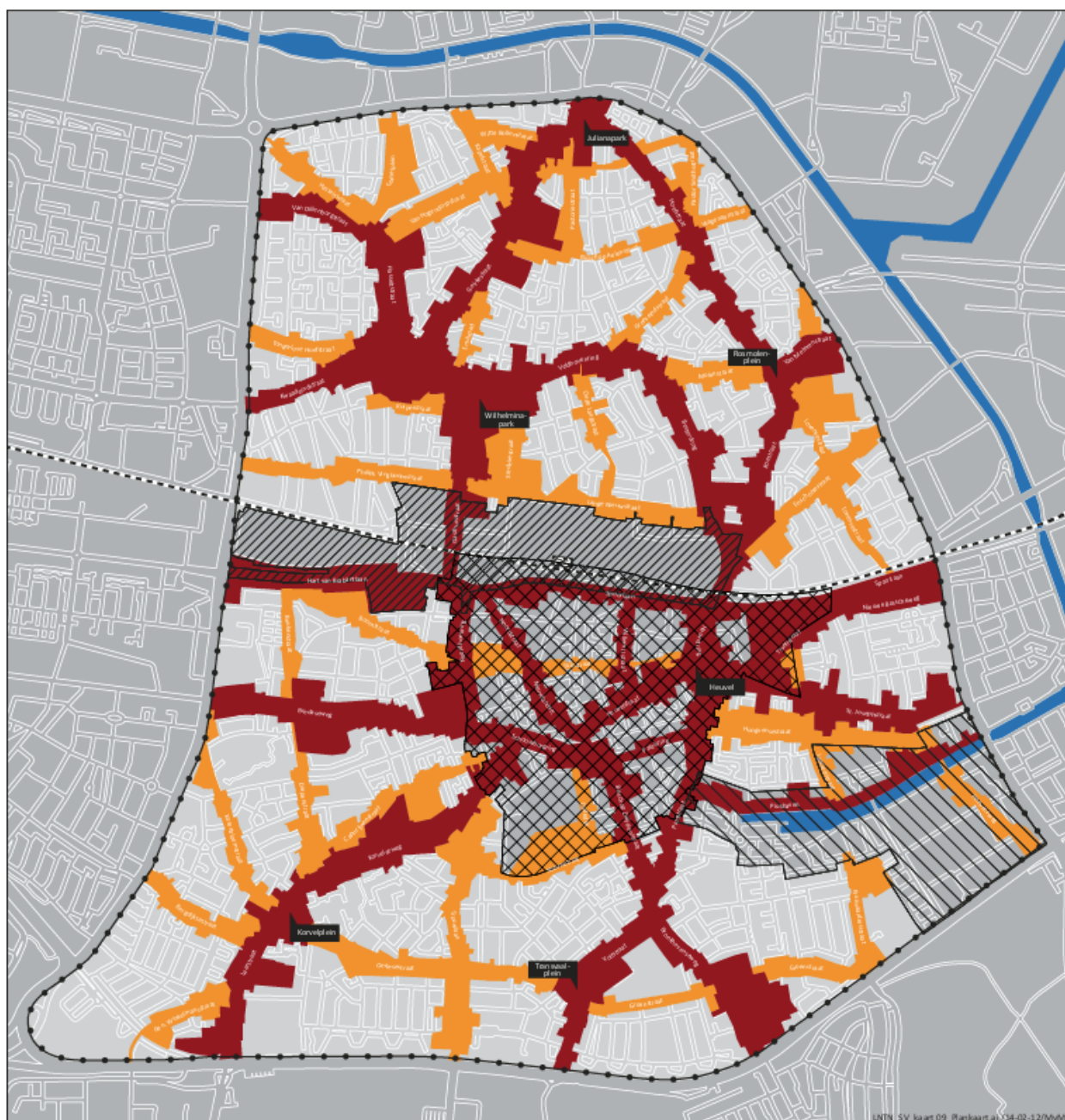
- Meer aandacht voor het verblijfskarakter;
- Efficiënter omgaan met parkeren;
- Toepassen van principeprofielen voor rustige en bedrijvige linten;
- Bij herinrichting linten aansluiten op het Meerjarenprogramma.

Samenwerking

- het collectief belang van de linten benadrukken en uitdragen;
- bedrijvigheid op bedrijvige linten vitaal houden;
- gezamenlijke laagdrempelige projecten opzetten.

Maatregelen:

- Voortzetten lintenmanagement op de Korvelseweg en de Besterdring.



Legenda

	Bedrijvige linten		Plangrens
	Rustige linten		Spoorlijn
	Binnenstad		Station Tilburg
	Spoorzone		Wilhelminakanaal
	Piushaven		
	Plangebied		

structuurvisie **LINTEN**
Plankaart

Figuur 4 – Structuurvisie linten in de oude stad

Hoofdstuk 3 Thematische beleidskaders

In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van de 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.

3.1 Stedenbouwkundige aspecten en welstand

3.1.1 Welstand

Bouwplannen moeten worden getoetst aan 'redelijke eisen van welstand', zo zegt de Woningwet. Het welstandsbeleid is 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 gemeenteraad moet worden vastgesteld. In Tilburg is dat voor het eerst gebeurd in juni 2004. Nadien is de nota meerdere keren geactualiseerd (2010, 2012 en 2016).

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 ertoe 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. In deze geactualiseerde versie is rekening gehouden met diverse ontwikkelingen. Zo zijn de Omgevingsvisie Tilburg 2040 en de Structuurvisie Linten in de Oude Stad vastgesteld en zijn er verschillende nieuwe woonwijken gereed gekomen. 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.

3.1.2 Stedenbouwkundige onderbouwing

Het initiatief voor de Stedekestraat 24 zet in op loftwoningen geschikt voor woon-werk combinaties en richt zich op de creatieve sector van makers-kunstenaars: een doelgroep die bijdraagt aan de gewenste gebiedsontwikkeling. Bijzonder is tevens dat het initiatief uitgaat van het behoud van de bestaande industriële bebouwing en zo ook het gemengde karakter van de wijk behoudt en met vernieuwd gebruik versterkt.

Het bouwplan draagt bij aan een heldere positie in het bouwblok. De noordzijde wordt gelijkvloers aangebouwd tot de erfscheiding of wordt een private tuin, waardoor een sociaal veilig gesloten bouwblok ontstaat. De zuidzijde biedt meer ruimte en kan daarom ook worden ingezet voor de woningtoegang en collectieve voortuinen wat aansluit op de informele sfeer van de ontsluiting.

Uitgaande van het behoud van het gebouw, wordt er logischerwijs voor gekozen om de beukmaat af te stemmen op de gegeven constructieve structuur en raamindeling. De balans tussen haalbaarheid en woningdifferentiatie is gevonden door wooneenheden met één beukmaat en deels wooneenheden met twee beukmaten. Om te voldoen aan de wens om grotere wooneenheden te maken zijn de worden de éénbeukige woningen opgetopt met een derde bouwlaag. De optopping is gewenst en refereert naar het vroege mansarde dak. Daarmee is de oplossing historisch verantwoord.

Gezien inpassing van het programma grotendeels in de bestaande bouwstructuur is de ontwikkeling stedenbouwkundig inpasbaar.

3.2 Archeologie, cultuurhistorie en monumentenzorg

3.2.1 Historische geografie

Het plangebied bevindt zich op de noordelijke helling van het centrale plateau van Tilburg met een hoogte tussen de 14 en 13.50 m. boven N.A.P. in een gebied dat aan de oostelijke zijde wordt begrensd door de kloostertuin van de Clarissen aan de Lange Nieuwstraat, aan de westelijke zijde door de Stedekestraat. De ondergrond bestaat grotendeels uit hoge zwarte enkeerdgronden, veroorzaakt en opgebracht door eeuwenlang agrarisch gebruik. Het plangebied ligt in het westelijke deel van de Centrale Slenk, op de flank van een zuidwest-noordoost

georiënteerde dekzandrug. Het zandpakket is in deze omgeving 12 tot 21 meter dik en bestaat uit zeer fijn en middelfijn zand.

Tot ver in de achttiende eeuw is het grondgebruik in en om het plangebied hoofdzakelijk agrarisch van karakter en zijn de gronden in gebruik bij de iets ten noorden van het plangebied gelegen zuidelijke panden van het Wilhelminapark. Tenminste al sinds het einde van de veertiende eeuw is dit gebied bekend als de herdgang de Veldhoven. De vermoedelijke ontstaansdatum van de herdgang gaat wellicht terug tot de vroege twaalfde eeuw. De locatie van het park was daarbinnen een onbebouwde driehoek in gemeenschappelijk bezit. Het huidige park is in 1897 en 1898 aangelegd naar ontwerp van de tuin- en landschapsarchitect L.A. Springer. De oudst beschikbare kaart van het gebied dateert van 1758. Hierop is te zien dat er dan al sprake is van, weliswaar rondom vrijstaande maar min of meer aaneengesloten bebouwing van de pleinwanden.

De Stedekestraat is een in oorsprong waarschijnlijk laatmiddeleeuws pad waarvan de huidige straatnaam pas in 1900 werd vastgesteld. In de tijd daarvoor werd ook wel naar het pad verwezen onder de naam Lombartsstraat, naar een fabriek die zich langs het pad bevond. In de periode kort na 1900 worden de straatwanden relatief snel bebouwd.

Het huidige Maria Gorettipark, genoemd naar het zich aan het Wilhelminapark bevindende voormalige huis voor jeugdzorg wordt, wat bebouwing betreft, gedomineerd door het uit 1923 daterende grote schoolgebouw (nu in gebruik als atelierruimte) en de achterzijde van de voormalige kerk van OLV van Altijddurende Bijstand (Gasthuisring) uit 1955 die amper twintig jaar later al tot kantoorgebouw werd verbouwd. Op de plaats van het in 2018 gesloopte voormalige fabriekspand van de Zuid Nederlandse Kledingfabriek n.v. is in 2019-2020 een moskeegebouw opgericht.

3.3.2 Archeologie

- AMK: in of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen terreinen gelegen die zijn opgenomen in de Archeologische Monumenten kaart van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE).
- IKAW: het plangebied is niet gekarteerd op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden.
- ArWaTi: het plangebied is gebied is gelegen in een zone met een hoge archeologische verwachting.

In de nabije omgeving van het plangebied, binnen een straal van 300 m, hebben enkele archeologische onderzoeken plaatsgevonden: Onderzoeksmelding 59111: In 2016 vond een archeologische begeleiding onder protocol opgraven plaats direct ten zuiden van de Burgemeester Brokxlaan. Aanleiding was de waarneming van bewoningssporen in het uitgegraven wegcunet. Deze sporen bevonden zich onder een ca. 30 cm dik plaggendek, dat afgedekt werd door een 50 cm dikke bouwvoor. Het ging om enkele groepen (paal)kuilen waarin drie mogelijke plattegronden herkend konden worden. De sporen bevatten vondstmateriaal uit de volle middeleeuwen, vooral Pingsdorf en kogelpotaardewerk dat in de 11e en vroege 12e eeuw lijkt te zijn vervaardigd, en enkele natuurstenen objecten. Interessant zijn ook de dubbele greppels die zowel ten oosten als ten westen van de paalsporen werden waargenomen. Zij hebben een noord-zuid oriëntatie die precies parallel loopt aan de Fraterstraat-Stedekestraat. Hier zou sprake kunnen zijn van een middeleeuwse lintbebouwing langs een herdgang, die om onduidelijke redenen verlaten is en sindsdien als akkerland is gebruikt. Mocht hier sprake zijn geweest van een oude, verlaten herdgang, dan kunnen sporen hiervan mogelijk ook in het huidige plangebied verwacht worden.

Onderzoek melding 63815: In 2014 werd door Transect een booronderzoek uitgevoerd bij de Clarissenhof, ongeveer 100 tot 150 m ten zuiden en zuidoosten van onderhavig plangebied. Uit dit onderzoek bleek dat het bodemprofiel hier tussen de 1 - 2 m beneden maaiveld verstoord is. Dit hangt vermoedelijk samen met de voormalige bebouwing van het gebied, en de verwijdering hiervan. Alleen in boring 1, vlakbij de kruising van 17. Project: Bureauonderzoek Stedekestraat 72 te Tilburg, gemeente Tilburg Projectnummer: S180051 Pagina 18 van 23 de Fraterstraat en de Lange Nieuwstraat, werd een verstoord plaggendek gesignaleerd. Er werd geen vervolgonderzoek geadviseerd.

Zaakidentificatienummer 3998261100: Ongeveer 160 meter ten zuidwesten van het huidige onderzoeksgebied werd in 2016 nog een booronderzoek uitgevoerd door ArcheoPro. Ook hier bleek de bodem verstoord tot een diepte van 1,5 m –Mv, en er werden geen sporen aangetroffen van een plaggendek.

In 2018 is voor de herontwikkeling van het pand Stedekestraat 72 een bureauonderzoek uitgevoerd: Syntheegra Archeologie, Bureauonderzoek Stedekestraat 72 te Tilburg, Syntheegra Rapport S 180051 (concept). De archeologische verwachting voor dat plangebied wordt daarin gesteld op middelhoog voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum en nederzettingsresten uit het neolithicum tot en met de middeleeuwen, en een lage verwachting voor de nieuwe tijd.

Omdat de herontwikkeling van Stedekestraat 24 plaatsvindt binnen bestaande, op te toppen bebouwing zal er slechts in beperkte mate nieuwe bodemverstoring optreden. Archeologisch vervolgonderzoek is voor deze planontwikkeling dan ook niet nodig.

3.3.3 Cultuurhistorie, objecten en structuren, historisch groen

In de nabijheid van het plangebied bevinden verschillende op grond van de Monumentenwet 1988 of de Monumentenverordening gemeente Tilburg beschermde monumenten. Ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich het voormalige kloostercomplex van de zusters Clarissen. Dit als rijksmonument aangewezen complex werd in 1890 gebouwd naar ontwerp van de Tilburgse architect A.G. de Beer. Na een restauratie en transformatie zijn er vanaf 2006 studenten in ondergebracht.

De bebouwing uit de periode 1850 – 1940 is geïnventariseerd in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP). Aan de Stedekestraat zijn de volgende panden opgenomen: de nrs. 18, 48, 54-60, 62-70, 19, 21, 23-25, 61-63. Voor het merendeel betreft het hier woonhuizen die omstreeks 1910 gebouwd zijn en die over een hoge cultuurhistorische waarde beschikken. Vermeldenswaard is het complex van de voormalige strohulzenfabriek Catalonië aan de oostzijde van de straat.

Historische structuren: het plangebied is gelegen ten zuiden van het in 2014 als rijksbeschermd stadsgezicht aangewezen gebied Wilhelminapark/Goirkestraat en ten noorden van het complex van de voormalige NS-werkplaats. Beide gebieden hebben een hoge cultuurhistorische waarde.

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 geen waardevolle panden uit de periode na de Tweede Wereldoorlog aanwezig.

De groenstructuur in het huidige Maria Gorettipark is een min of meer toevallige samenvoeging van elementen die gerelateerd zijn aan de voormalige school en het voormalige huis voor jeugdzorg en het daarmee verbonden klooster. De structuren daarvan zijn echter nagenoeg onherkenbaar.

3.3.4 Conclusie

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

Omdat er slechts in geringe mate nieuwe bodemverstoring zal zijn, is er voor deze planontwikkeling geen verder archeologisch onderzoek noodzakelijk.

3.3 Volkshuisvesting

De voorgenomen herontwikkeling tot negen woningen aan de Stedekestraat 24 verlangt vanwege het beperkte aantal woningen geen toetsing of onderbouwing volgens de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling.

Alhoewel toetsing niet nodig is, past het plan in de gemeentelijke woningbouwopgave en voldoet het aan de beleidsdoelen-Wonen in de Woonagenda 2020-2025. Het voorstel omvat een divers aantal compacte grondgebonden woon/werkunits gericht op doelgroepen die bijdragen aan een versterking de van het museumkwartier.

Voor het verdere verloop van de planontwikkeling wordt aanbevolen de woning(en) te laten voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

3.4 Groen en biodiversiteit

3.4.1 Bomenbeleid Tilburg

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. Daarom zijn onderstaande documenten vastgesteld:

- Bomenverordening 2017;
- Beoordelingscriteria houtopstanden;

- Nota 'overige houtopstanden';
- Boomwaarde zoneringskaart 2017;
- Gemeentelijke Lijst Monumentale Bomen.

Deze documenten samen vormen het bomenbeleid van de gemeente Tilburg.

Bomenverordening

De Bomenverordening Tilburg 2017 biedt het particuliere en het gemeentelijke bomenbestand bescherming door middel van een vverbod met bijbehorende regels.

Boomwaarde zoneringskaart 2017 (BWZ-kaart)

Deze kaart doet uitspraken over de huidige openbare en particuliere houtopstanden binnen de gemeente Tilburg. Op de BWZ-kaart krijgen bomen een waarde toegekend; zones met houtopstanden met een eco-, hoofd, neven of basiswaarde en daarnaast is er de Buiten-zone. Voor deze zones zijn criteria opgesteld o.a. met betrekking tot het verlenen van omgevingsvergunningen (bescherming tegen vellen), herplantplicht en straatbeeld.

Gemeentelijke Lijst Monumentale Bomen (GLMB)

Het hebben van een GLMB zorgt ervoor dat deze bomen voldoende juridische bescherming hebben via de Bomenverordening Tilburg 2007. Daarnaast krijgen deze bomen de hoogste prioriteit bij beheer en onderhoud.

Wet Natuurbescherming (buiten grens bebouwde kom)

In de gemeente Tilburg heeft de gemeenteraad de bebouwde kom ex artikel 4.1 Wet natuurbescherming (Wnb) vastgesteld. Voor bepaalde groepen houtopstanden die buiten deze komgrens staan, geldt op grond van de Wnb een verplichting. Bij velling in groepen houtopstanden met een grootte van meer dan 10 are of bij velling in een rij van meer dan 20 bomen, geldt een meldplicht aan Gedeputeerde Staten (GS) van de Provincie Noord-Brabant. Daarnaast geldt een herplantplicht. Het college van Gedeputeerde Staten kan een vverbod opleggen. Als er geveld gaat worden, dan is er op grond van de Wnb de eis, dat er ook weer een gelijk aantal houtopstanden terug wordt geplant. Bos dat wordt gekapt, moet worden herplant. Als dat niet op dezelfde plaats kan, dan zal hiervoor ontheffing aan GS moeten worden gevraagd en elders (compensatie op grond van de Wnb) moeten worden herplant. De houtopstanden waarop de Wet natuurbescherming van kracht is, liggen in de zogenaamde Buiten-zone. Daar kan daarnaast ook een gemeentelijk vverbod op grond van de Bomenverordening gelden. Beide regelingen kunnen dus naast elkaar van toepassing zijn.

Bomen in en nabij het plangebied

Er staan geen beschermwaardige bomen in of in de directe nabijheid van het plangebied. De bomen aan de Stedestraat hebben een nevenwaarde en zullen vanwege deze ontwikkeling niet worden aangetast. Verder staat er een grote boom op privaat terrein direct ten oosten van het plangebied. Bij de bouwwerkzaamheden zal in overleg met de eigenaar van deze boom rekening moeten worden gehouden met het behoud ervan. Hiertoe kan gewerkt worden volgens de brochure boombescherming op bouwlocaties van de Vereniging Stadswerk Nederland (bijlage 1). Tot slot is het voornemen om aan de straatzijde op eigen terrein een nieuwe boom te planten.

3.4.2 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:

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

In 2012 is het bijbehorende Uitvoeringsprogramma Groen en Biodiversiteit vastgesteld.

3.4.3 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

1. *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.
2. *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.
3. *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.

In 2016 is aanvullend op bovenstaand groenbeleid de 'Agenda Groen in de Stad' vastgesteld (college 19-07-2016). De 'Agenda Groen in de Stad' gaat samen met het 'beheerbeleidsplan Groen op Niveau' en de nota's groen en biodiversiteit (en het hieruit voortvloeiende uitvoeringsprogramma groen en biodiversiteit) over de toekomst van groen in de stad in inhoudelijke- en financiële zin. Er wordt aangegeven welke kaders gehanteerd worden om de impuls voor groen in de stad, conform het collegeakkoord en de omgevingsvisie Tilburg 2040, goed in te zetten. Uitgangspunt is het 'kleine en het grotere groen, voldoende bereikbaar voor iedereen'. Belangrijk hierbij zijn beleving van groen, klimaatadaptatie en biodiversiteit. Essentieel is de kaart Stadsnatuur 2040. Op deze kaart staan de ecologische structuren en zones, stapstenen en ecologische corridors in de stad. Deze zijn nodig om de biodiversiteit in de stad te versterken en op het juiste niveau te krijgen (voor biodiversiteit ligt de nadruk op het realiseren van ontbrekende schakels, het toepassen van biodiverser groen en ecologisch beheer).

3.5 Verkeer en parkeren

3.5.1 Mobiliteitsaanpak Tilburg

De 'Mobiliteitsaanpak Tilburg, Samen op weg naar 2040' schetst een toekomst waarin slim en duurzaam vervoer centraal staat. Dat betekent: nieuwe technologieën toepassen, maar ook de gebruiker centraal stellen. Niet als doel op zich, maar om bij te dragen aan een leefbare stad. Daarnaast zet Tilburg in op duurzaamheid: we houden nadrukkelijk rekening met toekomstige generaties.

De gemeentelijke mobiliteitsaanpak is het vervolg op het Tilburgs Verkeers- en Vervoersplan (TVVP). Dat ging vooral over verkeersstromen en vervoermiddelen. In de nieuwe werkwijze vormt de mens het uitgangspunt: wat hebben inwoners, bezoekers en bedrijven nodig om van A naar B te komen? Met deze aanpak wil de gemeente niet alleen verkeersstromen in goede banen leiden, maar ook de kwaliteit van leven in de stad behouden en verbeteren.

Mobiliteitsagenda 013

De hoofdlijnen uit de mobiliteitsaanpak zijn nu uitgewerkt in een agenda met concrete maatregelen en opgaven voor de korte, middellange en lange termijn. In een aantal Tilburgse proeftuinen wordt samen met onderwijs, bedrijfsleven en uiteraard de gebruikers gewerkt aan innovaties op het gebied van slimme mobiliteit. Deze MobiliteitsAgenda013 wordt jaarlijks geactualiseerd in september.

3.5.2 Hoofdlijnennotitie Parkeren 2016

Het gemeentelijk parkeerbeleid is vastgelegd in de Hoofdlijnennotitie Parkeren. Deze is april 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. Wij richten ons als stad op gastvrijheid voor de bezoeker, een betere leefkwaliteit voor bewoners en economische vitaliteit van de binnenstad. Wij willen de beschikbare parkeercapaciteit optimaal benutten. Daar hoort bij dat wij parkeerders op de juiste plek faciliteren, ook voor specifieke voorzieningen zoals deelauto's, elektrische auto's en andere doelgroepen. Het beter benutten van bestaande parkeercapaciteit van garages en terreinen leidt tot minder zoekverkeer en blik in de woonstraten en biedt kansen voor versterking van ruimtelijke kwaliteit en nieuw groen. De vastgestelde kaders voor het parkeervraagstuk bij bouwontwikkelingen zijn:

- Voor het inschatten van de parkeerbehoefte bij nieuwe ontwikkelingen de CROW-richtlijn te hanteren;
- In de toepassing van parkeernormen meer vrijstellingen te hanteren, zonder daarbij de (directe) omgeving van de ontwikkeling te belasten met (toekomstige) parkeeroverlast;
- Het PPS-gebied in de Spoorzone aan te wijzen als een gebiedsontwikkeling die in zijn eigen parkeerbehoefte moet voorzien, waarbij alleen op (tijdelijke) piekmomenten de parkeercapaciteit in de directe omgeving een uitwijkmogelijkheid is, met name voor bezoekers;
- Het basisprincipe te blijven hanteren dat een nieuwe ontwikkeling de parkeerbehoefte op eigen terrein oplost, maar wel de mogelijkheid te bieden af te wijken van deze verplichting zolang daar met voldoende zekerheid geen parkeeroverlast voor de omgeving uit volgt;
- Indien wordt afgeweken van het basisprincipe daarvoor het instrument van een afkoopregeling in te zetten, waarmee de afkoopsom de gemeente de gelegenheid geeft om zo nodig maatregelen te treffen om (toekomstige) parkeeroverlast in de omgeving te voorkomen.

3.5.3 Nota Parkeernormen Tilburg 2017

In de nota 'Parkeernormen Tilburg 2017' zijn de parkeernormen en de berekeningsmethode vastgelegd. Bij het hanteren van de parkeernormen wordt uitgegaan van een minimaal te realiseren aantal parkeerplaatsen. Deze parkeereis dient bij een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning vereist is, minimaal te worden gerealiseerd. De hoofdfunctie is bepalend voor de toe te passen parkeernorm. Het CROW kent voor een range aan functies een parkeernorm. Om de parkeernormen overzichtelijk te houden, is ervoor gekozen om de belangrijkste functies die in gemeente voor komen, op te nemen. Bij de berekening van de parkeerbehoefte wordt rekening gehouden met zaken als dubbelgebruik, regeling 'oud voor nieuw', rekenregels parkeervoorzieningen bij woningen en het beïnvloeden van de parkeerbehoefte door maatregelen als regulering en mobiliteitsplannen bij bedrijven. Voor kleine bouwontwikkelingen wordt geen parkeereis gesteld. Kleine ontwikkelingen (ontwikkelingen met een toename van de) parkeerbehoefte van maximaal 3 parkeerplaatsen hebben in de regel een marginaal effect op een toename van de parkeerdruk in de omgeving. Dit geldt ongeacht de locatie van de ontwikkeling.

Parkeren voor de toekomstige bewoners

Het plangebied is gelegen in zone A als bedoeld in de Nota parkeernormen. De parkeerbehoefte van de ontwikkeling bedraagt 7 parkeerplaatsen. In de bestaande situatie liggen er drie parkeerplaatsen op eigen terrein. Zoals weergegeven in bijlage 2 – Parkeerplan kiest de ontwikkelaar ervoor om de drie bestaande parkeerplaatsen te vervangen door een fietsenstalling voor de toekomstige bewoners en het trottoir ter plaatse te verbreden. De parkeerplaatsen komen te vervallen en het initiatief wordt op de nulvergunningenlijst geplaatst. Dat betekent dat de toekomstige bewoners en hun bezoek niet in aanmerking zullen komen voor een parkeervergunning en de ontwikkeling op die manier geen extra parkeerdruk legt op de omgeving. De ontwikkelaar zal dit goed moeten communiceren bij de verkoop van de woningen. De toekomstige bewoners kunnen eventueel wel op zoek naar een private parkeervoorziening in de buurt. Gelet op de beoogde doelgroep voor het plan, een woon-werkdoelgroep binnen de creatieve sector, en de ligging van de locatie op slechts 500 meter van het NS station van Tilburg is de nulvergunningenregeling een logische keuze en dit biedt de mogelijkheid om de aansluiting van het plan op het openbaar gebied kwalitatief te verbeteren.

Hoofdstuk 4 Milieuaspecten

In dit hoofdstuk volgt een onderbouwing van het plan ten aanzien van de diverse relevante milieuaspecten.

4.1 Milieueffectrapportage

Nagegaan is of voor dit initiatief een Milieueffectrapport of een m.e.r. beoordeling opgesteld moet worden. voor ruimtelijke plannen dient een m.e.r.(beoordeling) te worden opgesteld indien:

- a. er sprake is van een m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteit op grond van de bijlagen bij het Besluit m.e.r.;
- b. voor het plan een passende beoordeling op grond van de Natuurbeschermingswet (Nbw) is vereist.

ad. a.

In de bijlage bij het Besluit m.e.r. is opgenomen welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn (de C-lijst) en welke activiteiten m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de D-lijst). De activiteiten die deze omgevingsvergunning mogelijk maakt, zijn op grond van de bijlagen bij het Besluit niet m.e.r. (beoordelings)plichtig.

Bij de vraag of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r., worden de concrete omstandigheden afgewogen, waarbij onder meer aspecten als de aard en omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen (zie o.a. uitspraak RvS ECLI:NL:RVS:2019:1879). Gelet hierop wordt de bouw van 9 woningen, hoofdzakelijk binnen bestaande bebouwing, niet aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Weliswaar verandert het gebruik van het perceel door de toevoeging van woningen, maar het extra ruimtebeslag van de voorziene bebouwing is te beperkt om aangemerkt te worden als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

ad b.

Binnen het plangebied zijn geen Natura2000 of NNN-gebieden aanwezig. De voorgenomen ontwikkeling heeft derhalve geen direct effect op de Natura2000- of NNN-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft Kampina & Oisterwijkse vennen, gelegen op ca. 4,5 kilometer van het plangebied. Gelet op 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.

Geconcludeerd wordt dat er geen verplichting is tot het opstellen van een MER of een m.e.r.-beoordeling voor deze ontwikkeling.

4.2 Milieuhinder bedrijven

Bij het beoordelen van (binnen het plangebied of elders gelegen) de bedrijven welke invloed hebben op het plangebied, is gebruik gemaakt de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering. De VNG brochure is een richtlijn en vormt geen wettelijk kader. Er is voor deze 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 de perceelsgrens (of de opslagvoorziening of installatie) tot aan de gevel van woningen in een 'rustige woonwijk'. Indien het bedrijf afwijkt door grootte, technische voorzieningen et cetera is het mogelijk om gemotiveerd af te wijken van de (indicatieve) afstanden.

In de directe omgeving bevindt zich voornamelijk woningbouw. Voor de nabijgelegen gemengde en maatschappelijke functies is de in dit plan geplande woningbouw aan de Stedekestraat 24 niet bepalend voor de milieuhinder. Met andere woorden: er zijn voor de gemengde en maatschappelijke functies in de omgeving reeds woningen op kortere afstand van de betreffende functies aanwezig. Gezien de aard van de gemengde en maatschappelijke functies en de afstand tot de woningen in het plan Stedekestraat 24 zal er sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de woningen uit het plan.

Ten aanzien van de milieuhinder van de moskee geldt dat sprake is van een richtafstand van 30 meter. Deze richtafstand wordt in eerste instantie beoordeeld tussen de perceelsgrenzen. Dan kan niet voldaan worden aan

deze afstand van 30 meter. Wanneer vervolgens de afstand tussen de bebouwing (moskee enerzijds en de te realiseren woningen anderzijds) wordt bekeken kan wel worden voldaan aan de richtafstand van 30 meter (deze bedraagt ruim 40 meter). Daarnaast bevinden zich er in de omgeving van de moskee op kortere afstand reeds meerdere woningen. Het plangebied is daarmee niet bepalend voor de beoordeling en er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

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 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:

1. wooninitiatieven binnen stedelijk gebied (zgn. inbreidingslocaties) zonder meer worden toegestaan;
2. 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;
3. 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;
4. nieuwe initiatieven met de planologische bestemmingen kinderdagverblijf, verzorgingshuis, verpleeghuis en zorgwoning niet worden toegestaan binnen een straal van 2 km van een geitenhouderij;
5. 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.

Het plangebied ligt niet binnen 2 kilometer van een geitenhouderij. Daarmee is het geitenmoratorium geen beperking voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die kunnen ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit heeft betrekking op inrichtingen (bedrijven), transportroutes en buisleidingen. Omdat de gevolgen bij een calamiteit groot kunnen zijn, is in wetgeving bepaald wanneer risico's verantwoord moeten worden. Deze zogenoemde verantwoordingsplicht betekent dat in ruimtelijke procedure de keuzes moeten worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan in te stemmen met de risico's en de betreffende situatie aanvaardbaar te vinden.

De volgende besluiten zijn van belang bij ruimtelijke procedures:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 2004 (sindsdien enkele keren aangepast);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) van 1 april 2015;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van 1 januari 2011.

Daarnaast heeft de gemeente Tilburg een beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld met de titel "Veilig en verantwoord ontwikkelen".

4.3.1 Verantwoordingsplicht

Bij het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing moet worden beschreven of een ontwikkeling ligt in het invloedsgebied van een risicobron. Per risicobron (transportas, buisleiding of inrichting) is vastgelegd wanneer de verantwoordingsplicht moet worden ingevuld en is de inhoud van de verantwoording bepaald.

In de bij dit plan gevoegde bijlage 3 - Risico-inventarisatie en verantwoording groepsrisico zijn de relevante risicobronnen geïnventariseerd. Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied ligt in het invloedsgebied van het spoortraject Breda – Tilburg – Vught en de Rijksweg A58. De verantwoordingsplicht is hiervoor ingevuld en opgenomen in de genoemde bijlage.

4.3.2 Beleidsvisie externe veiligheid

In de beleidsvisie externe veiligheid wordt het gebied waarin het plangebied ligt aangemerkt als een luw gebied. Binnen een luw gebied gelden de volgende voorwaarden:

- Kwetsbare objecten zijn overal mogelijk;
- Geschikt voor bijzonder kwetsbare functies/objecten;
- Bestaande risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten zijn onder voorwaarden mogelijk;
- Bevi-inrichtingen zijn niet mogelijk;
- Beheersbaarheid gericht op effecten van mogelijke calamiteiten op orde.

Aan bovengenoemde randvoorwaarden uit de beleidsvisie wordt voldaan. De ruimtelijke ontwikkeling is niet strijdig met het gemeentelijk externe veiligheidsbeleid.

4.3.3 Conclusie en restrisico

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het spoortraject Breda – Tilburg – Vught en de Rijksweg A58. Personen in het plangebied worden aan externe veiligheidsrisico's blootgesteld, ook na maatregelen. Vanwege de ligging van de locatie binnen het invloedsgebied van deze risicobronnen is de verantwoordingsplicht ingevuld (zie de eerder genoemde bijlage 3 - Risico-inventarisatie en verantwoording groepsrisico).

Er is gebruik gemaakt van het standaardadvies van de brandweer Midden- en West-Brabant, de relevante onderdelen uit het advies zijn verwerkt in de verantwoording.

Uit het bovenstaande worden de volgende relevante conclusies getrokken:

- De plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar van risicobronnen in de omgeving van het plangebied vormt geen belemmering voor het initiatief;
- Aangezien het plan op >500 meter van de relevante transportroute gevaarlijke stoffen ligt, neemt het groepsrisico van deze risicobron in de toekomstige situatie niet toe;
- De bereikbaarheid van het plangebied is goed;
- Goede communicatie kan een bijdrage leveren aan de zelfredzaamheid van personen. In Tilburg vindt communicatie plaats via de Risicokaart, en de risicocommunicatie-campagne Denk Vooruit;
- Het plangebied ligt in het dekkinggebied van de WAS-installatie (Waarschuings- en alarmeringssysteem) en NL-Alert biedt de mogelijkheid de bewoners tijdig te waarschuwen;
- De aanwezigen kunnen het plangebied goed ontluchten;
- Bij een incident met een toxische wolk is binnen schuilen vaak de beste oplossing. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat de woningen voorzien zullen worden van een afsluitbaar ventilatiesysteem. Hiermee is langdurig verblijf in pandig bij een toxische wolk mogelijk;
- De brandweer voldoet aan de opkomsttijd conform het dekking- en spreidingsplan.

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

4.4 Vuurwerk

Binnen het plangebied zijn geen bestaande verkooppunten en opslagen van consumentenvuurwerk en opslagen van professioneel vuurwerk aanwezig. Burgemeester en wethouders kunnen voor nieuw te vestigen verkoopruimten en opslagen van consumentenvuurwerk en ten behoeve van het uitbreiden, verbouwen en/of verplaatsen van bestaande (buffer)bewaarplaatsen onder voorwaarden ontheffing verlenen van het bestemmingsplan. Bij nieuwvestiging van vuurwerkverkooppunten en/of opslag van consumentenvuurwerk wordt te allen tijde als voorwaarde opgenomen dat de veiligheidscontour zoals opgenomen in het Vuurwerkbesluit op het eigen perceel gesitueerd dient te zijn tenzij de veiligheidscontour zich uitstrekt over openbaar gebied en hierbij geen sprake is van kwetsbare en/of geprojecteerde kwetsbare objecten. Op basis van de veiligheidsafstanden in het Vuurwerkbesluit (Besluit van 22 januari 2002, Staatsblad 33 (2002), houdende nieuwe regels met betrekking tot consumenten- en professioneel vuurwerk) is het niet mogelijk om

professioneel vuurwerk op te slaan (en te bewerken) in Tilburg. Er wordt daarom geen medewerking verleend aan nieuwvestiging van vuurwerkbedrijven van professioneel vuurwerk.

4.5 Geluid

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

4.5.1 Wegverkeerlawaaï

De nieuwe woningen worden gerealiseerd binnen wegen zoals bedoeld in hoofdstuk VI van de Wgh ("zones langs wegen") respectievelijk hoofdstuk 11 van de Wet milieubeheer, namelijk het Wilhelminapark (50 km/uur). Daarnaast ondervinden de nieuwe woningen een geluidbelasting als gevolg van de Stedekestraat. Deze weg kent een maximum snelheid van 30 km/uur en is daarmee niet gezoneerd conform de Wgh. Ingevolge de Wgh geldt voor nieuwe woningen een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Gezien de afstand en ligging van de woningen ten opzichte van de gezoneerde weg (Wilhelminapark) wordt de voorkeursgrenswaarde als gevolg van de gezoneerde weg niet overschreden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ook gekeken wat de geluidbelasting bedraagt vanwege de Stedekestraat. Deze bedraagt (op basis van de EU geluidkaarten van de gemeente Tilburg (2016)) ca. 55-60 dB voor de meest dichtbij de gelegen woningen aan de Stedekestraat. Dit komt conform de Miedema methode overeen met een 'Matig' woon- en leefklimaat. De meeste woningen in het plan zijn verder van de Stedekestraat af gelegen en kennen daarmee een 'Redelijk' tot 'Goed' woon- en leefklimaat. Gezien de ligging van het plan in een stedelijke omgeving wordt deze geluidbelasting geaccepteerd.

4.5.2 Railverkeerslawaaï

Binnen het plangebied zijn geluidgevoelige bestemmingen gelegen. Het betreft 9 woningen. Binnen het plangebied zijn geen geluidgevoelige bestemmingen 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.

4.5.3 Industrielawaai

In het plangebied is de vestiging uitgesloten van bedrijven die vallen onder Onderdeel D van Bijlage I van het Besluit omgevingsrecht. Hoofdstuk V "Zones rond industrieterreinen" van de Wet geluidhinder is hierdoor niet van toepassing.

4.5.4 Luchtvaartlawaaï

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

4.5.5 Trillingen

Het plangebied ligt buiten het "aandachtsgebied" van 100 meter gezien vanaf het spoor. Dit betekent dat trillinghinder redelijkerwijs gezien niet te verwachten is en onderzoek hierna niet noodzakelijk is.

4.6 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 daar waar het juiste kwaliteitsniveau al aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

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 9 woningen. 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 dan ook geen bezwaar tegen dit plan.

4.7 Geur

4.7.1 Industriële geurhinder

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

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

Voor enkele bedrijfscategorieën is behalve een grenswaarde voor nieuwe situaties ook een maximale geurimmissieconcentratie vastgesteld voor bestaande situaties.

Binnen het plangebied worden geen bedrijven met geuremissie gerealiseerd. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen bedrijven met een relevante geur-emissie. Daarmee is industriële geur geen beperking voor dit plan.

4.7.2 Agrarische geurhinder

Op bedrijven die tot de agrarische sector behoren (veehouderijen) is ten aanzien van het geurbeleid de Wet geurhinder en veehouderij (5 oktober 2006) en de bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderij van toepassing. Deze regelgeving geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. De geurbelasting wordt berekend en getoetst aan de hand van een verspreidingsmodel (V-Stacks model). Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden. De wet geeft de mogelijkheid om op lokaal niveau gemotiveerd af te wijken van de wettelijke norm met een verordening. De gemeente Tilburg heeft vooralsnog geen verordening met afwijkende normen vastgesteld.

Binnen het plangebied worden geen bedrijven met agrarische geuremissie gerealiseerd. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen agrarische bedrijven met een relevante geur-emissie. Daarmee is agrarische geur geen beperking voor dit plan.

4.8 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 nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen 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 bodemonderzoek.

Het voormalige magazijn wordt verbouwd tot woningen. Voor de gebruikswijziging is sprake van een gevoeliger gebruik ten opzichte van het huidige gebruik.

Bodemgegevens locatie

Ter plaatse van de Stedekestraat 24 is een winkelpand/magazijn gesitueerd. In het verleden werd het pand gebruikt voor metaalbewerking. Activiteiten uit deze eerdere periode worden als bodembedreigend beschouwd.

In een van de productieprocessen zijn ontvettingsmiddelen gebruikt. Dit gebruik heeft geleid tot een aanzienlijke bodemverontreiniging met VOCL in grondwater. Door de huidige bebouwing werd het bodemonderzoek beperkt uitgevoerd, waardoor de bronlocatie niet is gelokaliseerd. In 2017 is een beschikking op ernst en spoedeisendheid aangevraagd. Bij het toetsen is gebruik gemaakt van een reeks bodemonderzoeken en inpassende metingen. Hierbij is vastgesteld dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met VOCL in grondwater. Verder is vastgesteld dat bij een toekomstig gebruik als woning geen risico's worden verwacht voor humaan, ecologisch of verspreiding. De verontreiniging hoeft derhalve niet met spoed gesaneerd te worden. Wel is door de beperkte onderzoeksinspanning niet uit te sluiten dat in de grond sprake is van verontreinigingen, die nog niet bekend zijn.

Conclusie

Voor het afwijken van het huidige bestemmingsplan is geen bodemonderzoek noodzakelijk. In 2017 is door het bevoegd gezag vastgesteld dat voor een toekomstig gevoeliger gebruik geen risico's voor bewoners wordt verwacht. Voor de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal een bodemonderzoek wel noodzakelijk in het geval voor het nieuwe gebruik grondwerkzaamheden nodig zijn. Ook bij nieuwbouwactiviteiten buiten de scope van interne verbouwing zal een bodemonderzoek worden geëist. Ten slotte wordt in de beschikking als beperking de meldingsplicht aan het bevoegd gezag voor grondwateronttrekking genoemd.

4.9 Natuur en ecologie

4.9.1 Wettelijke kaders

De bescherming van de natuur is in Nederland wettelijk vastgelegd in de Wet Natuurbescherming. De Wet Natuurbescherming bestaat uit een hoofdstuk "Natura 2000-gebieden" (ter vervanging van de Natuurbeschermingswet), een hoofdstuk "soorten" (ter vervanging van de Flora- en faunawet) en een hoofdstuk "houtopstanden" (ter vervanging van de Boswet). De Wet Natuurbescherming voorziet ten opzichte van de oude wetten in een meer directe doorvertaling en interpretatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn en andere internationale verdragen en overeenkomsten. Daarnaast is onder de nieuwe wet het bevoegd gezag van het rijk naar de provincies verschoven.

Het hoofdstuk *Natura 2000-gebieden* heeft betrekking op de Natura-2000-gebieden, die Nederland heeft aangewezen ter bescherming van natuurwaarden uit de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Als er door projecten, plannen en activiteiten mogelijk significant effecten optreden op de natuurwaarden in deze gebieden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de aangewezen natuurwaarden van een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig. Als significant effecten aan de orde zijn, wordt slechts onder zeer strikte voorwaarden een vergunning verleend.

Het hoofdstuk *Soorten* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën en op een aantal vissen, ongewervelde diersoorten en vaatplanten. Voor alle plant- en diersoorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer dat wat redelijkerwijs mogelijk is doet of nalaat om schade aan soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Voor de wettelijk beschermde soorten gelden bovenop de zorgplicht verbodsbepalingen voor schadelijke ingrepen. Voor het beoordelen van ruimtelijke ingrepen zijn de soorten in te delen in de volgende categorieën:

- Vogels met een jaarrond beschermd nestplaats¹
- Overige inheemse broedvogels
- Soorten vermeld in bijlage IV van de Habitatrichtlijn
- Nationaal beschermd soorten zonder algemene vrijstelling²
- Nationaal beschermd soorten met algemene vrijstelling.

¹ Deze soorten zijn benoemd in het document "Aangepaste lijst jaarrond beschermd vogelnesten ontheffing Flora- en faunawet ruimtelijke ingreep" (Dienst Regelingen, 2009). Hierin worden 4 categorieën vogels genoemd waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn, en een categorie 5 waarvan de nesten onder bepaalde voorwaarden jaarrond beschermd zijn.

² De algemene vrijstellingen zijn door iedere provincie in verordeningen vastgelegd. In Noord-Brabant zijn de vrijgestelde soorten benoemd in de Verordening natuurbescherming Noord-Brabant.

Voor vogelsoorten met jaarrond beschermde nestplaats en soorten van bijlage IV van de Habitatrichtlijn geldt het strengste beschermingsregime. Het is verboden dieren van deze soorten te doden, te vangen, opzettelijk te verstoren en tevens om rust- en voortplantingsplaatsen te beschadigen of vernielen. Voor planten geldt een verbod op plukken, ontwortelen en vernielen. Ontheffing van deze verboden is slechts mogelijk voor een beperkt aantal in de wet genoemde belangen, en mits er geen andere bevredigende oplossing bestaat en de gunstige staat van instandhouding gewaarborgd blijft. Om de gunstige staat van instandhouding te waarborgen is het bovendien in de meeste gevallen nodig om mitigerende en/of compenserende maatregelen te nemen. Voor vogels zonder jaarrond beschermde nestplaatsen gelden deze voorwaarden ook. Voor deze soorten kan overtreding van de verbodsbepalingen echter worden voorkomen door werkzaamheden uit te voeren buiten de broed- en nestperiode.

Voor nationaal beschermde diersoorten is het verboden om deze opzettelijk te doden of te vangen en om rust- en voortplantingsplaatsen te beschadigen of vernielen. Voor nationaal beschermde plantensoorten is het verboden om deze opzettelijk te plukken, ontwortelen of vernielen. De provincie kan ontheffing van de verboden verlenen voor ruimtelijke ontwikkelingen, mits er geen andere bevredigende oplossing bestaat en de gunstige staat van instandhouding gewaarborgd blijft. Er geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen indien wordt gewerkt conform een goedgekeurde gedragscode.

Naast dit wettelijk kader vindt beleidsmatige 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 is vastgelegd. De provinciale groenstructuur bestaande uit het Natuurnetwerk Brabant (NNB) en Groenblauwe Mantel is ruimtelijk vastgelegd in de *Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant*. Het Natuurnetwerk Brabant is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Het beleid binnen het Natuurnetwerk Brabant is gericht op behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden via een "nee-tenzijbenadering". De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats via de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen. De groenblauwe mantel vormt het gebied tussen het kerngebied groenblauw en het agrarisch gebied, alsook het stedelijk gebied. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit multifunctioneel landelijk gebied met grondgebonden landbouw. Het beleid binnen de groenblauwe mantel is gericht op het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, watersysteem en landschap. De groenblauwe mantel geeft ook ruimte voor de ontwikkeling van gebruiksfuncties, zoals landbouw en recreatie, mits deze bijdragen aan de kwaliteiten van natuur, water en landschap: de "ja-mitsbenadering". De groenblauwe mantel biedt echter geen ruimte voor stedelijke ontwikkeling of de ontwikkeling van nieuwe (kapitaal)intensieve vormen van recreatie en landbouw.

4.9.2 Analyse plangebied

Natura 2000-gebieden

Het plangebied ligt op ruime afstand van wettelijk beschermde natuurgebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft Kampina & Oisterwijkse vennen, gelegen op 4,5 kilometer vanaf 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.

Natuurbescherming in Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Brabant (voorheen Ecologische Hoofdstructuur) en de Groenblauwe Mantel, zoals begrensd op de kaarten van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. De dichtstbijzijnde gebieden die tot het Natuurnetwerk Brabant behoren, liggen op 1,5 kilometer van het plangebied. Externe effecten op het Natuurnetwerk Brabant, zoals benoemd in artikel 3.16 van de Interim Omgevingsverordening, zijn gezien deze afstand en zeer beperkte externe invloed redelijkerwijs uit te sluiten.

Soortenbescherming

Het plangebied ligt binnen het gebied waar het "Soortenmanagementplan Oude Stad Tilburg" van toepassing is en gebruik gemaakt kan worden van de gebiedsontheffing voor huismus, gierzwaluw en vleermuizen. In voorliggend plan wordt voor de herontwikkeling van de aanwezige bebouwing gebruik gemaakt van deze gebiedsontheffing. Om te voldoen aan de ontheffingseisen zal men maatregelen in acht nemen. Deze

maatregelen zijn enerzijds gericht op zorgvuldig werken en anderzijds op het creëren van vervangende verblijfplaatsen.

Broedvogels

In het plangebied zijn beplantingen aanwezig waar vogels in kunnen nestelen. Het gaat daarbij om vogelsoorten waarvan de nesten uitsluitend gedurende de broed- en nestperiode beschermd zijn. Vaste, jaarrond beschermde nesten zoals roofvogel- en roekennesten zijn niet aanwezig. Deze beplantingen zullen moeten worden verwijderd voor de geplande ontwikkeling. Negatieve effecten op broedende vogels dienen te worden voorkomen door begroeiingen waarin vogels kunnen nestelen te verwijderen buiten het broedseizoen. De periode van 15 maart tot 15 juli wordt over het algemeen beschouwd als broedseizoen. De Wet Natuurbescherming kent echter geen standaardperiode voor het broedseizoen, het gaat erom of er een broedgeval is. De genoemde periode kan daarom slechts als vuistregel worden gehanteerd.

Overige soorten

De aanwezigheid van andere strenger beschermde plant- en diersoorten is op basis van habitatvoorkeur en algemene verspreidingsgegevens (NDFF) met voldoende zekerheid uit te sluiten. Hooguit zijn in het gebied soorten te verwachten waarvoor een provinciale vrijstelling geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen, zoals huisspitsmuis, veldmuis, bosmuis, mol, gewone pad, bruine kikker etc. Tenslotte is voor alle soorten de wettelijke zorgplicht voor flora en fauna van kracht. In het kader van de zorgplicht zijn echter geen specifieke voorzorgsmaatregelen verbonden aan dit plan.

Conclusie

Met het project kan aangesloten worden bij de gebiedsontheffing van de Oude Stad Tilburg. Om hiervan gebruik te kunnen maken dient er te worden voldaan aan de voorwaarden uit deze gebiedsontheffing. Daarnaast dient er rekening gehouden te worden met het broedseizoen van vogels, wanneer er werkzaamheden aan of in de nabijheid van aanwezige beplanting plaats vindt.

Hoofdstuk 5 Wateraspecten

5.1 Bestaand watersysteem

Het Tilburgs stedelijke watersysteem is omschreven in het Programma Water en Riolering (PWR) 2020-2023. De gebiedskenmerken van dit plangebied zijn weergegeven in tabel 1.

Kenmerk	In plangebied
Waterbeheerders	Stedelijk watersysteem: gemeente Tilburg Zuivering afvalwater: waterschap De Dommel Oppervlaktewater: waterschap De Dommel
Bruto oppervlakte	Ca. 555 m ²
Terreinhoogte	Ca. 13,6 m+NAP
Gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG)	Ca. 11,9 m+NAP
Ontwateringdiepte	1,7 m
Bodem	Sterkzandige leemlenzen dikker dan 1m
Riolering	Gemengd stelsel
Oppervlaktewater	n.v.t.
Keur beschermde gebieden	Niet relevant

Tabel 1 - Gebiedskenmerken

Het afvalwater en het regenwater worden in de huidige situatie gecombineerd ingezameld en getransporteerd naar de zuiveringsinstallatie van waterschap De Dommel aan de noordkant van Tilburg. Bij hevige neerslag treden de riooloverstorten in werking. Het met regenwater verdunde afvalwater wordt dan geloosd op oppervlaktewater.

5.2 Beleidskader

Het waterschap De Dommel heeft in 2015 het 'Waterbeheerplan Waardevol Water 2016 - 2021' vastgesteld. Dit plan is opgesteld vanuit de insteek van het waterschap: samen met gebruikers en (maatschappelijke) organisaties meerwaarde geven aan water. Dit doet het waterschap vanuit vier uitgangspunten: 1) beekdalbenadering; 2) gebruiker centraal; 3) samen sterker; 4) gezonde toekomst. Naast dit beheerplan beschikt het waterschap over verschillende beleidsregels en de Keur die van belang zijn voor eventuele ontwikkelingen.

Het Provinciale Milieu- en Waterplan 2016 - 2021 (PMWP) is in 2015 door de provincie Noord-Brabant vastgesteld. Zowel het PMWP als het waterbeheerplan lopen parallel met de 2e termijn van de Kaderrichtlijn Water.

Het waterbeleid van de gemeente Tilburg is vastgelegd in het Programma Water en Riolering (PWR) 2020-2023. Bij de totstandkoming van dit beleid zijn de waterbeheerders nauw betrokken. In het PWR is invulling aan het lange termijn beleid dat gestart is met het Waterplan (1997), het Waterstructuurplan (2002), de Structuurvisie Water en Riolering 2010-2015 en voorgaande Gemeentelijke Rioleringsplannen. Ook de Omgevingsvisie 2040 (vastgesteld september 2015) is van belang. In deze omgevingsvisie zijn alle uitgangspunten en opgaves voor de komende decennia vastgelegd.

5.2 Toekomstige situatie

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 9 atelierwoningen. De toekomstige oppervlakteverdeling is weergegeven in tabel 2. Het stuk trottoir direct naast de straat blijft liggen en telt daarom niet mee in de waterbergingsopgave.

Oppervlakten	Niet-afvoerende oppervlakte (m ²)	Afvoerende oppervlakte (m ²)	Totaal (m ²)
Groen	80		
Doorlatende verharding	148	0	
Groendak	173		
Overig dakvlak (reeds bestaand)		132	
Totaal (m²)	401	132	533

Tabel 2 - Afvoerende oppervlakten in de plansituatie

Duurzaam watersysteem

De eigenaar van de grond bepaalt de terrein- en vloerpeilen binnen de perceelgrenzen. Deze peilen moeten afgewogen en gekozen worden aan de hand van de volgende factoren:

- voldoende ontwateringdiepte;
- de water- en vochtdichtheid van alle ondergrondse bouwdelen dient te allen tijde voldoende te zijn voor de nieuwe functie van de ruimte;
- aansluiten op de bestaande aangrenzende percelen en op de (toekomstige) terreinhoogte van de openbare ruimte ter plaatse van de grens (T-hoogte);
- geen afvloeiend regenwater afwentelen buiten de (toekomstige) percelen;
- afdoende bescherming tegen overstroming bij extreme neerslag.

De gemeente bepaalt de hoogte van de (toekomstige) openbare ruimte. Daarbij zijn verschillende factoren van belang, waaronder de ontwateringdiepte. In de bestaande situatie is de ontwateringdiepte voldoende voor de nieuwe functies. Hierom worden geen preventieve maatregelen vastgesteld om grondwater- of vochtoverlast te voorkomen. Om de aansluiting op nabije terreinhoogten optimaal te houden wordt de bestaande terreinhoogte ter plaatse van de perceelgrens (T-hoogte) gehandhaafd.

Regenwater

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:

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

Alle beetjes helpen, andere/innoverende ideeën zijn mogelijk.

In het PWR is beleid vastgesteld waarmee van iedere ontwikkeling verlangd wordt dat ze hier invulling aan geeft door in een vastgestelde bergingsopgave voor het plangebied te voorzien. De bergingsopgave bedraagt 60 mm, oftewel 60 l/m² verharding van de nieuwe situatie. Voor de nieuwe bebouwing wordt het regenwater geborgen in het groene dak. Hiermee draagt het plangebied bij aan het hydrologisch positief (her)ontwikkelen van Tilburg. Het gedeelte zonder groen dak betreft reeds bestaande bebouwing. Hiervoor geldt geen wateropgave.

Als invulling wordt de toepassing van bovengrondse waterbergende voorzieningen als wadi, greppel als kansrijk gezien. Ook kan gekozen worden voor een ondergrondse bergingsvoorziening. Om de bergingsopgave te beperken kan worden gekozen om de hoeveelheid terreinverharding te verminderen of infiltrerende verhardingen toe te passen met een beperkte afwatering.

Aanbevelingen en advies voor een duurzame invulling van het watersysteem:

- Stel op basis van veldonderzoek vast of het plangebied geschikt is voor het toepassen van infiltratievoorzieningen;
- Beperk de hoeveelheid verharde oppervlakte;
- Pas groene daken toe, een combinatie van een groendak met zonnepanelen is goed mogelijk en leidt tot een hoger rendement van de panelen;
- Voer (een deel van) de terreinverhardingen zoals parkeervakken uit in een halfverharding/grastegels;

- Pas voor de resterende opgave ondergrondse waterberging toe in een centraal elementensysteem of een waterbergende verhardingsfundering.

In deze ontwikkeling wordt al doorlatende bestrating en groene daken toegepast. De waterbergingsopgave is daardoor kleiner dan normaal gesproken bij een dergelijke voorziening.

Een overloop van de waterbergingsvoorziening(en) mag worden aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. Het regenwater en het huishoudelijk afvalwater moeten separaat worden aangesloten zodat de stromen makkelijk gescheiden kunnen worden als de Stedekestraat wordt voorzien van een gescheiden stelsel.

Het toepassen van uitlopende bouwmaterialen is uitgesloten om verontreiniging van bodem- en oppervlaktewater te voorkomen.

Huishoudelijk afvalwater

Het afvalwater kan worden aangesloten op het rioolstelsel in de Stedekestraat.

5.3 Watertoets

De impact van deze ontwikkeling op het watersysteem is beperkt. De ontwikkeling valt daarom binnen het maatwerk dat de gemeente heeft vastgesteld in het PWR 2020-2023. Conform deze aanpak kan het watertoetsproces een verkort traject doorlopen. In dit verkorte traject geeft het waterschap geen voorlopig wateradvies, in plaats daarvan wordt het wateradvies pas verstrekt bij de terinzagelegging van de omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 7 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 jo. artikel 6.2.1a van het Bro hoeft in dit geval van ondergeschikt belang echter geen exploitatieplan te worden opgesteld. 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 initiatief, 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.

Hoofdstuk 8 Omgevingsdialoog

Ter uitvoering van het bepaalde in de Richtlijn Omgevingsdialoog heeft de initiatiefnemer in maart 2021 een omgevingsdialoog gevoerd. Belanghebbenden in de omgeving van de planlocatie zijn per brief geïnformeerd over het bouwplan en hebben de gelegenheid gekregen om via het bijgevoegde reactieformulier, per post of per e-mail een reactie kenbaar te maken. Daarnaast heeft de initiatiefnemer met enkele omwonenden gesprekken gevoerd en is er naar aanleiding van één van de reacties een bezonningsstudie gemaakt om het effect van het bouwplan op de bezonning op hun perceel inzichtelijk te maken. Ook worden naar aanleiding van de omgevingsdialoog diverse ramen uitgevoerd met lamellen om inkijk op belendende percelen te voorkomen. De reacties en de beantwoording daarvan zijn verzameld in bijlage 4 – Verslag omgevingsdialoog.

Bijlagen

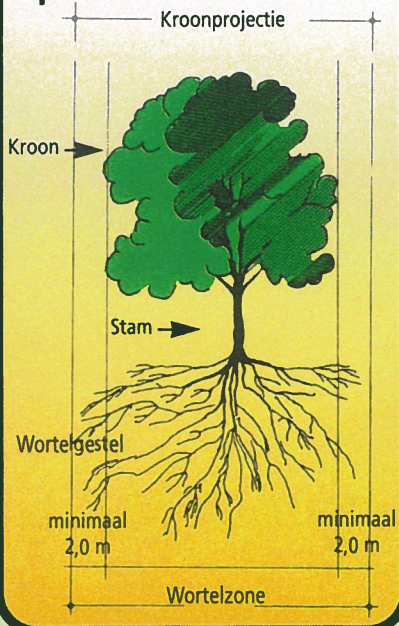
Bijlage 1 – Boombescherming op bouwlocaties

Boombescherming op bouwlocaties



Stadswerk

Opbouw van de boom



Let op!

Voordat bouwwerkzaamheden beginnen, aandacht voor de volgende voorschriften:

Algemeen

De voorschriften voor de bescherming van bomen dienen op de bouwlocatie aanwezig te zijn. De te treffen maatregelen dienen voor de uitvoering van de werkzaamheden in overleg met de boombeheerder en vervolgens met de directie te worden vastgesteld (zie: Standaard R.A.W. bepalingen). De aannemer is verplicht zijn medewerkers op deze voorschriften te wijzen en zorg te dragen voor de inachtneming daarvan.

Schade

Bij beschadiging van wortels, takken en/of stam is de aannemer verplicht dit onmiddellijk aan de boombeheerder en de directie te melden. Vakkundig ingrijpen kan grotere schade en vervolgschade beperken dan wel voorkomen. Toegebrachte schade dient de veroorzaker te vergoeden. De hoogte van het schadebedrag wordt bepaald door de aard en omvang van de toegebrachte schade en de boomwaarde volgens de "Nederlandse Vereniging van Taxateurs van Bomen" (NVTB) voor de waardebeoordeling van bomen.

Beschermingscode:

1. Vooruitlopend op bouw-/sloopactiviteiten moeten de te handhaven bomen met de werkelijke kroonprojectie op tekening staan aangegeven.
2. Neem voor de start van de werkzaamheden contact op met de boombeheerder over de te nemen beschermingsmaatregelen.
3. Machinaal graafwerk binnen de kroonprojectie is verboden!
4. Voorkom bodemverdichting onder de kroonprojectie door transport, opslag van materialen e.d.
5. Snoeien van takken en wortels dikker dan 5 cm doorsnede uitsluitend na overleg met de boombeheerder en vervolgens laten uitvoeren door vakbekwame boomverzorgers (European Treeworkers).

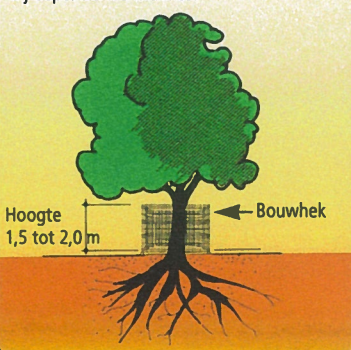
1. Kroonprojectie-bescherming

Afbaken van kroonprojectie of wortelzone zorgt voor maximale bescherming!



2. Boomspiegel-bescherming

Bescherming ter grootte van de boomspiegel bij beperkte werkruimte!



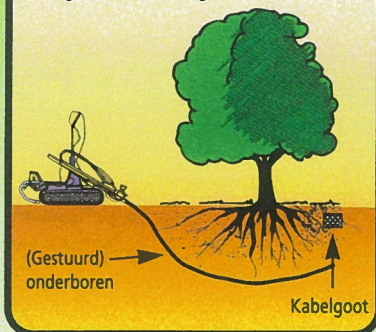
Terreinaanpassingen

afbeelding 8-9

Terreinophogingen en -afgravingen binnen de kroonprojectie zijn alleen bij uitzondering toegestaan, en dan uitsluitend indien voorgeschreven (bestek) in overleg met de boombeheerder en de daarop volgende toestemming van de directie. Ophoging of afgraving leidt tot afsterven van boomwortels door schade of zuurstofgebrek.

6. Graafwerkzaamheden

In de wortelzone uitsluitend volgens voorschrift in handkracht graven! Maak gebruik van kabelgoten en mantelbuizen



7. Bouwput

Let op uitdrogingsgevaar bij grondwaterverlaging! Water geven kan blijvende schade beperken



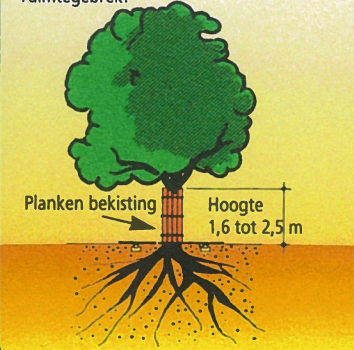
Graafwerkzaamheden

afbeelding 6-7

In de wortelzone is (machinaal) graven niet toegestaan. Slechts bij hoge uitzondering en dan uitsluitend indien voorgeschreven (bestek) en in overleg met de boombeheerder zijn ontgravingen, in handkracht uit te voeren, binnen de wortelzone mogelijk. Uitsluitend in overleg met de boombeheerder en de daarop volgende toestemming van de directie kunnen incidenteel wortels tot een doorsnede van 5 cm recht worden doorgezaagd. Dit moet wel vakkundig gebeuren, dus knippen en zagen en niet trekken en scheuren. Doorzagen van dikkere wortels mag nooit. Het in handkracht ondergraven en/of onderboren is wel toegestaan. Het gestuurd onderboren van kabels en leidingen verdient de voorkeur. Een bouwput of -sleuf tegen de kroonprojectie van bomen mag niet langer dan drie weken open liggen. Blootliggende wortels moeten in alle gevallen beschermd worden tegen uitdroging en vorst (m.b.v. vochtige doeken of zwarte folie) en in ieder geval zo snel mogelijk worden toegedekt met grond. Bij vorst open sleuven aan de boomzijde direct afschermen.

3. Stambescherming

Alleen in uitzonderingssituatie (trottoirs) bij ruimtegebrek!



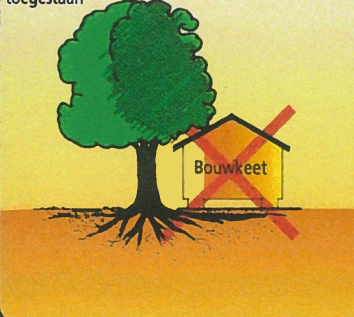
Boombescherming

afbeelding 1-2-3

Bomen op een werkterrein dienen zodanig met geschikte materialen beschermd te worden (niet-verplaatsbare bouwhekken, palissaden, houten schuttingen, steigeronderdelen etc.) zodat beschadigingen aan de wortelzone, stam en kroon uitgesloten zijn. Bij beperkte ruimte moet bescherming van de boomspiegel of minimaal een stambescherming aangebracht worden om zoveel mogelijk beschadigingen te voorkomen. Indien de voorgeschreven maatregelen niet toereikend zijn, meldt de aannemer dit onmiddellijk aan de boombeheerder en de directie.

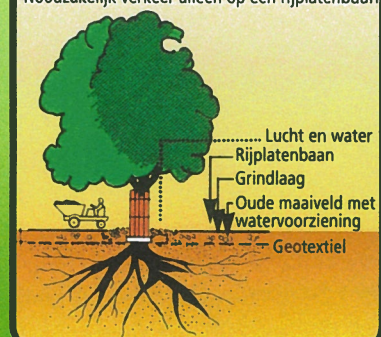
4. Bouwplaats

Geen bouwketen op het wortelpakket plaatsen! Parkeren binnen de kroonprojectie is niet toegestaan



5. Bouwverkeer

Rijden binnen de kroonprojectie voorkomen! Noodzakelijk verkeer alleen op een rijplatenbaan



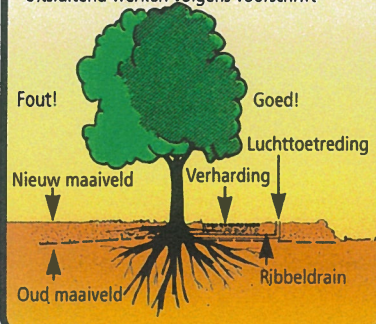
Bouwplaats/Bouwverkeer

afbeelding 4-5

Binnen de kroonprojectie mogen geen bouw- en directieketen staan. Tijdelijke bouwwegen binnen de kroonprojectie zijn uitsluitend toegestaan indien deze zijn voorgeschreven (bestek) in overleg met de boombeheerder en de daarop volgende toestemming van de directie. Gebruik van rijplaten (beton, staal, hout of kunststof) en/of andere voorzieningen zijn dan noodzakelijk.

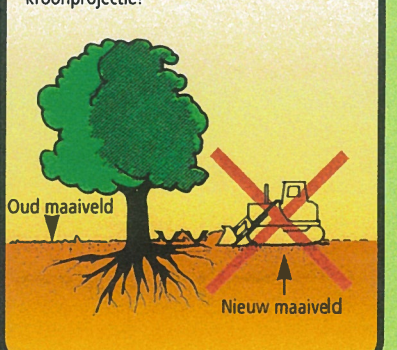
8. Terreinophoging

In wortelzone grond-/zandaanvullingen zo veel mogelijk vermijden! Uitsluitend werken volgens voorschrift



9. Terreinafgraving

Nooit machinaal ontgraven binnen kroonprojectie!



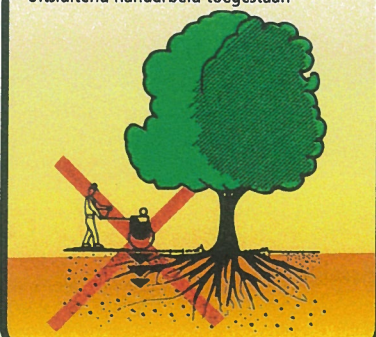
10. Bodemverdichting

Bodemverdichting leidt tot afsterven van de boom!



11. Bodemverdichting

Geen bodemverdichtende machines op het wortelpakket! Uitsluitend handarbeid toegestaan



Bodemverdichting

afbeelding 10-11

Verdichting van de bodem d.m.v. verdichtmachines (trillingen) leidt tot verdichting van de grond en verstikking van de boom en is niet toegestaan binnen de kroonprojectie. Bouwverkeer binnen de kroonprojectie is evenmin toegestaan.

12. Opslagplaats

Geen opslag van materialen binnen de kroonprojectie!



Opslagplaats

afbeelding 12

Bouwmateriaal opslaan en/of zand- en gronddepots inrichten binnen de kroonprojectie is niet toegestaan. Opslag van olie, brandstoffen en chemicaliën moet aan de wettelijke eisen voldoen; deze stoffen echter nooit binnen de kroonprojectie opslaan. Cementresten, spoelwater en andere reststoffen (verpakkingen etc.) dienen zorgvuldig afgevoerd te worden; lozingen in bodem en/of oppervlaktewater en begraven is nooit toegestaan.

Uitgave:

Vereniging Stadswerk Nederland
vakgroep Groen, Natuur en Landschap
copyright 2007

Te bestellen bij secretariaat Stadswerk:
0318 - 69 27 21 of info@stadswerk.nl

Bijlage 2 – Parkeerplan



STEDEKESTRAAT 24

februari 2021
VOORSTEL PARKEREN

BACH.

Stedekestraat 24 - Tilburg
VOORSTEL PARKEREN

Februari 2021

Opdrachtgever:
Dhr. R. van Gennip

Architectenbureau
BACH. Buro voor Architectuur
0031(0)6 38 16 74 63
info@bacharchitects.nl
www.Bacharchitects.nl

BACH.

LOCATIE	1
PARKEERNORM	3
DOELGROEP	4
BESTAANDE SITUATIE	8
NIEUWE SITUATIE	10
FIETSENSTALLING	12

LOCATIE



PLAN

Dit parkeerplan is een aanvulling op de uitgebreide vergunningsprocedure lopende onder WABO 5644009. Het plan omvat de realisatie van 9 grondgebonden atelierwoningen aan de Stedekestraat 24 in Tilburg.

Middels dit document presenteren wij ons parkeerplan voor auto's en fietsen.

PARKEERNORMEN

PARKEERNORMEN - WONEN				
	ZONE A	EENHEID	OPMERKING	BEZOEKERS AANDEEL
Grondgebonden woning of appartement (Midden) 70 - 130m2 BVO	1,1	per woning	Bepaling bvo met NEN 2580	0,3
Grondgebonden woning of appartement (Goedkoop) ≤ 70m2 BVO	1,0	per woning	Bepaling bvo met NEN 2580	0,3

	ZONE A	EENHEDEN	BEZOEKERS AANDEEL	
Grondgebonden woning of appartement (Midden) 70 - 130m2 BVO	1,1	6	0,3	4,8
Grondgebonden woning of appartement (Goedkoop) ≤ 70m2 BVO	1,0	3	0,3	2,1
			TOTAAL WONEN	6,9
Bezoekers	0,3	9	TOTAAL BEZOEKERS	2,7

* De parkeernormen voor sociale woningbouw zijn gebaseerd op een gezamenlijk onderzoek van de drie woningcorporaties Tiwos, TBV Wonen en WonenBreburg (Parkeerbehoefte sociale huurwoningen Tilburg, Tiwos, Wonenbreburg, TBV Wonen, juli 2017).

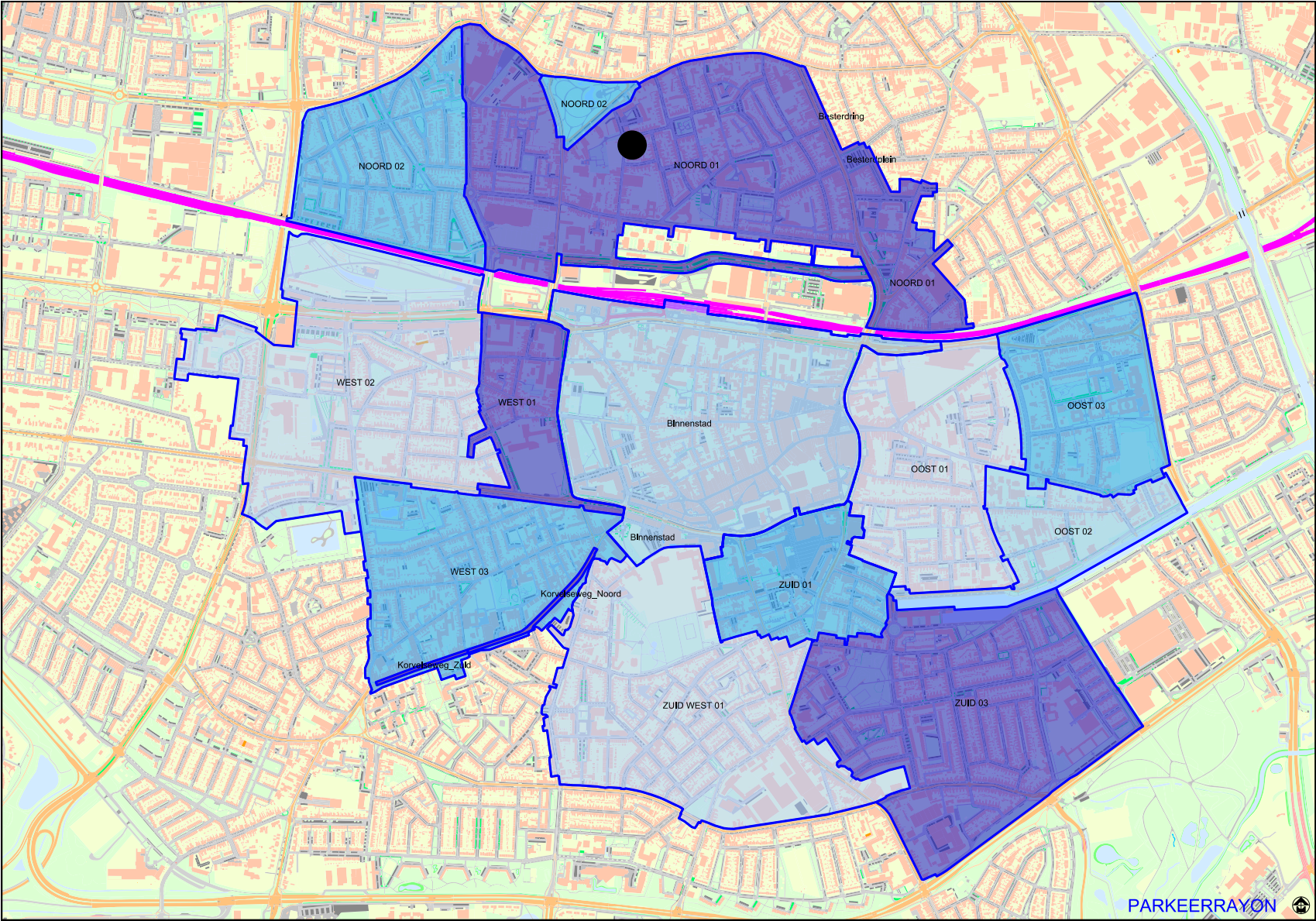
AANWEZIGHEIDSPERCENTAGE VOOR HET VASTSTELLEN VAN DUBBELGEBRUIK

	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
Woningen bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
Woningen bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%

PARKEERBALANS

	Maximaal 100%	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
Woningen bewoners	6,9	3,45	3,45	6,21	5,52	6,90	4,14	5,52	4,83
Woningen bezoekers	2,7	0,27	0,54	2,16	1,89	0,00	1,62	2,70	1,89
Totaal bij dubbelgebruik	10	4	4	8	7	7	6	8	7

PARKEERZONE



● = Locatie

DOELGROEP

De beoogde doelgroep voor het plan is een woon-werkdoelgroep binnen de creatieve sector. Hiervoor realiseren wij 9 grondgebonden atelierwoningen voor de maker en kunstenaar, waarbij er de mogelijkheid is voor een atelier of studio aan huis.

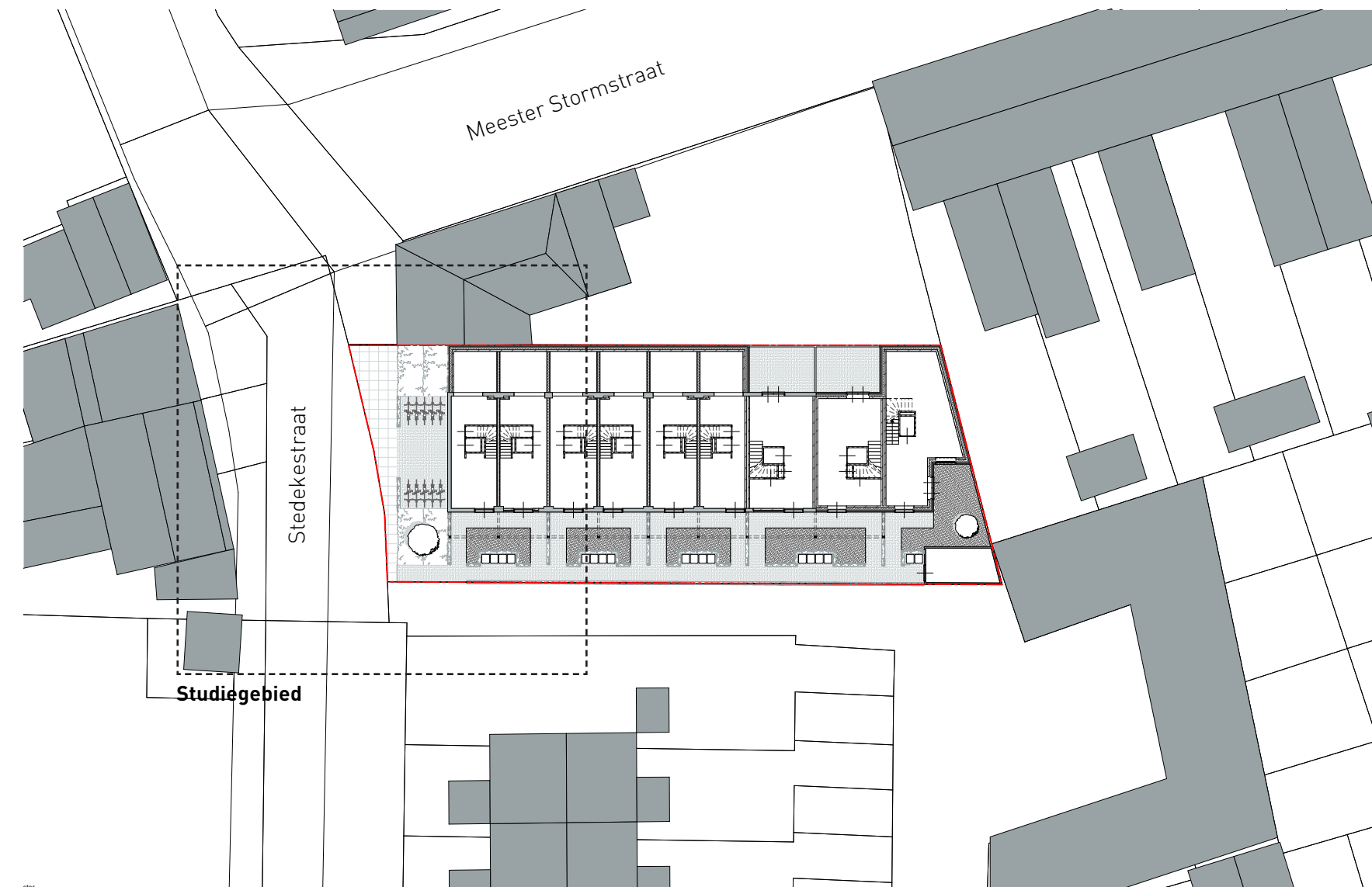
Kenmerken van de doelgroep kunnen als volgt omschreven worden:

- Creatief / artistiek
- Ondernemend
- Jong
- Hip
- Centraal willen wonen
- Wonen met gelijkgestemden

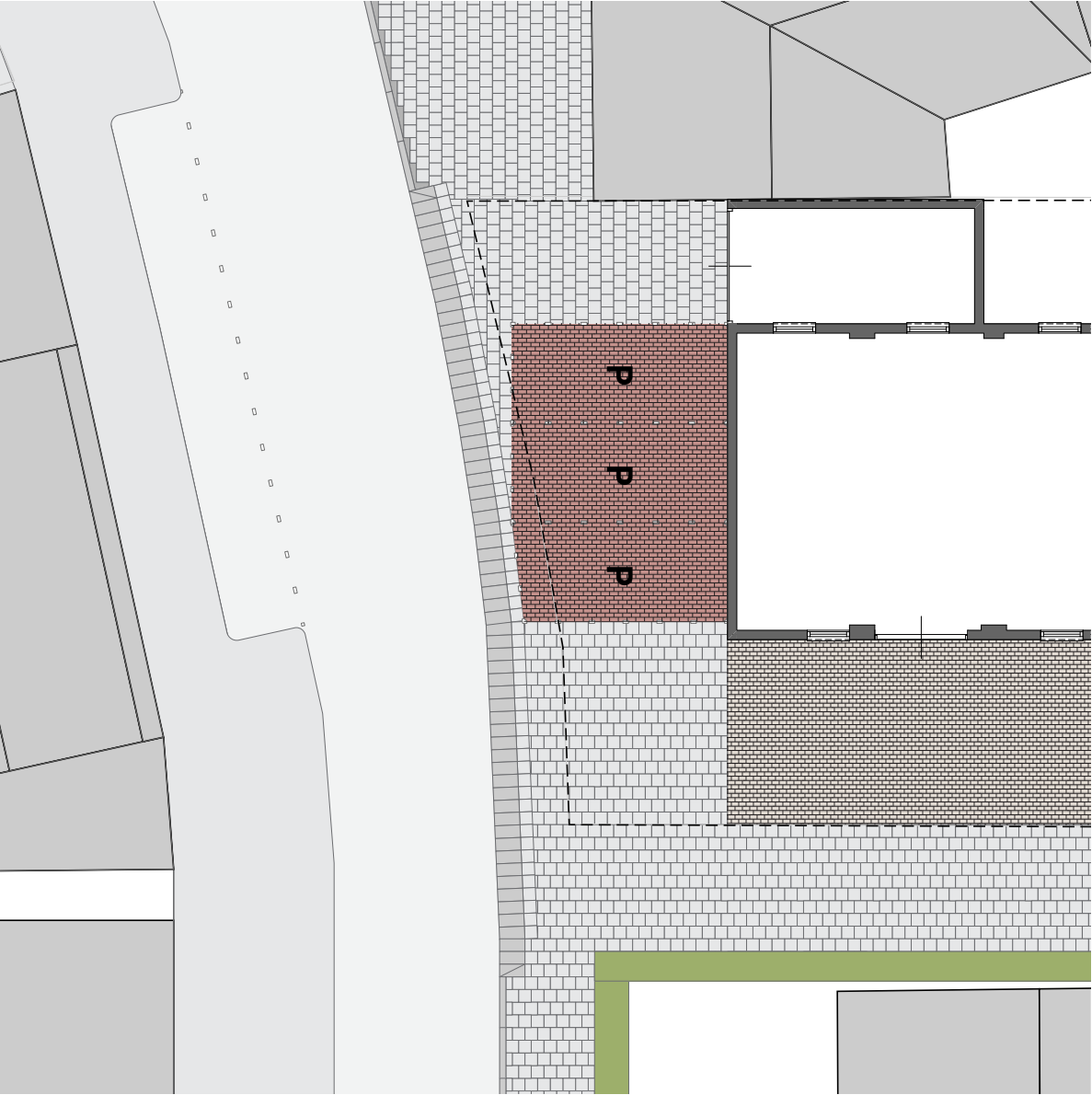
Door de centrale ligging en een loopafstand van 500m naar het centraal station van Tilburg gecombineerd met de mogelijkheid om te werken aan huis. Zien wij een kans om gebruik te maken van de nulvergunningenregeling.

Een alternatieve inpassing op de bestaande parkeerplaatsen biedt de kansen voor kwaliteitsverbetering in de straat.

SITUATIE



BESTAANDE SITUATIE



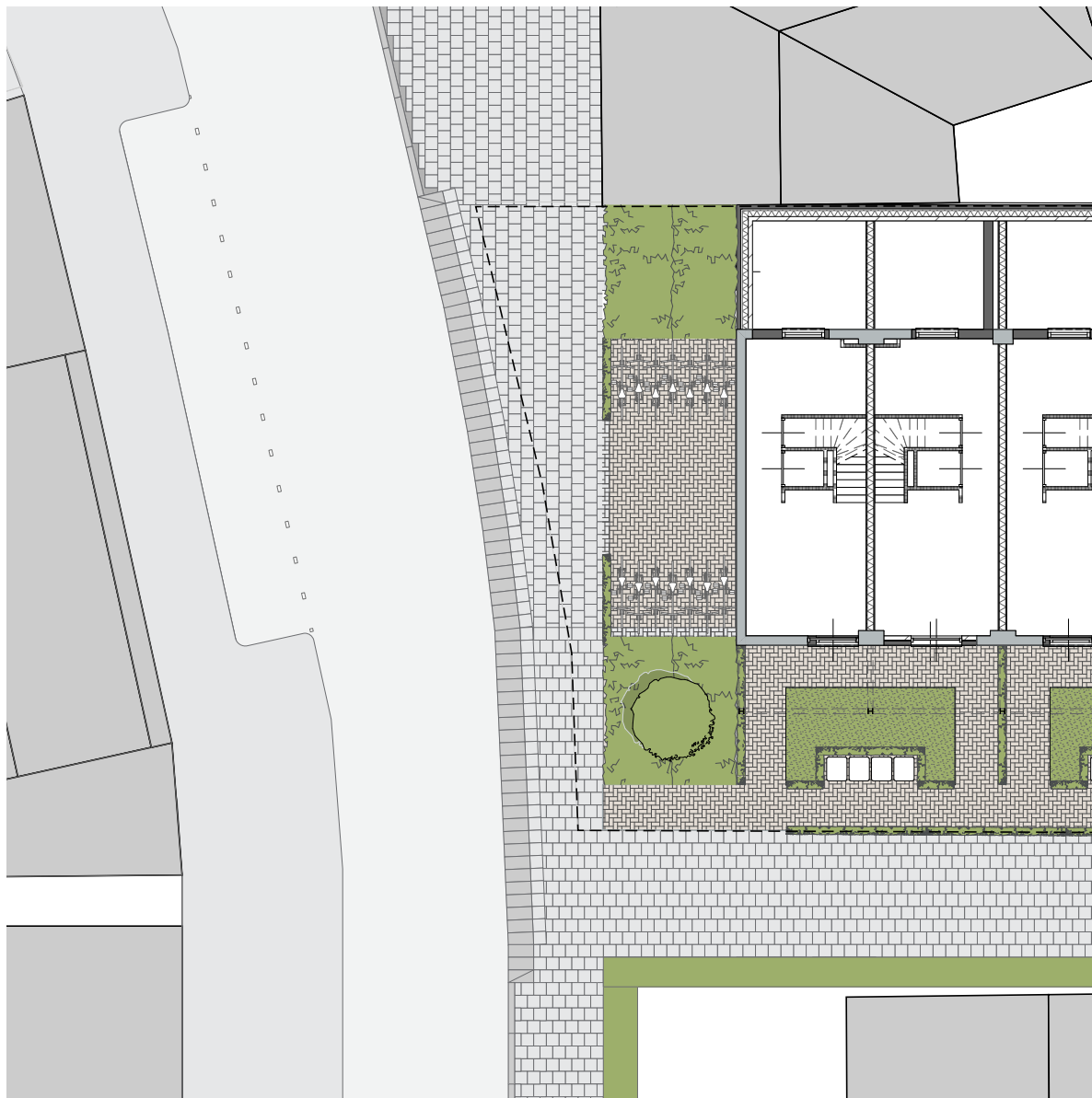
Bestaande situatie

De bestaande situatie heeft 3 parkeerplaatsen haaks aan de Stedekestaat. Het doorlopend trottoir wordt onderbroken door een lange inritband met aansluitend een parkeerplaats. Voetgangers moeten de straat oversteken of het wegdek betreden. Daarnaast ontbreekt er een groene buffer tussen het hoofdgebouw en de openbare ruimte. De bestaande situatie is niet ideaal wij stellen dan ook een alternatief scenario voor.



Bestaande situatie (feb. 2021)

NIEUWE SITUATIE



Nieuwe situatie

Het hoofdgebouw staat 3,2 meter achter het belendend perceel, deze plek kan benut worden voor een ruime fietsenparkeergelegenheid en groenvoorziening. Daarnaast ontsaat er ruimte voor een doorlopende trottoir >1,8m.

Door het toevoegen van een groene buffer wordt het straatbeeld versteekt en ontstaat er samenhang met de omgeving.

Ook ontstaat er de mogelijkheid voor het toevoegen van een boom wat momenteel ontbreekt aan de oostzijde van de Stedekestraat.



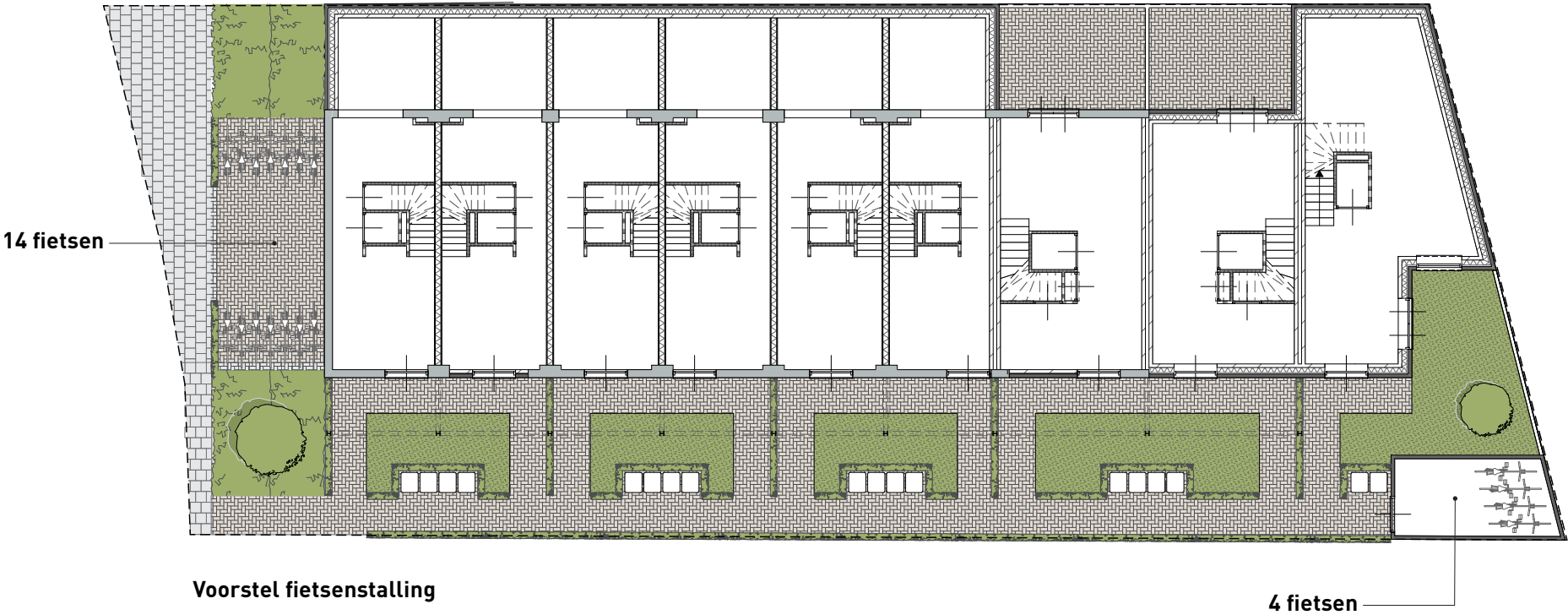
Impressie nieuwe situatie

FIETSENSTALLING

FIETSENSTALLING				
	NORM	EENHEID	EENHEDEN	TOTAAL
Fietsen bewoners	2	per woning	9	18

In de reactie op het vooradvies heeft de gemeente aangegeven rekening te houden met het stallen van 2 fietsen per woning. De totaal norm van 18 fietsen kunnen middels ons parkeerplan gemakkelijk worden opgelost op eigen terrein.

Zie rechts ons voorstel voor het stallen van 18 fietsen.



BACH.

Bijlage 3 – Risico-inventarisatie en verantwoording groepsrisico

Inventarisatie van risicobronnen en verantwoording groepsrisico - Stedekestraat 24 Tilburg

1. Inleiding

Het plan omvat de realisatie van negen grondgebonden atelierwoningen in een bestaand pand. Het pand wordt momenteel gebruikt als opslagruimte door een witgoedbedrijf (functieaanduiding detailhandel perifeer). Op een deel van het bestaande pand komt een extra bouwlaag. Het plan wordt mogelijk gemaakt met een grote buitenplanse afwijking.

2. Wettelijk kader

a. Algemeen

Externe veiligheid beschrijft de risico's die kunnen ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit heeft betrekking op inrichtingen (bedrijven), transportroutes en buisleidingen. Omdat de gevolgen bij een calamiteit groot kunnen zijn, is in wetgeving bepaald wanneer risico's overwogen moeten worden. Deze zogenoemde verantwoordingsplicht betekent dat in de ruimtelijke procedure de keuzes moeten worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

b. Wettelijk kader

De volgende besluiten zijn van belang bij ruimtelijke procedures:

1. Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 2004 (sindsdien enkele keren aangepast);
2. Besluit transportroutes externe veiligheid (Bevt) van 1 april 2015;
3. Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van 1 januari 2011.

De gemeente Tilburg heeft naast bovengenoemde wettelijke toetsingskaders ook een gemeentelijk toetsingskader vastgesteld, namelijk een beleidsvisie externe veiligheid getiteld: "Veilig en verantwoord ontwikkelen".

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan vier kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico, het groepsrisico, het plasbrandaandachtsgebied en de verantwoording. Een nadere toelichting voor deze begrippen zijn beschreven in de laatste paragraaf van dit document, onder het kopje begrippenkader.

3. Inventarisatie risicobronnen

Hieronder volgt de inventarisatie van de risicobronnen die in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn. Elke ontwikkeling die ligt binnen het invloedsgebied van een risicobron moet worden verantwoord. Per risicobron wordt beoordeeld of het plangebied binnen het invloedsgebied ligt en deze relevant is voor de verantwoording.

Inrichtingen (bedrijven)

De bestemmingsplanherziening maakt het planologisch niet mogelijk om risicovolle inrichtingen op te richten binnen het plangebied. In en rond het plangebied bevinden zich tevens geen risicovolle inrichtingen waarvan het invloedsgebied reikt tot het plangebied.

Transport gevaarlijke stoffen

Het invloedsgebied van de transportassen over de weg en het spoor met gevaarlijke stoffen verschilt per transportas. In onderstaande tabel is een overzicht van de wegen en sporen met de stofcategorie die zorgt voor het grootste invloedsgebied.

Transportas	Bepalende stof invloedsgebied		Invloedsgebied	Afstand tot plangebied
	Stof (code)	Naam (typering van de stof)		
Lokale transportroute	GF3	Brandbaar gas	355 m	> 3.250 m
Spoor Tilburg - Vught	D4	Zeer toxische vloeistof	> 4.000 m	> 2.250 m
Rijksweg A65/N65	LT2	Toxische vloeistoffen	880 m	> 3.400 m
Spoor Tilburg - Boxtel	B2	Toxisch gas	995 m	> 2.450 m

Spoor Breda - Tilburg	D4	Zeer toxische vloeistof	> 4.000 m	> 530 m
Rijksweg A58	GT4	Vloeistof verdicht gas	> 4.000 m	> 3.180 m

Zoals uit bovenstaande tabel blijkt, ligt het invloedsgebied van de spoorlijn Breda – Tilburg, Tilburg - Vught en Rijksweg A58 over het plangebied. Gezien de afstand tussen het plangebied en deze transportroute gevaarlijke stoffen wordt voldaan aan de grens- en richtwaarde ten aanzien van het plaatsgebonden risico. Een nadere beschouwing van het groepsrisico in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling is niet nodig (afstand is groter dan 200 meter).

Plasbrandaandachtsgebieden (PAG)

Vanaf het moment dat het Bevt in werking is getreden moet voor bepaalde (spoor)wegen rekening worden gehouden met de zogenaamde plasbrandaandachtsgebieden. Het gaat hier om (spoor)wegen waarover veel transport van brandbare vloeistoffen plaatsvindt zoals benzine. Voor Tilburg is dit het spoor Breda-Tilburg, Tilburg – Vught en de A58. Het spoor vanaf de splitsing richting Vught en de A65 kent geen plasbrandaandachtsgebied. Het plasbrandaandachtsgebied is een gebied van 30 meter uit de rand van een rijstrook van een weg dan wel 30 meter van de buitenste spoorstaaf op het spoor. Binnen plasbrandaandachtsgebieden moeten de effecten van een plasbrand meegenomen worden in de verantwoording. Daarnaast gelden binnen het plasbrandaandachtsgebied aanvullende bouwvoorschriften voor nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten.

Het plangebied ligt niet binnen een PAG, vanuit het bouwbesluit gelden dan ook geen aanvullende voorwaarden.

Hogedruk aardgasleidingen en K1,K2,K3-vloeistofleidingen

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen worden de veiligheidsaspecten geregeld van hogedruk buisleidingen. Er ligt geen invloedsgebied van een hogedruk aardgasleiding of K1,K2,K3-vloeistofleiding over het plangebied.

Conclusies

Het plangebied maakt geen ontwikkelingen mogelijk binnen de plaatsgebonden risicocontour van een Bevi-inrichting, transportas en/of hogedruk aardgasleiding.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het spoor Breda-Tilburg, Tilburg – Vught en de A58. Vanwege de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van deze risicobronnen is de groepsrisicoverantwoording ingevuld.

4. Beleidsvisie externe veiligheid

In de beleidsvisie externe veiligheid wordt het gebied waarin het plangebied ligt aangemerkt als een luw gebied. Binnen een luw gebied gelden de volgende voorwaarden:

- Kwetsbare objecten zijn overal mogelijk;
- Geschikt voor bijzonder kwetsbare functies/objecten;
- Bestaande risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten zijn onder voorwaarden mogelijk;
- Bevi-inrichtingen zijn niet mogelijk;
- Beheersbaarheid gericht op effecten van mogelijke calamiteiten op orde.

Aan bovengenoemde randvoorwaarden uit de beleidsvisie wordt voldaan. De ruimtelijke ontwikkeling is niet strijdig met het gemeentelijk externe veiligheidsbeleid.

5. Verantwoording groepsrisico Vijfhuizen

De gevolgen van het onderhavige bestemmingsplan voor het groepsrisico zijn bekend en vormen samen met de aanwezige mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een calamiteit en de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van in de nabijheid aanwezige personen de basis voor de verantwoording groepsrisico. Gezien de ligging van het plangebied kan gebruik worden gemaakt van het standaardadvies van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant. De relevante onderdelen uit het advies zijn verwerkt in de verantwoording.

Bestrijdbaarheid

De bestrijdbaarheid moet op twee aspecten worden beoordeeld:

- Is het rampscenario te bestrijden
- Is de omgeving voldoende ingericht om bestrijding te faciliteren.

Gezien de afstand tussen het plangebied en de relevante transportroute (>500 meter) is enkel het toxisch scenario relevant en nader beschouwd.

Toxisch scenario

Bij (zeer) toxische vloeistoffen is het scenario dat ten gevolge van een ongeval de tankwagon lek raakt en een vloeistofplas vormt. Vervolgens verdampen deze toxische vloeistoffen waardoor een gaswolk ontstaat (met dezelfde gevolgen als een gaswolk van toxisch gas). Bij een ongeval met een toxisch gas ontstaat direct een toxische gaswolk. Bij de toxische scenario's zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. De omvang, verplaatsingsrichting en verstrooiing van de gaswolk is mede afhankelijk van de weersgesteldheid op dat moment.

Bronbestrijding is bij een toxische vloeistof mogelijk door de vloeistof af te dekken. Hierdoor wordt de verdamping verminderd. Voor toxische gassen kan alleen aan bronbestrijding worden gedaan indien het om een lekkage gaat. De brandweer kan dan proberen om het gat te dichten. Effectbestrijding is tevens mogelijk door de concentratie te verdunnen, bijvoorbeeld met behulp van een waterscherm. Dit is alleen mogelijk als de brandweer tijdig aanwezig is.

Bij het ineens vrijkomen van de gehele inhoud van de tank, zal deze effectbestrijding lastig te realiseren zijn. De mogelijkheden voor slachtofferreductie worden bepaald op basis van de mogelijkheden om de vergiftiging te behandelen. Slachtofferreductie is ook mogelijk door snelle ontruiming/evacuatie. Het niet of korter blootstellen aan een toxische stof zal het aantal slachtoffers verminderen.

Opkomsttijd brandweer

De opkomsttijd van de brandweer bedraagt circa 4:30 minuten. Daarmee wordt voldaan aan de zorgnorm.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om slachtoffers bij een incident te voorkomen. De mogelijkheid voor personen om zichzelf in veiligheid te brengen bestaan uit schuilen en ontluchten. Binnen het plangebied zijn geen functies bedoeld voor groepen niet-zelfredzame personen opgenomen.

Vluchtmogelijkheden

Het plangebied wordt via de bestaande wegenstructuur (Stedekestraat, Mr. Stormstraat) goed ontsloten, waardoor het gebied goed te ontluchten is.

Ventilatie

Bij blootstelling aan een toxisch gas is 'schuilen' vaak de beste wijze van zelfredzaamheid. Omdat blootstelling aan een toxisch gas het bepalende scenario is, biedt 'schuilen' de beste wijze om de zelfredzaamheid te vergroten. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters. Het verdient aanbeveling om de woning te voorzien van mechanische ventilatie zodat de luchttoevoer bij een toxische wolk kan worden geminimaliseerd. De ontwikkelaar heeft aangegeven in te stemmen met de eis dat de mechanische ventilatie (aanzuiging van buitenlucht) afschakelbaar zal zijn. Dit i.v.m. de ligging van het plan in het toxisch invloedsgebied van diverse (spoor)wegen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Alarmering

Van belang is dat bewoners in geval van een incident tijdig gewaarschuwd worden. Het plangebied ligt binnen het dekkingsgebied van een WAS-installatie (luchtalarm). Daarnaast is mobiele alarmering via NL-Alert mogelijk. Daarmee kunnen bewoners gealarmeerd worden en wordt het gewenste handelingsperspectief aangedragen in geval van een calamiteit.

Risicocommunicatie

Door actief te communiceren over risico's zal de zelfredzaamheid namelijk worden vergroot. De brandweer Midden- en West-Brabant adviseert daarom ook om een communicatieplan op te stellen met deskundigen op dit gebied. In dit plan kan dan worden vastgelegd met wie, op welke wijze en met welke frequentie over de risico's wordt gecommuniceerd. Op dit moment vindt communicatie plaats via de Risicokaart, en de risicocommunicatie-campagne Denk Vooruit. Daarnaast vindt op verzoek gebiedsgerichte risicocommunicatie plaats. De aanwezige personen worden niet gezien als verminderd zelfredzaam.

6. Conclusies

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het spoor Breda-Tilburg, Tilburg – Vught en de A58. Personen in het plangebied worden aan een externe veiligheidsrisico blootgesteld, ook na maatregelen. Vanwege de ligging van het bestemmingsplan binnen de genoemde invloedsgebieden is de verantwoordingsplicht ingevuld. Voor de verantwoording is het standaardadvies van de Brandweer Midden- en West-Brabant gebruikt. De relevante onderdelen uit het advies zijn verwerkt in de verantwoording. Uit het bovenstaande worden de volgende relevante conclusies getrokken:

- De plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar van risicobronnen in de omgeving van het plangebied vormt geen belemmering voor het initiatief;
- Aangezien het plan op >500 meter van de relevante transportroute gevaarlijke stoffen ligt, neemt het groepsrisico van deze risicobron in de toekomstige situatie niet toe;
- De bereikbaarheid van het plangebied is goed;
- Goede communicatie kan een bijdrage leveren aan de zelfredzaamheid van personen. In Tilburg vindt communicatie plaats via de Risicokaart, en de risicocommunicatie-campagne Denk Vooruit;
- Het plangebied ligt in het dekkinggebied van de WAS-installatie (Waarschuings- en alarmeringssysteem) en NL-Alert biedt de mogelijkheid de bewoners tijdig te waarschuwen;
- De aanwezigen kunnen het plangebied goed ontluchten;
- Bij een incident met een toxische wolk is binnen schuilen vaak de beste oplossing. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat de woningen voorzien zullen worden van een afsluitbaar ventilatiesysteem. Hiermee is langdurig verblijf in pandig bij een toxische wolk mogelijk;
- De brandweer voldoet aan de opkomsttijd conform het dekking- en spreidingsplan.

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

Begrippenkader

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan worden weergegeven met zogeheten risicocontouren; lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} -contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} -contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR kan niet op de kaart worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waarbij de kans (f) wordt afgezet tegen het aantal slachtoffers (N), de fN-curve. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij wettelijk anders geregeld), ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Plasbrandaandachtsgebieden

In de regeling Basisnet zijn rijkswegen en spoordelen aangewezen waar rekening gehouden moet worden met de zogenaamde plasbrandaandachtsgebieden. Voor Tilburg is dit het spoor Breda-Tilburg- Eindhoven en de A58. Het spoor vanaf de splitsing richting Den Bosch en de A65 kent geen plasbrandaandachtsgebied. Het plasbrandaandachtsgebied is een gebied van 30 meter uit de rand van een rijstrook van een weg dan wel 30 meter van de buitenste spoorstaaf op het spoor. Binnen plasbrandaandachtsgebieden moeten de effecten van een plasbrand meegenomen worden in de verantwoording. Daarnaast gelden aanvullende bouwvoorschriften voor nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten.

Verantwoordingsplicht

In de wetgeving (Bevi, Bevt en Bevb) is een verplichting opgenomen het groepsrisico te verantwoorden. Deze verantwoording houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. In de wetgeving zijn bepalingen opgenomen waaraan deze verantwoording moet voldoen.

(beperkt) Kwetsbaar object/ Bijzonder kwetsbaar object

De (beperkt) kwetsbaarheid van objecten is vastgelegd in wet en regelgeving. Bijzonder Kwetsbaar is geen definitie uit de regelgeving, bijzonder kwetsbaar is gedefinieerd in de beleidsvisie externe veiligheid "Veilig en verantwoord ontwikkelen".

Een kwetsbaar object is vastgelegd in regelgeving;

- woningen, woonschepen en woonwagens, met een dichtheid van meer dan 2 per hectare
- gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten zoals:
 - o Ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 - o Scholen;
 - o Gebouwen of een gedeelte daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- Gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot deel van de dag aanwezig zijn, waartoe in ieder geval behoren;
 - o Kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1500 m² per object;
 - o Complexen, waarin meer dan vijf winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1000 m² bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2000 m² per winkel, voor zover in die complexen of die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- Kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen van het jaar;

Beperkt kwetsbaar object

- o Verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen, woonschepen of woonwagens per hectare;
 - o Dienst -en bedrijfswoningen van derden
- Kantoorgebouwen, voor zover zij er geen sprake is van een kwetsbaar object;
- Winkels, voor zover er geen sprake is van een kwetsbaar object;
- Sporthallen sportterreinen en speeltuinen
- Kampeerterreinen en andere terreinen bestemd voor recreatieve doeleinde, voor zover er geen sprake is van een kwetsbaar object
- Bedrijfsgebouwen, voor zover er geen sprake is van een kwetsbaar object;
- Objecten die gelijkgesteld kunnen worden met de hierboven genoemde objecten gezien de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval tenzij er sprake is van een kwetsbaar object.
- Objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

Bijzonder kwetsbaar object

Er zijn mensen, die zichzelf niet goed in veiligheid kunnen brengen, bijvoorbeeld door een geestelijke of lichamelijke beperking of een zeer jonge leeftijd. Het is niet wenselijk dat deze niet-zelfredzame mensen nabij risicovolle activiteiten wonen of verblijven. We definiëren de objecten waarin dergelijke mensen wonen of verblijven als bijzonder kwetsbare objecten.

Bijlage 4 – Verslag omgevingsdialoog

An architectural rendering of a three-story brick building. The building features a modern, flat roof with a facade of vertical metal slats. The brickwork on the lower floors is red, and there are arched windows on the second floor. Faint, historical-style text is visible on the brick facade, including 'METAALDRAADLAMPENFABRIEK', 'VOGELKOOIFABRIEK', 'SIGARENFABRIEK', and 'METALDRAADLAMPENFABRIEK'. A person in a yellow coat stands in the foreground on a paved area, looking towards the building. The sky is overcast.

STEDEKESTRAAT 24

04.04.2021

OMGEVINGSDIALOOG

BACH.

Stedekestraat 24 - Tilburg

Omgevingsdialoog

April 2021

Opdrachtgever:

Dhr. R. van Gennip

Architectenbureau

BACH. Buro voor Architectuur

0031(0)6 38 16 74 63

info@bacharchitects.nl

www.Bacharchitects.nl

BACH.

INDEX

1.	INLEIDING	1
2.	PLAN VAN AANPAK	3
3.	VERSLAG	4
4.	BIJLAGE 01: BELANGHEBBENDE	16
5.	BIJLAGE 02: UITNODIGING DIALOOG	17
6.	BIJLAGE 03: AANVULLEND TEKENWERK	21
7.	BIJLAGE 04: BEZONNINGSSTUDIE	25

1. INLEIDING

1.1 Introductie

Voor u ligt het omgevingsdialoog gevoerd t.b.v. de omwonende en betrokkenen van de **Stedekestraat 24 te Tilburg**. Het doel van dit dialoog is om ons plan te presenteren en bespreken met belanghebbende in de omgeving.

Het geeft de mogelijkheid voor vroegtijdige reactie vanuit de buurt, mogelijke input of bezwaar. Daarnaast is er een verslaglegging opgenomen in dit document. Middels deze verslaglegging leggen wij de afspraken tijdens het dialoog vast, deze afspraken leveren wij aan bij de gemeente.



Afb. 1a: Bestaande situatie

1.2 Omschrijving initatief

Het initiatief bevindt zich aan de Stedekestraat te Tilburg. Het betreft een vrijstaand bouwblok met een gevarieerend programma aan omliggende gebouwen waaronder voornamelijk grondgebonden woningen, appartementen en een moskee.

Het plan bestaat uit een transformatie van een opslagloods naar 9 grondgebonden atelierwoningen.



Afb. 2: Gepresenteerd ontwerp

2. PLAN VAN AANPAK

Plan van aanpak omgevingsdialoog Stedekestraat 24 te Tilburg

Voor deze omgevingsdialoog is er gekozen om het dialoog op te splitsen in kleinere gezelschappen. Daarbij heeft de initiatiefnemer de directe belanghebbende van de belendende percelen individueel benaderd voor een gesprek. Daarnaast zijn omwonende op de hoogte gebracht van het plan middels een informatie flyer.

2.1 Voorbereiding Dialoog

- Plan van aanpak voorbereiden
- Plan van aanpak wordt besproken met initiatiefnemer
- Specifieke aandachtspunten formuleren
- Uitnodigen van de directe belanghebbende
- Notuleren van het gesprek
- Verslaglegging
- Informeren van overige belanghebbende
- Verslaglegging

2.2 Bepalen belanghebbende

- Opstellen van de adressenlijst met belanghebben. (Zie bijlage 1)

2.3 Dialoog

Onderstaande punten worden besproken tijdens het dialoog.

- Voorstellen van de betrokken initiatiefnemers
- Toelichting geven over de plannen
- Bespreken van het gepresenteerde plan.
- Vragen van betrokken beantwoorden
- Samen tot een overeenkomst komen.
- Afspraken maken over evt. aanvullende studies.

2.4 Verslaglegging

- Het verslag zal na het dialoog ter inzagen liggen van de betokken partijen van het dialoog.
- Handtekeningen verzamelen
- Eindverslag uitsturen naar de gemeente.

3. VERSLAG

3.0 Dialoog buurtbewoners

De volgende adressen zijn geselecteerd als belanghebbende voor deelname aan het dialoog:

Straat: Stedekestraat
Huisnummers: 10a, 10b, 12f, 19, 21, 23, 26, 27, 28, 30, 32, 34, 36 & 36a

Straat: Mr. Stromstraat
Huisnummers: 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26 & 28

Straat: Gouverneur Borretstraat 1-9
Huisnummers: 1, 3, 5, 7 & 9

Van de volgende adressen hebben wij een reactie ontvangen op de bewonersbrief:

Straat: Stedekestraat
Huisnummers: 12f, 23, 26, 36a

Straat: Mr. Stromstraat
Huisnummers: 20 & 28

Straat: Gouverneur Borretstraat 1-9
Huisnummers: 9

De ontvangen reacties en correspondentie is vastgelegd in onderstalende verslag.

3. VERSLAG

3.1 Dialoog buurtbewoners

Adres: Stedekestraat
Huisnummers: 26
Datum bewonersbrief: 03-03-2020

Correspondentie: Via E-mail
Datum reactie: 03-03-2020

Deelnemers dialoog:
Initiatiefnemer: R. van Gennip
Architect: S.P. Blommestijn / BACH. Architects
Bewoners: [REDACTED]

Vraag : “Wat bedoel je in je brief met de ‘omgevingsdialoog’?”

Antwoord: De omgevingsdialoog is het gesprek dat wij voeren met de burens c.q. belanghebbende in de omgeving van ons initiatief. De correspondentie van het gesprek zullen wij opnemen in een verslaglegging, dit verslag noemen wij de omgevingsdialoog.
Deze verslaglegging communiceren wij naderhand met de gemeente Tilburg.

Vraag : “Er staat nu een hek als erfafscheiding tussen Paulissen en ons en voor hen zowel als voor ons een poort verstrekt door de gemeente. Een afgesloten parkeergarageplein zowel als een extra beveiliging voor het gangetje achter onze huizen. Die afscheiding staat niet op de tekening. De veiligheid die hiermee gewaarborgd is, is voor ons van essentieel belang.”

Antwoord: De door u omschreven afscheiding is op het belendend perceel. Deze zal behouden blijven. *zie bijlage 03 situatietekening*

Vraag : “De ramen van de huizen kijken op onze tuin. Worden de ramen gematteerd?”

Antwoord: Nee, het is voor de woonkwaliteit van de woningen noodzakelijk dat er daglichttoetreding is. De ramen op de eerste verdieping van woning 1 t/m 6 zijn bestaand, in de huidige plannen zullen deze ramen behouden worden.

Vraag : “18 kliko’s gericht naar ons huis, dat willen we niet ivm vuil en ongedierte. Kunnen deze klikos aan de achterzijde van de huizen worden geplaatst?”

Antwoord: De huizen hebben geen achterzijde voor de kliko’s om geplaatst te worden. Wij kunnen een omtimmering / containerhok in ons ontwerp meenemen. (Bijlage foto referentieproject)

Vraag : “Hoe weet je dat hier kunstenaars in gaan komen? Kan er b.v. Ook een gewoon gezin in de huizen wonen?”

Antwoord: De woningen zijn zo ontworpen dat ze aantrekkelijk zijn voor een jonge creatieve doelgroep. Voor gezinnen zijn de woningen niet geschikt.

Vraag : “Op de tekening staan fietsparkeerplaatsen, ook aan het einde van de rij huizen. Betekent dat dat jullie ervan uitgaan, dat de eigenaren over de oprit naar de parkeergarages in en uitgaan?”

Antwoord: Nee, de oprit van de garages is op het belendend perceel. Toegang tot de fietsen zal op eigen terrein plaatsvinden. *zie bijlage 03 situatietekening*

Vraag : “Boven 6 van de 9 woningen komt een etage van 3 meter hoog. Waar is die ruimte voor bedoeld?”

Antwoord: De etage is geen 3 meter maar 2,2 meter hoog. Hiermee kan een extra verdieping worden gecreëerd die voor de toekomstige bewoners naar wens kan worden gebruikt.

Vraag : “Van welk materiaal zou de verhoging van 3 meter gemaakt worden? De metalen ombouw bij Paulissen zorgt voor heel veel echo in ons huis. Hout zou een goede oplossing zijn.”

Antwoord: De huidige beplating is vlak, de nieuwe gevelbeplating zal sterker geprofileerd zijn. Hierdoor ontstaat een betere akoestiek ten opzichte van de huidige situatie. Hout is helaas te onderhoudsgevoelig voor deze toepassing en draagt ook niet bij aan de industriële karakter en historie van het gebouw.

Vraag : "Warmte terugwinning uit ventilatielucht. Hoe gaat dat eruit zien? Op de moskee staat een apparaat dat de verwarming regelt en die levert veel geluidsoverlast voor de burens. Hoe gaat dat er hier uit zien?"

Antwoord: Installaties zullen in pandig opgelost worden.

Vraag : Kan de goot naar de garages dezelfde baluusteen hebben als voor de huizen v/d woonfabriek?

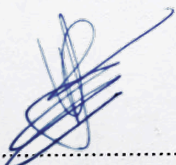
Antwoord:

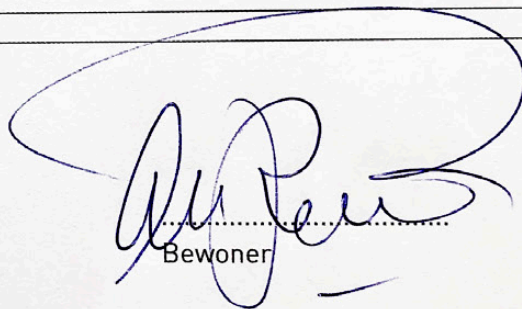
Vraag : Kan de poort naar de garages elektrisch worden?

Antwoord:

Vraag :

Antwoord:


.....
Initiatiefnemer


.....
Bewoner

3. VERSLAG

3.2 Dialoog buurtbewoners

Adres: Gouverneur Borretstraat
Huisnummers: 9
Datum bewonersbref: 03-03-2020

Correspondentie: Via E-mail
Datum reactie: 04-03-2020

Deelnemers dialoog:
Initiatiefnemer: R. van Gennip
Architect: S.P. Blommestijn / BACH. Architects
Bewoners: [REDACTED]

Reactie bewoner:

“Beste Ramon.

Bedankt voor de bewonersbrief aangaande je bouwplan. Ik woon zelf in de Gouverneur Borretstraat 9. Dit is een zijstraat van de stedekestraat. Via mijn garage kom ik uit op het binnenterrein en dat komt weer uit op de stedekestraat naast Paulissen.

Ik zou graag een afspraak willen maken aangaande dit bouwplan. U heeft nu mijn email en mijn telefoonnummer is [REDACTED].

Graag hoor ik van u.”

Reactie initiatiefnemer:

9 maart en 18 maart zijn er 2 prettige gesprekken op locatie geweest met [REDACTED] uit de Gouverneur Bouret straat 9. De achtertuin van hem grenst aan de garageboxen. [REDACTED] heeft met meerdere bewoners uit de buurt gesproken en stelde een aantal aanpassingen aan het plan voor:

- Geen optopping
- Geen groen aan de straatzijde maar parkeerplaatsen
- Geen achterbouw maar een laantje naar de achterkant van de woningen en daar de containers plaatsen
- Zonnepanelen op het dak
- Oplossing voor de poort naar de garageboxen moet nog worden overeengekomen door garageboxen eigenaren onderling

[REDACTED] had begrip voor de uitleg waarom wij vasthouden aan ons plan. De keuzes vloeien voort uit overleg en eisen van de gemeente en voortschrijdend inzicht. Hij kan zich persoonlijk wel in onze plannen vinden en denkt dat op de directe burens na, de meeste mensen uit de buurt blij zullen zijn met de ontwikkeling.

Vraag : _____

Antwoord: _____

Vraag : _____

Antwoord: _____

Vraag : _____

Antwoord: _____

Vraag : _____

Antwoord: _____


.....
Initiatiefnemer


.....
Bewoner



3. VERSLAG

3.3 Dialoog buurtbewoners

Adres: Mr Stormstraat
Huisnummers: 20
Datum bewonersbref: 03-03-2020

Correspondentie: Via E-mail
Datum reactie: 07-03-2020

Deelnemers dialoog:
Initiatiefnemer: R. van Gennip
Architect: S.P. Blommestijn / BACH. Architects
Bewoners: [REDACTED]

Reactie bewoner:

“Bedankt voor het toesturen van de bewonersbrief.

Wat een mooi idee om de plek te transformeren naar atelierwoningen.

Ik ben een beeldend kunstenaar en kunst curator. Ik heb daarom als buurtbewoner wel vragen.”

Vraag : “Uit de brief wordt onvoldoende duidelijk hoe de indeling van de grondgebonden woningen is , en waar zich de ateliers of waar zich een gemeenschappelijk atelier zal gaan bevinden? ”

Antwoord: De ateliers zullen gesitueerd zijn op de begane grond. Zo wordt ook onderling contact tussen atelierhouders gestimuleerd. Er zal geen gemeenschappelijk atelier worden gerealiseerd.

Vraag : “Gezien op deze locatie eerder een autospuiterij was gevestigd. Hoe gaat de sanering van de grond in zijn werk?”

Antwoord: Er zijn in de loop der jaren twee grondmetingen verricht. Uit de laatste bleek dat een sanering niet nodig is

Vraag : Ik ben benieuwd naar details zoals energieprestaties, duurzaamheid, is het gasloos, hoe wordt het verwarmd en wat is voorzien als parkeergelegenheid?

Antwoord: Alle woningen zullen voldoen aan de eisen van het bouwbesluit. Daarnaast worden de nieuwbouw delen voorzien van groendak. Als installatie is op advies van de gemeente gekozen voor een systeem met natuurlijke toevoer en mechanische afvoer. Daarnaast is in overleg met de gemeente gekozen voor ontheffing van parkeren doormiddel van de nulvergunningsregeling. Hiermee kan de straat aan de voorzijde worden aangeheeld en worden vergroend.

Vraag : Wat is de planning tot realisatie?

Als alles volgens plannen verloopt zal de bouw in 2022 beginnen.

Vraag : Wat de prijzen van deze woningen en is dit betaalbaar voor kunstenaars?

Antwoord: Het worden huurwoningen, ik ben uiteindelijk niet de verhuurder maar ik denk rond €950 a €1050 kale huur per maand.

Opmerking: “Met dit bericht wil ik tevens mijn interesse kenbaar maken in het achterste huis op het binnenplein. Ik wil daarom het project volgen en op de hoogte worden gehouden van alle voortgang.”

Vraag : _____

Antwoord: _____

Vraag : _____

Antwoord: _____

Vraag : _____

Antwoord: _____

Vraag : _____

Antwoord: _____



.....
Initiatiefnemer

.....
Bewoner

3. VERSLAG

3.4 Dialoog buurtbewoners

Adres: Stedekestraat
Huisnummers: 36a & 24K (Garage)
Datum bewonersbrief: 03-03-2020

Correspondentie: Via E-mail
Datum reactie: 04-03-2020

Deelnemers dialoog:
Initiatiefnemer: R. van Gennip
Architect: S.P. Blommestijn / BACH. Architects
Bewoners: [REDACTED]

Reactie bewoner:

"De eerste impressie van de plannen maken een goede indruk op mij. Echt een hele verbetering voor het aanzicht en voor het beeld van de straat. In de plannen kan ik echter niet terug vinden of er rekening is gehouden met het terugplaatsen van het hekwerk ter afscheiding het binnenterrein bij onze garageboxen. Dit hekwerk is ooit geplaatst ter voorkoming van insluipen van ongewenste figuren die rondom het Wilhelminapark toch wel eens rondhangen op zoek naar een mooi plekje om dingen te doen waar ze niet al te veel pottenkijkers bij willen hebben. Ik zou jullie dan ook adviseren om hier rekening mee te houden in jullie eigen planvorming. De open inrichting van de tuintjes ziet er aantrekkelijk uit voor het oog maar is dan natuurlijk ook zeker aantrekkelijk voor ongewenste personen."

Reactie: Dank u wel dat u zich positief uitspreekt richting onze ontwikkeling. Fijn om te horen. Om u gerust te stellen kan ik u mededelen dat het door u benoemde hekwerk ter afscheiding van het binnenterrein blijft zoals bestaand.

Vraag :

Antwoord:

Helder. Hiermee is onze vraag positief beantwoord en ons belang beschermd

Vraag :

Antwoord:



Initiatiefnemer



Bewoner

3.5 Dialoog buurtbewoners

Adres: Stedekestraat
Huisnummers: 23
Datum bewonersbrief: 03-03-2020

Correspondentie: Via E-mail
Datum reactie: 15-03-2020

Deelnemers dialoog:
Initiatiefnemer: R. van Gennip
Architect: S.P. Blommestijn / BACH. Architects
Bewoners: [REDACTED]

Reactie bewoner:

"Met interesse heb ik jullie plannen voor de aanpassingen met betrekking tot het pand aan de Stedekestraat 24 te Tilburg bekeken. Het aangrenzende grondstuk aan de zuidkant, zijnde het binnenterrein en oprit van de garages (Kadastraal bekend onder: Tilburg, sectie N nummer 16038) is mijn eigendom. Het straatperceel aan de voorzijde, de westkant van het pand (kadastraal nummer 6611) evenzo. Graag zou ik van jullie de volgende willen vernemen:"

Vraag : Waar wordt de exact erfafscheiding geplaatst?
Reactie: Op de perceelsgrens.

Vraag : Hoe gaat er die erfafscheiding uitzien?"
Reactie: Zoals bestaand, wij hopen deze wel te begroeien met groen voor een verbeterde straatbeeld en bijdrage aan de flora en fauna van de omgeving.

Vraag : _____

Antwoord: _____

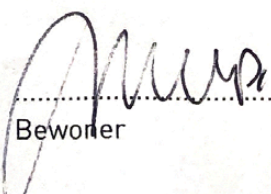
Vraag : _____

Antwoord: _____

Vraag : _____

Antwoord: _____


.....
Initiatiefnemer


.....
Bewoner

3. VERSLAG

3.6 Dialoog buurtbewoners

Adres: Mr. Stormstraat
Huisnummers: 28
Datum bewonersbref: 03-03-2020

Correspondentie: Via E-mail
Datum reactie: 12-03-2020

Deelnemers dialoog:
Initiatiefnemer: R. van Gennip
Architect: S.P. Blommestijn / BACH. Architects
Bewoners: [REDACTED]

Op 24-03-2021 heeft er een tweede gesprek plaatsgevonden tussen de bewoners, de initiatiefnemer en de architect. Tijdens dit gesprek zijn een aantal aanvullende vragen gesteld, deze zijn opgenomen in dit dialoog.

- Vraag :** “De hoogte van de bebouwing met een rechte kant aan onze tuin grenzend. Hier door wordt al het zonlicht waar wij nu van kunnen genieten weggenomen. Tevens hebben wij vorig jaar zonnepanelen laten plaatsen, en we denken dat ook deze minder zon gaan krijgen. Zou deze opbouw net als een dak schijn aflopen aan onze zijde zou dat veel kunnen schelen.”
- Antwoord:** In het oorspronkelijke plan wilden we de oorspronkelijke afgebrande mansarde kap terugplaatsen. Deze is anderhalve verdieping hoog. De moderne opbouw is veel lager, juist omdat het een plat dak heeft. Voor deze oplossing is juist gekozen om het verlies van lichtinval in jullie tuin te beperken. De kap is niet doorgezet naar achteren met dezelfde reden. Het grootste gedeelte van de opbouw zit achter jullie 2e verdieping. We zullen een zonlichtstudie maken voor jullie perceel en deze met jullie overleggen.
- Antwoord na gesprek:** De initiatiefnemer stelt voor het dak van het initiatief beschikbaar te maken voor de zonnepanelen van de bewoners. Hierdoor zal er geen schaduwvorming op de zonnepanelen plaatsvinden en is zelfs een beter rendement haalbaar dan de huidige situatie. De initiatiefnemer zal de verantwoordelijkheid op zich nemen voor het verleggen van de zonnepanelen.
- Opmerking:** “De ramen aan de achterzijde gaan vrije uitzicht geven op onze tuin , dat zorgt er voor dat wij onze privacy in onze tuin kwijt zijn. Omdat de toekomstige bewoners ons in alle opzichten kunnen volgen tot in onze keuken toe.”
- Reactie:** Wij begrijpen dat u de privacy van uw woning en tuin belangrijk vindt. De bestaande ramen op de eerste verdieping kunnen voorzien worden van een permanente lamelle aan de buitenzijde van de kozijnen, op deze manier zal er geen inkijk zijn in uw tuin. Samen kunnen wij kijken naar welke ramen voorzien worden van deze lamelle.
- Reactie na gesprek:** In het ontwerp hebben wij 7 ramen dichtgezet met lamelle. Waaronder de ramen van woning 2 t/m 6 op de 1e verdieping, woning 7 één raam op de 1e verdieping. In de huidige situatie is er een kantoor gevestigd in de bestaande bebouwing. Dit kantoor heeft 5 transparante ramen gericht op uw tuin. In de nieuwe situatie zijn dit er 4 waarvan 1 boven een trap en de andere in de slaapkamers.
- Vraag :** Wij hebben deze woning als ‘vrijstaande woning’ gekocht. Is onze woning nog steeds een ‘vrijstaande woning’ na het uitvoeren van jullie plan?
- Antwoord:** In de bestaande situatie is uw woning verbonden door een overkapping en poort. In de nieuwe situatie zal de bebouwing die de woningen schakelt wat teruggezet om de twee hoofdgebouwen visueel los te koppelen.
- Vraag :** In de toekomst willen wij ons huis na-isoleren, is dit dan nog mogelijk.
- Antwoord:** Ja

Vraag : De gedeelde perceelsgrens is aan de kant van de bewoners begroeid met planten.
In de toekomst zal deze begroeiing op het dak van het initiatief groeien. Wie neemt de
verantwoordelijkheid om dit te snoeien?

Antwoord: In overleg met de beheerder van het gebouw kunnen afspraken gemaakt worden over het snoeien
van de begroeiing.

Vraag : bij woning 7 en 8 ook de ramen aan de achterzijde
blinderen. voorkeur lamellen anders melkglas etc

Antwoord: _____

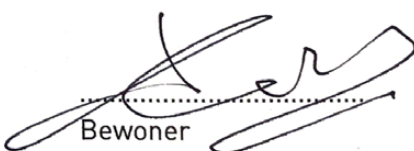
Vraag : _____

Antwoord: _____

Vraag : _____

Antwoord: _____


.....
Initiatiefnemer


.....
Bewoner

3. VERSLAG

3.7 Dialoog buurtbewoners

Adres: Stedekestraat
Huisnummers: 12F
Datum bewonersbref: 10-03-2020

Correspondentie: Via E-mail
Datum reactie: 12-03-2020

Deelnemers dialoog:
Initiatiefnemer: R. van Gennip
Architect: S.P. Blommestijn / BACH. Architects
Bewoners: XXXXXXXXXX

Vraag : "Graag de maten van de voorgestelde nieuwbouw."

Antwoord: Het initiatief zal voornamelijk binnen de bestaande bouw plaatsvinden. De hoogtes van de optopping zijn aangegeven in de bijlage. Overige maatvoering kunt u vinden in bijlage 03.

Opmerking: "Ik ben hier als bewoner fel tegen gekant, omdat dit gebouw wederom een horizon vervuiling is, en onze zon voor een groot deel in het voor- en najaar wegneemt."

Reactie: Uit de bezonningsstudie hebben wij kunnen concluderen dat ons initiatief geen invloed heeft op uw woning.

Vraag : _____

Antwoord: _____

Vraag : _____

Antwoord: _____

Vraag : _____

Antwoord: _____


.....
Initiatiefnemer

.....
Bewoner

BIJLAGE 01: BELANGHEBBENDE

BIJLAGE 01

2.1 Adressen

Adres: Stedekestraat
Huisnummers: 10a t/m 10c, 19, 21, 23, 26, 27, 28, 30, 32, 34, 36 & 36a
24a t/m 24q (garages)

Adres: Mr. Stromstraat
Huisnummers: 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26 & 28

Adres: Gouverneur Borretstraat 1-9
Huisnummers: 1, 3, 5, 7 & 9



Afb. 2: Betrokken adressen

BIJLAGE 02: UITNODIGING DIALOOG

BEWONERSBRIEF



Visualisatie nieuwe situatie © BACH. Architects

STEDEKESTRAAT 24

03.03.2021

Beste omwonende wijk Theresia,

Graag willen wij u informeren over onze plannen aan de Stedekestraat 24 te Tilburg. Wij presenteren een ontwerp van 9 grondgebonden woningen grotendeels binnen de bestaande bebouwing. Nadere informatie over onze plannen kunt u vinden in de bijlage van deze brief.

Wij willen u in de gelegenheid stellen om binnen 2 weken eventuele vragen of opmerkingen op ons plan per brief of in een gesprek aan ons kenbaar te maken. U kunt hiervoor gebruik maken van het bijgevoegde formulier.

Waarom doen wij dit?

De gemeente verwacht dat wij de omwonenden en bedrijven in de omgeving betrekken bij het maken van onze plannen. De reacties die wij krijgen worden in het omgevingsdialog opgenomen.

Heeft u nog vragen?

Als u na deze brief nog vragen hebt, dan kun je contact opnemen met ons.

Met vriendelijke groeten,

Kavel 69 B.V.
Ramon van Gennip



BEWONERSBRIEF

BIJLAGE 01

Reactieformulier in het kader van de transformatie aan de Stedekestraat 24 te Tilburg.

U kunt tot 17.03.2021 een reactie achterlaten via dit formulier. Ook kunt u tot 17.03.2021 reageren per e-mail/post.
Je kunt je reactie sturen naar:

Kavel 69 B.V.



t.a.v. R. van Gennip

Naam	
Straatnaam en huisnummer	
Postcode en plaats	
Telefoonnummer	
E-mailadres	
Datum	
Naam	
Opmerkingen	

BEWONERSBRIEF

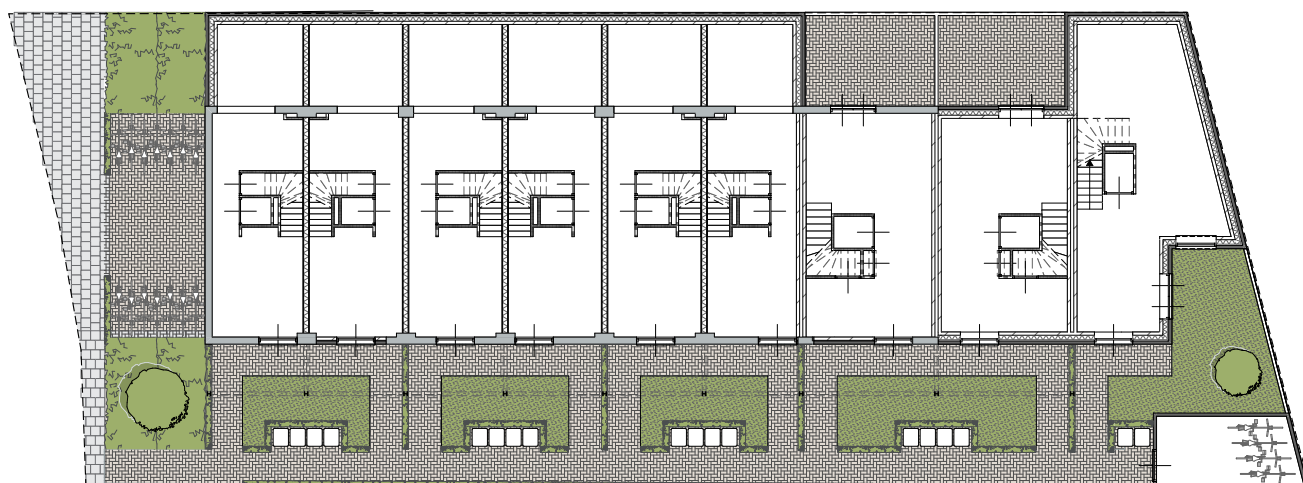
BIJLAGE 02

Het plan dat wij aan u presenteren omvat de realisatie van 9 grondgebonden atelierwoningen aan de Stedekestraat 24 in Tilburg.

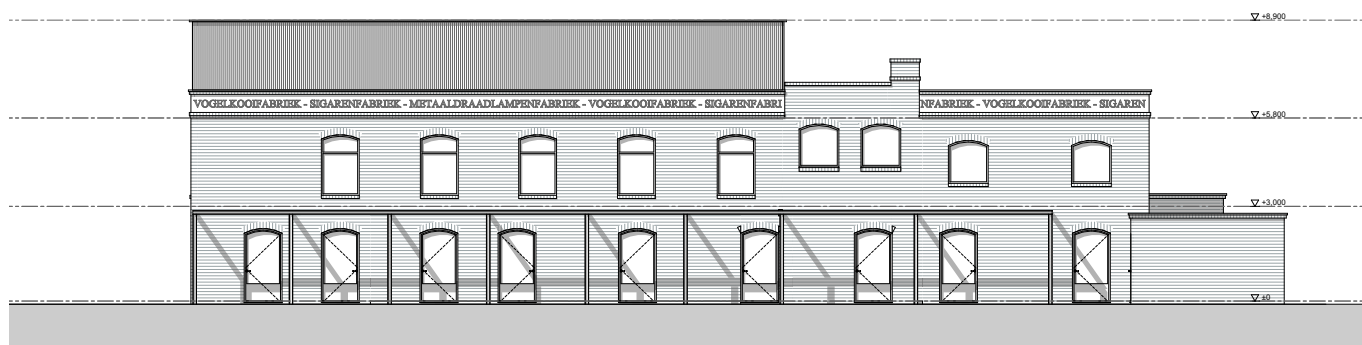
De locatie betreffende dit plan is gelegen op de hoek van de Stedekestraat en Mr. Stormstraat. Het betreft het utilitaire blok. Momenteel is het pand in gebruik door een witgoedbedrijf als opslagplaats. De esthetische kwaliteiten van het pand in de huidige toestand zijn van lage kwaliteit en levert een beperkte bijdrage aan het karakter van het gebied.

Het versterken van de doelgroep kunstenaars/makers is vanuit de gemeente een gewenste doelgroep voor het gebied. Het plan omvat een divers aantal compacte grondgebonden woon/werk units. Wij denken dat dit de geschikte typologie is voor het huisvesten van de beoogde doelgroep en zo kan bijdragen aan een versterkte aanwezigheid aan de museale route.

Door het realiseren van 9 bijzondere grondgebonden atelierwoningen met toegevoegde groenvoorzieningen, proberen wij in een positieve zin een bijdrage te leveren aan de Stedekestraat als verbinder en als woonwijk.

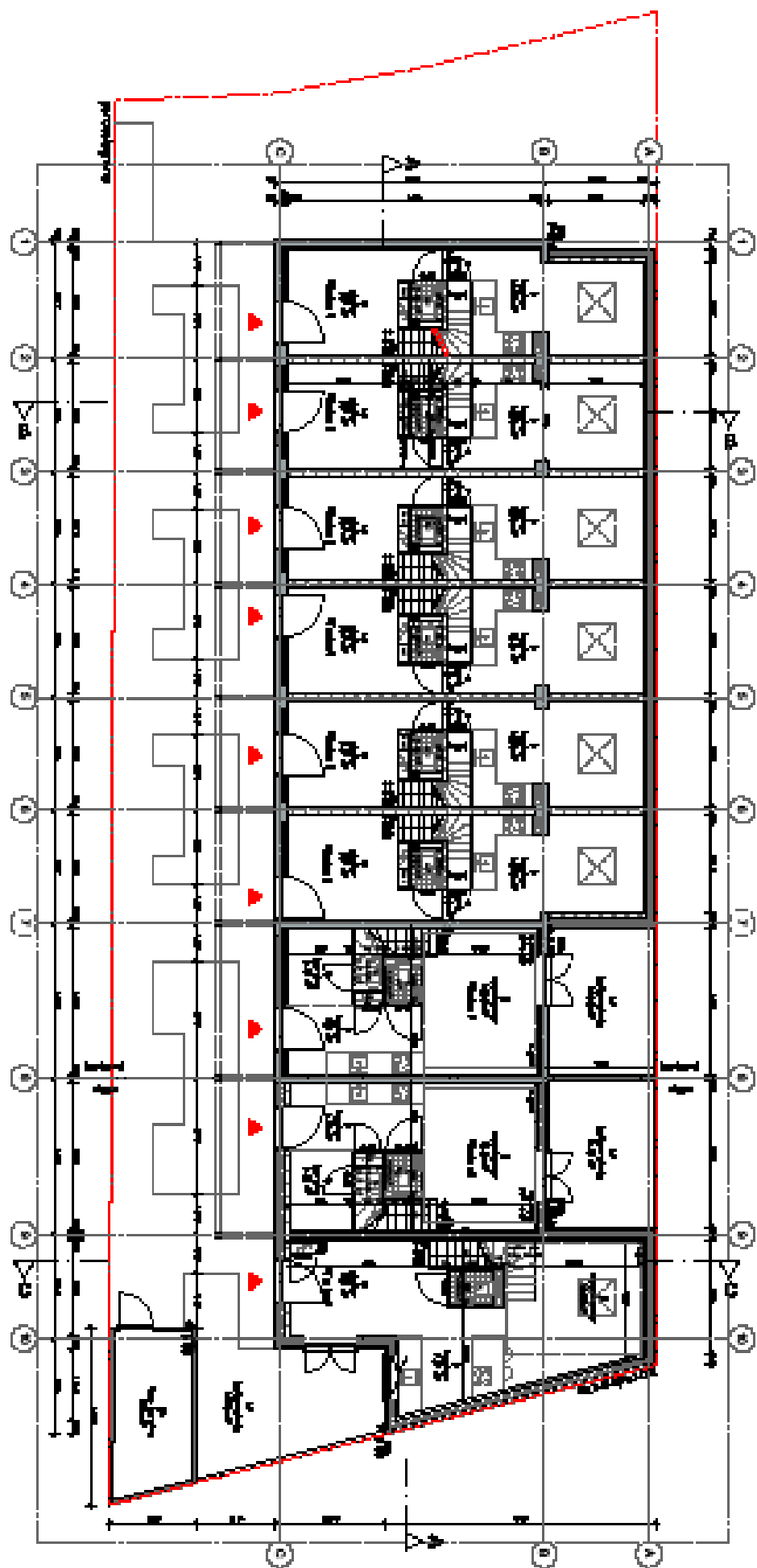


Plattegrond nieuwe situatie © BACH. Architects

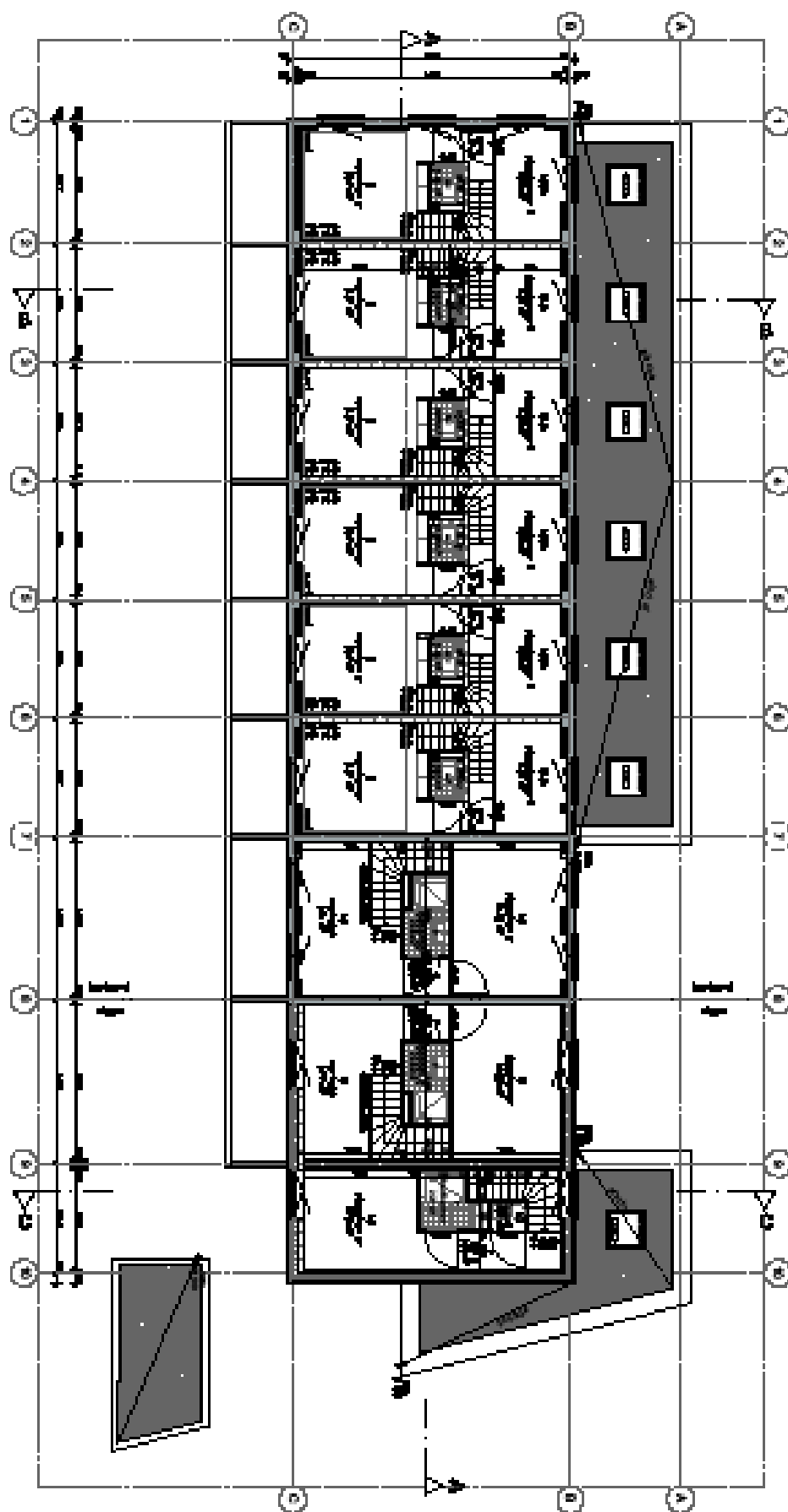


Gevelaanzicht nieuwe situatie © BACH.

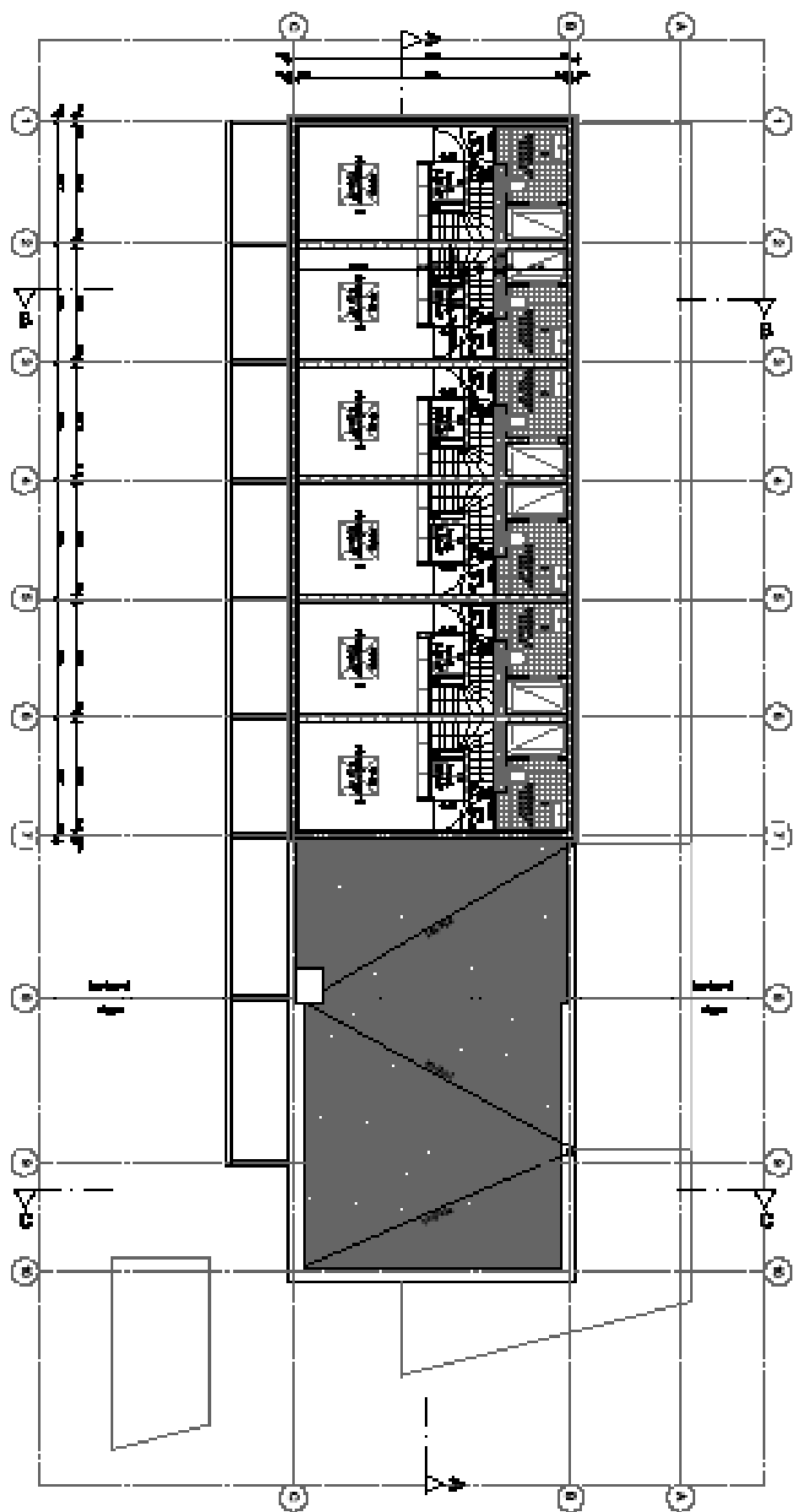
BIJLAGE 03: AANVULLINGEN TEKENWERK



Plattegrond nieuwe situatie - begane grond



Plattegrond nieuwe situatie - 1e verdieping



Plattegrond nieuwe situatie - 2e verdieping

STEDEKESTRAAT 24

23.03.2021

Aanvullende studie omgevingsdialoog

Bewoners Mr. Stormstraat 28

Stedekestraat 24 - Tilburg

Aanvullende studie bewoners Mr. Stormstraat 28

Maart 2021

Opdrachtgever:

Dhr. R. van Gennip

Architectenbureau

BACH. Buro voor Architectuur

0031(0)6 38 16 74 63

info@bacharchitects.nl

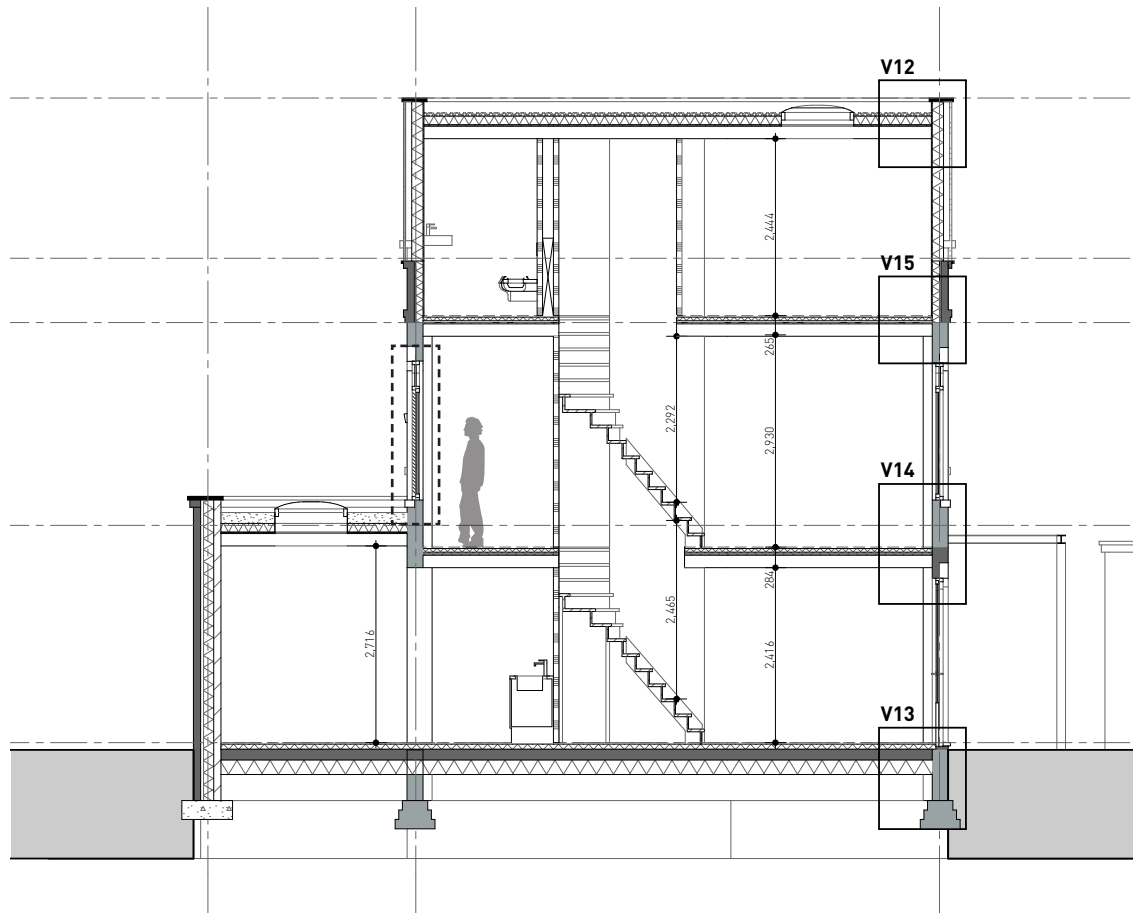
www.Bacharchitects.nl

BACH.

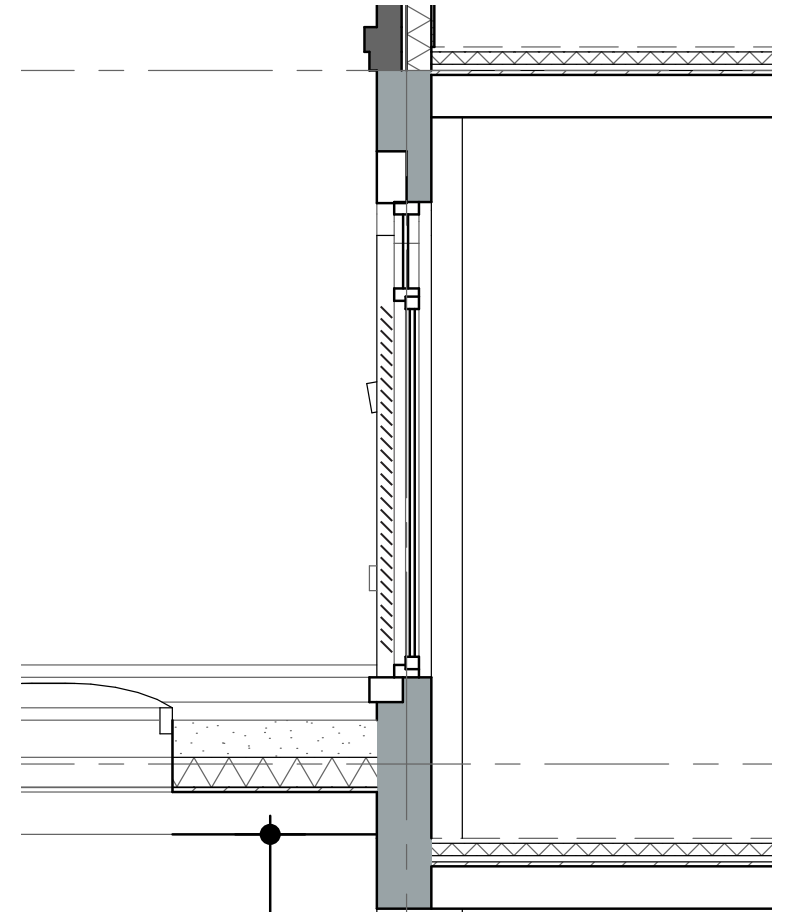
INDEX

1.	RAAMSTUEDIE	1
2.	BEZONNINGSSTUDIE	3

1. RAAMSTUDIE



Kozijnen met lamellen





Kozijnen met lamellen

2. BEZONNINGSSTUDIE

