



Ruimtelijke onderbouwing

Rosmolenplein 4 (6 appartementen)

Leseman Holding B.V.

v1 Februari 2021

v2 mei 2021: reactie gemeente

v3 juni 2021: reactie ecologie

Inhoud

1.	Inleiding	5
2.	Beschrijving plangebied.....	7
2.1	Plangebied en omgeving	7
2.2	Bestemmingsplan	9
3.	Ruimtelijk beleidskader	11
3.1	Inleiding	11
3.2	Rijk	11
3.2.1	NOVI	11
3.2.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	12
3.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	12
3.3	Provincie	13
3.3.1	Omgevingsvisie Noord-Brabant.....	13
3.3.2	Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	13
3.4	Gemeente.....	13
3.4.1	Omgevingsvisie Tilburg 2040 & Structuurvisie Oude Linten	13
3.4.2	Structuurvisie Oude Linten.....	14
4.	Thematische beleidskaders	16
4.1	Inleiding	16
4.2	Stedenbouwkundige aspecten en welstand	16
4.2.1	Hoogbouw	16
4.2.3	Stedenbouw en welstand	16
4.2.4	Wind	16
4.3	Volkshuisvesting	16
4.3.1	Woonvisie, Woningmarktonderzoek en Kwalitatief Woningbehoefteonderzoek (KWBO)	16
4.4.2	Woonkwaliteiten	17
4.4	Archeologie, cultuurhistorie en monumentenzorg.....	18
4.4.1	Cultuurhistorische waarden	18
4.4.2	Archeologie.....	18
4.5	Parkeren en verkeersgeneratie	18
4.5.1	Parkeren	18
4.5.2	Verkeersgeneratie	20
5.	Milieuaspecten	21
5.1	Inleiding	21

5.2	Milieueffectrapportage	21
5.3	Milieuhinder bedrijven	21
5.4	Externe veiligheid	21
5.5	Vuurwerk	21
5.6	Geluid	22
5.7	Lucht	22
5.8	Bodem	22
5.9	Natuur en ecologie	23
6.	Wateraspecten	24
7.	Omgevingsdialoog	24
Bijlage 1: Beperkte verantwoordingsplicht externe veiligheid		25
Bijlage 2: Onderzoek bedrijven en milieuzonering (Agel)		27
Bijlage 3: Akoestisch Onderzoek (Agel)		28

1. Inleiding

Op 29 juni 2020 heeft initiatiefnemer een adviesverzoek ingediend bij de gemeente Tilburg voor de bouw van 6 appartementen aan het Rosmolenplein 4 te Tilburg. De appartementen zijn groter dan 50 m² GBO.

Het betreft het perceel kadastraal bekend Tilburg, sectie G nummer 2048. Het perceel heeft een oppervlakte van 441 m². Op het perceel is thans aanwezig het pand dat jarenlang gebruikt werd door Drogisterij De Gier.

Op 9 september 2020 heeft de gemeente Tilburg aangegeven bereid te zijn om mee te werken aan de voorgenomen ontwikkeling [Z-WABO VO-2020-02742]. Er is sprake van een strijdigheid met geldende bestemmingsplannen.

Strijdigheid bestemmingsplannen

Het plan is op vier punten in strijd met het bestemmingsplan “Theresia-Loven-Besterd 2016”:

1. Het gebouw wordt gedeeltelijk buiten het bouwvlak gebouwd [artikel 6.2.2.a]
2. Het gebouw is met 15,7 meter dieper dan de toegestane 12 meter [artikel 6.2.2.e]
3. Het gebouw is met 12,2 meter hoger dan de toegestane 11 meter [artikel 6.2.2.h]

Het bestemmingsplan kent geen mogelijkheden om deze strijdigheden weg te nemen. Artikel 4 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht biedt geen soelaas (kruimelgevallenregeling).

Ter plaatse geldt ook de dubbelbestemming Waarde Archeologie (artikel 21.2.2). Er dient een afweging gemaakt te worden t.a.v. de specifieke bouwactiviteiten in relatie tot deze waarde.

De strijdigheid met het paraplu bestemmingsplan “Tilburg Appartementen 2019” is tweeledig:

1. Het gebouw bestaat uit appartementen waar sprake moet zijn van grondgebonden woningen [artikel 6.1.1.i]
2. Het gebruik van een gebouw t.b.v. appartementen wordt gezien als een verboden gebruikt [artikel 6.5.1.f]

De strijdigheden kunnen wel worden opgelost middels toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels voor binnenplannen afwijken.

Procedure

Realisatie van het project is mogelijk via een zogeheten planherziening [postzegelplan] of middels het aanvragen van een Omgevingsvergunning waarbij gebruik gemaakt wordt van een buitenplanse afwijkingsmogelijkheid [projectafwijkingsbesluit].

Aanvrager heeft gekozen voor het aanvragen van een Omgevingsvergunning waarbij sprake is van een projectafwijkingsbesluit. De aanvraag is gedaan op 13 november 2020. Op 23 december 2020 heeft de gemeente Tilburg gevraagd om aanvullende stukken waaronder begrepen de ruimtelijke onderbouwing.

Voor de voorgenomen activiteit kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt een basis gegeven voor de omgevingsvergunning, waarmee medewerking kan worden verleend aan het bouwplan. De ruimtelijke onderbouwing geeft aan waarom de beoogde ontwikkeling past in de omgeving en/of visie van het gebied.

Dit document kan worden aangeduid als de Ruimtelijke onderbouwing voor de realisatie van 6 appartementen en bijbehorende voorzieningen aan het Rosmolenplein 4 te Tilburg.

2. Beschrijving plangebied

2.1 Plangebied en omgeving

De 6 appartementen worden gerealiseerd aan het Rosmolenplein. Het Rosmolenplein is gelegen in de wijk Loven-Besterd, nabij het centrum van Tilburg. Het betreft één van de oude hertgangen van Tilburg waarlangs een aantal oude linten gelegen zijn [Hoefstraat, Molenstraat, Koestraat].



Het Rosmolenplein en aansluitende linten zijn straten waar zich traditioneel verschillende functies bevinden in de plinten. Het Rosmolenplein verbindt in noord-zuidelijke richting de Hoefstraat met respectievelijk de Koestraat en de Lovensestraat. In oost-westelijke richting verbindt het Rosmolenplein de Van Meterenstraat (welke aansluit op de Ringbaan oost) met de Molenstraat. Het perceel heeft aan de achterzijde een ontsluiting op de Hoefakkerstraat. Het betreft een binnenstedelijke locatie, met tal van voorzieningen binnen handbereik waaronder begrepen het Besterdplein en de binnenstad van Tilburg.



BESTAANDE SITUATIE:
 - Oppervlakte inclusief bestaand en te bouwen: 225 m²
 - Bestemmingsplan: 20-01
 - Perceelnummer: 0



LOCATIE:
 - Rosmolenplein 4
 - kadastrale gemeente: Tilburg
 - kadastrale nummer: 020-46



2.2 Bestemmingsplan

De locatie ligt in drie bestemmingsplannen:

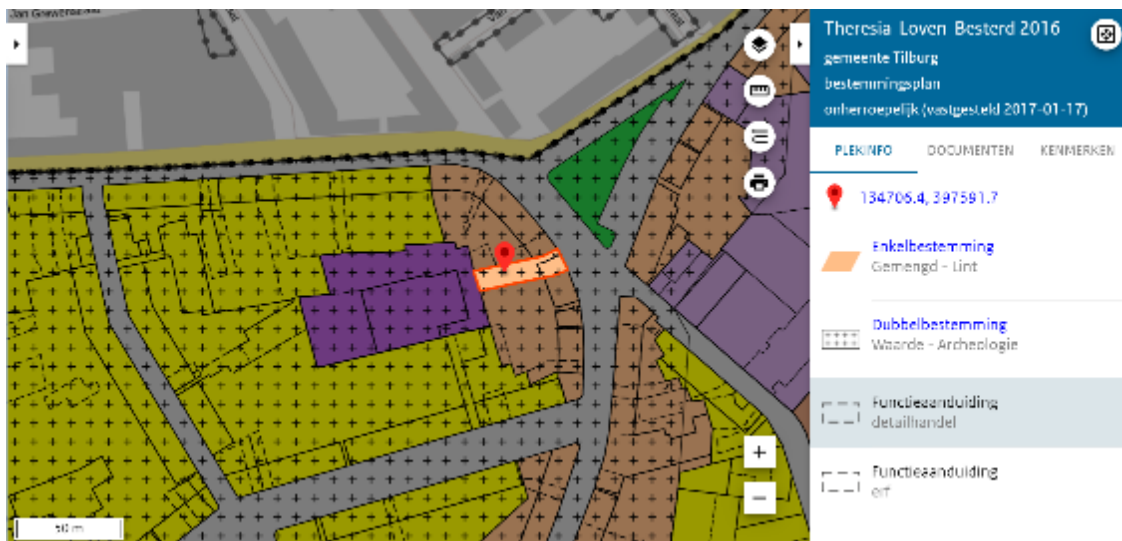
- Theresia-Loven-Besterd 2016
- Tilburg, Appartementen 2019
- Tilburg, Parkeerregeling 2017

A. Theresia-Loven-Besterd 2016

In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming “Gemengd-Lint” [artikel 10] en de aanduiding “detailhandel”. Op grond van deze bestemmingsaanduiding is de functie “wonen” in zowel grondgebonden als gestapelde woningen toegestaan.

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan voor wat betreft een drietal zaken. Het gaat om het bepaalde in artikel 6.2.2 a, e en h. (zie hoofdstuk 1). Daarnaast geldt ter plaatse de dubbelbestemming Waarde Archeologie.

De gemeente heeft in haar brief van 16 september 2020 aangegeven waarom zij bereid is mee te werken aan een Omgevingsvergunning in afwijking van het bepaalde in het bestemmingsplan. Het betreffen relatief gezien geringe afwijkingen.



B. Tilburg, Appartementen 2019

Het paraplu bestemmingsplan “Tilburg, Appartementen 2019” is eveneens van toepassing op het desbetreffende perceel. Op het perceel rust de dubbelbestemming “Appartementen”. In het schrijven van de gemeente Tilburg d.d. 16 september 2020 is aangegeven wat de strijdigheid is met het bestemmingsplan.

Artikel 34.3 van het paraplubestemmingsplan heeft betrekking op artikel 10 gemengd lint uit het bestemmingsplan Theresia-Loven-Besterd 2016.

Specifiek regelt het paraplubestemmingsplan dat de toegestane woonfunctie enkel mag bestaan uit grondgebonden woningen i.p.v. grondgebonden en gestapelde woningen.

Het paraplubestemmingsplan regelt ook dat van het bepaalde kan worden afgeweken indien er sprake is van appartementen met een GBO dat groter is dan 50m². Dat is in onderhavig plan het geval, waardoor de gemeente in haar brief van 16 september 2020 reeds opmerkt bereid te zijn mee te werken.

C. Tilburg, Parkeerregeling 2017

Dit bestemmingsplan regelt dat bij ontwikkelingen voldoende parkeervoorzieningen aangelegd worden overeenkomstig de parkeerregeling van de gemeente Tilburg (november 2017).

Rosmolenplein 4 ligt in zone B.

Er zijn drie appartementen met een BVO van meer dan 70 m²: 1,2 parkeerplaats (incl. 0,3 bezoekersaandeel)

Er zijn drie appartementen met een bvo van minder dan 70 m²: 1,1 parkeerplaats (incl. 0,3 bezoekersaandeel).

In paragraaf 4.5 wordt aangetoond dat het plan voldoet aan het bepaalde in dit bestemmingsplan.

3. Ruimtelijk beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk volgt een overzicht van het bij het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing van kracht zijnde ruimtelijk beleidskader. Aangezien de afwijking t.o.v. het geldende bestemmingsplan gering is, kan een aantal documenten erg kort behandeld worden.

3.2 Rijk

3.2.1 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 is 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:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
- 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 plaatsten;
- 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.

De voorgenomen ontwikkeling is van beperkte omvang en gelegen in bestaand stedelijk gebied. De NOVI vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro is een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB), die gestoeld is op de SVIR. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen (denk hierbij aan onderwerpen als Mainportontwikkeling Rotterdam, de grote rivieren, het kustfundament en de Waddenzee en het Waddengebied). Het Barro is gericht op doorwerking van deze nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het Barro is in 2012 uitgebreid met de onderwerpen Ecologische hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijksvaarwegen, verstedelijking in het IJsselmeer, bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament en toekomstige rivierverruiming van de Maastakken. Daarmee is de juridische verankering van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) nagenoeg compleet. In het Barro staat aan welke regels (rijksbelangen) de gemeenten en provincies zich moeten houden, bijvoorbeeld bij het opstellen van een bestemmingsplan. In het verlengde van het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) van kracht. Deze regeling bevat o.a. een uitwerking van het al eerder in het Barro gepubliceerde ruimtelijke regime rond radars voor militaire luchtvaart en een aanwijzing van reserveringsstroken ten behoeve van uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de kaders van de Barro

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van art. 3.1.6 Bro zijn provincies en gemeenten verplicht om in de toelichting van een ruimtelijke besluit de zogenoemde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen wanneer een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

Art. 1.1.1. Bro definieert stedelijke ontwikkeling als een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Op grond van uitspraken van de Raad van state is er een ondergrens die maakt of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Vanaf 12 woningen wordt gesproken over een stedelijke ontwikkeling. In dit project betreft de toevoeging van 6 woningen. Conclusie is dat er daarmee geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Een afweging aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee niet nodig. Ten overvloede wordt gemeld dat het hier een binnenstedelijke ontwikkelingslocatie betreft.

3.3 Provincie

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

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:

- De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
- Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
- 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.
- Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Hoe gaan we deze gevolgen aanpakken?
- 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 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.

Het betreft een zeer kleinschalige ontwikkeling welke passend is binnen de beleidslijnen van de Structuurvisie.

3.3.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

In de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. In tegenstelling tot de provinciale Structuurvisie bindt de Interim Omgevingsverordening de gemeenten wel rechtstreeks.

In relatie tot de woningbouwopgave is het benutten van het bestaand stedelijk gebied een belangrijk kader vanuit de verordening. Het betreft hier een binnenstedelijke locatie. **Daarmee wordt gehandeld in lijn met de Interim-Omgevingsverordening.**

3.4 Gemeente

3.4.1 Omgevingsvisie Tilburg 2040 & Structuurvisie Oude Linten

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

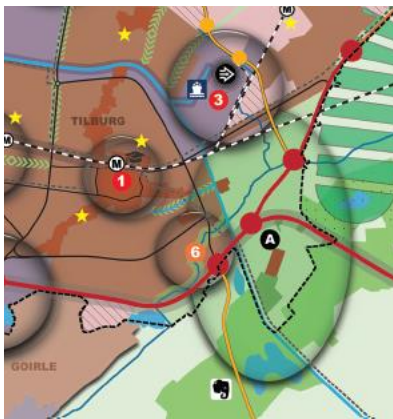
De Omgevingsvisie Tilburg 2040 is een koers- en inspiratiedocument. Het is een kompas voor investeringen in het fysieke domein. Een uitnodiging aan de stad om samen te werken aan de ontwikkeling van een stad waar het fijn wonen, werken, leven en recreëren is. De visie biedt burgers en bedrijven ruimte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

In de Omgevingsvisie is geen specifieke opgave gekoppeld aan het Rosmolenplein. Het gebied heeft de aanduiding bestaand stedelijk gebied. Hier geldt in belangrijke mate de strategie voor behoud van de leefbaarheid met oog voor de menselijke maat. Hierbij hoort ook het toevoegen van woningen voor nieuwe doelgroepen.

Met de ontwikkeling verdwijnt weliswaar een winkelfunctie in een bedrijvig lint, maar wordt tegelijkertijd de leegstand en verdere achteruitgang van het voormalig pand bestreden. Het resultaat is een nieuw gebouw dat de modernisering van dit deel van de stad kan weerspiegelen.

Door de bestaande rooilijn te respecteren en de gevelindeling wordt aansluiting gevonden bij de maat en schaal van het oude lint.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie 2040.



3.4.2 Structuurvisie Oude Linten

Op 9 september 2013 heeft de gemeenteraad de structuurvisie voor de oude linten vastgesteld. Aanleiding hiervoor was dat er zich ontwikkelingen plaatsvonden aan de oude linten, die naar het oordeel van de gemeente onvoldoende rekening hielden met de karakteristiek en het belang van de linten. De structuurvisie wordt door de gemeente gebruikt om ontwikkelingen aan de linten te beoordelen.

In de structuurvisie Oude Linten is het rosmolenplein als 'bedrijvig lint' aangewezen. Een lint is een verbindingsweg met gebouwen die naast elkaar of aaneengrenzend zijn gebouwd en die zich uitstrekken aan weerszijden van een straat. Ze zijn organisch gegroeid en groeien en veranderen nog steeds. Een lint is erg waardevol voor een stad. Vaak zijn het belangrijke verkeersaders. Ze herbergen een groot deel van de winkelvoorzieningen en een aanzienlijk deel van de bedrijvigheid van Tilburg. Ze 'vertellen' de ontstaansgeschiedenis van de stad. Kenmerkend is de diversiteit van de bebouwing en de functie die deze bebouwing vervult. Linten zijn geen op zichzelf staande elementen, maar zijn met elkaar verbonden, fungeren als geheel en vormen zo een belangrijke stedelijke structuur. Een bedrijvig lint kenmerkt zich door minimaal 20% aan niet-wonen functies.



Belangrijk doel van de Structuurvisie is om de Linten herkenbaar te houden en de functie ervan te versterken. hiervoor is het noodzakelijk gebleken dat er ook stedenbouwkundige randvoorwaarden gesteld worden aan de nieuwbouwplannen. het voorliggende plannen is door de gemeente stedenbouwkundig positief beoordeeld.



Het project voor zes appartementen past binnen de Structuurvisie voor de Oude Linten.

4. Thematische beleidskaders

4.1 Inleiding

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

4.2 Stedenbouwkundige aspecten en welstand

4.2.1 Hoogbouw

Het gemeentelijke hoogbouwbeleid is opgenomen in de Handreiking Hoogbouw die op 11 september 2017 is vastgesteld door de gemeenteraad. Onder hoogbouw worden gebouwen hoger dan 15 meter verstaan. Met een hoogte van 12,2 meter wordt hier niet aan voldaan. De handreiking is niet van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.3 Stedenbouw en welstand

Het plan om aan het Rosmolenplein 4 zes appartementen te realiseren in vier bouwlagen is besproken met de gemeente en de omgevingscommissie. Beide zijn positief.

Stedenbouwkundige inpasbaarheid

De afdeling stedenbouw van de gemeente heeft aangegeven dat het een fraai ingepast plan betreft, met 2 ten opzichte van elkaar in hoogte verspringende panden die elk 3 appartementen hebben. Daardoor verfraaien ze het straatbeeld dat hier niet bijzonder representatief is, maar wel een diversiteit aan panden kent. Buitenruimtes zijn slim gepositioneerd en gevarieerd van ligging. De appartementen zijn van voldoende omvang en kwaliteit. Stedenbouwkundig zijn er geen bezwaren tegen dit plan.

Omgevingscommissie

In januari 2017 is de nieuwe Welstandsnota van de gemeente Tilburg in werking getreden. Binnen de kaders heeft de Omgevingscommissie het plan in 2020 positief beoordeeld. De commissie kan zich vinden in de voorgestelde hoofdopzet, zowel in volumeopbouw als in de architectonische uitgangspunten. Het voorstel past binnen de uitgangspunten zoals die gelden voor de lintbebouwde hoofdstructuur. Het voorstel heeft een eigen karakteristiek en kwaliteit. De commissie geeft een aantal (detail)opmerkingen die bij de uitwerking van het bouwplan ter hand zijn genomen.

4.2.4 Wind

Het betreft hier een gebouw van 12,2 meter. Het gebouw wordt niet aangemerkt als hoogbouw. Gelet op de hoogte van het gebouw en de hoogte van bebouwing in de omgeving is het uitvoeren van een onderzoek naar de effecten van wind niet nodig.

4.3 Volkshuisvesting

4.3.1 Woonvisie, Woningmarktonderzoek en Kwalitatief Woningbehoefteonderzoek (KWBO)

Het gemeentelijk woonbeleid volgt primair uit de WoonVisie (2015) en de Woonagenda 2020-2025 (2020). Hierin komen thema's en trends in het wonen aan de orde, worden actuele knelpunten geduid en worden de woonopgaven voor de komende jaren benoemd. In de Woonvisie is aangegeven dat - ondanks accentverschuiving naar de bestaande woningvoorraad - de nieuwbouwopgave voor Tilburg nog steeds een belangrijk thema is, gegeven de natuurlijke aanwas, gezinsverdunding en immigratie.

Centraal in de Woonagenda 2020-2025 staat de gemeentelijke opgave te voorzien in een compleet en gevarieerd palet aan woonmilieus als basis voor een voldoende gedifferentieerd woningaanbod, zodat zo veel mogelijk inwoners passende woonruimte kunnen vinden. Passend in relatie tot maatschappelijke ontwikkelingen en trends (waaronder demografie, individualisering, zelfredzaamheid & betaalbaarheid, identiteit/ beleving); dit geldt zowel de woning als de woonomgeving/woonmilieu.

In het verlengde daarvan zien we dat kleine huishoudens een steeds dominantere factor in de groei van de woningbehoefte innemen. Onder invloed van de individualisering (i.c. uitstel-/afstel van samenwoonrelatie, resp. relatiebreuk) en de vergrijzing neemt zowel in jongere als oudere leeftijdscategorieën het kleine huishouden toe.

De locatie nabij voorzieningen maakt dat de appartementen aan het Rosmolenplein geschikt zijn voor zowel jongeren als ouderen. Het plan voorziet in vier tweekamerappartementen en twee driekamerappartementen. Hiermee zijn de appartementen geschikt voor één en twee persoonshuishoudens. Door een lift te realiseren zijn de appartementen op de verdiepingen ook geschikt voor ouderen. Met het appartementencomplex wordt ingegaan op de trend van de kleinere huishoudens. De appartementen worden aangeboden in de prijsklasse rond de €200.000. Hiermee richt initiatiefnemer zich primair op de starters op de woningmarkt.

Belangrijk aspect van het gemeentelijk woonbeleid is dat appartementen een oppervlakte hebben van minimaal 50 m² GBO (Gebruiksoppervlakte). Bij de beoordeling van het adviesverzoek heeft de gemeente geconstateerd dat aan deze voorwaarde wordt voldaan (zie schrijven van 16 september 2021). Uit de rapportage "Appartementen Rosmolenplein bouwbesluittoetsingen" van S&W Consultancy Bouwkundig Ingenieursbureau d.d. 3 november 2020, dat deel uitmaakt van de aanvraag Omgevingsvergunning blijkt dat het bouwplan aan deze voorwaarde voldoet. De GBO van de verschillende appartementen is als volgt:

Appartement	Gebruiksoppervlakte (conform NEN2580)
1	58,0 m ²
2	51,8 m ²
3	51,2 m ²
4	58,1 m ²
5	51,2 m ²
6	65,3 m ²

Het project voldoet hiermee aan het woonbeleid van de gemeente Tilburg.

4.4.2 Woonkwaliteiten

Naast woonmilieudifferentiatie is meer variatie in het aanbod van nieuwbouwwoningen geboden. Enerzijds komt dit voort uit de maatschappelijke ontwikkelingen als individualisering, ontgroening & vergrijzing, anderzijds heeft dit te maken met de verander(en)de klantvraag, die ook steeds kwalitatiever van aard is. Aspecten waarop met name lokaal sturing plaatsvindt, zijn het aandeel appartementen in bouwplannen, het aandeel goedkope huurwoningen en beschikbaarheid van kavels voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap / eigenbouw.

Leefstijl / "woonwereld":

Het KWBO biedt inzicht in de zgn. "harde" kenmerken (i.c. huishoudens- en woningkenmerken, verhuisplannen enz.). Complementair levert leefstijlen onderzoek (Smart Agent 2013) informatie over leefstijlen, de drijfveren van mensen in het gedrag dat zij vertonen en de keuzes die zij maken, oftewel inzicht in de normen/waarden- en belevingsaspecten (de "zachte" kant) van burgers op de woningmarkt.

Samen bieden beide onderzoeken aanknopingspunten voor doelgroep-segmentatie/-specialisatie, uitmondend in zgn. "woonwerelden". Hiermee kunnen omgevings-/locatiekenmerken en consumentenvraag optimaal op elkaar worden afgestemd in het te ontwikkelen woonproduct(gamma).

Onderhavig bouwplan biedt ruimte voor stedelijk wonen, primair voor mensen behorend tot de rode en blauwe leefstijl, en meer specifiek voor de "woonwereld" Stedelijk & authentiek. Het betreft hier een kleinschalig plan met 6 appartementen.

Het plan voldoet aan het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente.

4.4 Archeologie, cultuurhistorie en monumentenzorg

4.4.1 Cultuurhistorische waarden

De voorgenomen ontwikkeling respecteert de oorspronkelijke voorgevelrooilijn. Door het gebouw wordt de gevelwand van het Rosmolenplein als historisch plein geaccentueerd, zonder hierbij de menselijke maat uit het oog te verliezen. Bovendien is het ontwerp zo gemaakt dat het gebouw aandoet als twee smallere gebouwen. Hiermee wordt aansluiting gezocht bij het verleden, waarbij vaker smallere panden langs linten zijn ontstaan.

4.4.2 Archeologie

Het perceel heeft in het bestemmingsplan de dubbelbestemming archeologie (artikel 21). Het nieuwe gebouw wordt op dezelfde plaats gerealiseerd als het bestaande gebouw. Ten behoeve van de lift wordt op een zeer beperkt aantal vierkante meters dieper dan 0,6 meter gegraven.

Eén van de mogelijkheden om het onderdeel archeologie te onderzoeken is het doen van een bureauonderzoek (verkenkend) om vervolgens te concluderen dat er vervolgonderzoek plaats moet vinden in de vorm van proefsleuvenonderzoek.

De gemeente is het bevoegd gezag aangaande de noodzaak van archeologisch onderzoek en de bevoegdheid tot het benoemen van een onderzoekstrategie ligt ook bij het bevoegd gezag.

Besluit Archeologie:

De toekomstige bebouwing is groter dan 50m² en de ontgravingen en andere werkzaamheden voor de nieuwbouw zullen dieper gaan dan de 0,60 m – mv. Dit is zonder meer het geval ter plaatse van de liftschacht. Daarmee is er gelet op de dubbelbestemming aanleiding tot het opleggen van een verplichting tot archeologisch onderzoek.

De gemeente spreekt de verwachting uit dat de huidige bebouwing voor verstoring heeft gezorgd van de eventuele aanwezige archeologische lagen. De toekomstige bebouwing bevindt zich op vrijwel dezelfde locatie. Om die reden is er geen noodzaak tot het doen van archeologisch onderzoek.

Op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet blijft de ontwikkelaar verplicht om melding te doen indien er tijdens de werkzaamheden sporen of vondsten worden aangetroffen waarvan vermoed kan worden dat het om archeologische sporen of vondsten gaat. Een eventuele melding dient bij de archeologen van de gemeente Tilburg te worden gedaan.

Met de gemeente is afgesproken dat het bodemonderzoek uitgevoerd kan worden als onderdeel van de sloopwerkzaamheden.

4.5 Parkeren en verkeersgeneratie

4.5.1 Parkeren

In de nota 'Parkeernormen Tilburg 2017' zijn de parkeernormen en 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 parkeernormen. Om de parkeernormen overzichtelijk te houden, is er voor 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.

Bij de adviesaanvraag voor de realisatie van 6 appartementen aan het Rosmolenplein (d.d. 29 juni 2020) is een parkeerbalans aangeleverd. Op eigen terrein worden 6 parkeerplaatsen en twee garageboxen gerealiseerd (acht in totaal). Op basis van het maatgevende moment (werkdag, avond), zouden er zes parkeerplaatsen nodig zijn. De conclusie luidt dat het plan voldoet aan het parkeerbeleid van de gemeente Tilburg.

Aan de straatzijde worden op eigen terrein zes fietsbeugels geplaatst voor bezoekers. Fietsen van bewoners kunnen gestald worden in de buitenberging.

Parkeerbehoefte plangebied

Type woning	Oppervlak (m² bvo)	Aantal	Functie parkeernorm	Parkeernorm ¹	Bezoekersaandeel	Aantal parkeerplaatsen	Bezoekersaandeel parkeerplaatsen
Appartement I	70,3	1	appartement > 70 m²	1,2	0,3	1,2	0,3
Appartement II	63,1	1	appartement < 70 m²	1,1	0,3	1,1	0,3
Appartement III	62,6	1	appartement < 70 m²	1,1	0,3	1,1	0,3
Appartement IV	70,3	1	appartement > 70 m²	1,2	0,3	1,2	0,3
Appartement V	62,6	1	appartement < 70 m²	1,1	0,3	1,1	0,3
Appartement VI	80,0	1	appartement > 70 m²	1,2	0,3	1,2	0,3
Totaal						6,9	1,8

Verrekening met aanwezigheidspercentages

Functie	Werkdag overdag	midag	avond	nacht	koopavond	Zaterdag middag	avond	Zondag middag
Woningen bewoners	50%	2,6	50%	2,6	90%	4,6	100%	5,1
Woningen bezoekers	10%	0,2	20%	0,4	80%	1,4	0%	0,0
Totaal		2,7		2,9		5,1		5,3

Maatgevend saldo parkeerbehoefte

6,0

Parkeerplaatsen opgenomen in schetsontwerp

Type parkeerplaats	Theoretisch aantal	Berekening/aantal	Totaal
Parkeerplaatsen op eigen terrein	4	1	6
Garageboxen	2	0,5	1
Totaal			7,0

Conclusie: Voldoet

Uitgangspunten:

¹ Parkeernormen Tilburg 2017 - Zone B.


4.5.2 Verkeersgeneratie

De verkeersontsluiting van de appartementen is gelegen aan de achterzijde. Ontsluiting vindt plaats via de Hoefakkerstraat. Het aantal verkeersbewegingen dat wordt gegenereerd is te verwaarlozen.

5. Milieuaspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden verschillende relevante milieuaspecten benoemd. Dit is om te beoordelen of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

5.2 Milieueffectrapportage

Het plan om 6 appartementen te realiseren is geen stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van de Wet Milieubeheer en het Besluit Milieueffectrapportage. Verdere onderbouwing is niet nodig.

5.3 Milieuhinder bedrijven

Op grond van de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering is door Agel (Stantec) een QuickScan uitgevoerd in dit gebied (afzonderlijke bijlage 2).

Uit de QuickScan blijkt dat er zowel ten westen als ten oosten van de locatie bedrijvigheid op grond van het bestemmingsplan is toegestaan. Op basis van de gebiedsaanduiding “gemengd gebied” en het benutten van de maximale planologische mogelijkheden zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Er wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-brochure.

5.4 Externe veiligheid

De beleidsvisie Externe Veiligheid d.d. 5 januari 2010 van de gemeente Tilburg gaat in de op de samenhang tussen ruimtelijke ordening en beheersing en verantwoording van risico's. Het gebied is in de beleidsvisie aangemerkt als een 'luw woongebied'. Binnen luwe woongebieden is de ambitie om zo min mogelijk risicovolle activiteiten toe te staan. Nieuwe Bevi-inrichtingen zijn in luwe woongebieden niet toegestaan. Overige risicovolle inrichtingen en activiteiten moeten worden beperkt of zoveel mogelijk worden uitgesloten.

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied ligt in het invloedsgebied van het spoortraject Breda-Tilburg en het spoortraject Tilburg-Vught, maar op een afstand verder dan 200 m van die vervoersassen. Daarmee vindt er geen ontwikkeling plaats binnen de 10-6 contour. In het huidige bestemmingsplan ligt de locatie buiten de gebiedsaanduiding ‘veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen’.

Vanwege de ligging binnen het toxisch invloedsgebied van verschillende transportroutes voor gevaarlijke stoffen, geldt er een beperkte verantwoordingsplicht groepsrisico vanuit het Besluit externe veiligheid transportroutes. De beperkte verantwoordingsplicht is als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd (815 meter van spoorlijn)

Verder liggen in de nabijheid aan de Ringbaan Oost een tweetal tankstations. Beiden hebben een veiligheidszone voor LPG. De locatie aan het Rosmolenplein ligt buiten de “veiligheidszone- aandachtsgebied LPG”. De tankstations vormen daarmee geen beperking.

Volgens de Risicokaart.nl zijn er verder geen risicovolle inrichtingen in de buurt van de ontwikkeling.

De gemeente Tilburg adviseert om als veiligheidsmaatregel in het kader van de risico's vanuit externe veiligheid om de mechanische ventilatie centraal afsluitbaar te maken. Voorliggend bouwplan wordt voorzien van een centraal afsluitbaar mechanisch ventilatiesysteem, waarmee voldaan wordt aan dit advies.

Na bestudering van de (beperkte) verantwoording groepsrisico, het advies van de Veiligheidsregio en na toetsing van het plan aan de planologische kaders van de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid accepteert de gemeente de externe veiligheidsregio's en neemt zij de verantwoording voor het groepsrisico.

5.5 Vuurwerk

Bij een ruimtelijke ontwikkeling in afwijking van het bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met bestaande verkooppunten en opslagen van consumentenvuurwerk en de opslag van professioneel vuurwerk. 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.

Op korte afstand is geen vuurwerkverkooppunt gesitueerd.

5.6 Geluid

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

In opdracht van initiatiefnemer heeft Agel (Stantec) een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaaï. Dit onderzoek is als bijlage 3 toegevoegd.

Uit het onderzoek blijkt dat de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB enkel en alleen als gevolg van de Van Meterenstraat / Rosmolenplein wordt overschreden met maximaal 5 dB (53 dB). Hiermee blijft het initiatief binnen de bandbreedte van de maximaal te ontheffen waarde in binnenstedelijk gebied. Het vaststellen van deze hogere waarde is noodzakelijk.

Op grond van het hogere waarde beleid van de gemeente Tilburg dienen woningen met een geluidsbelasting van meer dan 53 dB voorzien zijn van een geluidsluwe gevel en een geluidsluwe buitenruimte. Omdat het een situatie betreft waarbij sprake is van maximaal 53 dB aan geluidsbelasting is dit niet noodzakelijk. De appartementen hebben allemaal een geluidsgevoelige ruimte aan de achterzijde. De achterzijde is geluidsluw, waarmee er ook sprake is van een geluidsluwe gevel. Het grootste gedeelte van de appartementen beschikt ook over een buitenruimte aan de geluidsluwe zijde.

Uit het rapport blijkt dat er geen doelmatige maatregelen zijn te nemen om de geluidsbelasting te verlagen.

Op basis van de gevelopbouw concludeert Agel dat aan de in het Bouwbesluit 2012 gestelde normen voor het binnenniveau (33 dB). De karakteristieke geluidwering dient 25 dB te zijn. Dit is op basis van de materiaalkeuzes aannemelijk.

Tot slot is het akoestisch klimaat inzichtelijk gemaakt en wordt geconcludeerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

5.7 Lucht

Het doel van de Wet luchtkwaliteit (opgenomen in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer) is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Het besluit is primair gericht op het voorkomen van effecten op de gezondheid van mensen. De grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM10; fijn stof), lood, koolmonoxide en benzeen geven het kwaliteitsniveau van de buitenlucht aan, dat op een gegeven tijdstip moet zijn bereikt en waar het juiste kwaliteitsniveau al aanwezig is, zoveel mogelijk in stand gehouden moet worden.

De realisatie van een appartementencomplex met 6 appartementen kan worden gekenmerkt als een "niet in betekende mate"-project, zoals bedoeld in het besluit "Besluit niet in betekende mate bijdrage (luchtkwaliteitseisen)", waardoor vanuit de Wet milieubeheer geen bezwaar bestaat tegen dit plan.

5.8 Bodem

Per 1 januari 1986 is de wet Bodembescherming van kracht. Deze stelt regels aan de sanering van ernstige gevallen van bodemverontreiniging. Daarnaast is de woningwet van kracht. Ook deze stelt regels aan de hand van de bodemkwaliteit.

Samengevat komt dat op het volgende neer:

- De woningwet richt zich op de bodemkwaliteit in relatie tot het geplande gebruik, de Wet bodembescherming richt zich daarentegen voornamelijk op het huidige gebruik;
- De bodemtoets uit de Woningwet richt zich op de risico's voor gebruikers, voor de Wet bodembescherming zijn zowel humane risico's als de risico's voor het ecosysteem en verspreiding van belang;
- De saneringsregeling van de wet Bodembescherming is gericht op ernstige verontreiniging, terwijl voor de Woningwet zowel ernstige als niet-ernstige verontreiniging onder de bodemtoets vallen.

Met de gemeente is overeengekomen dat de bodem wordt onderzocht in combinatie met de sloopwerkzaamheden. Dit betekent dat aan de Omgevingsvergunning hiertoe een voorwaarde wordt gesteld.

5.9 Natuur en ecologie

Stikstofdepositie

Het onderzoeksgebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied en ligt op ruime afstand (min. 3,7 km) van gebieden die wel als Natura 2000-gebied zijn aangewezen.

De locatie maakt eveneens geen deel uit van de EHS van Nederland. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de afstand tot beschermde gebieden zijn geen negatieve effecten op de nabijgelegen EHS en Natura2000-gebieden te verwachten.

In het rapport Stikstofdepositie, met bijbehorende Aeriusberekeningen voor zowel de bouw- als de gebruiksfase, is onderzoek gedaan naar stikstofemissie en stikstofdepositie. Uit het rapport volgt dat geen sprake is van een relevante toename aan stikstofdepositie ter plaatse van voor stikstof gevoelige Natura 2000 gebieden ten gevolge van de aanleg en het gebruik van het woongebouw. Hiermee vormt stikstof in het kader van de Wet natuurbescherming geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Er hoeft dan ook geen vergunning aangevraagd te worden in het kader van de Wet natuurbescherming.

De berekeningen zijn getoetst door de gemeente Tilburg beoordeeld en akkoord bevonden.

Flora en Fauna

Om de ontwikkeling mogelijk te maken, wordt de bestaande bebouwing op het perceel geamoveerd. Daartoe is een sloopmelding gedaan bij de gemeente Tilburg. Als bijlage bij de sloopmelding is een quickscan Flora en Fauna toegevoegd (Ekoza; maart 2021).

Uit dit rapport volgt dat:

- De voorgenomen werkzaamheden geen negatief effect hebben op grondgebonden zoogdieren
- Het projectgebied biedt geschikte mogelijkheden voor verblijfplaatsen voor vleermuizen. Foerageergebied is niet aanwezig. Een negatief effect op een essentiële vluchtroute van vleermuizen is uitgesloten.
- er kunnen zich jaarrond beschermde nesten van huismus en/of gierzwaluw in de bebouwing bevinden. in de bomen zijn geen jaarrond beschermde nesten aangetroffen
- beschermde vissen, reptielen, en amfibieën zijn niet aanwezig in het gebied
- beschermde planten zijn niet aangetroffen en worden hier niet verwacht
- binnen het projectgebied zijn geen habitats voor ongewervelden.

In het kader van de zorgplicht is het van belang om nader onderzoek te doen *of* gebruik te maken van de gebiedsontheffing gebouwbewonende soorten Tilburg. Het betreft voor de soortgroep vleermuizen en vogels (huismus, gierzwaluw). Gelet op het bepaalde in de gebiedsontheffing kan hiervan in deze casus gebruik worden gemaakt, mits wordt voldaan aan de voorwaarden. Concreet betekent dit dat er gewerkt dient te worden conform het ecologisch werkprotocol gebiedsgerichte ontheffing Tilburg. Een eventueel daartoe te stellen voorwaarde, wordt gekoppeld aan de Omgevingsvergunning.

6. Wateraspecten

Voor ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 ingevolge artikel 3.1.6, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening de verplichting van een waterparagraaf. De waterparagraaf is één van de pijlers van het Waterbeleid voor de 21e eeuw, waarin aan water een meesturende rol in de ruimtelijke ordening is toegekend. Met de waterparagraaf wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke ordeningsproces te betrekken. De waterparagraaf betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Het doel van een waterparagraaf is een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer en de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de waterparagraaf voorop. Dan pas komen inrichtingsmaatregelen en compensatie in beeld.

Sinds 1 januari 2020 geldt de verplichting om op eigen terrein hemelwater te infiltreren. Deze opgave wordt bepaald door de hoeveelheid m² bebouwing.

De hoofdbebouwing heeft een dakoppervlakte van 175,4 m²

De garage heeft een dakoppervlakte oppervlakte van 30,8 m²

De buitenberging heeft een dakoppervlakte van 6,4 m²

In totaal gaat het om 212,6 m² aan dakoppervlakte.

Conform de berekenmethodiek van de gemeente Tilburg (60 mm) leidt dit tot een opgave van 12,8 m³. Deze opgave wordt ingevuld door plaatsing van 43 infiltratiekratten van elk 300 liter ter plaatse van de tuin. Mocht er een voorkeur zijn om minder infiltratiekratten aan te brengen, kan de maatregel gecombineerd worden met de aanleg van een groendak.

De rijbaan wordt uitgevoerd in een waterdoorlatende verharding, de parkeerplaatsen op eigen terrein worden in een halfverharding uitgevoerd.

Belangrijk aandachtspunt is dat deze locatie gevoelig is voor wateroverlast bij extreme neerslag. Bij het bepalen van het vloerpeil van de nieuwbouw dient hier rekening mee te worden gehouden.

Voor de aansluitingen van de woningen zal een rioolaansluiting worden aangevraagd.

Met de gemeente Tilburg is overleg over de voorwaarden m.b.t. riolering en water.

7. Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer heeft in het kader van de Omgevingsdialoog omwonenden binnen een straal van 50 meter geïnformeerd over het plan om een extra bouwlaag te realiseren. In een afzonderlijke bijlage wordt hier verslag van gedaan.

Bijlage 1: Beperkte verantwoordingsplicht externe veiligheid

(Bron: beleidsvisie externe veiligheid Tilburg)

Generieke verantwoording overig luw gebied

Dit beleidskader dient gebruikt te worden voor de verantwoording van het groepsrisico voor alle luwe gebieden waarvoor geen planologisch kader geldt. Binnen deze zone is blootstelling aan toxisch gas het bepalende scenario. Daarnaast kunnen ook invloedsgebieden van kleinere transportassen over het beoogde plangebied liggen, echter hier zijn de transporthoeveelheden dermate laag dat de risico's voldoende beheersbaar zijn. Uitgaande van de diverse elementen van de verantwoordingsplicht leidt dit tot het volgende generieke verantwoording:

Groepsrisico

Dit ruimtelijk plan ligt in een luw gebied, waarvoor in de Beleidsvisie Externe Veiligheid geen planologisch kader is opgesteld. Ook bij een hogere personendichtheid zal er geen significante toename van het groepsrisico optreden, omdat:

- de afstand tot de plaats van het mogelijke incident groot genoeg is;
- de aard van incident is blootstelling aan toxisch gas.

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

De mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico door maatregelen bij de risicobron zijn beschreven in de Beleidsvisie Externe Veiligheid. De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is binnen het plangebied geen item, vanwege het gegeven dat de:

- Toename van de personendichtheid geen significant effect op het groepsrisico heeft;
- Kans op overlijden ten gevolge van een incident met gevaarlijke stoffen in deze gebieden bijzonder klein is.

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Op deze afstand van de risicobron speelt het bestrijdbaarheidsvraagstuk niet of nauwelijks. De bestrijding vindt plaats bij de bron, op ruime afstand van het plangebied. Ten aanzien van de algemene mogelijkheden van de bestrijdbaarheid wordt verwezen naar desbetreffende onderdelen van de Beleidsvisie Externe Veiligheid.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Omdat blootstelling aan een toxisch gas het bepalende scenario is, biedt 'schuilen' de beste wijze van zelfredzaamheid. 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.

Bij bestaande bouwwerken worden geen aanvullende maatregelen getroffen om mogelijke indringing van toxisch gas te verminderen. Aanpassing van bijvoorbeeld oude woningen op dit punt is ingrijpend en kostbaar. Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie, welke zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van het toxische gas.

Nieuwe gebouwen die voorzien zijn van een luchtbehandelingsinstallatie, waardoor het toxisch gas naar binnen kan worden gezogen dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen.

Het voorgenomen bouwplan wordt voorzien van een luchtbehandelingsinstallatie die met één druk op de knop uitgeschakeld kan worden.

Van belang is dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en Alarmering Systeem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding.

Bijlage 2: Onderzoek bedrijven en milieuzonering (Agel)

Bijlage 3: Akoestisch Onderzoek (Agel)