

Ruimtelijke onderbouwing Beethovenlaan 265

**Gemeente
Tilburg**



Behoort bij vergunning

reg.nr.: -Z-HZ_WABO-2022-00356
datum: 8 juni 2023





Colofon

Titel: Ruimtelijke onderbouwing Beethovenlaan 265

Auteur(s): NvdH
Versie: C0.2
Kenmerk: ROLN2021
Datum: Maart 2023

Hambakenwetering 5, Toren B Etage 4, 5231 DD 's-Hertogenbosch
Tel 073 744 0182 | info@ditisdeessentie.nl | www.ditisdeessentie.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing projectlocatie	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Doel van deze ruimtelijke onderbouwing	7
1.5	Leeswijzer	7
2	Planbeschrijving	8
2.1	Huidige situatie projectlocatie	8
2.2	Het initiatief	9
3	Beleidskader.....	11
3.1	Rijk	11
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	11
3.1.2	Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening	11
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	11
3.2	Provincie	12
3.2.1	omgevingsvisie noord-brabant	12
3.2.2	interim omgevingsverordening noord-brabant.....	12
3.3	Gemeente	13
3.3.1	Omgevingsvisie tilburg 2040	13
3.3.2	Welstand	15
3.3.3	Volkshuisvesting	16
3.3.4	Beleid bomen	16
4	Planologische en milieuhygiënische aspecten	18
4.1	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	18
4.2	Bedrijven en milieuzonering	19
4.3	Geluid.....	20
4.3.1	Wegverkeerslawai.....	20
4.4	Externe veiligheid.....	20
4.5	Kabels en leidingen.....	23
4.6	Archeologie en cultuurhistorie	23
4.6.1	Historische geografie	23
4.6.2	Archeologie	23
4.6.3	Cultuurhistorie, objecten en structuren, historisch groen	24
4.7	Verkeer en parkeren	25



4.7.1	Mobiliteitsaanpak Tilburg	25
4.7.2	Hoofdlijnennotitie Parkeren 2016	25
4.7.3	nota 'Parkeernormen Tilburg 2017'	25
4.7.4	Verkeer en parkeren in het projectgebied	26
4.8	Luchtkwaliteit.....	26
4.9	Bodem.....	27
4.10	Ecologie	27
5	Waterparagraaf.....	29
5.1	Beleidskader	29
5.2	Bestaand watersysteem.....	31
5.3	Watertoets.....	31
6	Uitvoerbaarheid.....	32
6.1	Economische uitvoerbaarheid	32
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	32
Bijlagen	33	



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de wijk Tilburg Noord staat de voormalige slagerij met bovenwoning Beethovenlaan 265. De initiatiefnemer is eigenaar van deze locatie en voornemens het gebouw te transformeren naar 6 ruime appartementen. Hiervoor wordt het bestaande volume gebruikt en wordt een nieuwe tweede verdieping gerealiseerd. In de onderstaande figuur is globaal de locatie van het initiatief weergegeven. De locatie is bestemd als 'Gemengde doeleinden' in het vigerende bestemmingsplan 'Heikant 2007' (onherroepelijk op 6 maart 2007). De gebruiks- en bouwregels binnen deze bestemmingen bieden niet de juiste kaders om de ontwikkeling mogelijk te maken.



Figuur 1.1 Ligging van het projectlocatie.

1.2 Ligging en begrenzing projectlocatie

De projectlocatie staat kadastraal bekend als gemeente Tilburg, sectie T, nummers 737 en 1237. De projectlocatie ligt in het buurtschap 'Heikant' in Noord Tilburg. Naast de projectlocatie ligt winkelcentrum Wagnerplein.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is "Heikant 2007" (onherroepelijk sinds 6 maart 2009). Hierbinnen is de projectlocatie bestemd als 'Gemengde doeleinden'. Er is een bouwvlak met maatvoeringseisen opgenomen.



Figuur 1.2 Uitsnede verbeelding van het bestemmingsplan 'Heikant 2007' met de projectlocatie blauw omlijnd.

De als 'Gemengde doeleinden' bestemde gronden zijn bedoeld voor bedrijven, kantoren, maatschappelijke instellingen, recreatie en sport, zorg- en dienstverlening en gestapeld wonen. Op de plankaart is een voor- en achtergevel aangegeven en de goot- en bouwhoogte mag 6 meter bedragen. Het perceel heeft een perceelsgerichte bestemming voor 'detailhandel' aangegeven op de plankaart met een 'd'.

Gestapeld wonen is alleen toegestaan aan de hoofdstructuur oude gebieden. De Beethovenlaan hoort hier volgens de plankaart niet bij. Bij gestapelde woonbebouwing op de begane grond dient tenminste 50% van de totale vloeroppervlakte met één van de bedrijfsmatige functies te worden gerealiseerd, dan wel met een menging hiervan. Omdat er enkel appartementen worden voorgesteld is er geen sprake van functiemenging.

Het is verboden een bouwwerk te bouwen met overschrijding van de op de plankaart aangegeven achtergevelrooilijn. Het hoofdgebouw overschrijdt het bouwvlak met circa 2 meter. Afstand tussen voor- en achtergevelrooilijn is 10 meter in plaats van de aangegeven 12 meter in het plan. Daarnaast wijken de goot- en bouwhoogte van het te realiseren pand wijken af van de bestaande toestand waar deze in overeenstemming moeten zijn met het bestaande beeld. Het bouwplan voorziet in een goot- en bouwhoogte van circa 9 meter.

Op basis van de gebruiks- en bouwregels is de voorgenomen ontwikkeling niet mogelijk. In het bestemmingsplan zijn geen afwijkings- of wijzigingbevoegdheden opgenomen waarmee de ontwikkeling gerealiseerd kan worden.

Paraplubestemmingsplannen "Parkeren, kamerverhuur en woningsplitsing" en "Waterberging"

Daarnaast gelden de paraplubestemmingsplannen "Parkeren, kamerverhuur en woningsplitsing" en "Waterberging". In deze paraplubestemmingsplannen worden de regeling inzake waterberging, kamerverhuur en woningsplitsing en een uniforme, dynamische parkeerregeling juridisch-planologisch verankerd. Daarnaast wordt de definitie van woning verruimd. In de loop van de tijd zullen deze regelingen bij de komende actualisaties van de onderliggende bestemmingsplannen worden meegenomen waardoor de werking van deze paraplubestemmingsplannen uiteindelijk vervalt.



1.4 Doel van deze ruimtelijke onderbouwing

De beoogde appartementen zijn niet mogelijk binnen de gebruiks- en bouwregels van de vigerende bestemmingsplannen. Derhalve moet worden afgeweken van het bestemmingsplan. Voor binnenplanse afwijking is geen afwijkingsbevoegdheid opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, ook kan geen gebruik worden gemaakt van de 'kruimelgevallenregeling'. Derhalve wordt een uitgebreide omgevingsvergunning aangevraagd op basis van artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3 Wabo. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft als doel om de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de voorgenomen afwijking inzichtelijk te maken.

1.5 Leeswijzer

In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt na dit inleidende hoofdstuk in hoofdstuk 2 het plan zelf nader beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleid van verschillende overheden. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het plan getoetst aan de hand van thema's als geluid, externe veiligheid, bodem, etc. Vervolgens komt in hoofdstuk 5 de opzet van de planregels aan de orde. Hoofdstuk 6 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid toegelicht.



2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie projectlocatie

De projectlocatie ligt in de wijk De Schans, een deelwijk van Tilburg-Noord, tussen de oude kern van Heikant en het winkelcentrum 'Wagnerplein' met diverse voorzieningen waaronder supermarkten. In tegenstelling tot de naoorlogse delen van Tilburg Noord heeft dit gebied een organisch gegroeide bebouwingsstructuur. Net als aan veel oude wegen in de oude stad van Tilburg spreken we hier van een lintstructuur; een aan elkaar gegroeide reeks van afzonderlijke gebouwde panden.

In de huidige situatie is een winkelruimte (voormalige slagerij) met bovenwoning aanwezig. Het gebouw is gebouwd in 1974, bestaat uit twee lagen en is zeer gedateerd. De projectlocatie ligt op de hoek van Lijnsheike en Beethovenlaan. Aan de zijde van Lijnsheike zijn op de projectlocatie drie bomen aanwezig. Aan de zijde van Beethovenlaan zijn 2 bomen aanwezig.

Figuur 2.1 geeft de huidige situatie van de projectlocatie schematisch weer. Figuur 2.2 geeft een impressie van de projectlocatie.



Figuur 2.1 Schematische weergave van de bebouwing op de projectlocatie.



2.2 Het initiatief

Op het voorliggende perceel ligt een bouwblok met een rug-aan-rugverkaveling, op een hoek tegenover het winkelcentrum Wagnerplein. Deze ligging geeft aanleiding om hier een bescheiden architectonisch accent te realiseren, maar tegelijkertijd vraagt de ligging om een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing. Er worden in totaal 6 nieuwe appartementen gerealiseerd. Het huidige volume en constructie wordt gebruikt om 5 appartementen te bouwen. Daarnaast wordt een tweede verdieping gebouwd waar één penthouse wordt gerealiseerd met een ruim dakterras die door een setback een ingetogen hoekaccent krijgt. De bergingen van de appartementen worden op de begane grond gerealiseerd. Het parkeren vindt plaats in openbaar gebied.

De appartementen zijn ruim genoeg, voorzien van een lift en hebben een goede buitenruimte. Dat betekent dat ze geschikt zijn voor de gewenste doelgroep op deze plek (ouderen). Vanuit de wijk ligt (volgens uit het KWBO 2018) de behoefte bij woningen voor ouderen. Bovendien leent de locatie zich erg goed voor ouderenhuisvesting (ligging nabij voorzieningen)

Het voorliggende bouwplan is door zijn hoogte en uitstraling te herkennen als een klein bouwaccent, maar zorgt niet voor hinder naar de omgeving. De schaduwwerking en inblik op omliggende percelen zal zeer beperkt zijn.



Figuur 2.2 3D-weergave van de toekomstige situatie van de projectlocatie.



3 Beleidskader

De gemeente Tilburg heeft te maken met beleidskaders van de landelijke en provinciale Overheid; Ontwikkelingen dienen in lijn te zijn met de regels die hogere overheden hebben opgesteld. In dit hoofdstuk worden deze beleidskaders uiteengezet op nationale, provinciale en gemeentelijke schaal. Daarna wordt getoetst of onderhavige ontwikkeling passend is binnen het beleid.

3.1 Rijk

3.1.1 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 vna 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.

Doorwerking projectlocatie

Door het nationale karakter van de Nationale Omgevingsvisie en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft dit bestemmingsplan nauwelijks raakvlak met dit nationaal beleid. Er kan geconcludeerd worden dat het onderhavige plan in overeenstemming is met de NOVI.

3.1.2 BESLUIT EN MINISTERIËLE REGELING ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de bijbehorende ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) borgen de nationale belangen uit de SVIR door de doorvertaling in juridische kaders. De onderwerpen uit deze wettelijke regelingen dienen beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op decentraal niveau.

Doorwerking projectlocatie

Blijkens de kaarten van het Rarro is de projectlocatie niet gelegen binnen een relevante ruimtereservering op rijksniveau. De ontwikkelingen binnen de projectlocatie raken geen van de rijksbelangen. Het Rijksbeleid zoals vastgelegd in het Barro geeft hierdoor geen uitgangspunten voor dit bestemmingsplan. Vanuit het Barro en het Rarro zijn er voor dit initiatief geen consequenties.

3.1.3 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

De Ladder voor duurzame verstedelijking is op 1 oktober 2012 in werking getreden. De toepassing van de Ladder heeft tot onduidelijkheid geleid bij overheden, juristen en planologen. Derhalve is de wet gewijzigd. Deze wijziging is van kracht sinds 1 juli 2017. De Ladder is een instrument waarmee tot een gebalanceerde regionale ontwikkeling kan worden gekomen. De kernbepaling van de nieuwe Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een



beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Ladder moeten plannen en projectbesluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken hieraan worden getoetst. In artikel 1.1.1 eerste lid onder i van het Bro wordt een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling gegeven. Een stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. De Laddertoets geldt alleen voor de toevoeging van nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Bij ontwikkelingen moet worden beoordeeld of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan kon worden gerealiseerd.

Doorwerking projectlocatie

De ladder is van toepassing op nieuwe bestemmingsplannen en op situaties waarin met een omgevingsvergunning buitenplannen wordt afgeweken van het bestemmingsplan (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo). Met voorliggend project worden planologisch 6 nieuwe woningen mogelijk gemaakt (er is reeds één woning aanwezig). Vanwege de geringe omvang van de woningbouwontwikkeling (ECLI:NL:RVS:2015:2921, 11 woningen is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling) is hier geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en hoeft de ladder niet doorlopen te worden. Wel kan geconcludeerd worden dat sprake is van een herontwikkeling in bestaand stedelijk gebied waarbij wordt ingespeeld op een duidelijke woningbehoefte en waarbij sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Het plan is daardoor in lijn met het principe van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provincie

3.2.1 OMGEVINGSVISIE NOORD-BRABANT

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant is het provinciaal beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant op hoofdlijnen uiteengezet voor de periode tot 2050. Naast een beeld van het Noord-Brabant van nu is een beeld geschetst van het welvarend, verbonden, klimaatproof en vernieuwend Noord-Brabant van 2050. Hieruit zijn vier hoofdpogaven onderscheiden die nauw met elkaar samenhangen:

- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een klimaatproof Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Samen met andere partijen zoals gemeenten en bedrijven wil de provincie uitvoering geven aan projecten die passen binnen deze opgaven. Van belang is dat het in de toekomst ook goed wonen, werken en verblijven blijft. Werken aan een goede omgevingskwaliteit zowel in de bebouwde als in de onbebouwde omgeving is het uitgangspunt.

Tilburg vormt samen met de provincie en met de steden Breda, Helmond, 's-Hertogenbosch en Eindhoven het stedelijk netwerk BrabantStad. Dit samenwerkingsverband vervult een voortrekkersrol bij de ruimtelijke en economische ontwikkeling van Noord-Brabant. Sterke steden zijn een voorwaarde voor de toekomst van Noord-Brabant. Vooral in deze steden is de dynamiek van Noord-Brabant goed zichtbaar. De provincie ziet deze steden als het brandpunt van de verstedelijking. Hier wordt geïnvesteerd in de binnensteden (stationsgebieden, kanaal- en snelwegzones) en worden hoogstedelijke functies, zoals bovenregionale voorzieningen, geconcentreerd. Daardoor wordt de centrale positie van de steden versterkt en het draagvlak voor hoogwaardig openbaar vervoer en stedelijke- en culturele voorzieningen op peil gehouden. Dat draagt bij aan een hoogwaardig leef- en vestigingsklimaat in Noord-Brabant.

Doorwerking projectlocatie

Met voorliggend plan wordt een ontwikkeling in het stedelijk gebied (6 appartementen) mogelijk gemaakt. Dit is volledig in lijn met de Omgevingsvisie van provincie Noord-Brabant.

3.2.2 INTERIM OMGEVINGSVERORDENING NOORD-BRABANT

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).

Doorwerking projectlocatie

De Interim omgevingsverordening heeft de projectlocatie aangewezen als Stedelijk gebied, artikel 3.42 is van toepassing.

Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1 Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;*
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.*

Lid 2 Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;*
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;*
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.*

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de gemaakte regionale afspraken. De projectlocatie ligt in een bestaand stedelijk gebied waardoor stedelijke ontwikkelingen zijn toegestaan. Verder worden er met dit plan leegstand en verouderd vastgoed getransformeerd naar 6 appartementen. Er is derhalve sprake van zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Daarmee is dit planvoornemen in lijn met de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

3.3 Gemeente

3.3.1 OMGEVINGSVISIE TILBURG 2040

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

- *People:* Het is prettig wonen en werken in Tilburg, een stad met veel verschillende woonbuurten en verschillende soorten werklocaties. De woonmilieus passen bij de leefstijl van de mensen.
- *Planet:* We gaan voor een gezonde en leefbare stad, anticiperen op de effecten van klimaatverandering, zoals hitte, droogte en hogere temperaturen. In het economisch systeem wordt herbruikbaarheid van producten en grondstoffen steeds belangrijker. Verder krijgen groen en water een steeds prominentere rol in de stad. De grote natuurgebieden om de stad zijn met elkaar verbonden. Dat versterkt het ecologisch systeem en de veerkracht van de natuur.



- *Profit*: Om ook in de toekomst sterk genoeg te zijn, wil Tilburg de kracht van Brabantstad benutten. Tilburg is een stad die mensen kansen biedt: op aangenaam werk en op een fijne woon- en leefomgeving.

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

- de Brabantstrategie
- de Regiostrategie
- de Stadsstrategie.

Brabantstrategie: Tilburg kiest voor de kracht van stedelijke samenwerking

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

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

De vier stedelijke knooppunten:

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

De drie stadsregionale parken zijn:

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

De regiostrategie: de kracht van Tilburg als centrumstad

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

De drie stedelijke knooppunten zijn:

- *Bedrijvenpark Zuid*
- *Zorgcluster Leijpark*
- *Duurzaam energielandschap Noord*

De twee ecologische verbinding zones:

- *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 verbinding zones langs wegen en waterlopen.*

De stadsstrategie: leefbaarheid met oog voor de menselijke maat



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

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

Functie van de Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie Tilburg 2040 is een koers- en inspiratiedocument. Het is een kompas voor investeringen in het fysieke domein. Een uitnodiging aan de stad om samen te werken aan de ontwikkeling van een stad waar het fijn wonen, werken, leven en recreëren is. De visie biedt burgers en bedrijven ruimte om initiatief te 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. Specifiek voor dit plan geeft de Omgevingsvisie aan:

- Om de verwachte groei van het aantal huishoudens op te kunnen vangen en bestaande woningtekorten terug te dringen, zal de woningvoorraad alleen al de komende tien jaar moeten groeien met meer dan 100.000 woningen. Dat is ruim 10.000 woningen per jaar.
- We zien steeds meer behoefte aan menging van functies. De traditionele monofunctionele ruimtelijke ordening is niet overal meer passend; we willen dynamische, gemengde buurten en wijken, waar meerdere functies zorgen voor extra waarde voor de wijk. Het Nieuwe Werken vraagt verder om een andere manier van kijken naar de woning en woonomgeving. Werken is immers al voor veel mensen een integraal onderdeel van de woonfunctie; de woning moet hier flexibel op kunnen inspelen en moet passen bij verschillende leefstijlen van bewoners. De vorm van flexibiliteit kan gevonden worden in de (levensloopbestendige) woning zelf, maar ook in de organisatievorm. In verschillende levensfasen zijn de behoeften van mensen verschillend.

Doorwerking projectlocatie

Het voorliggende plan past binnen de richtgevende doelen van de omgevingsvisie. De gemeente wil particuliere initiatieven en ontwikkelingen ruimte bieden. Het aantal woningen neemt op een volgens de visie aanvaardbare manier toe

3.3.2 WELSTAND

Bouwplannen moeten worden getoetst aan 'redelijke eisen van welstand', zo zegt de Woningwet. Naast het bestemmingsplan is het welstandsbeleid een middel om de ruimtelijke kwaliteit van de publieke omgeving te waarborgen bij de vele bouwplannen die in de stad worden gerealiseerd. Sinds 1 juli 2004 moet iedere gemeente de gehanteerde welstandscriteria vastleggen in een Welstandsnota, die door de raad moet worden vastgesteld. In Tilburg is dat in juni 2004 gebeurd. Nadien is de nota meerdere keren geactualiseerd (2010 en 2012). 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 de Welstandsnota 2017 Tilburg wordt beschreven dat de Omgevingscommissie de taak heeft om ervoor te zorgen dat, naast de architectonische samenhang met de omgeving, in ieder geval op objectniveau de beeldkwaliteit wordt bewaakt. Welstandstoezicht is, in die gevallen, te zien als 'vangnet' voor een visuele basiskwaliteit.

Het plan is getoetst aan de "Welstandsnota" van de gemeente Tilburg, en op 27 oktober 2021 voorgelegd aan de Omgevingscommissie Tilburg. Deze heeft het volgende advies uitgebracht (zie ook de Welstandsnota, onderdeel 7.4):

“ In navolging op de eerdere adviezen en het stedenbouwkundig advies brengt de commissie een positief advies uit over de hoofdopzet.

De commissie ziet de verder uitwerking tegemoet en vraagt daarbij aandacht voor:



- *De kleuropzet in de basis denkbaar. Kleurkeuze voor kozijnen graag heroverwegen (niet wit, samenhang onder- en bovenbouw).*
- *Kan de entree van A centraler in westgevel en kunnen B en C ontsloten worden via de centrale entree? Dit geeft meer woonoppervlak en een reeks van drie entrees wordt dan voorkomen.*
- *De gevels vragen nog meer studie, maar de hoofdpzet is denkbaar. “*

Als gevolg van deze adviezen zijn de op-, en aanmerkingen doorgevoerd in het ontwerp.

3.3.3 VOLKSHUISVESTING

Het gemeentelijk woonbeleid volgt primair uit de Woonagenda 2020-2025. Hierin staan de thema's en trends in het wonen, zijn actuele knelpunten geduid en zijn de woonopgaven voor de komende jaren benoemd. In de woonvisie wordt ingezet op de samenstelling en kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. Daarnaast blijft de nieuwbouwopgave voor Tilburg belangrijk vanwege de natuurlijke groei, gezinsverdunding en migratie.

Centraal in de Woonagenda staat de gemeentelijke opgave om te voorzien in een compleet en gevarieerd palet aan woonmilieus. De woonmilieus vormen de basis voor een voldoende gedifferentieerd woningaanbod, waarin zo veel mogelijk inwoners passende woonruimte kunnen vinden. Passend bij de huishoudenssamenstelling, het inkomen en de mate van zelfredzaamheid van de inwoners. Maar ook passend bij de verschillende leefstijlen. Ten aanzien van de kwalitatieve opgave waar Tilburg als stad voor staat zijn er een aantal kwaliteiten waar vanuit de Woonagenda en de opgave in de stad waarde aan wordt gehecht:

Doorwerking projectlocatie

Een toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is gezien de beperkte omvang van het initiatief niet verplicht. Volledigheidshalve is het initiatief globaal getoetst aan de punten van de ladder.

Gemeentelijke woningbouwopgave

Het plan past binnen het de gemeentelijke woningbouwopgaven en voldoet aan de beleidsdoelen-Wonen in de woonvisie en de woonagenda 2020-2025. Het draagt namelijk bij aan het leveren van gestapelde woningen in een centrum stedelijk woonmilieu.

Aantrekkelijk wonen

Gemeente Tilburg hecht veel waarde aan de aantrekkelijkheid van de omgeving. In de wijken zijn er diverse doelgroepen te vinden. Door de realisatie van 9 woningen worden er meer verschillende soorten mensen aangetrokken naar de woonwijk. Dit zal ervoor zorgen dat de wijk een aantrekkelijk karakter krijgt.

Politiekeurmerk Veilig Wonen

Het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PkVW) is een keurmerk dat afgegeven wordt voor woningen, complexen en buurten die voldoen aan een voorgeschreven pakket van eisen rond inbraak- en brandpreventie, sociale veiligheid en leefbaarheid. Als uitgangspunt voor alle nieuwbouwprojecten in Tilburg geldt dat het Politiekeurmerk dient te worden toegepast en dat certificering plaatsvindt, zowel op woningniveau als op het niveau van de woonomgeving. Het initiatief aan de Beethovenlaan 265 dient levensloopbestendig ontworpen te worden om te voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

3.3.4 BELEID BOMEN

Bomen staan steeds meer onder druk van de stad. De verwachting is dat in de loop van de tijd steeds meer bomen of zelfs complete bomenstructuren kunnen uitvallen als gevolg van deze stedelijke druk. Dit beeld is onwenselijk. Bomen dienen juist een toegevoegde waarde aan stedelijke ontwikkelingen te bieden. Om er niet te laat achter te komen dat er te veel 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 velverbod 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.

Puntensysteem voor natuur en groeninclusief bouwen

De gemeente Tilburg wil biodiversiteit verbeteren en verbindingen aanleggen tussen biodiversiteitshotspots. Op grote schaal natuur- en groeninclusief bouwen kan een bijdrage leveren aan deze beide doelen, met name als het op grotere schaal – bijvoorbeeld wijkniveau – plaatsvindt. Onderhavig puntensysteem is van toepassing op alle bouwplannen binnen de gemeente Tilburg van meer dan 1 woning. Dit betreft plannen voor bijvoorbeeld nieuwbouw en renovatie, zowel grootschalig als kleinschalig. Het puntensysteem kan gebruikt worden om maatregelen te kiezen die relevant en gewenst zijn in de ruimtelijke context en de mogelijkheden van het project.

Doorwerking projectlocatie

Nabij de projectlocatie staat een Moerasedijk en in de projectlocatie staan drie Prunussen. De Moerasedijk T0124.bm310 (nevenwaarde) heeft overhangende takken over de projectlocatie voor de realisatie. Om de bouw mogelijk te maken moet de boom boven de bebouwing deels worden ingenomen. Dit lijkt goed mogelijk en wordt in afstemming met de gemeente uitgevoerd. De 3 Prunussen staan dicht op de bebouwing. Met deze bomen moet net als met de Moerasedijk verder rekening worden gehouden tijdens de werkzaamheden. Voor het werken rondom de bomen wordt de bijlage van het Handboek Bomen 'H2 Werken rondom bomen' aangehouden. Hier staan de richtlijnen in en waar de aan te brengen boombescherming aan moet voldoen.

Het puntensysteem voor natuur en groeninclusief bouwen bestaat onder andere uit een lijst met maatregelen die de ontwikkelaar kan kiezen om meer natuurinclusief te bouwen. De gemeente geeft aan dat er bij voorkeur voorzieningen voor beschermde soorten meegenomen worden. De werkzaamheden zijn daarmee in lijn met het gemeentelijke beleid.



4 Planologische en milieuhygiënische aspecten

Een bestuursorgaan dient bij voorbereiding van een besluit de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen, zo wordt beschreven in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht. Ten behoeve van de aanvraag van de onderhavige vergunning zijn de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten uitgewerkt. Deze aspecten komen in de volgende paragrafen aan bod.

4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het voornemen dient te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. waaruit blijkt of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER) en de bijbehorende procedure (m.e.r.) is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij enkel om plannen en projecten waarbij het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. In juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De vraag of door voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt kunnen worden staat centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing. Het maakt daarvoor niet uit of het een activiteit onder of boven de D-drempel betreft.

Doorwerking projectlocatie

Nagegaan is of voor dit bestemmingsplan een Milieueffectenrapport 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 mer 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 dit bestemmingsplan mogelijk maakt zijn op grond van de bijlage bij het Besluit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Dit project kan worden aangeduid als een stedelijk ontwikkelingsproject (bijlage D 11.2). Een stedelijk ontwikkelingsproject is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien het betreft een gebied met een oppervlakte van meer dan 100 hectare, of meer dan 2000 woningen of meer dan 200.000 bruto vloeroppervlakte bevat. Aan al deze criteria voldoet het plangebied niet dus op grond hiervan is geen m.e.r. nodig. Verder blijkt uit de in het vervolg van dit onderzoek genoemde onderzoeken dat er geen (mogelijke) belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, eventueel na het treffen van maatregelen, aanwezig zijn

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 Natura2000-gebied Loonse en Drunense duinen en Leemkuilen bevindt zich op ongeveer 3500 meter afstand. Vandwege de afstand leidt alleen stikstofdepositie tot mogelijke negatieve effecten op het natuurgebied.

In dit geval is evenwel geen vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Ter motivering geldt het navolgende:



Uit de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat het begrip “stedelijk ontwikkelingsproject” ruimte voor interpretatie laat (ECLI:NL:RVS:2017:694) en dat het antwoord op de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit Milieueffectrapportage, afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Uit die uitspraken volgt eveneens dat het antwoord op de vraag of een activiteit kan worden aangemerkt als een activiteit als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit Milieueffectrapportage, niet afhankelijk is van het antwoord op de vraag of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan. Uit die jurisprudentie volgt ook dat de aard en omvang van het initiatief bepalend is of een project moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Gelet op dat het plan voorziet in de verbouwing en beperkte uitbreiding van een bestaand binnenstedelijk gelegen pand t.b.v. 6 woningen is qua aard en omvang geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering wordt toegepast om te beoordelen of bedrijven wat betreft milieuhygiënische aspecten voldoende afstand hebben tot gevoelige locaties en andersom. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven op een locatie op voldoende afstand van woningen komen en dat gevoelige functies (zoals nieuwe woningen) op een aanvaardbare afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen dient twee doelen, ten eerste het zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen, ten tweede bedrijven voldoende zekerheid bieden zodat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen. De publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ van de VNG, editie 2009 wordt hierbij als hulpmiddel gebruikt. In deze handreiking worden bedrijfssectoren opgenomen in een tabel en worden de bijbehorende milieucategorieën weergegeven. De richtafstanden uit deze publicatie zijn groter naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. De VNG-publicatie geeft niet aan wat wel en niet is toegestaan, de afstanden behorende bij de milieucategorieën zijn indicatief. Een gemeente is vrij om zelf te bepalen wat in welke mate wenselijk is.

Doorwerking projectlocatie

Dit planvoornemen voorziet in 6 wooneenheden met bijbehorende voorzieningen. In de directe omgeving liggen verschillende bedrijven, waaronder een Blokker, bazar en winkelcentrum. Aangezien de omgeving bestaat uit verschillende functies is het gebied te typeren als 'gemengd gebied'. De richtafstand wordt derhalve met één stap te verlaagd.

Blokker

De Blokker op Lijnsheike 32 grenst aan de projectlocatie. Dit bedrijf heeft milieucategorie 1 met een grootste richtafstand van 10 meter. Vanwege de ligging in gemengd gebied mag deze afstand met één stap verlaagd worden naar 0 meter. Er is daardoor geen sprake van milieuhinder.

Bazar

Aan de overzijde van Lijnsheike, op de locatie Beethovenlaan 269, is een bazar aanwezig. Dit bedrijf heeft milieucategorie 1 met een grootste richtafstand van 10 meter. Vanwege de ligging in gemengd gebied mag deze afstand met één stap verlaagd worden naar 0 meter. De daadwerkelijke afstand bedraagt ca. 15 meter. Er is daardoor geen sprake van milieuhinder.

Winkelcentrum Wagnerplein

Ten zuiden van de projectlocatie ligt winkelcentrum Wagnerplein. In dit winkelcentrum zijn bedrijven aanwezig met een milieucategorie van ten hoogste 2. De grootste richtafstand hierbij bedraagt 30 meter. Vanwege de ligging in gemengd gebied mag deze afstand met één stap verlaagd worden naar 10 meter. De daadwerkelijke afstand bedraagt ca. 12 meter. Er is daardoor geen sprake van milieuhinder.

Gelet op het voorgaande zal het plan niet zorgen voor een verslechtering van het woon- en leefklimaat binnen en in de omgeving van de projectlocatie. Anderzijds brengt het planvoornemen geen verslechtering teweeg voor de niet-woonfuncties, omdat in de huidige situatie de projectlocatie reeds (deels) is bestemd voor wonen. Het brengt bovendien een verbetering teweeg nu de projectlocatie een bedrijfsfunctie wordt verwijderd.



4.3 Geluid

4.3.1 WEGVERKEERSLAWAAI

Op basis van de Wet geluidhinder dienen de geluidsgrenswaarden in acht te worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken, binnen de zones rondom wegen en indien de vergunning mogelijkheden biedt voor:

- De realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen;
- De aanleg van een nieuwe weg en/of reconstructie van een bestaande weg;
- Functiewijziging van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie.

Doorwerking projectlocatie

Met dit planvoornemen worden er in het kader van de Wet geluidhinder nieuwe geluidgevoelige bestemmingen (woningen) mogelijk gemaakt. De omliggende wegen betreffen echter allemaal 30 km/u wegen waardoor toetsing aan de Wet geluidhinder niet noodzakelijk is. De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Echter blijkt uit de geluidsbelastingkaart dat de Beethovenlaan zorgt voor een hoge geluidsbelasting op de ontwikkeling. Gezien de situatie worden de volgende maatregelen genomen:

- de buitenruimten zodanig te ontwerpen dat de buitenruimten in analogie met het gemeentelijk geluidbeleid geluidsluw zijn;
- de gevelgeluidwering af te stemmen op de gecumuleerde geluidbelasting en een gevelweringsonderzoek in te stellen als onderdeel van de aanvraag om omgevingsvergunning. Hierbij dient gestreefd te worden naar een binnenniveau van 33 dB.

Hiermee wordt het woon- en leefklimaat aanzienlijk verbeterd.

Aspecten zoals industrielawaai, luchtvaartlawaai, railverkeer en stiltegebieden/attentiezones vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid brengt de risico's in kaart die ontstaan door risicobronnen in de omgeving. Om de externe veiligheid te waarborgen zijn in verschillende wetten en regelingen normen en richtlijnen opgenomen. Het algemene Rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- Het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (inrichtingen);
- Het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen);
- Het gebruik van luchthavens.

Dat gebeurt onder andere om te voorkomen dat te dicht bij kwetsbare bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, om de zelfredzaamheid te bevorderen en om de calamiteitenbestrijding te optimaliseren. Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet getoetst worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10-6 contour (die als wettelijke grenswaarde fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6 contour niet als grenswaarde, maar als richtwaarde. Van deze waarde mag gemotiveerd worden afgeweken.

Groepsrisico (GR)

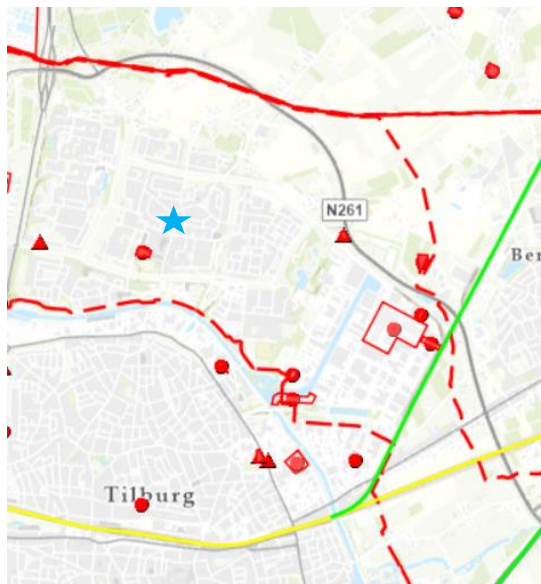
Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit 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. De eindafweging (vertaald in een ruimtelijke onderbouwing) kan pas worden gemaakt wanneer advies bij de veiligheidsregio is ingewonnen.

Doorwerking projectlocatie

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven, buisleidingen of transportleidingen zijn gelegen waarop het Bevi, Bevb of het Bevt van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd. In de volgende figuur wordt een uitsnede van de risicokaart weergegeven ter plaatse van de omgeving van de projectlocatie.



Figuur 4.1 Uitsnede risicokaart, planlocatie blauw omcirkeld

De volgende risicobronnen zijn aangetroffen:

1. *Spoorlijntraject Tilburg aansl. – Vught (trajectnummer 61B.1);*

De spoorlijn ligt circa 2,4 kilometer verwijderd van de beoogde woningbouwontwikkeling. Over de spoorweg vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. De spoorweg heeft een PR-plafond van 8 meter, een GR-plafond 10-7 van 4 meter en een GR-plafond 10-8 van 29 meter. Er is geen plasbrandaandachtsgebied aanwezig. Voor de stof B2 geldt een Warme/koude Blevé verhouding van 0,95. In tabel 1 worden de gegevens weergegeven van de transportroute. De projectlocatie ligt binnen de maximale effectafstand van 4.000 meter.

2. *Spoorlijntraject Breda aansl. – Tilburg (trajectnummer 61W.2/61V.2).*

De spoorlijn ligt circa 2,6 kilometer verwijderd van de beoogde woningbouwontwikkeling. Over de spoorweg vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. De spoorweg heeft een PR-plafond van 8 meter, een GR-plafond 10-7 van 57 meter en een GR-plafond 10-8 van 221 meter. Er is een plasbrandaandachtsgebied aanwezig. Voor de stof B2 geldt een Warme/koude Blevé verhouding van 0,75. De projectlocatie ligt binnen de maximale effectafstand van 4.000 meter.

De projectlocatie ligt buiten het plasbrandaandachtsgebied. Op grond van artikel Bevt (artikel 7) kan worden voldaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Beperkte verantwoording

Voor het invullen van een beperkte verantwoordingsplicht kan verwezen worden naar het standaardadvies van de Brandweer Midden- en West Brabant.

Toxisch scenario

Bij (zeer) toxische vloeistoffen is het scenario dat ten gevolge van een calamiteit bij een inrichting of bij transport van toxische stoffen er een lekkage ontstaat 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 aanwezigheid. 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.

De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp

Maatregelen ter beperking van het groepsrisico

Gezien de afstand van de projectlocatie tot de risicobronnen (> 2,6 kilometer) neemt het groepsrisico van deze bronnen niet toe in de toekomstige situatie.

Vluchtmogelijkheden

De projectlocatie wordt via de bestaande wegenstructuur goed ontsloten, waardoor het gebied goed te ontvluchten is.

Zelfredzaamheid

Binnen de projectlocatie wordt een specifieke vorm van wonen mogelijk gemaakt, in het planvoornemen zijn namelijk 18 zorgwoningen beoogd voor beschermd of begeleid wonen. Dit zijn woningen waarin mensen met psychiatrische of psychische klachten worden geplaatst die (tijdelijk) niet in staat zijn om zelfstandig te wonen. De bewoners worden door professionals begeleid in het dagelijks leven. Er wordt verondersteld dat deze bewoners minimaal 16 jaar zijn en zelfstandig, al dan niet onder begeleiding van de aanwezige professionals, kunnen vluchten.

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. De woningen worden voorzien van ventilatie en elke woning krijgt een eigen schakelaar zodat deze bij een toxische wolk kan worden uitgeschakeld. Er wordt een handleiding gemaakt per woning hoe deze ventilatie uitgeschakeld moet worden.

WAS-palen

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. De ontwikkelingslocatie ligt binnen het dekkingsgebied van een WASinstallatie. Daarnaast is gerichte alarmering via de telefonische dienst NL-Alert mogelijk.

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.

Opkomsttijd brandweer



De opkomsttijd van de brandweer voldoet aan de zorgnorm (12 minuten voor nieuwe woonfuncties). De opkomsttijd voor de projectlocatie bedraagt minimaal 9,5 minuten. Het bouwjaar van het te verbouwen pand ligt voor 2003. Voor een dergelijk bouwjaar geldt een opkomsttijd van 8 minuten. De brandweer adviseert het aanbrengen van rookmelders conform NEN 2555 (doorgekoppelde rookmelders). Het toepassen van rookmelders conform NEN 2555 kan er toe bijgedragen dat bewoners, bij een beginnende brand, in een eerder stadium worden gealarmeerd.

Conclusies

De projectlocatie ligt binnen de maximale effectenafstand in navolging van toxisch vloeistof van twee transportroutes. Personen in de projectlocatie worden aan een externe veiligheidsrisico blootgesteld, ook na maatregelen. Vanwege de ligging van het bestemmingsplan binnen het invloedsgebied van deze risicobronnen is de verantwoordingsplicht ingevuld. Voor de verantwoording is het standaard advies van de Brandweer Midden- en West-Brabant gebruikt. De relevante onderdelen uit het advies zijn verwerkt in de verantwoording. De brandweer is akkoord gegaan met het gebruik van het standaardadvies.

4.5 Kabels en leidingen

Bij ruimtelijke ingrepen dient de initiatiefnemer rekening te houden met planologisch relevante kabels en leidingen. Onder planologisch relevante kabels en leidingen wordt verstaan:

- hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- buisleidingen voor transport van andere risicovolle stoffen dan aardgas en aardolieproducten.

Op de projectlocatie en in de directe omgeving ervan zijn de bovengenoemde kabels en leidingen niet aanwezig. Het voornemen is aanvaardbaar vanuit het aspect kabels en leidingen.

4.6 Archeologie en cultuurhistorie

4.6.1 HISTORISCHE GEOGRAFIE

De projectlocatie ligt in Tilburg Noord, in de wijk Heikant. Dit gebied behoort volgens de kaart van D. Zynen (1760) tot de Westherkant van de Heikant. Op een kadasterkaart uit 1832 is te zien dat het gebied tussen de Stockhaseltstraet, de Kromstraet, het Moleneind, het Lijnsheike en de Lijnsestraat (kaart van 1960) aangeduid wordt als de Lind Akkers. De Heikant-West werd doorsneden door het voormalige Lyn's of Linds Heike die door het oostelijk deel van de projectlocatie heen liep. Dit Linds Heike of latere Lijnsheike ontleende zijn naam aan het reeds in de veertiende eeuw genoemde Goet ter Lijnde (Ten westen van het nu verdwenen Lijnsheike, ongeveer tussen de Heikantlaan en het Wilhelminakanaal, lag het Goet ter Lijnde, tot in de veertiende eeuw bezit van de familie Van Heist), dat tevens zijn naam gaf aan het omliggende akkergebied. Vanaf de negentiende eeuw wordt het Lijnsheike als straat getypeerd door lintbebouwing, doorsneden met oudere hoeves. Met name door de aanwezigheid van de stoomtram Tilburg-Waalwijk vormde het Lijnsheike als straatweg tussen Loon-op-Zand en Tilburg dé verbinding tussen het enigszins afgezonderde Heikant en Rugdijk in Tilburg Noord en het Goirke.

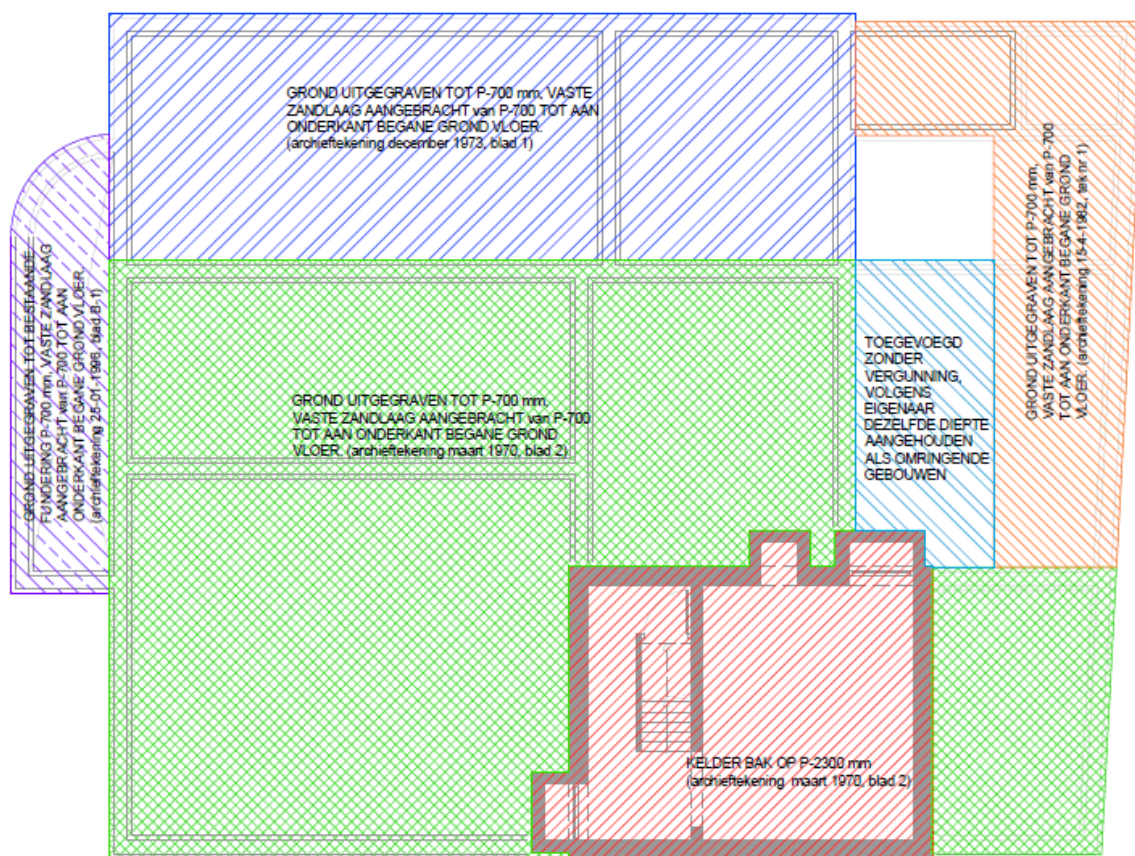
De wijk Heikant is als onderdeel van de nieuwe uitbreidingswijk Tilburg-Noord in de jaren na 1963 aangelegd. Heikant is gebouwd rondom de buurtschappen De Schans, Vlashof en De Lijnse Hoek (ook wel Lijnsheike). Er bestond een driehoekig plein waar omheen zich in de loop van de 19e eeuw bebouwing begon te ontwikkelen. Dit leidde tot de oprichting van een parochie, de bouw van de Mariakerk en een bijbehorende pastorie en kloostercomplex eind 19e eeuw; deze gebouwen zijn geklasseerd als Rijksmonument.

4.6.2 ARCHEOLOGIE

De projectlocatie is niet gekarteerd op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW3) van de Rijksdienst voor het cultureel erfgoed (RCE). De projectlocatie ligt volgens de Cultuurhistorische Waardekaart van de provincie Noord-Brabant nabij historische stedenbouw, namelijk Herdang De Schans. Op basis hiervan kan



geconcludeerd worden dat de projectlocatie een hoge archeologische waarde heeft. In, grenzend aan of in de ruime omgeving zijn geen relevante archeologische waarnemingen bekend in de ARCHIS-database van de RCE. De bodem in de projectlocatie is reeds verstoord door het aanwezige gebouw en vroegere werkzaamheden (zie figuur 5). Dit gebouw blijft gehandhaafd waardoor daar geen bodemingrepen plaatsvinden. Het project heeft geen negatieve effecten op archeologische waarden.



figuur 5. Verstoring bodem projectlocatie

4.6.3 CULTUURHISTORIE, OBJECTEN EN STRUCTUREN, HISTORISCH GROEN

De beschermde monumenten en gebieden (rijks- en gemeentelijke monumenten en beschermde stadsgezichten) vallen onder separate besluitvormingsprocedures, met name de Monumentenwet 1988 en de Monumentenverordening gemeente Tilburg. In geval van wijziging van bestemmingen van percelen waarop deze wet- en regelgeving van toepassing is, zal de cultuurhistorische waarde een afwegingsfactor zijn. In de projectlocatie bevinden zich geen beschermde monumenten of -gebieden. De cultuurhistorisch waardevolle objecten en structuren, zoals opgenomen in het MIP en die uit de naoorlogse periode (wederopbouw) hebben geen officieel beschermde status. Desondanks dient in eventuele plantontwikkeling rekening gehouden te worden met deze elementen, waarbij gestreefd dient te worden naar behoud. Hergebruik verdient de voorkeur boven sloop en vervangende nieuwbouw. In de projectlocatie zelf bevinden zich geen cultuurhistorisch waardevolle objecten.

Advies monumentencommissie

De monumentencommissie heeft reeds advies uitgebracht over het planvoornemen:

“Tegen de sloop van de indifferente bebouwing bestaat vanuit het oogpunt van cultuurhistorie geen bezwaar. Het verlies van de bestaande bebouwing heeft geen negatieve invloed op het gemeentelijk beschermde stadsgezicht Oude Heikant. De inpassing van het nieuwe volume en de programmatische aspecten zijn vooral een stedenbouwkundige kwestie. De commissie is van mening dat deze hoeklocatie wel mogelijkheden biedt. Er is relatie met het Wagnerplein, het is de entree van de straat en er is voldoende visuele afstand tot kern van het beschermde gezicht



(De Schans). De commissie brengt een positief advies uit over de sloop onder voorwaarde dat stedenbouwkundige overeenstemming wordt bereikt. M.b.t. de architectuur verwijst ze naar het welstandsadvies.“

Als gevolg van dit advies zijn de op,- en aanmerkingen doorgevoerd in het ontwerp.

4.7 Verkeer en parkeren

4.7.1 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 Mobiliteits-Agenda013 wordt jaarlijks geactualiseerd in september.

4.7.2 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.

4.7.3 NOTA 'PARKEERNORMEN TILBURG 2017'

In de nota 'Parkeernormen Tilburg 2017' zijn de parkeernormen en berekeningsmethode vastgelegd. Bij het hante- ren 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 hoofd- functie is bepalend voor de toe te passen parkeernorm. Het CROW kent voor een range aan functies een parkeer- norm. Om de parkeernormen overzichtelijk te houden, is ervoor gekozen om de belangrijkste functies die in ge- meente voor komen, op te nemen.



4.7.4 VERKEER EN PARKEREN IN HET PROJECTGEBIED

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 dit project is een opgesteld welke als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is opgenomen. Hieruit volgt dat er in vergelijking met de huidige situatie sprake is van een toename is van 6,1 parkeerplaatsen op het maatgevende moment (zaterdagavond). Op andere momenten is er een afname van de parkeerdruk door de transformatie van een winkelpand naar woningen.

Op eigen terrein is geen ruimte om te voorzien in parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen moeten dus in het openbaar gebied verwerkt worden. Om te zien of dat ook daadwerkelijk mogelijk is, is een onderzoek naar de parkeerdruk in de directe omgeving uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Uit dit onderzoek blijkt dat er op het maatgevende moment (zondagmiddag) de parkeerdruk 52% bedraagt, inclusief foutparkeerders en bijzondere plaatsen. Op dat moment zijn er in het onderzoeksgebied nog 583 parkeerplaatsen onbezet (waaronder 51 bijzondere plaatsen). Hieruit valt te concluderen dat er in de directe omgeving van de project-locatie nog voldoende restcapaciteit is in de openbare ruimte en dat de parkeerbehoefte van de toekomstige situatie in het openbaar gebied opgevangen kan worden zonder dat dit voor parkeeroverlast gaat zorgen.

4.8 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit dient te worden getoetst op plaatsen waar significante blootstelling van mensen plaatsvindt. Met betrekking tot ruimtelijke plannen dient er voor twee situaties getoetst te worden:

- Toetsing van het effect op de luchtkwaliteit langs de wegen in de omgeving, waar de invloed van de ontwikkeling op de verkeersintensiteit nog merkbaar zal zijn;
- Toetsing van de te verwachten luchtkwaliteit ter plaatse van het plan.

De Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (NIBM) bepaalt wanneer de mate van luchtverontreiniging verwaarloosbaar is. In zo'n geval hoeft een project niet langer meer getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden. Een project wordt als NIBM beschouwd als aannemelijk is, dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO₂ of PM₁₀ van meer dan 3% grenswaarde. De NIBM-regeling van 3% is gekoppeld aan de vaststelling van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) omdat in dit programma hiervoor maatregelen tegenover staan die het tijdig behalen van de grenswaarden waarborgen.

Doorwerking projectgebied

Het planvoornemen ziet op de realisatie van maximaal 6 wooneenheden. Op basis daarvan kan worden gesteld, voor zover daarvan al sprake is, dat deze ontwikkeling 'niet in betekende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Het project mag dan ook zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Aangezien woningen in de zin het Besluit gevoelige bestemmingen niet als een gevoelige bestemming worden gezien, hoeft niet aan dit besluit getoetst te worden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van de projectlocatie bepaald met de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Met behulp van de monitoringstool kan inzicht worden gekregen in de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in de Wet milieubeheer. Uit de monitoringstool volgt dat zowel in de huidige situatie als voor 2020 de jaargemiddelde concentraties van NO₂ en PM₁₀ ruimschoots onder de grenswaarden van 40 microgram per kubieke meter lucht liggen. Het aantal dagen per jaar dat de etmaalgemiddelde concentratie van PM₁₀ groter is dan 50 microgram per kubieke meter lucht ligt eveneens ruimschoots onder de grenswaarde van 35 dagen per jaar. De grenswaarde van 25 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie voor PM_{2,5} wordt eveneens niet overschreden. Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het plan ten aanzien van luchtkwaliteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.



4.9 Bodem

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Dit betekent dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico mag opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt de gewenste bodemkwaliteit. Indien aanwezige bodemkwaliteit niet past bij de beoogde functie dient de bodem eerst gesaneerd te worden voordat de nieuwe functie kan worden gerealiseerd. Voor gronden die in aanmerking komen voor woningbouw gelden strengere eisen dan voor gronden die worden gebruikt voor wegen of de ontwikkeling van een bedrijventerrein.

Doorwerking projectlocatie

Het onderhavige voornemen betreft een gebruikswijziging van de functie winkelpand naar de functie wonen. Dit betekent dat het gebruik gevoeliger wordt en dat de aanwezige bodemkwaliteit moet worden onderzocht. Er zijn geen aanwijzingen die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de onderzoekslocatie te verwachten. In het kader van de beoogde woningen wordt verwacht dat met betrekking tot de milieuhygiënische bodemkwaliteit zich geen belemmeringen voor zullen doen. De betonvloer blijft grotendeels gehandhaafd maar zal ter plaatse van de toekomstige buitenruimte worden verwijderd. Metingen kunnen pas worden uitgevoerd na de sloop van de aanwezige betonvloer. Na de sloop zullen metingen worden uitgevoerd en de rapportage van dit verkennend bodemonderzoek zal na afronding aan het bevoegd gezag worden voorgelegd. Het uitvoeren en goedkeuren van het verkennend bodemonderzoek kan als voorwaardelijke verplichting van de omgevingsvergunning 'bouwen' worden gekoppeld. Het aspect bodem vormt op deze manier geen belemmering voor de onderhavige vergunningsprocedure.

4.10 Ecologie

De Wet natuurbescherming is de Nederlandse wet die de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa, de bescherming van planten en dieren en van bossen en andere houtopstanden regelt. Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Deze vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt het mogelijk nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen op de projectlocatie te vergunnen.

Doorwerking projectgebied

Gebiedsbescherming

De projectlocatie ligt op ca. 2 kilometer van een deel van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. De werkzaamheden bestaan uit de transformatie van de voorzijde van het pand en de sloop van de achterzijde en deze te vervangen door nieuwe aanbouw. Gezien de afstand van de projectlocatie tot het natuurgebied en de geplande werkzaamheden worden er geen directe effecten op het gebied verwacht.

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden. Hierin is geregeld dat met behulp van in regelgeving vastgestelde omgevingswaarden en een programma met maatregelen de stikstofemissie op daarvoor gevoelige habitats in Natura 2000-gebieden wordt verminderd en de natuur in die gebieden wordt verbeterd. Hierdoor is het mogelijk om de tijdelijke stikstofemissies door activiteiten van de bouwsector buiten beschouwing te kunnen laten bij de Natura 2000-vergunning en om voorheen vergunningsvrije projecten met een geringe depositie te legaliseren. In onderhavig wordt een bestaand gebouw aangepast, hierdoor is sprake van een tijdelijke en zeer beperkte stikstofemissie. Negatieve effecten vanwege stikstofuitstoot zijn hierdoor verwaarloosbaar. Voor dit project is geen stikstofdepositieonderzoek noodzakelijk.

De projectlocatie ligt buiten de begrenzing van het NNB. De provincie Noord-Brabant hanteert een externe werking als het gaat om NNB, indien een plan leidt tot aantasting van de ecologische waarden en kenmerken anders dan door de verspreiding van stoffen in lucht of water. In dit geval is de projectlocatie op een dergelijke afstand gelegen dat er van een negatief effect op het dichtstbijzijnde NNB-gebied geen sprake is. Tevens betreft het een beperkte ingreep (sloop van gebouwen en realisatie van een nieuw logistiek gebouw).

Soortenbescherming

Beschermde planten, grondgebonden zoogdieren, amfibieën, reptielen, insecten, vissen en andere ongewervelden worden niet verwacht op de projectlocatie. Aangezien er geen dakpannen of vergelijkbare openingen aanwezig zijn



is het gebouw niet geschikt voor beschermde vogelsoorten. Er is daarnaast geen toegankelijke spouwmuur aanwezig waardoor verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen zijn uitgesloten.



5 Waterparagraaf

Per 1 november 2003 is het verplicht voor alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe plannen een watertoets uit te voeren. De watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen. Deze toets heeft zowel betrekking op grondwater als op oppervlaktewater. Er dient in beeld te worden gebracht wat de mogelijke gevolgen zijn van een ontwikkelen. Concreet betekent de invoering van de watertoets dat een plan of ruimtelijke onderbouwing een waterparagraaf te hebben. Hierin worden keuzes die betrekking hebben op waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd.

5.1 Beleidskader

Voorliggende waterparagraaf is opgesteld om de nieuwbouw hydrologisch neutraal te kunnen realiseren. Hiervoor zijn de belangen van waterschap De Dommel, provincie Noord-Brabant en de gemeente Tilburg meegenomen. De bevindingen zijn weergegeven in de volgende paragrafen.

Provincie Noord-Brabant

Het Provinciale “Regionale Water en Bodem Programma” (RWP) 2022 – 2027 heeft als doel een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Rode draad is het herstel van de systeemwerking. Het water en bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden.

Waterschap de Dommel

Waterschap De Dommel heeft zijn actuele waterbeleid opgenomen in het waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5). In dit programma staat een watertransitie centraal die moet zorgen voor een toekomstbestendig watersysteem. De transitie heeft drie leidende principes: 1) elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt; 2) functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan; 3) wat schoon is moet schoon blijven.

Gemeente Tilburg

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.

Vanuit de wettelijke watertaken is de gemeente Tilburg verantwoordelijk voor de kwaliteit van de openbare ruimte en het woon- en leefmilieu. De voorzieningen voor stedelijk afvalwater, regen- en grondwater dragen bij aan de bescherming van de volksgezondheid, droge voeten en schoon water en een schone (water)bodem. Voor de komende planperiode vertaalt de gemeente Tilburg de lange termijn visie en bijbehorende lange termijn doelstellingen door naar de volgende doelstellingen:

- stedelijk afvalwater:
 1. doelmatige inzameling en transport van stedelijk afvalwater;
 2. voorkomen van ongewenste emissies/gezondheidsrisico's en beperken overlast voor de omgeving;
 3. bijdragen aan een duurzame verwerking van afvalwater;
- hemelwater:
 1. doelmatige inzameling en verwerking van hemelwater;
 2. beperken van het risico op wateroverlast;
 3. beperken van de milieubelasting op bodem en oppervlaktewater;
 4. bijdragen aan klimaatadaptatie;
- grondwater:



1. voorkomen van structurele grondwateroverlast en -onderlast, afgestemd op de functie van het gebied of object;
 2. bijdragen aan gebiedsgericht grondwaterbeheer;
 3. bijdragen aan klimaatadaptatie;
- drinkwater:
 1. bijdragen aan de bescherming van drinkwatervoorzieningen;
 - oppervlaktewater:
 1. borgen berging- en ontwateringsfunctie van het stedelijk oppervlaktewater;
 2. bijdragen aan het verhogen van de waterbeleving van stadswateren;
 3. bijdragen aan klimaatadaptatie.

Om het water- en rioleringssysteem toekomstbestendig te kunnen inrichten introduceert de gemeente een regenwateropgave voor vervanging van verhard oppervlak en hanteren zij nieuwe ondergrenzen bij toename van het verhard oppervlak. De regenwateropgave verplicht tot het aanbrengen van regenwaterberging en is in lijn met de wateropgave die de waterbeheerder oplegt. Op dit moment is dat 60 mm. De opgave is voor de gebieden Blaak en Reeshof kleiner omdat deze gebieden, vanwege de ruim opgezette waterstructuur, al klimaatbestendig zijn ingericht. De opgave van 10 mm heeft als doel om het water van de kleine buien af te vangen en toe te voegen aan de grondwatervoorraad.

- < 50 m²: geen regenwateropgave
- 50 m² - 150 m²:
 - Indien niet vergunningplichtig: geen regenwateropgave
 - Indien wel vergunningplichtig: regenwateropgave volgens onderstaande tabel:
- 150 m²: regenwateropgave volgens onderstaande tabel:

	Vervanging van verhard oppervlak	Toename van verhard oppervlak
Blaak en Reeshof	10 mm	60 mm
Overige gebieden	60 mm	60 mm

De opgave van 60 mm heeft als doel het verwerken van extreme neerslaghoeveelheden om de kans op wateroverlast nu en in de toekomst te beperken. De komende periode gaan we gebruiken om nauwlettend te voldoen aan de gestelde eisen. Daarbij volgen we wat haalbaar is (in de ruimte) en betaalbaar is (risico afgezet tegen verminderen schadelast, in combinatie met maatschappelijke voordelen, zoals berekend kan worden met tools als TEEB stad). Als blijkt dat de waterbergingsopgave redelijkerwijs niet mogelijk is, kan hiervan worden afgeweken (in overleg met onze gemeente). Eventueel kan hier een financiële voorwaarde aan worden verbonden (de opgave wordt dan afgekocht).

Duurzaam watersysteem

De eigenaar van de grond bepaalt de hoogten van de terreinpeilen en de 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;
- de vuil- en regenwaterafvoer moet mogelijk zijn via de aangeboden lozingspunten en dus op het juiste peil worden aangeboden;
- 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.

Omdat de omliggende openbare verhardingen gevoelig zijn voor water op straat bij extreme neerslag moet worden voorkomen dat water uit openbaar gebied tot overlast kan leiden in het plangebied en wordt geadviseerd de vloerpeilen van nieuwbouw in het plangebied minimaal 0,2m boven de T-hoogte aan te brengen.

5.2 Bestaand watersysteem

De planlocatie is gelegen in het stroomgebied van waterschap De Dommel. Dit waterschap is dus beheerder van zowel de kwaliteit als de kwantiteit van het grond- en oppervlaktewater in de omgeving. De planlocatie is in de huidige situatie volledig verhard, de bestaande verharding heeft daarmee een oppervlakte van 782 m². Er is grondwaterbeschermingsgebied van toepassing.

5.3 Watertoets

Afvalwater

Bij nieuwbouw dient hemelwater en afvalwater gescheiden aangeleverd te worden. Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater mogelijk anders zijn. Het vuilwater (zogenoemde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel.

Grondwaterstand/maaiveldhoogte

Uit het gemeentelijke grondwatermeetnet blijkt de grondwaterstand ca. 11.3+NAP is. De maaiveldhoogte van de projectlocatie is ongeveer 19m. Dit blijkt uit het actueel hoogtebestand Nederland

Oppervlaktewater

In de directe omgeving van de planlocatie geen oppervlaktewater gelegen.

Waterkwaliteit

De gemeente streeft naar het terugdringen van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen (koper, zink, lood) om de water- en bodemkwaliteit niet negatief te beïnvloeden. Dit aspect is als aanbeveling opgenomen in het Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen: Woningbouw nieuwbouw, Woningbouw beheer en Utiliteitsbouw is een tweetal maatregelen (S/U237 en S/U444) en is ook van toepassing op onderhavige ontwikkeling. De emissies vanuit bouwmaterialen richting het oppervlaktewater dienen in verband met de waterkwaliteit zoveel mogelijk te worden beperkt door bij voorkeur gebruik te maken van producten die voorzien zijn van een keurmerk.

Bergingsopgave

In de bestaande situatie is er 365 m² aan verhard oppervlak. In de nieuwe situatie neemt het verhard oppervlak af tot 268 m². Vanuit de gemeente Tilburg geldt wel een compensatieverplichting, aangezien er sprake is van vervanging van het verhard oppervlak. De gemeente Tilburg hanteert voor afvoer van hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak de volgende voorkeursvolgorde: vasthouden – bergen – afvoer:

- vasthouden: doorlatende goten, groene daken, infiltratie in terreinverlagingen in groen, etc.;
- bergen: overtollig hemelwater eerst bergen in het stedelijk watersysteem;
- afvoeren: het overtollige hemelwater pas naar het regionale watersysteem afvoeren bij volledige benutting van de berging.

De bergingsopgave bedraagt $268 \text{ m}^2 \times 60 \text{ mm} = 16 \text{ m}^3$. Aan de voorzijde van het gebouw is een groene ruimte van ca. 80 m² aanwezig. Hier is ruimte om de bergingsopgave middels infiltratiekragen op te vangen. Een andere mogelijkheid is het plaatsen van een groen dak. De daken van de bergingen en het appartement op de begane grond hebben een oppervlakte van 96 m². Een grond dak heeft een bergend vermogen van ca. 30 L/m². Daarmee kan de bergingsopgave ook opgevangen worden. Initiatiefnemer werkt de wijze van de bergingsopgave nog nader uit. Aangetoond is dat de bergingsopgave in ieder geval op eigen terrein verwerkt kan worden.



6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de vaststelling van een ruimtelijk besluit ten behoeve van een ontwikkeling heeft de gemeente de wettelijke verplichting om de kosten, die de gemeente moet maken om deze ontwikkeling mogelijk te maken, te verhalen op de eigenaar/ontwikkelaar. Voorliggende ruimtelijke ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt met een omgevingsvergunning op basis van de uitgebreide procedure ex artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De kosten die de gemeente daarvoor moet maken worden verhaald op basis van de bepalingen in de legesverordening. Aan het wettelijk verplichte kostenverhaal wordt daarmee voldaan.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorliggende ruimtelijke ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt met een omgevingsvergunning op basis van de uitgebreide procedure ex artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en is volgens de procedure te raadplegen.

Er is een omgevingsdialoog gehouden in de vorm van een informatieavond die heeft plaatsgevonden op 29 maart 2022. Hiervoor zijn 45 huishoudens uitgenodigd. De algehele feedback op het plan was erg positief. Het verslag van deze omgevingsdialoog is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.



Bijlagen

Bijlage 1	Parkeerbalans
Bijlage 2	Onderzoek parkeerdruk
Bijlage 3	Verslag omgevingsdialoog