

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING WONING IJZERSTRAAT



i.o.v.: L.Ch. A. Gimbrere B.V.

v1 December 2021

v2 April 2022

v3 mei 2022

v4 juni 2022

v5 november 2022



Behoort bij vergunning

reg.nr.: -Z-HZ_WABO-2022-00975
datum: 28 november 2022



Inhoud

1.	Inleiding.....	5
2.	Beschrijving plangebied.....	6
2.1	Plangebied en omgeving	6
2.2	Bestemmingsplan	7
2.3	Planbeschrijving bouwplan.....	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
3.4	Gemeente.....	13
3.4.1	Omgevingsvisie Tilburg 2040	13
4.	Thematische beleidskaders	16
4.1	Inleiding.....	16
4.2	Stedenbouwkundige aspecten en welstand	16
4.2.1	Hoogbouw	16
4.2.2	Stedenbouw en welstand	16
4.2.3	Strijdigheden bestemmingsplan	18
4.2.4	Wind	19
4.3	Volkshuisvesting	19
4.3.1	Woonvisie, Woningmarktonderzoek en Kwalitatief Woningbehoefteonderzoek (KWBO) 19	
4.3.2	Woonkwaliteiten	19
4.4	Archeologie, cultuurhistorie en monumentenzorg.....	20
4.4.1	Cultuurhistorische waarden	20
4.4.2	Archeologie.....	20
4.5	Parkeren en verkeersgeneratie	21
4.5.1	Parkeren	21
4.5.2	Verkeersgeneratie	21
5.	Milieuaspecten.....	22

5.1	Inleiding	22
5.2	Milieueffectrapportage	22
5.3	Milieuhinder bedrijven	22
5.4	Externe veiligheid	22
5.5	Vuurwerk	24
5.6	Geluid	25
5.7	Lucht.....	25
5.8	Bodem	26
5.9	Natuur en ecologie	26
6.	Wateraspecten	28
7.	Omgevingsdialoog	30
Bijlage 1: Beperkte verantwoordingsplicht externe veiligheid		31
Bijlage 2: Bezonningsdiagrammen		32

1. Inleiding

Op 23 juni 2020 heeft initiatiefnemer een adviesverzoek ingediend voor de realisatie van één woning op perceel Sectie M nummer 11719 (oppervlakte 73 m2) aan de IJzerstraat in Tilburg (naast nummer 2).

Op 11 september 2020 heeft initiatiefnemer van de gemeente Tilburg een schrijven ontvangen [z-wabo_vo-2020-02386 / 1435093]. Naar aanleiding van dit schrijven heeft initiatiefnemer besloten een aanvraag Omgevingsvergunning in te dienen voor het bouwen van een woning.

Strijdigheid bestemmingsplan

De gemeente Tilburg is positief over de voorgenomen ontwikkeling. Er is echter wel sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan (bestemmingsplan “Binnenstad 2010”. Deze strijdigheid kan niet binnenplans worden opgelost. De zogeheten planologische kruimelgevallenregeling uit artikel 4 bijlage II Besluit omgevingsrecht biedt eveneens geen soelaas.

Om medewerking te kunnen verlenen aan dit bouwplan dient gebruik gemaakt te worden van de buitenplanse afwijking als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a.3. Om hier toepassing aan te kunnen geven dient er een ruimtelijke onderbouwing opgesteld te worden.

Dit document kan worden aangemerkt als de ruimtelijke onderbouwing. Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt een basis gegeven voor het 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.

Er wordt nader ingegaan op de wijze waarop het initiatief aansluit op de plaatselijke situatie en het beleid dat de gemeente voorstaat.

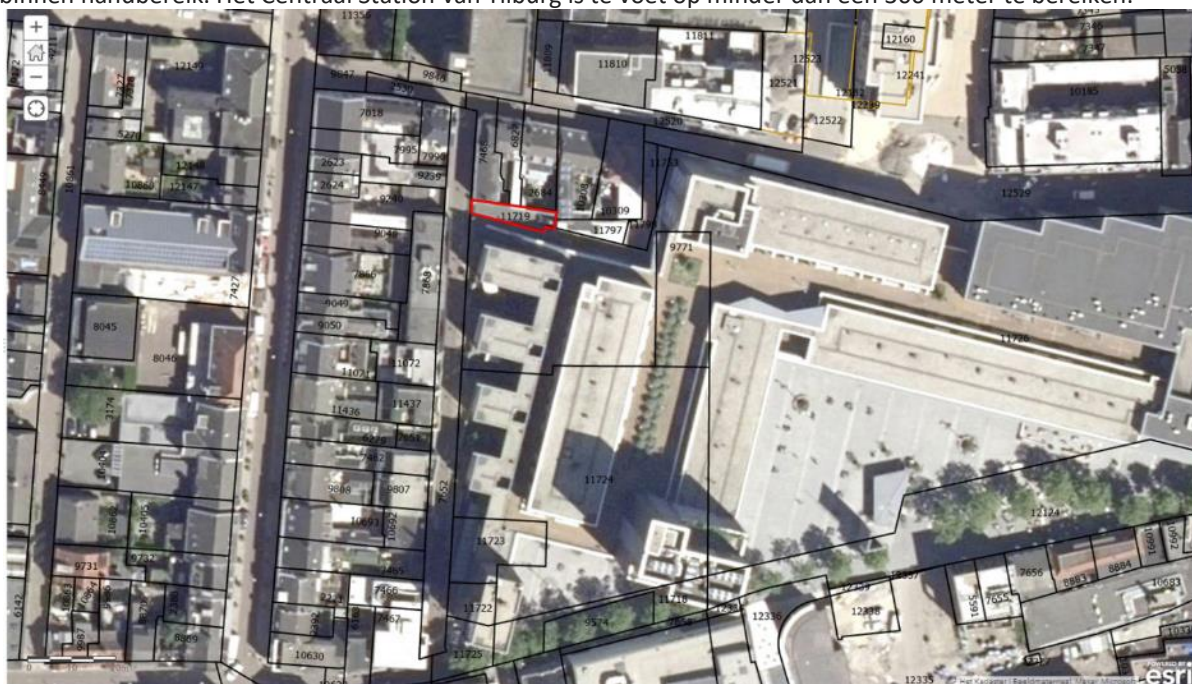
2. Beschrijving plangebied

2.1 Plangebied en omgeving

De vrijstaande (grondgebonden) woning wordt gerealiseerd aan de IJzerstraat op het perceel kadastraal bekend te Tilburg sectie M, nummer 11719. Het perceel heeft een oppervlakte van 73 m². Het perceel is gelegen in het centrum van Tilburg en is volledig verhard.

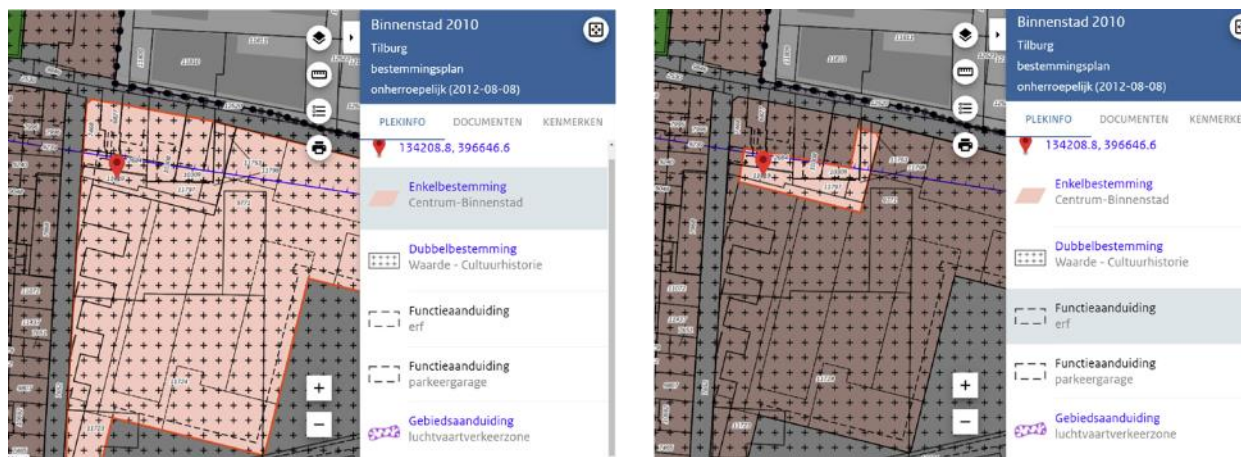
Direct ten noorden grenst het perceel aan café Kandinsky (Telegraafstraat). De zuidzijde grenst aan de woningen die in de IJzerstraat gebouwd zijn als onderdeel van de Pieter Vreedeplein ontwikkeling. Het perceel is gelegen aan de IJzerstraat zelf.

Er is sprake van een hoog binnenstedelijke locatie, met tal van voorzieningen zoals winkels, horeca en cultuur binnen handbereik. Het Centraal Station van Tilburg is te voet op minder dan een 300 meter te bereiken.



2.2 Bestemmingsplan

De locatie IJzerstraat ligt in het bestemmingsplan “Binnenstad 2010” en heeft hierin de bestemming “enkelbestemming Centrum-Binnenstad” en de (grotendeels) de functieaanduiding “Erf”. Op grond van dit bestemmingsplan is de functie wonen toegestaan, echter wel binnen het “bouwvlak”. Het desbetreffende perceel kent geen bouwvlak en is aangewezen als “erf”. Op het perceel rust de dubbelbestemming “cultuurhistorie” (artikel 15).



De strijdigheden met het bestemmingsplan “Binnenstad 2010” zijn als volgt:

1. Hoofdgebouwen. Artikel 5.2.2.a stelt dat hoofdgebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd. Dezelfde voorwaarde geldt op grond van de dubbelbestemming “cultuurhistorie” (artikel 15.3.2.c). Het beoogde bouwplan wordt gerealiseerd op een locatie waar geen bouwvlak is toegekend. Het beoogde bouwplan wordt binnen de aanduiding ‘Erf’ gebouwd.
2. Voor hoofdgebouwen in een bouwvlak geldt voorts (artikel 5.2.2.c) dat 80% van de voorgevel van een hoofgebouw in de voorgevelrooilijn gebouwd moet zijn. Dezelfde voorwaarde geldt op grond van de dubbelbestemming “cultuurhistorie” (artikel 15.3.2.c). Het beoogde bouwplan wordt niet in de voorgevelrooilijn gebouwd.
3. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet maar dan 2 meter bedragen, op onbebouwd erf zelfs maar 1 meter. Het voorgenomen bouwplan voldoet hier niet aan omdat aan de achterzijde een erfafscheiding met een hoogte van 5,8 meter wordt opgericht.
4. Binnen de dubbelbestemming “cultuurhistorie” gelden er voorschriften t.a.v. de randhoogte. Daarbij is de bestaande – eerder afgegeven – vergunning voor een bouwwerk ter plaatse leidend (er is geen bouwwerk op dit moment). Bij het ontbreken van een vergunning mag de randhoogte onder voorwaarden met maximaal 3,5 meter worden verhoogd. Het voorgenomen bouwplan voldoet hier niet aan.
5. Artikel 17.4 (algemene bouwregels, onbebouwde terrein bij gebouwen) geeft aan dat er bij woningen een strook onbebouwde grond moet zijn van 5 meter diep over de volledige breedte van het bouwwerk. Hiermee wordt ruimte voor een buitenruimte gecreëerd en afstand behouden tot de directe burens. Het beoogde bouwplan voldoet hier niet aan.
6. Artikel 17.5 (algemene bouwregels, ruimte tussen bouwwerken) geeft aan dat wanneer de zijgevel van een bouwwerk niet in (op) de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd er tenminste een afstand van 1 meter met een hoogte van tenminste 2.2 meter in acht moet worden genomen. Bij de beoordeling van het voorgenomen bouwplan is gesteld dat de linker zijgevel hier niet aan voldoet (afstand is minder dan 1 meter). De linkerzijgevel van het voorgenomen bouwplan wordt nagenoeg op de perceelsgrens gerealiseerd. Afwijkingen worden veroorzaakt door kleine verspringingen in de noordelijke achtergevels.

Conclusie

Het voorgenomen bouwplan is in strijd met de *bouwregels* uit het bestemmingsplan “Binnenstad 2010”. Het gebruik van de gronden t.b.v. wonen is op grond van het bestemmingsplan reeds toegestaan. Het betreft daarmee vooral een stedenbouwkundige afweging. In paragraaf 4.2 wordt ingegaan op de stedenbouwkundige inpasbaarheid van het bouwplan en daarmee de onderbouwing om af te wijken van de regels.

2.3 Planbeschrijving bouwplan

Voor uitgebreide informatie over het bouwplan wordt verwezen naar de stukken behorende bij de aanvraag Omgevingsvergunning.



Het voorgenomen bouwplan wordt gerealiseerd op perceel kadastraal bekend Tilburg sectie M nummer 11719. Het perceel is volledig verhard en heeft een oppervlakte van 73 m². De witte markering op bovenstaande foto's laat de perceelsgrens zien. Het gedeelte rechts van de witte markering maakt deel uit van het complex aan het Pieter Vredeplein en maakt geen deel uit van het plan.

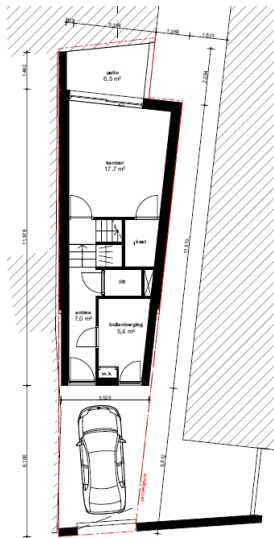
Het voorgenomen bouwplan bestaat uit de realisatie van een vrijstaande woning. De woning wordt gerealiseerd op de (noordelijke) zijdelingse perceelsgrens. Op bovenstaande foto's tegen de linker roodbakstenen achtergevel van de percelen aan de Telegraafstraat.

Op de begane grond bevindt zich de parkeerplaats, berging, entree, een kantoor en een patio.

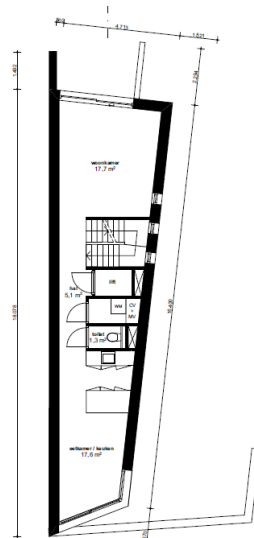
De eerste verdieping komt naar voren, zodat de parkeerplaats overdekt wordt. Op de eerste verdieping is naast verkeersruimte rekening gehouden met woonkamer en eetkamer incl. keuken.

De tweede verdieping ligt aan de voorzijde terug, zodat aan de zijde van de IJzerstraat een dakterras mogelijk is.

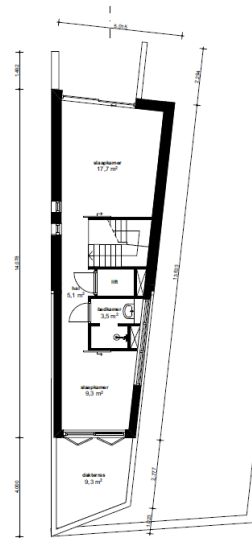
Op de tweede verdieping is ruimte voor verkeersruimte en twee slaapkamers.



BEGANE GROND



EERSTE VERDERPING



TWEDE VERDERPING



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 plaatsen;
- De overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;
- De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee sturen we op een goed bereikbaar netwerk van steden. We gebruiken zo de ambities en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;
- Het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. We maken daarbij gebruik van een voorkeursvolgorde logistieke functies;
- Het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. We werken bijvoorbeeld aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Uitvoering van de NOVI

Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe het Rijk samen met medeoverheden en de samenleving uitvoering geeft aan de NOVI. In de Uitvoeringsagenda staat een overzicht van instrumenten voor de verschillende beleidskeuzes uit de NOVI. Het Rijk werkt de NOVI uit in algemene rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling en werkt gebiedsgericht met Omgevingsagenda's.

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 ruimtelijk 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 is sprake van de toevoeging van 1 woning. 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.

Het project voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking

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 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 onder gebracht. De interim omgevingsverordening is op 25 oktober 2019 vastgesteld en sindsdien een aantal maal herzien. In maart 2021 is de Omgevingsverordening als ontwerp ter inzage gelegd. De Omgevingsverordening is inmiddels vastgesteld, maar is nog niet in werking getreden.

Zowel in de Interim Omgevingsverordening als in de Omgevingsverordening wordt gesteld dat het benutten van het bestaand stedelijk gebied een belangrijk kader vormt voor ontwikkelingen. De huidige ontwikkeling betreft een binnenstedelijke locatie en is dermate klein in omvang dat er geen sprake is van een provinciaal belang.

Het betreft een zeer kleinschalige (binnenstedelijke) ontwikkeling. Er is geen sprake van een provinciaal belang.

3.4 Gemeente

3.4.1 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 Brabant Stad versterken. Om de benodigde schaa sprong naar een stedelijk netwerk te kunnen maken, moet Tilburg aantrekkelijk bereikbaar en concurrerend zijn.

Aantrekkelijk: Tilburg wil een aantrekkelijke stad zijn waar mensen graag wonen en werken, en waar het voor bedrijven interessant is om zich te vestigen. Niet alleen moet het aanbod van voorzieningen in de stad zelf aansprekend en hoogwaardig zijn, ook de groene omgeving en religieus en historisch erfgoed zijn belangrijke factoren.

Bereikbaar: goede verbindingen (weg, water, rail én digitaal) met de andere Brabantse steden zijn essentieel voor een sterk stedelijk netwerk.

Concurrerend: Een duurzame concurrentiekracht kent in Tilburg twee belangrijke pijlers, namelijk kennis & creativiteit en smart industries. Concreet richt de Brabantstrategie zich op vier stedelijke knooppunten en drie stadsregionale parken.

De vier stedelijke knooppunten:

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

De drie stadsregionale parken zijn:

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

De regiostrategie: de kracht van Tilburg als centrumstad

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

De drie stedelijke knooppunten zijn:

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

De twee ecologische verbindingzones:

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

De stadsstrategie: leefbaarheid met oog voor de menselijke maat

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

Hoofdpunten van de stadsstrategie zijn:

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

Functie van de Omgevingsvisie

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

De binnenstad van de 21e eeuw

Op 11 juli 2017 stelde het college van B & W de economisch-ruimtelijke visie voor de binnenstad van de 21e eeuw vast. De titel is: "Tilburg Next, de binnenstad van Tilburg is klaar voor de 21ste eeuw." De Binnenstad van de 21e eeuw is een samenvoeging van de huidige Binnenstad en de Spoorzone. Het kernwinkelgebied is één van de deelgebieden en vormt de kapstok voor de ontwikkelingen in het gebied.

De binnenstadvisie geeft antwoord op de vraag: "Hoe krijgen we het voor elkaar om een dynamische, aantrekkelijke en toekomstgerichte binnenstad te realiseren?"

In deze visie wordt geconstateerd dat de binnenstad populair is om te wonen, te werken en te recreëren (winkelen, evenementen etc.). De binnenstad moet opnieuw worden uitgevonden om aan meer functies ruimte te bieden. Zo is er naast de ontwikkeling van een toekomstbestendig Kernwinkelgebied behoefte aan aantrekkelijke woonmilieus voor uiteenlopende doelgroepen. Dit gebeurt al in aanpalende gebieden, zoals de Spoorzone en de Piushaven. Tilburg bindt de jonge en startende inwoner al aan de Binnenstad, maar wil gefaseerd ook ruimte bieden voor hogere doelgroepen, zoals de NexT-generation (25+). Deze 'nieuwe middenklasse' kan worden gebonden met "intensieve laagbouw en comfortabele, moderne stadsappartementen, wonen met werken aan huis, wonen boven winkels of vernieuwende woonconcepten."

Voorliggend bouwplan voorziet in de realisatie van één nieuwbouwwoning. Het betreft een vernieuwend concept, gegoten in een bijzonder ontwerp. De locatie is gelegen op de rand van het kernwinkelgebied en grenst aan het dwaalgebied. De gemeente wil in het dwaalgebied kleinschalige woon-inbreidingen mogelijk maken, waar dit kwaliteit toevoegt. Voor het kernwinkelgebied streeft de gemeente ook verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Onderhavig plan biedt gelegenheid om een bijdrage te leveren aan de 'Binnenstad van de 21e eeuw' en past binnen de ambities voor het kernwinkelgebied en dwaalgebied.

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. Voorliggend plan heeft een bouwhoogte die lager is dan 15 meter (drie bouwlagen), van hoogbouw is geen sprake.

Het hoogbouwbeleid is niet van toepassing op het ontwerp van dit bouwplan.

4.2.2 Stedenbouw en welstand

Het voornemen om op deze locatie een woning te realiseren is besproken met de gemeente en de omgevingscommissie [brief Z-WABO_VO-2020-02386 / 1435093; september 2020].

Stedenbouwkundige inpasbaarheid:

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt gaat de gemeente akkoord met de bouw van één woning. In het schrijven wordt gesproken over een *verrijking* van de IJzerstraat door de open voorgevel op de 1^e verdieping en het gekozen materiaalgebruik.

Geadviseerd wordt om de bewoners aan de Telegraafstraat tijdig te informeren en te betrekken bij de verdere uitwerking [zie hoofdstuk 7: Omgevingsdialoog].

Omgevingscommissie

De Omgevingscommissie heeft in Vooroverleg aangegeven het ontwerp *spannend en interessant* vindt. Vanuit welstandsoptiek en vanuit het oogpunt van cultuurhistorie heeft de commissie geen bezwaar tegen dit ontwerp.

De commissie geeft zaken vrijblijvend in overweging voor de verdere uitwerking van het plan.

Effecten op naastgelegen percelen

Uitzicht

De ontwikkeling van de woning leidt tot een wijziging van het uitzicht vanuit de ramen aan de zijkant van het appartementencomplex aan de IJzerstraat, gelegen naast het plangebied. Vanuit drie appartementen (op de begane grond, eerste verdieping en tweede verdieping) wordt in de huidige situatie uitgekeken op het onbebouwd terrein, met op circa 6 meter afstand de bestaande erfafscheidingen tussen dit terrein en de woningen aan de Telegraafstraat. Dit uitzicht wijzigt als hier een woning wordt gerealiseerd. Er bestaat echter geen recht om gevrijwaard te blijven van aangrenzende bebouwing. Dit geldt eens te meer in een hoogstedelijk woonmilieu, zoals het geval is in het plangebied. Daarbij is het toevoegen van een extra woning vanwege de grote krapte op de woningmarkt een wenselijke ontwikkeling. De beperkte aantasting van het uitzicht vanuit de ramen aan de zijkant van het appartementencomplex wordt, na afweging van de verschillende belangen, aanvaardbaar geacht.

Daglicht

De ontwikkeling leidt ook tot een wijziging in de lichtinval in de ramen aan de zijkant van het appartementencomplex aan de IJzerstraat. Er zal nog steeds voldoende lichtinval in de betreffende kamers zijn, omdat in het Bouwbesluit is geregeld dat de daglichttoetreding van een gebouw op eigen terrein in zijn geheel toereikend moet zijn. De betreffende regels waren ook van toepassing toen het appartementencomplex aan de IJzerstraat werd gebouwd; Hierdoor is verzekerd dat er in de appartementen voldoende licht toe kan treden. De lichtinval in de ramen aan de zijkant van het appartementencomplex aan de IJzerstraat zal door de bouw van de woning wel verminderen. De verschillende belangen zijn afgewogen. Gelet op het bovenstaande, op de krapte op de woningmarkt en de ligging van het plangebied midden in hoogstedelijk gebied, is de vermindering in lichtinval aanvaardbaar.

Bezonning

De bouw van de woning zal leiden tot een geringe beperking van de bezonning op de percelen Telegraafstraat 52 en 54. In de bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing zijn bezonningsdiagrammen toegevoegd, waarop de wijziging in schaduwval op deze percelen is te zien. De bezonning vermindert in beperkte delen van het jaar, op beperkte delen van de dag en slechts op een deel van de percelen. De vermindering in bezonning is, na afweging tegen het belang van het toevoegen van een extra woning, gelet op de krapte op de woningmarkt en de ligging van de woning in hoogstedelijk gebied, aanvaardbaar.

Naastgelegen loopstrook

Naast het perceel ligt een loopstrook die mede dient ter ontsluiting van een aantal winkelruimtes van het Pieter Vreedeplein. Deze loopstrook blijft in stand. De bouw van één woning vormt geen belemmering voor de bereikbaarheid van de achterliggende objecten. Het beoogde bouwplan is voorzien van een dakterras aan de voorzijde van de woning. Breedte en dieptematen zijn afwijkend t.o.v. hetgeen het bestemmingsplan voorschrijft. Deze afwijking komt voort uit de vorm van het perceel. De oppervlakte van het dakterras voldoet aan de vereiste maatvoering (m²) uit het Bouwbesluit (buitenruimte).

4.2.3 Strijdigheden bestemmingsplan

In hoofdstuk 2 is benoemd dat het bouwplan op (een zestal punten) in strijd is met het vigerende bestemmingsplan. De strijdigheden zijn hoofdzakelijk stedenbouwkundig van aard. Hierna volgt de motivatie waarom het vanuit stedenbouwkundig oogpunt acceptabel is om voornoemd bouwplan te realiseren.

1. Op grond van het bestemmingsplan mag er enkel gebouwd worden binnen een op de plankaart aangegeven bouwvlak en niet binnen de aanduiding 'erf'. Binnen de aanduiding erf zijn aan- en/of uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw toegestaan (artikel 1.52). De aanduiding 'erf' duidt erop dat het erf ten dienste staat aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw. Op het perceel staat geen hoofdgebouw, verondersteld wordt dat bij het opstellen van het bestemmingsplan dit deel van het perceel met de aanduiding 'erf' behoort bij het naastgelegen bouwplan Pieter Vreedeplein. Het ontwerp van de bestaande muur/erfafscheiding en inrichting (met mogelijkheid tot uitwegen vanuit Pieter Vreedeplein) ondersteunen deze redenering.
Het plangebied staat echter niet ten dienste van het bouwplan Pieter Vreedeplein en is op zichzelf als bouwperceel aan te merken, passend in de straatwand van de IJzerstraat. Het is vanuit stedenbouwkundig oogpunt voorstelbaar om een hoofdgebouw op te richten op het perceel.
2. 80% van de voorgevel van de woning dient volgens het bestemmingsplan in de voorgevelrooilijn gebouwd moeten worden. Het plan voldoet hier niet aan. De bestaande, te handhaven perceelsafscheiding met toegangspoort volgt deze voorgevelrooilijn wel. De bebouwing ligt op de begane grond terug om zo parkeren op eigen terrein mogelijk te maken. De eerste verdieping volgt de rooilijn van de bestaande bebouwing hoek Telegraafstraat – IJzerstraat (Kandinsky) en maakt op subtiële wijze de overgang richting de rooilijn van de naastgelegen nieuwe bebouwing aan de IJzerstraat (Pieter Vreedeplein). De woning gaat hierdoor op in het profiel van de straat. Daarmee is het gerechtvaardigd om af te wijken van het percentage zoals genoemd in het bestemmingsplan.
3. Erfafscheidingen mogen volgens het bestemmingsplan niet hoger zijn dan 2 meter. In het voorliggend ontwerp is sprake van een ontworpen erfafscheiding van 5.80 meter hoog. Gelet op de situering beperkt deze niet de gebruiksmogelijkheden van naastgelegen gronden en leidt dit niet tot een aantasting van het woongenot van derden. De erfafscheiding wordt gerealiseerd tegen de belendende bebouwing die ook 5.80 m hoog is. Het is wenselijk om de erfafscheiding mee te ontwerpen met het woonhuis, zodat er eenheid ontstaat.
4. De randhoogte (goothoogte) mag maximaal 3.50 meter worden verhoogd t.o.v. van bestaande bebouwing. Aangezien deze bestaande bebouwing ontbreekt ontstaat er een strijdigheid. Het ontwerp kent twee hoogtes. De hoogte van de eerste verdieping (6.80m), deze komt overeen met de hoogte van de bebouwing op de hoek Telegraafstraat – IJzerstraat (Kandinsky). Het dak van de eerste verdieping wordt gebruikt als dakterras. Hier wordt een transparante balustrade geplaatst, waardoor deze in het straatbeeld niet opvalt. De absolute hoogte van het woonhuis aan de zijde van de IJzerstraat is 9.70m. De bovenste laag ligt terug in het straatprofiel en zal als zodanig op maaiveld niveau niet ervaren worden. De hoogte van 9.70 (oplopend tot 10.30 achterzijde), past bij de hoogte van naastgelegen bebouwing Pieter Vreedeplein en heeft geen negatief effect op het straatbeeld in de IJzerstraat. Door de woning toe te voegen wordt het zicht op de onaantrekkelijke 'achterkanten' van de bebouwing aan de Telegraafstraat weggenomen. Daarnaast is in de architectuur gereageerd op de stedenbouwkundige situatie met een opengewerkte hoek / hoekraam, waardoor de sprong in de rooilijn op passende wijze opgevangen wordt.
5. Het belang van een onbebouwde buitenruimte als onderdeel van een goed woon- en leefklimaat ligt vast in het bestemmingsplan. Daarbij is gekozen voor een formulering van "5 meter diep – volledige breedte perceel". Het betreft hier een bijzonder (vormgegeven) perceel met daarop een ontwerp met twee terrassen. Met 16,2 m² aan buitenruimte kan een goed woon- en leefklimaat geboden worden. Vanuit de buitenruimte (met name dakterras voorzijde) is geen zicht op andermans buitenruimte.
6. Het bestemmingsplan schrijft voor dat de zijgevel op de zijdelingse perceelsgrens gebouwd moet worden of op minimaal 1 meter afstand van de perceelsgrens. Vanwege kleine verspringingen in de bestaande situatie wordt het bouwplan niet altijd op de perceelsgrens gemaakt, maar ook niet op een meter afstand. De afstandsnorm van 1 meter komt voort uit het aspect onderhoud en reiniging. Daar is in dezen geen sprake van. Het is voorstelbaar om op dit onderdeel af te wijken van het bestemmingsplan.

4.2.4 Wind

Gegeven de beperkte hoogte van het bouwplan is een onderzoek naar de effecten op de omgeving m.b.t. 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.

De woning aan de IJzerstraat is een particulier initiatief. Het ontwerp is onderscheidend en voegt daarmee variatie toe aan het straatbeeld. Een specifieke doelgroep is niet benoemd. Door een lift in het ontwerp te integreren is de woning geschikt voor een doelgroep die moeite heeft met traplopen.

Het project past binnen de doelstellingen van de Woonvisie.

4.3.2 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).

Met onderhavig bouwplan wordt ruimte geboden voor (hoog)stedelijk wonen, in een modern vrijstaand herenhuis.

Woonadvies specifiek voor bouwplan

Een specifiek woonadvies voor de realisatie van één grondgebonden woning is niet nodig. De woning is passend in zijn omgeving. Belangrijke aandachtspunten in het ontwerp van de woning zijn de buitenruimtes in relatie tot de omgeving (privacy).

Het plan voldoet aan het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente.

4.4 Archeologie, cultuurhistorie en monumentenzorg

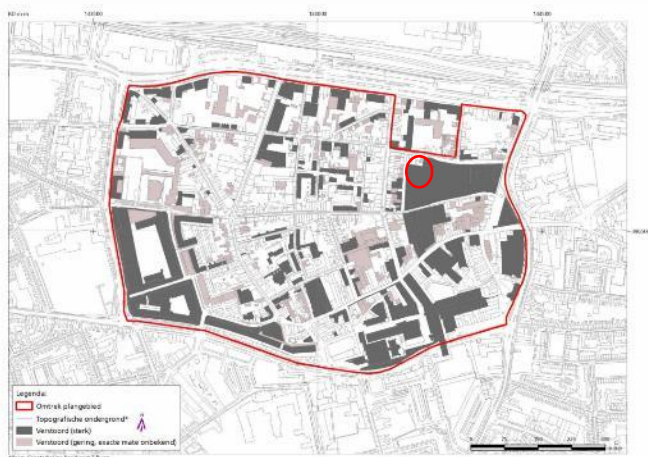
4.4.1 Cultuurhistorische waarden

Op het perceel rust de dubbelbestemming 'cultuurhistorie'. Het perceel is eveneens gelegen binnen het in 2012 als beschermd stadsgezicht aangewezen gebied Stadskern Tilburg.

Het betreft hier een onbebouwd perceel gelegen naast een woningbouwplan dat in 2007 is gerealiseerd (Pieter Vreedeplein). Het perceel maakt visueel deel uit van deze ontwikkeling. Uit het advies van de Omgevingscommissie volgt dat er geen bezwaren zijn tegen het voorgenomen bouwplan vanuit het aspect 'cultuurhistorie'. De ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op het beschermd stadsgezicht.

4.4.2 Archeologie

Bij de planvorming rondom het huidige bestemmingsplan Binnenstad – 2010 is een archeologisch en cultuurhistorisch bureauonderzoek uitgevoerd door BILAN – Fontys (Rapport 2008). Dit onderzoek maakt deel uit van het geldende bestemmingsplan.



Uit dit onderzoek volgt dat er sprake is van een sterk verstoord gebied. In eerste aanleg omdat op het perceel IJzerstraat 2 in de 19^e eeuw de ijzersmederij van wed. W. van der Schoot stond. Voor de funderingen van smederij en werkplaats wat in het gele zand ontgraven, waardoor eventuele archeologische niveaus zijn verstoord. Later heeft hier de grootschalige (her)ontwikkeling van het Pieter Vreedeplein (incl. ondergrondse parkeergarage) plaatsgevonden.

Daarmee is er geen aanleiding om vervolgonderzoek te doen naar archeologische waarden ter plaatse.

Op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet blijft de ontwikkelaar verplicht om melding te doen als 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.

Archeologie vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.5 Parkeren en verkeersgeneratie

4.5.1 Parkeren

In de nota 'Parkeernormen Tilburg 2017' en bijlagen daarbij 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 parkeernorm. 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.

Het beoogde bouwplan bestaat uit de realisatie van 1 vrijstaande woning in de binnenstad. Dit gebied is aangewezen als Zone A. Op grond van de parkeerregeling geldt er 1,1 parkeerplaats (incl. bezoekersparkeren) voor dit type woning. Uit de nota 'Parkeernormen Tilburg 2007' en de beleidsregel 'Toepassing Parkeernormen Tilburg 2017' blijkt dat bij het berekenen van de parkeernorm afronding naar een geheel getal plaatsvindt. Dat betekent dat in het kader van de beoogde ontwikkeling 1 parkeerplaats moet worden gerealiseerd. Hier wordt aan voldaan. Tevens bevindt zich op circa 150 meter loopafstand een parkeergarage, waar bezoek kan parkeren.

Het beoogde bouwplan voldoet aan het parkeerbeleid.

4.5.2 Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie als gevolg van de toevoeging van een vrijstaande woning in de binnenstad van Tilburg is te verwaarlozen.

5. Milieuaspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden verschillende milieuaspecten benoemd. Veel aspecten zijn niet aan de orde nu het hier om een zeer beperkte afwijking gaat t.o.v. het bestemmingsplan. De afwijking voorziet in het bouwen van één woning binnen de bestemming “erf”. Het is daarmee vooral een stedenbouwkundige afweging.

5.2 Milieueffectrapportage

Het plan om 1 vrijstaande woning toe te voegen is geen stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van de Wet Milieubeheer en het Besluit Milieueffectrapportage. Daarmee is een Milieueffectrapportage niet nodig.

5.3 Milieuhinder bedrijven

In het bestemmingsplan Binnenstad 2010 heeft het plangebied de bestemming 'Centrum - binnenstad', waarbinnen grondgebonden en gestapelde woningen mogelijk zijn. Binnen de bestemming 'Centrum - binnenstad' is een uitwisseling van functies mogelijk. Daarbij gaat het om onder andere: detailhandel, bedrijfsactiviteiten van categorieën A en B uit de Staat van bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, cultuur en ontspanning, recreatie, sport, dienstverlening en wonen (grondgebonden woningen en gestapelde woningen).

Het naastgelegen café Kandinsky heeft de aanduiding “Horeca tot categorie 1”. Hiertoe worden gerekend (eet)café, restaurant, brasserie, lunchroom, cafetaria, snackbar e.d. met een netto vloeroppervlak van ten hoogste 150 m². Op grond van de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering valt een dergelijke horecafunctie in een gebied met functiemenging onder categorie A. Categorie A bedrijven zijn zodanig weinig milieubelastend dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn toereikend.

Voor het overige zijn er enkel woningen in de directe nabijheid.

Vanuit bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor het voorgenomen bouwplan.

5.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden. In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit transportroutes externe veiligheid (Bevt) en Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de omgeving van de locatie waarop het Wro-besluit betrekking heeft. In dat geval dienen het plaatsgebonden risico (PR), het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan berekend te worden, met bijbehorende verantwoordingsplicht.

Plaatsgebonden risico

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor kwetsbare objecten wordt in zowel bestaande als nieuwe situaties het niveau van 10⁻⁶ per jaar als grenswaarde gehanteerd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour zijn alleen toegestaan op basis van gewichtige redenen. Hierbij kan o.a. gedacht worden aan zwaarwegende maatschappelijke, economische en/of planologische redenen. Bestaande beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de PR 10⁻⁶ contour.

Groepsrisico

Het GR wordt beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit. Het drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van

een calamiteit. De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Voor het bevoegd gezag geldt met betrekking tot het GR wel een verantwoordingsverplichting.

De verantwoordingsplicht groepsrisico

De verantwoordingsplicht van het GR houdt in dat naast een rekenkundige beoordeling van de hoogte en toename van het GR ook een beoordeling moet plaatsvinden naar de aspecten 'plasbrandaandachtsgebied', 'zelfredzaamheid' en 'bestrijdbaarheid' bij een incident. Deze beoordeling is noodzakelijk indien de locatie in het verantwoordingsgebied van een transportroute is gelegen en als er sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het GR en bij een toename van het GR indien het totale GR beneden de oriënterende waarde blijft. De verantwoording van het GR dient plaats te vinden voor het gebied dat aangemerkt wordt als het invloedsgebied dan wel veiligheidsgebied van de risicobron. In veel gevallen is voor de omvang van dat invloedsgebied de 1% letaliteitscontour van het maatgevend ongevalsscenario bepalend. Dit is de afstand waarbinnen 1% van de slachtoffers van het ongeval komt te overlijden.

Verantwoordingsplicht zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het vermogen van de burger om zichzelf of andere burgers in veiligheid te brengen zonder tussenkomst van professionele hulpverleners bij de dreiging van, of het optreden van, een gevaarlijke situatie. Hierbij spelen o.a. de fysieke gesteldheid van de aanwezige personen, de beschikbare vluchtmogelijkheden en de mogelijkheden tot tijdig waarschuwen een belangrijke rol.

Verantwoordingsplicht bestrijdbaarheid

In de verantwoordingsplicht moet met name aandacht worden besteed aan de benodigde en aanwezige hulpverleningscapaciteit, de inzet van blusmiddelen, bereikbaarheid e.d. Het brandweeraadvies is hierbij een belangrijke informatiebron.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Tilburg heeft een eigen beleidsvisie externe veiligheid opgesteld, beschreven in de 'Beleidsvisie extern veiligheid, gemeente Tilburg', d.d. januari 2010. Daarin wordt onderscheid gemaakt in 4 deelgebieden. Het gaat om:

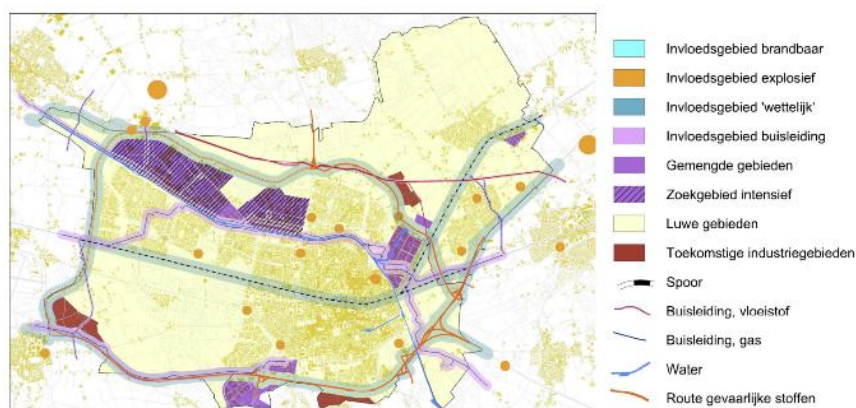
- Intensieve gebieden;
- Gemengde gebieden;
- Transportasgebieden;
- Luwe gebieden

Het plangebied ligt volgens de beleidsvisie uit 2010 binnen het deelgebied 'luw gebied' (> 200 meter van spoorlijn). Belangrijke gebiedskenmerken zijn:

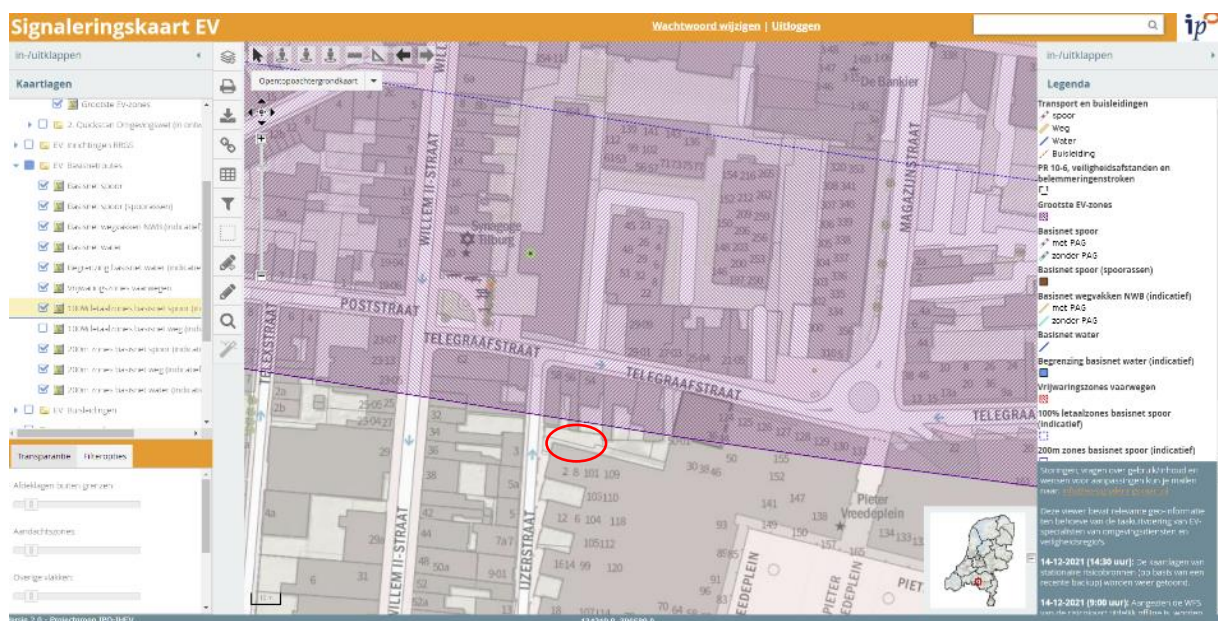
- Kwetsbare objecten zijn overal mogelijk
- Geschikt voor bijzonder kwetsbare functies/objecten
- Bestaande risicovolle inrichtingen en in de directe omgeving gelegen kwetsbare objecten onder voorwaarden mogelijk
- Bevi-inrichtingen zijn niet mogelijk
- Beheersbaarheid gericht op effecten van mogelijke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

Het plangebied voldoet aan de kenmerken voor de aanduiding 'luw gebied'. Het betreft de realisatie van een kwetsbaar object (woning) in een beleidsmatig als 'luw gebied' aangewezen gebied. Er is geen strijdigheid met het externe veiligheidsbeleid van de gemeente.

In het bestemmingsplan Binnenstad 2010 heeft de gemeente voor het vervoer van gevaarlijke stoffen een veiligheidszone bepaald (dubbelbestemming, artikel 19.4). Binnen deze zone geldt een verantwoordingsplicht. De locatie voor het voorgenomen bouwplan ligt buiten deze zone. Dit sluit aan bij gegevens op de EV-signaleringskaart [geraadpleegd december 2021].



Figuur 6.1 Plankaart externe veiligheid



Risicobronnen

Uit de EV-signaleringskaart blijkt dat er behoudens de transportroute (spoorlijn Tilburg, 12W.2) geen relevante risicobronnen aanwezig zijn in de nabijheid van het plangebied.

Grote delen van Tilburg liggen binnen het toxisch invloedsgebied van verschillende transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Het betreft in voorliggend plangebied de spoorlijn in Tilburg (12w.2) en de A58 (op 2,5 km afstand). Daarom geldt er een beperkte verantwoordingsplicht groepsrisico vanuit het Besluit externe veiligheid transportroutes. De beperkte verantwoordingsplicht is als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. 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. In voorliggend bouwplan is dit toegepast.

Vanuit Externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het voorgenoemen bouwplan.

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.

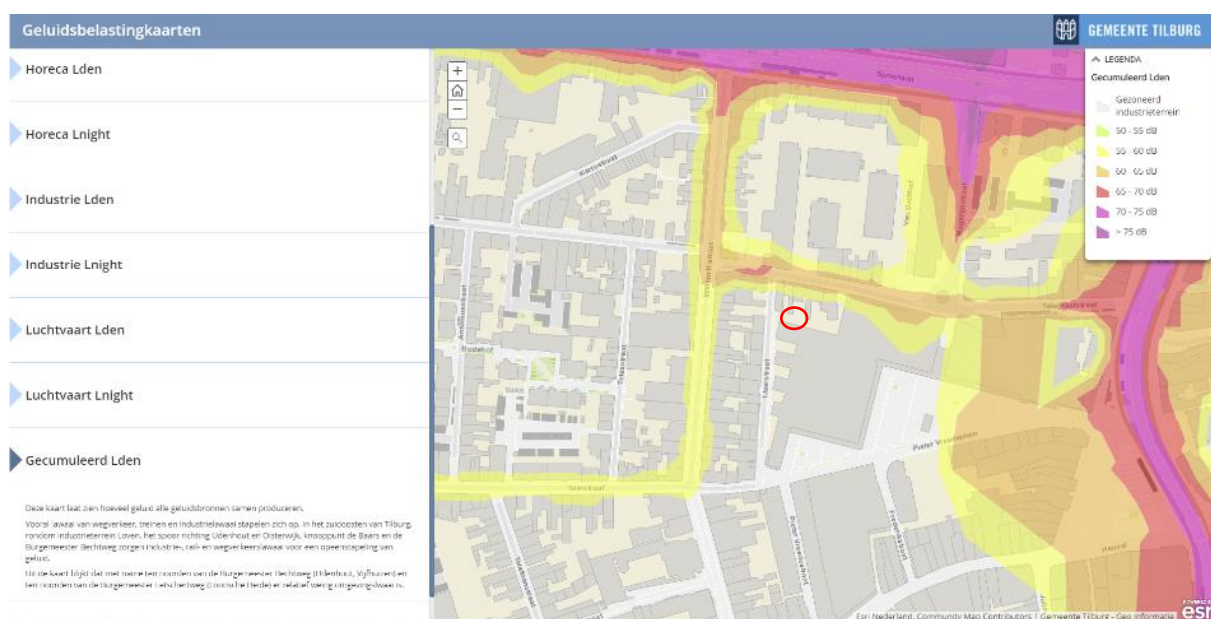
In de Stationsstraat was in het verleden een verkooppunt voor consumentenvuurwerk aanwezig. Het betrof een verkooppunt met een opslag van <10.000 kg. Deze locatie is niet meer in gebruik als verkooppunt voor consumentenvuurwerk en is daarom niet meer relevant voor de planbeoordeling.

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 geluidgehinderden.

De locatie is gelegen in de Binnenstad van Tilburg. De IJzerstraat en Telegraafstraat zijn beiden een 30 km/u weg.

De gemeente Tilburg heeft geluidsbelastingkaarten opgesteld en beschikbaar gesteld. Deze geven een eerste indicatie van de geluidssituatie ter plaatse. Voor de locatie aan de IJzerstraat zijn deze kaarten geraadpleegd. Op grond van deze kaarten is het aannemelijk dat er vanuit de Wet geluidhinder geen belemmeringen zijn voor het beoogde bouwplan.



Op basis van bovenstaande gegevens wordt gesteld dat aanvullend akoestisch onderzoek niet nodig is.

Vanuit geluid zijn er geen belemmeringen voor het voorgenomen bouwplan.

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 1 woning 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.

Vanuit lucht zijn er geen belemmeringen voor het voorgenomen bouwplan.

5.8 Bodem

Per 1 januari 1995 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.

In opdracht van initiatiefnemer is door Lankelma in november 2021 een bodemonderzoek uitgevoerd [rapport 2101886]. Dit onderzoek is een bijlage bij de aanvraag Omgevingsvergunning.

Uit het onderzoek volgt dat er in de bovengrond sprake is van licht verhoogde gehalten aan kwik en lood. De concentraties overschrijden de achtergrondwaarden, doch overschrijven de interventiewaarden niet. In de ondergrond zijn alle waarden onder de achtergrondwaarden. Op basis van het Besluit Bodemkwaliteit kan de kwaliteit van de bodem geclassificeerd worden als AW2000.

Nader bodemonderzoek wordt op grond van dit onderzoek niet nodig geacht.

Vanuit bodem zijn er geen belemmeringen voor het voorgenomen bouwplan.

5.9 Natuur en ecologie

Stikstofdepositie

Het onderzoeksgebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied en ligt op ruime afstand van gebieden die wel als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. De locatie maakt eveneens geen deel uit van de Natuurnetwerk Brabant (NNB) van Nederland. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de afstand tot beschermde gebieden zijn geen negatieve effecten op het nabijgelegen Natuurnetwerk Brabant en Natura2000-gebieden te verwachten.

Het betreft de realisatie van één woning. Bij een dergelijke beperkte ontwikkeling op deze afstand van Natura 2000 gebieden wordt geen toename verwacht t.a.v. stikstofdepositie op het meest nabij gelegen Natura 2000 gebied. De gemeente Tilburg heeft in haar schrijven van 12 april 2022 aangegeven dat een (Aerius) berekening daarom niet nodig is.

Er hoeft dan ook geen vergunning aangevraagd te worden in het kader van de Wet natuurbescherming.

Flora en fauna

Het perceel is volledig verhard. In het kader van het voorgenomen bouwplan wordt er gebouwd tegen de noordelijke perceelsgrens. In het kader van de zorgplicht is contact geweest met de gemeente Tilburg voor het uitvoeren van een quickscan Flora en Fauna. Het advies is om de muur te laten inspecteren op openingen die gebruikt kunnen worden door vleermuizen. Andere diersoorten hoeven voor dit project niet onderzocht te worden.



Tegen aangegeven delen zal gebouwd worden.



Dit gedeelte wordt waarschijnlijk gesloopt.



Wordt niet tegenaan gebouwd.



De eerste twee delen van de muur (bezien vanaf de weg) dienen als erfafscheiding. Gezien de aard van de constructie en het feit dat aan weerszijde een open ruimte is, zijn deze muren geen geschikte verblijfplaats voor vleermuizen. Dit geldt ook voor de muur die (waarschijnlijk) gesloopt gaat worden, ter plaatse van perceel 2684 (2^e foto). Het betreft een erfafscheiding. Aan de andere zijde bevindt zich een binnenplaats.

Enkel het gedeelte van de rode muur (binnen de cirkel) met de witte boeiboord is mogelijk voorzien van een spouw en is daarmee mogelijk geschikt als verblijfplaats. Dit deel van de muur is nader onderzocht. Uit het veldonderzoek van Ekoza d.d. 27 januari 2022 (bijlage 2) blijkt dat de muur niet geschikt is en dat ook deze muur geen spouw heeft.

Er is geen ontheffing nodig op grond van de wet Natuurbescherming.

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.

Het waterschap De Dommel heeft het Waterbeheerplan 'water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving' vastgesteld (2022-2027). De droge zomers (2018, 2019, 2020) en de wateroverlast in 2016 en 2021 maken dat veranderingen/aanpassingen noodzakelijk zijn voor het water(beheer)systeem. Daarom een nieuw waterbeheerplan waarbij de focus ligt op:

- Van beekdalgericht naar gebiedsgericht: onze aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied.
- Van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maken we keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
- Van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

Het waterschap hanteert daarbij drie richtinggevende 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

Praktisch gezien draagt het waterbeheerplan bij aan drie doelen:

- Droge voeten
- Schoon water
- Voldoende water

Naast dit beheerplan beschikt het waterschap over verschillende beleidsregels en de Keur waterschap De Dommel (datum intrede 1 maart 2015), die van belang is voor eventuele ontwikkelingen.

Het voorliggend bouwplan betreft een al bestaand verhard terrein. Door het woonhuis uit te voeren met een Sedumdak en op eigen terrein infiltratiekragen aan te leggen, wordt voldaan aan het uitgangspunt dat 'iedere druppel wordt vastgehouden waar deze valt'.

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

Het waterbeleid van de gemeente Tilburg is vastgelegd in het Programma Water en Riolerings (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 Riolerings 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.

Berekening

In de navolgende tabel is de oppervlakte van de daken en het verhard en onverhard terrein in de huidige en toekomstige situatie weergegeven.

Voor zowel de bestaande als toekomstige situatie geldt dat het perceel volledig verhard is. Omdat de bestaande verharding wijzigt ontstaat er een opgave m.b.t. infiltratie.

	Aantal m2	Rekenfactor	Te infiltreren
Groen dak	59,1 m2	50%	1,77 m3
Dakterras	18,0 m2	100%	1,08 m3
Verharding handhaven	2,3 m2	0%	0 m3
Totaal:	79,4 m2		2,85 m3

Om de 2,85 m3 te infiltreren worden onder de patio en/of de parkeerplaats aan de voorzijde infiltratiekratten aangelegd. Het gaat om 11 kratten van elk 274 liter (1.200 mm x 400 mm x 600 mm). Initiatiefnemer onderzoekt of op het groene dak meer dan 50% kan worden geborgen.

Via de voorschriften aan de Omgevingsvergunning zal geborgd worden dat het sedumdak deel uitmaakt van de vergunning en duurzaam beheerd en in stand gehouden wordt.

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 overstrooming bij extreme neerslag.

De gemeente bepaalt de hoogte van de (toekomstige) openbare ruimte. Daarbij zijn verschillende factoren van belang, waaronder de ontwateringdiepte. De ontwateringdiepte is voldoende voor de bouw van de woning. Er worden daarom 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.

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied Natura 2000.

Regenwater

Nederland leert leven met wateroverlast. Bij het bepalen van bouwpeilen dient rekening te worden gehouden met mogelijke wateroverlast.

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

Mogelijkheden hiervoor zijn:

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

In het PWR is beleid vastgesteld waarmee van iedere ontwikkeling verlangd wordt dat ze hier invulling aan geeft door in een vastgestelde bergingsopgave voor het plangebied te voorzien. De bergingsopgave bedraagt 60 mm, oftewel 60 l/m² verharding van de nieuwe situatie. Hiermee draagt het plangebied bij aan het hydrologisch

neutraal (her)ontwikkelen van Tilburg. Op basis van de afvoerende oppervlakken van de toekomstige situatie is daarmee voor het plangebied de bergingsopgave vastgesteld op totaal ca. 2,85 m³.

In het programma water en riolering 2020-2023 wordt gesteld dat bij een ontwikkeling van minder dan 50 m² er geen regenwateropgave is. Daar is in voorliggend plan sprake van.

Huishoudelijk afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater kan worden afgevoerd via de bestaande riolering in de IJzerstraat. Hiervoor wordt een rioolaansluiting aangevraagd.

Watertoets

De impact van deze ontwikkeling op het watersysteem is beperkt. Het watertoetstraject hoeft niet te worden doorlopen.

7. Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer heeft in het kader van de Omgevingsdialoog omwonenden geïnformeerd over het plan om een woning te realiseren in afwijking van het bestemmingsplan. In een afzonderlijke bijlage wordt verslag gedaan van de dialoog.

Uit het verslag van de dialoog blijkt dat omwonenden schriftelijk zijn geïnformeerd over het plan en in de gelegenheid zijn gesteld om hier vragen over te stellen en opmerkingen over te maken. Naar aanleiding van de toegezonden brief zijn vier reacties binnengekomen van de omwonenden. Deze hebben geleid tot kleine wijzigingen van het bouwplan. De raamopeningen op en nabij de perceelgrens zijn aangepast.

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 de 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 bouwplan wordt voorzien van een dergelijke luchtbehandelingsinstallatie.

Het betreft de realisatie van een woning in een door de gemeente aangewezen 'luw gebied'. Het is aannemelijk dat de woning bewoond wordt door personen die zelfredzaam zijn. De aanvraag wordt getoetst aan het Bouwbesluit t.a.v. brandveiligheid. De woning beschikt over de vereiste vluchtroutes.

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 en dat bewoners gewaarschuwd kunnen worden via NL-alert.

Tot slot blijkt uit advies van de brandweer dat de opkomsttijd voor deze locatie maximaal 5 minuten bedraagt. Dat is binnen de zorgnorm. Er zijn meerdere brandkranen aanwezig voor bestrijding.

Bijlage 2: Bezonningsdiagrammen

BESTAAND



NIEUW



- Tuin
- Zonnepanelen Telegraafstraat 52
- Aanbouw 3,0 m Telegraafstraat 52

BESTAAND



NIEUW



- Tuin
- Zonnepanelen Telegraafstraat 52
- Aanbouw 3,0 m Telegraafstraat 52

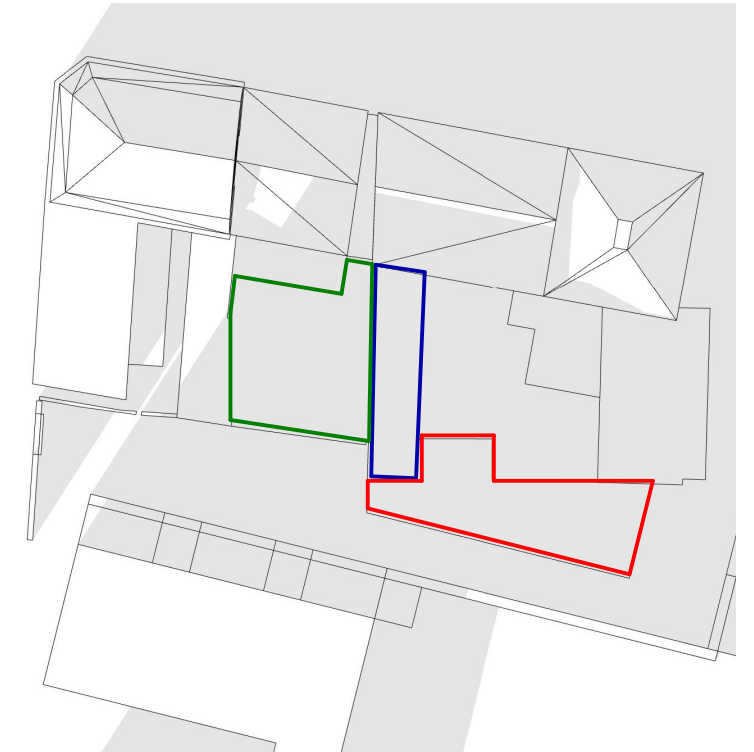
BESTAAND



09:00



12:00



15:00

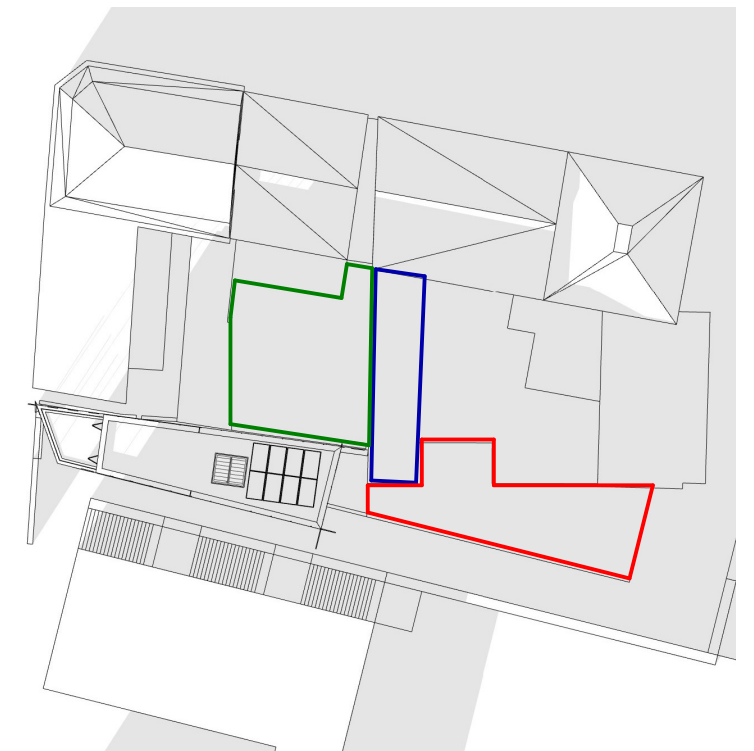
NIEUW



09:00



12:00



15:00

- Tuin
- Zonnepanelen Telegraafstraat 52
- Aanbouw 3,0 m Telegraafstraat 52