



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Ontwikkeling Laarstraat 32 te Tilburg

Ruimtelijke onderbouwing

Concept



BRO

colofon

projectnaam
Ontwikkeling Laarstraat 32 te Tilburg

datum
14 september 2023

projectnummer
P06583

opdrachtgever
Forum Architecten

BRO
projectleider
TSc

projectteam
RVe

bron kaft
BRO

review
TSc

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl



Inhoudsopgave

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Procedure	5
1.5	Leeswijzer	5
2	PLANBESCHRIJVING	6
2.1	Gebiedskarakteristiek	6
2.2	Functionele beschrijving plangebied	6
2.3	Beoogde situatie	6
3	BELEIDSKADER	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie	8
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	8
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	8
3.2	Provinciaal beleid	9
3.2.1	Omgevingsvisie Noord-Brabant	9
3.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	9
3.3	Gemeentelijke beleid	10
3.3.1	Omgevingsvisie Tilburg	10
3.3.2	Gemeentelijk woonbeleid	11
4	OMGEVINGSASPECTEN	13
4.1	Verkeer en parkeren	13
4.2	Bodem	13
4.3	Akoestiek wegverkeerlawaaï	14
4.4	Bedrijven en milieuzonering	15
4.5	Geur agrarisch	18
4.6	Luchtkwaliteit	18
4.7	Externe veiligheid	19
4.8	Water	20
4.9	Ecologie	21
4.10	Archeologie	23

4.11	Cultuurhistorie	23
4.12	Besluit m.e.r.	24
5	UITVOERBAARHEID	26
5.1	Economische uitvoerbaarheid	26
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
5.3	Procedure	26

SEPARATE BIJLAGEN
Bijlage 1: Ladderonderbouwing
Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeer
Bijlage 3: Quickscan flora en fauna
Bijlage 4: Stikstofonderzoek
Bijlage 5: Waterparagraaf
Bijlage 6: Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 7: Nader bodemonderzoek
Bijlage 8: Asbestonderzoek
Bijlage 9: Archeologisch onderzoek
Bijlage 10: Omgevingsdialoog
Bijlage 11: Aanmeldnotitie m.e.r.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft het voornemen om de locatie Laarstraat 32a-h in Tilburg te herontwikkelen. In de huidige situatie is het een bedrijfsperceel met enkele (leegstaande verouderde) loodsen. De herontwikkeling betreft de sloop van de bestaande bebouwing en de realisatie van 8 appartementen, bedrijfsruimte en 13 geschakelde grondgebonden woningen met bedrijfsruimte.

De locatie is gelegen in het zuiden van Tilburg aan de doorgaande weg Laarstraat en is onderdeel van de wijk Korvel. Volgens het vigerende bestemmingsplan 'Oude Stad Zuidwest 2016', onherroepelijk vastgesteld op 9 november 2017 door de gemeente Tilburg, beschikt het plangebied momenteel over de enkelbestemmingen 'Bedrijf' en 'Gemengd – Lint'.

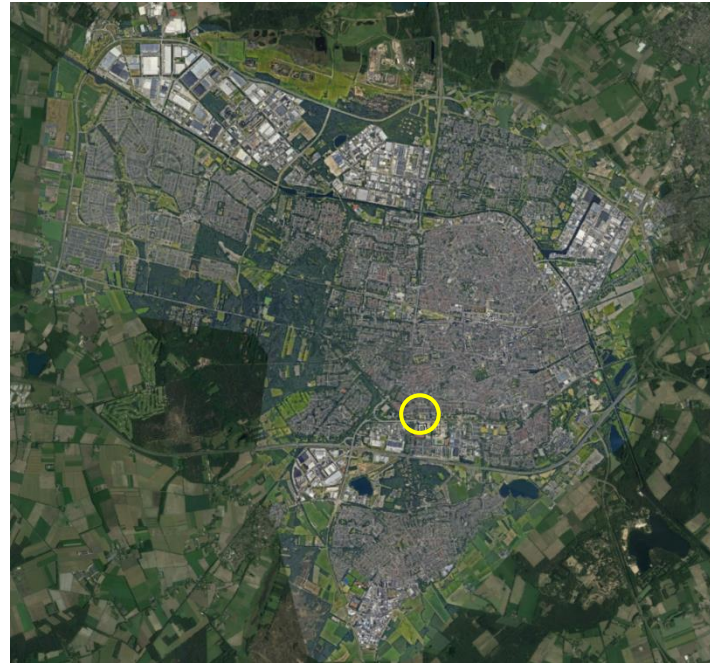
Op grond van het vigerend bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling niet rechtstreeks mogelijk. Voor de beoogde ontwikkeling dient derhalve afgeweken te worden van het vigerende bestemmingsplan.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Laarstraat 32a-h in het zuiden van Tilburg. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Tilburg, sectie Q en nummers 5690, 5689 en 4434 met een oppervlakte van circa 4.310 m². Figuur 1.1 en 1.2 weergeven een globale aanduiding van het plangebied.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Oude Stad Zuidwest 2016' vigerend, zoals onherroepelijk vastgesteld op 9 november 2017 door de gemeente Tilburg.



Figuur 1.1 en 1.2: Globale aanduiding plangebied (bron: Google Earth)

Het plangebied heeft in het vigerend bestemmingsplan de enkelbestemming 'Bedrijf' en de enkelbestemming 'Gemengd – Lint'. Deze gronden zijn bestemd voor:

Bedrijf

- a. bedrijven die zijn genoemd in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten-functiemenging onder de categorie A en B, met uitzondering van:
 - 1. inrichtingen als bedoeld in artikel 41 Wet geluidhinder jo. onderdeel D van Bijlage 1 van het Besluit omgevingsrecht,
 - 2. risicovolle inrichtingen.
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. bouwwerken van algemeen nut;

Gemengd – Lint

- a. bedrijven die zijn genoemd in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten-functiemenging onder de categorieën A en B met uitzondering van:
 - 1. bedrijven als bedoeld in artikel 41 Wet geluidhinder jo. onderdeel D van Bijlage 1 van het Besluit omgevingsrecht,
 - 2. risicovolle inrichtingen;
- b. kantoren tot maximaal 250m² bruto vloeroppervlak per zelfstandige eenheid met een maximum van 700m² bruto vloeroppervlak per bestemmingsvlak, voor zover het voorzieningen en de categorie betreft die zijn genoemd in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten-functiemenging;
- c. maatschappelijke voorzieningen met dien verstande dat in dit geval tot maatschappelijke voorzieningen niet worden gerekend de zogenaamde 'andere gezondheidszorggebouwen' (blijkens hun constructie en inrichting bestemd voor doeleinden van medische verpleging, verzorging of behandeling dan wel van medisch onderzoek) zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en de daarop gebaseerde uitvoeringsregelingen en voor zover het voorzieningen en de categorie betreft die zijn genoemd in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten-functiemenging, met uitzondering van geluidgevoelige objecten;

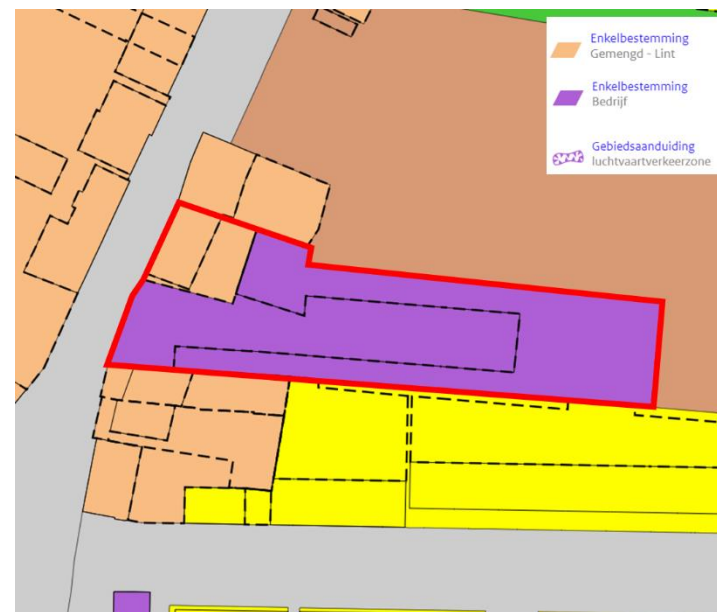
- d. dienstverlening, voor zover het voorzieningen en de categorie betreft die zijn genoemd in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten-functiemenging;
 - e. wonen, gestapeld en grondgebonden woningen;
 - f. bed & breakfast tot maximaal 2 kamers;
 - g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - h. bouwwerken van algemeen nut;
- met dien verstande dat:
- i. de maximale omvang per functionele eenheid, niet zijn de kantoren, 1000m² bruto vloeroppervlak bedraagt;
 - j. in de bovengelegen bouwlagen alleen de functie wonen is toegestaan.

Ook is ter plaatste van het plangebied de gebiedsaanduiding 'luchtverkeerzone' weergegeven. Deze gebiedsaanduiding heeft verder geen invloed op het planvoornemen.

Functies binnen de bestemming 'Gemengd – Lint' zijn volgens de bestemmingsomschrijving tevens bestemd voor wonen, gestapeld en grondgebonden woningen (artikel 9.1.1 sub e). Derhalve zijn de beoogde appartementen in eerste instantie toegestaan binnen deze functieomschrijving. Echter geldt ter plaatste van het plangebied ook het bestemmingsplan 'Tilburg, Appartementen 2019' (vastgesteld en onherroepelijk op 1 juli 2019). Hierin wordt onder artikel 19.4, sub a en sub b beschreven dat enkele regels behorende bij de functie 'Gemengd – Lint' worden gewijzigd/toegevoegd. Dit heeft als gevolg dat het toestaan van gestapelde woningen ongedaan wordt gemaakt.

De beoogde bedrijfsruimte is wel reeds toegestaan conform de bestemmingsomschrijving voor de functie 'Bedrijf', mits ze worden genoemd onder categorie A en B in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten-functiemening' (bijlage 1 van bestemmingsplan 'Oude Stad Zuidwest 2016'). Deze functie wijkt dus niet af van hetgeen toegestaan in het vigerende bestemmingsplan. Welk type bedrijvigheid onder categorie A en B behoort wordt nader toegelicht in paragraaf 2.3 Beoogde Situatie.

Figuur 1.3 weergeeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Oude Stad Zuidwest 2016' (d.d. 9 november 2017) ter plaatse van het plangebied.



Figuur 1.3: Uitsnede bestemmingsplan 'Oude Stad Zuidwest 2016' ter plaatse van plangebied (rood omkaderd)

1.4 Procedure

De realisatie van de 8 appartementen met bedrijfsruimte en 13 geschatte grondgebonden woningen met bedrijfsruimte is niet direct toegestaan binnen het vigerende bestemmingsplan. Voor de beoogde ontwikkeling dient derhalve afgeweken te worden van het vigerende bestemmingsplan. In het kader van de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient aangetoond te worden dat de ontwikkeling voorziet in een goede ruimtelijke ordening.

In voorliggende ruimtelijke motivering wordt aangetoond dat het initiatief in overeenstemming met het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het project is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die deze omgevingsvergunning mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op diverse planologische aspecten die van belang zijn voor de voorliggende omgevingsvergunning. In het laatste hoofdstuk wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid besproken.

De uitgevoerde onderzoeken zijn als bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Gebiedskarakteristiek

De stad Tilburg is gelegen in de gelijknamige gemeente en is een van de grote steden in de provincie Noord-Brabant. Tilburg wordt ontsloten middels de A65 ten oosten van de stad en de A58 ten zuiden van de stad. Ook is Tilburg verbonden aan het spoornet in de richtingen Breda, 's-Hertogenbosch en Eindhoven. De van oudsher industriële stad is al jaren aan het herontwikkelen. Zodoende liggen de hedendaagse industrieterreinen hoofdzakelijk aan de randen van de stad. Het grootste en belangrijkste natuurgebied nabij Tilburg is het Natura-2000 gebied 'Loonse en Drunense Duinen'.

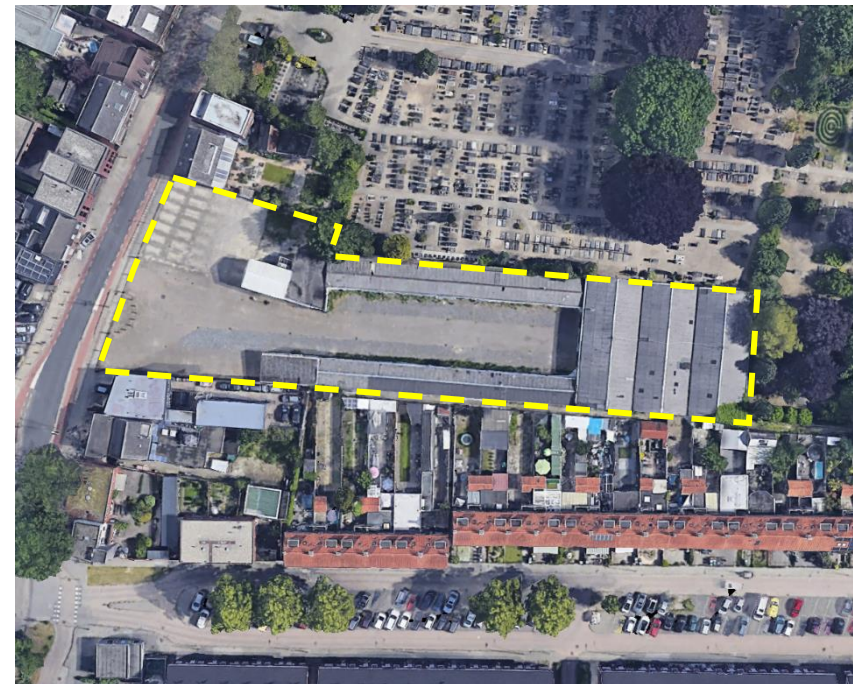
Het plangebied is gelegen in de wijk Korvel, in het zuidwesten van Tilburg, aan de Laarstraat. Het plangebied ligt nabij het Korvelplein ten noorden van het plangebied en het Willem II voetbalstadion ten zuiden van het plangebied. De directe omgeving van het plangebied kenmerkt zich als gemengd gebied met een mix van wonen, winkels, bedrijvigheid en maatschappelijke functies (zoals ook een begraafplaats direct ten noorden van het perceel). Het plangebied is momenteel hoofdzakelijk verhard met enkele (leegstaande) loodsen.

2.2 Functionele beschrijving plangebied

Binnen de regels van vigerend bestemmingsplan 'Oude Stad Zuidwest 2016' (d.d. 9 november 2017) is onderhavig initiatief niet direct toegestaan. Het plangebied bestaat uit de percelen welke kadastraal bekend staan als gemeente Tilburg, sectie Q en nummers 5690, 5689 en 4434 met een oppervlakte van circa 4.310 m². Figuur 2.1 en 2.2 weergeven de huidige situatie van het plangebied.

2.3 Beoogde situatie

Initiatiefnemer is voornemens om de bestaande (leegstaande) loodsen in het plangebied te slopen en er appartementen en woningen te realiseren.



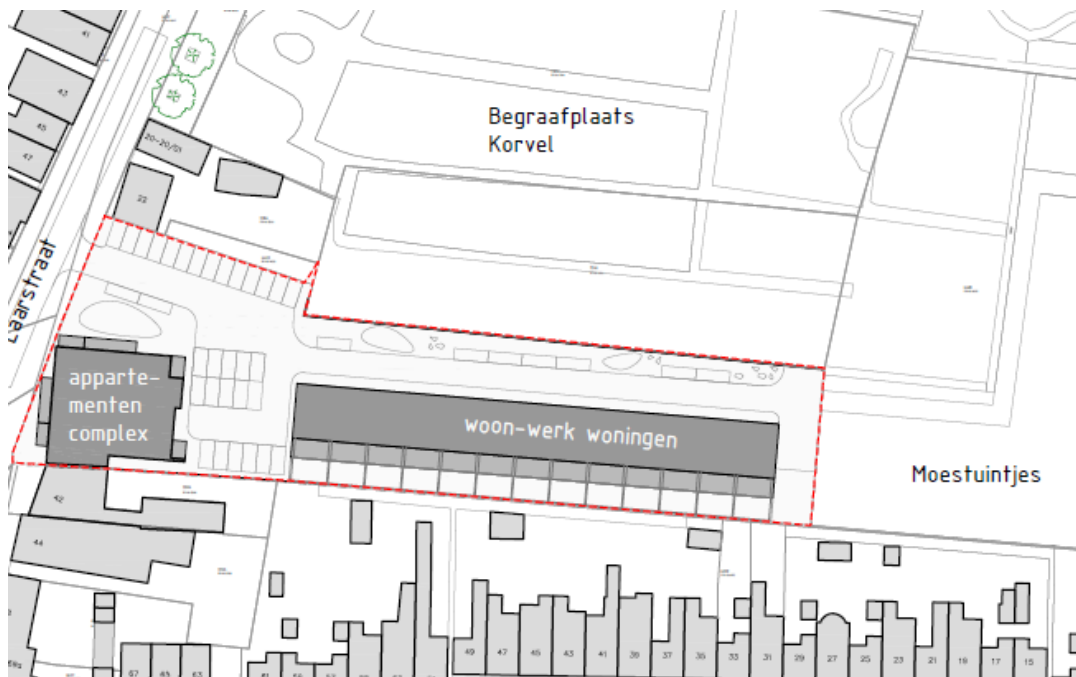
Figuur 2.1 en 2.2: Huidige situatie plangebied (bron: Google Earth)

Aan de voorzijde van het plangebied wordt een nieuw appartementencomplex gerealiseerd met een bouwhoogte van 10 meter welke ruimte biedt voor 8 appartementen. Op de begane grond van het appartementencomplex wordt 230 m² BVO bedrijfsruimte gerealiseerd. Op het achterliggende terrein worden 13 aaneengebouwde grondgebonden woningen gerealiseerd, welke tevens ruimte bieden voor een werkruimte van 70 m² BVO per woning. De bedrijfsruimte in het appartementencomplex en de werkruimte in de grondgebonden woningen zijn bedoeld voor bedrijvigheid behorende bij categorie A of B zoals beschreven in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten – functiemening'. Dit zijn bedrijfsactiviteiten die:

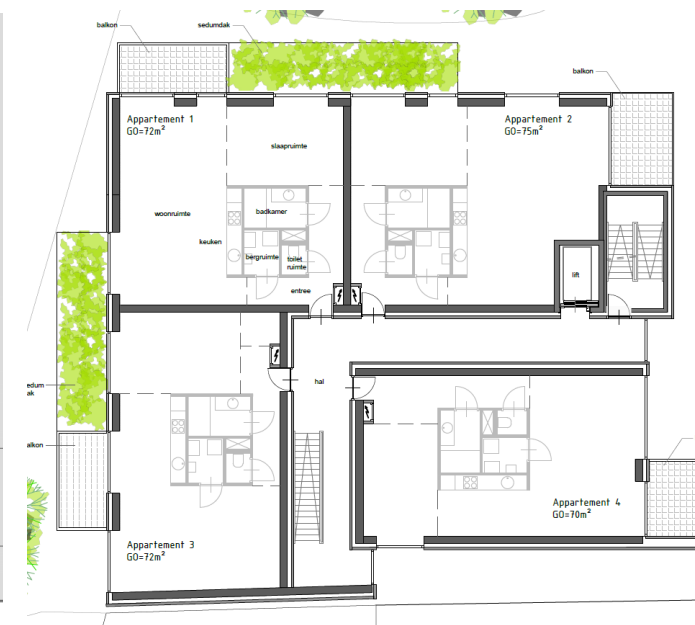
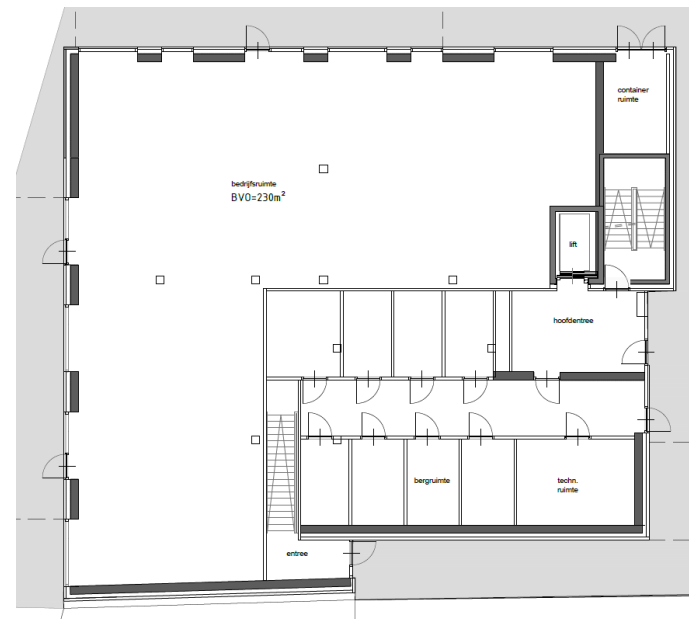
- A. *zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijf zijn daarbij toereikend;*
- B. *die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.*

Voorbeelden kunnen zijn: persoonlijke dienstverlening, kantoorruimte, grafische studio's, ateliers of een dansschool. De bedrijfsruimtes zijn daarnaast een losse functie buiten de woningen. De ruimten krijgen een eigen adres en toegang. Het is hierbij dus niet verplicht dat de bewoner van de woning ook de bedrijfsruimte in gebruik heeft en vice versa.

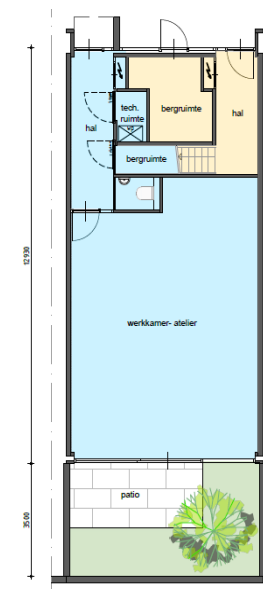
Het overige deel van het plangebied zal worden ingericht en gebruikt als in- en uitrit, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Op de volgende pagina is een impressie van de beoogde situatie weergegeven.



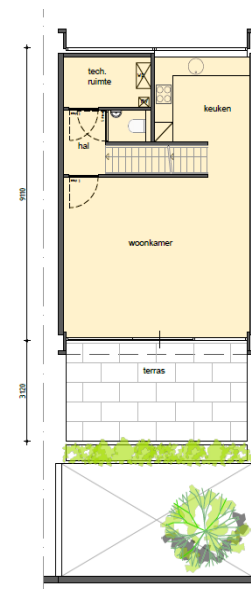
Situatietekening



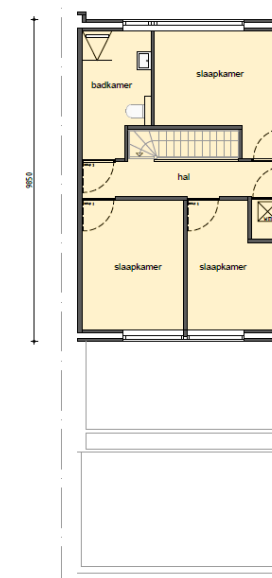
Appartementencomplex



Plattegrond niveau bg



Plattegrond niveau +1



Plattegrond niveau +2

Woningen met werkruimte

3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Doorwerking plangebied

De realisatie van onderhavig initiatief is dermate kleinschalig en lokaal van aard, dat er geen nationale belangen spelen. Het initiatief aan de Laarstraat is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals gesteld in de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Nationaal Na-tuurnetwerk, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Doorwerking plangebied

Gezien de aard en omvang van onderhavig initiatief, heeft het Barro geen gevolgen voor de realisatie. Daarnaast worden geen nieuwe ontwikkelingen gerealiseerd die in strijd zijn met één van de nationale belangen.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: "De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: "De toelichting bij een omgevingsvergunning dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de

behoefte aan die ontwikkeling, en, indien de omgevingsvergunning die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien." (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Het doel van de Ladder is derhalve zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimte-behoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

Doorwerking plangebied

Het doorlopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro) is verplicht voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', als bedoeld in art. 1.1.1. van het Bro. Voor onderhavig initiatief heeft BRO een ladder opgesteld. De belangrijkste bevindingen zijn hierna beschreven.

Stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied

Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het gaat hier om de toevoeging van maximaal 21 woningen. Het initiatief is daarom een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. De locatie waar de woningen worden gerealiseerd heeft de bestemming 'Bedrijf'. De woonfunctie is daarom niet mogelijk. De planlocatie heeft in het huidige bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf'. Het plangebied heeft dus een stedelijke functie. In de directe omgeving liggen bovendien stedelijke functies, waaronder 'wonen' en 'maatschappelijk'. Daarmee is sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied'. Een verdere motivering op dit punt niet nodig.

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Gelet op de verhuisbewegingen is de gemeente Tilburg het primaire verzorgingsgebied. Het secundaire verzorgingsgebied is de regio Midden-Brabant.

Kwantitatieve behoefte

Het aantal inwoners en huishoudens neemt de komende jaren toe, zowel in de gemeente Tilburg als de regio Midden-Brabant. Bovendien zijn er in de afgelopen jaren minder woningen gebouwd ten opzichte van de toename aan huishoudens. Dit heeft geresulteerd in een inhaalvraag. In de gemeente Tilburg en het secundaire verzorgingsgebied is sprake van een groei van de benodigde woningvoorraad. De gemeente Tilburg heeft 12.947 extra woningen nodig, de regio Midden-Brabant heeft 17.856 extra woningen nodig. Daartegenover staat een harde plancapaciteit van 7.012 woningen in de gemeente Tilburg en 8.705 woningen in Midden-Brabant. Dit betekent dat de huidige harde plancapaciteit in beide verzorgingsgebieden onvoldoende is. In Tilburg is nog ruimte om 5.322 woningen toe te voegen, in de regio 9.151 woningen. Zowel gemeentelijk als regionaal is de geplande woningbouw dus onvoldoende om in de toenemende woningbehoefte te voorzien. Dit betekent dat het initiatief aan de Laarstraat voorziet in een kwantitatieve behoefte.

Kwalitatieve behoefte

Ten eerste bestaat er in de regio Midden-Brabant een kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod. Dure segmenten blijven overheersen, terwijl de markt om meer goedkope(re) koop- en huurwoningen vraagt, ook met het oog op doorstroming. Het initiatief speelt hierop in door het realiseren van goedkope koopwoningen. Uit de woonvisie en woonagenda blijkt dat de vraag naar woningen is veranderd en dat het huidige woningaanbod niet meer voor iedereen een geschikte woning kan bieden. Met name voor jongeren, starters en senioren is de woningmarkt zeer krap. De beoogde woningen zijn geschikt voor starters en senioren. Senioren wonen vaak in woningen die geschikt zijn voor gezinnen. Door woningen te creëren voor senioren wordt doorstroming gestimuleerd. Waardoor er gezinswoningen beschikbaar komen voor (jonge) gezinnen. Voor deze groep is het betaalbare aanbod ook beperkt. In Tilburg is vooral een tekort aan woningen voor starters en senioren. Veel starters hebben behoefte aan goedkope koopwoningen. Dit aanbod is relatief beperkt aanwezig. Senioren wonen in de toekomst steeds vaker in

een (grondgebonden) koopwoning. Niet vanwege verhuizingen, maar juist vanwege het uitblijven daarvan. Het realiseren van zowel appartementen als grondgebonden woningen draagt bij aan de doorstroming van ouderen en de behoefte door (jonge) gezinnen. Tenslotte streeft de gemeente Tilburg naar voldoende betaalbare woningen voor diverse inkomens. Woonmilieus dienen aan te sluiten op de behoeften van de bewoners. Hierbij wordt rekening gehouden met verschillende leefstijlen, differentiatie in woonmilieus en het creëren van homogene buurten in heterogene wijken. Het initiatief draagt hieraan bij door goedkope koopwoningen te realiseren voor starters en senioren.

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van maximaal 21 woningen onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief enorme behoefte blijft bestaan aan nieuwe woningen. Een gezonde woningmarkt heeft bovendien 2 procent leegstand. De gemeente Tilburg en de regio Midden-Brabant hadden in 2022 beide een woningleegstand van 2%.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Deze omgevingsvisie vervangt de voorheen geldende structuurvisie. Met de omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit wil laten zien. Daarbij stelt zij tussendoelen voor 2030, maar legt nu nog niet vast hoe zij die doelen wil bereiken. De provincie wil daarmee ruimte bieden voor inbreng vanuit partijen en disciplines. Om hiermee aan de slag te gaan is volgens de provincie een verdere uitwerking van de ambities nodig in de vorm van programma's.

Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van Brabant. Daarbij legt zij de focus

op vier hoofdpogaven voor de middellange en lange termijn: werken aan energietransitie, een klimaat proof Brabant, de slimme netwerkstad en een concurrerende duurzame economie. Deze vier hoofdpogave staan ten dienste van de basis opgaven: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

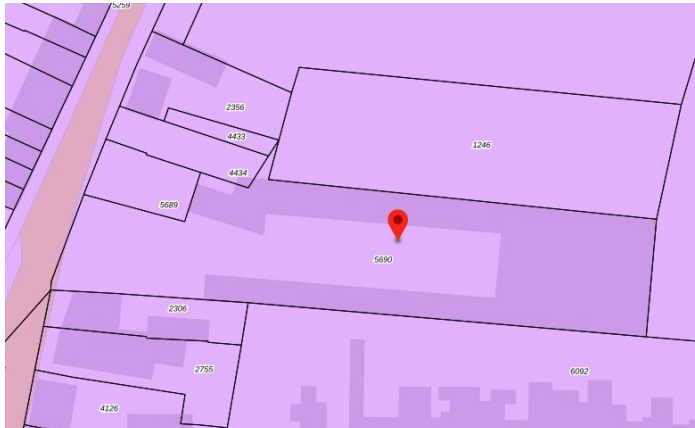
Om te komen tot de slimme netwerkstad richt de provincie zich op duurzame verstedelijking. Zij wil daarin richting geven door middel van het bevorderen van regionale afspraken, het sturen op zorgvuldig ruimtegebruik en het periodiek opstellen van prognoses. Verder wil zij een actieve rol spelen om beweging te stimuleren (o.a. door samen te werken bij gebiedsopgaven en bij het opstellen van uitvoeringsprogramma's) en gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

Doorwerking plangebied

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats binnen stedelijk gebied. Er is sprake van een inbreiding en zorgvuldig ruimtegebruik. Tevens wordt zodoende extra verstedelijking in het buitengebied voorkomen. Derhalve wordt voldaan aan de provinciale omgevingsvisie van zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau, met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies.



Figuur 3.1: Uitsnede kaart 'Stedelijke ontwikkeling en erfgoed' (bron: Interim omgevingsverordening)

Doorwerking plangebied

Volgens de 'Interim omgevingsverordening' is het plangebied aangeduid als 'Stedelijk gebied' (figuur 3.1). Daarmee zijn artikelen geldend binnen het plangebied. In het kader van onderhavig initiatief waarbij twee woningen worden gerealiseerd, is voornamelijk artikel 3.42 'Duurzame stedelijke ontwikkeling' van belang. In dit artikel staat het volgende beschreven:

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:

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

Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

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

In onderhavig initiatief wordt voorzien in een stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. De beoogde woningen worden energie-neutraal gerealiseerd, er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik en tijdens het ontwerp is rekening gehouden met het creëren van voldoende ruimte voor de opvang van water op eigen terrein. Zodoende kan worden gesteld dat er sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling zoals beschreven in lid 2 van artikel 3.42 van de 'Interim omgevingsverordening'. Verder wordt in hoofdstuk 4 beschreven dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Derhalve is onderhavig initiatief in lijn met de regels uit de Interim omgevingsverordening, geldend op onderhavig plangebied.

3.3 Gemeentelijke beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Tilburg

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. Mensen voelen zich betrokken bij hun stad, hun wijk, hun buurt en hun straat en geven er met hun initiatieven betekenis aan. Of het nou gaat om wetenschappers, internationale kenniswerkers, arbeidsmigranten of andere nieuwkomers: allemaal vinden ze hun plek in Tilburg.

Planet: Tilburg gaat 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.

De gemeente Tilburg wil een prettig woon- en leefklimaat behouden in haar gemeente. In de Omgevingsvisie heeft Tilburg verschillende 'woonwerelden' aan delen van haar gemeente gegeven.

Doorwerking plangebied

De belangrijkste uitgangspunten uit de omgevingsvisie op woningbouw zijn onder meer:

- Woonmilieus dienen aan te sluiten op de behoeften van de bewoners. Verschillende leefstijlen, differentiatie in woonmilieus en het creëren van homogene buurten in heterogene wijken.

- De gemeente streeft naar voldoende betaalbare woningen voor diverse inkomensgroepen.
- Een ander belangrijk aandachtspunt is de verduurzaming van de woningvoorraad. Woningen dienen in de toekomst comfort te bieden met zo laag mogelijke woonlasten.
- Er is sprake van huishoudensverdunding: in een woning wonen gemiddeld steeds minder mensen. Hierdoor neemt het aantal huishoudens twee keer sneller toe dan het aantal inwoners. Deze huishoudensgroei vindt echter bijna geheel plaats in het aantal eenpersoonshuishoudens, zoals eenoudergezinnen, vrijgezellen en senioren.
- De komende tijd wacht Noord-Brabant nog een behoorlijke woningbouwopgave. 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.

Met onderhavige ontwikkeling worden 8 appartementen en 13 grondgebonden geschakelde woningen en bedrijfsruimte gerealiseerd. Hiermee wordt zowel invulling gegeven aan het principe om prettige woonmilieus voor een verscheidenheid aan doelgroepen te creëren, als het principe om mensen kansen te bieden binnen de arbeidsmarkt daar ze hun eigen bedrijvigheid aan huis kunnen exploiteren. Verder is sprake van een inbreiding in stedelijk gebied en wordt de bestaande situatie klimaat adaptief ingericht. In de omgevingsvisie van de gemeente Tilburg worden daarnaast geen andere ambities of uitgangspunten beschreven waarmee dit project in strijd is.

3.3.2 Gemeentelijk woonbeleid

Woonagenda gemeente Tilburg 2020-2025 (2020)

De Woonagenda Tilburg 2020-2025 is een actualisatie op de punten die zijn vastgesteld in de Woonvisie 2015. De belangrijkste opgaven voor 2020-2025 zijn als volgt:

- Er moet diversiteit zijn binnen wijken. Dat betekent dat mensen van verschillende leeftijden, met verschillende inkomens en woonwensen een fijne plek kunnen vinden.
- Betaalbare woningen voor alle inkomensgroepen is een must. Het streven is voldoende geschikte woningen en woonvormen in een passende woonomgeving voor kwetsbare groepen.
- Specifieke opgaven in wijken vraagt om een wijkgerichte benadering. Om adequaat sturing te kunnen geven is dataregistratie een belangrijke voorwaarde.

De belangrijkste actiepunten voor de periode 2020-2025 zijn onder meer:

- Actief sturen op diversiteit van het woningaanbod in al de wijken. De gewenste toevoegingen kunnen per wijk en zelfs per buurt verschillen.
- Er is oog voor de aansluiting tussen vraag en aanbod. Niet alleen kwantitatief, maar ook kwalitatief.
- Focus als eerste op de uitbreidingsopgave aan huur- en koopwoningen zoals geformuleerd in het Woningmarktonderzoek 2019.
- Van belang is het bouwtempo vast kunnen houden en waar mogelijk versnellen. Daarom is het belangrijk dat planvoorraad goed gevuld is en blijft.

Update stedelijke ontwikkelstrategie Wonen Tilburg 2020-2030

Op maandag 13 december 2021 heeft de raad van de gemeente Tilburg de Update Stedelijke ontwikkelingsstrategie vastgesteld. In de Update Stedelijke ontwikkelingsstrategie Wonen 2021 geeft de gemeente niet alleen aan hoeveel nieuwe woningen er nodig zijn in de periode tot 2040, maar ook waar en hoe de gemeente wil bouwen. Met de Stedelijke Ontwikkelingsstrategie wordt antwoord gegeven op de vraag hoe de gemeente invulling kan geven aan de grote en urgente woningbouwopgave. Daarbij hanteert de gemeente een ontwikkelingsstrategie met zes uitgangspunten:

1. We verdichten volgens de voorkeursvolgorde van de NOVI.

2. We benutten en stimuleren gebiedsgerichte kwaliteiten en potenties.
3. We sluiten aan op Van Gogh Nationaal-park.
4. We bouwen in en rondom de dorpen, maar laten de dorpen niet aan elkaar groeien.
5. Onze wijken zijn goed bereikbaar en onderling verbonden.
6. We zetten in op menging en nabijheid van functies.

Op basis van de zes uitgangspunten zijn in de Stedelijke ontwikkelingsstrategie Wonen een drietal categorieën verstedelijking gedefinieerd:

1. binnenstedelijke verdichting in het dynamisch binnenstedelijk kerngebied;
2. differentiatie in woningaanbod in met name de wijken West, Noord en Zuid;
3. ontwikkeling van de dorpen.

Tot slot en aanvullend op de ontwikkelingsstrategie werkt de gemeente Tilburg met vier verdichtingstypes. Deze types hebben betrekking op de wijze waarop er op een verantwoorde manier kan worden verdicht. Zo doende verdicht de gemeente:

1. met een menselijke maat;
2. duurzaam en toekomstgericht;
3. voortbouwend op het Tilburgse weefsel;
4. met maatschappelijk rendement en betrokkenheid.

Verder wordt gesteld dat in de in 2020 gepubliceerde bevolkings- en huishoudensprognoses van de provincie Noord-Brabant, Tilburg 15.000 nieuwe woningen nodig heeft tot 2030.

Doorwerking plangebied

Met onderhavige ontwikkeling worden 8 appartementen en 13 grondgebonden geschakelde woningen en bedrijfsruimte gerealiseerd. Met deze ontwikkeling wordt op verschillende punten aangesloten welke zijn benoemd in de 'Update Stedelijke ontwikkelingsstrategie Wonen'. Zo past onderhavig initiatief in de verdichtingsvolgorde van de NOVI, waarbij

ontwikkelingen binnen stedelijk gebied de eerste voorkeur hebben. Het initiatief is een menging van wonen en bedrijvigheid waardoor wordt aangesloten op de gewenste menging en nabijheid van functies. Verder worden twee verschillende type woningen gerealiseerd. Dit sluit aan bij de wens om differentiatie in het woningaanbod te brengen in met name de wijken West, Noord en Zuid, aangezien het plangebied is gelegen in het zuidwesten van Tilburg. Ook draagt onderhavig initiatief bij aan het duurzaam toekomstgericht ontwikkelen van de stad. In onderhavig initiatief wordt namelijk klimaat adaptief ontworpen met aandacht voor groen en het opvangen van water op eigen terrein. Dit is een verbeter slag ten opzichte van de huidige indeling van het plangebied welke volledig uit verharding bestaat. Tot slot draagt de realisatie van onderhavig initiatief bij aan de benodigde woningvoorraad van Tilburg, zoals bepaald in de bevolkings- en huishoudensprognoses van de provincie Noord-Brabant.

4 OMGEVINGSASPECTEN

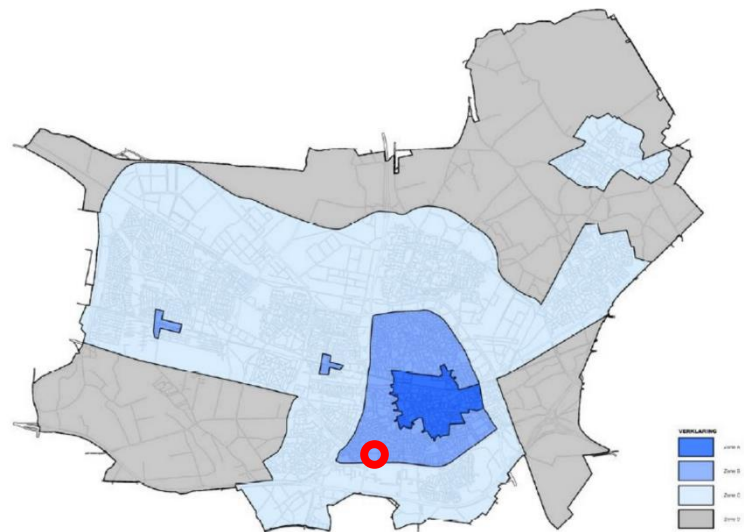
4.1 Verkeer en parkeren

Toetsingskader

Een toevoeging of wijziging van functies zorgt vaak voor een verandering van de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte van een gebied. Het is daarom in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang om te kijken welke veranderingen op treden en of dit een effect heeft op de verkeersveiligheid, verkeersgeneratie en parkeerbehoefte.

De gemeente Tilburg hanteert ter plaatse van het plangebied de parkeernormen zoals opgenomen in de ‘Nota parkeernormen Tilburg 2017’ welke zijn gebaseerd op de door het CROW opgestelde landelijke verkeer- en parkeerkecijfers. Onderhavig plangebied is gelegen in zone B zoals aangeduid op de kaart ‘Zone-indeling parkeernormen’ (figuur 4.1).

Voor de verkeersgeneratie is de stedelijkheidsgraad ‘sterk stedelijk’ aangehouden en wordt uitgegaan van de zone ‘rest centrum’. Het aspect



Figuur 4.1: Uitsnede kaart zonering parkeernormen. Plangebied globaal omcirkeld. (bron: Nota parkeernormen Tilburg 2017)

verkeer is berekend op basis van deze stedelijkheidsgraad en zone met bijbehorende kerngetallen zoals opgenomen in de CROW-381 publicatie. De invulling van de bedrijfs- en werkruimte staat niet vast. Derhalve wordt hier uitgegaan van een gemiddelde van de functies ‘commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)’ en ‘kantoor (zonder baliefunctie)’. Dit komt neer op gemiddeld 7 mvt/etmaal ($4,4 + 6,2 / 7,5 + 9,9 = 7$)

Verkeer

De verkeersgeneratie van de toekomstige functie is onderstaand berekend volgens de stedelijkheidsgraad ‘stedelijk’ en de zone ‘rest centrum’.

Functie	Aantal / m²	Kengetal	Verkeersgeneratie
Koop, appartement, midden	8	5,5 per woning	44
Koop, huis, tussen/hoek	13	7,2 per woning	93,6
Bedrijfsruimtes	1.140	7 per 100 m²	79,8
Totaal			217,4 mvt/etmaal (toename)

In de berekening is uitgegaan van een maximale situatie. Gezien het profiel van de omliggende wegen kunnen deze de nieuwe verkeersgeneratie in voldoende mate opvangen. Over de Laarstraat rijden in de huidige situatie al circa 10.000 mvt/etmaal. De extra verkeersbewegingen zorgen niet voor onevenredig negatieve effecten op het verkeersbeeld.

Parkeren

Gezien onderhavige planlocatie in de huidige situatie niet in gebruik is, zijn momenteel geen volwaardige parkeervoorzieningen aanwezig. In de beoogde situatie zal wel parkeerbehoefte ontstaan en zullen voorzieningen getroffen moeten worden. In onderhavige ontwikkeling worden parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd (zie paragraaf 2.3). Uit correspondentie met de gemeente Tilburg (brief van 14 juni 2023) blijkt dat

de realisatie van 25 parkeerplaatsen op eigen terrein voldoende wordt geacht. Hiermee wordt enerzijds voorzien in de parkeerbehoefte en anderzijds ontstaat voldoende ruimte op eigen terrein voor water en groen.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

4.2 Bodem

Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Doorwerking plangebied

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De belangrijkste conclusies uit dit onderzoek zijn onderstaand weergegeven. Het volledige rapport is als bijlage toegevoegd van onderhavig document.

PM

Asbestinventarisatie

Er heeft een asbestinventarisatie plaatsgevonden. Deze is opgenomen in de bijlagen. Hierna worden enkele conclusies beschreven.

Indien er tijdens het onderzoek asbesthoudende, asbestverdachte of asbestgelijkende toepassingen zijn aangetroffen worden deze in het navolgende toepassingenoverzicht gedetailleerd beschreven. Het overzicht omschrijft alle waargenomen asbestverdachte en asbesthoudende materialen als mede installaties. De bemonsterde materialen welke na analyse geen asbest blijken te bevatten zijn eveneens in het overzicht opgenomen. Het betreft asbestvrije materialen welke grote visuele overeenkomsten tonen met asbesthoudende materialen en toepassingen waarvan bekend is dat deze asbest kunnen bevatten. Alle asbesthoudende toepassingen worden met rood gemarkeerd, asbestverdachte toepassingen worden met oranje gemarkeerd en asbestvrije toepassingen worden met groen gemarkeerd.

Van iedere aangetroffen asbesttoepassing is de risicoklasse ten behoeve van saneren bepaald. Hiervoor is gebruik gemaakt van de SMA-rt database. Deze database is door het ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid geïntroduceerd voor het vaststellen van de risicoklasse. De risicoklasse-indeling (SMA-rt) bevat informatie over de te hanteren werkmethode bij verwijdering van de asbesthoudende materialen.

De risicoklasse-indeling wordt deels bepaald door de gemeten typen asbest en de gemeten percentages asbestvezels in de bemonsterde materialen. Uit advies van de Gezondheidsraad blijkt dat blootstelling aan amfiboolasbest tot een groter risico op asbestziekten kan leiden. De te hanteren risicoklasse voor serpentijnasbest (chrysotiel) kan derhalve verschillen van de te hanteren risicoklasse voor amfiboolasbest (amosiet, crocidoliet, actinoliet, tremoliet en anthophylleet).

Behoudens bovengenoemde is tevens de aard van het asbesthoudende materiaal, de hoeveelheid aangetroffen asbesthoudend materiaal, de hechtgebondenheid en de bevestigingswijze van belang voor het bepalen van de te hanteren risicoklasse.

4.3 Akoestiek wegverkeerlawaa

Toetsingskader

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een planologische procedure een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

Geluidbelastingen moeten worden getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder (Wgh):

- voorkeursgrenswaarde: 48 dB (art. 82, lid 1 Wgh);
- maximale ontheffingswaarde stedelijke wegen: 63 dB (art. 83, lid 2 Wgh);
- maximale ontheffingswaarde autosnelweg: 53 dB (art. 83, lid 1Wgh).

Doorwerking plangebied

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is door Kragten akoestisch onderzoek uitgevoerd. De belangrijkste conclusies uit dit onderzoek zijn onderstaand weergegeven. Het volledige rapport is als bijlage toegevoegd van onderhavig document.

In verband met de realisatie van het plan wordt een ruimtelijke procedure doorlopen. In het kader van deze procedure is conform het gestelde in de Wet geluidhinder (Wgh) een onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting ten gevolge van de zoneringsplichtige geluidbronnen waarvan de zone het plangebied overlapt. De geluidbelasting is getoetst aan het stelsel van voorkeurswaarde en maximale ontheffingswaarden

uit de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de relevante 30 km/uur-wegen in de directe nabijheid van het plan in het onderzoek betrokken.

Wet geluidhinder

Ten gevolge van de Laarstraat/Oude Goirleseweg wordt ter plaatse van de westgevel van GO I de maximale ontheffingswaarde (63 dB) niet gerespecteerd, voor het verlenen van een hogere waarde moeten maatregelen worden toegepast tot minimaal de maximale ontheffingswaarde (63 dB). Maatregelen zijn beschouwd en het is mogelijk om maatregelen bij de ontvanger te treffen door middel van lokale afscherming en/of beglazing van balkons de minimaal reductie moet 2 dB bedragen waardoor kan worden voldaan aan de maximale ontheffingswaarde zodat er een mogelijkheid voor het verlenen van een hogere waarde. Wanneer maatregelen niet mogelijk zijn of stuiten op bezwaren dient de gevel uitgevoerd worden als dove gevel.

Ter plaatse van de noordgevel van GO I en de noord- en westgevel van gebouw G02 wordt de voorkeursgrenswaarde (48 dB) uit de wet geluidhinder niet gerespecteerd. De maximale ontheffingswaarde (63 dB) wordt wel gerespecteerd. Mogelijke maatregelen zijn onderzocht. Een hogere waarde kan worden aangevraagd, waarbij moet worden voldaan aan de eisen die zijn gesteld in het gemeentelijke geluidbeleid (paragraaf 4 2)

Ter plaatse van zuid- en oostgevel van gebouwen GO I en G02 wordt de voorkeursgrenswaarde wel gerespecteerd. Verder restricties zijn voor deze gevels niet opgelegd.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de geluidbelasting ten gevolge van de nabijgelegen 30 km/uur wegen, de Tafelbergseweg en de Stellenboschlaan, en de cumulatieve geluidbelasting berekend.

De geluidbelasting van de Tafelbergseweg en de Stellenboschlaan voldoet aan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder. Geconcludeerd wordt dat er daarmee sprake is van een goede ruimtelijke ordening ten gevolge van deze wegen.

Op basis van de berekende cumulatieve geluidbelasting kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van gebouw G02 ieder appartementen minimaal 1 gevel heeft die volgens "Methode Miedema" te beoordelen is als goed of redelijk waardoor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat mogelijk is. Voor gebouw GO 1 is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet zondermeer mogelijk. Mogelijke maatregelen zijn beschouwd en de eisen uit het gemeentelijk geluidbeleid zijn beschouwd. Wanneer de maatregelen worden toegepast en aan de eisen uit het gemeentelijk geluidbeleid en het Bouwbesluit worden voldaan is het mogelijk om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te realiseren.

In het kader van een goed woon- en leefklimaat wordt geadviseerd voor de berekening van de geluidwering van de gevel uit te gaan van deze gecumuleerde ongecorrigeerde geluidbelastingen.

Hogere waarde en gemeentelijke geluidbeleid

In het gemeentelijk geluidbeleid zijn voorwaarden opgenomen voor het verlenen van een hogere waarde. Aan de eisen die zijn gesteld in het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan, mits voor de westelijke appartementen van gebouw GO1 een geluidluwe gevel(deel) kan worden gerealiseerd. Dit is mogelijk door bijvoorbeeld beglaasde balkons met spuivoorzieningen te realiseren. Tevens moet rekening worden gehouden dat per appartement minimaal één verblijfsruimte per verdieping en de mogelijke buitenruimtes aan de geluidluwe gevel worden gerealiseerd.

Na het verlenen van een hogere waarde voor de van toepassing zijnde gevels vormt het aspect geluid vanwege de Laarstraat geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Uit een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevel zal moeten blijken of de vereiste karakteristieke geluidwering van de gevel (GAK) voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit.

Conclusie

Een hogere grenswaarde is nodig. Daarnaast zijn bouwkundige maatregelen nodig ten gevolge van het wegverkeerslawaai van de Laarstraat. Na het verlenen van een hogere waarde voor de van toepassing zijnde gevels vormt het aspect geluid vanwege de Laarstraat geen belemmering voor de realisatie van het plan. Uit een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevel zal moeten blijken of de vereiste karakteristieke geluidwering van de gevel (GAK) voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en

milieuzonering'¹. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadtoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing

Doorwerking plangebied

In figuur 4.2 is de locatie van het plan weergegeven ten opzichte van de omgeving.

Invloed omgeving op project

In figuur 4.2 is te zien dat er in de omgeving verschillende gemengde bestemmingen voorkomen en ook maatschappelijke bestemmingen. Er

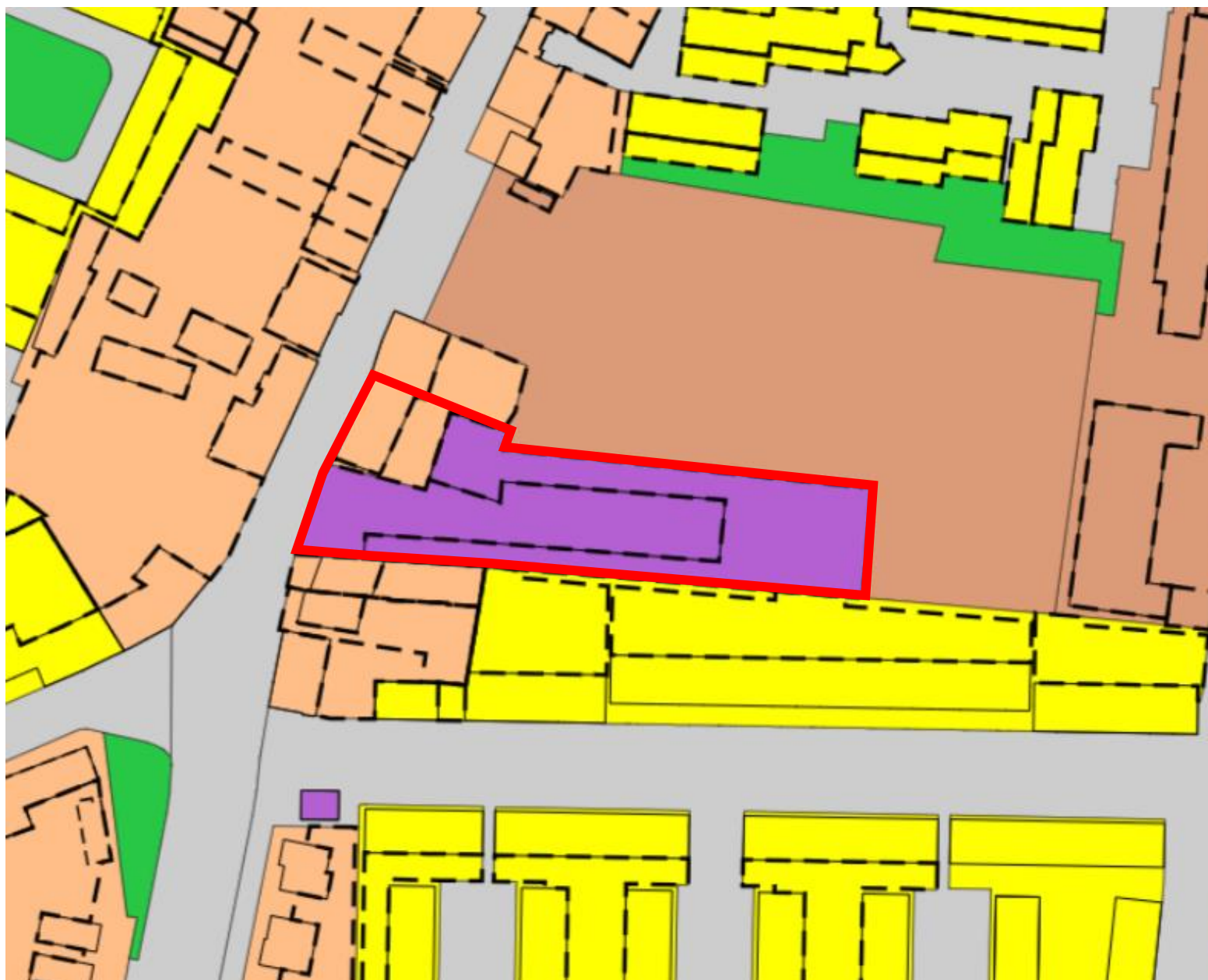
¹ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

zijn echter slechts functies toegestaan uit categorie A en B uit Staat van bedrijfsactiviteiten-functiemenging. Woningen kunnen naast deze functies gerealiseerd worden mits ze bouwkundig van elkaar zijn gescheiden. Hiervan is in dit geval ook sprake omdat de nieuwe bebouwing los worden gerealiseerd van andere bebouwing in de omgeving. Aan het adres Laarstraat 42 is een voormalig fabriekspand aanwezig. Het appartementengebouw wordt aangrenzend op dit gebouw gerealiseerd. In het bestemmingsplan is hiervoor ene functieaanduiding opgenomen die bedrijven tot en met categorie 3.1 toestaan. Hierdoor wordt niet voldaan aan de richtafstand. De bedrijfsfunctie is echter niet meer aanwezig in dit gebouw. Het pand is namelijk herontwikkeld naar een appartementengebouw. Door de andere aanwezige woningen in de omgeving is het daarnaast ook niet mogelijk om in dit gebouw in de toekomst weer een bedrijfsfunctie toe te staan. Door de ontwikkeling van dit project worden de eigenaren van het gebouw aan de Laarstraat 42 dus niet verder beperkt in de mogelijkheden. Daarnaast heeft het gebouw geen negatieve invloed op het woon- en leefklimaat in het plangebied. In het noorden ligt daarnaast nog een begraafplaats. Hiervoor geldt een richtafstand van 0 meter. Belemmeringen vanuit de omgeving op het woon- en leefklimaat bij de woningen zijn daarom uit te sluiten. Andere functies of bedrijvigheid ligt op geruime afstand. Voldaan wordt aan de richtafstanden.

Invloed project op omgeving

De woningen in het plan hebben geen milieubelastende werking. Deze hebben dan ook geen invloed op het woon- en leefklimaat bij andere omliggende gevoelige functies. Daarnaast worden bedrijven uit maximaal categorie B van de Staat van bedrijfsactiviteiten-functiemenging toegestaan op de begane grond. Deze kunnen naast andere woningen gerealiseerd worden mits ze bouwkundig worden gescheiden van elkaar. Hiervan is sprake. De bedrijven hebben daarom geen negatieve invloed op het woon- en leefklimaat bij omliggende woningen. Daarnaast zijn er op dit moment ook bedrijfsfuncties toegestaan in het plangebied. De locatie wordt dan ook niet meer belastend dan in de huidige

situatie. Nader onderzoek is niet nodig en er is sprake van een goed woon- en leefklimaat bij omliggende woningen.



Figuur 4.2: Bestemmingen en functies in de omgeving

Gemengd - Lint

Maatschappelijk

Functies toegestaan uit categorie A en B uit Staat van bedrijfsactiviteiten-functiemenging

Categorie A
Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies zijn toegestaan, desgewenst in daarvoor omschreven zones binnen rustige woongebieden. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B1
Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies in een daarvoor omschreven gebied met functiemenging zijn toegestaan). De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B2
Bedrijfsactiviteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter bouwkundig afgescheiden van woningen/andere gevoelige functies. Bouwkundig afgescheiden betekent dat de panden los van elkaar dienen te staan. Uitzondering hierop vormen binnenterreinen omringd door voornamelijk woningen: ook al zijn bedrijven bouwkundig afgescheiden van woningen, op deze locaties zijn hooguit categorie B1 bedrijven toegestaan.

Maatschappelijk – begraafplaats

Begraafplaats toegestaan. Wordt niet genoemd in Staat van bedrijfsactiviteiten-functiemenging. In VNG-publicatie opgenomen onder SBI-2008 code '96031' met een milieucategorie van 1. Hiervoor geldt in dit gemengde gebied een richtafstand van 0 meter.

Conclusie

Het onderdeel milieuzonering zorgt niet voor belemmeringen.

4.5 Geur agrarisch

Toetsingskader

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissie-normen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeente mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

Doorwerking plangebied

Vanuit de Wgv is sprake van zogenaamde afstandsdieren (bijvoorbeeld melkkoeien) en dieren met een geuremissiefactor (bijvoorbeeld varkens). Voor deze laatste dieren dient een berekening te worden uitgevoerd om te kijken hoe groot de geurhinder bij geurgevoelige objecten is. Voor afstandsdieren geldt een vaste afstand. Conform de Wgv dient een veehouderijbedrijf te voldoen aan een geurhindercontour van maximaal 14 ouE/m³ (odeurunits). Dat betekent dat een individueel veehouderijbedrijf niet meer dan 14 ouE/m³ op geurgevoelige objecten mag uitstoten.

Naast geurnormen stelt de Wgv ook eisen aan de (vaste) afstanden van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. De afstanden gelden voor

dieren waarvoor in de Rgv geen omrekeningsfactoren zijn vastgesteld, zoals melkrundvee, vrouwelijk jongvee en paarden. De minimaal aan te houden afstand bedraagt 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 100 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom. Deze afstanden gelden ongeacht het aantal dieren dat er gehouden wordt en worden gemeten vanaf het dichtstbijzijnde emissiepunt van een stal waarin de betreffende dieren worden gehouden.

In de nabije omgeving van onderhavig plangebied zijn geen veehouderijen gelegen. Derhalve is geen sprake van een belemmering voor de belangen van een veehouderij. Tevens kan derhalve worden aangenomen dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied betreft het aspect geur van veehouderijen.

Conclusie

Het aspect geur agrarisch vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.6 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) de belangrijkste stoffen. Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

- Het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- Het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM.
- Het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

Doorwerking plangebied

Op grond van de categorieën van gevallen kan worden gemotiveerd dat luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling. De wijziging is dermate kleinschalig ten opzichte van vergelijkbare ontwikkelingen die onder de NIBM vallen, dat onderhavig project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Volledigheidshalve is de verkeersgeneratie, zoals berekend in hoofdstuk 4.1, ingevoerd in de NIBM-tool (tabel 4.1). Geconcludeerd kan worden dat onderhavig initiatief niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Echter dient wel nagegaan te worden of er ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hiertoe worden de achtergrondwaarden van stikstof en fijnstof inzichtelijk gemaakt. Dit gebeurt aan de hand van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK). De achtergrondwaarden van de dichtstbijzijnde meetpunten zijn in tabel 4.2 weergegeven. Geconcludeerd wordt dat de achtergrondwaarden aan stikstof en fijnstof ruim onder de norm liggen. Er is dan ook sprake van een goed leef- en verblijfsklimaat in het kader van de luchtkwaliteit.

Tabel 4.2: Luchtkwaliteit ter plaatse het plangebied (bron: Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit, RIVM)

ID	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2,5} µg/m ³	Jaar
15559	21,13	18,63	6,62	10,93	2022
15561	21,85	18,78	6,71	10,98	2022
395239	20,71	18,55	6,57	10,90	2022
395330	21,85	18,78	6,71	10,98	2022
Norm	40	40	35	25	

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	218
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³ 0,34
	PM ₁₀ in µg/m ³ 0,05
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Tabel: Worst-case berekening NIBM

Conclusie

Het aspect ‘luchtkwaliteit’ levert geen belemmering op voor onderhavig initiatief.

4.7 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door

het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Doorwerking plangebied

Risicobronnen in de omgeving van het plangebied worden in kaart gebracht met de Atlas Leefomgeving. Figuur 4.2 weergeeft een uitsnede van de kaart ter hoogte van het plangebied. Mogelijke risicobronnen waarbij in ruimtelijke besluitvorming rekening mee moet worden gehouden zijn:

- transport van gevaarlijke stoffen (per spoor, weg, water, buisleidingen);
- bedrijvigheid (inrichtingen die vallen onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)).

Transport over het water

De planlocatie bevindt zich niet binnen een invloedsgebied van een waterweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over het water vormen derhalve geen belemmering voor het plan. Een verantwoording is niet aan de orde.

Transport over de weg

Het plangebied ligt op ruim 980 meter afstand van de Ringbaan-Zuid. Deze weg kent een plaatsgebonden PR plafond van 24 meter. Op grond van de ruimtelijke scheiding vormt dit geen belemmering voor het plan. Aangezien het plangebied op meer dan 200 meter van de weg is gelegen is de hoogte van het groepsrisico geen aandachtspunt.

Transport over het spoor

Ten noorden van het plangebied ligt de spoorlijn Breda – Eindhoven / 's-Hertogenbosch. De spoorlijn kent een PR10-6 van 8 meter, een PR10-7 van 57 meter en een PR10-8 van 221 meter en een PAG. Gezien het plangebied op een afstand van circa 1.700 meter is gelegen van de spoorlijn vormen deze aspecten geen belemmeringen voor het plan.

Buisleidingen

Op een afstand van circa 600 meter is een buisleiding gelegen. Dit betreft een aardgasleiding van Gasunie. Voor deze buis geldt een 100% letaliteitsafstand van 70 meter en een 1% letaliteitsafstand van 140 meter. Gezien het plangebied op een ruime afstand van de buisleiding is gelegen vormt deze geen belemmering voor het plan.

Inrichtingen

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting in de omgeving. De risico's als gevolg van inrichtingen vormen geen belemmering voor de planvorming, waardoor een verantwoordingsplicht niet aan de orde is.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.8 Water

Toetsingskader

Sinds 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Hierin dient inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente wateradvies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

Voor ieder ruimtelijk plan is een formele watertoets noodzakelijk. De watertoets is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Door samenwerking met de verschillende bevoegdheden (Gemeente, Provincie, Waterschap, Rijk) wordt gestreefd naar een duurzaam watersysteem.

Doorwerking plangebied

Ten behoeve van onderhavig initiatief is door Aeres Milieu onderzoek uitgevoerd naar de waterhuishouding. De belangrijkste bevindingen uit dit onderzoek zijn hieronder beschreven. Het volledige onderzoek is toegevoegd als bijlage van onderhavig document.

Het plangebied kent een maaiveldhoogte van ca. 14,5 tot 14,9 m +NAP en ligt relatief laag in vergelijking met zijn omgeving. De noordoostelijk gelegen begraafplaats ligt op ca. 16,0 m +NAP. De zuidelijk gelegen woningen liggen op ca. 15,2 m +NAP. De westelijk gelegen Laarstraat ligt ter hoogte van het plangebied op ca. 14,7 m +NAP. Op basis van de gekende grondwatergegevens is de gemiddelde hoogste grondwaterstand ter plaatse te verwachten op ca. 12,6 m +NAP. Ter plaatse is derhalve voldoende ontwateringsdiepte aanwezig waardoor geen grondwateroverlast te verwachten is bij de planontwikkeling.

Voor nieuwbouw is een bouwpeil van 30 cm boven de kruin van de weg geadviseerd. Dit komt neer op een minimaal bouwpeil van ca. 15 m +NAP. Het omliggende terrein dient zo aangelegd te worden dat excessief water geen overlast veroorzaakt ter plaatse van bebouwing of belendende percelen. Door het hogere bouwpeil wordt het risico op instroom ter plaatse verder ingeperkt.

Op eigen perceel zal een gescheiden rioolstelsel aangelegd worden. Door de voorgenomen woningbouw (appartementen en woningen) neemt de vuilwaterhoeveelheid vanuit het plangebied toe. De verwachte toekomstige piekhoeveelheid bedraagt voor de 22 woningen ca. 0,8

m3/uur. Deze hoeveelheid zal op het gemeentelijk rioolstelsel aangesloten worden. Door de voorgenomen afkoppeling en lokale hemelwaterverwerking neemt de totale afvoerhoeveelheid uit het plangebied af waardoor geen aanpassingen aan het gemeentelijk stelsel benodigd zijn voor de toenemende afvalwaterhoeveelheid. Voor een nieuwe of wijziging aan de rioolaansluiting dient te zijner tijd bij de gemeente Tilburg een aanvraag ingediend te worden.

Door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en te voldoen aan de milieuhygiënische randvoorwaarden wordt verontreiniging van het schoon afstromend hemelwater voorkomen en kan dit water rechtstreeks verwerkt worden. Vanuit het plangebied is het niet mogelijk om rechtstreeks op oppervlaktewater aan te sluiten. Vanuit het gemeentelijk beleid dient waar mogelijk hemelwater ter plaatse verwerkt te worden. Ter plaatse is zover bekend geen infiltratie onderzoek uitgevoerd maar op basis van de verwachte bodemopbouw laat de lokale bodem infiltratie toe. Bij aanleg van een absolute voorziening (zonder overloopmogelijkheden) wordt voorafgaand een infiltratie onderzoek noodzakelijk geacht om de leegloop aantoonbaar te maken.

Door het planvoornemen zal het verhard oppervlak binnen het plangebied afnemen. De nieuwe verharding dient volgens het geldende gemeentelijk beleid gecompenseerd te worden, zie de gemeentelijke afkoppel- en infiltratieverplichting. Deze eis is strenger dan het Waterschap De Dommel waar men uitgaat van compensatie bij toename aan verhard oppervlak. Navolgende tabel geeft een overzicht weer van de verwachte toekomstige verharding binnen de onderzoekslocatie. De toekomstige verharding is ingeschat op basis van het concept planvoornemen.

Verhard oppervlak	Toekomstige situatie [m²]	Benodigde berging [m³]
Daken, circa	Appartementencomplex: 486	29,2
	Rijwoningen: 1.468	88,1
	Bergingsvoorzieningen: 80	4,8
Overig verhard, circa	Rijbaan: 1.070	64,2
	Parkeervakken: 319	19,1 (0 bij aanleg als waterdoorlatend)
Totaal	3.423 (-943)	205,4

Voor de ontwikkeling bedraagt de benodigde waterberging voor een bui van 60 mm ca. 205,4 m3. In eerste instantie gaat het om het gebiedseigen water zoveel mogelijk vast te houden (trits vasthouden-bergen-afvoeren). Hergebruik voor besproeiing van de tuin of spoelen van de toiletten behoort tot de mogelijkheden. Naast beperken van nieuw gesloten oppervlak kunnen groene daken of waterdoorlatende bestrating toegepast worden.

Ter plaatse van de bergingen (ca. 80 m2) en het appartementencomplex (ca. 300 m2) kan een groendak aangelegd worden waardoor dit oppervlak niet bijkomend gecompenseerd dient te worden. Voorlopig is ervan uit gegaan dat er geen gebruik wordt gemaakt van een groendak.

Bij de planontwikkeling worden ter plaatse van de parkeerplaatsen waterpasserende grasdallen toegepast (ca. 319 m2). Middels een waterdoorlatende onderfundering kan dit oppervlak dan als onverhard beschouwd worden. Rekening houdend met het aanleggen van waterpasserende grasdallen bedraagt de resterende hemelwaterberging circa 186,3 m3. Ter plaatse is gezien de toekomstige situatie te weinig ruimte aanwezig om alles bovengronds in bijvoorbeeld een wadi te verwerken.

De hemelwaterberging zal gezien de planinvulling en een aanwezige ontwateringsdiepte van ca. 2,1 meter derhalve ondergronds verwerkt worden.

Uitgangspunt is een voorziening waarbij water middels infiltratie kan wegzijgen. Ter onderbouwing van de leegloop kan voorafgaand aan de aanleg van de voorziening een infiltratie onderzoek uitgevoerd worden. Bij vaststelling van een slechte doorlatendheid zijn maatregelen zoals grondverbetering naar de diepere ondergrond of de aanleg van een vertraagde leegloop naar het gemeentelijk stelsel benodigd voor een tijdige lediging.

Gezien de benodigde waterberging gaat de voorkeur uit naar een ondergrondse toepassing van IT-kratten (stapelbaar, bijvoorbeeld 3 lagen op 215 m2)), 3-4 strengen IT-riool (0,5 m2/meter) of een vergelijkbare voorziening. Meerdere types kunnen ook toegepast worden. De omvang van een voorziening is afhankelijk van de constructeur, het type en hierop aangesloten oppervlak. Voor boven normatieve neerslagsituaties is net als bestaand een noodoverloop naar het gemeentelijk stelsel (oppervlakkig naar de Laarstraat) toegestaan bij gebrek aan alternatieven.

In de waterparagraaf in de bijlage is een weergave van de mogelijke hemelwaterverwerkingswijze opgenomen. Naast de halfverharde parkeerplaatsen kan men bij de rijwoningen noord- en zuidelijk een IT-streng met grindomstorting aanleggen. Het dakwater van het appartementencomplex kan noord- of oostelijk van het pand middels 2 infiltratieputten van 15 m3 (of kleiner met meer grindomstorting) verwerkt worden. Middels maaiveldprofilering kan een bovengrondse noodoverloop ingepast worden voor boven normatieve buineerslagen (weg van het pand en belendende percelen) zodat ter plaatse geen wateroverlast te verwachten is.

Bij het definitieve bouwplan dienen de uiteindelijke afval- en hemelwaterstelsels gedetailleerd conform het geldende beleid uitgewerkt en opgenomen te worden samen met een toekomstig maaiveldprofiel.

Door de verhardingsafname, aanleg van een gescheiden stelsel, een hemelwatervoorziening van 60 mm voor het toekomstig verhard oppervlak en rekening te houden met de genoemde aandachtspunten wordt hydrologisch gezien positief ontwikkeld en is geen verhoogd risico op wateroverlast te verwachten door de voorgenomen planontwikkeling.

Conclusie

Het onderdeel water zorgt niet voor belemmeringen.

4.9 Ecologie

Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wnb geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor

beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Wettelijke gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied

te verbinden. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wnb onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wnb drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (artikel 3.1);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (artikel 3.5);
- andere soorten (artikel 3.10).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

Stikstofdepositie

Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State bepaald dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet als basis voor toestemming mag worden gebruikt voor het onderdeel Natura 2000 (gebiedsbescherming) van de Wet natuurbescherming. Per plan dient aangetoond te worden dat er geen toename is van de stikstofdepositie tijdens zowel de aanleg- als de gebruiksfase.

Doorwerking plangebied

Ten behoeve van het aspect ecologie is door BRO een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De belangrijkste conclusies van dit onderzoek zijn hieronder weergegeven. Het volledige onderzoek is als bijlage van onderhavig document toegevoegd.

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht wordt genomen:

- Een AERIUS-berekening dient de toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden door de werkzaamheden te berekenen.
- Met betrekking tot de sloop van de bebouwing zijn mogelijke overtredingen ten aanzien van verblijfplaatsen van vleermuizen niet op voorhand uit te sluiten. Vervolgonderzoek naar vleermuizen is echter niet aan de orde, aangezien er in de gemeente Tilburg gewerkt kan worden volgens de verkregen gebiedsontheffing Oude stad van Tilburg. Wel dient er een ecologisch werkprotocol opgesteld te worden.
- Met betrekking tot de sloop van de bebouwing zijn mogelijke overtredingen ten aanzien van de steenmarter niet op voorhand uit te sluiten. Om de aanwezigheid van deze soorten te kunnen uitsluiten is nader onderzoek nodig.
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Stikstofdepositie

In verband met de aan te vragen vergunning is het van belang om inzicht te hebben of met onderhavige ontwikkeling sprake is van stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Hierbij is zowel de ge-

bruiksfase als de bouwfase van belang. Het projectgebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden zijn “Kampina & Oisterwijkse Vennen”, “Loonse en Drunense Duinen” en “Regte Heide & Riels Laag” op respectievelijk circa 5,2 km, 7,8 km en 3,3 km afstand. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van woningen betreft kan een significante toename aan stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden vanwege het planvoornemen niet op voorhand worden uitgesloten. Derhalve is het uitvoeren van een stikstof-depositieberekening benodigd.

Om op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uit te sluiten is een AERIUS-berekening uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen. Uit deze berekening blijkt dat bij zowel de bouwfase als de gebruiksfase géén rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden. Omdat significant negatieve gevolgen zijn uitgesloten, hoeft voor de ontwikkeling geen passende beoordeling opgesteld te worden. Omdat er van het project geen significant negatieve gevolgen te verwachten zijn, geldt ook geen vergunningplicht van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

Met inachtneming van de gestelde conclusies en adviezen uit het ecologisch onderzoek zorgt het aspect ecologie niet voor belemmering voor onderhavig initiatief.

4.10 Archeologie

Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die naar verwachting op 1 januari 2023 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden. Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het gebied raken.

Doorwerking plangebied

Op basis van het uitgevoerd bureauonderzoek kan worden vastgesteld dat het plangebied op de overgang van de hoger gelegen dekzandrug/plateau naar een lagergelegen dekzandwelling/dalflank en dalvormige laagte. Binnen het plangebied zijn geen archeologische waarden bekend. Voor het plangebied geldt een middelhoge verwachting op vuursteenvindplaatsen uit het laatpaleolithicum tot en met het mesolithicum en een hoge verwachting op nederzettingsresten uit het (laat-)neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen. Voor de late middeleeuwen tot en met nieuwe tijd geldt een hoge verwachting. Ter plaatse van de huidige en de voormalige bebouwing en de omliggende nutsvoorzieningen zal het plangebied tot zekere diepte verstoord zijn geraakt. Op basis van de gegevens wordt de kans groot geacht dat in grote delen, waar

geen diepgaande verstoringen aanwezig zijn, archeologische resten aanwezig kunnen zijn. De voorgenomen graafwerkzaamheden kunnen derhalve een negatieve impact hebben op het potentiële archeologische niveau en kunnen eventueel aanwezige archeologische resten verloren gaan.

Omwille van bovenstaande informatie wordt voor het plangebied een archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk geacht. Vanwege de ligging in stedelijk gebied kan dit het beste plaatsvinden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Een dergelijk onderzoek dient plaats te vinden op basis van een nog op te stellen en door de bevoegde overheid (gemeente Tilburg) goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

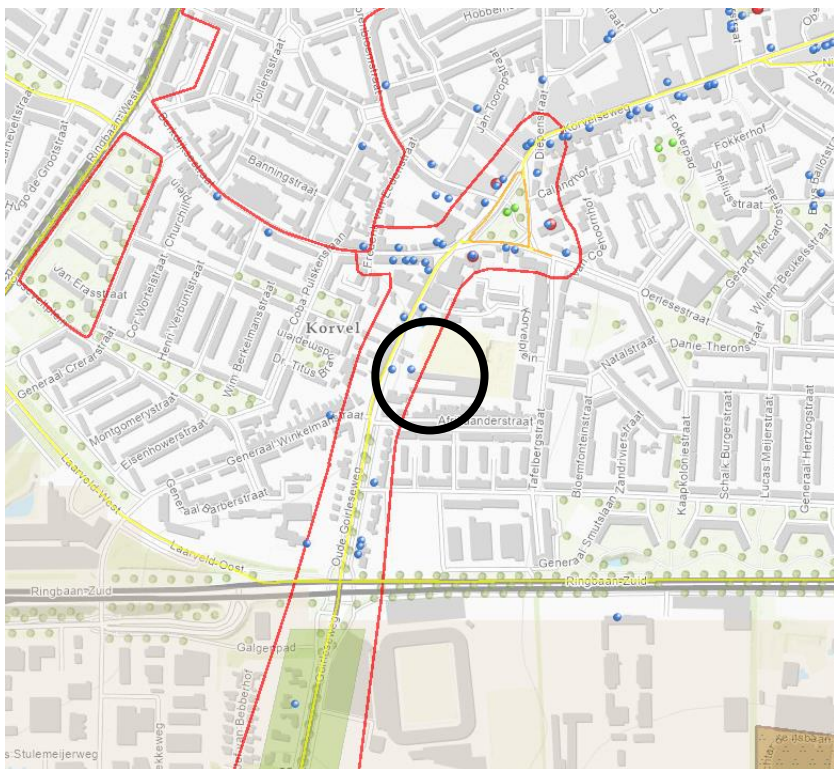
Conclusie

Een PvE zal worden opgesteld ten behoeve van het vervolgonderzoek.

4.11 Cultuurhistorie

Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.



Figuur 4.3: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant

Doorwerking plangebied

In figuur 4.3 is een uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart van Noord-Brabant weergegeven. De locatie van het plangebied is zwart omringd. Op de kaart is te zien dat binnen het plangebied twee locaties/objecten zijn aangeduid als 'overige bouwkunst'. Het gaat om de woningen aan de Laarstraat 26 en aan de Laarstraat 28/30. Deze woningen zijn inmiddels echter al geruime tijd niet meer op de locatie aanwezig. De eventuele voormalige cultuurhistorische waarde ervan is dan ook niet meer van belang. De Laarstraat is daarnaast aangeduid als een lijnstructuur met een 'redelijk hoge waarde'. Daarnaast ligt een deel van

het projectgebied binnen een zone van historische stedenbouw genaamd 'Oude dorpskern en villabouw Goirle'. Hierover wordt het volgende beschreven:

Oorspronkelijk smalle langgerekte beekdalnederzetting (Bergstraat - Kerkstraat - Schoolstraat) op evenwijdig aan Leij lopende oeverwal, vanaf 1875 schuurkerkdorpontwikkeling (kerk 1897-1899), vervolgens groei als industriedorp met op rand van oeverwal vestiging (textiel-)industrie (1870-1950). Bebouwingsbeeld met veelal eenlaags, functioneel gemengde bebouwing (1850-1900), met verspringende rooilijnen, plaatselijk met nieuwbouw. Visueel gaaf, in Noord-Brabant zeldzaam voorbeeld van oorspronkelijk agrarisch, vanaf 1870 geïndustrialiseerd dorp. Na uitbreiding wegennet in 1853 aan Tilburgseweg ontstaan van lintbebouwing (huidige bebouwingsbeeld minder gaaf) en onder andere wijk met volkswoningbouw (Dr. Arienstraat - Wild Pleintje, Machen en Meijneken, 1919) in vorm van U-vormig geheel van straten met kleinschalige, hofachtige opzet en sobere eenlaagse woningen, deels met voortuin, met elementen Amsterdamse School. Na 1920 verdere uitbreiding langs Tilburgseweg en Goirleseweg, bestaande uit villabouw in parkachtige tuinen (hoofdzakelijk 1920-1940, 1950-1960). In het noorden sluit dit lint van Villa's aan op de Herdgang Korvel in Tilburg.

Met het project wordt bestaande verouderde bedrijfsbebouwing (die aan de achterzijde/oostzijde van het perceel aanwezig zijn) verwijderd en worden nieuwe functies en bebouwing gerealiseerd. Qua structuur en stedenbouwkundige opzet van de bebouwing wordt aangesloten bij de huidige opzet van het plangebied. De grondgebonden woningen worden in een rijvorm gerealiseerd zoals ook de huidige bedrijfsbebouwing aanwezig is. Qua hoogte wordt aangesloten op de andere woningen in de omgeving. Daarnaast wordt aan de voorzijde een appartementengebouw gerealiseerd. Deze heeft een maximale bouwhoogte van 10 meter. Deze bouwhoogte komt overeen met de hogere bebouwing aan de overzijde van de Laarstraat. Aan de noordzijde van het appartementengebouw ontstaat een open ruimte. Hiermee ontstaat meer openheid

naar het lint, waarmee de zichtbaarheid van het achterterrein is verbeterd en een ruimtelijke verbinding met het lint wordt gemaakt. Het bestaan van de bedrijvigheid op de begane grond sluit aan op het karakter van deze wijk. Er worden daarnaast geen wijzigingen voorzien aan de Laarstraat. De ontsluitingswijze van het terrein blijft nagenoeg gelijk. Gezien de aard en omvang van het project zijn daarom onevenredig negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden van het lint uit te sluiten. Andere cultuurhistorische waarden, zoals monumenten of historisch groen/landschap, liggen op geruime afstand.

Conclusie

Het onderdeel cultuurhistorie zorgt niet voor belemmeringen.

4.12 Besluit m.e.r.

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet de gemeente beoordelen of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht geldt voor activiteiten die zijn opgenomen in het Besluit m.e.r. bijlage D. Daarnaast kan er sprake zijn van direct m.e.r.-plichtige activiteiten. Dit is aan de orde voor activiteiten die voorkomen in bijlage C van het Besluit m.e.r. Voor activiteiten genoemd in bijlage D Besluit m.e.r. bepaalt het bevoegd gezag of een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage noodzakelijk.
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapportage worden opgesteld.

Doorwerking plangebied

In de bijlagen is een aanmeldnotitie opgenomen met vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het volgende wordt geconcludeerd. Gezien de ligging van het

plangebied binnen bestaand stedelijk gebied op een bestaand bouwperceel, de vorenstaande overwegingen en indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r., kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een relatief klein schaalniveau met bijbehorende minimale effecten.

Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat deze geen belangrijke nadelige milieugevolgen tot gevolg hebben, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken. Wij bevelen u aan - na nadere kennisname van deze beoordeling - een gemeentelijk besluit voor te bereiden waarin wordt aangegeven dat voor de verdere planvorming van het project Laarstraat 32 te Tilburg geen milieueffectrapportage wordt vereist.

5 UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing maakt een plan mogelijk dat is bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond daarvan is de gemeenteraad verplicht om voor het wettelijk kostenverhaal een exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12, lid 1 Wro. De raad kan besluiten daarvan af te zien wanneer het wettelijk kostenverhaal wordt verzekerd met een anterieure grond exploitatieovereenkomst zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op de onderhavige aanvraag is (ex artikel 3.10 lid 1, onder a Wabo) de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. In deze paragraaf wordt de procedure rondom de omgevingsvergunning toegelicht.

Omgevingsdialoog

In de bijlage is een verslag omgevingsdialoog opgenomen. Op 8 augustus zijn in totaal 66 schriftelijke uitnodigingen verspreid naar de omwonende bewoners. Een kaart van het verspreidingsgebied is opgenomen in de presentatie die tijdens de bijeenkomst is getoond (zie bijlage). Bij de omgevingsdialoog waren 8 genodigden aanwezig, waarvan 8 personen zich aangemeld hadden. Diverse onderwerpen zijn aan bod gekomen en vragen zijn beantwoord.

Omwonenden geven aan dat ze zeer benieuwd zijn naar de uitkomst en naar de uiteindelijke dynamiek in de straat met betrekking tot de commerciële ruimten op het achter terrein. Ze begrijpen dat dit afhankelijk zal zijn van het soort bedrijven en mensen dat het koopt of huurt, maar ze hopen op levendigheid. Ze zijn ook tevreden om te zien dat de doelgroep niet gericht is op studenten. Een omwonende uit zijn vreugde dat er eindelijk na 10 jaar iets gaat gebeuren en dat hij het liefst ziet dat de bouw van dit plan morgen nog start. Ze kijken uit naar de praktijk en hopen op een levendige omgeving, waarbij ze verwachten dat de kopers van de woningen en commerciële ruimtes zelf bepalen hoe het zal worden en hoe de dynamiek zal zijn.

5.3 Procedure

De reguliere voorbereidingsprocedure

Voor het initiatief dient de reguliere Wabo-procedure doorlopen worden. Voor de reguliere procedure geldt hoofdstuk 4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De Wabo geeft hierop enkele aanvullingen. De aanvullingen die de Wabo geeft op hoofdstuk 4 van de Awb zijn onder andere:

- Het bevoegd gezag stuurt de aanvrager onverwijld een ontvangstbewijs (art. 3.1 lid 2 Wabo).
- Het bevoegd gezag stuurt de aanvrager zo snel mogelijk een bericht over de procedure en rechtsmiddelen (art. 3.1 lid 3 Wabo).
- Het bevoegd gezag geeft kennis van de aanvraag in een of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze (art. 3.8 Wabo).
- Het bevoegd gezag beslist binnen acht weken (eventueel verlengd met zes weken) na de datum van ontvangst van de aanvraag (art. 3.9 lid 1 en 2 Wabo).
- Het bevoegd gezag doet tegelijkertijd met of zo spoedig mogelijk na de bekendmaking van het besluit mededeling van de beschikking. Dit moet op dezelfde manier als de kennisgeving van de aanvraag (art. 3.9 lid 1, onder a, Wabo).

- Bij overschrijding van de beslistermijn, is het besluit van rechtswege verleend ("lex silencio positivo"). In dat geval doet het bevoegd gezag zo spoedig mogelijk mededeling van de verlening van rechtswege. Dit gebeurt op dezelfde manier als de kennisgeving van de aanvraag (art. 3.9 lid 3 en 4 Wabo).

Bezwaar, beroep en hoger beroep

Na het verlenen van de vergunning kan een bezwaarschrift worden ingediend bij het College van burgemeester en wethouders. Vervolgens kan tegen de beslissing op bezwaar beroep worden ingesteld bij de rechtbank. Tot slot kan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Ladderonderbouwing

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeer

Bijlage 3: Quicksan flora en fauna

Bijlage 4: Stikstofonderzoek

Bijlage 5: Waterparagraaf

Bijlage 6: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 7: Nader bodemonderzoek

Bijlage 8: Asbestonderzoek

Bijlage 9: Archeologisch onderzoek

Bijlage 10: Omgevingsdialoog

Bijlage 11: Aanmeldnotitie m.e.r.

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

