

Bestemmingsplan

“FATIMA 2007”

Toelichting en bijlagen

voorontwerp:	juli 2007
ontwerp:	januari 2008
vaststelling:	
goedkeuring:	
onherroepelijk:	

Code: **2001-017**

TOELICHTING

1. Inleiding	9
1.1 Aanleiding tot planontwikkeling	9
1.2 Nadruk op beheer	9
1.3 Versobering beheerbestemmingsplannen	10
2. Beschrijving gebied	11
2.1 Ligging plangebied	11
2.2 Juridisch planologische situatie	12
2.3 Historische ontwikkeling	13
2.4 Ruimtelijke structuur	14
2.5 Functionele structuur	19
2.6 Technische infrastructuur	21
3. Vigerend beleid	23
3.1 Gemeentelijk beleid – algemeen	23
3.2 Ruimtelijke Structuurvisie Tilburg 2020	23
3.3 WoonVisie Gemeente Tilburg	24
3.4 Hoofdpijnen economisch beleid Tilburg 2001-2010	24
3.5 Ruimte voor Detailhandel	24
3.6 Binnenwijkse bedrijventerreinen	25
3.7 Verspreide bedrijvigheid	25
3.8 Ruimte voor Kantoren	27
3.9 Grote panden	27
3.10 Horeca	27
3.11 Tilburgs Verkeers- en Vervoersplan (Mobiliteit in balans)	28
3.12 Fietsplan Tilburg	30
3.13 Tilburgs Openbaar vervoerplan	30
3.14 Waterplan en waterstructuurplan	30
3.15 Welstand	31
3.16 Cultuurhistorische waarde en architectonische kwaliteit	31
3.17 Groenstructuurplan en Groenstructuurplan Plus	31
3.18 Ruimte voor Buitenspelen	32
3.19 Externe veiligheid	32
4. Milieuverantwoording	33
4.1 Algemeen	33
4.2 Milieuhinder bedrijven	33
4.3 Bodem	34
4.4 Geluid	34
4.5 Lucht	36
4.6 Geur	38
4.7 Afval	39
4.8 Energie	39
4.9 Externe veiligheid	39
4.10 Waterparagraaf	42
4.11 Gezondheid	45
4.12 Mobiliteit	45
4.13 Intensief ruimtegebruik	45
5 Plansystematiek/juridische regelgeving	47
5.1 Algemeen	47
5.2 Uitgangspunten voor het bestemmingsplan	47
5.3 Indeling van de voorschriften	48

6	Functioneel beheer	51
6.1	Algemeen	51
6.2	Detailhandel	51
6.3	Horeca	51
6.4	Kantoren	52
6.5	Bedrijven	52
6.6	Voorzieningen.....	52
6.7	Wonen.....	52
6.8	Verkeersbestemmingen	53
6.9	Structureel groen, ecologie en natuur	53
6.10	Tijdelijk, kortstondig of incidenteel (afwijkend) gebruik van de bestemming	54
6.11	Vuurwerk	54
7	Ruimtelijk beheer	55
7.1	Relatie met de bouwverordening.....	55
7.2	Voorgevelrooilijn	55
7.3	Vrijstelling van de verplichting om te bouwen in de voorgevelrooilijn.....	55
7.4	Bouw- en afschuiningshoogten.....	56
7.5	Vrijstelling afwijkende bouwhoogte.....	56
7.6	Achtergevelrooilijn	57
7.7	Vrijstelling voor overschrijding van de achtergevelrooilijn.....	57
7.8	Regeling bijgebouwen	57
7.9	Afwijkend bouwregime in bijzondere bebouwingssituaties	58
7.10	Regeling met betrekking tot beschermd stadsgezicht.....	59
7.11	Aanvullende bepalingen.....	59
8	Cultuurhistorische paragraaf	61
8.1	Algemeen	61
8.2	Cultuurhistorisch en archeologisch onderzoek	61
10	Financiële uitvoerbaarheid	67
11	Procedure	68
11.1	artikel 10 BRO-overleg	68
	Bijlagen:	73
	Bijlage I: Register bedrijven in het plangebied	75
	Bijlage II: Archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek	77
	Bijlage III: Akoestisch onderzoek	79
	Bijlage IV: Samenvatting gemeentelijk beleidsnota 's	81



Gemeente Tilburg: ligging plangebied

1. Inleiding

1.1 Aanleiding tot planontwikkeling

De Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) geeft aan dat bestemmingsplannen eens in de tien jaar geactualiseerd moeten worden. In 2006 bestaat het totale bestemmingsplanbestand van de gemeente Tilburg uit ruim 600 bestemmingsplannen. Doelstelling is om na de actualisatie van dit gehele bestand uiteindelijk 53 actuele beheerbestemmingsplannen over te houden. Voor deze actualiseringsopgave is een plansystematiek opgesteld, welke de basis vormt voor de plankaart en voorschriften. In tegenstelling tot het oude bestemmingsplanbestand, zijn de bestemmingsplannen bij voltooiing van het actualiseringsprogramma in sterke mate vergelijkbaar. Het actualiseren van bestemmingsplannen is een autonoom proces, los van incidenteel noodzakelijke planingrepen naar aanleiding van nieuwe ontwikkelingen en is er op gericht om de gehele stad met actuele bestemmingsplanregelingen te bestrijken.

Met het maken van deze bestemmingsplannen worden de volgende doelen bereikt:

- I. vastleggen van bestaande functies en bouwmassa's;
- II. bieden van rechtszekerheid door bestaande activiteiten positief te bestemmen;
- III. vastleggen van projecten die middels een vrijstelling van het eerdere bestemmingsplan op grond van artikel 19 lid 1 en/of lid 4 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening tot stand zijn gekomen.
- IV. vertalen van het stedelijk beleid (structuurplan) in verschillende sectoren naar concrete bestemmingen voor dat stadsdeel;
- V. zoveel mogelijk tegengaan van ongewenste ontwikkelingen in de toekomst;
- VI. bescherming van in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden;
- VII. bieden van ontwikkelingsmogelijkheden t.b.v. particulier initiatief dat spoort met gemeentelijk beleid;
- VIII. mogelijk maken van gewenste sanering, reconstructie e.d.;
- IX. vergroten van de flexibiliteit door ruime bestemmings- en bebouwingsregelingen, middels vrijstellingsregimes e.d.

1.2 Nadruk op beheer

Dit bestemmingsplan betreft een actualisatie van de bestaande vigerende planologische regelingen. Daarom wordt het plan "beheerbestemmingsplan" genoemd. Het gaat immers om een gebied met bestaande functies en bebouwing. Het bestemmingsplan zal niet voorzien in grootschalige veranderingen in de ruimtelijke en functionele structuur. Niettemin wordt, om tot een goede beheersituatie te komen, een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk geacht. De vigerende bestemmingsplannen voor dit gebied zijn inmiddels verouderd en derhalve niet meer actueel. Om nieuwe ontwikkelingen echter mogelijk te maken, is voor gedeelten van het vigerende plan(nen) vrijstelling verleend. Het nieuwe beheerbestemmingsplan heeft tot doel de oude plannen en de delen waarvoor vrijstelling is verleend te vervangen door een actuele regeling. Een regeling die past bij het huidige ruimtelijke orderingsbeleid van de gemeente Tilburg voor zowel het ruimtelijk als het functioneel beheer van het gebied.

Met de term 'functioneel beheer' wordt bedoeld op het bestaande en het in de toekomst toegestane gebruik van panden en percelen. In het nieuwe bestemmingsplan zal voor wat betreft het 'functioneel beheer' worden aangesloten op meest recente beleidsnota's van de gemeente Tilburg op het gebied van detailhandel, economie horeca, verkeer, groen, volkshuisvesting etc. Dit beleid wordt beschreven in hoofdstuk 3. De uitwerking daarvan in het bestemmingsplan zal aan de orde komen in hoofdstuk 4.

De term 'ruimtelijk beheer' heeft betrekking op de bestaande bebouwing en de in de toekomst toegestane bouwvolumes in het gebied. In principe zal voor de bebouwingsvoorschriften worden aangesloten bij de eerder genoemde plansystematiek. Deze is gebaseerd op de reeds bestaande regeling in de Bouwverordening. Wat dit concreet voor dit bestemmingsplan betekent zal worden toegelicht in hoofdstuk 7.

Het bestemmingsplan wordt gemaakt om tot een planologische regelgeving in het plangebied te komen en biedt uiteraard geen panacee voor eventuele (maatschappelijke) problemen in het plangebied.

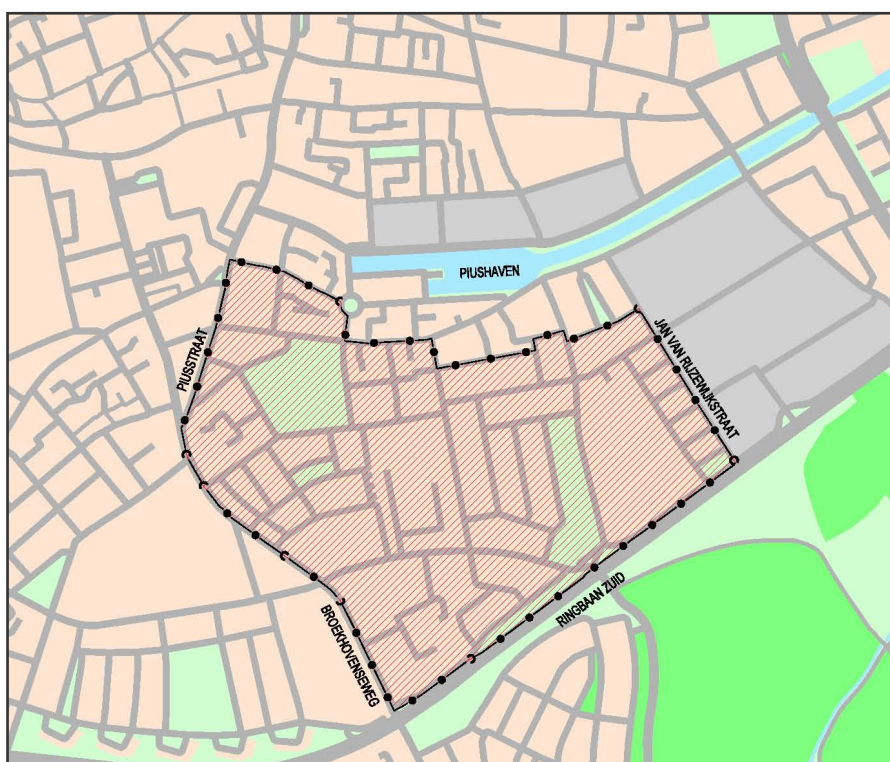
1.3 Versobering beheerbestemmingsplannen

Naar aanleiding van de achterstand die in de afgelopen jaren is ontstaan in het actualiseren van bestemmingsplannen en het IRO-rapport uit 2001, heeft het college van Burgemeester en Wethouders in haar vergadering van 15 november 2001 besloten dat o.a. op het gebied van de inspraak de beheerbestemmingsplannen versoberd moeten worden. Deze nota is tevens op 10 december 2001 in de commissie ROVEB behandeld. Concreet houdt dit in dat de nota van uitgangspunten in het vervolg achterwege wordt gelaten en inspraak plaats vindt op basis van het voorontwerp-bestemmingsplan. Aangezien de beheerbestemmingsplannen voornamelijk conserverend van aard zijn en in vergaande mate gestandaardiseerd, ligt deze 'versobering' voor de hand. Ook is sprake van een versobering/standaardisering van de toelichting en de bijlagen behorende bij het bestemmingsplan, al blijft ieder beheerbestemmingsplan met de bijbehorende bestemmingsplankaart een maatwerkproduct dat toegesneden is op desbetreffende plangebied.

2. Beschrijving gebied

2.1 Ligging plangebied

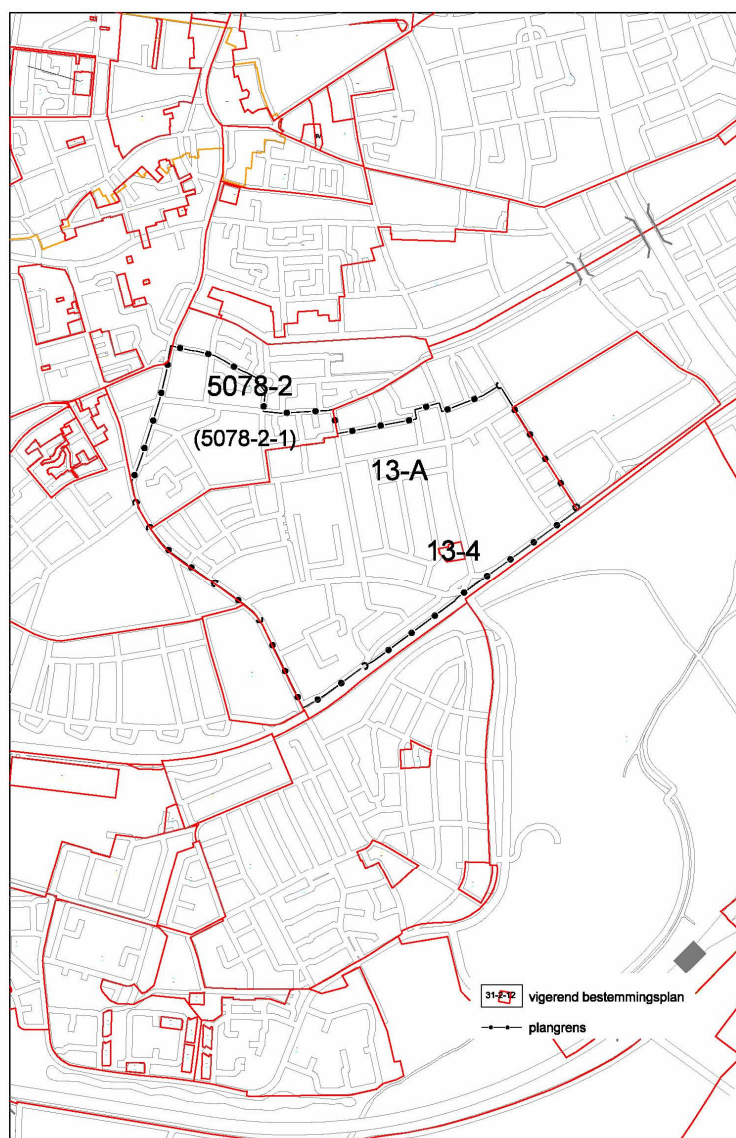
Het plangebied ligt in het stadsdeel Oud-Zuid. Het stadsdeel Oud-zuid ligt direct ten zuiden van de binnenstad van Tilburg en binnen de Ringbanen. Het gebied wordt begrensd door, in het noorden en het oosten: Gildebroederstraat/Kolveniersstraat/Vendelijsstraat/Van der Coulsterstraat/Wethouder Eijkemansstraat/Jan van Rijzewijkstraat, in het westen door Piusstraat/Broekhovenseweg en in het zuiden door de Ringbaan-Zuid.



2.2 Juridisch planologische situatie

Vigerend bestemmingsplannen binnen het plangebied.

Het bestemmingsplan Fatima 2007 betreft een algehele herziening van de geldende plannen die van toepassing zijn op dit plangebied. Onderstaand overzicht geeft weer welke bestemmingsplannen komen te vervallen bij het van kracht worden van dit nieuwe bestemmingsplan. De daarop van toepassing zijnde partiele herzieningen vervallen ook. Bij elk plan is eveneens de datum van vaststelling, goedkeuring en onherroepelijk worden van het plan weergegeven.



Dossier-nummer	Naam bestemmingsplan	Datum raadsbesluit	Datum goed-keuringsbesluit	Datum onherroepelijk
13-A	De Hoeven (herziening A)	21-08-1931	24-02-1932	24-02-1932
13-4	Gildestraat 2	06-09-1982	12-04-1983	19-08-1983
5078-2	Stuivesant	17-08-1981	09-11-01982	09-08-1985

Voorbereidingsbesluit:

Binnen het plangebied van Fatima 2007 zijn op dit moment geen voorbereidingsbesluiten van kracht.

2.3 Historische ontwikkeling

De wijk Fatima is voornamelijk gerealiseerd in de jaren 1900 tot 1940. In de periode hierna hebben nog enkele ontwikkelingen plaatsgevonden. Voor 1900 kwam alleen bebouwing aan de zogenaamde linten voor, uitlopers ervan zijn de Gildebroederspad, Stevenzandestraat en de Heikestraat.

Vroege geschiedenis

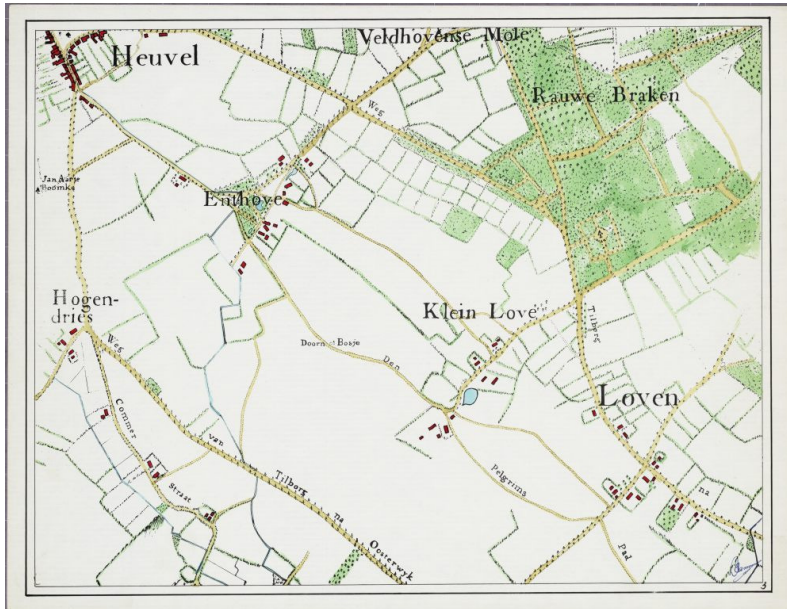
Het oudste gedeelte van het plangebied bevindt zich rond het huidige Heikestraat. Hier was vermoedelijk al rond 1200 een kleine agrarische nederzetting, de zogenaamde herdgang 't Heike', evenals de direct ten westen ervan gelegen nederzettingen Oerle en Korvel.

De 'herdgangen' bestonden uit een aantal boerderijen gelegen aan een driehoekige 'plaatse'. Een 'plaatse' was een overblijfplaats van het vee gedurende de nacht. De plaatsen werden onderling verbonden door een netwerk van paden. Rondom de plaatsen en pleinen ontstonden de eerste woonkernen. De driehoeksvorm is in meerdere Tilburgse pleinen terug te vinden.

In de 14e eeuw wordt Tilburg tot "heerlijkheid" uitgeroepen, samen met Goirle. De heerlijke rechten van "de heerlijkheid Tilburg en Goirle" komen achtereenvolgens in handen van verschillende heren van adellijke geslachten. Eén van de heren van Tilburg, Jan van Haestrecht, bouwt aan het begin van de 15e eeuw het Kasteel van Tilburg in Hasselt. De Broekhovenseweg (aan de westzijde van het plangebied) maakte deel uit van de route van Hasselt in het noordwesten tot Broekhoven in het zuidoosten.

16de tot 19de eeuw

De verbetering van de landbouwmethoden aan het eind van de middeleeuwen leidde tot een forse bevolkingsgroei. Dit had tot gevolg dat boerderijen door vererving steeds verder werden opgedeeld, waardoor de opbrengst per bedrijf lager werd. Om dit te compenseren ontstond waarschijnlijk de huisnijverheid.



Stadsplattegrond 1760 .Bron: Regionaal archief Tilburg.

In deze periode ontwikkelt Tilburg zich voornamelijk rond de Heuvel, Korvel, Noordhoek, Veldhoven en Goirke. Dit geldt niet voor het onderhavige plangebied, ten zuiden van 't Heike.

Op basis van de al aanwezige schapenteelt kwam in Tilburg vooral de wolnijverheid op. De betekenis van de wolnijverheid ging het lokale niveau steeds meer overstijgen. Rond 1600 was Tilburg het belangrijkste wolcentrum van Brabant.

In de tweede helft van de achttiende eeuw wordt Tilburg zelfs het landelijk wolcentrum, mede omdat een aantal Leidse textielfabrikanten hun productiebedrijven hier naartoe verhuist. Door de toenemende industrialisatie in de 19e eeuw neemt de huisnijverheid af en wordt de arbeid

steeds meer georganiseerd in textielfabrieken.

Negentiende eeuw

Met de introductie van de stoommachine komt in de 19de eeuw de industrialisatie in Tilburg goed op gang. De intensieve aanvoer van grondstoffen en productiemiddelen maakte de aanleg van goede infrastructurele verbindingen noodzakelijk. In deze periode worden zowel de stenen rijksweg tussen Breda en 's-Hertogenbosch (Bosscheweg) als de spoorlijnen naar Boxtel, Breda en 's-Hertogenbosch aangelegd.

Uit die periode (1878) stamt ook het initiatief tot het graven van het Wilhelminakanaal ten behoeve van de binnenvaart. Het duurde echter tot 1910 voordat men met de uitvoering begon teneinde een verbinding tot stand te brengen tussen de Zuid-Willemsvaart en de vaarten in het westen van de provincie. In 1919 werd Tilburg bereikt. Het kanaal liep in een ruime boog rond de stad. Het tracé volgt de laagst liggende delen van het landschap. Het ruim 68 kilometer lange kanaal kwam in 1923 gereed. De Piushaven, direct ten noorden van het plangebied, werd in 1921 gegraven.

De toename van de textielnijverheid leidt tot het ontstaan van bebouwing aan de verbindingswegen tussen de herdgangen. Zo ontstond ook lintbebouwing langs de Broekhovenseweg. Ook het oude onverharde pad die later de Groenstraat genoemd wordt, krijgt zijn huidige tracé.

Twintigste eeuw

Na de introductie van de Woningwet in 1901 gaat de gemeente over tot planmatige invulling van de open ruimte tussen de buurtschappen. Het Algemeen Uitbreidingsplan van Rückert (1917) voorziet in de aanleg van een ringboulevard om de reeds aanwezige structuur van linten en driehoekige pleinen. Dit is de huidige Ringbaan-Noord, -Oost, -Zuid en -West.

Op de open terreinen achter de lintbebouwing binnen de ring werd planmatige nieuwbouw geprojecteerd. Een en ander is op te maken uit de uitleg van Rückert: “de industriewijken heb ik mij in de nabijheid van het kanaal gedacht, terwijl ik me voorstel, dat de daarvoor benodigde arbeidsbevolking betrekkelijk dicht in de nabijheid van de fabriek zal wonen, doch wel in bepaalde woonbuurten”. Deze buurten hadden vaak een centraal plein, waaraan de kerk, het patronaatsgebouw, een klooster of de school lag. Ook het plangebied Fatima werd in het plan van Rückert op deze manier ingevuld.

De realisatie van de bebouwing in het plangebied liet echter nog even op zich wachten. In de jaren twintig is de eerste cluster woningen aan de Merodeplein gebouwd, met daarop aansluitend het bedrijventerrein van Phoenix aan de Mechtildisstraat. De grootste clusters van rijtjes huizen in Fatima 2007, rond het Stuivesantplein en tussen Van de Coulsterstraat en de Groenstraat werden pas aan het eind van de jaren dertig / begin jaren 40 gerealiseerd.

Na de oorlog, in de jaren vijftig, werd het zorgcentrum en het verpleeghuis aan de Wethouderslaan gebouwd evenals de rijtjes huizen ten oosten ervan. Ook de woonbebouwing tussen Groenstraat en Ringbaan-Zuid werd aangevuld.

Begin jaren tachtig is het bedrijventerrein tussen de Groenstraat en Ringbaan-Zuid ingevuld. Uit eind jaren tachtig dateert het sloop en nieuwbouw van de oude cluster jaren 20 woningen aan de Merodeplein en Sevenhoeksestraat. Recenter is het vervangend nieuwbouw van appartementen aan de Doelenstraat, de Geefhuishof en de Korvelseweg gerealiseerd.

2.4 Ruimtelijke structuur

De ontstaansgeschiedenis van dit stadsdeel is terug te vinden in de ruimtelijke opbouw ervan. Structurerende elementen in Oud-Zuid zijn de oude 'linten' met daarnaast de twee grootschalige elementen van het plan Rückert: de Piushaven en de Ringbaan (-Oost en -Zuid), de laatste in aangepaste vorm.

Tussen deze opvallende elementen in bevinden zich de meer ‘verscholen’ delen van Oud-Zuid, waaronder de woonbuurten, (oude) bedrijventerreinen en andere bijzondere elementen zoals kerken, kerkhoven, (voormalige) kloosters en kloostertuinen.

Ringbaan-Zuid

De Ringbaan ligt rondom het centrum en de omliggende, veelal vooroorlogse, woonwijken. De Ringbaan vormt een belangrijke drager voor de Tilburgse binnenstedelijke wegenstructuur. Het veelvuldig gebruik van de Ringbaan door (vooral) het autoverkeer maakt de aanliggende bebouwing beeldbepalend voor de stad. De Ringbaan-Zuid kent een ruim profiel en overwegend groen beeld. Dit geldt ook voor het traject van Ringbaan-Zuid aan de zuidzijde van het plangebied. Hier wordt de rijbaan met een groen middenberm door groene laanbeplanting aan weerszijden begeleid. Een parallelweg verschaft toegang voor de aanliggende bebouwing. Deze overwegend oude bebouwing is kleinschalig, laag (één tot twee lagen met een kap) en nauwelijks zichtbaar vanaf de rijbaan.



Ringbaan-Zuid

Linten

Met de 'linten' worden de oudste straten in het gebied bedoeld. Ze zijn voor het overgrote deel nog in tact. Tot vandaag de dag blijven ze belangrijk als ruimtelijke dragers van de wijk.

De linten zijn herkenbaar aan hun min of meer doorlopende straatwanden en grote diversiteit in het beeld. De bebouwing erlangs is namelijk in de loop der tijd perceelsgewijs 'gegroeid' in wisselend tempo en ten behoeve van zeer diverse invullingen. Daardoor zijn de korrelgrootte, massaopbouw, vormgeving en uitstraling zeer gevarieerd. Het voornaamste lint bij Fatima is de Broekhovenseweg, die tevens de westelijke grens van het plangebied vormt. Uitlopers ervan zijn de Gildebroederspad, Stevenzandestraat en de Heikestraat. Deze straten zijn nog alleen in het meest westelijke gedeelte, aan de Broekhovenseweg, als oude linten herkenbaar met de bijbehorende langzaam en perceelsgewijze gegroeide bebouwing. Verder oostwaarts zijn langs deze oude wegen clusterbebouwing gerealiseerd.



Gemengde bebouwing aan de Broekhovenseweg



Westzijde Heikestraat, één van de oudste linten

Clusterbebouwing

Binnen het plangebied kunnen een aantal voorname oostwest en noordzuid verbindingen onderscheiden worden. Deze straten zijn breder dan de andere met een overwegend groen aanzien. Aan de zuidzijde loopt in oostwestelijke richting de Groenstraat. Deze straat maakt deel uit van een oude route die tegenwoordig met de aaneenschakeling van Groenstraat-Oerlesstraat-Bergdijksestraat nog steeds herkenbaar is en heel Oud-Zuid doorkruist. Aan de noordzijde van het plangebied loopt in oostwestelijke richting de verbinding Vlimmenhoef-Mechtildisstraat-Hertogstraat-Fatimastraat. Fatimastraat wordt in oostelijke richting in het Piushavengebied doorgezet door de Lourdesstraat-Caspar Houbenstraat tot aan het Wilhelminakanaal. De voornaamste noordzuidverbindingen zijn: de Leenherenstraat, Kruisvaarderstraat en Jan van Rijzewijkstraat - allen strekken zich vanaf de Piushaven in het noorden tot Ringbaan-Zuid in het zuiden.

Deze straten vormen grofweg de randen van de clusters woningen die in het plangebied gerealiseerd zijn. Er kunnen vijf clusters onderscheiden worden, ieder van een andere periode en een aantal specifieke kenmerken qua stedenbouwkundig opzet en bebouwingstypologie. De woningen zijn echter nagenoeg allemaal te kenmerken als grondgebonden rijtjeshuizen van twee lagen, veelal met een kap. Over het algemeen is de voorgevel direct aan de straat gelegen.

Cluster rond Merodeplein

Hier bevond zich de oudste clustermatige opzet van huizen in de wijk. De kleine (arbeiders)woningen werden oorspronkelijk in 1921 gebouwd met het Merodeplein als centrale open groene plek. De straten daaromheen mondden nagenoeg allen op het plein. Deze stedenbouwkundige opzet werd behouden toen in 1988 de oorspronkelijke bebouwing vervangen werd door nieuwbouw van rijtjeshuizen.



Huizen rond het Merodeplein



Huizen in de Gildebroedersstraat

Cluster tussen Leenherenstraat en Kruisvaardersstraat (Fatima)

Deze cluster planmatig opgezet ruitjeshuizen is begin jaren veertig gebouwd. De meeste woningen bestaan uit twee lagen en een kap, maar er zijn ook rijtjes kleinere woningen van één laag met een kap. Evenals bij de cluster aan de Stuivesantplein is de typologie van gespiegelde woningen in de architectonische uitwerking goed herkenbaar. De stedenbouwkundige opzet bestaat uit twee oostwest lopende straten met haaks daarop meerdere noordzuid lopende straten. In twee van de straten worden de huizen in het midden van de straat teruggezet, zodat ze voortuinen krijgen en het straatprofiel zich even verbreedt ten opzichte van de nauwere begin en einde ervan.



Woningen uit begin jaren '50 met asymmetrisch straatprofiel



woningen met voortuin aan de Valkenierstraat

Cluster rond Stuivesantplein

Deze woonhuizen werden in de tweede helft van de jaren dertig gebouwd als ruimere (middenstands) woningen van twee lagen met een kap. Een spiegeling van twee aan twee is goed in de architectonische uitwerking herkenbaar. Hier dient het zeer ruime groene Stuivesantplein als het centrum van de daarop gerichte straten.

Cluster Wethoudersbuurt

De woningen in deze buurt, net als het eerste gedeelte het zorgcentrum en verpleeghuis St. Josefcare, werden net na de oorlog gebouwd. Tussen de Kruisvaardersstraat en de Wethouderslaan staan de zorgcentrum en verpleeghuis als een autonome bebouwing met veel groen er omheen. Die is in de loop der jaren behoorlijk aangepast en uitgebreid. Tussen de Wethouderslaan en de Jan van Rijzewijkstraat zijn de planmatig opgezette woningen gebouwd van twee lagen en een kap. Met een open bouwblokkenstructuur werd veel aandacht aan de bezonning besteed. De straten zijn oost-west

georiënteerd en de woningen noord-zuid. Het asymmetrische straatprofiel met een groenstrook aan de noordzijde zorgt voor voldoende zontoetreding van de woningen aan die kant.

Cluster tussen Groenstraat en Ringbaan-Zuid

De oostelijke helft van deze cluster bestaat uit planmatig opgezet woningbouw van twee lagen en een kap. Langs de als oude weg reeds bestaande Groenstraat werden de huizen al voor de oorlog gebouwd. De rest van het deellocatie van begin jaren vijftig, kreeg een invulling langs de Ringbaan en rond een centraal pleintje. De westelijke helft van deze deellocatie was in het verleden bezet door twee oude fabrieksgebouwen. Deze werden begin jaren tachtig vervangen door een kleinschalig bedrijventerrein van enkele bedrijfshallen gesitueerd lang een L-vormig toegangsweggetje.



Woningen aan het centrale Troubadourplein



Bedrijventerrein Broekhoven

Voormalige Phoenixterrein

Het oude Phoenixterrein, een voormalig fabriekscomplex aan de Mechtildisstraat, tussen de woonbebouwing van Merodeplein en Fatima in, is niet meer als zodanig in gebruik. De oude fabrieksgebouwen zijn - op de schoorsteen na - geheel gesloopt.

Een nieuw plan voorziet in een nieuwe invulling met woonbebouwing voor het gebied. De grondgebonden woningen en de appartementen voor senioren (drie en vier lagen hoog) worden lang de randen van het terrein gesitueerd, rond een centraal verkeer- en verblijfsgebied. Dit centrale plein is openbaar en wordt gekenmerkt door groene aankleding met gras en bomen.

Verkeersstructuur

De wijk Fatima wordt aan twee zijden ontsloten door wegen met een hoge verkeersintensiteit. De twee ontsluitingswegen zijn de Piusstraat-Broekhovenseweg en de Ringbaan-Zuid. De Ringbaan-Zuid ontsluit niet alleen Fatima. Ook de binnenstad en de wijk Groenewoud ten zuiden van het plangebied worden door deze weg ontsloten. Bovendien leidt de Ringbaan-Zuid naar de snelweg A58, waardoor de verkeersintensiteit nog hoger wordt. Aan de westzijde van Fatima wordt de wijk ontsloten door de Broekhovenseweg en de Piusstraat. Deze wegen worden ook intensief gebruikt, omdat dit samen met de Korvelseweg en Bredaseweg de wegen zijn die naar het centrum van Tilburg leiden vanuit het zuiden. Deze hoofdstructuur is op de afbeelding hiernaast weergegeven. Deze wijkontsluitingswegen vormen samen met de Groenstraat de hoofdstructuur van de wijk. De Groenstraat is een van de belangrijke doorgaande wegen van de wijk Fatima. De wijk Broekhoven maakt via de Groenstraat verbinding met Fatima. In het gehele plangebied is er rekening gehouden met het fietsverkeer. Er zijn zowel vrij liggende fietspaden als op de rijbaan aangegeven fietsstroken aanwezig.



Groenstraat



Verkeershoofdstructuur

Groenstructuur

De groenstructuur van Fatima wordt op de afbeelding hieronder weergegeven. Op de afbeelding is te zien dat de belangrijkste groenelementen bestaan uit laanbeplanting langs de hoofdstructuur. Deze wegen hebben een ruim opgezet profiel met brede grasbermen, waarin bomenrijen staan. Het bedrijventerrein onder de Groenstraat is een opvallend gebied zonder.

De wijk bevat enkele plaatsen waar openbaar groen ligt in de vorm van plantsoenen. Deze plantsoentjes zijn bescheiden van omvang en dienen als kijkgroen of als functioneel groen, bijvoorbeeld als "voetbalveldje".

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich het Leypark dat door vele bewoners uit die buurt gebruikt wordt zowel als ontspanningsplaats als recreatieve plaats. Dit park is dan ook een toegevoegde waarde voor de wijk Fatima.



Groenstructuur



Stuivesantplein

Toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen buiten het plangebied

Het gebied rond de Piushaven wordt vanaf begin 2007 herontwikkeld. De oude bedrijven en bedrijfterreinen zullen gesloopt worden en hiervoor komt een centrumstedelijk woonprogramma terug. Tevens wordt de recreatiefunctie van de Piushaven versterkt.

2.5 Functionele structuur

De functionele structuur van de stad hangt voor een groot deel samen met de fysieke structuur. Dit geldt in hoge mate voor de 'Oude Stad', waar de wijk Fatima onderdeel van is. In de gegroeide lintbebouwde hoofdstructuur zoals Broekhovenseweg en Groenstraat is in de loop van de tijd menging van functies ontstaan en behouden gebleven. Ook langs de Ringbaan-Oost en -zuid komt menging van functies voor, op grote schaal en met een kleine verscheidenheid.

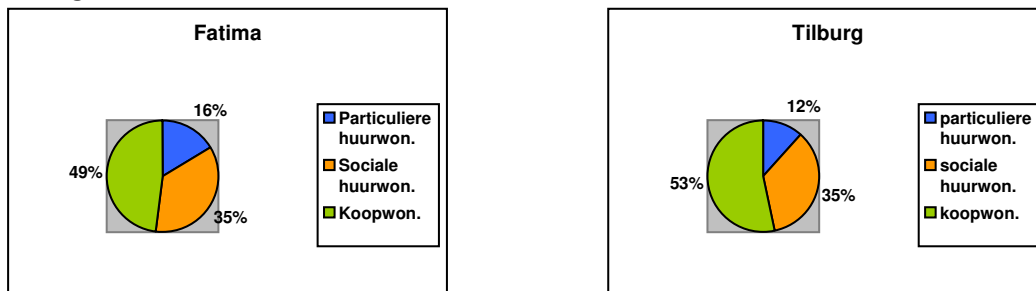
In de destijds geplande structuur, de zogenaamde "clusterbebouwing" overheerst de woonfunctie. Bedrijfsgebieden zijn gelegen langs het zijkanaal, in het zuidoosten langs het Wilhelminakanaal en in het zuidwesten nabij Broekhovenseweg en Groenstraat. Detailhandel zoals een supermarkt is te vinden langs de oude linten. Een zorgcentrum voor ouderen ligt aan de Ringbaan-Zuid. In dit hoofdstuk zullen de verschillende functies van de wijk aanbod komen.

Wonen

De bebouwingsdichtheid in Fatima bedraagt ongeveer 36 woningen per hectare. Binnen het gebied kunnen verschillende woonmilieus worden onderscheiden. Een groot deel van de woningvoorraad is van voor de oorlog of is gebouwd in de periode vlak daarna. Op enkele plaatsen in het gebied is in de jaren tachtig op wat grotere schaal nieuwbouw gerealiseerd. Het gaat hierbij o.a. om de omgeving van het Merodeplein.

In Fatima bevinden zich verschillende complexen woningen in minder goede staat. Er komen steeds meer studentenhuizen voor in de wijk, waardoor het onderhoud terugloopt. Het gaat hier vooral om woningen in de Wethoudersbuurt.

42% van de woningen in de wijk Fatima bestaat uit sociale huurwoningen en 58% bestaat uit koopwoningen. In Tilburg is deze verhouding 39% sociale huurwoningen en 61% koopwoningen. In de figuren is te zien dat de verhouding tussen sociale huurwoningen en koopwoningen in Fatima ongeveer gelijk is aan die van Tilburg.



Verhouding koop- en huurwoningen Bron: stadsmonitor tilburg

Hieronder is weergegeven hoe de eengezins- en meergezinswoningen zich verhouden. Hier is te zien dat de gemiddelde verhouding in Tilburg zo goed als gelijk is aan die in de wijk Fatima, wat opvallend is, aangezien deze wijk nabij het centrum van Tilburg is gesitueerd. Over het algemeen treft men in een buurt dichtbij de binnenstad meergezinswoningen aan en dus een hogere dichtheid.



Verhouding een- en meergezinswoningen Bron: stadsmonitor Tilburg

Maatschappelijke voorzieningen

Basisonderwijs en kinderopvang is verspreid over het plangebied aanwezig. Verder is in deze wijk de belangrijke cluster Zorgcentrum-Zuid te vinden met daaraan het verpleeghuis St. Jozefzorg. Deze zijn van belang voor de hele stadsdeel. Aan de noordzijde van het zorgcentrum, in het oostelijke gedeelte van het plangebied, is buurthuis De Kubus gelegen. Een tweede buurthuis, De Twern, is gelegen aan de Heikestraat, in het westelijke gedeelte van het plangebied. De kerk aan de Broekhovenseweg, op het kruispunt met de Piusstraat en Bisschop Zwijsenstraat, is nog steeds als zodanig in gebruik.

Recreatief (mede)gebruik

Openluchtrecreatie, locaties waar men kan spelen en wandelen, zijn in het plangebied nauwelijks te vinden. Wel zijn er in de directe omgeving buiten het plangebied dergelijke recreatiemogelijkheden aanwezig. In het zuiden is het Leypark de grootste groenzone, dit park ligt net buiten het plangebied. De Piushaven, eveneens buiten het plangebied, heeft een functie voor de recreatievaart, hoewel de voorzieningen op dit moment minimaal zijn. Aan haven, zijkanaal en Wilhelminakanaal kan gevestigd worden. Verder vormt de binnenstad en met name de Heuvel (bioscopen, discotheken, poolcentrum e.d.) een belangrijk uitgaansgebied. De binnenstad is gemakkelijk bereikbaar, zeker per fiets en als voetganger. Er is een sauna in de Groenstraat en een scouting op het Troubadourplein.

Woonwerkmilieu

Verspreid in het plangebied komt beroep aan huis voor. Deze functie houdt in dat minstens één lid van het huishouden woonachtig in het betrokken pand de betrokken activiteit uitoefent. Verschijningsvorm en oppervlaktebeslag zijn hierbij ondergeschikt aan de eigenlijke woonfunctie.

Oud-Zuid ontleent kracht aan de verwevenheid van functies langs de linten. Hierdoor ontstaat differentiatie in het straatbeeld, levendigheid en onderlinge samenhang. De aanwezigheid van woningen draagt bij aan de sociale veiligheid in deze straten. Aan de andere kant brengt deze verwevenheid van functies ook een zekere kwetsbaarheid met zich mee. Bedrijvigheid kan overlast veroorzaken ten opzichte van woningen. Bovendien kan er versnippering van functies ontstaan en het evenwicht kan gemakkelijk verstoord worden als bepaalde aanwezige functies zullen verdwijnen en andere functies daarvoor in de plaats komen.

Detailhandel

De detailhandel wordt voornamelijk langs de oude linten geconcentreerd, met name de Broekhovenseweg. Voor de dagelijkse boodschappen is men aangewezen op de Jumbo-vestiging op de hoek Broekhovenseweg en Groenstraat. Ten westen van de Broekhovenseweg, net buiten het plangebied is er een Aldi-supermarkt te vinden.

Voor de niet-dagelijkse boodschappen en het uitgebreid winkelen kan men naar de binnenstad, in de directe nabijheid. Binnen het plangebied zelf bevindt zich ook een rijtje winkelpanden aan de Fatimastraat (aan de hoek met de Kruisvaardersstraat).

Horeca

In het plangebied komen weinig horecavestigingen voor. Er zit een cafetaria middenin het rijtje winkels aan de Fatimastraat (hoek Kruisvaardersstraat). Aan de Broekhovenseweg is er een enkele horecagelegenheid te vinden.

Bedrijven

In de Zuid-Westelijke hoek van het plangebied, achter de bebouwing aan de Broekhovenseweg en tussen Ringbaan-Zuid in het zuiden en Groenstraat in het noorden, bevindt zich bedrijventerrein Broekhovenseweg. Twee oude fabrieken werden begin jaren tachtig vervangen door een reeks bedrijfshallen. Het betreft ruim twintig hallen van één laag, in grootte variërend tussen 200 en 2000 m². De overwegend kleine bedrijven worden omsloten door een toegangsweggetje c.q. laad- en losruimte die vanaf de Broekhovenseweg en de Groenstraat te bereiken is. Het voormalige Phoenix bedrijventerrein (zie paragraaf 2.4) bestond voorheen uit middelgrote bedrijfshallen. Momenteel wordt het bedrijventerrein herontwikkeld voor woningen. Er zijn verder in het plangebied voornamelijk kleinschalige bedrijven te vinden. In de figuur hieronder wordt weergegeven hoe de verschillende sectoren zich verhouden.

2.6 Technische infrastructuur

Algemeen

Binnen het plangebied is sprake van enkele belangrijke technische infrastructurele voorzieningen, welke mogelijk gevolgen hebben voor ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving. Hieronder zal op deze categorie nader worden ingegaan. De tracés van hoofdtransportleidingen/-kabels zijn alleen op de plankaart aangegeven voorzover deze betrekking hebben op bestemmingen waarop een bouwtitel rust. Binnen de bestemming VV, V, V+, en VW zijn geen tracés van hoofdtransportleidingen/-kabels aangegeven mede gelet op het openbaar karakter (eigendom) van het gebied, de hoeveelheid kabels/leidingen binnen deze bestemmingen en het verbod tot bouwen met overschrijding van de voorgevelrooilijn c.q. de grens van het bijzonder bouwregime (artikel 3.7 voorschriften).

Eventuele tracés van hoofdtransportleidingen/-kabels die in het kader van externe veiligheid van belang zijn, worden wel op de plankaart aangegeven vanwege het feit dat de veiligheidscontouren op de plankaart moeten worden aangegeven.

Binnen het plangebied van 'Fatima 2007' komen geen tracé s van hoofdtransportleidingen voor waarop een bouwtitel rust.

Kabels en leidingen

Door een aantal straten lopen **gastransportleidingen** van de Essent waarvoor bij werkzaamheden een afstand van 3,5 meter t.o.v. deze leidingen dient te worden aangehouden. In verband met de beperking van de bebouwingsmogelijkheden die kunnen voortvloeien uit de aanwezigheid van gastransportleidingen zijn deze leidingen op de plankaart aangegeven, voorzover sprake is van bestemmingen waarop een bouwtitel rust.

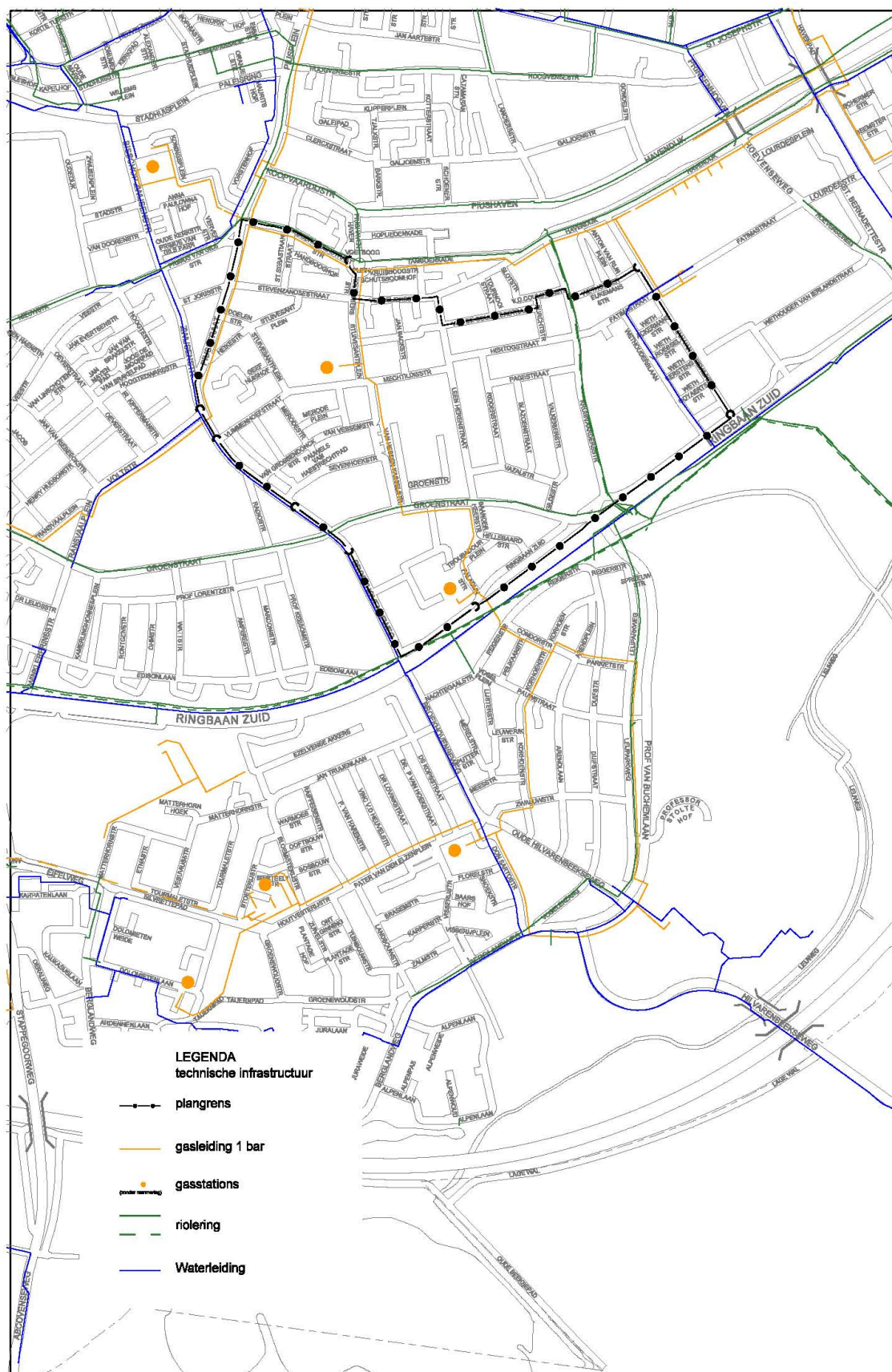
Ook komen binnen het plangebied een **watertransportleiding** alsmede **hoofdrioleringen**.

In de voorschriften is in artikel 3 "algemene bebouwingsvoorschriften" als bepaling opgenomen dat bebouwing binnen de toetsafstand alleen mogelijk is via vrijstelling na verkregen toestemming van de leidingbeheerder.

Binnen het plangebied is geen sprake van dergelijke tracé s van hoofdtransportleidingen.

Overige

*Binnen het plangebied komen geen **straalpaden** voor, die radiografische verbindingen door Nederland vormen t.b.v. de communicatie.*



Globale ligging hoofdtracés kabels en leidingen binnen plangebied

3. Vigerend beleid

3.1 Gemeentelijk beleid – algemeen

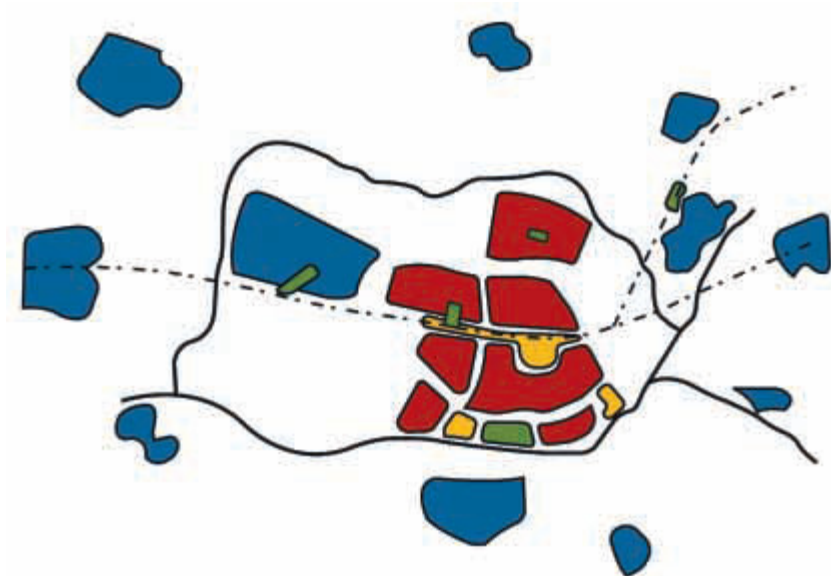
In Tilburg zijn op verschillende terreinen beleidsnota's van toepassing. Het beleid in deze nota's vormt de basis voor het bestemmingsplan "fatima". In dit hoofdstuk zal per beleidsveld een concrete vertaling van het beleid gericht op het plangebied plaatsvinden, voor zover van toepassing. Als afzonderlijke bijlage bij het bestemmingsplan is een samenvatting van de actuele beleidsnota's opgenomen.

3.2 Ruimtelijke Structuurvisie Tilburg 2020

De Structuurvisie is de ruimtelijke vertaling en onderlinge afstemming van de ambities van de gemeente op de gebieden wonen, werken, voorzieningen, recreatie, mobiliteit, natuur, water en landelijk gebied tot 2020.

De oude delen van Tilburg kenmerken zich door hun door linten verbonden Frankische driehoeken. Nog steeds ademen deze plekken een eigen sfeer en karakter uit. Het thema "stad van contrasten" krijgt zijn uitwerking in het behoud van de historische dorps structuur van de linten en de historische driehoekige pleinen. Tilburg is vanuit deze dorpen gegroeid tot een stad, met haar eigen unieke verschijningsvorm.

Die valt uiteen in een aantal verschillende categorieën.



Onder andere de volgende categorieën worden onderscheiden (zie bovenstaande figuur):

1. dorpen in de stad (rood): de "oude dorpen" binnen de Oude Stad en de uitbreidingen die pal tegen de Oude Stad aanliggen. Binnen de dorpen in de stad zijn vaak de historische structuren terug te vinden;
2. dorpen rond de stad (blauw);
3. stad met stedelijke uitstraling (geel);
4. stad met overige bijzondere stedelijke elementen (groen).

Het dorps karakter van Tilburg wordt gevormd door het behoud van de cultuurhistorische waarde van de stad met haar driehoekige pleinen en linten.

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is het van belang dat de traditionele linten hun kleinschalige karakter behouden, maar door nieuwe ontwikkelingen krijgen zij een nieuwe betekenis en blijven zij

vitaal: "behoud door ontwikkeling". Achter de kleinschalige structuren van de linten bevinden zich vaak rustige, monofunctionele woongebieden.

3.3 WoonVisie Gemeente Tilburg

Het gemeentelijk beleid op het gebied van volkshuisvesting en woonkwaliteit volgt uit de Woonvisie (van januari 2002). Hierin geeft de gemeente aan meer ruimte te bieden voor mensen om hun woonwensen te realiseren. De vraag naar meer kwaliteit van de woning en de woonomgeving komt nog meer centraal te staan. Daarnaast ligt er een inspanningsverplichting om de zeggenschap van de bewoner over de te bouwen woningen te vergroten, te blijven zorgen dat ook mensen met een (financieel) kwetsbare positie huisvesting naar wens kunnen vinden en de mogelijkheden vergroten dat mensen met een gecombineerde woonzorgvraag zelfstandig kunnen (blijven) wonen.

3.4 Hoofdpijnen economisch beleid Tilburg 2001-2010

De beleidsnota beoogt de hoofdpunten weer te geven van het toekomstige Tilburgse economische beleid en vormt een onderdeel van het totale gemeentelijke beleid zoals onder andere is vastgelegd in het meerjaren investerings- en ontwikkelingsprogramma (MIOP), Perspectiefnota en ABP.

In deze beleidsnota is geconstateerd dat Tilburg haar toekomstige economisch beleid moet richten op het verder verbeteren van haar vestigingsklimaat door onder andere:

- a. het scheppen van een gevarieerd en kwalitatief hoogwaardig aanbod van (binnenstedelijke) bedrijventerreinen en kantorenlocaties;
- b. versterken/behoud detailhandelsstructuur;
- c. behoud van passende verspreide bedrijvigheid in het stedelijk gebied;
- d. het voeren van een aanbod- en vraaggericht arbeidsmarktbeleid;
- e. te investeren in projecten en samenwerkingsverbanden;
- f. de aandacht voor de industrie te verbreden naar andere sectoren als de zakelijke dienstverlening en daarop een flinke acquisitie-inspanning plegen.

Als beleidsvoornemen staat in de nota vermeld dat de gemeente zich zal blijven inspannen voor de industrie. Dit komt tot uitdrukking in de missie 'Tilburg Moderne Industriestad', maar ook door deelname aan belangenorganisaties als het ITSO. Een goede bereikbaarheid is voor de industrie en andere sectoren van groot belang. Hierbij van belang zijnde projecten zijn de realisatie van de Noordwesttangent, de ontwikkeling van Vossenbergh West II en de verbreding en verdieping van het Wilhelminakanaal. Tilburg versterkt haar positie als logistiek knooppunt.

Rijk en provincie werken mee aan en participeren de komende periode substantieel in de gewenste multimodale ontsluiting van Tilburg.

Bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen zal een kwaliteitsimpuls worden gegeven aan de nog te ontwikkelen bedrijventerreinen waarbij duurzaamheid, kwaliteitsdifferentiatie en intensivering van het ruimtegebruik voorop staan. Parkmanagement zal de basis moeten gaan vormen voor kwaliteitsbeheer. De komende jaren zullen ontwikkeld gaan worden de bedrijventerreinen Vossenbergh West II, Surfplas/Bakertand en Loven-Noord/Rugdijk. Beoogd wordt tot 2015 jaarlijks 25 ha. bedrijventerrein bouwrijp op te leveren. Voor 2005 zal, met participatie van het bedrijfsleven en waar wenselijk, parkmanagement worden ingevoerd.

Het actief gemeentelijk vestigingsbeleid is gericht op: de herontwikkeling van vastgoed, revitalisering van (binnenwijkse) bedrijventerreinen en functiemenging tussen wonen en werken in het stedelijke gebied.

Beoogd wordt om tot 2005 60 hectare revitalisering op de terreinen Kanaalzone, Kraaiven Zuid-Oost en Loven-Zuid af te ronden. Revitalisering van 10 ha binnenwijkse bedrijventerreinen.

Herontwikkeling van 10 ha. bedrijfsmatig vastgoed op binnenwijkse terreinen. Herontwikkeling van 15 ha. bedrijfsmatig vastgoed op de Kanaalzone, Kraaiven en Loven.

3.5 Ruimte voor Detailhandel

Het uitgangspunt van het gemeentelijke detailhandelsbeleid (nota Ruimte voor Detailhandel, 2002) is

een bijdrage te leveren aan versterking en verbreding van de detailhandel in de buurten, in de wijken, in de dorpen, in de binnenstad en in de werkgebieden teneinde de werkgelegenheid te versterken en de inwoners van stad en regio een winkelaanbod te bieden dat past bij de status van Tilburg als zesde stad van het land.

In deze verzorgingsstructuur wordt een drieslagmodel gehanteerd. Dit model legt een relatie tussen het koopgedrag van consumenten en de in het winkelgebied aanwezige soorten winkels en branches. Het drieslagmodel onderscheidt drie typen winkelgebieden:

Allereerst centra voor recreatief winkelen, meestal gevestigd in stadscentra en stadsdeelcentra waarbij veel functiemenging plaatsvindt tussen winkelen, cultuur, horeca en leisure.

Als tweede worden de gemakscentra voor dagelijkse artikelen genoemd. Deze gemakscentra zijn veelal gevestigd in wijk- en buurtcentra, maar als gemakswinkel ook daarbuiten en als solitaire supermarkt ook te vinden aan belangrijke verkeersassen, het accent ligt op de dagelijkse behoeften van de consumenten.

Tenslotte zijn er de centra voor doelgerichte aankopen. Hieronder worden concentraties detailhandel verstaan gelegen buiten het stadscentrum en buiten de woongebieden, goed bereikbaar per auto, met grote vestigingen, het accent ligt op volumineuze artikelen.

Verspreid over het gehele plangebied zijn diverse detailhandelsvestigingen te vinden. Deze variëren van supermarkt tot bakkers en kleine winkels.

Perifere detailhandel

Voor de centra voor doelgerichte aankopen zal de bestemming perifere detailhandel gelden. In deze centra zijn uitsluitend detailhandelsactiviteiten toegestaan die vallen onder de hoofdbanches: sport/spel, plant/dier, bruin & witgoed, fiets & auto-accessoires, doe-het-zelf, wonen, auto/boot/caravan. Daarnaast mogen de winkels in deze centra producten verkopen uit andere hoofdbanches, mits ze verwant zijn aan de hoofdactiviteit van de betreffende winkel. Winkels in de centra dienen een minimale omvang te hebben van 750 m² v.v.o. winkelruimte. Daarvan mag met een beperkt aantal kleinere winkels afgeweken worden als dat voor de completering van een themacentrum nodig is. In bijzondere gevallen kan de gemeente aanvullende branchevoorschriften stellen, bijvoorbeeld waar het gaat om een zeer bijzonder concept als een groen tuincentrum of om beperkte detailhandelactiviteiten binnen een sportinstelling.

In het plangebied is sprake van perifere detailhandel langs de Ringbaan Zuid

3.6 Binnenwijkse bedrijventerreinen

De revitalisering van binnenwijkse bedrijventerreinen is uitgewerkt in de nota Bedrijvigheid op Binnenwijkse bedrijventerreinen (1999). Binnenwijkse bedrijventerreinen leveren een bijdrage aan de levendigheid in de wijken en zijn van belang voor de werkgelegenheid (broedplaatsfunctie). Daarom wordt er naar gestreefd deze terreinen te behouden als vestigingsplaats voor bedrijven.

Binnen het plangebied Fatima 2007 komt aan de Groenstraat een binnenwijken bedrijventerrein voor.

3.7 Verspreide bedrijvigheid

Verspreide bedrijven zijn bedrijven die niet op bedrijventerreinen, binnenstedelijke bedrijventerreinen of in het centrum zijn gevestigd. Het gaat dus om bedrijven in woongebieden of gemengde gebieden (nota verspreide bedrijvigheid, 2002). Verspreide bedrijvigheid is van wezenlijk belang voor de Tilburgse economie. Er werken veel mensen en voor de zakelijke dienstverlening zijn woonmilieus en gemengde milieus zelfs de belangrijkste vestigingsplaats. Behoud en waar mogelijk versterking van deze vestigingsplaatsen is vanuit economisch oogpunt zeer gewenst, ook vanwege het tekort aan ruimte op bedrijventerreinen.

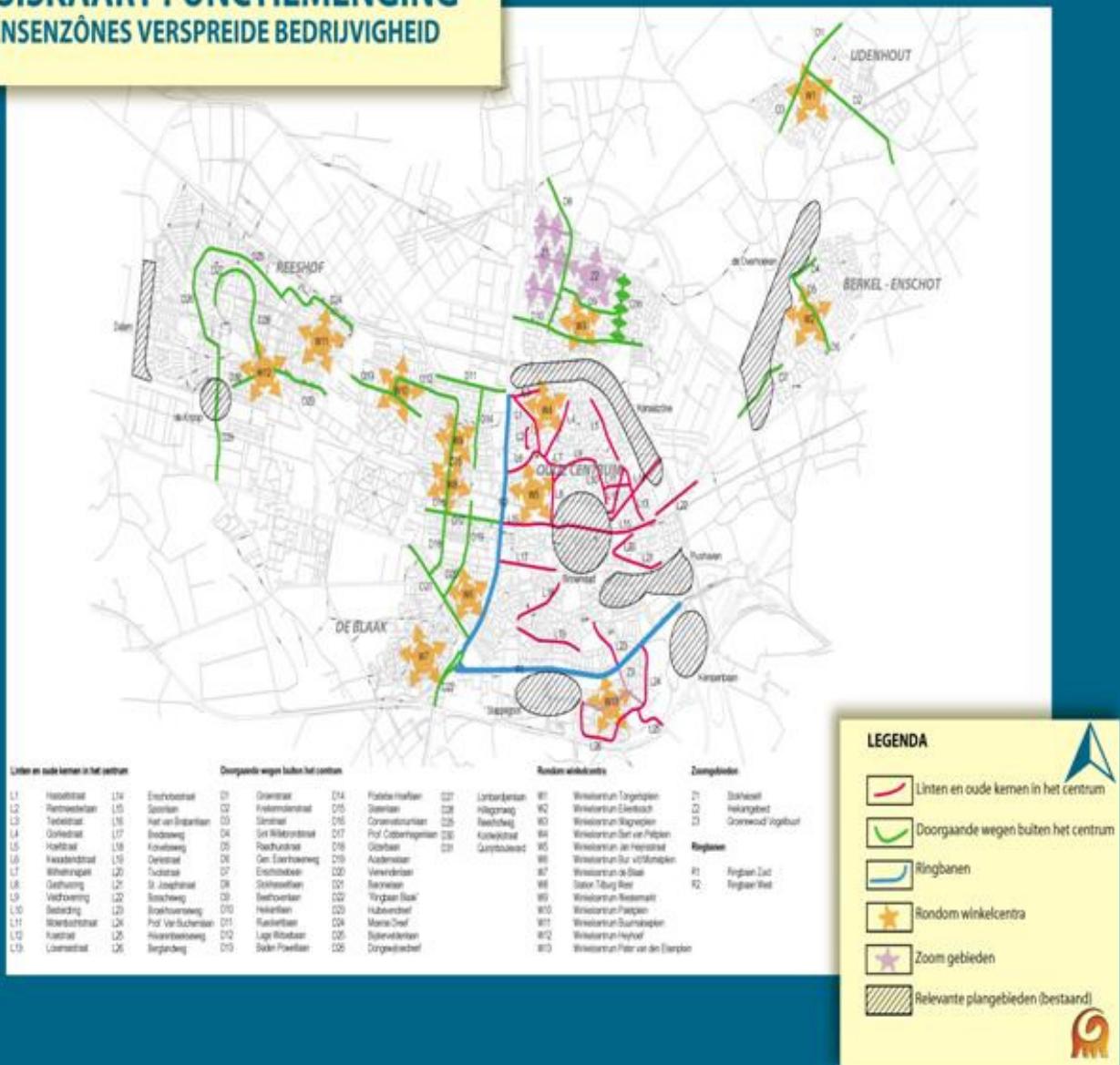
In het plangebied Fatima 2007 bevindt zich kleinschalige bedrijvigheid. Het gebied moet deze broedplaatsfunctie behouden. Daarbij moet wel extra aandacht besteed worden aan de milieuhygiënische gevolgen van het combineren van wonen en werken. Om tot concretisering van functiemenging te komen is een 'basiskaart functiemenging wonen – verspreide bedrijvigheid' uitgewerkt.

Vitaal bij elkaar, basiskaart functiemenging wonen en verspreide bedrijvigheid

Deze kaart is sinds 2004 beschikbaar. Op deze kaart worden zogenaamde kansenzones voor ruimtelijk-functionele mogelijkheden voor functiemenging aangegeven. Deze kansenzones zijn bestaande straten of woonblokken waarin functiemenging met verspreide bedrijvigheid nadrukkelijk gewenst is. Op basis van deze informatie kan de gemeente nog gericht sturen op een grotere functiemenging in die gebieden die zich daar voor lenen.

Voor het plangebied Fatima 2007 betekent dit dat de Broekhovenseweg een kanszone is. De Broekhovenseweg valt onder het type 'Linten en oude kernen in het centrum'. Deze kansenzones kennen een groot aantal passanten, zowel op de fiets en te voet als met de auto en openbaar vervoer. De bereikbaarheid is goed, alleen het parkeren kan op veel plaatsen een probleem opleveren. Dit omdat er weinig parkeerplaatsen zijn en omdat er veel betaald parkeren is. De mogelijkheden voor laden en lossen zijn ook gering. Omdat deze wegen reeds een hoge mate van functiemenging kennen, zijn bewoners en gebruikers van de straat gewend aan levendigheid en dynamiek. De kansenzones hebben een binnenstedelijke uitstraling en de representativiteit is in de meeste gevallen goed. De huizen bieden echter zowel op de kavel als in de woning weinig ruimte. De kansen voor het type bedrijfshuisvesting liggen met name bij kleine ondernemingen in huis en ondernemingen tussen woningen, die voordeel hebben bij een zichtlocatie, een centrale stedelijke ligging en aanloop van klanten. Voor het overige is dit type zone geschikt voor alle sectoren behalve de ambachtelijke bedrijvigheid in verband met (geluid) hinder.

BASISKAART FUNCTIEMENGING KANSENZONES VERSPREIDE BEDRIJFVIGHEID



3.8 Ruimte voor Kantoren

Binnen het plangebied 'Fatima 2007' komen geen grootschalige zelfstandige kantoren voor. Ook binnen de nota 'Ruimte voor kantoren' zijn hiervoor geen mogelijkheden opgenomen.

3.9 Grote panden

Binnen het plangebied "Fatima 2007" komen geen grote woonpanden voor waarop de "nota grote panden" van toepassing is.

3.10 Horeca

Van het plangebied Fatima 2007 is door betrokkenen bij de totstandkoming van de horecanota een profiel gemaakt. Op basis van diverse criteria is voor het plangebied de beleidsinzet bepaald. De beleidsinzet consolideren is leidend voor dit plangebied. Consolideren wil niet meer zeggen dan dat bestaande positief bestemde kavels de horecabestemming kunnen blijven behouden.

Consolideren wil ook zeggen dat alle genoemde richtlijnen met betrekking tot de vestigingsmogelijkheden strikt zullen worden toegepast.

Binnen het plangebied komen verspreid enkele locaties voor waar horecagelegenheden gevestigd zijn. In de afzonderlijke bijlage bij de voorschriften zijn deze horecagelegenheden opgenomen.

3.11 Tilburgs Verkeers- en Vervoersplan (Mobiliteit in balans)

3.11.1 Algemeen beleidskader verkeer en vervoer.

Het vigerende verkeers- en vervoersbeleid voor de gemeente Tilburg is vastgelegd in het Tilburgs Verkeers- en VervoersPlan (TVVP), mobiliteit in balans. Het plan schetst in hoofdlijnen het beleid voor nu en de lange termijn (planhorizon 2015). Het plan geeft aan hoe de bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid in een goede balans met elkaar moeten worden vormgegeven. Hoofdkeuzes die daarbij worden gemaakt zijn:

- het verkeer mag de komende tijd groeien, maar niet altijd en overal. Groei is toegestaan op de zgn. hoofdnetten waar de verkeersfunctie voorop staat. In de tussenliggende verblijfsgebieden zijn de inliggende functies als wonen, werken en winkelen het belangrijkste en moet het verkeer zich hieraan aanpassen;
- de groei in mobiliteit moet met alle vervoerswijzen in een goede onderlinge samenhang worden opgevangen; een één-én beleid dus.

De gemeenteraad van Tilburg heeft het TVVP in haar vergadering van 15 december 2003 vastgesteld.

3.11.2 Autoverkeer

De begrenzing van het plangebied aan de westzijde wordt gevormd door de Ringbaan West. Binnen het plangebied ligt tevens de Ringbaan noord. Deze ringbanen, die als gebiedsontsluitingswegen zijn aangewezen, maken belangrijk onderdeel uit van het drie-ringenstelsel in de stad. Voor de bereikbaarheid van de binnenstad wordt zo veel mogelijk verkeer van de Cityring naar de ringbanen geleid en dat van de ringbanen naar de tangenten aan de rand van de stad. Het TVVP spreekt van het principe 'van binnen naar buiten'. De ringbanen moeten op die toekomstige functie opnieuw worden aangepast. Hiervoor wordt een project 'Herwaardering ringbanen' opgestart.

3.11.3 Parkeren

In het TVVP is (in de bijlagen) een notitie met parkeernormen toegevoegd. Deze geven aan met welke aantallen parkeerplaatsen bij verschillende activiteiten (bijv. wonen, kantoren, winkels) moet worden gerekend in onderscheiden gebieden in de stad. In de voorschriften (artikel 6) is voor de parkeernorm een verwijzing naar de Bouwverordening opgenomen.

De vraag naar parkeerplaatsen wordt, behalve door aard en omvang van een functie, in belangrijke mate bepaald door de locatie van de functie en het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerwijzen. Zo is onder andere de stedelijkheidsgraad van de gemeente als geheel van invloed op het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerwijzen, de autoafhankelijkheid en dus de hoogte van de parkeerkencijfers.

Functies in het centrum van een stad hebben een lagere parkeervraag dan functies van dezelfde aard elders in de stad. Dit komt o.a. door het aanbod en de kwaliteit van andere vervoerswijzen, zoals het openbaar vervoer. Hierdoor komen minder gebruikers van een functie met de auto. Ook is het zo dat in het centrum de functies die belangrijk zijn voor de bewoners (winkels, scholen enz) binnen handbereik liggen, zodat de autoafhankelijkheid er doorgaans lager is dan op andere locaties.

Dit gegeven is voor het CROW aanleiding geweest om bij de ontwikkeling van nieuwe parkeerkencijfers rekening te houden met de stedelijkheidsgraad van een plaats/gemeente en daarbinnen vervolgens onderscheid te maken in "stedelijke zones".

Ten aanzien van de onderverdeling in stedelijk zones wordt in de gemeente Tilburg het uitgangspunt gehanteerd:

- centrum van Tilburg (zone A);
- rest Oude Stad (het gebied dat is gelegen tussen de ringbanen exclusief het Centrum) met bovendien de buiten de ringbanen gelegen woonbuurten Armhoef, Jeruzalem en Broekhoven Zuid¹⁾ alsmede de Ruimtelijke knooppunten Kempenbaan en 't Laar²⁾ (zone B);
- het overige gebied van de klasse "zeer sterk stedelijk" (zone C).

Het gebied van de klasse "niet stedelijk" (buitengebied, Berkel Enschoot en Udenhout) is niet verder

onderverdeeld en wordt aangeduid als zone D.

De zonering van de gebieden is echter niet statisch en kan evenwel gedurende de planperiode op onderdelen worden aangepast door het college van Burgemeester en Wethouders.

Parkeernormen

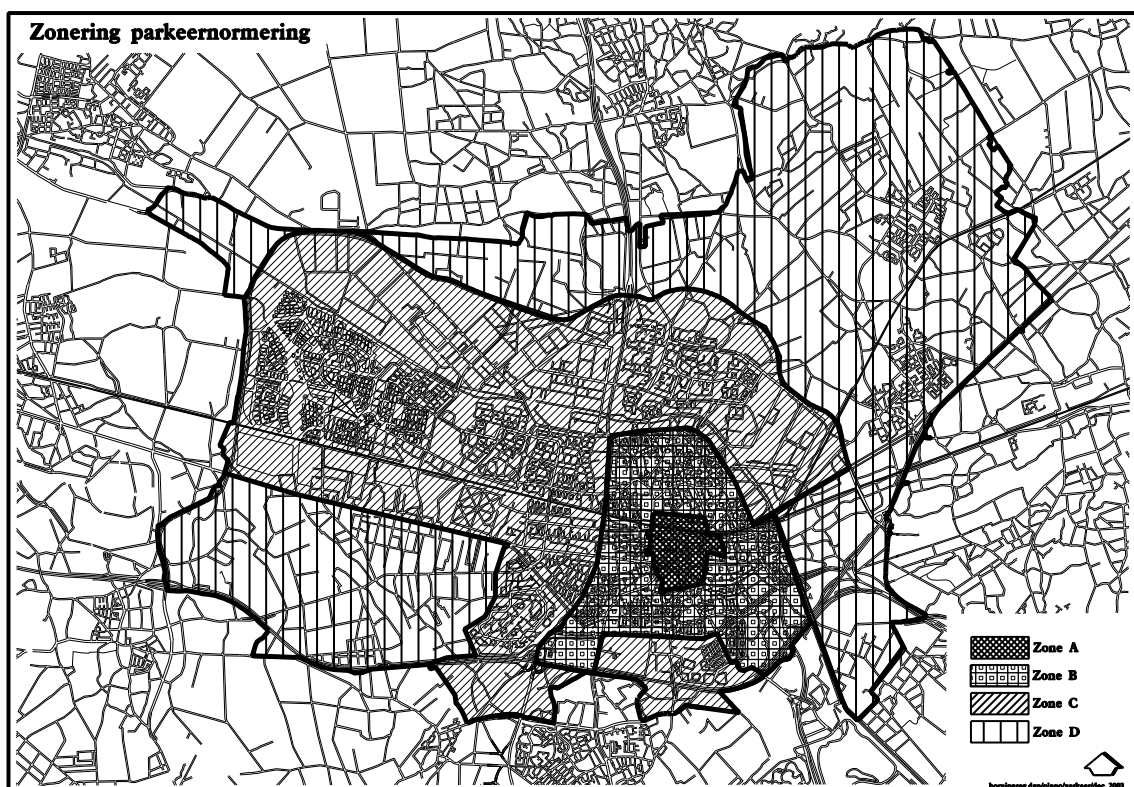
Bij de ontwikkeling van bouwplannen moet er rekening mee gehouden worden dat de bereikbaarheid gewaarborgd blijft. Dat betekent onder andere dat er door de initiatiefnemer op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Men moet voldoen aan minimumnormen, zodat parkeerproblemen niet worden afgewenteld op de openbare ruimte. Parkeernormen kunnen ook worden gebruikt om een te sterke groei van de automobiliteit tegen te gaan. Om die reden wordt voor de functie kantoren naast de minimumnorm ook een maximumnorm gehanteerd. Voor kantoren dient de te hanteren parkeernorm te liggen tussen de maximum- en minimumnorm. Tilburg hanteert eigen parkeernormen die zijn opgenomen in de 'Notitie parkeernormen Tilburg' die regelmatig wordt aangepast aan ontwikkelingen en gewijzigde inzichten. Deze normen vallen grotendeels samen met de in 2003 geactualiseerde parkeerkencijfers van het CROW maar betreffen deels ook een eigen gemeentelijke invulling.

Plangebied 'Fatima 2007'

Het plangebied 'Fatima 2007' ligt ten aanzien van de parkeernormering in zone B.

In het plangebied is de parkeerdruk wisselend. In enkele straten is sprake van een hoge parkeerdruk, maar over het algemeen valt het mee.

Hier en daar kan de parkeerdruk zo hoog worden dat op middellange of lange termijn sturend opgetreden moet worden. Parkeerregulering in de vorm van betaald parkeren en vergunningenparkeren zal dan noodzakelijk worden. Dit speelt op kortere termijn met name in de noordwesthoek van Fatima dat het dichtst bij het stadscentrum ligt.



Zonering parkeernormering

3.12 Fietsplan Tilburg

Het college heeft op 1 april 2006 het fietsplan "Tilburg Fietst, Fietsplan 2005 - 2015" vastgesteld. Het Fietsplan bevat een scala van beleidsvoornemens en uitvoeringsmaatregelen die gericht zijn op aanleg, onderhoud, doelgroepenbeleid, stallingen en communicatie. Per deelgebied is er concreet het volgende te zeggen.

De Broekhovenseweg is onderdeel van de Sternetroutes: fietsverbindingen van het hoogste kwaliteitsniveau. Fietsverkeer wordt op deze routes conflictvrij afgewikkeld en fietsers op de sternetroute hebben in principe voorrang op het overige verkeer.

Tussen 2008 en 2011 ligt het in de bedoeling om de sternetverbinding Groenstraat: Transvaalplein - Broekhovenseweg worden gerealiseerd.

3.13 Tilburgs Openbaar vervoerplan

Het 'Tilburgs Openbaar Vervoer Plan' (2000) is een aanscherping van het collectief vervoerbeleid. De doelstelling van het collectief vervoer is het structureel zeker stellen van een integraal pakket van collectief-vervoerdiensten, waarmee een substantiële bijdrage kan worden geleverd aan de bereikbaarheid en het sociaal functioneren van de stad. Er wordt voorzien in de aanleg van expresselijnen, T-bussen en Combitaxen.

1. Expresselijnen zorgen voor frequent, snel, direct en betrouwbaar openbaar vervoer, tegen een lage prijs. De doelgroep bestaat uit jongeren, werkenden en bezoekers van voorzieningen in Tilburg. De expresselijnen richten zich op de woongebieden op afstand en belangrijke bestemmingen die worden verbonden met het Centraal Station en de binnenstad.
2. T-bussen: de T-bussen verschillen van de expresselijnen door het geringe belang dat wordt gehecht aan snelheid en directheid en het grotere belang van nabijheid. De T-bus ontsluit de gebieden waar de expresselijnen weinig haltes hebben, waar geen expresselijnen komen of waar relatief veel ouderen wonen. Het product richt zich met name op ouderen, niet-werkenden, alleenstaanden en bezoekers van wijkcentra. De T-bus dringt in vergelijking met de huidige stadsbus dieper in de wijken door en stopt, waar mogelijk, ook bij de ingang van verzorgings- en ouderencentra.
3. Combitax: De combitax verzorgt vervoer van deur tot deur en kenmerkt zich door kwaliteit, service en comfort. Het product richt zich op groepen reizigers die op dit moment niet of nauwelijks van het openbaar vervoer gebruik maken. De doelgroep bestaat uit leden van meerpersoonshuishoudens en ouderen.

De hoogwaardigheid en kwaliteit van het openbaar vervoer komt tot uitdrukking op de Tilburgse open overstappunten (TOP). Dit zijn herkenbare voorzieningen, gelegen op herkenbare plekken in de stad.

3.14 Waterplan en waterstructuurplan

Het waterbeleid van de gemeente Tilburg is vastgelegd in het Waterplan (1997) en verder uitgewerkt en ruimtelijk vertaald in het Waterstructuurplan (2002). In het Waterplan zijn algemene doelstellingen geformuleerd met betrekking tot het gemeentelijk waterbeleid op de lange termijn, gebaseerd op de duurzaamheidsgedachte. Het Waterstructuurplan koppelt het actieprogramma uit het Waterplan aan ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente en geeft hiermee onder andere invulling aan water als ordenend principe. In het waterstructuurplan zijn de volgende hoofddoelstellingen voor het gemeentelijk waterbeleid opgenomen:

- a. streven naar een duurzaam en veerkrachtig watersysteem;
- b. optimalisatie van de waterketen; zuinig en efficiënt gebruik van water;
- c. vergroten van de beleavings-, ecologische, economische en recreatieve waarde van water.

De principes van duurzaam waterbeheer zijn nog steeds actueel, wel hebben de laatste jaren er op landelijk (Nationaal Bestuursakkoord Water) en Europees niveau (Kaderrichtlijn Water) veel ontwikkelingen plaatsgevonden op dit beleidsveld. Afgesproken is om in 2015 het watersysteem op orde te hebben en vervolgens op orde te houden richting 2050 om wateroverlast zoveel mogelijk te voorkomen. Tevens dient in 2015 de goede chemische en ecologische toestand van het watersysteem te zijn bereikt. Het Tilburgse waterbeleid zal hiertoe worden geactualiseerd.

3.15 Welstand

Behalve aan het bestemmingsplan (en het bouwbesluit) moeten bouwplannen worden getoetst aan "redelijke eisen van welstand", zo zegt de Woningwet. Naast het bestemmingsplan is het welstandsbeleid een middel om de ruimtelijke kwaliteit van de publieke omgeving te waarborgen bij de vele private bouwplannen die in de stad worden gerealiseerd. Sinds 1 juli 2004 moet iedere gemeente de gehanteerde welstandscriteria vastleggen in een welstandsnota, die door de raad moet worden vastgesteld. In Tilburg is dat in juni 2004 gebeurd, onder de titel "Welstandsnota 2004. Meer aandacht waar dat moet, meer vrijheid waar dat kan".

De welstandsnota heeft een duidelijke relatie met bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan beschrijft naast de toegelaten functies in stedenbouwkundige termen de toegestane bouwmassa's in een gebied en de plaats waar deze mogen worden gebouwd. Een beheerbestemmingsplan heeft als doel het beheren van de bestaande situatie en biedt soms ruime mogelijkheden voor veranderingen aan de bouwmassa's. Het is de taak van welstand dat bij veranderingen de verschijning van de bouwmassa's passend is en blijft in de omgeving. De welstandsnota verdeelt de gemeente hierbij op basis van de opbouw en ontstaansgeschiedenis in tien verschillende soorten gebieden, met ieder hun eigen gebiedsgerichte criteria. Daarbij maakt de welstandsnota onderscheid in drie niveaus, afgestemd op functie en karakter van de omgeving. Het zwaarste niveau heeft betrekking op de belangrijke stedelijke elementen. Het lichtste, welstandsvrije niveau op delen van bedrijventerrein en terreinen die nauwelijks of geen relatie met het openbaar gebied hebben. De meeste beheergebieden kennen het gemiddelde niveau; een voldoende kwaliteit is hier de norm. Daarnaast kent de welstandsnota uniforme "loketcriteria" voor een aantal veelvoorkomende kleine licht-vergunningplichtige bouwwerken.

3.16 Cultuurhistorische waarde en architectonische kwaliteit

Het gemeentelijk beleid is erop gericht om bestaande kunst- en cultuurhistorische kwaliteiten te handhaven en nieuwe toe te voegen.

Instrumentarium hiervoor vormen de Monumentenwet, de gemeentelijke monumentenverordening en de gemeentelijke welstandszorg.

Beschermde stadsgezichten komen binnen het plangebied niet voor. Wel komen verspreid binnen het plangebied enkele solitaire monumenten voor.

Middels het aanvullende vergunningstelsel van Monumentenwet en monumentenverordening wordt de cultuurhistorische kwaliteit gewaarborgd. Aanvullend planologisch instrumentarium wordt niet nodig geacht.

Een algemeen onderwerp van welstandszorg is de waarborging van het kwaliteitsonderscheid tussen de hoofdstructuur enerzijds en de overige gebieden anderzijds: diversiteit voortkomend uit gegroeide lintbebouwing tegenover eenheid en samenhang in ontworpen (woon)buurten. Planologisch worden in de lintbebouwde hoofdstructuur meer mogelijkheden geboden dan daarbuiten. Dit wordt gelegitimeerd vanuit het grotere belang van die straten voor de stad en het individuele karakter van de bebouwing. Hierdoor zijn grote contrasten denkbaar tussen buurpanden. Welstandscriteria kunnen die niet geheel ondervangen. Daarom is ook in planologische zin afstemming tussen buurpanden noodzakelijk ten aanzien van bouwhoogte en bouwdiepte. Nadere voorschriften voorzien hierin, waarbij in bepaalde mate overgangszones kunnen worden afgedwongen boven 10m hoogte en 12m diepte. Deze overgangszones hebben tot doel om ruimtelijke conflicten in bestaande situaties te verzachten. De algemene doelstelling blijft om de stedelijke veranderings- en verdichtingsdynamiek mogelijk te houden.

3.17 Groenstructuurplan en Groenstructuurplan Plus

In het groenstructuurplan wordt de Groenstraat als historische lijn aangeduid. Er wordt gestreefd naar continuïteit en behoud van deze structuur. Deze straat dient mede in relatie tot stedelijke herstructurering te worden aangepakt. De Ringbaan Zuid is gelegen in een parkachtige zone met ecologisch beheer. Behoud hiervan is belangrijk. Tevens maakt de Ringbaan Zuid onderdeel uit van de ringbanenstructuur. Er wordt gestreefd naar continuïteit en behoud van deze structuur.

3.18 Ruimte voor Buitenspelen

In de wijk Fatima zijn minder speeltoestellen te vinden dan in wijken in de rest van Tilburg Zuid. De tevredenheid over de speelvoorzieningen in deze wijken ligt lager dan het Tilburgs gemiddelde. Voor de wijk Fatima/Hoogvenne is in 2002 een spelenplan opgesteld.

3.19 Externe veiligheid

De beleidsnota externe veiligheid 'Koersen op veiligheid' is op 21 mei 2002 door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. Het beleidsveld externe veiligheid houdt zich bezig met de beheersing van de activiteiten met gevaarlijke stoffen die een risico voor de omgeving op kunnen leveren.

Het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' is op 27 oktober 2004 van kracht geworden.

Binnen en buiten het plangebied zijn diverse bedrijven aanwezig. In de bijlage is een bedrijvenlijst opgenomen met een overzicht van alle bedrijven binnen het plangebied Fatima 2007 en bedrijven buiten het plangebied die van invloed zijn op het plangebied. Bij een aantal van deze bedrijven is sprake van een risicocontour. Hierover meer in hoofdstuk 4.

4. Milieuverantwoording

4.1 Algemeen

In deze paragraaf wordt uitgelegd hoe de wettelijke kaders en het gemeentelijk milieubeleid een rol hebben gespeeld bij het opstellen van de planvoorschriften. De volgende onderwerpen worden beschreven: milieuhinder bedrijven, bodem, geluid, lucht, afval, energie, water, groen en natuur, externe veiligheid, gezondheid, mobiliteit en ruimtegebruik. Het onderhavige bestemmingsplan is een formalisering van het huidige stedenbouwkundige situatie binnen het plangebied. Er zijn binnen het bestemmingsplangebied geen locaties waar nieuwe ontwikkelingen verwacht worden. Binnen het plangebied zullen derhalve geen locaties zijn waar zonder nadere procedure afgeweken kan worden van de huidige feitelijke situatie. Hierdoor zijn er geen essentiële veranderingen van het aantal woningen te verwachten en daarmee samenhangende geen essentiële veranderingen van de verkeersstromen. Binnen het plangebied zijn hoofdzakelijk woonbestemmingen aanwezig.

4.2 Milieuhinder bedrijven

Alle bedrijven in het plangebied zijn geïnventariseerd. Deze inventarisatie verschaft inzicht tot welke milieucategorie het bedrijf behoort, hun activiteiten en de opslag van gevaarlijke stoffen. De inventarisatie is gebruikt om de bestaande bedrijven in het bestemmingsplan vast te leggen en eventuele knelpunten te signaleren.

De inventarisatie is opgenomen in de bijlage 'register van bedrijven in het plangebied'.

In de bijlage behorende bij de voorschriften is tevens een lijst opgenomen met opslagen en installaties. Deze lijst waarin afstanden staan tot aan gevoelige bestemmingen, met name woonbebouwing, moet onafhankelijk beschouwd worden van de bedrijvenlijst. De lijst dient als indicator gebruikt te worden voor met name veilige afstanden tot aan woonbebouwing.

De milieucategorie van de bedrijven binnen het plangebied is weergegeven op de plankaarten en genoemd in de bestemmingsplanvoorschriften per bestemming. Binnen het plangebied liggen diverse bestemmingen.

- Met name binnen de bestemming 'Wonen' (W/WS) wordt de milieucategorie 1 inpasbaar geacht voor de uitvoering van beroepsmatige activiteiten aan huis. Binnen artikel 1 (begripsbepalingen) van de voorschriften zijn de voorwaarden opgenomen waaraan de beroepsuitoefening moet voldoen.
- Voor de bestemming 'gemengde doeleinden' (G), een bestemming die langs de linten in het plangebied voorkomt, is bedrijvigheid tot milieucategorie 2 inpasbaar.
- Voor de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' is maximaal categorie 2 inpasbaar.
- Voor gebieden met de bestemming 'gemengde doeleinden, grootschalig' (GG) is de maximale milieucategorie vastgesteld op categorie 3a doch daar waar de afstand ten opzichte van de woonbebouwing het toestaat, is maximaal categorie 3b mogelijk.

Omdat het bestemmingsplangebied in hoofdzaak een beheermatig karakter heeft zijn de bedrijven en instellingen uit de inventarisatie in het bestemmingsplan opgenomen. Er is vanuit gegaan dat alle bedrijven en instellingen voldoen aan de voorschriften uit de milieuvergunning of Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB), en derhalve geen overlast veroorzaken voor de omgeving.

Een aantal bedrijven of instellingen is echter op basis van hun activiteiten op het moment van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan en de daarmee samenhangende milieucategorie niet wenselijk op het betreffende adres. Een dergelijk bedrijf of instelling mag haar bestaande activiteiten voortzetten en om de bedrijfsvoering niet te bevriezen eventueel uitbreiden met inachtneming van de binnen de voorschriften opgenomen bebouwingsmogelijkheden mits het leefmilieu niet zwaarder wordt belast. Zodra deze bedrijven of instellingen hun activiteiten beëindigen en er sprake is van een nieuwe bedrijfsvesting, moet worden voldaan aan de milieucategorie die bij de omgeving hoort. Wel mag op deze locatie een soortgelijke activiteit als van het bestaande bedrijf of instelling plaatsvinden, mits de nieuw te vestigen activiteit niet in een hogere milieucategorie valt dan de bestaande activiteit.

Als in de huidige situatie sprake is van een hogere categorie dan wenselijk is, staat deze verbijszonderd op de plankaart en is tevens opgenomen in de lijst 'overzicht bedrijven en instellingen met afwijkende milieucategorie'.

Voor alle bestemmingen bestaat de mogelijkheid om één categorie hoger toe te staan door middel van een vrijstellingsprocedure zoals in de voorschriften is aangegeven. Dit is afhankelijk van de activiteiten, omvang en voorzieningen van het desbetreffende bedrijf of instelling en van een positieve milieutechnische toetsing.

Tenslotte is voor horecabedrijven aangesloten bij de indeling zoals vermeld in de planvoorschriften. Gezien de aard en samenstelling van Horeca I en II zijn dit soort bedrijven uit milieu oogpunt in te passen binnen de diverse bestemmingen. Deze bedrijven vallen over het algemeen onder het Besluit Horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen milieubeheer. Door het treffen van (akoestische) voorzieningen kan het horecabedrijf voldoen aan de normen uit het besluit.

4.3 Bodem

In het belang van de bescherming van het milieu zijn, ten einde de bodem te beschermen, regels gesteld in de Wet bodembescherming (Wbb). De wet is van toepassing op bestemmingsplannen die nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken zoals bijvoorbeeld stedelijke uitleggebieden, stedelijke herstructurering of herontwikkelingsopgaven, waarbij het gebruikelijk is om in de toelichting nader in te gaan op eventuele verontreinigingsituaties op basis van een uitvoerig bodemonderzoek.

Een beheerbestemmingsplan, zoals dit onderhavige plan, maakt geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Er worden immers alleen bouwvlakken aangegeven ter plaatse van bestaande bebouwing. Om deze reden zijn bodemgegevens voor dit bestemmingsplan niet relevant. Voor beheerbestemmingsplannen geldt dat de bodemkwaliteit aan de orde komt bij eventuele bouwvoorvragen die passen binnen dit bestemmingsplan. Krachtens de woningwet is immers een bodemtoets vereist in het kader van een ruimtelijke onderbouw, voordat een eventuele bouwvergunning kan worden verleend. Wanneer uit de bodemtoets blijkt dat er sprake is van een (potentieel) verdachte locatie is een bodemonderzoek vereist en kan sanering volgen. Op deze wijze is de bodemkwaliteit in relatie tot het gebruik op basis van de meest actuele bodemgegevens gegarandeerd.

Wanneer nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied plaatsvinden en er buiten de bouwvlakken wordt gebouwd is vrijstelling van het bestemmingsplan op grond van artikel 19 of een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. In de procedure voor deze nieuwe ontwikkelingen mag een bodemtoets niet ontbreken.

4.4 Geluid

Sinds het einde van de jaren zeventig vormt de Wet Geluidhinder (Wgh) het juridische kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. De Wgh bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidshinder door onder meer industrie, wegverkeer en spoorwegverkeer. Het stelsel is gericht op het voorkomen van nieuwe geluidgehinderden.

Wegverkeerslawaa

Het plan wordt een beheerbestemmingsplan genoemd, omdat het voor een gebied gaat gelden dat in feite al is ingevuld. Het beheerbestemmingsplan beschrijft de bestaande situatie en vaststaande ontwikkelingen voor de nabije toekomst. Voor de opzet van beheerbestemmingsplannen is binnen de gemeente Tilburg een plansystematiek ontwikkeld, die bestuurlijk is vastgesteld.

Deze systematiek maakt zekere ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Dit betreft met name de ruimtelijke hoofdstructuur (de oude linten). In het onderhavige plan zijn dit de eerste orde linten van de Broekhovenseweg, de Piusstraat en een klein stukje Bisschop Zwijsenstraat (huisnummers 128 en 130). Ten aanzien van die hoofdstructuur is een verruiming opgenomen van de bebouwingsmogelijkheden waarbij gestapelde woningbouw onder voorwaarden mogelijk is. Voor het

onderhavige plangebied komt dit erop neer dat die oude linten de bestemming Gemengde doeleinden krijgen en langs die linten een maximale bouwhoogte van 15 meter is toegestaan. Dit leidt tot locaties met mogelijke afwijkingen van de huidige gebouwde situatie en kan met name leiden tot een toename van het aantal woningen.

Voor al deze locaties moet een toets aan de Wet geluidhinder plaatsvinden. Om te voorkomen dat voor al deze locaties bij nieuwe plannen toch een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd, is er voor gekozen om voor deze straten op adresniveau de geluidbelastingen te berekenen. Voor alle woningen wordt dan in voorkomende gevallen in één keer een hogere geluidwaarde vastgesteld.

Woningen binnen het plangebied ondervinden een geluidbelasting van het wegverkeer. Artikel 77 van de Wet geluidhinder verplicht de gemeente een akoestisch onderzoek in te stellen naar de geluidsbelasting die geluidgevoelige bestemmingen ondervinden vanwege verkeerslawaaï. Artikel 4.3 van het Besluit geluidhinder schrijft voor spoorweglawaaï hetzelfde voor.

Voor het hele plangebied zijn berekeningen uitgevoerd. De berekeningen zijn uitgevoerd in Lden. De berekeningen zijn uitgevoerd door TNO met hun rekenprogramma URBIS. De berekeningen zijn gebaseerd op de verkeersintensiteiten en verkeersverdeling, zoals die volgen uit het verkeersmodel van verkeersbureau Goudappel-Coffeng. Het betreft de prognoses voor 2015, opgesteld in 2003. Daarnaast zijn de wegdektypen, maximumsnelheden en alle geografische gegevens ingevoerd. De resultaten van de berekening van de geluidbelastingen zijn grafisch weergegeven in de bijlage in de figuren 'geluidcontouren wegverkeerslawaaï'.

Bij de aanvraag van een bouwvergunning dient elk bouwplan getoetst te worden aan de figuur 'geluidcontouren wegverkeerslawaaï' voor wegverkeer. Het plangebied is onderverdeeld in rode, oranje en groene gekleurde gebieden. Deze gebieden zijn gebaseerd op de normen uit de Wet geluidhinder. Afhankelijk van de locatie gelden voor het bouwplan (aanvullende) voorwaarden. Deze voorwaarden zijn gekoppeld aan de hogere waarde.

Voor wegverkeer houdt dat in dat:

- rode gebieden een geluidbelasting hebben van meer dan 63 dB Lden;
- oranje gebieden hebben een geluidbelasting tussen de 48 en 63 dB Lden;
- lichtgroene gebieden hebben een geluidbelasting van minder dan 48 dB Lden.

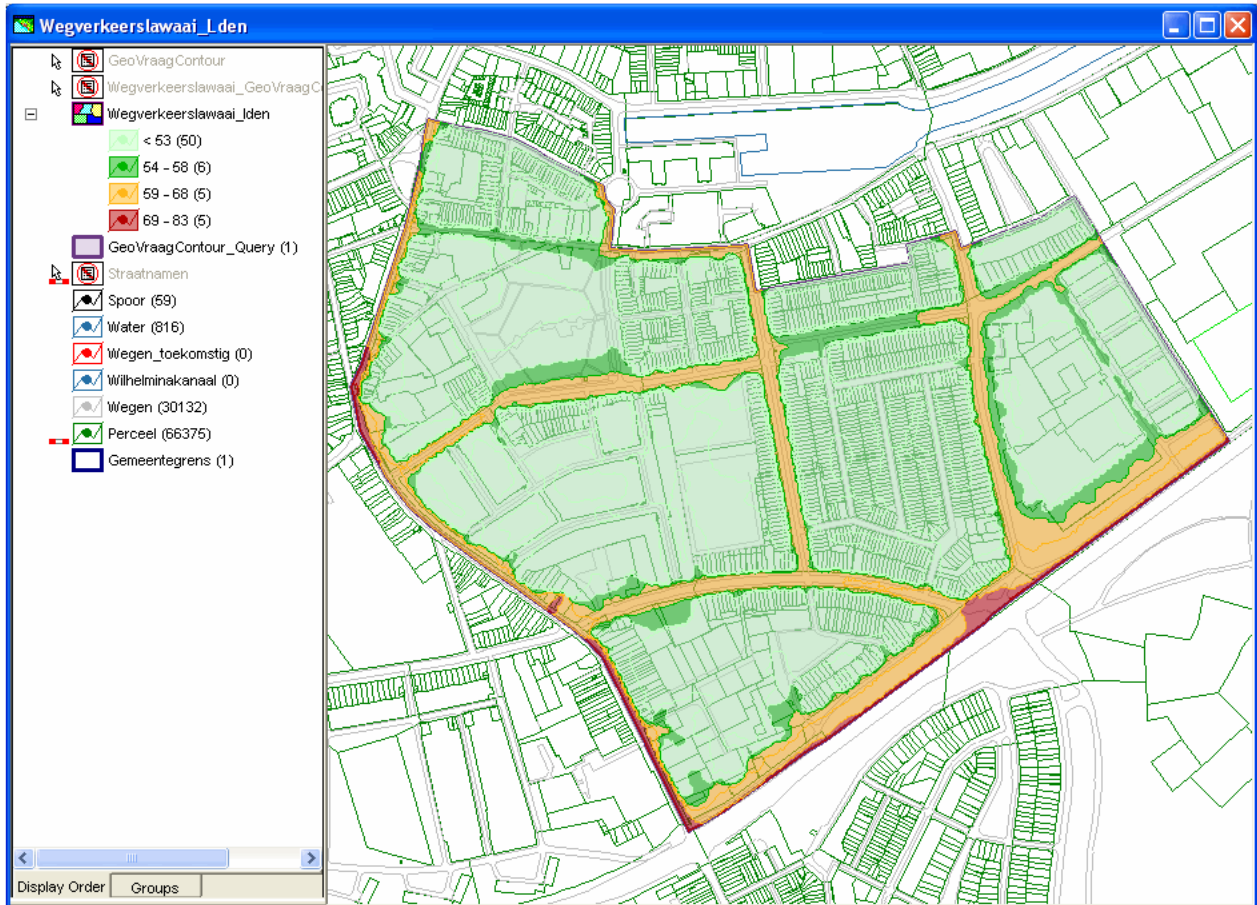
In het rode gebied kunnen in principe geen geluidgevoelige bestemmingen gebouwd worden. Voor de definitie van geluidgevoelige bestemmingen wordt aangesloten bij het begrip uit de Wet geluidhinder en het "Besluit geluidhinder". Onder het begrip vallen woningen, scholen, ziekenhuizen en verpleegtehuizen en ander gebouwen met gelijksoortige verblijfsfunctie. Hier vallen niet onder kantoren en bedrijven. In uitzonderingsgevallen kan vervangende nieuwbouw plaatsvinden. Hiervoor dient per bouwplan een afweging gemaakt te worden. In deze afweging worden onder andere meegenomen te worden het toepassen van alternatieve geveloplossingen passend binnen het begrip "gevel" van de Wet geluidhinder, geluidcompensatie overeenkomstig NEN 1070 (1999), ander milieuaspecten, etc.. Bij het gebruik van een 'voorhangscherm' moet op de 'echte' gevel altijd aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voldaan worden.

Voor het oranje gebied geldt dat hier alleen geluidgevoelige bestemmingen gebouwd kunnen worden als hogere waarden toegekend zijn. In bijlage 'akoestische berekeningen' is een overzichtslijst opgenomen met geluidsbelasting per geluidsoort en per adres. Deze overzichtslijst maakt deel uit van het verzoek tot aanvraag van hogere akoestische waarden. Daarnaast kan in het oranje gebied alleen een geluidgevoelige bestemming gerealiseerd worden indien voldaan wordt aan de aanvullende voorwaarden, zoals gesteld bij de verlening van de hogere waarde. Dit houdt in dat tenminste 1 gevel in een met lichtgroen aangeduid gebied gelegen dient te zijn uit de figuur 'geluidcontouren wegverkeerslawaaï'. Aan de geluidluwe gevel dient tenminste 1 verblijfsruimte te liggen, bij voorkeur de hoofslaapkamer. Daarnaast dient van de aanwezige buitenruimten, tenminste 1 buitenruimte aan de geluidluwe gevel te liggen.

In het donkergroene gebied (geluidbelasting 54-58 dB) kunnen geluidsgevoelige bestemmingen zonder aanvullende voorwaarden gebouwd worden. Er kunnen wel aanvullende eisen aan de geluidwering van de gevel worden gesteld.

In het lichtgroene gebied (geluidbelasting < 53) kunnen geluidsgevoelige bestemmingen zonder aanvullende voorwaarden gebouwd worden. De gevelisolatie dient in alle gevallen te voldoen aan de minimumeis van het Bouwbesluit.

In de bijlage zijn tevens lijsten opgenomen met de hoogste geluidsbelasting per adres. In deze lijsten kan de precieze geluidsbelasting worden afgelezen.



geluidcontouren wegverkeerslawaai

Railverkeerslawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van de spoorlijn Breda-Eindhoven/Den Bosch.

Industrielawaai

Binnen het bestemmingsplangebied bevinden zich geen gezondeerde industrieterreinen. Ook de nieuwe vestiging van inrichtingen zoals bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit (IVB) is in de planvoorschriften uitgesloten. Tevens ligt het plangebied niet binnen een geluidszone van een aangrenzend plangebied.

4.5 Lucht

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit. Deze is op 15 november 2007 in werking getreden. Met de 'Wet luchtkwaliteit' wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) bedoeld. De 'Wet luchtkwaliteit' vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de

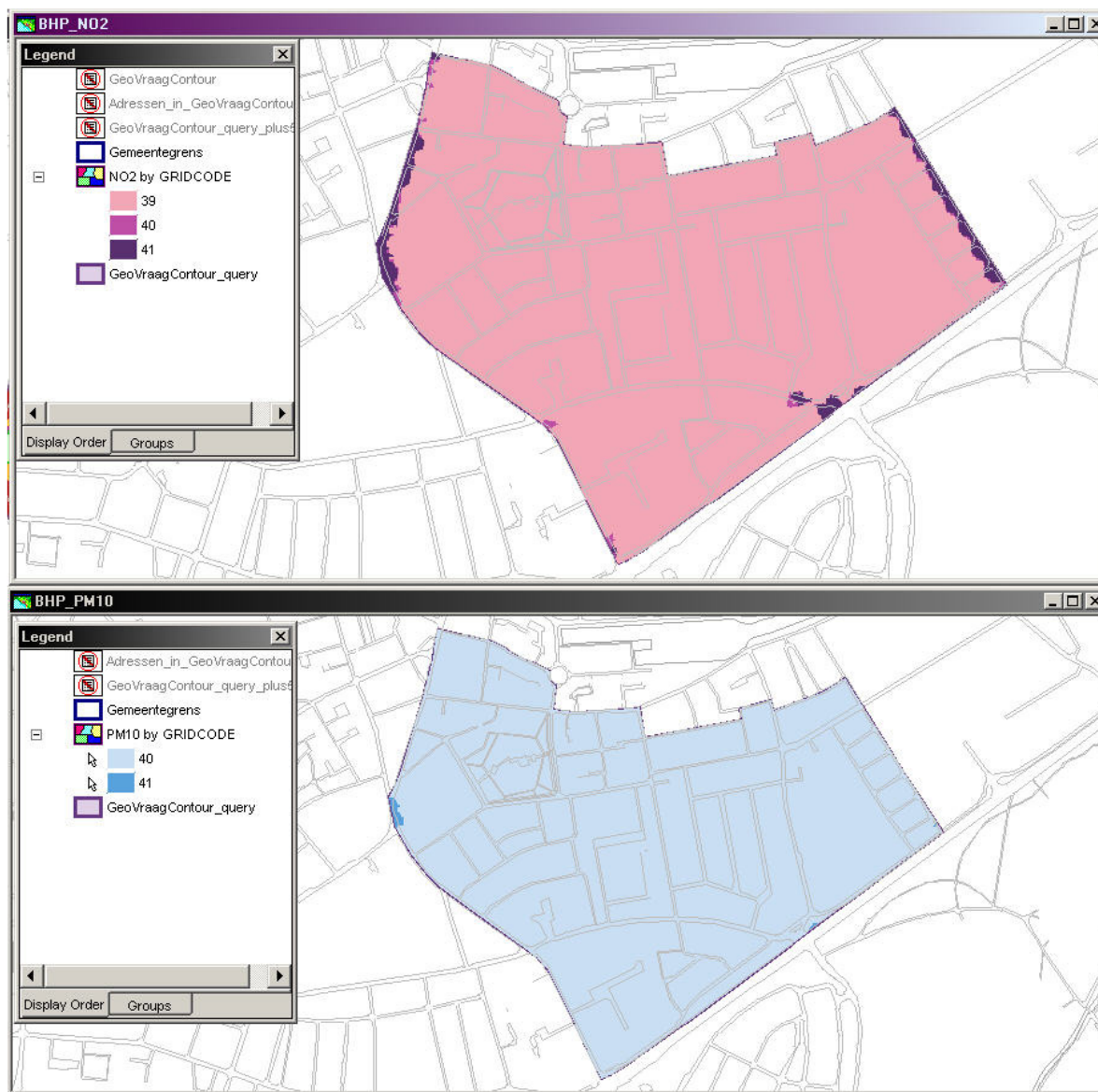
richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. De wet voorziet in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

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

Sinds 2002 wordt er door de gemeente Tilburg jaarlijks over de luchtkwaliteit gerapporteerd. Hierbij wordt de luchtkwaliteit van het voorbije jaar vergeleken met de normwaarden uit het Besluit Luchtkwaliteit. Uit de rapportages is gebleken dat de luchtkwaliteit voor het overgrote deel bepaald wordt door emissie van het wegverkeer. Verder is gebleken dat de normwaarden de afgelopen jaren alleen voor fijn stof en stikstofdioxide overschreden worden.

Naar aanleiding van de rapportages en de daarin geconstateerde knelpunten, is in december 2004 door de raad een plan vastgesteld om de luchtkwaliteit langs de gemeentelijke hoofdwegen te verbeteren ("Luchtkwaliteitplan gemeente Tilburg 2005-2010). De maatregelen zijn zowel gericht op het verminderen van de concentraties NO₂ en concentraties PM₁₀. Doel van het plan is dat in 2010 in de gehele stad, na uitvoering van het maatregelenpakket, aan de normwaarden uit het Besluit luchtkwaliteit voldaan wordt. Onderdeel van het plan is een monitoringsysteem om tijdig te signaleren of het effect van de maatregelen voldoende is. Mocht dit niet het geval zijn worden extra maatregelen genomen.

Het onderhavig plan is in hoge mate conserverend van aard; er vinden geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen plaats. Alleen langs de Broekhovenseweg, de Piusstraat en de Bisschop Zwijsenstraat zijn nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De praktijk wijst echter uit dat hiervan niet op grote schaal langs deze zogenaamde ´linten´ gebruik van zal worden gemaakt, maar dat slechts op enkele locaties plannen worden gerealiseerd die mogelijk extra verkeersbewegingen met zich mee kunnen brengen. Omdat er geen grootschalige nieuwe (netto minder dan 500 woningen per lint) ontwikkelingen plaatsvinden kan voldaan worden aan artikel 5.16 lid 1 onder c.



Luchtkwaliteit

. De praktijk wijst echter uit dat hiervan niet op grote schaal langs deze zogenaamde 'linten' gebruik van zal worden gemaakt, maar dat slechts op enkele locaties plannen worden gerealiseerd die mogelijk extra verkeersbewegingen met zich mee kunnen brengen. Door het vaststellen van het plan zullen de prognoses voor de verkeersintensiteiten niet merkbaar veranderen. Er kan dan ook vanuit worden gegaan dat de luchtkwaliteit van het plangebied niet verslechterd. Doordat er geen verslechtering optreedt van de luchtkwaliteit wordt voldaan aan artikel 7, lid 3, sub a van het Besluit Luchtkwaliteit.

4.6 Geur

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

Voor een aantal categorieën bedrijven is dit algemene geurbeleid geconcretiseerd in de Nederlandse emissie Richtlijn lucht (NeR). Voor zover een 'dosis-effectrelatie' (de relatie tussen de geuremissie bij het bedrijf en de hinder voor omwonenden) voor een bedrijfscategorie is vastgesteld zijn voor die

bedrijven 'normen' vastgesteld waarbij hinder kan worden verwacht. Voor de overige categorieën bedrijven zal dit moeten worden vastgesteld door specifiek geuronderzoek. Aangezien de NeR een formele richtlijn is, en bovendien een concrete vertaling vormt van het algemene beleidskader, dient hier bij ruimtelijke plannen bij te worden aangesloten.

Voor enkele bedrijfscategorieën is behalve een grenswaarde voor nieuwe situaties ook een maximale geurimmissieconcentratie vastgesteld voor bestaande situaties. Voor 'beheerbestemmingsplannen' zijn met name deze contouren relevant.

Op bedrijven die wel tot de agrarische sector behoren (veehouderijen) is ten aanzien van het geurbeleid de Wet geurhinder en veehouderij (5 oktober 2006) en de bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderij van toepassing. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. De geurbelasting wordt berekend en getoetst aan de hand van een verspreidingsmodel (V-Stacks model). Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden.

Op dit moment bevinden zich in en om het bestemmingsplangebied Fatima 2007 geen bedrijven die geurhinder veroorzaken.

4.7 Afval

Bij het duurzaam inrichten en bouwen is het beleid gericht op:

- vermindering gebruik van materialen door flexibel en demontabel te bouwen;
- gebruik van secundaire en her te gebruiken grondstoffen;
- toepassing herbruikbare materialen met hoge restwaarde.

Bij bouwplanontwikkeling moet het bovenstaande verwerkt worden.

Daarnaast dient bij de bouwplannen en inrichtingsplannen rekening gehouden worden met het inpandig of ondergronds reserveren van ruimten van voldoende afmetingen voor de gescheiden inzameling van het huishoudelijk- en het bedrijfsafval. Deze ruimten voor de afvalcontainers moet(en) voldoende groot zijn om ook de mogelijke groei van het aantal inzamelingsfracties in de toekomst op te kunnen vangen.

4.8 Energie

Het beleid richt zich op het verminderen van de energievraag, het gebruik van duurzame energiebronnen en het efficiënt omgaan met de energie.

Bij nieuwbouwplannen in het plangebied moet rekening gehouden worden met:

- compact bouwen;
- bij het stedenbouwkundige ontwerp met het gebruik van zonlicht;
- bij grotere plannen (meer dan 250 woningen) moet een energievisie worden gemaakt. In deze visie moet aandacht besteed worden aan de mogelijkheden voor eventuele nieuwe en/of aanvullende energie-infrastructuur (bijv. warmtesystemen), realisatie van duurzame en innovatieve energievormen en energiebesparingsmogelijkheden. In de energievisie dient de EPC norm van 10 % onder de wettelijke norm te worden vastgelegd;
- een EnergiePrestatie op Locatie te hanteren van minimaal 7,0 (conform de intentieverklaring tussen de B5 van Noord-Brabant en de Provincie)

4.9 Externe veiligheid

Inleiding

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Voor beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), welke 27 oktober 2004 van kracht is geworden. Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (de "Circulaire") die op 4 augustus 2004 in de staatscourant is gepubliceerd.

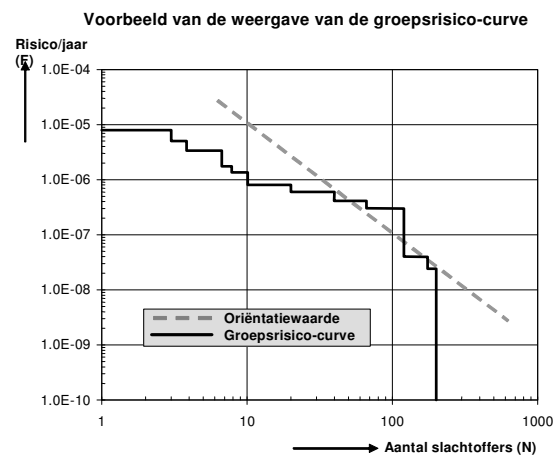
Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar op overlijden van een onbeschermd individu naar aanleiding van een bepaalde activiteit. Het PR wordt weergegeven met contouren. Voor het PR zijn getalsnormen vastgesteld. Voor nieuwe situaties is de maximale toelaatbare overlijdenskans van een persoon 1 op 1.000.000 (1 op een miljoen). Dit betekent dat bij nieuwe situaties de grenswaarde wordt overschreden als zich woningen of andere kwetsbare objecten tussen de 10^{-6} risicocontour en de inrichting of transportroute bevinden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour als richtlijn. Dit betekent dat bij voorkeur geen nieuwe beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour opgericht worden maar dat een gemeente indien gemotiveerd hiervan af mag wijken.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans per jaar dat tenminste een aantal mensen het slachtoffer wordt van een ongeval. Het GR is niet ruimtelijk weer te geven met contouren maar wordt uitgedrukt in een grafiek waarin de groepsgrote van aantallen slachtoffers wordt uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval: de fN-curve (zie grafiek 1).

Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit gebied wordt begrensd door de 1% letaliteitgrens, ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden.



Grafiek 1: groepsrisico met fN-curve en oriëntatiewaarde.

Verantwoordingsplicht

Het GR kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde. In het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen', dat in oktober 2004 van kracht is geworden, en de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' is de verantwoordingsplicht opgenomen. Deze verantwoordingsplicht, houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd en verantwoord door het bevoegd gezag. Dit geldt ook wanneer het resultaat onder de oriëntatiewaarde blijft. De verantwoordingsplicht voor transportsituaties is verbonden aan de "Circulaire".

Algemeen

Het betreft hier een beheerbestemmingsplan, wat inhoudt dat zich in principe geen wijzigingen voordoen ten opzichte van de bestaande situatie. Het bestemmingsplan Fatima maakt het in een aantal gevallen wel mogelijk om langs de zogenaamde 'linten' zeer kleinschalig uit te breiden. Deze uitbreidingen bevinden zich niet binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen. Hierdoor is toetsing aan het groepsrisico niet wettelijk verplicht.

Deze uitbreidingen bevinden zich binnen het invloedsgebied van de A58. Echter de uitbreidingen hebben dermate kleinschalig karakter en vinden plaats in een reeds zeer dichtbebouwd gebied dat geen significante verandering van het groepsrisico zal optreden.

Inrichtingen

Binnen en buiten het plangebied zijn diverse bedrijven aanwezig. In de bijlage is een bedrijvenlijst opgenomen met een overzicht van alle bedrijven binnen het plangebied Fatima en bedrijven buiten het plangebied maar met invloed op het plangebied. Bij een aantal van deze bedrijven is sprake van een risicocontour. Hieronder zal ingegaan worden op de omvang deze risicocontouren hebben en welke mogelijke consequenties onder aan verbonden kunnen zijn. In de bijlage "risicocontouren bedrijven in het plangebied" is een lijst opgenomen met opslagen en voorzieningen waaromheen een risicocontour ligt. Deze lijst waarin afstanden staan tot aan woonbebouwing moet onafhankelijk beschouwd worden van de algemene bedrijvenlijst. Deze lijst dient als indicator gebruikt te worden voor veiligheidsafstanden tot aan woonbebouwing.

Bedrijven binnen het plangebied met een risicocontour:

- PNEM Aardgasdistrictstations

In het plangebied bevinden zich aardgasdistrictstations aan het Stuivesantplein 25a en aan de Paladijnstraat 9. Deze vallen onder categorie C met minder dan 40,000 m³/uur. Overeenkomstig het besluit voorzieningen en installaties (8.40 Wet Milieubeheer) moet een afstand van 15 meter tot woningen, 15 meter tot objecten categorie I en 4 meter tot objecten categorie II aangehouden worden. Onder objecten cat. I wordt verstaan: bejaardenoorden verpleeghuizen, ziekenhuizen, sanatoria, zwakzinnige inrichtingen, en psychiatrische ziekenhuizen, gezinsvervangende tehuizen, scholen, winkelcomplexen van meer dan 5 winkels met een gezamenlijk vloeroppervlak van meer dan 2000 m², hotels, restaurants, kantoorgebouwen bestemd voor meer dan 50 personen, telecommunicatiegebouwen gebouwen met vluchtleidingsapparatuur etc.. Onder categorie II wordt verstaan: sporthallen, zwembaden, winkels voor zover ze niet onder cat. I vallen, en incidentele dienst- en bedrijfswoningen van ten hoogste één hectare, speeltuinen, sportvelden, openluchtzwembaden, en andere recreatieterreinen.

Bedrijven buiten het plangebied met een risicocontour die van invloed is op het plangebied:

- PNEM Aardgasdistrictstation

Net buiten het plangebied Fatima bevindt zich een aardgasdistrictstation aan de Voltstraat 1. Deze valt onder categorie C met minder dan 40,000 m³/uur. Overeenkomstig het besluit voorzieningen en installaties (8.40 Wet Milieubeheer) moet een afstand van 15 meter tot woningen, 15 meter tot objecten categorie I en 4 meter tot objecten categorie II aangehouden worden. Onder objecten cat. I wordt verstaan: bejaardenoorden verpleeghuizen, ziekenhuizen, sanatoria, zwakzinnige inrichtingen, en psychiatrische ziekenhuizen, gezinsvervangende tehuizen, scholen, winkelcomplexen van meer dan 5 winkels met een gezamenlijk vloeroppervlak van meer dan 2000 m², hotels, restaurants, kantoorgebouwen bestemd voor meer dan 50 personen, telecommunicatiegebouwen gebouwen met vluchtleidingsapparatuur etc.. Onder categorie II wordt verstaan: sporthallen, zwembaden, winkels voor zover ze niet onder cat. I vallen, en incidentele dienst- en bedrijfswoningen van ten hoogste één hectare, speeltuinen, sportvelden, openluchtzwembaden, en andere recreatieterreinen.

- NV Brabantsche Buurtspoorwegen en Autobusdiensten (BBA)

Buiten het plangebied van Fatima bevindt zich de BBA-remise. Op het terrein bevinden zich 2 x 40.000 l LPG-tanks. De BBA-remise is niet opengesteld voor het tanken door derden en is daarmee géén 'LPG-tankstation' in de zin van het Bevi. Voor de BBA-remise is in 2006 een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd. Uit deze berekening volgt dat het plaatsgebonden risiconiveau van 10⁻⁶ ligt op ongeveer 55 tot 60 meter vanuit het vulpunt voor LPG (de exacte contour is grillig en dus niet in één exacte afstand uit te drukken). De contour blijft grotendeels binnen de inrichtingsgrens, en waar dat niet het geval is liggen de bestaande kwetsbare objecten (zoals woningen) buiten zowel de 10⁻⁵ als de 10⁻⁶ contour. De ontwikkeling van het Piuslaventerrein maakt dat de BBA op termijn zal verdwijnen. Hierdoor zal ook het risico door de BBA voor Fatima verdwijnen.

- St. Elisabeth Ziekenhuis Tilburg

Het ziekenhuis, Hilvarenbeekseweg 60, heeft vergunning voor de opslag gasflessen, zoals zuurstof en stikstof. De vergunde hoeveelheid bedraagt in meer dan 1000 liter. Overeenkomstig het besluit Opslag- en transportbedrijven (8.40 Wet Milieubeheer) bedraagt de afstand tussen een opslaggebouw of buitenopslag en de dichtstbijzijnde woning ten minste 15 meter.

- Baby Super VOF

Bij Baby Super VOF, aan de Leenherenstraat 120, wordt minder dan 1000 kg consumentenvuurwerk opgeslagen. Overeenkomstig het vuurwerkbesluit dat onder de Wet milieubeheer valt, dient tot een kwetsbaar en een geprojecteerd kwetsbaar object een veiligheidsafstand van ten minste 8 meter in acht te worden genomen. Bij Baby Super VOF is de vuurwerkopslag zodanig geconstrueerd dat de risicocontour niet over de inrichtingsgrens valt. De risicocontour is daarom ook niet aangegeven op de plankaart.

Transport van gevaarlijke stoffen

Het transport van gevaarlijke stoffen in Tilburg vindt plaats over de weg, per spoor en over het Wilhelminakanaal. Voor het plangebied Fatima is alleen het vervoer van gevaarlijke stoffen over het de weg relevant.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Langs en door de gemeente Tilburg worden over verschillende wegen gevaarlijke stoffen vervoerd. Voor het plangebied Fatima is alleen de A58 relevant, over de weg worden volgens de Risicoatlas 2003 van het ministerie van Verkeer en Waterstaat verschillende gevaarlijke stoffen vervoerd. Uit berekeningen blijkt dat deze weg een 10^{-6} risicocontour van 0 meter heeft. De vereiste basisveiligheid is hiermee geboden.

Tevens kent de gemeente een lokale routing gevaarlijke stoffen. De routing is niet van invloed op het plangebied Fatima.

Evenementen

In 2005 zijn twee rechterlijke uitspraken (Schuttersfeest Diepenheim, Hof van Twente LJN AT 3708 Raad van State en Veenhoopfestival Smalingerland, Rechtbank Leeuwarden LJN AU 0442) gedaan waaruit is gebleken dat terugkerende, meerdaagse en druk bezochte evenementen qua gebruik moeten passen in het vigerende bestemmingsplan. Dit betekent dat in het bestemmingsplan een regeling omtrent het gebruik moet zijn opgenomen, bij voorkeur (van de VNG) in een binnenplanse vrijstelling. In artikelen 5 en 18 van de voorschriften is deze regeling opgenomen.

Met betrekking tot externe veiligheid kan aangegeven worden dat bij een evenement de personendichtheid ter plaatse sterk wordt verhoogd. Echter daar deze evenementen niet op structurele basis plaatsvinden zal dit geen invloed hebben op het groepsrisico. Immers de kans op een ongeval blijft gelijk en het aantal mensen aanwezig binnen het invloedsgebied van een gevaarlijke stof zal op jaarbasis door de evenementen niet significant hoger zijn. Tevens is er sprake van een hoge personendichtheid in de nabijheid van de ruimte gereserveerd voor eventuele evenementen, waardoor een eventueel evenement in de fN-curve van het groepsrisico niet zichtbaar zal zijn.

Hoge druk aardgasleidingen

Er bevinden zich geen hoge druk aardgasleidingen in de nabijheid van het plangebied.

4.10 Waterparagraaf

Bestaand watersysteem

Gebiedskenmerken

Het plangebied is gelegen in het stroomgebied Beneden Dommel en Zandleij, en behoort zowel kwalitatief als kwantitatief tot het beheergebied van het waterschap de Dommel.

Fatima is ongeveer 52 ha groot, en is overwegend woongebied, met enkele utiliteitsgebouwen. Het plangebied is gelegen in de primitieve dalstructuur van de voormalige Korvelse Waterloop. Dat is nog te zien in de verloop van het terrein. Deze waterloop heeft vroeger gelegen waar nu de Piushaven is gesitueerd, aan de noordzijde van het plangebied. Het terrein daalt geleidelijk van zuidwest 14,40 m + NAP, naar noordoost 13,25 m + NAP.

Bodem en grondwater

Uit het globaal onderzoek *Beheerbestemmingsplannen Gemeente Tilburg*, GEOFOX, 23 oktober 2006, blijkt de bodemopbouw te bestaan uit overwegend zandig met voornamelijk sterk lemig, matig fijn zand in grondlagen van een dikte van meer dan 1 m. Daarin komen geen of slechts dunne leemlenzen voor. De doorlatendheid is matig tot goed.

De maatgevende grondwaterstand varieert tussen 11,50 m + NAP aan de oostelijke zijde, en 11,95 m + NAP aan de westelijke zijde. De gemiddelde grondwaterstanden fluctueren rond de 11,25 m + NAP. Het grondwater stroomt globaal in noordoostelijke richting.

Met maatgevende grondwaterstanden ruim 1,0 m onder het maaiveld, is de ontwatering in de bestaande situatie voldoende. Lokaal kan er sprake zijn van schijngrondwaterspiegels, welke ontstaan door stagnerend water in slecht waterdoorlatend bodemlagen in de onverzadigde zone.

Oppervlaktewater

Er zijn geen oppervlaktewateren van betekenis binnen het plangebied aanwezig. Op enkele tientallen meters ten noorden van het plangebied ligt de Piushaven, welk in directe verbinding is met het

Wilhelminakanaal. Het waterpeil is gelijk aan het streefpeil van het kanaal: 12,55 m + NAP. De haven wordt voornamelijk gebruikt voor recreatie.

Riolering

In de bestaande situatie is een gemengd rioolstelsel aanwezig. Het afvalwater stroomt in eerste instantie onder het kanaal door, via het doorvoergemaal Moerenburg naar zuiveringsinstallatie Tilburg. Beide installaties zijn in beheer van waterschap De Dommel. Het plangebied is in de bestaande situatie volledig gerioleerd.

Aan de Mechtildistraat is het Phoenix-terrein herontwikkeld. Daarbij is de bestaande bestemming omgezet in woningbouw. Het terrein is gerioleerd met een gescheiden stelsel. Het vuilwater stroomt af richting het bestaande gemengde stelsel; het hemelwater stroomt af richting een infiltratievoorziening. Dit afgekoppelde hemelwater infiltreert in de bodem.

In de Leenherenstraat is een deel van de secundaire afwateringsstructuur *blauwe aders* alvast aangelegd, gezien in deze locatie groot onderhoud gepleegd zou worden. De aanleg van de regenwaterriolen zou niet haalbaar zijn in een later stadium. Deze riolen hebben als functie bergingsriool, zolang de lozing op oppervlaktewater niet bereikbaar is. Bij de voltooiing van de *blauwe ader* tot de lozingspunt in de Leij, wordt dit stuk afgekoppeld van het gemengde rioolstelsel. De overstort van de infiltratievoorzieningen in de Mechtildistraat is gekoppeld op deze leiding.

Functies

Waterschappen De Dommel alsook Brabantse Delta, voeren een zodanig beleid dat oppervlaktewateren aan alle kwalitatieve en kwantitatieve eisen voldoen om zijn functies te vervullen. Deze eisen zijn gesteld aan het betreffende oppervlaktewater, rekening houdend met de mogelijkheden en beperkingen.

In het Provinciaal Waterhuishoudingplan zijn daarop, na integrale belangenafwegingen, door de provincie waterhuishoudkundige functies toegekend. Dit vooruitlopend op de Europese Kader Richtlijn Water (KRW) waarin wateren dienen te zijn onderverdeeld naar typologie. Hierbij zal aquatische ecologie een prominent item zijn.

Het beleid van beide waterschappen is in grote lijnen weergegeven in de *Keur oppervlaktewateren Waterschap De Dommel 2005* (vastgesteld op 29 juni 2005 en in werking is sinds 17 september 2005), en in de *Keur waterkeringen en oppervlaktewateren waterschap Brabantse Delta* (d.d. 29 juni 2005).

Uit de Keurkaarten blijkt dat zich geen oppervlaktewateren met bijzondere waarden binnen of in de nabijheid van het plangebied bevinden.

Duurzaam stedelijk water

Bij toekomstige ontwikkelingen dient de omgang met regenwater te passen binnen de beleidsuitgangspunten zoals die omschreven zijn in het gemeentelijke waterplan (GWP), het Waterstructuurplan (WSP), het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) en de vierde nota waterhuishouding (NW4).

Bij nieuwbouwplannen dienen de mogelijkheden onderzocht te worden of er op een duurzame manier omgegaan kan worden met regenwater.

Mogelijkheden hiervoor zijn:

- Regenwater opvangen en hergebruiken, bijv. voor toiletspoeling;
- Regenwater infiltreren in de bodem;
- Een combinatie van beide mogelijkheden.

In het kader van grote renovaties, stadsvernieuwing en grote bouwplannen wordt het omgaan met het watersysteem structureel duurzaam aangepakt. De mogelijkheden om anders om te gaan met het hemelwater worden verkend en afgewogen. Waar technisch en financieel haalbaar, wordt de afvoer van hemelwater afgekoppeld van het gemengde rioolstelsel.

In het Waterstructuurplan is het zuidelijke deel van de binnenstad als speerpuntlocatie aangegeven voor maatregelen die bijdragen aan de optimalisatie van de waterketen; toepassing van koude-warmte opslag en maatregelen gericht op het herstel van het watersysteem.

De aanpak bij elk plan is maatwerk. Dat is het geval geweest bij de woningbouw aan de Mechtildestraat. Daarbij worden het vuil- en hemelwater gescheiden ingezameld. Het vuilwater stroomt af richting het bestaande gemengde stelsel; het hemelwater infiltreert in de bodem.

De aanleg van de zogenaamde *blauwe aders* is onderdeel van de duurzame aanpak tegen wateroverlast. Het hemelwater wordt apart ingezameld en in eerste instantie in het gebied vastgehouden en / of geborgen. Vervolgens neemt de *blauwe ader* het water over en zorgt voor een gedempte afvoer richting het oppervlakte water / retentiegebied.

Watertoets

Beleidskader water

De laatste jaren is het inzicht gegroeid dat er in tegenstelling tot vroeger, meer rekening gehouden moet worden met water. Het huidige beleid van het rijk, de provincie, de waterbeheerder en de gemeente is gericht op een duurzamer waterbeheer. Het Rijk heeft met het Kabinetsstandpunt Anders omgaan met Water, Waterbeleid 21^{ste} eeuw (2000) het advies van de Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw omarmd. Het waterbeheer moet veranderen om Nederland in de toekomst, wat water betreft, veilig, leefbaar en aantrekkelijk te houden. Belangrijk in de nieuwe aanpak is het realiseren van veerkrachtige watersystemen die weer de ruimte krijgen, het niet afwentelen van knelpunten in tijd of plaats, de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren', en het reserveren van de ruimte die nodig is voor de wateropgave.

Sinds 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. De KRW stelt doelen voor een goede ecologische en chemische toestand van het oppervlakte- en grondwater in 2015. De EU stelt de normen voor prioritair stoffen. De ecologische doelstellingen mogen de lidstaten en regio's zelf vaststellen. Voor grondwater gelden aparte normen voor chemische stoffen. Ook moet de grondwatervoorraad stabiel zijn en mogen natuurgebieden niet verdrogen door een te lage grondwaterstand.

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) hebben rijk, provincies, waterschappen en gemeenten afgesproken het beleid van WB21 en de KRW uit te voeren. Het NBW houdt simpel gezegd in dat de watersystemen in 2015 op orde moeten zijn wat betreft waterkwantiteit (WB21) en kwaliteit en ecologie (KRW).

Het waterbeleid van de gemeente Tilburg is vastgelegd in het Waterplan (1997) en verder uitgewerkt en ruimtelijk vertaald in het Waterstructuurplan (2002). In het Waterplan zijn algemene doelstellingen geformuleerd op de lange termijn, gebaseerd op de duurzaamheidgedachte. Het Waterstructuurplan koppelt het actieprogramma uit het Waterplan aan ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente en geeft hiermee onder andere invulling aan water als ordenend principe. In het waterstructuurplan zijn de volgende hoofddoelstellingen voor het gemeentelijk waterbeleid opgenomen:

- Streven naar een duurzaam en veerkrachtig watersysteem;
- Optimalisatie van de waterketen; zuinig en efficiënt gebruik van water;
- Vergroten van de beleevings-, ecologische, economische en recreatieve waarde van water.

De principes van duurzaam waterbeheer zoals verwoord in het Waterplan en het Waterstructuurplan zijn nog steeds actueel. Ze zijn ook meegenomen in het Gemeentelijk Rioleringsplan 3 dat in 2005 is vastgesteld. In bestaand stedelijk gebied kan het vasthouden van gebiedseigen water een belangrijke bijdrage leveren aan het herstel van het natuurlijk watersysteem. Afkoppelen van het regenwater van de riolering en infiltratie in de bodem leidt tot herstel van de grondwateraanvulling. Het ambitieniveau ligt op ongeveer 5 ha per jaar.

In het vigerende *Gemeentelijk Rioleringsplan* (GRP-3), is de studie gepland naar de zogenaamde *blauwe aders*. Het afgekoppelde regenwater wordt via deze transportriolen opgevangen en afgevoerd buiten het gebied, bijvoorbeeld naar oppervlaktewater. In het actuele *Basis Rioleringsplan* (BRP) is de noodzaak van deze secundaire afwateringsstructuur op de lange termijn geïntroduceerd, op basis

van hydraulische overwegingen. Deze leidingen moet de bestaande riolering ontlasten, onder andere van Fatima en de verschillende toekomstige afkoppelplannen van de naastliggende Piushaven.

Bij het formuleren van de bovengenoemde gemeentelijke beleidsstukken zijn de waterpartners betrokken. De paragraaf waterhuishouding en riolering is gebaseerd op gemeentelijk waterbeleid, en dan ook impliciet op het rijks-, het provinciale en het regionale beleid. Het concept is eerst voorgelegd aan de waterbeheerders.

Proces

De systematiek voor beheerbestemmingsplannen is in het overleg d.d. 13 oktober 2005 afgestemd met waterschap De Dommel en waterschap De Brabantse Delta. In dit overleg is de opbouw en de inhoud van de beheerbestemmingsplannen in zijn algemeenheid besproken.

De waterparagraaf voor een beheerbestemmingsplan is omschrijvend.

Er is tevens vastgesteld dat elk ontwikkelingsplan een specifieke waterparagraaf behoeft, daar dit maatwerk is.

Het plan is voorgelegd aan de waterbeheerders, waterschap De Dommel, via e-mail d.d. 20 oktober 2006, en aan Rijkswaterstaat, via e-mail ook van 30 oktober 2006. Daarbij is de opzet van dit beheerbestemmingsplan toegelicht, en de opgestelde waterparagraaf voorgelegd. Zowel De Dommel als Rijkswaterstaat leverden op- en aanmerkingen / een voorlopig wateradvies aan, als reactie op het concept. Deze opmerkingen zijn verder zo veel mogelijk verwerkt in de definitieve waterparagraaf en de plankaart.

De Dommel en Rijkswaterstaat stemmen voorlopig in met deze waterparagraaf. Dit alles en in het bijzonder hun wateradvies, is verwoord in de brief van De Dommel met kenmerk U-07-05843, d.d. 6 december 2006, en de brief van Rijkswaterstaat, met kenmerk DNB/2007/845, d.d. 1 februari 2007. De Dommel beroept zich op het wettelijk vooroverleg artikel 10 van het Besluit Ruimtelijke Ordening, om haar definitieve wateradvies te formuleren, op basis van een oordeel over het voorontwerp bestemmingsplan.

4.11 Gezondheid

Bij de plannen moet rekening gehouden worden met gezondheidsaspecten, het zich wel bevinden in de omgeving. Bij grote nieuwe ontwikkelingsplannen *dient hiervoor een Gezondheidseffectscreening Milieu en gezondheid te worden uitgevoerd.*

Bij de materiaalkeuze en bij het nemen van isolatie- en ventilatiemaatregelen moet de kwaliteit van het binnenmilieu voorop staan.

4.12 Mobiliteit

Ambities in relatie tot het mobiliteitsbeleid richten zich op het reduceren van geluidsoverlast en luchtverontreiniging. Tevens is het vizier gericht op minder ruimtebeslag door auto-infrastructuur. Bij de inrichting van het gebied moet een goed verblijfsklimaat voorop staan. De inrichting moet primair gericht zijn op een voetgangers- en fietsgebied met een goede aansluiting op de 'sternetfietsroute'.

4.13 Intensief ruimtegebruik

Ruimte is een schaars goed waar we zuinig mee om moeten gaan. Deze schaarste in ruimte vormt het centrale idee achter het overheidsbeleid van de compacte stad. Efficiënt ruimtegebruik betekent in de kern meer doen op dezelfde plek. Intensivering kan op vele manieren, zoals het gebruik van de derde dimensie (dat wil zeggen hoger en dieper), maar ook het kunnen toepassen van verschillende gebruiksvormen en het zuiniger omgaan met de bestaande ruimte. Bij planontwikkeling moet onderzocht worden of er mogelijkheden zijn voor meervoudig ruimtegebruik en dubbelgebruik van ruimten.

De woningen moeten voldoen aan de eisen van "aanpasbaar bouwen" en voorts moet het ontwerp "levensloopbestendig" zijn. Hiermee wordt bedoeld dat de woningen geschikt zijn (te maken) om alle vitale woonfuncties gelijkvloers te situeren.

5 Plansystematiek/juridische regelgeving

5.1 Algemeen

Het voornemen om met een beperkt aantal grote bestemmingsplannen het gehele grondgebied van de gemeente te bestrijken, is een uitgangspunt van de 'Ruimtelijke Structuurvisie Tilburg: 2020'. Daarbij is voor nieuw te ontwikkelen gebieden uitgegaan van op de huidige inzichten toegesneden globale plannen, die inhoudelijk en qua regelgeving op elkaar afgestemd zijn. Voor plangebieden in de bestaande stad gaat het in principe om "beheerplannen", waarbij het wel in onderdelen kan gaan om te (her)ontwikkelen "veranderingsgebied".

In hoofdstuk 6 (functioneel beheer) en in hoofdstuk 7 (ruimtelijk beheer), vindt de planopzet enerzijds plaats vanuit het aspect "gebruik" of functie en anderzijds vanuit de aspecten "beeld" of ruimte.

Bij het aspect 'functie' zal het beheer zich meer dan voorheen moeten bekommeren om de integratie ruimtelijke ordening - milieu. In het plan moet een afweging plaatsvinden van de verenigbaarheid van activiteiten. De milieuwetgeving alleen biedt daartoe te weinig mogelijkheden. Aanvulling in het kader van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

Bij het ruimtelijk aspect is wel gestreefd naar een zo globaal mogelijke planopzet, maar is uit overwegingen van standaardisatie de stedenbouwkundige regeling uit de bouwverordening grotendeels overgenomen. Dit betekent toch een vrij gedetailleerde regelgeving op dit vlak.

5.2 Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

5.2.1 Algemeen

Het plangebied Fatima 2007 bestaat grotendeels uit woonbebouwing. Daarnaast komen binnen het plangebied ook grootschalige functies voor in de vorm van een binnenwijken bedrijventerrein aan de Broekhovenseweg en een grootschalig verzorgingstehuis aan de Kruisvaarderstraat.

5.2.2 Uitgangspunten plansystematiek

Conform de plansystematiek voor beheerbestemmingsplannen gelden voor het plangebied twee typen bestemmingen: de gebiedsgerichte en de perceelsgerichte bestemmingen. Gebiedsgerichte bestemmingen zijn de ook voorheen gebruikelijke bestemmingen binnen grotere plangebieden. Perceelsgerichte bestemmingen regelen het afwijkend gebruik binnen de gebiedsgerichte bestemming - bijvoorbeeld detailhandel of een bedrijf in een woongebied- en worden als 'dubbelbestemming' op het betrokken perceel gelegd. Naast de perceelsgerichte bestemming blijft de gebiedsgerichte bestemming ten aanzien van het betreffende perceel of de betreffende locatie dus altijd intact.

In het plan zijn de volgende gebiedsgerichte bestemmingen opgenomen:

- gemengde doeleinden 'G';
- groenvoorzieningen 'GR';
- woondoeleinden 'W' en woondoeleinden gestapeld 'WS';
- verkeer en vervoer 'V' en 'V+';
- verkeer en verblijf 'VV';
- utiliteitsvoorzieningen 'U';
- binnenwijken bedrijventerrein 'BB';
- maatschappelijke doeleinden 'M'.

Binnen het plangebied komen vervolgens de volgende perceelsgerichte bestemmingen voor:

- detailhandel (d);
- horeca (h);
- garageboxen (g) op diverse locaties in het plangebied;
- zorg- en dienstverlening (zakelijk en persoonlijk) (z);
- perifere detailhandel (p) ten behoeve van een grootschalige interieurwinkel aan de Ringbaan Zuid 249;
- bedrijf (b) op diverse locaties binnen het plangebied;

- maatschappelijke voorzieningen (m);
- religieuze instellingen (re) om binnen de bestemming Maatschappelijke doeleinden (M) religieuze instellingen mogelijk te maken.
- verwachtingsgebied archeologische waarden (punt arcering);

De bebouwingsvoorschriften in beheerbestemmingsplannen- en dus ook in het voorliggende plan- zijn op de gemeentelijke bouwverordening gebaseerd. Voor de met bijzonder bouwregime aangeduide gronden gelden de specifieke op de plankaart aangegeven maximale bebouwingspercentages, maximale goot- en bouwhoogten en afschuiningshoek.

Indien in bepaalde situaties meer specifieke regelgeving gewenst is, kan dat met aparte voorschriften en aparte kaartbladen worden vastgelegd, bv. regeling met betrekking tot het beschermd stadsgezicht.

Voor de beheerbestemmingsplannen is de plansystematiek ontwikkeld. In het 'structuurbeeld plansystematiek' (plankaart A) is zowel een hoofdstructuur voor de oude gebieden (de linten) als een hoofdstructuur voor de nieuwe gebieden aangegeven. De hoofdstructuren hebben betrekking op straten die in het algemeen belangrijke verkeersaders zijn en kennen binnen de hoofdstructuur oude gebieden een grote mate van functiemenging. Binnen de hoofdstructuur oude gebieden is ook de grootste dynamiek aanwezig en zou verdichting kunnen plaatsvinden.

5.3 Indeling van de voorschriften

De indeling van de voorschriften is als volgt:

Paragraaf I 'Algemene en technische bepalingen'

Deze paragraaf omvat twee artikelen; een artikel met een aantal noodzakelijke begripsomschrijvingen en een artikel, regelende de wijze van meten.

Paragraaf II 'Bouw- en gebruiksvoorschriften'

De bouwvoorschriften bevatten een uitgebreide regeling ten aanzien van het oprichten van gebouwen en overige bouwwerken in het plangebied (voorgevelrooilijn, achtergevelrooilijn, bouwhoogte, regeling bijgebouwen). Voor een uitgebreide toelichting op de bouwvoorschriften wordt verwezen naar hoofdstuk 8. 'Ruimtelijk beheer'. Daarnaast bevat deze paragraaf algemene bepalingen ten aanzien van het gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden. Tot slot zijn bepalingen opgenomen over het parkeren en laden en lossen van goederen. Hiervoor wordt in artikel 6 van de voorschriften verwezen naar de Tilburgse Bouwverordening die ten aanzien van het parkeren en laden en lossen van goederen van toepassing wordt verklaard.

Paragraaf III 'Bestemmingsbepalingen'

Het plangebied is belegd met twee typen bestemmingen: de gebiedsgerichte en de perceelsgerichte bestemmingen. Gebiedsgerichte bestemmingen zijn de ook voorheen gebruikelijke bestemmingen voor grotere plangebieden (Centrumdoeleinden, Gemengde doeleinden, Bedrijven, Wonen etc.). Perceelsgerichte bestemmingen wijken af van een gebiedsbestemming en worden als een 2^e bestemming op het betrokken perceel gelegd. Naast de gebiedsbestemming geldt op die plek dus ook de perceelsgerichte bestemming. Op de plankaart zijn gebiedsgerichte en perceelsgerichte bestemmingen te herkennen aan de grotere respectievelijk kleinere lettercodes.

De bestemmingsvoorschriften hebben per bestemming en per artikel het volgende systeem:

- een omschrijving van de doeleinden van de bestemming evenals de toegelaten perceelsgerichte bestemmingen;
- facultatief diverse vrijstellingsbevoegdheden (bijvoorbeeld voor detailhandelsinrichtingen, bedrijfswoningen e.d.);
- facultatief een wijzigingsbevoegdheid voor nieuwvestiging van horeca-inrichtingen.

Paragraaf IV 'Aanvullende bepalingen'

Deze paragraaf bevat voorschriften ten aanzien van de volgende aspecten:

- een **algemene vrijstellingsbevoegdheid** van Burgemeester en Wethouders met betrekking tot geringe afwijkingen van de voorschriften van het plan (maten, geringe afwijkingen van het bestemmingsvlak, utiliteitsvoorzieningen (kleiner dan 50 m²), geringe afwijking van de toegelaten milieucategorie van bedrijfsactiviteiten, toelaten van zorg en dienstverlening in plaats van detailhandel, beroep aan huis, kantoorvestiging in grote woonpanden, uitbreiding horeca III inrichtingen, vuurwerk, etc).;
- een **wijzigingsbevoegdheid** van Burgemeester en Wethouders met betrekking tot reconstructie van oude complexgewijze bebouwing, schrappen van perceelsgerichte bestemmingen en uitwisseling van perceelsgerichte bestemmingen, het toelaten van diverse functies binnen de woonbestemming, wijziging van de bestemmingsgrenzen en het toelaten van utiliteitsvoorzieningen met een oppervlak groter dan 50 m² etc.;
- bepalingen over het toelaten van werkzaamheden waarvoor een **aanlegvergunning** vereist is. (werkzaamheden nabij waardevolle bomen, binnen ecologische verbindingzones, binnen archeologisch waardevol gebied);
- bepalingen betreffende **nadere eisen**;
- **Procedurevoorschriften** bij het gebruik maken van vrijstellingbevoegdheden, wijzigingsbevoegdheden en de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen;
- Algemene bepalingen betrekking hebbend op het **overgangsrecht**. Bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan bestaan(of die kunnen worden opgericht volgens een voor dit tijdstip aangevraagde bouwvergunning) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels.

Tot slot een **strafbaarheidsbepaling** en de **titel**.

6 Functioneel beheer

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is op de eerste plaats een beheerplan voor het bestaande gebied. Nieuwe ontwikkelingen in de toekomst zullen via een zelfstandige procedure gerealiseerd dienen te worden waarbij de mogelijkheden van inspraak voor de omgeving overeind blijven.

6.2 Detailhandel

Het uitgangspunt van het gemeentelijke detailhandelsbeleid (nota Ruimte voor Detailhandel, 2002) is een bijdrage te leveren aan versterking en verbreding van de detailhandel in de buurten, in de wijken, in de dorpen, in de binnenstad en in de werkgebieden teneinde de werkgelegenheid te versterken en de inwoners van de stad en regio een winkelaanbod te bieden dat past bij de status van Tilburg als zesde stad van het land.

In deze verzorgingsstructuur wordt een drieslagmodel gehanteerd. Dit model legt een relatie tussen het koopgedrag van consumenten en de in het winkelgebied aanwezige soorten winkels en branches. Het drieslagmodel onderscheidt drie typen winkelgebieden: centra voor recreatief winkelen, gemakscentra voor dagelijkse artikelen en centra voor doelgerichte aankopen. Op de plankaart 'Spreiding Detailhandelsvoorzieningen' is voor het plangebied 'Fatima 2007' de Broekhovenseweg aangewezen als buurtwinkelcentrum, terwijl aan de Fatimastraat de bestaande bewinkeling is aangegeven als winkelstrip. Middels een binnenplanse vrijstelling is het mogelijk om nieuwe detailhandel te vestigen langs de "hoofdstructuur oude gebieden". Bij de beoordeling of zal worden meegewerkt aan een vrijstellingsverzoek wordt onder andere getoetst aan het gemeentelijk detailhandelsbeleid. Hiermee wordt voldoende gewaarborgd dat geen nadelige effecten plaatsvinden op de voorzieningenstructuur van de gemeente.

6.3 Horeca

Binnen het gemeentelijk geïntegreerd horecabeleid worden aan de ene kant drie typen horecavoorzieningen onderscheiden (horeca I, II en III) en aan de andere kant vijf gebiedstypen waaraan vestigingscriteria gekoppeld zijn. De gebiedstypen zijn: horecaconcentratiegebied, winkelcentra, lijnstructuur, woongebied en overig gebied. Bestaande horecavestigingen worden als zodanig bestemd. Een nieuwe vestiging van een horecagelegenheid wordt slechts middels een wijzigingsbevoegdheid toegelaten waarbij spreiding wordt beoogd, afhankelijk van zwaarte en omvang van de vestiging in relatie tot de typologie van het gebied. Voor het plangebied is dit als volgt uitgewerkt:

1. de *'lijnstructuur horeca'* (plankaart B) is gesitueerd langs de Piusstraat en de Broekhovenseweg;
2. als *woongebied* wordt beschouwd de gebieden met de bestemming "W" voor zover deze niet zijn gelegen aan de hiervoor genoemde wegen gelegen aan de lijnstructuur horeca;
3. *overig gebied* wordt gevormd door de andere bestemmingen niet zijnde verkeersbestemmingen en voor zover niet gelegen aan de hiervoor genoemde wegen gelegen aan de lijnstructuur horeca.

Voor de afzonderlijke bestemmingen zijn vervolgens de spreidingscriteria in een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Door de werking van de spreidingscriteria is impliciet bepaald dat de aard en omvang van de beoogde activiteit naar aard en schaal moeten passen binnen het gebied en dat door de nieuwe vestiging in beginsel geen onevenredige aantasting plaats vindt van de in de omgeving aanwezige functies. Voldoet een eventuele nieuwe vestiging aan de spreidingscriteria, dan dienen bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid voor het toelaten van nieuwe horecavestigingen de navolgende criteria te worden betrokken:

1. de eventueel verkeersaantrekkende effecten c.q. parkeerbehoefte in relatie tot de ontsluitingssituatie;
2. het verlenen van een milieuvergunning;
3. de parkeer- en stallingsmogelijkheden op eigen terrein dan wel in het openbaar gebied en
4. eventuele geluidoverlast voor de directe omgeving.

Binnen het plangebied komen solitaire horecagelegenheden voor en zijn met een perceelsgerichte bestemming op de plankaart aangegeven.

6.4 Kantoren

Het gemeentelijk kantorenbeleid is vastgelegd in de nota 'Ruimte voor kantoren' (zie ook de afzonderlijke bijlage met samenvatting gemeentelijk beleid). Conform het bij de voorschriften gevoegde Plankaartje E 'Kantoorlocaties' is binnen het plangebied geen locatie opgenomen voor het realiseren van grootschalige kantoren.

Kleinschalige kantoorontwikkelingen (tot 250m² b.v.o. per functionele eenheid met een maximum van 700m² b.v.o. per bestemmingsvlak) is binnen de bestemmingen 'G' zonder meer toegestaan.

Voor de kleinschalige kantoorontwikkelingen is bovendien het beleid met betrekking tot grote (woon)panden van toepassing. Daarin zijn straten aangegeven waarlangs volledige onttrekking van grote woonpanden aan de woonbestemming ten behoeve van kantoren mogelijk is. Dit kan betreffen grote woonpanden met een bruto vloeroppervlakte van meer dan 300m² tot maximaal 700 m² b.v.o. Binnen het plangebied komen geen locaties voor die voldoen aan de uitgangspunten van de nota.

6.5 Bedrijven

Binnen het plangebied is aan de Broekhovenseweg een binnenwijken bedrijventerrein gelegen. Ook is er sprake van verspreide kleinschalige bedrijvigheid binnen andere gebiedsgerichte bestemmingen. Deze bedrijvigheid wordt in beginsel positief bestemd als een perceelsgerichte bestemming binnen de betreffende gebiedsgerichte bestemming.

Vestiging c.q. uitbreiding van (nieuwe) bedrijven is binnen de daarvoor aangewezen bestemmingen slechts toelaatbaar tot de daarvoor aangegeven milieucategorie welke blijkt uit de bestemmingsomschrijving. Als bijlage is een zogenaamde bedrijvenlijst met toelichting toegevoegd die onderdeel uitmaakt van de bestemmingsplanvoorschriften. Deze lijst is bedoeld als hulpmiddel voor het bepalen van welke bedrijven, met de daarbij behorende opslagen en installaties, zich binnen het plangebied mogen vestigen en waar dit, mede gelet op de aangegeven afstanden t.o.v. woningen, binnen het plangebied is toegestaan.

De lijst is afgeleid van de bedrijvenlijst die als bijlage hoort bij 'Bedrijven en Milieuzonering', een uitgave van het VNG.

Uitbreidingsmogelijkheden zijn behoudens de genoemde categorie-indeling ook fysiek beperkt door de bebouwingsregeling. Uitbreiding (meer dan 10%) is niet toelaatbaar, indien het bedrijf de maximaal toelaatbare milieucategorie overschrijdt. Tot slot zijn Ben W bevoegd om vrijstelling te verlenen van de categorie indeling van bedrijven tot ten hoogste één hogere categorie dan voor de betreffende locatie is opgenomen mits dit uit milieutechnisch oogpunt mogelijk is.

6.6 Voorzieningen

In het plangebied komen de volgende voorzieningen voor: kerken, medische voorzieningen, verzorgingstehuizen, buurthuizen en andere maatschappelijke voorziening. Hiervoor zijn de gebiedsgerichte bestemming Maatschappelijke doeleinden ("M") en de perceelsgerichte bestemming maatschappelijke doeleinden ("m") op de plankaart opgenomen. Tevens zijn voorzieningen mogelijk binnen de gebiedsgerichte bestemming Gemengde doeleinden ("G").

6.7 Wonen

Wonen is de hoofdfunctie van het gebied. In principe moeten andere functies zich daar naar voegen. Het met het plan beoogde beleid ziet er als volgt uit.

De woonfunctie is geconserveerd binnen de bestemming woondoeleinden ("W", "WS" of "w"). De woonfunctie wordt ook mogelijk gemaakt binnen de bestemming "G". De percelen met perceelsgerichte bestemmingen (bestaande afwijkende functies) binnen de gebiedsgerichte bestemming "W" en "WS" zijn tevens bestemd tot wonen.

Voor de situering van gestapelde woningbouw vindt koppeling aan de Woonvisie (februari 2002)

plaats. Onderscheid wordt gemaakt tussen bebouwing langs de 'hoofdstructuur oude gebieden' en de 'hoofdstructuur nieuwe gebieden' c.q. overige gebieden.

Langs de 'hoofdstructuur oude gebieden' is zonder meer gestapelde woningbouw binnen de bestemming gemengde doeleinden "G" mogelijk. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de volgende criteria:

- op maaiveldniveau binnen de bestemming "G" dient zoveel mogelijk (tenminste 50%) functiemenging tussen wonen en andere functies binnen de bestemming voor te komen. Hiervan kan worden afgeweken indien na 1 jaar nadat de bouw gereed is gemeld uit marktonderzoek blijkt dat aan andere functies dan wonen geen behoefte is;
- indien woningen op de begane grond zijn gesitueerd, moeten de entrees van deze woningen direct aan de straatzijde op maaiveldniveau grenzen;
- t.b.v. gestapelde woningbouw en andere projecten dient parkeren op eigen terrein plaats te vinden. Langs de hoofdstructuur wordt de parkeervoorziening geheel of gedeeltelijk onder het maaiveld dan wel het gebouw aangebracht waarbij mede gelet op de ruimtelijke kwaliteit de parkeervoorziening aan de straatzijde in ieder geval geheel onder maaiveldniveau is gesitueerd.

Langs de 'hoofdstructuur nieuwe gebieden' c.q. overige gebieden is gestapelde woningbouw alleen mogelijk via vrijstelling, na afweging van de specifieke lokale situatie (stedenbouwkundig beeld, verkeersaantrekkende werking in relatie tot voldoende parkeermogelijkheden, verkeersveiligheid e.d.), toetsing aan het woningbouwbeleid en met inachtneming van eerdergenoemde criteria.

Een onderscheid in wonen naar maatschappelijke groeperingen zoals bejaardenhuisvesting, therapeutisch wonen, c.q. wonen onder begeleiding, wonen in opvangcentrum e.d. wordt in de woonbestemmingen niet gemaakt.

Wel worden hierop de volgende uitzonderingen gemaakt:

- penitentiaire inrichtingen vallen onder het begrip maatschappelijke instellingen;
- logies(gebouwen): het feitelijk gebruik betreft niet bewoning maar logies. Middels vrijstelling bestaat de mogelijkheid in bepaalde gevallen logiesgebouwen mogelijk te maken.

Het verlenen van **mantelzorg** (het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband) in een afhankelijke woonruimte (een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is) maakt, nadat vrijstelling is verleend door B en W, onderdeel uit van de woonfunctie.

6.8 Verkeersbestemmingen

Op verkeersgebied is het gemeentelijk beleid neergelegd in diverse nota's.

Vanwege het feit dat het verkeersbeleid enorm in beweging is, hetgeen zich uit in verkeerscirculatieplannen, openbaar vervoer plannen, fietsplannen en parkeerplannen, wordt het bestemmingsplan niet als uitvoeringsinstrument gebruikt om het verkeersbeleid tot uitvoering te brengen. Onderscheiden zijn rail-, water- en wegverkeer en de verblijfsaspecten daarbij. Bij de bestemmingen voor wegverkeer en verblijf is een onderscheid gemaakt tussen wegen met als hoofddoel de gebiedsontsluitingsfunctie en wegen met als hoofddoel de erfdoelgangsfunctie. Rekening houdend met het bepaalde in de wet Geluidhinder is door middel van de bestemming aangegeven of een weg structureel meer dan twee rijstroken heeft. Voorts is een zo groot mogelijke flexibiliteit gehanteerd. Dwarsprofielen (doorsneden over wegen) en wegindelingen worden niet vastgelegd. Dit betekent dat de inrichting van het openbare gebied ten behoeve van verkeers- en verblijfsfuncties voor het overige in principe flexibel is.

Binnen het openbaar gebied met de bestemming 'V', 'V+', 'VV' 'GR' en 'O' is het toegestaan de gronden te gebruiken voor markten, circussen, kermissen, evenementen, braderieën e.d.

6.9 Structureel groen, ecologie en natuur

Het beleid met betrekking tot openbaar groen is neergelegd in het groenstructuurplan. Tevens is van toepassing het Streekplan Noord-Brabant en de 'Streekplanuitwerking Stadsregio Tilburg'.

Grootschalige groenvoorzieningen zoals parken hebben de bestemming 'Openlucht recreatie, sport en groenvoorzieningen' gekregen. Deze bestemming geldt ook voor grootschalige niet-openbare groenvoorzieningen zoals sportcomplexen.

Structureel groen binnen het plangebied wordt aangeduid met de bestemming 'groenvoorzieningen'

(GR). De ecologische verbindingzone langs het Wilhelminakanaal is door middel van een duiding als zodanig op de plankaart aangegeven.

Ter bescherming van deze zone is in de voorschriften een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van bepaalde werken en/of werkzaamheden.

Op basis van de voorschriften bij het bestemmingsplan hebben waardevolle bomen (categorie A en B) en monumentale bomen een beschermzone met een straal van respectievelijk 5 m, 8 m en 12 m. Deze bomen zijn op de plankaart aangegeven. Bij nieuwbouw c.q. uitbreiding van bestaande bebouwing zal in ieder geval rekening moeten worden gehouden met deze afstanden.

Ecologie

In het groenstructuurplan wordt de Groenstraat als historische lijn aangeduid. Er wordt gestreefd naar continuïteit en behoud van deze structuur. Deze straat dient mede in relatie tot stedelijke herstructurering te worden aangepakt. De Ringbaan Zuid is gelegen in een parkachtige zone met ecologisch beheer. Behoud hiervan is belangrijk. Tevens maakt de Ringbaan Zuid onderdeel uit van de ringbanenstructuur. Er wordt gestreefd naar continuïteit en behoud van deze structuur.

6.10 Tijdelijk, kortstondig of incidenteel (afwijkend) gebruik van de bestemming

Tijdelijk, kortstondig of incidenteel (afwijkend) gebruik binnen bestemmingen komt hoofdzakelijk op de navolgende wijzen voor:

- a. gebruik van het openbaar gebied t.b.v. kermissen, weekmarkten, rommelmarkten, kerstmarkten, (sport-)evenementen, circussen, buurt- en straatfeesten, braderieën, festivals (bijv. Festiped, Mundial), stadspromotionele activiteiten (bijv. Tilburg Culinaire) e.d., maar ook t.b.v. terrassen, steigers, bouwketen, containers, standplaatsen voor bloemen-, vis-, patat- en oliebollenkramen e.d.;
- b. gebruik van particulier terrein t.b.v. evenementen (muziekfestival, zeskamp, occasionshow, e.d.) zoals 'Udenhout onder zeil'.
- c. zeer incidenteel gebruik van sportcomplexen (zowel binnen als buiten) voor besloten feestactiviteiten in verenigingsverband (bijv. een toernooi met feesttent, levende muziek c.s.);
- d. incidenteel gebruik van sportcomplexen, sporthallen, e.d. t.b.v. evenementen zoals rommelmarkten, antiekbeurzen, huishoudbeurzen, computerbeurzen, tentoonstellingen, bedrijvencontactdagen e.d.

Het onder a. bedoelde gebruik is opgenomen in de bestemmingsomschrijvingen van de verschillende bestemmingen voor het openbaar gebied. Een aantal van deze activiteiten zijn voor wat betreft het openbare orde en veiligheidsaspect vergunningplichtig op grond van de APV.

Het onder b. bedoelde gebruik is d.m.v. een algemene vrijstelling mogelijk gemaakt in artikel 26.11.

Voor het onder c. bedoelde gebruik is vrijstelling mogelijk op grond van artikel 26.9 voorschriften.

Het onder d. bedoelde incidentele gebruik is opgenomen in de functie-omschrijvingen 'openluchtrecreatie en sportvoorzieningen' en in 'recreatie en sport' in de artikelen 7.6 en 7.7. Dit incidenteel gebruik is toegestaan met een frequentie van maximaal eenmaal per kwartaal gemiddeld.

6.11 Vuurwerk

Op 1 maart 2002 is het Vuurwerkbesluit (Besluit van 22 januari 2002, Staatsblad 33 (2002), houdende nieuwe regels met betrekking tot consumenten- en professioneel vuurwerk,) van kracht geworden. Binnen het plangebied van 'Fatima 2007' komt aan de Leenherenstraat 120 een verkooppunt van vuurwerk voor.

7 Ruimtelijk beheer

7.1 Relatie met de bouwverordening

In algemene zin is het gemeentelijk beleid op gebied van bouwen neergelegd in de gemeentelijke bouwverordening. Ook stedenbouwkundige regelgeving is daarin te vinden. Vanuit de historie, waarbij grote delen van de stad via de stedenbouwkundige regelingen in de bouwverordening tot stand zijn gekomen, is gebleken dat deze regels in principe een goed en objectief kader bieden voor een bebouwingsregeling van de bestaande stad.

Het gemeentelijk beleid is erop gericht om de regeling van de bouwverordening in bestemmingsplannen op te nemen en daar waar wenselijk andere accenten te leggen. De bouwverordening kent slechts één stedenbouwkundige regeling, die overal wordt toegepast. Voor een adequaat en voldoende gedifferentieerd bebouwingsregime wordt dit in de Tilburgse situatie onvoldoende geacht.

Afwijkingen zijn met name nodig op het punt van bouwhoogtes en -dieptes en vrijstellingsmogelijkheden en -criteria. Voorts is toegevoegd een bebouwingsregeling voor bijgebouwen.

In afwijking van deze algemene regeling wordt op beperkt aantal, op de plankaart aangegeven situaties, alleen gewerkt met voor de specifieke locatie aangegeven maximale hoogten en maximale bebouwingspercentages. Deze regeling is nader uitgewerkt onder 7.9: **'Afwijkend bouwregime in bijzondere bebouwingssituaties'**

Ook wordt in afwijking van deze algemene regeling ten aanzien van **beschermde stadsgezichten** een afwijkende regeling in het bestemmingsplan opgenomen. Met name is een specifieke regeling, afwijkend van de stedenbouwkundige regeling in de bouwverordening, nodig vanwege de instandhouding van de karakteristieke en met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur. Deze regeling is nader uitgewerkt onder 7.10 **'Regeling m.b.t. Beschermd Stadsgezicht'**.

Binnen het plangebied komt geen beschermd stadsgezicht voor.

7.2 Voorgevelrooilijn

Per 1 januari 2003 geeft de Woningwet aan dat sprake is van vergunningvrije bouwwerken, licht vergunningplichtige bouwwerken en regulier vergunningplichtige bouwwerken.

Criteria daarbij zijn m.n. oppervlakte, hoogte en ligging van het bouwwerk ten opzichte van de voorgevelrooilijn en het openbaar gebied. De bouwverordening kent ook grote waarde toe aan de voorgevelrooilijn als stedenbouwkundig element: de lijn waarin gebouwd moet worden.

Vanwege een eenduidige interpretatie in verschillende stedenbouwkundige situaties kan niet volstaan worden met een omschrijving van de voorgevelrooilijn zoals in de bouwverordening het geval is, maar is overal, waar van een voorgevelrooilijn sprake kan zijn, deze op de plankaart aangegeven. Andersom geredeneerd mag op plaatsen waar geen voorgevelrooilijn is aangegeven, deze ook niet worden geconstrueerd vanuit de belendende bebouwing.

7.3 Vrijstelling van de verplichting om te bouwen in de voorgevelrooilijn

In artikel 3.10.3 van de voorschriften wordt de mogelijkheid gecreëerd om af te wijken van de verplichting om te bouwen in de voorgevelrooilijn. Voorbeelden van de onder sub c bedoelde grootschalige enkelvoudige bouwvolumes zijn (geen uitputtende opsomming):

- kerken e.d., stadskantoren, brandweerkazerne, schouwburgen, theaters (bestemming "C", "G", "B", of "m");
- winkels / winkelpassages /-centra (bestemming "C", "d" of "p");
- parkeergarages (bestemming "P");
- woningen in gestapelde bebouwing, verzorgingstehuizen of -flats (bestemming "WS", "C", "G");
- kantoren (bestemming "K" of "k");
- scholen e.d, bibliotheek, verpleegtehuizen (bestemming "M" of "m");

- sporthal, overdekt zwembad, snookercentrum, bioscoop (bestemming "O" of "r");

7.4 **Bouw- en afschuiningshoogten**

bouwhoogte.

Op grond van historisch / morfologische interpretatie worden de volgende gebiedstypen onderscheiden, waarbij het onderscheid wordt gevormd door een andere maximale bouwhoogte:

- a. 'hoofdstructuur oude gebieden (plankaart A)':
 1. linten van de 1^e orde;
 2. linten van de 2^e orde;
- b. 'hoofdstructuur nieuwe gebieden' (plankaart A);
- c. overige gebieden.

Langs de op plankaart A aangegeven 'hoofdstructuur oude gebieden' wordt indien sprake is van een lint van de 1e orde een maximale hoogte toelaatbaar geacht van 15m. Indien sprake is van een lint van de 2e orde is de maximaal toelaatbare hoogte 11m. Langs de 'hoofdstructuur nieuwe gebieden' is een maximale bouwhoogte van maximaal 15m toelaatbaar terwijl in de overige gebieden maximaal 10m hoogte toelaatbaar is.

Binnen het plangebied komen zowel linten van de 1e en 2e orde voor. Als uitzondering op de regel dat linten van 2^e orde een maximale hoogte krijgen van 11m is voor de Groenstraat gekozen voor een maximale hoogte van 10m aangezien de Groenstraat grotendeels bestaat uit woonbebouwing.

afschuiningshoogte.

De toegelaten hoogte in de voorgevelrooilijn is in het algemeen gerelateerd aan de straatbreedte. De toegelaten hoogte in de achtergevelrooilijn is in het algemeen gerelateerd aan de afstand tussen de achtergevelrooilijnen.

Afhankelijk van de breedte van de straat + 1 meter en het op de plankaart aangegeven type voorgevelrooilijn (bouwhoogte max. 10m resp. 11m resp. 15m), mag de hoogte in de voorgevelrooilijn bij:

- a. de 'hoofdstructuur oude gebieden':
 1. linten van de 1e orde max. 15m bedragen,
 2. linten van de 2e orde max. 11m bedragen;
- b. de 'hoofdstructuur nieuwe gebieden' max. 15m bedragen en
- c. bij de 'overige gebieden' max. 10m bedragen.

Aanvullend op deze regeling dient langs de 'hoofdstructuur oude en nieuwe gebieden' echter rekening te worden gehouden met de bestaande hoogte van de belendingen in de voorgevelrooilijn.

Hierbij dienen de volgende uitgangspunten in acht te worden genomen:

- de hoogte van de bebouwing in de voorgevelrooilijn op het te bebouwen perceel mag in een strook van 5m langs de zijdelingse perceelsgrens over een diepte tot aan de achtergevelrooilijn niet meer bedragen dan de feitelijk in de voorgevelrooilijn aanwezige afschuiningshoogte van de bebouwing op het naastgelegen perceel vermeerderd met 6m.;
- deze hoogte mag afhankelijk van de aanwezige afschuiningshoogte van de bebouwing op het naastgelegen perceel in elk geval 10m bedragen;
- bebouwing op een grotere afstand dan 5m van de zijdelingse perceelsgrens wordt hierbij buiten beschouwing gelaten.

In bijzondere gevallen kan, afhankelijk van het type voorgevelrooilijn 11m resp. 15m, vrijstelling worden verleend t.b.v. bebouwing in de strook van 5 meter langs de zijdelingse perceelsgrens tot een maximale hoogte van 11m resp. 15m (afhankelijk van de straatbreedte).

Rekening houdende met de belendingen en/of het straatbeeld kunnen uit oogpunt van een goede ruimtelijke inpassing nadere eisen worden gesteld ten aanzien van vorm, afmetingen en plaats van de bovenste bouwlaag of de bovenste twee bouwlagen.

In voorkomende gevallen zijn bestaande hoogte-accenten als zodanig op de plankaart aangegeven.

7.5 **Vrijstelling afwijkende bouwhoogte**

Een vrijstellingsmogelijkheid voor een hogere bouwhoogte is mogelijk voor specifieke constructies, bouwwerken geen gebouwen zijnde, schoorstenen, minaretten, windmolens e.d. (zie voorschriften

art. 3.25).

Bij ligging binnen of in de directe nabijheid van beschermde stadsgezichten en monumenten dient afstemming plaats te vinden met het beschermd stadsgezicht of monument waarmee hogere bebouwing zou kunnen concurreren. Advies wordt gevraagd aan de Monumentencommissie.

7.6 Achtergevelrooilijn

Conform de regeling in de bouwverordening is de bouwdiepte gerelateerd aan de dieptemaat van het betreffende bouwblok c.q. bouwstrook. In het algemeen wordt voor de ligging van de achtergevelrooilijn de helft van de straal van de ingeschreven cirkel binnen de voorgevelrooilijnen aangehouden ingeval er sprake is van een bouwblok.

Indien sprake is van een bouwstrook wordt de achtergevelrooilijn bepaald door de helft van de diepte van de bouwstrook dat gelegen is achter de voorgevelrooilijn. In beide gevallen wordt als maximum gehanteerd een diepte van 12m. Gelet op de specifieke situatie of vanuit stedenbouwkundige overwegingen kan voor het bepalen van de achtergevelrooilijn van deze richtlijn worden afgeweken. De achtergevelrooilijnen zijn op de plankaart aangegeven.

De toegelaten overschrijdingen van de achtergevelrooilijn zijn mogelijk in de gevallen die in de voorschriften (art. 3.12) zijn aangegeven. In overige gevallen is in sommige situaties vrijstelling mogelijk.

7.7 Vrijstelling voor overschrijding van de achtergevelrooilijn

Vrijstellingen voor het overschrijden van de achtergevelrooilijn zijn mogelijk. Vrijstelling is -naast kleinere gevallen- met name nodig in die situaties waarin binnen de stroken- of blokverkaveling (gelegen binnen of aansluitend op het bestaande stadsweefsel) sprake is van:

1. gebouwen op binnenterreinen mits hiervan de bereikbaarheid conform de gemeentelijke Bouwverordening gewaarborgd is;
2. bebouwing in meerdere bouwlagen in de strook van 5 meter langs de perceelscheiding tot een bebouwingsdiepte van max. 15m.

Voor overige vrijstellingsmogelijkheden zie hiervoor artikel 3.12.3 van de voorschriften.

Bij het verlenen van vrijstelling dient een afweging plaats te vinden aan de hand van de navolgende criteria:

- a. de beoogde bebouwing moet stedenbouwkundig gezien naar schaal passen c.q. inpasbaar zijn binnen het gebied, de bouwstrook of het bouwblok waarbij in het bijzonder afstemming met bestaande woonbebouwing moet plaatsvinden;
- b. bij ligging binnen beschermde stadsgezichten waarmee de schaal van de bebouwing zou kunnen concurreren dient afstemming plaats te vinden. In voorkomende gevallen wordt advies gevraagd aan de Monumentencommissie.

7.8 Regeling bijgebouwen

Ook de bijgebouwenregeling (waaronder aan- en uitbouwen) is mede afgeleid van de bouwverordening. De regeling is alleen relevant voor het bouwperceelsgedeelte achter de achtergevelrooilijn. In beginsel is de regeling voor alle functies gelijk:

1. 40% met een maximum van 60 m²;
2. een bouwhoogte van maximaal 4,5 m hoog;
3. een hoogte van 3 m in de perceelsgrens waarbij een afschuiningshoek van 45° in acht moet worden genomen.

Met vrijstelling is een groter oppervlak aan bijgebouwen mogelijk, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen woningen enerzijds en andere gebouwen dan woningen anderzijds;

1. bij woningen blijft 60 m² oppervlakte aan bijgebouwen en/of aan- /uitbouwen het maximum indien het perceel niet groter is dan 1000 m². Bij perceelsoppervlakten tussen 1000 m² en 2000 m² geldt als maximum 80 m² en bij percelen vanaf 2000 m² geldt 100 m² oppervlakte aan bijgebouwen en/of aan-/uitbouwen als maximum;
2. voor andere functies dan wonen kan behoefte bestaan aan een groter oppervlak en/of laat de

schaal, c.q. pluriformiteit van bebouwing of functies dit toe. Bij overige functies wordt een groter bebouwd oppervlak mogelijk, m.n. de regeling betreffende de onbebouwd blijvende terreingedeelten wordt dan nadrukkelijker de objectieve begrenzer;

3. ook kan met vrijstelling de afschuiningshoek vervallen. Hierbij dient de concrete situatie te worden beoordeeld.

Een bijzondere afwijkingsmogelijkheid (van de maximale 60 m² (=40% regeling) en wel tot ten hoogste 80 m²) bij woningen is geformuleerd voor mantelzorg. Hiermee wordt beoogd de extra en/of volledige woonruimte (o.a. woon-/eetkamer, keuken, badkamer, slaapkamer, bergruimte) op de begane grond te projecteren vanwege het bieden van mantelzorg en wel in een zogenaamde afhankelijke woonruimte. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

1. het bepaalde in artikel 5 van de voorschriften en toestaan dat een (vrijstaand) bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits:
 - een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
 - er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonende en bedrijven;
 - de oppervlakte die in aanmerking komt voor afhankelijke woonruimte maximaal 80m² bedraagt;
 - door de aanvrager een garantieverklaring wordt afgegeven waarin is opgenomen dat, nadat de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen, het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte wordt beëindigd.
2. burgemeester en wethouders trekken de vrijstelling, verleend op grond van sub 1 in, indien de bij het verlenen van de vrijstelling bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

Er dient in dat geval tenminste 15 m² aaneengesloten onbebouwd terrein op het bouwperceel aanwezig te blijven.

Een andere afwijkingsmogelijkheid van de standaardregeling is de mogelijkheid tot uitwisseling van een gedeelte van de bebouwingsmogelijkheid tussen de voor- en achtergevelrooilijn met bebouwing achter de achtergevelrooilijn (artikel 4.14 sub3 b van de voorschriften). De bebouwing die hiervoor in aanmerking komt mag niet meer bedragen dan 20m² indien de oppervlakte van het achter de achtergevelrooilijn gelegen gedeelte van het bouwperceel 50m² of minder bedraagt. De bebouwingsmogelijkheid tussen de voor- en achtergevelrooilijn wordt hierdoor naar rato beperkt.

7.9 Afwijkend bouwregime in bijzondere bebouwingssituaties

De aan de bouwverordening ontleende bebouwingsregeling is niet van toepassing op bijzondere bebouwingssituaties / verkavelingen die niet zijn ingepast in c.q. geen deel uitmaken van een stroken- of blokverkaveling. Hiervoor geldt een afwijkend bouwregime dat is vastgelegd in artikel 3.2.2 van de voorschriften.

Voor deze op de plankaart met een bijzonder bouwregime aangeduide gronden gelden specifieke op de plankaart aangegeven maximale bouwhoogten en maximale bebouwingspercentages. Dit betekent derhalve dat voor deze gronden met name de voorschriften verband houdende met de achtergevelrooilijnen en met de aan voor- en achtergevelrooilijnen gekoppelde bouwhoogten (artikel 3.10 t/m 3.13 en artikel 3.19 t/m 3.26 van de voorschriften) niet van toepassing zijn. Voorbeelden hiervan zijn de grotere complexen voor gezondheidszorg, onderwijs, sport- en recreatie, complexen met appartementen en het bedrijventerrein Kanaalzone.

In situaties waarin sprake is van een bijzonder bouwregime voor een perceelsgerichte bestemming en het betreffende perceel is gelegen binnen de gebiedsgerichte bestemmingen 'Wonen' of 'Gemengde Doeleinden', geldt dat bijzonder bouwregime uitsluitend voor die perceelsgerichte bestemming. Voor de gebiedsgerichte bestemming 'Wonen' en 'Gemengde Doeleinden' geldt in deze situatie een bouwverbod.

Voor deze insteek is gekozen om te voorkomen dat bijvoorbeeld bij grootschalige bestaande bebouwing die bebouwing zondermeer vervangen kan worden voor binnen de betreffende gebiedsgerichte bestemming opgenomen functies en dan met name voor wonen. Bebouwing ten behoeve van deze gebiedsgerichte bestemmingen is dan vanwege het opgenomen bouwverbod alleen mogelijk via een in dit plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid dan wel via een bestemmingsplanherziening of vrijstellingsprocedure op grond van de WRO.

7.10 Regeling met betrekking tot beschermd stadsgezicht

Binnen het plangebied komt geen beschermd stadsgezicht voor.

7.11 Aanvullende bepalingen

Paragraaf V van de voorschriften bevat een aantal bepalingen, die tot doel hebben enige flexibiliteit in de voorschriften te brengen. Naast algemene vrijstellingsbevoegdheden kent deze paragraaf een aantal bevoegdheden om wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen, indien daaraan in de toekomst behoefte bestaat.

Enkele **vrijstellingsmogelijkheden** zijn:

- geringe afwijking van in het bestemmingsplan genoemde maten en geringe afwijkingen van bestemmingsvlakken;
- utiliteitsvoorzieningen;
- beroep aan huis in bijzondere gevallen;
- zorg- en dienstverlening in plaats van detailhandel;
- kantoorvestiging in grote woonpanden;
- uitbreiding van horeca III inrichtingen;
- nieuwvestiging vuurwerkverkooppunten.

Als **wijzigingsbevoegdheden** kunnen hier vermeld worden:

- reconstructie van oude (complexgewijze) bebouwing of renovatie;
- schrappen van perceelsgerichte bestemmingen;
- uitwisseling van perceelsgerichte bestemmingen;
- vestiging van diverse andere functies ter plaatse van de bestemming Wonen (broedplaatsfunctie);
- wijziging van bestemmingsgrenzen;
- grotere utiliteitsvoorzieningen;
- opheffen aanduiding dienstwoning.

Naast deze vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden bevat paragraaf V ook regelingen met betrekking tot:

- aanlegvergunningen;
- het stellen van nadere eisen;
- procedurele voorschriften;
- overgangsbepaling;
- strafbaarstelling en
- de naam van het bestemmingsplan waaronder en de datum waarop het plan door de gemeenteraad is vastgesteld.

8 Cultuurhistorische paragraaf

8.1 Algemeen

Om de cultuurhistorische waarden van het gebied duidelijk in beeld te brengen worden vier aspecten uitgewerkt:

- historische geografie en ontwikkeling van het landschap;
- archeologie;
- objecten en structuren (monumentale objecten, ensembles en gebieden);
- richtlijnen en voorwaarden.

Al naar hun belang en de beschikbare informatie worden deze aspecten nader belicht. Tevens wordt aangegeven welke aspecten onder enige vorm van beschermende wet- en regelgeving vallen.

Naar aanleiding van de herziening van alle beheersbestemmingsplannen is door Fontys-BILAN cultuurhistorisch en archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd en vastgelegd in diverse gebiedsgerichte rapporten. Deze rapporten vormen de belangrijkste bron voor de cultuurhistorische paragraaf.

Beleidskader:

- Monumentenwet 1988;
- gemeentelijke monumentenverordening;
- gemeentelijk monumentenbeleid en interim archeologiebeleid;
- monumentenlijst Tilburg.

Bronnen:

- H. van Dijk & K. Gheysen. *Van Sevenhoek tot Doorn Bosje. Beheerbestemmingsplan Oude Stad Zuid-Oost. Archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek*, BILAN 2004 (conceptrapport).
- *Cultuurhistorische Inventarisatie Noord-Brabant / M.I.P., gemeente Tilburg*, opgesteld door de provincie Noord-Brabant, oktober 1995.
- *Architectuur en stedenbouw 1940-1965, gemeente Tilburg*, STOA 2005.

8.2 Cultuurhistorisch en archeologisch onderzoek

Naar aanleiding van de herziening van het beheersbestemmingsplan Fatima 2007 (verder plangebied genoemd) is door Fontys-BILAN in 2005 een cultuurhistorisch en archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd¹. Dit onderzoek is deel van een reeks onderzoeken die kadert in de globale herziening van de beheersbestemmingsplannen van de gemeente. In de volgende paragraaf wordt volstaan met een globale beschrijving. Voor gedetailleerde informatie wordt verwezen naar het desbetreffende rapport van BILAN.

8.2.1 Historische geografie en ontwikkeling

Het plangebied maakt deel uit van de noordoostelijke helling van het relatief hooggelegen centrale plateau van Tilburg, waarin zich in het noordelijke deel van het plangebied de *Korvelse Waterloop* ingesneden had. Vanuit het plateau stak een aantal hoge uitlopers uit in het beekdal van de *Korvelse Waterloop*. Vaak worden op dergelijke uitlopers de wegen, nederzettingen en grafheuvels vanaf de bronstijd verwacht. Door het zuidelijke deel van het plangebied stroomde de *Oerlese Waterloop*.

De kaart van Diederik Zijnen uit ca. 1760 laat zien dat het plangebied destijds voornamelijk bestond uit een akkergebied dat werd doorsneden door een aantal wegen en paden (zoals ter hoogte van de huidige Stevenzandsestraat en de Kruisvaardersstraat) en waarin zich (gedeeltelijk) de nederzettingen en gehuchten 't Heike, Sevenhoek en De Kwetterij bevonden. In het beekdal van de Korvelse Waterloop in het noordelijke deel van het plangebied lagen de relatief natte gronden (graslanden).

Door de opkomst van de industrie in de negentiende eeuw en de daarmee gepaarde gaande groei van het aantal bewoners is het plangebied in de negentiende en begin twintigste eeuw sterk veranderd. Vanaf 1850 verdichtte de bebouwing zich langs de bestaande nederzettingen. Aan het eind van de

¹ Van Dijk & Gheysen 2004 (concept).

negentiende eeuw voltrok de ontwikkeling zich in een steeds hoger tempo en werden o.a. rondom de oude gehuchten arbeiderswoningen gebouwd. In 1923 is ten noorden van het plangebied in het beekdal van de Korvelse Waterloop de Piushaven aangelegd. In dezelfde periode is tussen de haven, de Ringbaan Zuid en de Broekhovenseweg een wijk met volkswoningbouw aangelegd. In de eerste jaren na de oorlog zijn in het oostelijke deel van het plangebied het parochiecomplex en verpleeghuis St. Jozefzorg gebouwd.

8.2.2 Archeologie (bodemarchief)

Het plangebied heeft op de Archeologische Waarschuingskaart van Tilburg een hoge tot zeer hoge verwachting. Om deze verwachting nader te kunnen specificeren is in het uitgevoerde onderzoek vertrokken vanuit de reconstructie van het prestedelijke landschap, die in nauwe relatie staat tot de bewoningsgeschiedenis. Belangrijk onderdeel is hierbij het hanteren van een lagenbenadering. De verschillende landschappelijke lagen zijn reliëf, water, bodem en wegenpatroon. Deze aspecten werden aangevuld met onder andere archeologische waarnemingen, bekende historische bebouwing en toponymisch onderzoek om een overzicht te krijgen van de historische bewoning en het type landschapsgebruik. De landschapsreconstructie werd gekoppeld aan bekende nederzettingsspatronen uit diverse perioden. Op deze manier werd uitspraak gedaan over locaties die gunstig kunnen zijn geweest voor (pre)historische bewoning.

Net als andere stadsdelen van Tilburg voldoet het plangebied aan een aantal historisch-landschappelijke criteria dat kansen biedt aan vroege bewoning of deze althans doet vermoeden. Het gaat hierbij om elementen zoals de nabijheid van water, de afwisseling van het reliëf (met name het voorkomen van hoger gelegen locaties), de bodemgesteldheid en de voormalige aanwezigheid van oude structuren die een aanduiding kunnen zijn van oude bewoningspatronen.

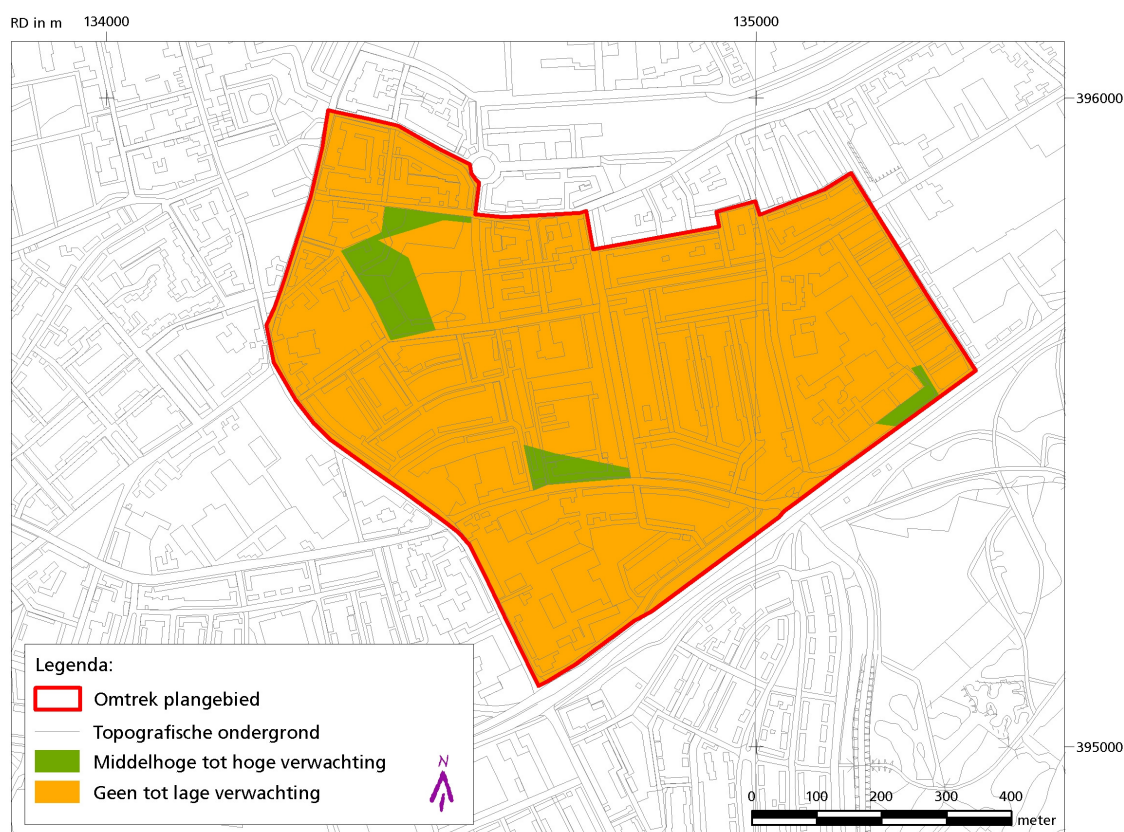


Fig. 1: Archeologische verwachtingskaart Fatima gebaseerd op Van Dijk & Gheysen 2004 (concept).
Bron: Gemeente Tilburg.

De archeologische verwachting, zoals aangeduid op de ArWaTi, is op basis van het uitgevoerde cultuurhistorisch en archeologisch onderzoek per periode nader toegespitst. In het rapport is per periode (onderverdeeld in steentijd, bronstijd-ijzertijd-Romeinse tijd en Middeleeuwen-Nieuwe tijd)

een verwachtingskaart toegevoegd. Deze verwachting per periode geeft echter een historische situatie weer, waarbij geen rekening is gehouden met moderne en submoderne verstoringen waarmee de snelle urbanisatie van het plangebied in de twintigste eeuw gepaard is gegaan. Voor de aanleg van de uitbreidingswijken is het gebied waarschijnlijk geëgaliseerd en ook voor de aanleg van de als stempelbouw uitgevoerde hoogbouw en andere woningen was een forse ingreep in de bodem noodzakelijk. Deze delen van het plangebied hebben daardoor een lagere archeologische verwachting. In figuur 1 zijn zowel de verwachtingskaarten als de verstoringskaart samengevoegd tot een kaart, waarin onderscheid wordt gemaakt in terreinen met geen tot lage archeologische verwachting, terreinen met middelhoge tot hoge archeologische verwachting en archeologisch waardevolle terreinen (o.a. archeologische monumenten).

In het bestemmingsplan Fatima 2007 liggen geen terreinen van bijzondere archeologische trefkans of waarde, waarvoor wordt aanbevolen om deze als primaire bestemming archeologie te geven en waarbij voor wijzigingen aan de bestemming een aanlegvergunning vereist is.

8.2.3 Objecten en structuren

Objecten

In het plangebied bevinden zich, op grond van de Monumentenwet 1988, diverse beschermde monumenten. In het plangebied bevinden zich geen gemeentelijke monumenten. De bebouwing uit de periode 1850 – 1940 is geïnventariseerd in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP)². Deze bebouwing heeft geen formeel beschermde status maar komt wel voor op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant en wordt daar ook als waardevol beschouwd. Voor de architectuur en stedenbouw uit de periode na de Tweede Wereldoorlog dient onderzoek uit 2005³ als basis.

De volgende waardevolle en/of kenmerkende objecten bevinden zich in het plangebied (zie Fig. 2):

Rijksmonumenten:

- Broekhovenseweg 2, 4, 130, 130o en 130q;
- Groenstraat 11 A t/m 27 (oneven)⁴.

MIP-panden:

- Gildebroederstraat 12 t/m 74 (even);
- Van de Coulsterstraat 14 t/m 80 (even);
- Burchtstraat 2 t/m 14 (even);
- Kruisvaarderstraat 27, 29 en 31;
- Hertogstraat 2 t/m 60 (even);
- Leenherenstraat 1 t/m 17 (oneven), 19 t/m 119 en 121 t/m 127 (oneven).
- Piusstraat 82, 86, 88, 160 en 162⁵;
- Broekhovenseweg 94 en 166⁶;
- Valkenierstraat 13 t/m 60⁷;
- Groenstraat 12 t/m 26 (even), 29 t/m 55 (oneven), 68 t/m 82 (even) en 92 t/m 98 (even)⁸;
- Merodestraat 8 en 10.

Architectuur en stedenbouw 1940-1970:

Kruisvaardersstraat, Wethouderslaan, Ringbaan Zuid: parochiecomplex en verpleeghuis St. Jozefzorg bestaande uit een kerk met pastorie uit 1947 (gesloopt in 1990), een pension uit 1948-1951, een lagere school uit 1948, een kleuterschool uit 1950, een kapel uit 1950 en een klooster uit 1953, alle

² MIP 1995.

³ STOA 2005.

⁴ Groenstraat 13 t/m 27 (oneven) toegevoegd n.a.v. inventarisatie september 2006 (vormt met 11 A één blok).

⁵ Herzien n.a.v. inventarisatie september 2006.

⁶ Herzien n.a.v. inventarisatie september 2006.

⁷ Valkenierstraat 14 t/m 22 (even) en 13 t/m 59 (oneven) toegevoegd n.a.v. inventarisatie september 2006.

⁸ Groenstraat 78, 80, 92 en 94 toegevoegd n.a.v. inventarisatie september 2006.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING
BESTEMMINGSPLAN
'Fatima 2007'

- I. Samenvatting gemeentelijk beleid
- II. Overzicht van bedrijven in het plangebied
- III. Archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek (*zie losse bijlage*)
- IV. Akoestisch onderzoek

Bijlage I: Samenvatting gemeentelijke beleidsnota's

Gemeentelijk beleid

In Tilburg zijn op verschillende terreinen beleidsnota's van toepassing. Daarom zal in dit hoofdstuk een samenvatting worden gegeven van het (reeds vastgestelde) gemeentelijk beleid, voor zover deze betrekking heeft op ruimtelijke aspecten.

Ruimtelijke Structuurvisie Tilburg 2020

De Ruimtelijke Structuurvisie Tilburg 2020 is een integraal ruimtelijk plan voor de gehele gemeente Tilburg. Deze visie is de opvolger van het 'Stadsbeheerplan Tilburg' uit 1990. De structuurvisie is de ruimtelijke vertaling en onderlinge afstemming van de ambities van de gemeente Tilburg op de gebieden wonen, werken, voorzieningen, recreatie, mobiliteit, natuur, water en landbouw tot 2020. "Tilburg, stad van contrasten" vormt het leidende thema voor de ruimtelijke ontwikkeling en dus het ruimtelijk beeld in de toekomst; contrasten tussen stad en landschap, tussen de stad en de omliggende dorpen, maar ook tussen de stedelijke en de dorpse elementen in de stad. De ruimtelijke contrasten die Tilburg karakteriseren maken de kwaliteiten van de stad zichtbaar. Kiezen voor het benutten en versterken van deze kwaliteiten betekent een verbijzondering van Tilburg ten opzichte van de andere grote steden in Noord-Brabant: een prettige stad om in te verblijven met een goed voorzieningenniveau, woningen en arbeidsplaatsen voor alle geledingen van de bevolking en gelegen in een blijvend groene omgeving.

De speerpunten van de Ruimtelijke Structuurvisie zijn de volgende:

- Het buitengebied van Tilburg is gevarieerd en wordt behouden en verder versterkt;
- Primair wordt de invulling van de verstedelijkingsopgave gezocht in het bestaand stedelijk gebied (binnen de tangenten). Soms is benutting van het buitengebied echter onvermijdelijk, bijvoorbeeld om de vereiste variatie in woonmilieus aan te bieden. Ruimtelijke ingrepen in het buitengebied zijn altijd kleinschalig en worden alleen gerealiseerd op die plaatsen die op grond van de bestaande kwaliteiten van water, bodem, ecologie en cultuurhistorie zijn geselecteerd;
- De kenmerkende ruimtelijke structuur van oude linten en historische driehoekige pleinen blijft altijd herkenbaar. Op enkele plaatsen in de stad wordt op verantwoorde wijze geïntensiveerd. Op plekken met een hoge dynamiek is hoogbouw toegestaan;
- De noodzakelijke intensivering van het stedelijk gebied mag niet ten koste gaan van het structurele groen in de stad.

De Ruimtelijke Structuurvisie Tilburg 2002 is door de Raad vastgesteld in januari 2005.

WoonVisie Gemeente Tilburg

In de *WoonVisie Gemeente Tilburg* (2002) wordt gesteld dat om van Tilburg een complete stad te maken, de verscheidenheid in en binnen de huidige woonmilieus verhoogd moet worden. Accenten worden hierbij enerzijds gelegd op het vergroten van centrumgerichte woonmilieus met een hoog stedelijk gehalte en anderzijds op het vergroten en versterken van groenstedelijke en dorpse woonmilieus.

De kwaliteit van het woonmilieu (woning en woonomgeving) is bepalend voor het woongenot. Er is vraag naar meer kwaliteit, meer differentiatie en meer variatie. Deze woonvraag kan niet alleen beantwoord worden door middel van uitbreiding van de stad. Ook het behoud van het groen rondom de stad en de ruimteclaims vanuit de andere invalshoeken vragen erom de aandacht vooral te richten op de bestaande stad. De kwaliteit en differentiatie van de bestaande woningvoorraad moet vergroot worden. Sloop en vervangende nieuwbouw zijn hierbij in bepaalde gevallen onvermijdelijk. Meer differentiatie kan plaatsvinden door het vergroten van het aandeel koopwoningen en het toevoegen van grotere woningen en woningen voor specifieke doelgroepen (bv. zorgbehoevenden). Een beduidend deel van deze toevoeging zal in een hoger prijssegment plaatsvinden. Verschillende verschijningsvormen qua architectuur en indeling zorgen voor meer variatie.

Nota Wonen in Tilburg 2005-2010

In deze nota zijn recente landelijke en gemeentelijke ontwikkelingen op het gebied van wonen aangegeven en is invloed van deze ontwikkelingen op het woonbeleid benoemd. Ook is beschreven wat nu op korte termijn op de woningmarkt aangeboden wordt en waar de inwoners van Tilburg behoefte aan hebben (de kwalitatieve vraag). In combinatie met een beeld van de huidige woningmarkt wordt benoemd waar de gemeente, ontwikkelaars, corporaties en anderen zich de komende jaren op moeten richten om zo goed mogelijk de markt (inwoners van Tilburg) te bedienen.

De opgave voor de komende jaren is daarmee beschreven. Bij het realiseren van die opgave worden twee belangrijke kanttekeningen gemaakt. De belangrijkste is dat de gemeente zelf geen woningen bouwt. Een belangrijk doel van deze nota is dan ook om de partijen die wel bouwen te informeren over de gewenste ontwikkelingen in de stad. De tweede kanttekening is dat wijzigingen in het woonbeleid en de bouwopgave pas na enkele jaren zichtbaar zijn. Nieuwbouwwoningen die de komende jaren opgeleverd worden zijn immers zo ver in voorbereiding dat van bijsturing geen sprake meer kan zijn.

Hoofdpijnen economisch beleid Tilburg 2001-2010

De beleidsnota beoogt de hoofdpunten weer te geven van het toekomstige Tilburgse economische beleid en vormt een onderdeel van het totale gemeentelijke beleid zoals onder andere is vastgelegd in het meerjaren ontwikkelingsprogramma (MOP), de programmabegroting en het college-akkoord, het ABC.

In deze beleidsnota is geconstateerd dat Tilburg haar toekomstige economisch beleid moet richten op het verder verbeteren van haar vestigingsklimaat door onder andere:

- Het scheppen van een gevarieerd en kwalitatief hoogwaardig aanbod van bedrijventerreinen en kantorenlocaties;
- Het voeren van een aanbod- en vraaggericht arbeidsmarktbeleid;
- Te investeren in projecten en samenwerkingsverbanden;
- De aandacht voor de industrie te verbreden naar andere sectoren als de zakelijke dienstverlening en daarop een flinke acquisitie-inspanning plegen.

Als beleidsvoornemen staat in de nota vermeld dat de gemeente zich zal blijven inspannen voor de industrie. Een goede bereikbaarheid is voor de industrie en andere sectoren van groot belang. Hierbij van belang zijnde projecten zijn de realisatie van de Noordwesttangent, de ontwikkeling van Vossenbergh West II, Tradepark 58 en de verdieping van het Wilhelminakanaal. Tilburg versterkt haar positie als logistiek knooppunt. Rijk en provincie werken mee aan en participeren de komende periode substantieel in de gewenste multimodale ontsluiting van Tilburg.

Ruimte voor Bedrijven

In 1998 heeft de gemeenteraad de kadernota *Ruimte voor Bedrijven* vastgesteld. Het doel van de nota is het oplossen van de knelpunten op korte termijn en het reserveren van voldoende ruimte op langere termijn om in de vraag naar bedrijventerreinen te kunnen voorzien. Gezien de lange productietijd van bedrijventerreinen wordt als planhorizon het jaar 2015 aangehouden.

In de nota is de behoefte aan bedrijventerreinen in kaart gebracht. De behoefte is sterk afhankelijk van de conjunctuur en alleen globaal te ramen. Kwantitatief wordt de behoefte tot 2015 geraamd op 519 hectare. Kwalitatief wordt daarbij onderscheid gemaakt in twee typen terreinen:

- *Grootschalige gemengde terreinen* (voor milieuhinderlijke bedrijven en bedrijven die verkeer aantrekken): totaal 252 ha;
- *Kleinschalige gemengde terreinen* (voor het midden- en kleinbedrijf en voor kantoorachtige bedrijven): totaal 267 ha.

Binnen beide typen worden twee subtypen onderscheiden: standaardterreinen en hoogwaardige terreinen.

De feitelijke ontwikkelingen ten aanzien van de vraag naar en het aanbod van nieuwe bedrijventerreinen worden sindsdien gevolgd door middel van voortgangsrapportages. Na vaststelling van de kadernota *Ruimte voor Bedrijven* heeft zich een aantal belangrijke ontwikkelingen voorgedaan die de vraag naar, het aanbod van, de uitgifte en de beschikbaarheid van nieuwe bedrijventerreinen in de tijd hebben beïnvloed. Op basis van de in de voortgangsrapportages gesignaleerde ontwikkelingen

wordt het ontwikkelingsprogramma voor nieuwe bedrijventerreinen periodiek geactualiseerd, zowel kwantitatief als kwalitatief.

In de Voortgangsrapportage Bedrijventerreinen 2004 is de bovengenoemde segmentering enigszins aangepast. Nieuwe bedrijventerreinen worden in drie segmenten verdeeld (kwantitatief);

- *Grootschalig gemengd* (kavelgrootte > 2 ha): voor milieuhinderlijke bedrijven (t/m hindercategorie 5) en voor bedrijven die veel verkeer aantrekken, zoals grote verladers, transport en distributie.
- *Kleinschalig gemengd* (kavelgrootte < 2 ha): voor industrie (t/m hindercategorie 4), ambacht, bouw, reparatie, groothandel, perifere detailhandel en kantoorachtige bedrijven.
- *Lokaal gemengd* (kavelgrootte < 5.000 m²): voor bedrijvigheid met een lokale afzet- of arbeidsmarkt, zoals installatie- of reparatiebedrijven. Op deze bedrijventerreinen behoort werken aan huis ook tot de mogelijkheden.

Het segment lokaal gemengd is te zien als verbijzondering van het segment kleinschalig gemengd en is te vinden in de dorpen en in woonwerkgebieden in het stedelijke gebied. Deze segmentering is als uitgangspunt genomen in de Ruimtelijke Structuurvisie Tilburg 2020.

Verspreide bedrijvigheid

Verspreide bedrijven zijn bedrijven die niet op bedrijventerreinen, binnenwijkse bedrijventerreinen of in het centrum zijn gevestigd. Het gaat dus om bedrijven in woongebieden of gemengde gebieden¹ (*nota verspreide bedrijvigheid*, 2002). Verspreide bedrijvigheid is van wezenlijk belang voor de Tilburgse economie. Er werken veel mensen en voor de zakelijke dienstverlening zijn woonmilieus en gemengde milieus zelfs de belangrijkste vestigingsplaats. Behoud en waar mogelijk versterking van deze vestigingsplaatsen is vanuit economisch oogpunt zeer gewenst, ook vanwege het tekort aan ruimte op bedrijventerreinen.

Vanuit de woonfunctie bezien blijkt dat de aanwezigheid van bedrijven tussen woningen goed is in te passen en maar weinig overlast veroorzaakt. Voor een bepaalde groep woonconsumenten geldt dat ze een duidelijke voorkeur hebben voor een woonmilieu met meer functiemenging en allerlei voorzieningen in de omgeving.

In de nota is vastgesteld om, binnen allerlei planologische en milieutechnische beperkingen, functiemenging in woonwijken te bevorderen. Tevens worden voorstellen gedaan om kleine en middelgrote bedrijven (waar de meeste verspreide bedrijven bij horen) op andere manieren zoveel mogelijk te faciliteren, bijv. door een adequate startersbegeleiding.

De grootste bijdrage van de gemeente aan het ontstaan en behoud van passende bedrijvigheid is het voeren van een planologisch beleid dat zoveel mogelijk ruimte biedt voor bedrijvigheid, zonder problemen in de woonomgeving te veroorzaken. Drie zaken zijn hierbij bepalend:

- a) de aard van het bedrijf, en daarmee samenhangend de te verwachten hinder voor de omgeving;
- b) het gewenste woonmilieu ter plaatse;
- c) Ruimte obv het bestemmingsplan

In de nota verspreide bedrijvigheid wordt voorgesteld om bij nieuwe bestemmingplannen in dit opzicht een onderscheid te maken in verschillende soorten woongebieden:

- 1) woongebieden met lage functiemenging;
- 2) woongebieden met gemiddelde functiemenging;
- 3) woongebieden met hoge functiemenging;
- 4) concentratiegebieden.

In geografische zin wordt ernaar gestreefd om in elke woonwijk plekken aan te wijzen waar kleinschalige bedrijvigheid de ruimte krijgt. Onder andere bufferzones tussen woongebieden en bedrijventerreinen, de directe omgeving van winkelcentra of voorzieningenclusters en geluidsbelaste locaties zijn logische plekken waar bedrijvigheid kan worden toegelaten. Om tot concretisering van functiemenging te komen is een 'basiskaart functiemenging wonen en verspreide bedrijvigheid' uitgewerkt.

¹ Horeca, detailhandel en publieke sector (overheid, onderwijs, zorg, nutsbedrijven en culturele instellingen) zijn hier buiten beschouwing gelaten.

Vitaal bij elkaar, basiskaart functiemenging wonen en verspreide bedrijvigheid

Op de basiskaart 'functiemenging wonen en verspreide bedrijvigheid' worden zogenaamde kanszones voor ruimtelijk-functionele mogelijkheden voor functiemenging aangegeven. Deze kanszones zijn bestaande straten of woonblokken waarin functiemenging met verspreide bedrijvigheid nadrukkelijk gewenst is. Op basis van deze informatie kan de gemeente nog gericht sturen op een grotere functiemenging in die gebieden die zich daar voor lenen. Waar nodig zullen bestemmingsplannen worden aangepast om de geïnventariseerde kanszones te kunnen faciliteren. Hierdoor kan de gemeente bedrijven attenderen op deze kanszone en de specifieke vestigingsmogelijkheden, bijv. als alternatieve locatie bij ver- of uitplaatsing van bestaande bedrijven in het stedelijk woongebied. Tevens kan de gemeente bedrijven, ontwikkelaars etc. eerder duidelijkheid verschaffen wanneer die met initiatieven komen die passen binnen de kanszone.

Binnenwijkse bedrijventerreinen

De revitalisering van binnenwijkse bedrijventerreinen is uitgewerkt in de nota *Bedrijvigheid op Binnenwijkse bedrijventerreinen (1999)*. Binnenwijkse bedrijventerreinen leveren een bijdrage aan de levendigheid in de wijken en zijn van belang voor de werkgelegenheid. Daarom wordt er naar gestreefd deze terreinen te behouden als vestigingsplaats voor bedrijven. Het vestigingsklimaat op de binnenwijkse bedrijventerreinen kan verbeterd worden door revitaliseren (opknappen en herinrichten) van de openbare ruimte en/of door herontwikkeling van verouderd vastgoed.

- Revitaliseren (opknappen en herinrichten) van de openbare ruimte. Daarbij gaat het met name om verbetering van de infrastructuur, de nutsvoorzieningen en groenvoorzieningen. De revitalisering van het openbaar gebied moet er toe leiden dat ondernemers hun eigen bedrijfspand opknappen.
- Herontwikkeling van economisch verouderd vastgoed. Omdat binnenterreinen relatief oud zijn, komt op deze terreinen in toenemende mate economisch verouderd vastgoed voor. Dit is vastgoed dat bouwtechnisch nog voldoende kwaliteit heeft, maar niet meer voldoet aan de eisen van gebruikers.

Gezien de hoeveelheid binnenwijkse bedrijventerreinen in Tilburg is het om financiële en capaciteitsredenen noodzaak een onderscheid aan te brengen in urgente (aanvang herontwikkeling in de periode 2000-2004), minder urgente (aanvang herontwikkeling in de periode 2005-2010) en niet urgente (voorlopig geen herontwikkeling) terreinen voor herstructurering. Op basis van deze indeling en de actuele marktsituatie wordt vanuit de gemeente een bijdrage geleverd aan de herontwikkeling van deze terreinen.

Ruimte voor Detailhandel

Het uitgangspunt van het gemeentelijke detailhandelsbeleid (*nota Ruimte voor Detailhandel, 2002*) is *een bijdrage te leveren aan versterking en verbreding van de detailhandel in de buurten, in de wijken, in de dorpen, in de binnenstad en in de werkgebieden teneinde de werkgelegenheid te versterken en de inwoners van stad en regio een winkelaanbod te bieden dat past bij de status van Tilburg als zesde stad van het land.*

In deze verzorgingsstructuur wordt een drieslagmodel gehanteerd. Dit model legt een relatie tussen het koopgedrag van consumenten en de in het winkelgebied aanwezige soorten winkels en branches. Het drieslagmodel onderscheidt drie typen winkelgebieden:

Allereerst *centra voor recreatief winkelen*, meestal gevestigd in stadscentra en stadsdeelcentra waarbij veel functiemenging plaatsvindt tussen winkelen, cultuur, horeca en leisure.

Als tweede worden de *gemakscentra voor dagelijkse artikelen* genoemd. Deze gemakscentra zijn veelal gevestigd in wijk- en buurtcentra, maar als gemakswinkel ook daarbuiten en als solitaire supermarkt ook te vinden aan belangrijke verkeersassen, het accent ligt op de dagelijkse behoeften van de consumenten.

Tenslotte zijn er de *centra voor doelgerichte aankopen*. Hieronder worden concentraties detailhandel verstaan gelegen buiten het stadscentrum en buiten de woongebieden, goed bereikbaar per auto, met grote vestigingen, het accent ligt op volumineuze artikelen.

- Perifere detailhandel

Voor de centra voor doelgerichte aankopen zal de bestemming perifere detailhandel gelden. In deze centra zijn uitsluitend detailhandelsactiviteiten toegestaan die vallen onder de hoofdbranches: sport/spel, plant/dier, bruin & witgoed, fiets & auto-accessoires, doe-het-zelf, wonen,

auto/boot/caravan. Daarnaast mogen de winkels in deze centra producten verkopen uit andere hoofdbanches, mits ze verwant zijn aan de hoofdactiviteit van de betreffende winkel. Winkels in de centra dienen een minimale omvang te hebben van 750 m² v.v.o. winkelruimte. Daarvan mag met een beperkt aantal kleinere winkels afgeweken worden als dat voor de completering van een themacentrum nodig is. In bijzondere gevallen kan de gemeente aanvullende branchevoorschriften stellen, bijvoorbeeld waar het gaat om een zeer bijzonder concept als een groen tuincentrum of om beperkte detailhandelactiviteiten binnen een sportinstelling.

- Verspreide winkels

Tilburg telt momenteel een groot aantal verspreide winkels. Deze structuur wordt gekoesterd, maar er wordt wel erkend dat de autonome ontwikkelingen in de toekomst zullen leiden tot een grofmazigere structuur. Er zal een aantal verspreide winkels verdwijnen.

De functie die de verspreide bedrijvigheid vervult verschilt van buurt tot buurt. In de oude stad maken verspreide winkels deel uit van de historische gegroeide structuur. Daarbuiten dragen zij duidelijk bij aan de levendigheid en leefbaarheid van buurten. In het detailhandelsbeleid verleent de gemeente planologisch medewerking aan de uitbreiding en/of realisatie van verspreide winkels in woongebieden wanneer deze bijdragen aan het voorzieningenniveau van de betreffende buurt en aansluiten bij de stedenbouwkundige structuur van het gebied.

Voor de bedrijven- en kantorenlocaties geldt dat vestiging van detailhandel uitsluitend toegestaan wordt binnen een in het bestemmingsplan als zodanig aangewezen facility point. De facility points zijn een belangrijk onderdeel van het beleid gericht op de kwaliteitsverbetering van bedrijventerreinen en kantorenlocaties. In een facility point kunnen ook andere functies worden ondergebracht (horeca, kapper, vergaderruimten, kinderopvang, sportzaal etc.). De omvang van de detailhandelfunctie in een dergelijk facility point zal afhankelijk zijn van het aantal werknemers op het betreffende terrein.

Ruimte voor Kantoren

In 1998 heeft de gemeenteraad de nota *Ruimte voor Kantoren tot 2015* vastgesteld. Deze nota bevat het gemeentelijk kantorenbeleid voor de periode tot 2015. Ontwikkeling van de stationszone als hoogwaardige kantorenboulevard heeft hierin de hoogste prioriteit. Verder wordt gesteld dat buiten de stationszone de gemeente zeer selectief is met het ontwikkelen van ruimte voor kantoren.

In de nota is vastgelegd dat het kantorenbeleid in 2001 geëvalueerd en zo nodig bijgesteld zou moeten worden. Dit is gedaan in de nota *Ruimte voor Kantoren 2001*. Uit de evaluatie is gebleken dat het tot dan toe gevoerde kantorenbeleid slechts gedeeltelijk effect heeft gehad. Conclusie is dat een bijstelling van het beleid noodzakelijk is. Belangrijke aandachtspunten hierbij zijn:

- Een zodanige differentiatie van het aanbod dat Tilburg aan de vraag in alle segmenten kan voldoen;
- Het loslaten van het restrictief beleid buiten de stationszone en het ontwikkelen van locaties langs goed bereikbare uitvalswegen met acquirerend vermogen.

De nota *Ruimte voor Kantoren 2001* bevat naast het bijgestelde beleid ook het bijgestelde programma voor de periode 2001 – 2015. Doel van het kantorenbeleid is een zodanige differentiatie van het aanbod dat er voldoende ruimte is voor de in het economisch beleid beoogde versterking van de zakelijke dienstverlening. Als uitgangspunt wordt gehanteerd; *een zodanige kwalitatieve differentiatie van het aanbod van kantoorruimte, dat er voldoende vestigingsmogelijkheden zijn om de groei van de zakelijke dienstverlening te accommoderen*. Daartoe is een programma geformuleerd voor de ontwikkeling van ruim 300.000 m² b.v.o. kantoorruimte tot 2015 (120.000 m² b.v.o. in de Stationszone en 180.000 m² b.v.o. kantoorruimte langs de uitvalswegen).

- Kantoren langs uitvalswegen

Verbreiding van het aanbod zal plaatsvinden door het ontwikkelen van een aantal sterke kantorenmilieus aan de belangrijkste uitvalswegen. Twee segmenten krijgen daarbij in het bijzonder aandacht.

- Kleine en middelgrote eigenaargebruikers die veel waarde hechten aan een eigen kantoorpand in een representatieve omgeving;
- Kantoorgebruikers in de auto-afhankelijke zakelijke dienstverlening die veel waarde hechten aan een goed per auto bereikbaar kantoorpand en voldoende parkeerruimte.

In het programma voor te ontwikkelen locaties aan de uitvalswegen is een accent gelegd op de A58-zone en met name op een aantal locaties rond de twee entrees van de stad: Kempenbaan-

West/Koningshoeven (oostentree) en Laarveld-West en Surfplas/Bakertand/Katsbogten (westentree). NB: aan de mogelijkheden voor kantoorontwikkeling op Surfplas (nu: Tradepark 58) en Bakertand is door GS goedkeuring onthouden.

Naast de A58-zone zijn er mogelijkheden voor kantoorontwikkeling bij Station Reeshof, op locatie Sportweg en op een aantal binnenstedelijke herstructureringslocaties.

Zolang er geen aanbod buiten de stationszone op de markt is voor kleinschalige eigenaargebruikers blijft de gemeente medewerking verlenen aan de vestiging van kleine kantoren langs de ringbanen en uitvalswegen.

Na vaststelling van de nota *Ruimte voor Kantoren 2001* zijn de ontwikkelingen op de kantorenmarkt in beeld gebracht door middel van voortgangsrapportages. Sindsdien heeft zich een aantal belangrijke ontwikkelingen voorgedaan die de vraag naar en het aanbod van nieuwe kantoren en kantoorlocaties hebben beïnvloed. Op basis van de in de voortgangsrapportages gesignaleerde ontwikkelingen wordt het ontwikkelingsprogramma voor nieuwe kantoorlocaties periodiek geactualiseerd, zowel kwantitatief als kwalitatief.

In december 2003 is het Tilburgs Verkeers- en Vervoersplan door de raad vastgesteld. Het TVVP bevat een bijlage met parkeernormen o.a. voor kantoren. De gehanteerde norm is afhankelijk van functie en locatie van een voorziening (zie paragraaf TVVP).

Horeca

Doelstellingen van de Horecanota "over smaak valt best te twisten" (2006) zijn:

- Actualiseren van en inzicht geven in de hoofdlijnen van het gemeentelijk horecabeleid in relatie tot andere voor de horeca van belang zijnde beleidsterreinen en of –aspecten;
- Het geven van inzicht in de toepasselijke wet- en regelgeving ten aanzien van de horeca;
- Het vormen van een objectief en duidelijk toetsingskader voor beoordeling van aanvragen voor vergunningen ook in relatie tot bijvoorbeeld monumentenzorg en welstand;
- Het bereiken van een dynamisch evenwicht tussen de bescherming van het woon- en leefklimaat en het zo goed mogelijk benutten van de sociaal-recreatieve en economische waarde van de horeca;
- Inzicht geven in en voorstellen doen voor versterking van de economische positie van de horeca in de gemeente;
- Het benoemen van onderwerpen voor aanvullend beleid, welke in de vorm van modules aan deze nota worden toegevoegd.

In de horecanota is het beleid voor (nieuwvestiging van) horecabedrijven, buiten het zogenaamde *horecaconcentratiegebied*, sterk aan banden gelegd. De nota onderscheidt drie - in zwaarte oplopende - categorieën horeca. Tot de categorie 'horeca 1' worden cafés, restaurants, koffieshops, lunchrooms, brasserieën, cafetaria's, snackbars etc. met een maximum vloeroppervlak van 150 m² gerekend. Ook de horeca die een in pandig onderdeel uitmaakt van winkels of binnen hetzelfde sluitingsregime van de detailhandel valt, behoort tot deze categorie.

Tot 'horeca 2' worden dezelfde horecagelegenheden gerekend, maar dan met een netto vloeroppervlakte van tussen de 150 en 500 m².

In de categorie 'horeca 3' vallen bar-dancings, discotheken, (nacht)bars, hotels en erotisch gerichte horeca. Ook de onder categorie 1 en 2 genoemde gelegenheden die een groter netto vloeroppervlak hebben dan 500 m² worden tot deze categorie gerekend.

Het horecabeleid verschilt per gebiedstype. Kort gezegd komt het er op neer dat alleen in het aangewezen horecaconcentratiegebied de horeca zich nog in alle categorieën kan ontwikkelen en uitbreiden. Voor overige gebieden geldt het profiel consolideren of beperkt ontwikkelen.

In de winkelcentra is alleen uitbreiding van de horeca in categorie 1 toegestaan. Daarbij geldt als extra beperking dat horecagelegenheden die zich voornamelijk richten op het verstrekken van alcoholhoudende dranken (cafés) alleen toestemming krijgen voor nieuwvestiging als er zich binnen een straal van 250 meter nog geen andere cafés bevinden. Uitzonderingen op deze regel moeten zijn beschreven in het gebiedsprofiel van de horecanota.

Aan de 'lijnstructuur horeca' die geldt voor dit gebied wordt zowel horeca 1 als 2 toegestaan. Ook hier geldt voor cafés de beperking dat er zich binnen 250 meter géén ander café mag bevinden. Voor horecagelegenheden die zijn gericht op het verstrekken van (on)volledige maaltijden geldt dat zich binnen een straal van 250 meter niet meer dan twee van soortgelijke vestigingen mogen bevinden.

Tot slot noemt de nota horeca de woonbuurten. In de woonbuurten zullen uitsluitend nieuwvestigingen in de categorie 1 worden toegestaan, mits zich binnen een straal van 500 meter geen andere horecagelegenheid in de categorie 1, 2 of 3 bevindt. Hetzelfde geldt voor horecavormen gericht op het verstrekken van volledige dan wel onvolledige maaltijden.

Voor de overige gebieden geldt een zeer restrictief beleid. Zo zullen er op industrieterreinen en kantorenlocaties slechts die vormen van horeca toegestaan worden welke een ondersteunende functie hebben aan het individuele bedrijf en daar onderdeel van uit maken. Ook is horeca toegestaan die als 'facility point' kan worden gezien en binnen het regime van de aangewezen parkmanager valt. Bij hoge uitzondering kan horeca 3 worden toegestaan. Het college van Tilburg zal in haar beslissing de opinie van de aangewezen parkmanager cq de vereniging van eigenaren zwaar laten meewegen. Op sportterreinen, onderwijsterreinen en terreinen waar gezondheidszorg de hoofdfunctie is, zullen slechts mogelijkheden bestaan voor bedrijven die ten dienste staan aan de hier gevestigde instellingen. In de resterende gebieden (zoals recreatie en de buitengebieden) zullen slechts die vormen van horeca toegestaan worden welke het karakter van het bestaande gebied niet aantasten en een duidelijke relatie hebben met de hoofdfunctie van het betreffende gebied.

Kadernota Toerisme en Recreatie 2003 – 2010: de Tilburgse Ervaring

Toerisme en recreatie staan nationaal en internationaal in grote belangstelling. Bij toerisme denken we nadrukkelijk aan bezoekers van buiten de stad, bij recreatie ligt het accent op vrijetijdsbesteding van de eigen bewoners.

In de huidige *belevingseconomie* is toerisme en recreatie een groeisector die bijdraagt aan de stedelijke ontwikkeling, de economie en het woon/werkklimaat. Voor de gemeente Tilburg is toerisme en recreatie een nieuw aandachtsgebied binnen het economisch beleid.

Ontwikkelingen op het Pieter Vreedeplein, in het Veemarktkwartier en in de Piushaven leiden de komende jaren tot een vergroting van het toeristisch-recreatieve aanbod. Met de start van de StadsVVV en de nieuwe stadspromotiecampagne is een belangrijke stap gezet op weg toeristische stadspromotie. Samengevat wordt in deze kadernota gepleit voor een strategie met 4 sporen:

- 1) *randvoorwaarden*: gemeentelijke inbedding van toerisme en (regionale) samenwerking;
- 2) *toeristische infrastructuur*: uitbreiding van (verblijfs)accommodatie en bewegwijzering;
- 3) *productontwikkeling*: gericht op de speerpunten cultuurtoerisme, evenementen gecombineerd met de recreatieve mogelijkheden van de groene regio;
- 4) *promotie*: toerisme en recreatie als nieuw element van stadspromotie.

Koffieshops waar tevens verkoop van softdrugs plaatsvindt

In de *eindnota koffieshop-problematiek* (1992) wordt een beleid geformuleerd ten aanzien van koffieshops waar tevens verkoop van softdrugs plaatsvindt (in de aanliggende wijk is in de Koestraat e.o. een concentratie aanwezig). In de nota wordt aandacht besteed aan de mogelijkheden van sluiting of niet verlening van vergunningen aan bestaande koffieshops.

In verband met het woon- en leefklimaat wordt een spreidingscriterium gehanteerd waarbij de volgende afstandsnormen in acht dienen te worden genomen:

- Tenminste 250 meter van een basisschool;
- Tenminste 250 meter van een andere onderwijsinstelling, een jongerencentrum danwel een instelling voor opvang of behandeling van drugsverslaafden;
- Tenminste 250 meter van een ander softdrugsverkooppunt.

Daarnaast is er sprake van aantasting van het woon-/leefklimaat indien de inrichting zal worden gevestigd in:

- een woonstraat;
- in de onmiddellijke nabijheid van horecabedrijven of winkels met een dusdanige bezoekersgroep dat tengevolge van de vestiging van de inrichting de ontmoeting van de betrokken bezoekersgroepen openbare orde problemen tot gevolg heeft of tot gevolg dreigt te hebben.

De inrichtingen welke niet aan deze afstandnormen voldoen zullen door een uitstervingsbeleid dienen te verdwijnen. Dit wil zeggen dat de huidige eigenaren kenbaar wordt gemaakt dat het spreidingscriterium zal worden gehanteerd vanaf het moment dat een inrichting van exploitant wijzigt.

Nota prostitutiebeleid (1999)

Onder prostitutiebedrijven wordt verstaan 'een gebouw, of een voer- of vaartuig dan wel enig gedeelte daarvan, waarin prostitutie plaatsvindt'. Onder prostitutie wordt verstaan 'het op naar buiten toe kenbare wijze tegen betaling hebben van seksuele omgang met anderen'. Naast prostitutie wordt in de nota tevens aandacht besteed aan andere verschijningsvormen van prostitutie, zoals de escortbedrijven en straatprostitutie.

- Prostitutie-inrichtingen

In 1999 is het algemene bordeelverbod (wet Tweede Kamer) komen te vervallen en zijn exploitanten vrij deze te vestigen, tenzij er lokale regelgeving is die daar grenzen aan stelt c.q. randvoorwaarden voor formuleert. De gemeente Tilburg heeft haar lokale regelgeving weergegeven in de *nota prostitutiebeleid*.

Ook na legalisering van deze branche door opheffing van het bordeelverbod blijft er natuurlijk wel sprake van een bijzondere branche, waar het gevaar van bedreiging van de openbare orde c.q. aantasting van woon- en leefklimaat latent aanwezig is. Naast het vestigingsbeleid dat aan de orde is voordat eventueel een vergunning verleend wordt aan prostitutie-inrichtingen, is het zaak ook als de vergunning verleend is voorschriften te verbinden aan die vergunning in het belang van de openbare orde en woon- en leefklimaat, maar ook met het oog op de bescherming van de veiligheid en gezondheid van de in de branche werkzame personen. Het bewaken daarvan is een taak die door de minister in de Memorie van Toelichting op het wetsontwerp aan gemeenten wordt toebedeeld. Er zijn in deze nota dan ook enkele voorschriften opgenomen die dit beogen te bewerkstelligen.

- Toetsingscriteria vergunningaanvraag: locatietoets

Een eerste criterium voor de vergunningaanvraag voor een prostitutie-inrichting is dat de vestiging in overeenstemming met het bestemmingsplan dient te zijn. Grofweg betekent dit dat in het bestemmingsplan bij gebreke van een expliciete bestemming 'prostitutie-inrichting' de bestemming 'gemengde doeleinden' e.d.² opgenomen dient te zijn, wil vestiging bestemmingsplantechnisch mogelijk zijn. Indien het de bedoeling is dat in de prostitutie-inrichting ook alcohol geschonken wordt, dient het bestemmingsplan tevens horeca toe te laten. In de APV is expliciet opgenomen dat de vergunning alleen verleend kan worden als het bestemmingsplan vestiging toelaat. Met het oog op bescherming van het belang van de openbare orde c.q. voorkoming van aantasting van het woon- en leefklimaat dient tevens nog aan een aantal specifieke op de APV gebaseerde vestigingscriteria te worden voldaan. Uitgangspunt daarbij is dat mogelijke overlast voor de woonfunctie zo veel mogelijk wordt voorkomen. Duidelijk is dat de vestiging in woonstraten niet toelaatbaar is. Daarbij spelen twee aspecten: de verkeersfunctie van de straat en de gebruiksfunctie van de bebouwing.

1. Vestiging van een prostitutie-inrichting is niet toelaatbaar aan een andere dan een gebiedsontsluitingsweg c.q. aan een weg of straat met een verblijfsfunctie, met uitzondering van het horecac concentratiegebied in het centrum;
2. Er zal, ook al wordt voldaan aan het onder 1) genoemde criterium, alleen vergunning verleend worden, indien de direct aangrenzende panden op de begane grond geen woonfunctie kennen en indien van het totaal aantal panden binnen 30 meter van het pand, ten behoeve waarvan vergunning gevraagd wordt, tenminste 67% op de begane grond geen woonfunctie heeft. Maatgevend zijn de panden in dezelfde straat, bij hoekpanden in beide straten;
3. Vestiging is voorts niet mogelijk binnen een afstand van 250 meter van een ander prostitutiebedrijf, dit om concentratie van dat soort inrichtingen te voorkomen³;

² Waaronder inrichtingen voor persoonlijke dienstverlening zijn toegelaten.

³ Als meetpunt geldt de afstand tussen de toegangsdeur van de prostitutie-inrichting en de plaats waar de bezoekers van de betreffende instelling (school/andere prostitutie-inrichting) de openbare weg betreden. Wanneer er sprake is van meerdere toegangen tot de openbare weg geldt als meetpunt die toegang die het dichtst gelegen is bij de prostitutie-inrichting. Als de prostitutie-inrichting meerdere toegangen heeft wordt ook hier gemeten vanaf die toegang die het dichtst bij de school etc. is gelegen.

4. Vestiging is niet mogelijk indien deze binnen een straal van 250 meter van een school gelegen is;
5. Bestaande vestigingen blijven toegelaten, voorzover deze tot nu toe (1999) officieel van gemeentewege gedoogd zijn. In concreto betreft dit inrichtingen aan de Koestraat 42/44, de Spoorlaan 20 en Korvelseweg 215.

Ook zijn in de nota personeisen, inrichtingseisen en vergunningseisen aangegeven. Voor deze eisen wordt verwezen naar de nota prostitutiebeleid

Ruimte voor Buitenspelen

Naar aanleiding van de ambities uit de Kadernota Jeugd (ikv. MIOP pijler Maatschappij 1.2. "maatschappij, kwetsbare groepen, jeugd en openbare ruimte") en de behoefte aan algemene voorwaarden ten aanzien van richtlijnen voor de aanleg van speelplekken is de nota Ruimte voor Buitenspelen (2003) opgesteld. Doel van de nota is dat de jeugd als volwaardige medegebruikers van de openbare ruimte wordt geaccepteerd. Spelen is noodzakelijk voor de ontwikkeling van een kind. De nota geeft o.a. een analyse van de formele speelruimte in Tilburg weer. Algemene voorwaarden ten aanzien van speelruimte (veiligheid, bereikbaarheid, spreiding, ruimtegebruik, inrichting) en programmering van de spelenplannen en inrichtingseisen van speelruimte komen aan de orde. Een minimumnorm voor formele speelruimte wordt gesteld om voldoende speelruimte te kunnen garanderen. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen transformatiegebieden (> 50 woningen), nieuwbouw en bestaande bouw.

- *Transformatiegebieden:* Er worden twee stappen doorlopen.
 - 1) Per hectare uitgegeven gebied wordt 300 m² van de ruimte *gereserveerd* voor formele speelruimte.
 - 2) Voor heel Tilburg is bekeken wat het huidige grondoppervlak aan formele speelruimte per kind is; dit is 7,2 m² formele speelruimte per kind. Naar aanleiding van het aantal kinderen woonachtig in het transformatiegebied wordt bepaald hoeveel formele speelruimte er in een wijk/buurt gerealiseerd dient te zijn.
- *Nieuwbouw:* bij nieuwbouwgebieden wordt uitgegaan van stap 1. De inrichting van de formele speelplekken wordt gedaan aan de hand van de actieradius voor speelplekken. In de toekomst zal dit wordt gedaan naar aanleiding van gegevens vanuit het woningbouwprogramma waarmee een schatting gemaakt zal kunnen worden van het aantal kinderen dat in de nieuwbouwwijk komt te wonen (dit wordt in het kader van de uitvoering van de nota Ruimte voor Buitenspelen uitgewerkt).
- *Bestaande stad:* Voor de bestaande stad wordt uitgegaan van een standstill-situatie. Dit betekent dat het bestaande oppervlak voor buitenspelen niet (verder) mag afnemen.

Bij nieuwe stedenbouwkundige plannen dient reeds bij de nota van uitgangspunten (Programma van Eisen) de speelruimtenormering - zoals hierboven beschreven - te worden meegenomen. Dit geldt zowel voor gemeentelijke als particuliere plannen. Op deze manier worden formele speelplekken al vroegtijdig in het ontwerpproces meegenomen.

Tilburgs Verkeers- en Vervoersplan (Mobiliteit in balans)

- Algemene visie

Leefbaarheid en bereikbaarheid staan voorop in het Tilburgs Verkeers- en Vervoersplan (TVVP). Om zich verder te kunnen ontwikkelen met de stad goed bereikbaar zijn per auto, fiets en openbaar vervoer. De planhorizon van het TVVP is 2015.

De kern van de visie is dat de gemeente Tilburg als volgt wil omgaan met de verwachte toename van de mobiliteit:

- 1) De gemeente verwacht een toename van de mobiliteit en accepteert een groei van verkeer. Echter, de groei mag zich niet overal in dezelfde mate voordoen: groei van het autoverkeer wordt alleen geacommodeerd op het hoofdnet, waar de verkeersfunctie voorop staat. In de tussenliggende verblijfsgebieden is wonen, werken en winkelen het belangrijkste en moet het verkeer zich daaraan aanpassen. Het gebruik van fiets en openbaar vervoer wordt blijvend gestimuleerd. Tevens dient er meer samenhang te komen tussen de verschillende vervoerswijzen.
- 2) Alle vervoerswijzen moeten een rol kunnen spelen om de groei van de mobiliteit op te vangen. In de stad moeten openbaar vervoer en fiets een belangrijke rol spelen. Deze rol spelen zij ook als

schakel in een vervoersketen. Voorwaarde voor succesvol ketenvervoer is een goede samenhang tussen deze vervoerwijzen.

De gemeente heeft voor de verschillende vervoerwijzen hoofdnetten vastgesteld, waar een verdere groei van verkeer kan worden opgevangen (hoofdnet auto, hoofdnet openbaar vervoer, hoofdnet fiets, hoofdnet goederenvervoer). Op deze hoofdnetten wordt een goede doorstroming bevorderd. Tevens stelt de gemeente een basisprioriteit vast voor situaties waar de hoofdnetten elkaar kruisen. Voor deze hoofdnetten blijven duidelijke kaders gelden vanuit leefbaarheid en veiligheid.

- Goederenvervoer

Tot 2015 groeit het goederenvervoer sterk. Tilburg heeft de ambitie om de regionale functie in overslag en logistiek verder uit te bouwen. Hierbij wordt ernaar gestreefd dat het goederenvervoer het stedelijk wegnnet zo beperkt mogelijk belast. De tangenten zullen zo aantrekkelijk moeten zijn ten opzichte van de ringbanen dat het goederenvervoer vanzelf voor deze route kiest. Goederenvervoer over de weg met een herkomst of bestemming in de regio Tilburg moet waar mogelijk worden afgewikkeld om de stad Tilburg heen. De huidige overslagvoorzieningen zijn gevestigd op bedrijventerrein Loven. Daarnaast maakt een aantal bedrijven gelegen aan het Wilhelminakanaal rechtstreeks gebruik van vervoer over water. Tilburg streeft ernaar om de beschikbare multimodale voorzieningen te behouden en bij toenemende vraag verder uit te bouwen. De gemeente ontwikkelt hiertoe een hoofdnet goederenvervoer waarmee een goede uitwisseling tussen vervoerwijzen mogelijk wordt.

- Mobiliteitsmanagement

Om de automobiliteit te beperken probeert de gemeente Tilburg de vraag te beïnvloeden. Hierbij moet gedacht worden aan het verbeteren van het openbaar vervoer en fietsvoorzieningen en het vergroten van overstapmogelijkheden tussen vervoerwijzen. Daarnaast wordt aan vraagbeïnvloeding gedaan door het autoverkeer te reguleren via het doorrekenen van kosten of het opleggen van restricties (bijv. parkeerbeleid). Naast de inzet van de gemeente kunnen vooral bedrijven het nodige doen om de vervoerwijzekeuze voor hun medewerkers en/of bezoekers te beïnvloeden. Dit begint al bij de locatiekeuze van een bedrijf.

De gemeente stimuleert de aandacht voor vervoermanagement. Via de Wet Milieubeheer worden eisen gesteld aan milieuprestaties door bedrijven, onder meer op het vlak van vervoer. De gemeente handhaaft door te controleren op de gestelde eisen.

De gemeente stimuleert, faciliteert en handhaaft de uitvoering van vervoermanagement in de volgende situaties:

- Bedrijven met een grote vervoersstroom (veel werknemers, bezoekers, goederenvervoer);
- Bedrijven in de oude stad (binnen- en aan de ringbanen);
- Bedrijven op nieuwe bedrijventerreinen.

Hoofdbeleidslijnen van het TVVP die mogelijk invloed hebben op het plangebied:

- De mobiliteit zal de komende jaren groeien en Tilburg accepteert een groei van het verkeer. De geformuleerde visie op bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid stelt wel een duidelijk duurzaam kader aan de verdere groei van het verkeer. De groei wordt geacommodeerd op de zogenaamde hoofdnetten waar de verkeersfunctie voorop staat. In de tussenliggende verblijfsgebieden zijn de activiteiten als wonen, werken, winkelen, school en recreatie het belangrijkste en moet het verkeer zich hieraan aanpassen.
- De mobiliteitsgroei moet met behulp van alle vervoerswijzen worden opgevangen, dus niet alleen met de auto, maar ook met de fiets en het openbaar vervoer. Laatstgenoemde vervoerswijzen fiets en openbaar vervoer worden daartoe blijvend gestimuleerd.
- Bij de vormgeving van het hoofdnet autoverkeer is het principe 'van binnen naar buiten' leidend. Daarbij wordt in de stad drie verkeersringen onderscheiden: de Cityring om de binnenstad, de ringbanen en tangenten/rijkswegen. Verkeer wat niet thuishoort op (delen van) een ring wordt gestuurd naar ring van hogere orde.
- Voor de ringbanen wordt een studie naar een aangepaste regelstrategie (herwaardering) uitgevoerd. Deze studie naar een betere benutting moet leiden tot uitvoering van maatregelen die de doorstroming op de ringbanen en invalswegen verbetert. Dynamisch verkeersmanagement is een mogelijk in te zetten instrument.
- Bij vestiging van nieuwe functies en intensivering van bestaande functies worden de nieuwe bijgestelde parkeernormen gehanteerd zoals omschreven in de notitie Parkeernormen Tilburg

2003.

- Het vergunningparkeren wordt uitgebreid naar gebieden in de Oude stad en rond wijkwinkelcentra waar de parkeerdruk hoog is en als gevolg daarvan een draagvlak bestaat voor invoering van parkeervergunningen. Bewoners betalen een beperkt bedrag voor een vergunning.

Fietsplan Tilburg

Tilburg vindt fietsen belangrijk, want fietsen is goedkoop, snel en gezond. De stad geeft om haar luchtkwaliteit en mogelijkheden voor mobiliteit van haar inwoners. De gemeente ondersteunt dit met het Fietsplan Tilburg 2005 - 2015. Hierin staat omschreven hoe Tilburg steeds betere voorzieningen ontwikkelt om comfort en veiligheid voor fietsers te vergroten. Dit moet leiden tot een breder en intensiever fietsgebruik in de stad.

Op 10 april 2006 heeft de Tilburgse gemeenteraad het fietsplan "Tilburg Fietst, Fietsplan Tilburg 2005 - 2015" vastgesteld. De doelstelling van het fietsplan is om het fietsgebruik (nu 34% op verplaatsingen tot 7,5 km) de komende 4 jaar met 1% per jaar te laten groeien. De gemeente wil dit bereiken door onder meer in te zetten op:

- het voltooien van het Sternet voor 2020
- doelgroepenbenadering (schoolgaande jeugd, allochtonen, winkelend publiek)
- communicatie
- het ontwikkelen van een fietstransferium

Daarnaast is er in de intensivering van het fietsplan (vastgesteld op 10 oktober 2006) besloten dat de kwaliteit op alle fietsroutes verder verbeterd moet worden, het Sternet in 2015 voltooid moet zijn en er meer maatregelen voor de specifieke doelgroepen moeten worden genomen. Tot slot is hierin ook besloten in te zetten op een uitgebreide communicatie. In het fietsplan is een uitgebreid uitvoeringsprogramma opgenomen. Het belangrijkste onderscheid dat gemaakt kan worden, is als volgt:

Infrastructureel: Het sternet wordt voor 2015 voltooid, ook kleinere fietspaden worden in asfalt aangelegd, het Sternet krijgt een sterk verbeterde verlichting, er wordt op grootschalige wijze onderhoud aan het sternet en de kleinere fietspaden uitgevoerd.

Beheer en onderhoud: Niet alleen wil de gemeente op alle Sternetroutes en fietspaden onderhoud plegen, ook wil de gemeente een grote kwaliteitsslag uitvoeren tijdens dit onderhoud.

Stallingsvoorzieningen: Er wordt een separaat stallingenplan opgesteld waarin voor alle knelpunten naar een oplossing wordt gezocht en waaraan een uitvoeringsprogramma komt te hangen.

Doelgroepenbenadering: Per doelgroep wordt bekeken welke middelen worden ingezet en wordt een uitgebreide campagne opgezet.

Communicatie: De centrale doelstelling van de communicatie is (meer) mensen vaker op de fiets krijgen en de bestaande fietsers behouden. Hier worden dan ook specifieke acties op ingezet die ook samenhangen met de uitvoeringsmaatregelen.

Tilburgs Openbaar vervoerplan

Het 'Tilburgs Openbaar Vervoer Plan' (2000) is een aanscherping van het collectief vervoerbeleid. De doelstelling van het collectief vervoer is *het structureel zeker stellen van een integraal pakket van collectief-vervoerdiensten, waarmee een substantiële bijdrage kan worden geleverd aan de bereikbaarheid en het sociaal functioneren van de stad*. Er wordt voorzien in de aanleg van expresselijnen, T-bussen en Combitaxen.

- *Expresselijnen* zorgen voor frequent, snel, direct en betrouwbaar openbaar vervoer, tegen een lage prijs. De doelgroep bestaat uit jongeren, werkenden en bezoekers van voorzieningen in Tilburg. De expresselijnen richten zich op de woongebieden op afstand en belangrijke bestemmingen die worden verbonden met het Centraal Station en de binnenstad.
- *T-bussen:* de T-bussen verschillen van de expresselijnen door het geringe belang dat wordt gehecht aan snelheid en directheid en het grotere belang van nabijheid. De T-bus ontsluit de gebieden waar de expresselijnen weinig haltes hebben, waar geen expresselijnen komen of waar relatief veel ouderen wonen. Het product richt zich met name op ouderen, niet-werkenden,

alleenstaanden en bezoekers van wijkcentra. De T-bus dringt in vergelijking met de huidige stadsbus dieper in de wijken door en stopt, waar mogelijk, ook bij de ingang van verzorgings- en ouderencentra.

- *Combitax*: De combitax verzorgt vervoer van deur tot deur en kenmerkt zich door kwaliteit, service en comfort. Het product richt zich op groepen reizigers die op dit moment niet of nauwelijks van het openbaar vervoer gebruik maken. De doelgroep bestaat uit leden van meerpersoonshuishoudens en ouderen.

De hoogwaardigheid en kwaliteit van het openbaar vervoer komt tot uitdrukking op de Tilburgse open overstappunten (TOP). Dit zijn herkenbare voorzieningen, gelegen op herkenbare plekken in de stad.

Grote Panden

In de nota Grote Panden (1994) staat het beleid verwoord ten aanzien van grote woonpanden woonruimte-onttrekking en uitbreiding ten behoeve van kantoorachtige activiteiten. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in een functiewijziging van deze panden door middel van verlening van vergunning tot woonruimte-onttrekking en de uitbreiding van reeds gevestigde ondernemingen in voormalige grote woonpanden.

Uitgangspunten hierbij zijn de grootte van het pand (300 m² of meer, respectievelijk 500 m² voor zover gelegen aan de Bredaseweg) en de ouderdom ervan (voor het bouwjaar is uitgegaan van de periode tot 1960).

- Grote panden in woonbuurten

Voor grote woonpanden welke in woonbuurten gelegen zijn wordt een terughoudend beleid voorgestaan, waarbij onttrekking van woonruimte zoveel mogelijk wordt tegengegaan en ook beperkingen worden gesteld aan uitbreiding van bestaande functies welke reeds in voormalige woonpanden zijn gevestigd. Uitgangspunt is hier dat deze veelal villaparkachtige buurten (Armhoefse Akkers) hun woonfunctie zoveel mogelijk dienen te behouden en dat het karakter en het woonklimaat niet mag worden aangetast door een verdergaande verzakelijking toe te laten.

- Centrumlocaties

Binnen de Oude Stad (het gebied binnen de ringbanen) staan talloze villa's en herenhuizen langs de Cityring, de Gasthuisring en rondom het Wilhelminapark. Verkeerskundig gezien bestaan er hier geen bezwaren tegen een verdere concentratie van dergelijke (kleinschalige) kantoorachtige activiteiten. Voor het centrum (het gebied *binnen* de Cityring) zal ervoor moeten worden gewaakt dat de woonfunctie uit het centrum verdwijnt of een ondergeschikte rol gaat spelen. In het kader van de sociale veiligheid is het wenselijk dat er een evenwichtige verdeling van functies in het centrum blijft bestaan.

- Grote panden langs verkeersaders

Uitvalswegen buiten de Oude Stad met veel grote woonpanden zijn een geschiktere locatie om een woonruimte-onttrekking en functiewijziging toe te staan. Allereerst vormt de geluidshinder langs deze wegen soms een ernstige belemmering om de woonfunctie te handhaven. Daarnaast zijn de panden langs deze uitvalswegen meestal goed per auto bereikbaar. Tenslotte hebben de panden langs dergelijke wegen vaak een representatief karakter. Het betreft hier vooral panden op een aantal plaatsen langs de ringbanen, de Bredaseweg, de Bosscheweg (alleen gedeelte bij parallelweg) en de Goirleseweg).

Hierbij wordt een voorbehoud gemaakt. Vanuit de verkeersoptiek zijn een tweetal uitgangspunten van belang om in te kunnen stemmen met de vestiging van (kleinschalige) kantoorachtige activiteiten. Er dienen zich geen problemen voor te doen met betrekking tot de doorstroom van het verkeer. Daarnaast is bij een parallelweg vestiging van kleinschalige kantoren altijd mogelijk.

- Overige voorwaarden/afwegingen

Voor de vestiging van nieuwe functies in grote panden gelden de volgende (overige) afwegingen/voorwaarden:

- Parkeerbehoefte dient op eigen terrein gerealiseerd te worden. Daarnaast dient voor een goede stallingsvoorziening voor fietsen te worden gezorgd;
- Waardevol groen dient behouden te blijven;

- Aantasting van architectonische en monumentale kwaliteit van het pand dient zoveel mogelijk te worden tegengegaan.

In voorkomende gevallen zal bezien moeten worden of er een bijdrage in de plankosten wordt gevraagd, respectievelijk leges in rekening moeten worden gebracht in het kader van een vrijstellingsprocedure.

Ten aanzien van de toe te laten functies gelden de volgende restricties:

- Bij kantoorachtige activiteiten: pand moet kleiner zijn dan 700 m² (kantoorachtige activiteit ten hoogste 700 m² bvo);
- Bij detailhandel: aansluiting bij bestaande concentraties;
- Bij horeca: zie beleidsnota horeca;
- Bij medische doeleinden: geen beperkingen.

- Bestaande bedrijven en uitbreidingen

Bij aanvragen voor uitbreiding van reeds gevestigde kantoren in grote panden speelt ook het economisch en maatschappelijk belang van de betreffende vestiging een rol.

Het karakter van de woonbuurt mag geen geweld worden aangedaan. Om deze reden dient het bebouwingspercentage voor erfbouw niet hoger te worden opgesteld dan voor woningbouw gebruikelijk is.

Waterplan en waterstructuurplan

Het waterbeleid van de gemeente Tilburg is vastgelegd in het Waterplan (1997) en verder uitgewerkt en ruimtelijk vertaald in het Waterstructuurplan (2002). In het Waterplan zijn algemene doelstellingen geformuleerd met betrekking tot het gemeentelijk waterbeleid op de lange termijn, gebaseerd op de duurzaamheidsgedachte. Het Waterstructuurplan koppelt het actieprogramma uit het Waterplan aan ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente en geeft hiermee onder andere invulling aan water als ordenend principe. In het waterstructuurplan zijn de volgende hoofddoelstellingen voor het gemeentelijk waterbeleid opgenomen:

- Streven naar een duurzaam en veerkrachtig watersysteem
- Optimalisatie van de waterketen; zuinig en efficiënt gebruik van water
- Vergroten van de beleevings-, ecologische, economische en recreatieve waarde van water

De principes van duurzaam waterbeheer zijn nog steeds actueel, wel hebben de laatste jaren er op landelijk (Nationaal Bestuursakkoord Water) en Europees niveau (Kaderrichtlijn Water) veel ontwikkelingen plaatsgevonden op dit beleidsveld. Afgesproken is om in 2015 het watersysteem op orde te hebben en vervolgens op orde te houden richting 2050 om wateroverlast zoveel mogelijk te voorkomen. Tevens dient in 2015 de goede chemische en ecologische toestand van het watersysteem te zijn bereikt. Het Tilburgse waterbeleid zal hiertoe worden geactualiseerd.

Welstand

- Welstandsaspecten algemeen

In de Woningwet is het wettelijk kader opgenomen waarbinnen gemeenten hun welstandstoezicht moeten vormgeven. Iedere gemeente moet voor 1 juli 2004 de gehanteerde welstandscriteria hebben vastgelegd in een welstandsnota, die door de raad moet worden vastgesteld.

Een belangrijk onderdeel daarbij is, dat de gehanteerde welstandscriteria expliciet worden vastgelegd. Bij de uitvoering van de welstandstoets mogen geen andere criteria worden gebruikt dan die vastliggen in de welstandsnota.

Op basis hiervan heeft de gemeente Tilburg haar welstandsbeleid geformuleerd. De conceptnota "Gemeente Tilburg Welstandsnota 2004" is op 2 maart 2004 door het college vastgesteld en vrijgegeven voor inspraak. Vervolgens is de nota juni 2004 door de gemeenteraad vastgesteld. In de nota wordt in het verlengde van het Tilburgse architectuurbeleid en de huidige praktijk onder andere voorgesteld de volgende uitwerkingen te kiezen voor het nieuwe welstandsbeleid.

- Welstand op drie niveaus

De welstandstoets wordt – qua zwaarte - afgestemd op de functie en het karakter van de omgeving. Daarbij worden drie niveaus onderscheiden.

- Niveau 1 heeft betrekking op stedelijke elementen zoals het stadscentrum, wijkcentra, hoofdroutes en een aantal ontwikkelingsgebieden en dergelijke. Binnen de deelgebieden van niveau 1 is tenminste een goede architectonische kwaliteit van alle nieuwbouwplannen vereist. Kleinere verbouwplannen kunnen vallen onder niveau 2.
- Niveau 2 omvat de meeste stedelijke beheergebieden en het buitengebied. Het zijn gebieden waarvan de ruimtelijke structuur en de gebouwen niet beeldbepalend zijn voor de stad, ten dele wél voor buurt of wijk. Van nieuwbouwplannen in deze gebieden mag gevraagd worden dat zij niet alleen op zichzelf redelijk zijn, maar ook dat zij bestaande ruimtelijke kwaliteiten in de omgeving respecteren. Kortom: een voldoende kwaliteit is hier de norm.
- Niveau 3 betreft de welstandsvrije categorie. Dit is niet aan een bepaald gebied gebonden, maar heeft betrekking op (meestal kleine) bouwplannen die niet of nauwelijks zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. Hierbij wordt gedacht aan achtererfbebouwing van een bouwlaag bij woningen, uitbreiding/verbouwing van winkel- en bedrijfspanden aan de achterzijde, of uitbreiding/verbouwing van gebouwen op binnenterreinen. Ook is voorgesteld dat minder belangrijke delen van bedrijventerreinen onder deze categorie komen te vallen.

- Aansluiten op het karakter van de deelgebieden

Het eigen karakter van de diverse gebieden van de stad moet zoveel mogelijk worden behouden of versterkt om de herkenbaarheid en identiteit te vergroten. Dit vereist gebiedsspecifieke welstandscriteria, die uitgaan van het karakter van het betreffende gebied. Op basis van de opbouw en ontstaansgeschiedenis van de stad worden de volgende soorten gebieden onderscheiden:

- lintbebouwde hoofdstructuur;
- secundaire lintbebouwing;
- beschermde stadsgezichten;
- planmatige clusterbebouwing;
- amorfe (ruimtelijk onsamenvangende) bedrijfsbebouwing;
- open gebied;
- buitengebied;
- ontworpen hoofdstructuur;
- landmarks en/of knooppunten;
- bijzonder gebied.

- Loketcriteria voor kleine ingrepen

Voor een aantal veelvoorkomende kleine zaken worden uniforme criteria vastgesteld, die direct aan de balie kunnen worden getoetst. Het gaat daarbij om licht-vergunningplichtige bouwwerken. Deze onderscheiden zich van vergunningsvrije bouwwerken, omdat aan een of meerdere van de daarvoor noodzakelijke kenmerken niet meer wordt voldaan. De loketcriteria worden toegepast bij de volgende bouwwerken:

- op de grond staande aan- en uitbouwen van één bouwlaag aan een bestaande woning of woongebouw, strekkende tot vergroting van het woongenot, voor zover deze niet vergunningsvrij zijn en de hoogte niet meer bedraagt dan 5m;
- op de grond staande bijgebouwen of overkappingen van één bouwlaag bij een bestaande woning of woongebouw, strekkende tot vergroting van het woongenot, voor zover deze niet vergunningsvrij zijn en de hoogte minder bedraagt dan 5m en de bruto oppervlakte minder dan 50 m²;
- het veranderen van een kozijn, kozijninvulling, luik of gevelpaneel van een bestaande woning of woongebouw of bijgebouw daarvan, voor zover dit niet vergunningsvrij is;
- dakkapellen op een bestaand gebouw, voor zover deze niet vergunningsvrij zijn;
- erf- of perceelafscheidings, voor zover deze niet vergunningsvrij zijn.

Bij monumenten en van rijkswege beschermde stads- en dorpsgezichten is nooit sprake van vergunningsvrije bouwwerken. Daar geldt de verplichting tot het formuleren van loketcriteria in alle van de bovengenoemde gevallen. Dit is problematisch vanwege de uniciteit vanuit de monumentenstatus. Omdat het onderdeel schoonheid ook aan de orde komt bij de noodzakelijke monumentenvergunning wordt voorgesteld om de "strengere" toets van de monumentenvergunning door de monumentencommissie geheel in de plaats te laten komen van de welstandstoets bij de bouwvergunning. Deze zou dan geheel kunnen vervallen (welstandsvrij). Voor grotere ingrepen aan of

bij monumenten geldt dat uiteraard niet omdat bijvoorbeeld de invloed van de omgeving geen rol speelt bij de monumentenvergunning.

- Welstandsvrije gebieden

De nieuwe regelgeving geeft de mogelijkheid om gebieden of categorieën van bouwwerken aan te wijzen waarvoor geen redelijke eisen van welstand gelden en de welstandstoetsing dus achterwege kan blijven. Vanuit het uitgangspunt dat niet meer geregeld moet worden dan nodig is vanuit het publieke belang, kiest de conceptnota voor de volgende stellingen:

- op de grond staande aan- en uitbouwen en bijgebouwen van ten hoogste 3m hoog bij bestaande woningen, woongebouwen of andere gebouwen, voor zover gelegen achter de woning, het woongebouw en welke geen gevel hebben gericht naar de weg of het openbaar groen, zijn welstandsvrij;
- het veranderen van een gevel op de begane grond aan de achterzijde van een woning, woongebouw of ander gebouw, voor zover gelegen op meer dan 1m van de openbare weg of het openbaar groen, is welstandsvrij.

Een andere categorie van welstandsvrije situaties kan gevonden worden op bedrijventerreinen. Daarbij is als uitgangspunt gehanteerd dat de gebruikskwaliteit boven de visuele kwaliteit gaat, mits dit niet ten koste gaat van het beeld van de stad. Dit leidt tot het aanwijzen van minder belangrijke straten op bedrijventerreinen waarlangs het bouwen op het gehele perceel welstandsvrij is. Uitzonderingen gelden voor hoeksituaties. Vanwege de specifieke ligging van de Kanaalzone zijn er in dat gebied geen straten waarlangs het bouwen welstandsvrij is.

Een volgende mogelijkheid van welstandsvrijheid kan gelegen zijn in een meer experimentele sfeer, waarbij in enkele specifieke gevallen bij de realisering van vrije sectorbouw in de vrijstaande sfeer de welstandstoets achterwege zou kunnen worden gelaten. Er moet dan wel sprake zijn van een zodanig informele sfeer vanuit de publieke ruimte en een zodanig ruime mogelijkheid van groene inplanting dat het openbare belang niet wordt aangetast en wederzijdse spanningen worden vermeden.

- Cultuurhistorische waarde en architectonische kwaliteit

Het gemeentelijk beleid is erop gericht om bestaande kunst- en cultuurhistorische kwaliteiten te handhaven en nieuwe toe te voegen. Instrumentarium hiervoor vormen de Monumentenwet, de gemeentelijke monumentenverordening en de gemeentelijke welstandszorg.

Een algemeen onderwerp van welstandszorg is de waarborging van het kwaliteitsonderscheid tussen de hoofdstructuur enerzijds en de overige gebieden anderzijds: diversiteit voortkomend uit gegroeide lintbebouwing tegenover eenheid en samenhang in ontworpen (woon)buurten. Planologisch worden in de lintbebouwde hoofdstructuur meer mogelijkheden geboden dan daarbuiten. Dit wordt geëgitimeerd vanuit het grotere belang van die straten voor de stad en het individuele karakter van de bebouwing. Hierdoor zijn grote contrasten denkbaar tussen buurpanden. Welstandscriteria kunnen die niet geheel ondervangen. Daarom is ook in planologische zin afstemming tussen buurpanden noodzakelijk ten aanzien van bouwhoogte en bouwdiepte. Nadere eisen kunnen hierin voorzien, waarbij in bepaalde mate overgangszones kunnen worden afgedwongen boven 9m hoogte en 12m diepte. Deze overgangszones hebben tot doel om ruimtelijke conflicten in bestaande situaties te verzachten. De algemene doelstelling blijft om de stedelijke veranderings- en verdichtingsdynamiek mogelijk te houden.

Groenstructuurplan en Groenstructuurplan Plus

Het Groenstructuurplan (GSP) dateert uit 1992 en geeft een lange termijnvisie op de inrichting en het beheer van de openbare ruimte met speciale aandacht voor groen. Enerzijds gaat het om het scheppen van kwaliteit, anderzijds om het instandhouden van deze kwaliteit door een effectief beheer. In het Groenstructuurplan Plus (GSP+) vastgesteld in 1998, wordt het Groenstructuurplan geëvalueerd en geactualiseerd (voor de periode 1997 – 2013).

Kwaliteit wordt gerealiseerd door de volgende elementen te realiseren en te versterken:

- 1) De natuurkernwaarden in Tilburg worden versterkt door een duurzaam *ecologisch raamwerk* te realiseren. Dit netwerk bestaat uit:
 - Vennen, poelen en moerassen rondom Tilburg

- Bos in het buitengebied
 - Beken en beekdalen: Dommel, Ley en Zandley
- 2) Een samenhangend netwerk van *lange lijnen* geeft structuur aan de stad. De lange lijnen worden gevormd door:
- Ringbanen
 - Wilhelminakanaal
 - Beeldbepalende linten in de Oude Stad
 - Lanen die stad en landschap verbinden

Het patroon van lange lijnen kan worden geactualiseerd en aangevuld o.a. de genoemde noord-zuidas en oost-weststrip.

- 3) Hiernaast zijn *strategische plekken* van belang zoals Frankische driehoeken, parken en pleinen.

Het groen in de stad dient aan verschillende eisen te voldoen. Het groen moet bruikbaar en herkenbaar zijn en dient een bepaalde mate van representativiteit hebben, de inrichting moet helder zijn, de sociale veiligheid dient te zijn gewaarborgd en er moet geïnvesteerd worden in de ecologische duurzaamheid.

Kunstenplan Openbare Ruimte Tilburg

Het Kunstenplan Openbare Ruimte Tilburg (KORT, 2002) vormt het kader voor de realisatie van kunstprojecten in de openbare ruimte. Kunst in de openbare ruimte is een onderdeel van de samenleving als geheel; een resultaat van maatschappelijke processen. Op deze manier kan kunst overal opduiken, in elke vorm. Op basis van signalen uit de stad ontwikkelt de gemeente Tilburg het beleid. Het fundament van het gemeentelijk beleid wordt gevormd door het MIOP. Jaarlijks worden circa 6 projecten opgenomen in het KORT-project.

De gemeente is verantwoordelijk voor de openbare ruimte. Zij is dus opdrachtgever voor de kunstenaar en financiert de kunstprojecten uit het Fonds Beeldende Kunst. De middelen uit het fonds zijn niet gebonden aan de locatie of aan het project waar het geld oorspronkelijk vandaan komt.

Bodembeleid gemeente Tilburg: in goede aarde

In deze nota valt te lezen hoe de gemeente Tilburg te werk gaat bij bodemsanering in Tilburg.

Het rapport is opgebouwd uit vier delen, respectievelijk de hoofdlijnen van het beleid, het gemeentelijk beleid verder uitgewerkt, het maatregelenprogramma en het meerjarenprogramma bodemsanering

Het eerste deel gaat in op de Tilburgse bodemproblematiek: hoe is de bodemverontreiniging ontstaan, en welke soorten verontreinigingen worden aangetroffen, om hoeveel verontreinigde plekken gaat het en waarom moet er gesaneerd worden.

De aanpak van bestaande verontreiniging richt zich in eerste instantie op de ruimtelijke ambities van de stad. Bodemsanering wordt zoveel mogelijk geïntegreerd in deze projecten opgepakt.

Daarnaast wordt voor de hele stad de bodemkwaliteit in beeld gebracht. Deze bodemkwaliteit wordt vergeleken met de basiskwaliteit om vast te stellen waar nog onderzoek en sanering moet plaatsvinden. Bij het wegwerken van de werkvoorraad stimuleert de gemeente dat anderen dan zichzelf, de gevallen van bodemverontreiniging saneren. Zoals door bedrijven op bedrijventerreinen, projectontwikkelaars en in voorkomende gevallen door publiekprivate samenwerking.

Bij urgente gevallen wacht de gemeente eventuele ontwikkeling van plannen niet af. Waar mensen gezondheidsrisico lopen of de verontreiniging zich snel verspreidt, dwingt de gemeente verantwoordelijke partijen de sanering ter hand te nemen.

In het tweede deel van de nota staan partijen die bij de bodemproblematiek betrokken zijn centraal. De zorg voor de bodem is algemene zin volgt uit de gemeentewet. Vanuit de Wet milieubeheer heeft de gemeente de taak om nieuwe bodemverontreiniging te voorkomen. De gemeente is het bevoegd gezag bij de aanpak van bodemsanering vanuit de Wet bodembescherming en is budgethouder in het kader van de Wet stedelijke vernieuwing. Als het bevoegd gezag Wbb heeft de gemeente Tilburg vastgesteld aan welke basiskwaliteit de Tilburgse bodem moet voldoen. De gemeente stimuleert marktwerking bij de uitvoering van bodemsanering en voert waar nodig zelf bodemsanering uit.

De gemeente toetst op grond van de woningwet de bodemkwaliteit bij de aanvraag van een bouwvergunning.

De gemeente onderzoekt in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bodemkwaliteit bij het opstellen van bestemmingsplannen en weegt dit aspect mee bij het vaststellen van bestemmingen. In het kader van de Wet collectieve preventieve volksgezondheid betreft de gemeente de GGD bij

bodemonderzoek en sanering. Een nieuw onderwerp is bodemsanering en archeologie. In de komende periode worden deze twee werkvelden op elkaar afgestemd. De gemeentelijke bodemtaken worden op transparante en toetsbare wijze uitgevoerd. Hiervoor wordt het kwaliteitshandboek gehanteerd waarin werkprocessen en richtlijnen zijn vastgelegd.

Verder gaat de gemeente in deze nota in op de verantwoordelijkheid van de gemeente als eigenaar van terreinen en als planontwikkelaar. Ook wordt er stilgestaan bij de uitvoering van bodemsanering. Tevens wordt er informatie gegeven welke van belang is voor bedrijven. Enerzijds wordt de voorschriften en maatregelen in het kader van milieuvergunningverlening om bodemverontreiniging te voorkomen behandeld en anderzijds wordt stilgestaan bij de aanpak van bestaande verontreiniging. Informatie die van belang is voor initiatiefnemers van bouwwerken en ontwikkelingslocaties worden tevens gegeven. Zo wordt er aangegeven wat de bodemtoets bij een aanvraag bouwvergunning inhoudt. En hoe stimuleert Tilburg met een bijdrage marktwerking bij bodemsanering.

Als laatste laat de gemeente zien hoe haar bodemtaken en – beleid afgestemd zijn met andere partijen. Hoe belanghebbenden bij bodemsanering worden betrokken en hoe over het bodembeleid in het algemeen zal worden gecommuniceerd.

Energiebeleidsplan Tilburg 2002 t/m 2005: energiekoers en energiedaden

Er is bij de opzet van het energiebeleidsplan aangesloten op de landelijke ontwikkelingen. Daarbij is gebruik gemaakt van een uniforme ambitietabel voor gemeenten (de zogenaamde MENUkaart). De tabel kent drie oplopende ambitieniveaus; actief, voorlopend en innovatief. Op basis van de ambitietabel en in overleg met de portefeuillehouder zijn de doelstellingen/ambities voor Tilburg bepaald. Deze zijn vervolgens vertaald in impulsen welke op hun beurt verder zijn uitgewerkt in activiteiten voor acht verschillende thema's.

Alle organisatieonderdelen die een rol vervullen bij de uitvoering van het energiebeleidsplan zijn betrokken geweest bij het bepalen van de doelstellingen/ambities. Deze laat zich samenvatten in het behalen van tenminste het actieve en waar mogelijk het lopende niveau. Dit is vertaald in de volgende kernambities:

1. *alle nieuwe gemeentelijke gebouwen worden energiezuinig gebouwd;*
2. *er is volledig inzicht in het energiegebruik van gemeentelijke gebouwen;*
3. *heel Tilburg wordt energiezuinig verlicht;*
4. *energiezuinige woningbouw is de norm;*
5. *met de markt wordt samengewerkt aan een hogere energieprestatie voor bestaande woningen;*
6. *stimuleren van energiezuinig ondernemen;*
7. *duurzame mobiliteit herkenbaar in Tilburg;*
8. *10% van het berekende duurzame energiepotentieel is gerealiseerd;*
9. *internationale contacten op het gebied van gemeentelijk energiebeleid worden uitgebouwd.*

Zoals reeds gezegd zijn deze kernambities vertaald in impulsen en verder uitgewerkt in activiteiten. De impulsen hebben als doel het realiseren van de kernambities. Uitvoering van de in dit plan opgenomen activiteiten betekent een intensivering van het huidige Tilburgse energiebeleid. Om de voortgang van uitvoering van de activiteiten te bewaken zijn een aantal heldere indicatoren geselecteerd. Deze worden meegenomen in de gemeentelijke milieumonitor.

Luchtkwaliteitsplan gemeente Tilburg 2005 – 2010

Luchtverontreiniging draagt in belangrijke mate bij aan de vermindering van de levensverwachting met name in stedelijke gebieden. De problematiek rond luchtkwaliteit in het stedelijk gebied heeft geleid tot Europese regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Deze regelgeving is op nationaal niveau vertaald in het Besluit luchtkwaliteit. In het besluit zijn voor een aantal stoffen grenswaarden opgenomen. Grenswaarden geven een niveau van de buitenluchtkwaliteit aan, dat in het belang van de bescherming van de gezondheid van de mens en het milieu in zijn geheel, binnen een bepaalde termijn moeten worden bereikt.

De problematiek van de luchtkwaliteit in de gemeente Tilburg spitst zich toe op de stoffen fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO₂). NO₂ wordt voornamelijk veroorzaakt door snelrijdend verkeer en leidt met name langs snelwegen en drukke verkeerswegen tot verhoogde NO₂-concentraties. Daarnaast produceert verkeer in stedelijk gebied veel fijn stof (PM10). Dieselverkeer (vrachtwagens en bussen)

zorgen voor de grootste bijdrage. Andere luchtverontreinigende bronnen in Tilburg zijn industrie, scheepvaart en huishoudens (open haarden en allesbranders).

De belangrijkste knelpunten met overschrijding van de grenswaarde van stikstofdioxide en fijn stof zijn gelegen in delen van Oud-Zuid, Oud-Noord en Centrum. De knelpunten komen met name voor langs de drukke wegen zoals Ringbaan West, delen van Ringbaan Oost, Hart van Brabantlaan en Bredaseweg.

Het niet voldoen aan de grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit kan ernstige consequenties hebben voor nieuwe ruimtelijke plannen, verkeersplannen en milieuvergunningen.

Geconcludeerd wordt dat de gemeente Tilburg zonder aanvullende lokaal beleid niet alleen nu maar ook in de toekomst te maken blijft houden met overschrijdingen van de grenswaarden ten aanzien van luchtkwaliteit en met de bijbehorende mogelijke gevolgen voor de gezondheid. De gemeente kan binnen haar eigen beïnvloedingssfeer een significante bijdrage leveren aan het oplossen van deze knelpunten.

Bijlage II: Register van bedrijven in het plangebied

Adres	NAAM	AdresVoluit	SBIOMS	Cat	Geluid	Geur	Gevaar	Stof
AdresBinnen	RK PAROCHIE BROEKHOVEN/FATIMA/PIUS X	BROEKHOVENSEWEG 4	Kerkgebouwen e.d.	2	30			
AdresBinnen	CJ BEENMODE	BROEKHOVENSEWEG 56	Detailhandel voor zover n.e.g.	1	10			
AdresBinnen	FA. F. VAN AARLE	BROEKHOVENSEWEG 58	Detailhandel voor zover n.e.g.	1	10			
AdresBinnen	PIZZERIA EN GRILLSALON PRONTO	BROEKHOVENSEWEG 60	Restaurants, cafetaria's, snackbars, viskramen e.d.	2	10	30	10	
AdresBinnen	SLAGERIJ F. VAN BEURDEN	BROEKHOVENSEWEG 64	Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	2	10	30	10	
AdresBinnen	PIGASSOS GRIEKS CAFETARIA	BROEKHOVENSEWEG 66	Restaurants, cafetaria's, snackbars, viskramen e.d.	2	10	30	10	
AdresBinnen	H. SIMONS BV TILBURG AANNEMERSBEDR.	BROEKHOVENSEWEG 68	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1	10			
AdresBinnen	JUMBO (voorheen LEKKER & LAAG)	BROEKHOVENSEWEG 74	Supermarkten, warenhuizen, hypermarkten, bouwmarkten, tuincentra	2	10		30	
AdresBinnen	JUMBO (voorheen LEKKER & LAAG)	BROEKHOVENSEWEG 74	Apotheken en drogisterijen	2			10	
AdresBinnen	J. VAN HELVERT	BROEKHOVENSEWEG 88	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2	30	10	10	
AdresBinnen	FATEX	BROEKHOVENSEWEG 130	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2	30	10	30	10
AdresBinnen	TEXADON BV	BROEKHOVENSEWEG 130	Grth in overige consumentenartikelen	2	30	10	10	10
AdresBinnen	BRANDS AUTOHANDEL	BROEKHOVENSEWEG 130	Grth in overige consumentenartikelen	2	30	10	10	10
AdresBinnen	AUTOBEDRIJF T.B.O.	BROEKHOVENSEWEG 130 A	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2	30	10	10	
AdresBinnen	TEGELHANDEL ST.PIETER	BROEKHOVENSEWEG 130 D	Supermarkten, warenhuizen, hypermarkten, bouwmarkten, tuincentra	2	10		30	
AdresBinnen	TEGELHANDEL ST.PIETER	BROEKHOVENSEWEG 130 D	vorkheftrucks met verbrandingsmotor	2	50	10		10
AdresBinnen	DONAU BEHEER BV	BROEKHOVENSEWEG 130 G	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	2	30	10		
AdresBinnen	DONAU BEHEER BV	BROEKHOVENSEWEG 130 G	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2	30	10	10	
AdresBinnen	VD VELDEN	BROEKHOVENSEWEG 130 G	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	2	30	10		
AdresBinnen	GROOTHANDEL TIJSSENS	BROEKHOVENSEWEG 130 I	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	2	30			
AdresBinnen	AUTOBEDRIJF DE VRIES	BROEKHOVENSEWEG 130 J	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2	30	10	10	
AdresBinnen	OKAN ZITMEUBELN BV	BROEKHOVENSEWEG 130 K	Vervaardiging van textielwaren	3a	50	10	10	
AdresBinnen	DE MEEUW VERHUUR	BROEKHOVENSEWEG 130 L	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3a	50	10	10	
AdresBinnen	DE MEEUW VERHUUR	BROEKHOVENSEWEG 130 L	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3a	50	10	10	

Adres	NAAM	AdresVoluit	SBIOMS	Cat	Geluid	Geur	Gevaar	Stof
AdresBinnen	TIMMERBEDRIJF RIEN VAN DUN	BROEKHOVENSEWEG 130 M	Timmerwerkfabrieken	3b	100			30
AdresBinnen	GMI GEREEDSCHAPMAKERIJ	BROEKHOVENSEWEG 130 P	Machine- en apparatenfabrieken:- p.o. < 2.000 m2	3b	100	30	30	30
AdresBinnen	AUTO-BROUWER B.V.	BROEKHOVENSEWEG 136 A	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2	30	10	10	
AdresBinnen	MODEL RACING WORLD	BROEKHOVENSEWEG 136 A	Detailhandel voor zover n.e.g.	1	10			
AdresBinnen	HOPMANS HANDELSONDERNEMING	BURCHTSTRAAT 5	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2	30	10	10	
AdresBinnen	HOPMANS HANDELSONDERNEMING	BURCHTSTRAAT 5	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2	30		10	
AdresBinnen	WIJKCENTRUM DE KUBUS	FATIMASTRAAT 24 -02	Buurt- en clubhuizen	3a	50			
AdresBinnen	PEUTERSPEELZAAL DE KWEKKERTJES	FATIMASTRAAT 24 -03	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	2	30	10	10	
AdresBinnen	BASISSCHOOL FATIMA	FATIMASTRAAT 24 B	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	2	30			
AdresBinnen	Cafetaria de Bengel	FATIMASTRAAT 79	Restaurants, cafetaria's, snackbars, viskramen e.d.	2	10	30	10	
AdresBinnen	Revalidatie en Sportoefenth Cesar	FATIMASTRAAT 81	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1	10	10		
AdresBinnen	F. MULDER AUTORIJSCHOOL	FATIMASTRAAT 89	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	2	30	10	10	
AdresBinnen	Mezzo Lunch & Zo	FATIMASTRAAT 95	Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	2	10	30	10	
AdresBinnen	TAB	GILDEBROEDERSSTRAAT 58	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	2	30			
AdresBinnen	TAB	GILDEBROEDERSSTRAAT 58	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	2	10			
AdresBinnen	HARRIE VAN DE POL BOUWBEDRIJF	GROENSTRAAT 20	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1	10			
AdresBinnen	FLASH SOUND GELUID EN LICHTTECHNIEK	GROENSTRAAT 44	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1	10	10	10	
AdresBinnen	FLASH SOUND GELUID EN LICHTTECHNIEK	GROENSTRAAT 44	Constructiewerkplaatsen:- gesloten gebouw	1	100	30	30	30
AdresBinnen	APK KEURINGSTATION J. HUIJSMANS	GROENSTRAAT 83	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2	30	10	10	
AdresBinnen	SIGARENMAGAZIJN 'T LEYPARK	GROENSTRAAT 86	Detailhandel voor zover n.e.g.	1	10			
AdresBinnen	SAUNA NEW LIFE	GROENSTRAAT 102	Badhuizen en sauna-baden	2	30	10		
AdresBinnen	WAS VAN TILBURG KEUKENS (BROUWERS INTERIEURS BV)	GROENSTRAAT 108	Meubelfabrieken	3b	100	50	30	50
AdresBinnen	PRAKTIJK DR. SCHUERMAN	GROENSTRAAT 119 A	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1	10	10		
AdresBinnen	C. VAN TILBURG BV	GROENSTRAAT 120	Grth in hout en bouwmaterialen	3a	50		10	10
AdresBinnen	BUURTCENTRUM DE SPIL	HEIKESTRAAT 54	Buurt- en clubhuizen	3a	50			
AdresBinnen	PEUTERSPEELZAAL UKKEPUK	HEIKESTRAAT 54	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	2	30	10	10	

Adres	NAAM	AdresVoluit	SBIOMS	Cat	Geluid	Geur	Gevaar	Stof
AdresBinnen	HARRY AL	HEIKESTRAAT 56	Muziek- en balletscholen	2	30			
AdresBinnen	FOTO MUTSAERS	HEIKESTRAAT 62	Detailhandel voor zover n.e.g.	1	10			
AdresBinnen	HERENKAPSALON P. DE KOK	HEIKESTRAAT 64	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1	10			
AdresBinnen	GARAGE RUUD MOLS	HELLEBAARDSTRAAT 17	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2	30	10	10	
AdresBinnen	BROODSPECIALIST VAN IERSEL	HERTOGSTRAAT 60	Detailhandel voor zover n.e.g.	1	10			
AdresBinnen	FRITURE DEL MONDO	HERTOGSTRAAT 76	Restaurants, cafetaria's, snackbars, viskramen e.d.	2	10	30	10	
AdresBinnen	v Dooren Loodgietersbedrijf	KRUISVAARDERSSTRAAT 31	Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats	3a	50	10	10	30
AdresBinnen	FRATERHUIS "ST. DENIS"	KRUISVAARDERSSTRAAT 32	Verpleeghuizen	2	30	10		
AdresBinnen	FRATERHUIS "ST. DENIS"	KRUISVAARDERSSTRAAT 32	liftinstallaties	2	10		10	
AdresBinnen	FRATERHUIS "ST. DENIS"	KRUISVAARDERSSTRAAT 32	keukeninrichtingen	2	10	30		
AdresBinnen	FRATERHUIS "ST. DENIS"	KRUISVAARDERSSTRAAT 32	brandbare vloeistoffen:- ondergronds, K1/K2/K3-klasse	2		10	10	
AdresBinnen	WOONZORGCENTRUM ST JOZEFZORG	KRUISVAARDERSSTRAAT 40	Verpleeghuizen	2	30	10		
AdresBinnen	WOONZORGCENTRUM ST JOZEFZORG	KRUISVAARDERSSTRAAT 40	Ziekenhuizen	2	30	10	10	
AdresBinnen	J.J. FLENTER, FYSIOTHERAPIE	KRUISVAARDERSSTRAAT 40	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1	10	10		
AdresBinnen	FA OERS J. VAN	KRUISVAARDERSSTRAAT 79	Detailhandel voor zover n.e.g.	1	10			
AdresBinnen	RIA VISSERS CONFECTIE	KRUISVAARDERSSTRAAT 157	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2	30	10	30	10
AdresBinnen	FRITURE TOMMY	LEENHERENSTRAAT 1	Restaurants, cafetaria's, snackbars, viskramen e.d.	2	10	30	10	
AdresBinnen	SNACKBAR DE SMULHOEK :330	LEENHERENSTRAAT 43	Restaurants, cafetaria's, snackbars, viskramen e.d.	2	10	30	10	
AdresBinnen	A.P.M. VAN DE HEYDEN	LEENHERENSTRAAT 57	Detailhandel voor zover n.e.g.	1	10			
AdresBinnen	PROFIEL BURO GRAFISCHE VERZORGING	LEENHERENSTRAAT 89	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1	10			
AdresBinnen	LEIDEKKERSBEDRIJF J.P.H. WULMS	LEENHERENSTRAAT 104	Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats	3a	50	10	10	30
AdresBinnen	BABYSUPER	LEENHERENSTRAAT 120	Detailhandel voor zover n.e.g.	1	10			
AdresBinnen	BABYSUPER	LEENHERENSTRAAT 120	Detailhandel in vuurwerk	1	10		10	
AdresBinnen	PHOENIX B.V. (BODEMSANERING)	MECHTILDISSTRAAT 2	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:- < 1 MW	2	30		10	
AdresBinnen	PNEM (GASLEVERINGSSTATION)	MECHTILDISSTRAAT 2	Gasdistributiebedrijven:- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2	30		10	

Adres	NAAM	AdresVoluit	SBIOMS	Cat	Geluid	Geur	Gevaar	Stof
AdresBinnen	M. ALAGAGHI	MERODESTRAAT 6	Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	2	10	30	10	
AdresBinnen	MELIS	MERODESTRAAT 10	Detailhandel voor zover n.e.g.	1	10			
AdresBinnen	"DE SMIDSE" MODE LADYLACE	PIUSSTRAAT 42	Grth in overige consumentenartikelen	2	30	10	10	10
AdresBinnen	<<VOORH. BILL COOLEN>>	PIUSSTRAAT 74	Detailhandel voor zover n.e.g.	1	10			
AdresBinnen	T. REYNEN KAPPER-VISAGIST	PIUSSTRAAT 78	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1	10			
AdresBinnen	VOORHEEN "P. KENNIS BV"	PIUSSTRAAT 90	Detailhandel voor zover n.e.g.	1	10			
AdresBinnen	The American Gym	PIUSSTRAAT 96	Schietinrichtingen:Sportscholen, gymnastiekzalen	2	30			
AdresBinnen	KAPSALON A. SCHULTS	PIUSSTRAAT 102	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1	10			
AdresBinnen	LA BARRICAADA	PIUSSTRAAT 106	Restaurants, cafetaria's, snackbars, viskramen e.d.	2	10	30	10	
AdresBinnen	OCHTENDGLOREN	PIUSSTRAAT 124	Caf?'s, bars, discotheken	3a	50		10	
AdresBinnen	MIRAKLE STORE	PIUSSTRAAT 146	Detailhandel voor zover n.e.g.	1	10			
AdresBinnen	P. KENNIS BV	PIUSSTRAAT 150	Detailhandel voor zover n.e.g.	1	10			
AdresBinnen	RIEKIE JACOBS	PIUSSTRAAT 152	Detailhandel voor zover n.e.g.	1	10			
AdresBinnen	SIDE	PIUSSTRAAT 154	Restaurants, cafetaria's, snackbars, viskramen e.d.	2	10	30	10	
AdresBinnen	IT FITS	PIUSSTRAAT 162	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1	10			
AdresBinnen	A. KUIJPERS	RIDDERSTRAAT 30	butaan, propaan, LPG:- bovengronds, < 2 m3				30	
AdresBinnen	VOF VAN DER MEIJS INTERIEUR	RINGBAAN-ZUID 251	Detailhandel voor zover n.e.g.	1	10			
AdresBinnen	SOUVENIR DE MONTAGNARDS KON.LIEDERTAFEL	RINGBAAN-ZUID 253	Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	2	3			
AdresBinnen	KINDERDAGVERBLIJF JIP EN JANNEKE	RINGBAAN-ZUID 255	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	2	30	10	10	
AdresBinnen	MERODE	SEVENHOEKSTRAAT 57	Detailhandel voor zover n.e.g.	1	10			
AdresBinnen	C & B GROENTEN EN FRUIT	SEVENHOEKSTRAAT 60	Detailhandel voor zover n.e.g.	1	10			
AdresBinnen	BRANDS AUTOHANDEL	STEVENZANDSESTRAAT 7	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2	30	10	10	
AdresBinnen	ERMES AUTO-EN BANDENHANDEL	STEVENZANDSESTRAAT 9	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2	30	10	10	
AdresBinnen	J. Cruijssen BV	STEVENZANDSESTRAAT 17	Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie- aardappelen	2	30	30	30	30
AdresBinnen	TRANSFORMATORRUIMTE PNEM	STEVENZANDSESTRAAT 244	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:- < 10 MVA	2	30		10	
AdresBinnen	SCOUTING GROEP ST.JORIS	STUIVESANTPLEIN 1	Buurt- en clubhuizen	3a	50			
AdresBinnen	FYSIO-EN MANUELE THERAPIE VRENKEN	GEEFHUISHOF 71	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1	10	10		
AdresBinnen	FYSIO-EN MANUELE	STUIVESANTPLEIN 2	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1	10	10		

Adres	NAAM	AdresVoluit	SBIOMS	Cat	Geluid	Geur	Gevaar	Stof
	THERAPIE VRENKEN							
AdresBinnen	FYSIO-EN MANUELE THERAPIE VRENKEN	STUIVESANTPLEIN 2	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1	10	10		
AdresBinnen	BASISSCHOOL ZUIDERLICHT	GEEFHUISSHOF 71	brandbare vloeistoffen:- ondergronds, K1/K2/K3-klasse			10	10	
AdresBinnen	BASISSCHOOL ZUIDERLICHT	GEEFHUISSHOF 71	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs		30			
AdresBinnen	BASISSCHOOL ZUIDERLICHT	STUIVESANTPLEIN 2 A	brandbare vloeistoffen:- ondergronds, K1/K2/K3-klasse			10	10	
AdresBinnen	BASISSCHOOL ZUIDERLICHT	STUIVESANTPLEIN 2 A	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs		30			
AdresBinnen	PEUTERSPEELZAAL UKKEPUK - DEPENDANCE	GEEFHUISSHOF 71	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	2	30	10	10	
AdresBinnen	PEUTERSPEELZAAL UKKEPUK - DEPENDANCE	STUIVESANTPLEIN 2 A	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	2	30	10	10	
AdresBinnen	PNEM (AARDGASDISTRICTSTATION)	STUIVESANTPLEIN 25 A	Gasdistributiebedrijven:- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2	30		10	
AdresBinnen	C. VAN PROOYEN-DE RUITER	TROUBADOURPLEIN 16	Grth in overige consumentenartikelen	2	30	10	10	10
AdresBinnen	J.SMOLDERS	VAZALSTRAAT 1	Supermarkten, warenhuizen, hypermarkten, bouwmarkten, tuincentra	2	10		30	
AdresBinnen	DE VAZAL BV	VAZALSTRAAT 31	Timmerwerkfabrieken	3b	100			30
AdresBinnen	INDUSTRIE WARMTE SERVICE	VENDELIERSSTRAAT 47	Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats	3a	50	10	10	30
AdresBinnen	De BOXER	VENDELIERSSTRAAT 49	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2	30	10	10	
AdresBinnen	De BOXER	VENDELIERSSTRAAT 51	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2	30	10	10	
AdresBinnen	CHARACTHAIR	VLIMMENHOEFSTRAAT 37	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1	10			
AdresBinnen	VERPLEEGHUIS ST JOZEFZORG	WETHOUDERSLAAN 9	Verpleeghuizen	2	30	10		
AdresBinnen	VERPLEEGHUIS ST JOZEFZORG	WETHOUDERSLAAN 9	Ziekenhuizen	2	30	10	10	
AdresBinnen	Flash Multitechnologies	GROENSTRAAT 111 H	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2	30	10	10	10
AdresBinnen	CAMBIUM Meubels	GROENSTRAAT 111 I	Timmerwerkfabrieken	3b	100			30
AdresBinnen	PNEM (AARDGASDISTRICTSTATION)	PALADIJNSTRAAT 9	Gasdistributiebedrijven:- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2	30		10	
AdresBinnen	SCOUTING LORD BADEN- POWELL	TROUBADOURPLEIN 50	Buurt- en clubhuizen	3a	50			
AdresBinnen	BUITENSCHOOLSE OPVANG TOM	TROUBADOURPLEIN 50	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	2	30	10	10	
AdresBinnen	A. KOUWENHOVEN	KRUISVAARDERSSTRAAT 28 D	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1	10	10		
AdresBinnen	BILL COOLEN	PIUSSTRAAT 72	Detailhandel voor zover n.e.g.	1	10			
AdresBinnen	voorheen >> BASISMARKT	PIUSSTRAAT 64	Supermarkten, warenhuizen, hypermarkten, bouwmarkten, tuincentra	2	10		30	

Adres	NAAM	AdresVoluit	SBIOMS	Cat	Geluid	Geur	Gevaar	Stof
AdresBinnen	BIRLIK	MECHTILDISSTRAAT 2 - 01	Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	3a	30	50	10	10
AdresBinnen	KLOSTERMANN LICHTRECLAME ELEKTROTECH	MECHTILDISSTRAAT 2 - 02	Elektrotechnische industrie n.e.g.	3a	50	30	30	10
AdresBinnen	J & A DE GROENE ZONE	MECHTILDISSTRAAT 2 - 02A	Dienstverlening t.b.v. de landbouw	3a	50	30	10	10
AdresBinnen	VINGERHOETS INTEREURPROJEKT	MECHTILDISSTRAAT 2 - 03	Meubelfabrieken	3b	100	50	30	50
AdresBinnen	VINGERHOETS INTEREURPROJEKT	MECHTILDISSTRAAT 2 - 03	Timmerwerkfabrieken	3b	100			30
AdresBinnen	VINGERHOETS INTEREURPROJEKT	MECHTILDISSTRAAT 2 - 03	verfspuitinstallaties en moffel- en emailleerovens	3a	50	50	50	30
AdresBinnen	Syngenta Bioline Bees BV	MECHTILDISSTRAAT 2 - 05	Fokken en houden van overige dieren:- bijen	2	30	10	10	
AdresBuiten	APOTHEEK VAN GORP	BROEKHOVENSEWEG 27	laboratoria:- chemisch / biochemisch	1	30	30	50	
AdresBuiten	APOTHEEK VAN GORP	BROEKHOVENSEWEG 27	gasflessen (acetyleen, butaan, propaan e.d.):< 10.000 l	1			30	
AdresBuiten	EETCAFe CHI	BROEKHOVENSEWEG 39	Restaurants, cafetaria's, snackbars, viskramen e.d.	2		30		
AdresBuiten	PO KAN	BROEKHOVENSEWEG 43	Restaurants, cafetaria's, snackbars, viskramen e.d.	2		30		
AdresBuiten	ESSENCE TANDTECHNIEK	BROEKHOVENSEWEG 45	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	2	30	30		
AdresBuiten	RABOBANK	BROEKHOVENSEWEG 59	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	2	30			
AdresBuiten	KINDERDAGVERBLIJF PINO	BROEKHOVENSEWEG 65	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	2	30			
AdresBuiten	KINDERDAGVERBLIJF PINO	BROEKHOVENSEWEG 71	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	2	30			
AdresBuiten	C.A.M. ACCUCENTRALE	BROEKHOVENSEWEG 79 A	Grth in machines en apparaten	2	30			
AdresBuiten	CAFE BET KOLEN	BROEKHOVENSEWEG 111	Caf?'s, bars, discotheken	3a	50			
AdresBuiten	VAN MEEL AUTO'S	BROEKHOVENSEWEG 127	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2	30			
AdresBuiten	Lo-go Zeefdruk & Belettering	BROEKHOVENSEWEG 131	Grafische reproductie en zetten	2		30		
AdresBuiten	Lo-go Zeefdruk & Belettering	BROEKHOVENSEWEG 131	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2	30			
AdresBuiten	WOLFJE	BROEKHOVENSEWEG 137	Caf?'s, bars, discotheken	3a	50			
AdresBuiten	DE LEYBURGH WOONZORG NL	BROEKHOVENSEWEG 159 -01	Buurt- en clubhuizen	3a	50			
AdresBuiten	INTERMAAT	BROEKHOVENSEWEG 225	Timmerwerkfabrieken	3b	100			
AdresBuiten	NV Brabantsche Buurtspoorwegen en	FATIMASTRAAT 45	butaan, propaan, LPG:- ondergr., 80 - 250 m3	2			200	

Adres	NAAM	AdresVoluit	SBIOMS	Cat	Geluid	Geur	Gevaar	Stof
	Autodiensten (BBA)							
AdresBuiten	TRAFOSTATION PNEM	FATIMASTRAAT 55	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:- < 10 MVA	2	30			
AdresBuiten	DNL KUNSTSTOFFEN BV	HAVENDIJK 30	Kunststofverwerkende bedrijven:- zonder fenolharsen	4		200		
AdresBuiten	ST. ELISABETH ZIEKENHUIS TILBURG	HILVARENBEEKSEWEG 60	Luchthavens	2	1500			
AdresBuiten	VIDEOLAND KONINGSPLEIN	KONINGSPLEIN 202	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3a	50			
AdresBuiten	DIFFERENT HAIRSHOP	PIUSSTRAAT 40	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1	10			
AdresBuiten	GERO IMPORT/EXPORT	PIUSSTRAAT 343 -18	Consumptie-ijsfabrieken	3b	100			
AdresBuiten	RECO	PIUSSTRAAT 343 -20	Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	3a	50			
AdresBuiten	DE HOEK	PIUSSTRAAT 365	Detailhandel voor zover n.e.g.	1	10			
AdresBuiten	VISBAKKERY C.J.M. V.LAERHOVEN	PIUSSTRAAT 403	Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	2		30		
AdresBuiten	CAFE REPLAY	PIUSSTRAAT 411	Caf?'s, bars, discotheken	3a	50		10	
AdresBuiten	MR. M.M.A.A. VAN OOSTERHOUT	PIUSSTRAAT 421	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1	10			
AdresBuiten	PNEM (AARDGASDISTRICTSTATION)	VOLTSTRAAT 1	Gasdistributiebedrijven:- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2	30			
AdresBuiten	FRIETJE BIJ IJTJE	VOLTSTRAAT 2	Restaurants, cafetaria's, snackbars, viskramen e.d.	2		30		
AdresBuiten	MSB	GROENSTRAAT 139 - 251	Meubelfabrieken	3b	100			
AdresBuiten	VAN DE WERKEN B.V.	GROENSTRAAT 139 - 293	Constructiewerkplaatsen:- gesloten gebouw	3b	100			
AdresBuiten	VAN SOEST METAALBEWERKING	GROENSTRAAT 139 - 301	Overige metaalbewerkende industrie	3b	100			
AdresBuiten	INDOOR KARTING TILBURG	GROENSTRAAT 139 - 391	Schietinrichtingen:Skelterbanen, >=8 uur/week in gebruik	5	1000			

Bijlage III: Archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek

(Zie losse bijlage)

BILAN

RAPPORT 2006/164

Van Sevenhoek tot Doorn Bosje

**Beheerbestemmingsplan
Oude Stad Zuid-Oost**

Archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek

in opdracht van de gemeente Tilburg

Rapport-ID

Titel	Beheerbestemmingsplan Oude Stad Zuid-Oost. Cultuur-historisch en archeologisch onderzoek.	
ISSN	1572-3194-2006/164	
Rapportnummer	2006/164	
Aantal pagina's	68	
Opdrachtgever	Gemeente Tilburg	
Contactpersoon opdrachtgever	D. van Alphen	
Onderzoekskader	Beheerbestemmingsplan Oude Stad Zuid-Oost	
Projectleider BILAN	H. van Dijk	
Auteur(s)	H. van Dijk, K. Gheysen	
Kaarten en afbeeldingen	E. de Boer, H. van Dijk, K. Gheysen, S. van der Loo, W. van der Voort	
Datum definitief	24 november 2006	
Digitale versie	Ja	
Verzending definitief aan	Gemeente Tilburg Regionaal Archief Tilburg KB-depot Universiteit van Tilburg	
Akkoord BILAN	J. Hoevenberg Senior archeoloog	J. Hoevenberg Senior archeoloog

BILAN

B: Fontys Hogescholen, Moller-gebouw
Prof. Goossenslaan 1-01, ruimte A 1.16, Tilburg
P: Postbus 90903, 5000 GD TILBURG
T: 0877 876322
F: 013 5360051
E: bilan@fontys.nl
W: www.bilan.nl

© BILAN 2006

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch databestand of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever. Voor het overnemen van gedeelte(n) uit deze uitgave dient men zich tot de uitgever te wenden.

Inhoudsopgave

Samenvatting	7
1 Inleiding	9
2 Methodiek.....	9
3 Landschap	10
3.1 Vorming van het landschap	10
3.2 Reliëf	11
3.3 Water	12
4 Bewoningsgeschiedenis.....	13
4.1 Steentijd.....	13
4.2 Bronstijd.....	15
4.3 IJzertijd	18
4.4 Romeinse periode.....	19
4.5 Vroege Middeleeuwen	21
4.6 Late Middeleeuwen	23
4.7 Industriële revolutie	27
5 Ligging van het plangebied	28
6 Landschapsreconstructie van het prestedelijk landschap in het plangebied	29
6.1 Reliëf	29
6.2 Water	31
6.3 Bodem en grondgebruik.....	32
7 Nederzettingsontwikkeling	34
7.1 Algemeen	34
7.2 Belangrijkste nederzettingen	34
7.3 Verspreide bewoning.....	42
7.4 Bebouwing na 1800	44
7.5 Akkers, ontginning, woeste gronden en industrie.....	46
8 Archeologie.....	47
8.1 Meldingen en waarnemingen	47
9 Conclusie	49
9.1 Archeologische verwachting	49
9.2 Verstoring	55
10 Literatuur	57
Bijlage 1: Boorstaten uit het DINO-bestand.....	63
Bijlage 2: Overzicht archeologische perioden	67
Bijlage 3: Overzicht geologische perioden	68

Figuren

fig. 1:	Reliëf in Tilburg.....	11
fig. 2:	Waterlopen in Tilburg.....	12
fig. 3:	Sporen uit de steentijd in en om Tilburg.....	14
fig. 4:	Bronstijd en ijzertijd in Tilburg.....	17
fig. 5:	Romeinse tijd in Tilburg.....	20
fig. 6:	Vroege Middeleeuwen in Tilburg.....	22
fig. 7:	Late Middeleeuwen in Tilburg.....	24
fig. 8:	Akkercomplexen in Tilburg.....	25
fig. 9:	Kasteel van de Heren van Tilburg, uit: De Cantillon 1770.....	26
fig. 10:	Ligging van het plangebied in de regio met DINO-boringen.....	28
fig. 11:	Kaart van Diederik Zijnen (ca. 1760).....	29
fig. 12:	Reconstructie van het reliëf in het plangebied.....	30
fig. 13:	Kadasterkaart uit circa 1830 met de nederzetting Enthoven.....	35
fig. 14:	Kadasterkaart uit circa 1832 met het gehucht Hogendries.....	36
fig. 15:	De gehuchten 't Heike en De Kwetterij.....	37
fig. 16:	Het gehucht Sevenhoek op het kadastrale minuutplan uit 1832.....	38
fig. 17:	Het gehucht Driehuizen dat gesitueerd kan worden in het huidige Leijpark.....	39
fig. 18:	Het gehucht De Hoeven of Vijfhoeven op een uitloper van het plateau.....	40
fig. 19:	De beekdalnederzetting Stuivesant langs de zuidzijde van de Stevenzandsestraat.....	40
fig. 20:	De Commerstraat op de noordoever van de Korvelse Waterloop.....	41
fig. 21:	De Hoef (aangeduid met de rode punt) aan de huidige Broekhovenseweg,.....	42
fig. 22:	Enthoven met ten zuiden daarvan De Armhoef (rood).....	43
fig. 23:	't Ven rond 1760 (links) en in 1832 (rechts).....	44
fig. 24:	Het plangebied op een plattegrond uit 1901.....	45
fig. 25:	De bebouwing in het plangebied op een plattegrond uit 1934.....	46
fig. 26:	Archeologische verwachting van de late Middeleeuwen in het plangebied.....	50
fig. 27:	Archeologische verwachting van de vroege Middeleeuwen in het plangebied.....	51
fig. 28:	Archeologische verwachting van de late ijzertijd en Romeinse tijd in het plangebied.....	52
fig. 29:	Archeologische verwachting van de bronstijd en vroege ijzertijd in het plangebied.....	53
fig. 30:	Archeologische verwachting van de steentijd in het plangebied.....	55
fig. 31:	Verstoringskaart.....	56

Samenvatting

Het onderzoek naar de archeologische en cultuurhistorische waarden in het plangebied Oude Stad Zuid-Oost in de gemeente Tilburg werd uitgevoerd naar aanleiding van een nieuw beheerbestemmingsplan voor dit stadsdeel. Gezien de archeologisch-cultuurhistorische complexiteit van het stadsdeel kreeg BILAN opdracht om de archeologische en cultuurhistorische waarden in beeld te brengen. De opdracht betrof een bureauonderzoek aangevuld met een terreinbezoek.

Om de historische ontwikkelingen in het plangebied in een breder kader te kunnen plaatsen, werd eerst de ontwikkelingsgeschiedenis van Tilburg in het algemeen onderzocht en vervolgens die van het plangebied in detail.

Landschappelijke, archeologische en (cultuur-)historische gegevens werden in dit onderzoek samengevoegd tot een reconstructie van de ontwikkelingsgeschiedenis van het plangebied. Deze reconstructie werd vervolgens vertaald naar een archeologische verwachtingswaarde voor het plangebied die nader kon worden gespecificeerd door er bodemverstorende activiteiten zoals wegen- en huizenbouw in te betrekken. Deze gegevens resulteerden in een globale verstoringkaart.

De conclusie van het onderzoek luidt dat het plangebied aan een groot aantal voorwaarden voldoet voor bewoning vanaf de steentijd tot heden, zij het dat er per periode en locaties variaties zijn aan te wijzen.

Het aantal bronnen betreffende de Nieuwe Tijd is het grootst. Recente bebouwing omvat weliswaar het gehele plangebied, maar voordat de stad zijn huidige omvang bereikte, concentreerde de bebouwing in het plangebied zich vooral rond een aantal gehuchten: Enthoven, Hogendries, De Hoeven, Driehuizen, 't Heike en Het Ven. Verspreid kwam bewoning voor langs de Stevenzandsche Straat en de Commerstraat. De overige delen van het plangebied waren in gebruik als akker- en weiland of maakten deel uit van het plaatselijk brede beekdal van de Korvelse Waterloop. Deze situatie, die tot aan het einde van de negentiende eeuw nog grotendeels onaangetast bleef, bestond zeker al in de (late) Middeleeuwen. Uitgaande van een vast verloop in de ontwikkeling van nederzettingen is het zeer goed mogelijk dat de bewoningspatronen in dit deel van Tilburg zelfs nog verder teruggaan. In de vroege Middeleeuwen was de bewoning doorgaans vooral geconcentreerd op de centrale, hoger gelegen delen van de latere akkercomplexen die, door de ligging tussen een aantal waterlopen, in het plangebied echter overwegend smal en langwerpig zijn. Er is hierdoor weinig ruimte om nederzettingen echt te verplaatsen zoals elders het geval is.

In de aanloop naar de vroege Middeleeuwen en in de Romeinse tijd waren hoger gelegen gronden in de directe nabijheid van water populaire vestigingsplaatsen. De waterlopen in het plangebied worden dan ook beschouwd als mogelijke locaties voor de eerste nederzettingen in Tilburg. Eenzelfde verwachting bestaat voor de ijzertijd toen de meeste nederzettingen zich eveneens bevonden op de hoge randen van de beekdalhellingen.

Uit diverse bronnen is een aantal (nu verdwenen) grafheuvels uit de bronstijd bekend, onder andere bij de samenkomen van de Jan Aartestraat-Lancierstraat en bij de Kruisvaarderstraat-Hertogstraat. Andere locaties komen echter ook in aanmerking door eenzelfde combinatie van water en reliëf. Hetzelfde geldt voor de steentijd. Hoewel er voor bewoning in deze perioden nog weinig concrete aanwijzingen zijn, voldoet het gebied aan vestigingsvoorwaarden die de vroege aanwezigheid van mensen veronderstellen.

Een deel van het bodemarchief van het plangebied is verstoord door latere uitbreidingen. Deze verstoringen zijn globaal aangeduid op een verstoringkaart die, in combinatie met de archeologische verwachtingskaart, een vrij goed beeld geeft van de archeologische verwachtingswaarde van het hele plangebied.

1 Inleiding

Het onderzoek naar de archeologische en cultuurhistorische waarden in het plangebied Oude Stad Zuid-Oost werd uitgevoerd naar aanleiding van een nieuw beheerbestemmingsplan voor dit stadsdeel. Gezien de archeologisch-cultuurhistorische complexiteit van het stadsdeel kreeg BILAN opdracht om de archeologische en cultuurhistorische waarden in beeld te brengen. De opdracht betrof een bureauonderzoek aangevuld met een terreinbezoek.

De beschikbare kennis van de Tilburgse geschiedenis varieert niet alleen sterk per locatie, ook de variatie in bruikbare en/of beschikbare bronnen is erg groot. Bij het in beeld brengen van de lange bewoningsgeschiedenis van Tilburg tijdens een archeologisch bureauonderzoek¹, waarbij gebruik gemaakt wordt van geomorfologische en cultuurhistorische gegevens, kan voor het ongekarteerde stedelijke gebied bijvoorbeeld alleen worden gewerkt met extrapolatie van gegevens uit de bredere, wel gekarteerde omgeving. Die werkwijze wordt nog maar weinig gebruikt en vraagt dan ook om nieuwe benaderingen. In dit rapport is getracht een zo gedetailleerd mogelijke archeologische verwachting van het stadsdeel Oude Stad Zuid-Oost op te stellen aan de hand van de beschikbare bronnen, een analyse van de bewonings- en ontginningsgeschiedenis en gegevens over bodemversturende activiteiten. Op grond daarvan wordt een verwachting uitgesproken omtrent datering, omvang en aard van eventuele archeologische waarden, evenals over de mate waarin het bodemarchief is verstoord. Aan de hand van deze verwachting worden aanbevelingen gedaan voor vervolgonderzoek.

De gebruikte kaarten zijn, mits anders aangegeven, alle noord-zuid geï Orienteerd.

2 Methodiek

Uitgangspunt bij dit onderzoek is dat de bewoningsgeschiedenis in nauwe relatie staat tot het landschap. Daarom is getracht het oorspronkelijke landschap te reconstrueren aan de hand van gegevens over bodem, geomorfologie, DINO-boringen², oude topografische kaarten en gegevens over hoogten en reliëf. Hiaten in dit beeld konden deels worden aangevuld met gegevens uit de nederzettingsgeschiedenis en toponymisch onderzoek. Zo kreeg de reconstructie een globaal en lokaal soms gedetailleerd prestedelijk landschappelijk karakter. Daarnaast werden ook gegevens uit ARCHIS, de IKAW, de AMK en de ARWATI³ geraadpleegd om een overzicht te krijgen van de bekende historische bewoning en het type landschapgebruik.

Deze landschapsreconstructie, gecombineerd met een indicatie van de favoriete bewoningslocaties per periode, werd omgezet naar een kaart die het mogelijk maakt de archeologische verwachtingswaarde nader aan te geven. De verwachtingswaarde kon nader worden gespecificeerd door er ook bodemversturende activiteiten, zoals wegen- en huizenbouw, bij te betrekken, evenals de periode waarin deze plaatsvonden aangezien bouwwijze en funderingsdiepte per periode variëren. Resultaat daarvan is een globale verstoringskaart.

¹ Voorheen Standaard Archeologische Inventarisatie (S.A.I.).

² Nederlands Instituut voor Toegepaste Geowetenschappen TNO. DINO staat voor Data of Informatie over de Nederlandse Ondergrond, zie de site www.nitg.tno.nl.

³ Archis: *ARCHIS-database*, Amersfoort 2002 (www.warchis.archis.nl); IKAW: *Indicatieve Kaart Archeologische Waarden*, Amersfoort, Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek, 2002; AMK: *Archeologische monumentenkaart*, Amersfoort 2002; ARWATI: *Archeologische Waarschuwingskaart Tilburg*, Tilburg (concept).

De combinatie van al deze gegevens levert een gedetailleerd beeld op van de archeologische verwachting in het stadsdeel Oude Stad Zuid-Oost.

3 Landschap

3.1 Vorming van het landschap

Menselijke activiteiten zijn sterk gerelateerd aan het landschap. De beschikbaarheid van droge gronden, waterlopen, verbindingen en vruchtbare bodems zijn belangrijke voorwaarden voor vestiging. Dit geldt ook voor Tilburg en omgeving.

Het Noord-Brabantse landschap heeft een gevarieerd voorkomen en wordt bepaald door (evenwijdig georiënteerde) dekzandruggen, oeverwallen, zandopduikingen, beken en vennen. Dit landschap kwam tot stand door de wisselwerking van platentektoniek en klimatologische factoren.

Eén grote landschappelijke eenheid is de Centrale Slenk, een zuidoost-noordwest georiënteerd, laaggelegen breukgebied waar in het vroegpleistoceen⁴ voorlopers van de Maas en Rijn stroomden. Na het verdwijnen van de grote rivieren in het middenpleistoceen als gevolg van platentektoniek kwam een grootschalige erosie op gang door wind en smeltwater en werden in de Centrale Slenk grote hoeveelheden zand en dunne lagen leem afgezet⁵.

In het laatpleistoceen deden zich extreem koude periodes voor die wij kennen als ijstijden of glacialen, afgewisseld met periodes van relatieve opwarming (tussenijstijden of interglacialen) waarin een klimaat heerste dat vergelijkbaar is met het huidige.

In het Weichselien, een zeer koude periode van ca. 80.000 tot 12.000 v. Chr., vormde zich een dekzandlandschap. Als gevolg van de koude en de aanwezigheid van grote ijsmassa's, lag het Noordzeebekken droog. De sterke noordwestenwind schuurde dit bekken uit en zette het zand en de leem honderden kilometers verder af in de vorm van dekzandruggen, afgewisseld met vochtige depressies, waarin het zogeheten Brabants leem werd afgezet dat ook in en rond Tilburg veel voorkomt. In latere koude periodes werd dit dekzand lokaal verder verstoven en vormden zich (kleinere) dekzandruggen en paraboolduinen. Dit 'migrerende' reliëf dwong de waterlopen voortdurend hun bedding te verleggen. Hier en daar stagneerde het water waardoor vennen ontstonden en zich veen kon vormen. Dit scenario voltrok zich ook rond Tilburg, dat op de noordwestelijke uitloper ligt van een dekzandrug uit het Tardiglaciaal, de laatste fase van het Weichselien⁶. In deze tijd vormden zich ook de soms brede dalen van de Zandleij in het noorden, de Donge in het westen en de Leij in het zuiden. Dit zijn de belangrijkste waterlopen in het gebied.

⁴ Een overzicht van geologische en archeologische perioden bevindt zich in de bijlage.

⁵ Mogelijk zijn door deze grote hoeveelheden afzettingen vondsten uit deze periodes uiterst zeldzaam.

⁶ Het Tardiglaciaal (14.000-10.000 BP) of de laatste 4.000 jaar van het Weichselien, wordt gekenmerkt door een opeenvolging van koude (Dryas I t/m III) en warme periodes (Bolling en Allerød) met zeer grote verschillen in landschapsvorming. De laatste fase Dryas III is de koudste met een vegetatie van toendra en struiktoendra.

3.2 Reliëf

Het reliëf in Tilburg wordt vooral bepaald door de belangrijkste waterlopen die ten noordwesten en ten zuiden van de huidige stad stromen, respectievelijk de Donge of Oude Leij en de Nieuwe Leij. Daartussen ligt een plateau met de belangrijkste nederzettingen van Tilburg. De hoogste delen liggen in het gedeelte dat wordt omgeven door de Korvel en de Berkdijk in het westen, Het Laar en Oerle in het zuiden, de Oude Markt in het oosten en de Noordhoek in het noorden. Vanaf dit plateau loopt het terrein in alle richtingen af. Opvallend element is het relatief diep uitgesneden beekdal van de Korvelse Waterloop die bij de Korvel ontspringt, naar het oosten stroomt en uiteindelijk uitmondt in de Nieuwe Leij. Uit dit stroomgebied is een groot aantal archeologische waarnemingen en vondsten bekend wat er op duidt dat het nederzettingen- en wegenpatroon zich heeft gevoegd naar het bestaande reliëf. Veel voormalige nederzettingen in Tilburg liggen dan ook op of langs hogere delen en de verbindingen volgen de randen van plateaus, (beek-)dalen of sluiten aan op doorwaadbare plaatsen (voorden). Opvallend is dat sommige van deze patronen in de tijd ver teruggaan en al in de bronstijd hun huidige loop en ligging hadden.



fig. 1: Reliëf in Tilburg.
De hoogtelijnen zijn per 0,5 m aangegeven, de hoogste delen ten zuiden van Korvel (wit) liggen op 16 m +NAP. Voor een reconstructie van het reliëf is gebruikgemaakt van een hoogtekaart uit circa 1920 (collectie RHCT). De topografische kaart komt uit de Grote Historische Atlas.

3.3 Water

De waterlopen in Tilburg hebben een belangrijke rol gespeeld in de nederzettingsgeschiedenis. Daarvoor bestaan talrijke archeologische aanwijzingen. De belangrijkste waterlopen zijn de Oude Leij of Donge⁷ in het westen, de Zandleij in het noordoosten en de Nieuwe Leij in het zuiden die, verder stroomafwaarts bij Oisterwijk, ook wordt aangeduid als 'Voorste Stroom'. Deze riviertjes bestonden al in het Pleistoceen⁸ en kregen hun huidige loop in de laatste fase van het Weichselien, zo'n 70.000 jaar geleden. In die tijd werden ook uitgestrekte leemlagen gevormd, de zogeheten Brabantse leem, die later de grondstof zou leveren voor enkele Tilburgse steenbakkerijen. Naast deze riviertjes kende Tilburg nog een dertigtal kleinere, natuurlijke of gegraven waterlopen waaronder de Korvelse Waterloop, een beek van natuurlijke oorsprong. Mede door de inwerking van deze waterlopen was het vroegere Tilburgse landschap reliëfrijker dan tegenwoordig. De natuurlijke waterlopen werden na verloop van tijd echter steeds meer vergraven, gekanaliseerd of gedempt hetgeen terugkwam in het wijzigen van de benamingen van *aa*, *run* of *rijt* voor natuurlijke waterlopen in *leij*, oftewel *geleid water*⁹.

Verspreid over Tilburg lagen in vroeger dagen ook enkele vennen, het meest recent nog op de onontgonnen heide in het noorden, waaronder het nog bestaande Leikeven. Bij de oudste nederzettingen was onder meer sprake van het Ven (Veldhoven), het Lange Venneken (Besterd), de Herstalse Wolspoel en de vennen *aen den Rodenberch* bij de Hasselt¹⁰.

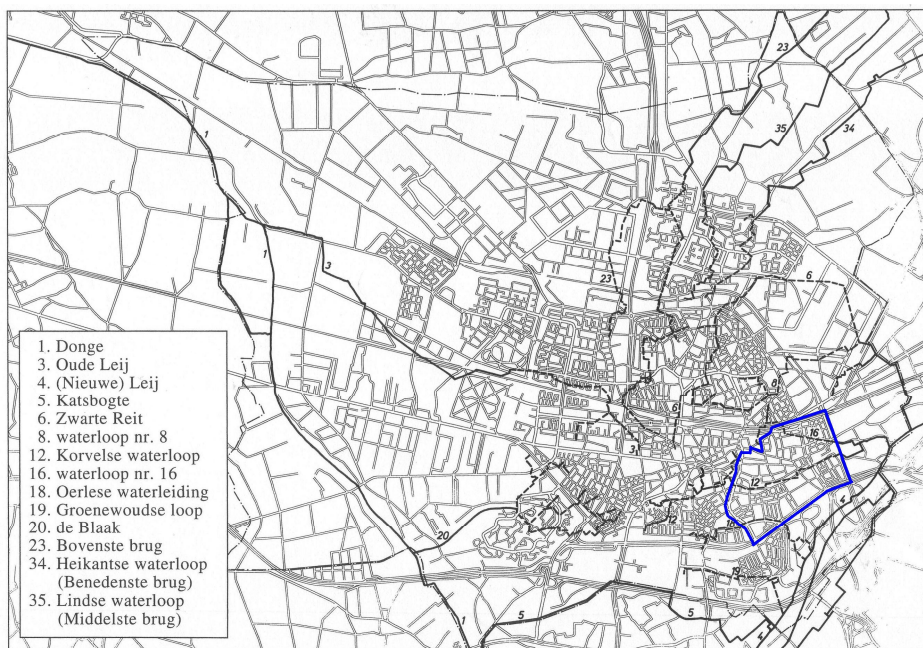


fig. 2: Waterlopen in Tilburg
(uit: Van Putten 2000), met in blauw het plangebied Oude Stad Zuid-Oost.

⁷ Niet te verwarren met de Oude Leij ten zuiden van Tilburg die een afsplitsing is van de Nieuwe Leij en hoogstwaarschijnlijk door een voormalige, gekanaliseerde bedding van de Nieuwe Leij stroomt. Zie hiervoor Van Putten 2000, p. 55.

⁸ Van Doremalen 1993, p. 13 (Pleistoceen 2,3 milj-10.000 v.C.); Van Putten 2000, p. 55, noemt hier het Holoceen (10.000 v.C. – heden).

⁹ Trommelen 1994, p. 41.

¹⁰ Hendriks 1992, p. 38. N.B.: hierbij dient te worden opgemerkt dat de naam *ven* in Tilburg ook kan duiden op grassige heide.

4 Bewoningsgeschiedenis

4.1 Steentijd

Door opeenvolgende sedimentatiegolven van grind, zand, leem, klei en veen zijn sporen van (zeer) oude bewoning in en om Tilburg waarschijnlijk verdwenen of bedekt geraakt. De vroegste sporen van lokale menselijke aanwezigheid dateren uit de steentijd en hoewel het er weinig zijn, kunnen door vergelijking met andere locaties toch - voorzichtige - conclusies worden getrokken over de vestigingsattractiviteit in deze periode.

De vroegste sporen van menselijke aanwezigheid in Tilburg dateren uit het laatpaleolithicum of Mesolithicum¹¹. Daaruit blijken de favoriete vestigingslocaties van toen. Vooral de hellingen van dekzandruggen, beekdalen en verhogingen rond vennen, die bescherming boden tegen de overheersende westenwind, waren geliefd. In de directe omgeving, op de hogere zandgronden, vond men elanden, oerrunderen, wilde zwijnen, edelherten en reeën. In de beekdalen was visvangst mogelijk, evenals de jacht op watervogels¹². Deze mesolithische economie was vooral gebaseerd op een seizoensgebonden migrerend nederzettingssysteem: bij uitputting van de omgeving trok men naar elders. Daarom leefde men in relatief kleine territoria met een basiskamp en een aantal verspreid gelegen tijdelijke kampen ingericht op het vergaren van specifiek voedsel.

In het noorden van Tilburg zijn sporen van dergelijke basiskampen gevonden op het Lepelare Zand¹³, bij het Kraaiven¹⁴ en het Plakkeven¹⁵. Een gespecialiseerd kamp is aangetroffen ter plaatse van het huidige Kunstcluster aan het Stadhuisplein¹⁶.

De omgeving van het Lepelare Zand (ook wel *Ypelare Sant*), het Kraaiven en Plakkeven bestond omstreeks 1750 uit heideterreinen met enkele vennen en zandopduikingen. In dit verband is het belangrijk er op te wijzen dat uit archeologisch onderzoek op een aantal locaties is gebleken dat er rond vennen vaak sprake is van een concentratie van vroege nederzettingen. Zo werden rond het nu verdwenen Zwackven bij Rijsbergen en rond vennen op de Strabrechtse Heide concentraties bewoningssporen uit de steentijd aangetroffen. De Tilburgse toponiemen *zand*, *ijpelaar* en *spinder* wijzen bovendien op hoger gelegen (zandige) gronden. Het Kraaiven lag op een (inmiddels afgegraven) dekzandrug en was een van de terreinen waar met enige regelmaat groepen jagers en verzamelaars neerstreken¹⁷. Het toponiem *laar* verwees aanvankelijk naar een droge, beboste omgeving maar schoof later in betekenis op naar een 'kaal weidegebied'. Tegenwoordig bevinden zich ter hoogte van de vindplaatsen Kraaiven en Lepelare Zand respectievelijk het bedrijventerrein Kraaiven en het afvalverwerkingsbedrijf De Spinder.

¹¹ Voor een overzicht van geologische en archeologische perioden zie bijlage.

¹² Berendsen, 1997, pp. 164-166.

¹³ Arts N., 1981, Peeters R.M., 1971.

¹⁴ Arts N., 1988.

¹⁵ Gorisse 2001, p. 29.

¹⁶ Zie hiervoor Dijk 1993 en 1994; Kleij 1993.

¹⁷ Gorisse 2001, p. 29.

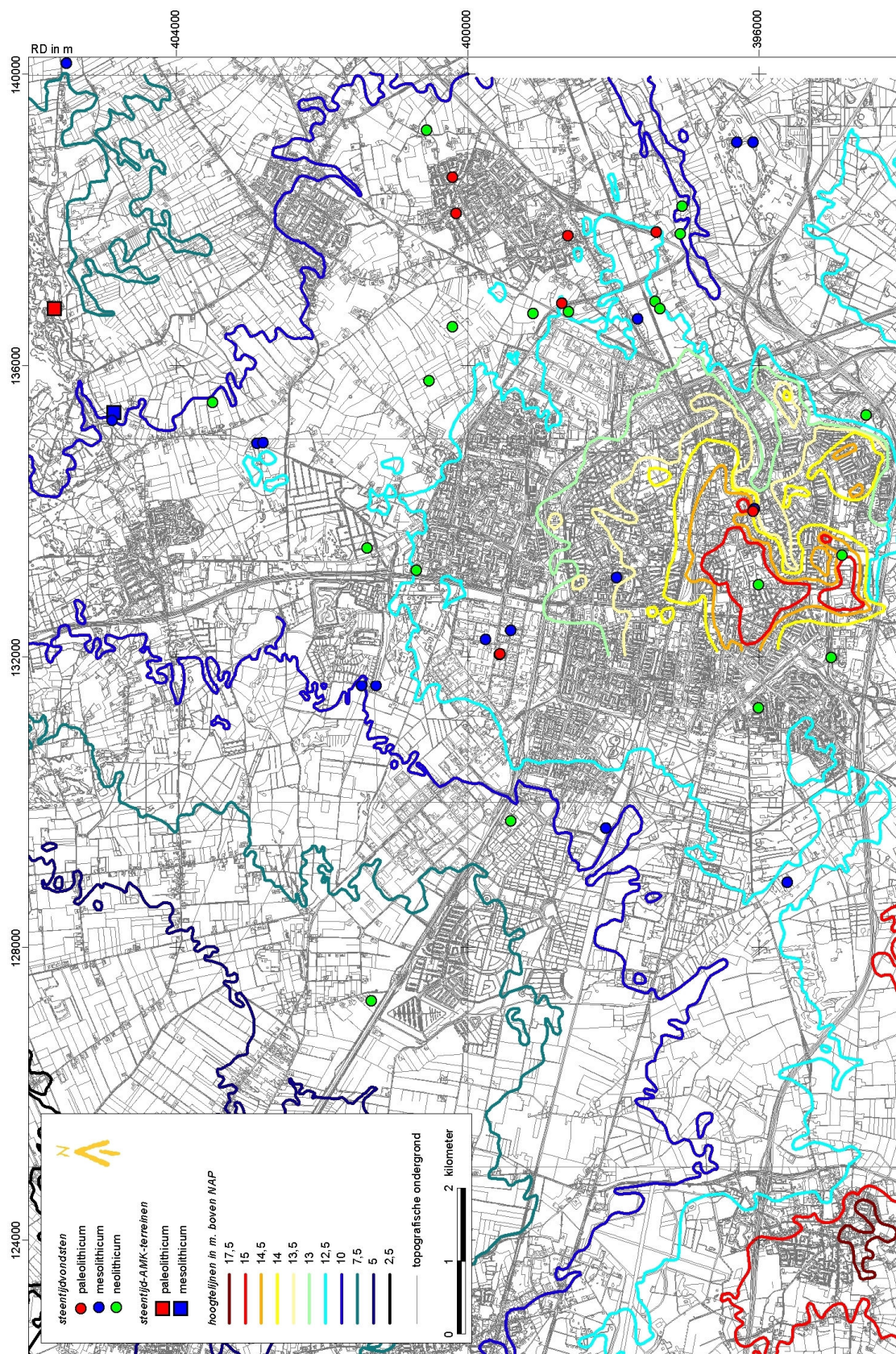


fig. 3: Sporen uit de steentijd in en om Tilburg

Behalve min of meer permanente verblijfplaatsen zijn ook tijdelijke (jacht-)kampjes bekend. Eén zo'n gespecialiseerd kampje is aangetroffen ter plaatse van het huidige Kunstcluster aan het Stadhuisplein¹⁸ op een uitloper van de noordoever van de nu verdwenen Korvelse Waterloop. Op deze plaats, een van de hoogste delen van Tilburg, zou later onder andere de parochiekerk van Tilburg zou verrijzen (de huidige Sint-Dionysiuskerk of 'Heikese Kerk' aan de Oude Markt). Waarschijnlijk lag hier een relatief steile oever aan een breed beekdal. Een dergelijke situatie bestond ook verder naar het oosten bij onder andere De Hoeven en langs de Donge ten noordwesten van Tilburg.

De overgang van een 'migrerende' jacht- en verzamelcultuur naar een sedentaire landbouw- en veeteelteconomie voltrok zich in het Neolithicum (5300 – 2000 v.Chr.). Hoewel van deze periode op de Brabantse zandgronden weinig bekend is, wordt aangenomen dat deze ontwikkeling zich op de lokale arme zandgronden in een trager tempo heeft voltrokken dan op bijvoorbeeld de rijkere lössgronden. Het vrijwel ontbreken van vondsten uit het Neolithicum en het feit dat het merendeel van de vondsten op of nabij mesolithische sites is aangetroffen, wijst ofwel op een zeer lage bevolkingsdichtheid ofwel op een lang doorleven van de mesolithische traditie. In Tilburg is slechts één mogelijke neolithische nederzetting bekend, namelijk op de beekdalhelling van de Katsbogte aan de Stappegoorweg¹⁹. In Tilburg zijn verder alleen geïsoleerde vondsten uit het Neolithicum bekend, hoofdzakelijk gepolijste vuistbijlen. Opvallend is dat deze bijlen telkens compleet zijn en weinig of niet gebruikt. Bovendien worden zij doorgaans gevonden op plaatsen die destijds waarschijnlijk moeilijk begaanbaar of ontoegankelijk waren: laaggelegen drassige terreinen, zoals de Witsie²⁰. Zo kon de vondst van een dergelijke bijl aan de Voldijk gesitueerd worden in het vroeger zeer brede en drassige beekdal van de Donge²¹. Het vermoeden bestaat dan ook dat hier sprake is van rituele deposities, een traditie die ook bekend is uit de bronstijd en Romeinse tijd²².

Wat betreft het plangebied vormt de Korvelse Waterloop een belangrijke factor voor bewoning in de steentijd. De waterloop heeft een relatief breed beekdal met steile hellingen die verder naar het oosten verflauwen. Met name de steile hellingen lenen zich voor mesolithische bewoning. In een identieke situatie in het brede en drassige beekdal van de Donge²³ zijn ook deposities teruggevonden.

4.2 Bronstijd

Vanaf de bronstijd werd de invloed van de bewoners op het landschap groter. Geleidelijk voltrok zich een verschuiving van een semi-agrarische naar een volledig agrarische samenleving waarin het systeem van *shifting cultivation*²⁴ en veeteelt bepalend werden. Door intensiever gebruik evolueerde gesloten bos naar open bos waarin behalve geakkerd, ook vee werd geweid. Dit vee begraasde de open plekken in het bos waardoor het jonge bos zich kon herstellen. Waar dit niet gebeurde ontstond heide die kon worden gebruikt voor het steken van plaggen of begrazing door het vee.

¹⁸ Zie hiervoor Dijk 1993 en 1994; Kleij 1993.

¹⁹ Arts 2001, p. 20 - 44.

²⁰ Schurink 1955, p. 1-28; Archis waarneming 35484.

²¹ Zie hiervoor Van Dijk 2000.

²² Arts 1999, p. 92-93.

²³ ARCHIS-nrs. 36815, 39889 en 200031.

²⁴ Landbouweconomie gebaseerd op het afbranden van bos. Bij uitputting van de bodem wordt een nieuw stuk afgebrand.

Deze exploitatie leidde soms tot grote zandverstuivingen waarin een landschap ontstond dat vergelijkbaar is met de Loonsche en Drunensche Duinen en dat niet langer bruikbaar was voor ontginning of bebouwing. Toch zijn ook hier sporen aangetroffen van bewoning die duiden op (vroegere) omstandigheden waarin de terreinen blijkbaar nog wel geschikt waren als woonplaats.

De bronstijd is ook bekend door het fenomeen grafheuvels. In het landschap behoren deze tot de vroegste *landmarks*: doelbewust aangelegd op hoge plaatsen of op uitlopers aan de randen van het dekzandlandschap of de beekdalen, waren ze al van ver zichtbaar. Grafheuvels lagen dikwijls in clusters bijeen en vormden ook het decor van zogenaamde vlakgraven. Door hun opvallende ligging vormden de heuvels oriëntatiepunten in het landschap. Vermoed wordt dat de locaties met reden werden uitgezocht: grafheuvelclusters liggen vaak aan belangrijke doorgaande paden of wegen en lijken hierdoor ook te dienen als afbakening of aanduiding van territoria²⁵. Dit paden-, en later wegenpatroon, heeft zich in veel gevallen kunnen handhaven tot in onze tijd.

In en rond Tilburg zijn dus diverse locaties bekend waar grafheuvels zijn aangetroffen of worden vermoed. Bekend zijn vooral de Regte Heide en het aangrenzende landgoed Het Ooievaarsnest te Goirle waar enkele grafheuvels zijn gerestaureerd²⁶. In Tilburg zelf zijn sporen van grafheuvels aangetroffen aan het einde van de huidige Jan Aartestraat bij het zogeheten 'Jan Aarteboomke' (in het plangebied) en ten noordwesten van de Hasselt²⁷. In beide gevallen was vermoedelijk sprake van een locatie op de rand van een plateau in de directe nabijheid van een waterloop, respectievelijk de Korvelse Waterloop en de Sloprijt, en aan een doorgaande route. Bij de Jan Aartestraat was dit de route naar Oisterwijk en bij de Hasselt de route naar Dongen. Ook een aantal toponiemen in Tilburg lijkt te duiden op de (vroegere) aanwezigheid van grafheuvels, onder andere de *Berckacker*, de *Pottenberch* en de *Kleine Pottenberch* ter hoogte van de Moerstraat, de *Pennincsbergh* aan de Ringbaan Noord, de *Schijfselberch* in de Rauwbraken en de *Paelsberch* bij de Veldhoven²⁸. In het plangebied zou de *Heelberch* misschien kunnen duiden op een grafheuvel²⁹. De *Rodenberch* was één van de *Zeven Heuvelen* ten noordwesten van de Hasselt³⁰. In de Middeleeuwen leefde de overtuiging voort dat aan dergelijke locaties bijzondere krachten waren verbonden (heksen, kabouters, katten) en werden ze vaak gebruikt voor executies of het tentoonstellen van geëxecuteerden³¹.

²⁵ Zie hiervoor o.a. Hiddink 2003 en Gerritsen 2003.

²⁶ Zie o.a. Verwers 1980.

²⁷ Peeters 1987, p. 1; Peeters 1978, p. 161; voor de Hasselt zie Debunne 2003: de naam Zevenheuvelenweg verwijst hier nog naar.

²⁸ Zie Trommelen 1994, respectievelijk p. 102, 386-7, 102, 380, 408.

²⁹ Trommelen 1994, p. 247-248.

³⁰ Trommelen 1994, p.103, 400. Zie ook noot 25.

³¹ Trommelen 1994, p. 65-66, 373.

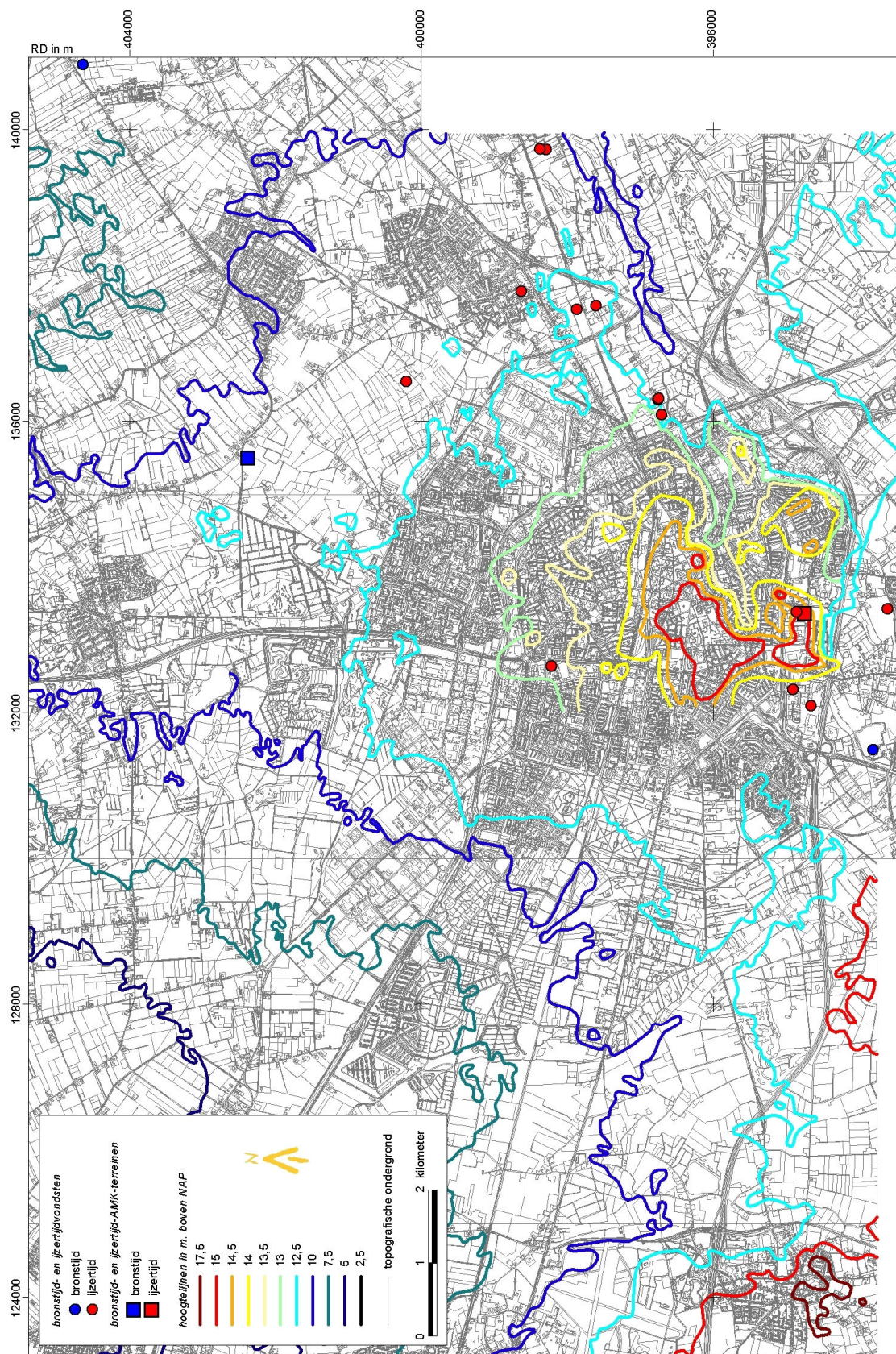


fig. 4: Bronstijd en ijzertijd in Tilburg

Nederzettingen uit de bronstijd zijn tot op heden in en rond Tilburg nog niet aangetroffen, maar deze lagen gewoonlijk in de directe omgeving van grafheuvels op hogere delen in het landschap. Een dergelijke bronstijdnederzetting bestond gewoonlijk uit 1 tot 2 boerderijen die elke 20 tot 25 jaar werden herbouwd³². Soms leefde een gemeenschap gedurende enkele eeuwen op dezelfde locatie, waarbij de grafheuvel diende als fysiek en ideologisch kenmerk van een lokale gemeenschap³³. Maar ook daarna bleven grafheuvels nog lang als *landmark* voortbestaan: op de kaart van Diederik Zijnen uit 1760 en kaarten uit ca. 1830 zijn op verschillende locaties in en rond Tilburg nog (clusters) grafheuvels aanwijsbaar als kleine verhogingen in het landschap. Dit is ondermeer het geval op de Regte Heide (door Zijnen aangeduid als *de Vijf Bergies*) en ten noorden van de Hasselt.

Archeologisch onderzoek op een aantal locaties elders in de provincie³⁴ heeft aangetoond dat de plaatsen van de bronstijdnederzettingen doorgaans de gebieden zijn die later werden aangeduid als *akkeren* of *akkers*: de nederzettingen waren verschoven van de centrale hoogten naar de lagergelegen randen eromheen en het land waar zich eerder de nederzetting had bevonden, was omgewerkt tot akkerland.

4.3 IJzertijd

Onderzoek heeft aangetoond dat locaties rond grafheuvels ook in de ijzertijd nog belangrijk waren. In feite bleef het nederzettingsspatroon uit de bronstijd nagenoeg ongewijzigd en werd er aanvankelijk zelfs nog begraven in de grafheuvels. Na verloop van tijd ging men echter over naar bijzettingen op (aangrenzende) urnenvelden. In het plangebied werden aan de huidige Kruisvaarderstraat en Hertogstraat crematieurnen aangetroffen die na onderzoek konden worden gesitueerd op een verheffing in het landschap (donk) op de rand van het beekdal van de Korvelse Waterloop. Het verband met de grafheuvels aan de Jan Aartestraat aan de noordzijde van het dal (zie hoger) is nog niet helemaal duidelijk.

De typerende ijzertijdakkersystemen, de zogenaamde *Celtic fields*, lagen ook in de directe omgeving van de nederzettingen. Het gaat dan om verspreid liggende groepen boerderijen (maximaal 3) omgeven door kleine, hoofdzakelijk vierkante akkers. De boerderijen, waar mensen en vee onder één dak leefden, werden elke generatie herbouwd³⁵. Bewoning uit de late ijzertijd is op een aantal plaatsen in Tilburg aangetroffen, waaronder te Stappegoo, Het Laar, Berkel-Enschot-Zandstraat en op de Groote Akkers te Goirle, terwijl ook van de nederzettingen Broekhoven, Korvel en Loven het vermoeden bestaat dat zij in deze periode werden gevormd³⁶. Doorgaans kan deze bewoning worden gesitueerd op de grens van hooggelegen locaties zoals (aan de randen van) dekzandruggen of op het hoogste punt van beekdalhellingen. Reliëf gold destijds dus als een belangrijke voorwaarde voor vestiging³⁷.

³² De levensduur van een houten huis. De erven werden op korte afstand herbouwd binnen een bepaald gebied. Dit leverde de naam 'wandelande erven' op. Deze praktijk leefde voort tot in de Romeinse periode.

³³ Fokkens, 2003, p.21.

³⁴ Een bekend voorbeeld zijn de Everse Akkers en Haagakkers ten noordoosten van Sint-Oedenrode en het akkercomplex van Vrikhoven ten westen van Liempde (zie hiervoor o.a. Kortlang 1987 en Van den Sanden 1981).

³⁵ De boerderijen hadden een levensduur van ca. 30 jaar.

³⁶ Zie hiervoor onder andere Kleij 1994; ter Schegget 1994; ter Schegget 1997; Nuenen 1986-2; Nuenen 1986-3 en Trommelen 1994, p. 24-26.

³⁷ Trommelen 1994, p. 26.

4.4 Romeinse periode

De situatie zoals geschetst voor de ijzertijd bleef gedurende de Romeinse tijd grotendeels voortbestaan. De belangrijkste veranderingen waren secundair. Het bestaande aardewerk werd aangevuld met geïmporteerd Romeins aardewerk en een geldeconomie kwam op gang. Door de introductie van de keerploeg en nieuwe bemestingstechnieken werden de akkers intensiever gebruikt, mogelijk in het *infield-outfield* - landbouwsysteem. In dit systeem lagen intensief gebruikte stukjes weiland en tuin in de directe omgeving van de boerderij, terwijl de grote akkers direct rond de nederzetting lagen. Extensief gebruikte weilanden lagen op enige afstand van de nederzetting. Het geheel was omgeven door bos of woeste grond waar brand-, bouwhout en vruchten werden verzameld en waar men het vee liet grazen³⁸. Van de Romeinse tijd weten we dat Brabant dichter bevolkt was dan voorheen. Nederzettingen werden doorgaans gevestigd op de overgang van nat naar droog³⁹. Een nederzetting die vermoedelijk in deze periode kan worden gedateerd is aangetroffen in de Moerenburg. Daar heeft Stoepker in 1986 op een hoge (dek-) zandrug langs de noordoever van de Nieuwe Leij/Voorste Stroom een Romeinse waterput, paalgaten en andere sporen gevonden. Een oudere nederzetting uit de ijzertijd wordt daar niet uitgesloten⁴⁰. Ook elders in Tilburg, onder andere aan de Zandstraat, zijn vondsten gedaan uit de Romeinse periode, maar het beeld dat hieruit ontstaat is nog verre van compleet⁴¹. Belangrijk in dit verband is nog de aanwezigheid van een Romeinse weg door Tilburg. De loop van deze verbindingsweg tussen Alphen en Doeveren aan de Maas liep mogelijk via de Generaal Winkelmanstraat, Laarstraat, Korvelseweg, Zomerstraat en Heuvelstraat naar de Heuvel waar zij afboog naar het noorden en verder liep via de Enschootsebaan, De Kraan en Houtsestraat naar Baardwijk en Doeveren⁴². Bij plaatsing van dit tracé op de gereconstrueerde hoogtekkaart valt op dat de weg precies de rand van een plateau volgt. Een andere Romeinse weg liep mogelijk vanaf de Heuvel via de rand van het beekdal van de Korvelse Waterloop naar de Moerenburg en vervolgens verder naar Moergestel en Oisterwijk. Trommelen wijst verder nog op het mogelijke bestaan van een zeer oude route via de Piusstraat – Broekhovenseweg, de westgrens van het plangebied⁴³.

³⁸ Bloemers 1991, p. 283.

³⁹ Doevendans 1993, p. 27.

⁴⁰ Zie hiervoor Nuenen 1986.

⁴¹ Zie Nuenen 1986-3; Archis waarnemingnummers 14761 en 39746. Zie ook Ter Schegget 1994.

⁴² Trommelen 1994, p. 55; Peeters 1987, p. 35-36.

⁴³ Trommelen 1994, p. 55.

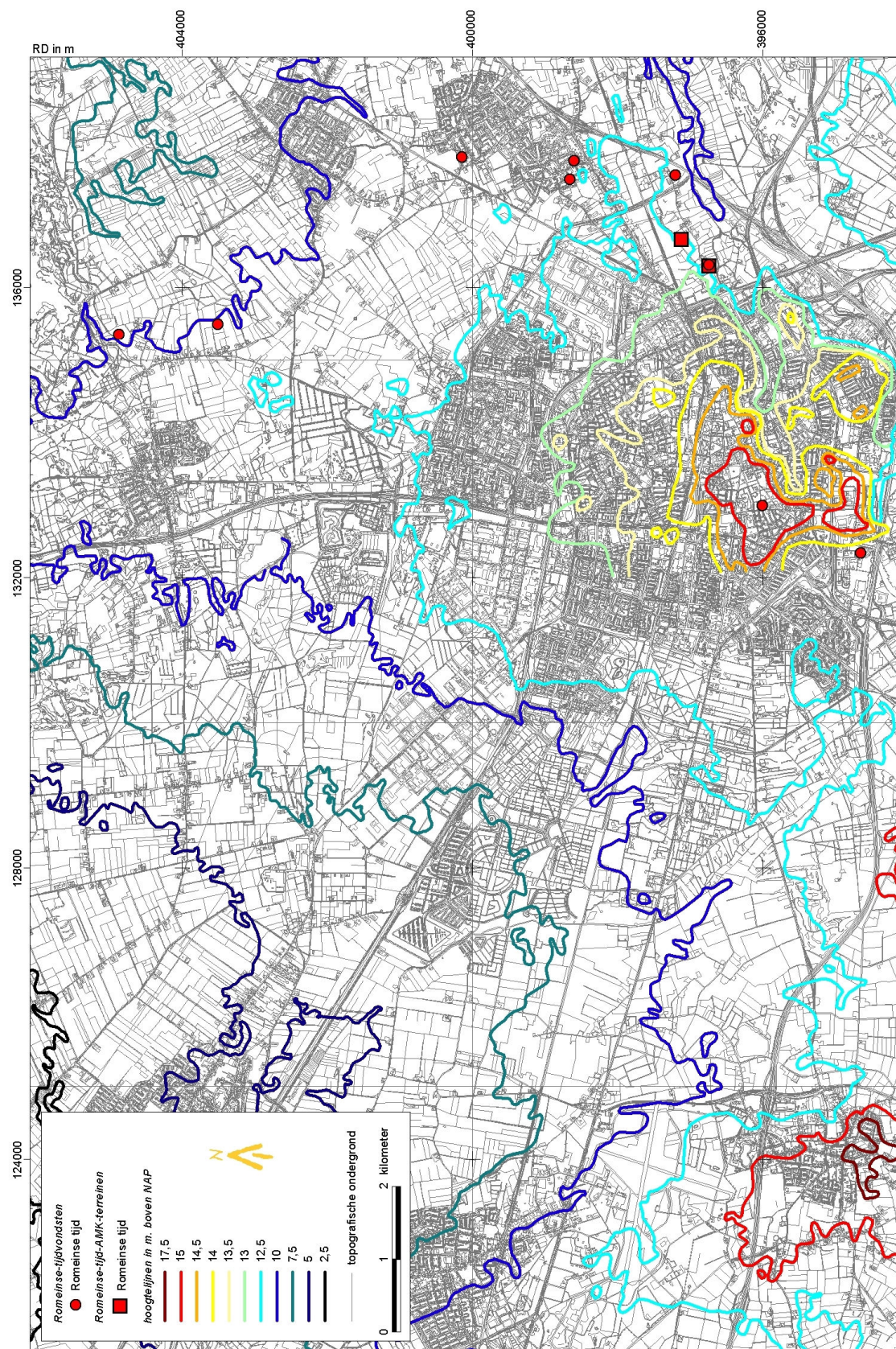


fig. 5: Romeinse tijd in Tilburg

4.5 Vroege Middeleeuwen

In de derde en vierde eeuw voltrokken zich ingrijpende veranderingen in de bewoningsgeschiedenis van Tilburg en elders ten gevolge van de Grote Volksverhuizing. Veel nederzettingen werden verlaten en de voormalige akker- en weidegronden raakten overwoekerd met bos. Uit deze periode zijn weinig bewoningssporen bekend. Tot aan het einde van de zesde eeuw zijn behalve enkele primitieve hutkommen vrijwel geen bewoningssporen aangetroffen. Toen aan het einde van die periode de rust terugkeerde, verschenen op de hoogste delen van de dekzandruggen in Tilburg weer kleinschalige boerderijcomplexen, onder andere op Broekhoven, Korvel en Loven. Blijkbaar waren dergelijke bezittingen in handen van grootgrondbezitters aangezien enkele van deze goederen in de achtste eeuw door de eigenaren werden geschonken aan de abdij van Echternach. Het ging onder andere om bezittingen in Alphen, Diessen en 'Tilliburgis'. Deze oudste vermelding van (het gebied rond het latere) Tilburg komt voor in een akte uit 709 die werd opgenomen in het twaalfde-eeuwse *Liber Aureus Epternacensis*⁴⁴. De naam *Tilliburgis* is waarschijnlijk afgeleid van *tilli / tilja / tilian*, met de betekenis van '(op-)nieuw verworven of ontgonnen land', en *burgus*, in de betekenis van 'woonplaats' of 'nederzetting' waarbij gedacht moet worden aan een herengood met enkele losse hoeven. Samengevoegd zou de betekenis van *Tilliburgis* dan luiden 'woonplaatsen in nieuw verworven land'⁴⁵. Wellicht zijn dergelijke bezittingen identiek aan de latere *Einzelhöfe*, relatief grootschalige, geïsoleerde ontginningsboerderijen in marginale gebieden. In Tilburg zijn dit bijvoorbeeld *Ter Lynde*, *Ter Haenberch* en de *Kouwenberg*. Hieruit ontwikkelden zich vanaf de twaalfde eeuw - na opdeling van het grote goed - kleinere buurtschappen met dezelfde namen⁴⁶ zoals de buurtschap Vijfhoeven, ook wel 'De Hoeven' genoemd, bij de huidige Hoevenseweg. Verder is er nog sprake van andere goederen, waaronder *Ter Rijt*, dat kan worden gesitueerd ter hoogte van de huidige Oude Markt. Op dit goed, dat voor het eerst in de twaalfde eeuw wordt vermeld, stond een kapel die zou uitgroeien tot de parochiekerk van Tilburg, ten koste van een voorganger op het akkercomplex De Schijf⁴⁷.

Behalve deze nieuwe ontwikkelingen voltrokken zich in deze periode verder geen grote veranderingen. Tot aan de dertiende eeuw bleef de invloed van de mens op zijn omgeving dan ook beperkt. Men leefde in kleine boerengemeenschappen in onvruchtbaar gebied, begroeid met eiken- en beukenbossen, afgewisseld door heidevelden met veel vennen.

⁴⁴ Zie voor deze ontwikkelingen o.a. Van Dijk 2001, p. 8; Stoeper 1986, p. 22-23.

⁴⁵ Trommelen 1994, p. 15-17.

⁴⁶ Zie hiervoor onder andere Van Dijk 2001, p. 6, Trommelen 1994, p. 29 en De Bruijn 2003.

⁴⁷ Van Dijk 2001, p. 8; Trommelen 1994, p. 31.

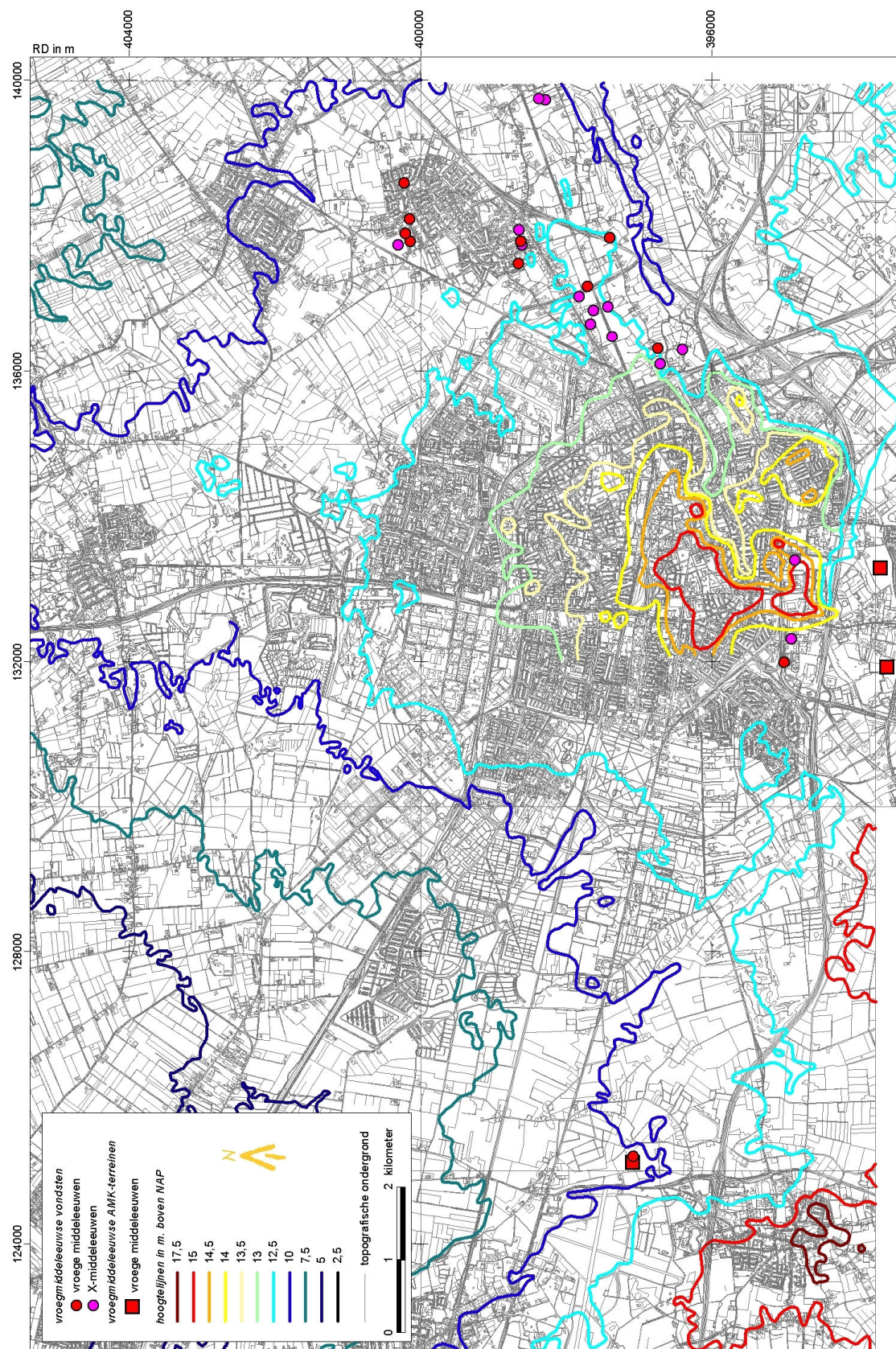


fig. 6: Vroege Middeleeuwen in Tilburg

4.6 Late Middeleeuwen

Vanaf de elfde eeuw was sprake van een spectaculaire bevolkingsgroei die aanhield tot omstreeks 1300. Daardoor groeide de vraag naar bruikbare, vruchtbare gronden en werden eerst de gemene gronden buiten de kleine akkers ontgonnen. Aangezien deze echter snel waren uitgeput vormde men de oude, vruchtbare, woongronden op de dekzandruggen om tot akkers. Uit archeologisch onderzoek blijkt dat in deze periode de nederzettingen dan ook constant verder verschoven naar de randen van de akkercomplexen in de richting van het beekdal⁴⁸.

⁴⁸ Hendriks 1992: De Merovingische nederzetting ligt op circa 15,5 meter + NAP, de Karolingische bewoning op circa 14,5 meter + NAP en de laatmiddeleeuwse nederzettingen op circa 14 meter + NAP. De huidige, historisch bekende woonkernen Bakertand en Abcoven bevinden zich op circa 13 meter + NAP.

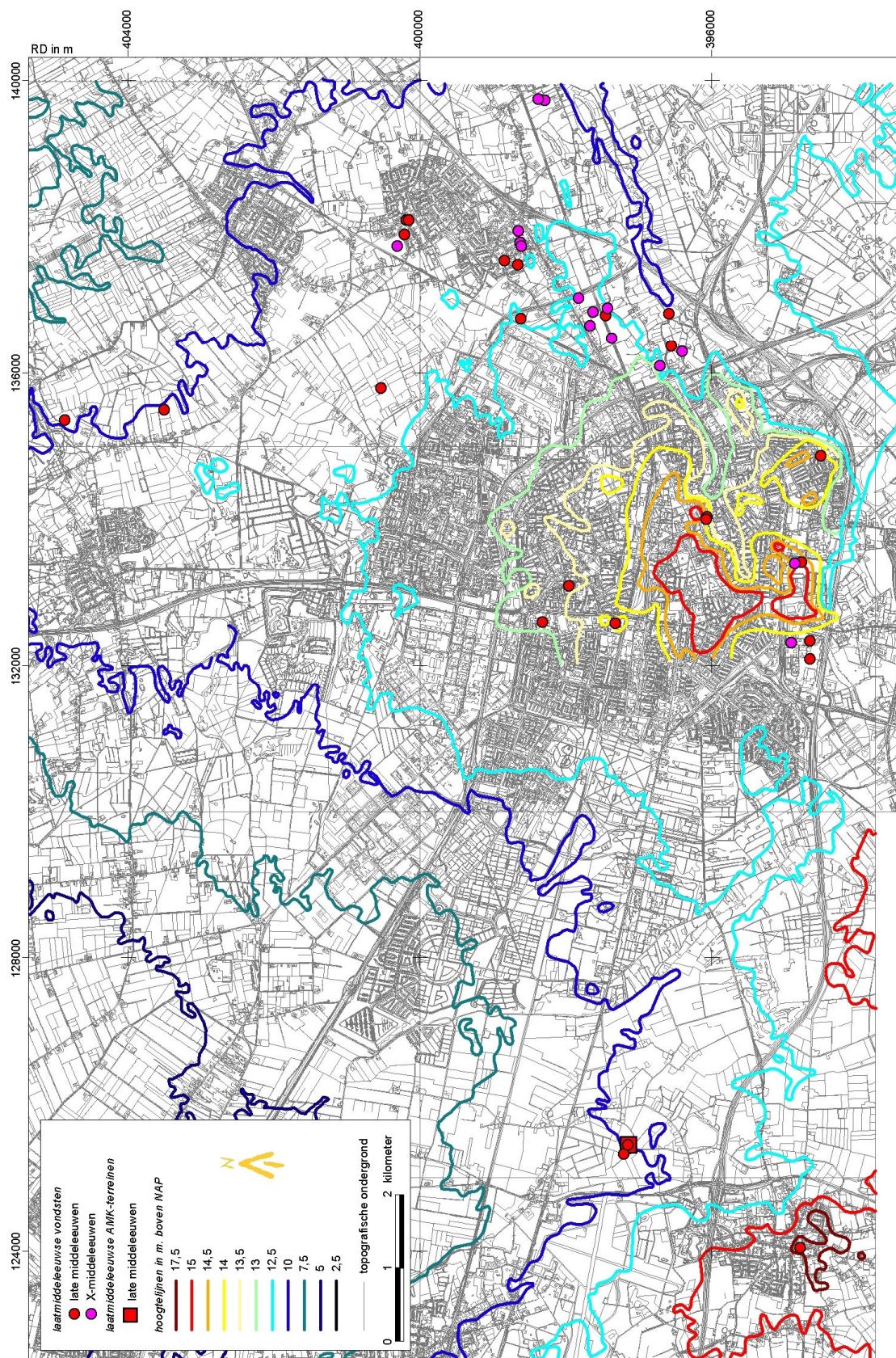


fig. 7: Late Middeleeuwen in Tilburg

Naast de 'individuele' langrepelakkers, langgerekte smalle percelen achter de bebouwing haaks op de doorgaande weg en gedateerd in de periode 1100-1400⁴⁹, ontstonden nu ook grotere akkercomplexen die meestal vernoemd werden naar de bijbehorende nederzetting, zoals de Heuvelse of Lovense Akkers. Tegelijkertijd werden de graslanden langs de waterlopen verkaveld en ontstonden de zogenaamde beemden of heijningen⁵⁰ en daaraan gerelateerde nederzettingen zoals Stuivesant en de Commerstraat. Zo werd de latere structuur van de Tilburgse nederzettingen vastgelegd die zich in de loop van de negentiende eeuw zouden samenvoegen tot de stad Tilburg. Een aantal van deze nederzettingen lag gegroepeerd rond het grote akkercomplex De Schijf⁵¹.

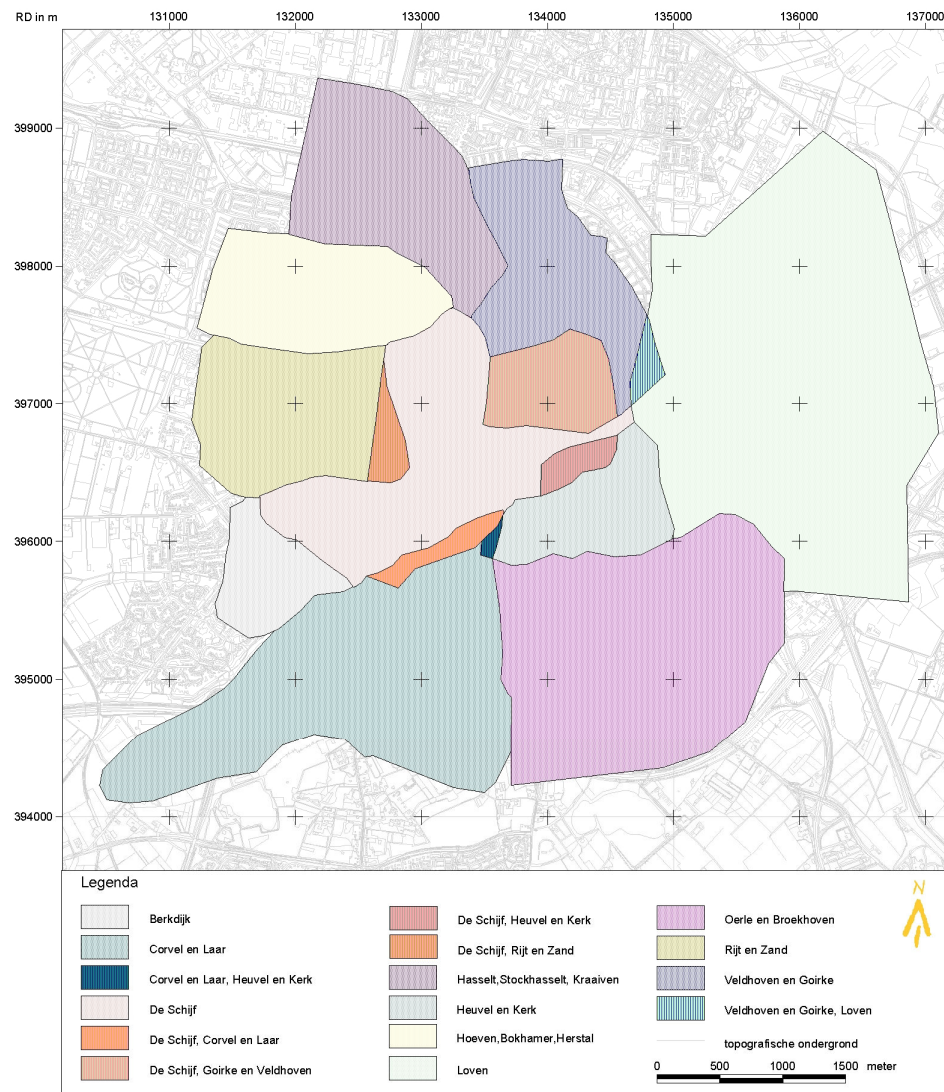


fig. 8: Akkercomplexen in Tilburg.
De grenzen van de akkers zijn niet altijd exact omschreven en konden elkaar overlappen. Het plangebied Oude Stad Zuid-Oost ligt bijna geheel in de akkers behorende bij Oerle en Broekhoven.

⁴⁹ Trommelen 1994, p. 28.

⁵⁰ Trommelen 1994, p. 30. Dit zijn vaak smalle graspercelen in het beekdal en haaks op de waterloop gelegen.

⁵¹ Trommelen 1994, p. 31, 51; Van Dijk 2001, p. 8.

De late Middeleeuwen lieten enkele belangrijke landbouwkundige vernieuwingen zien. Zo werden aan het begin van de dertiende eeuw nieuwe ploegtechnieken ontwikkeld en ontstond het systeem van de zogenaamde potstallen. In verdiepte stallen werden mest en urine opgevangen en vermengd met gras- en heideplaggen waarna het mengsel werd uitgereden op de akkers. Dit systeem van bemesting, dat zo'n zes eeuwen in gebruik is geweest, resulteerde in een ter plaatse soms dik ophogingspakket, het zogenaamde esdek. Meestal liggen de esdekken op dekzandruggen rond dorps- en andere woonkernen. Vanuit archeologisch oogpunt zijn esdekken van groot belang omdat zij de onderliggende oudere cultuurlagen afdekken en daardoor beschermen.

Een andere belangrijke ontwikkeling in deze periode was het ontstaan van de Heerlijkheid Tilburg en Goirle in 1473 uit oudere bezittingen die in 1387 door hertogin Johanna van Brabant aan Paulus van Haestrecht in onderpand waren gegeven. Centrum van de heerlijkheid was het 'kasteel' van de heren van Tilburg dat zich bevond ter hoogte van de huidige Van Bylandtstraat en dat al in 1450 wordt vermeld⁵².

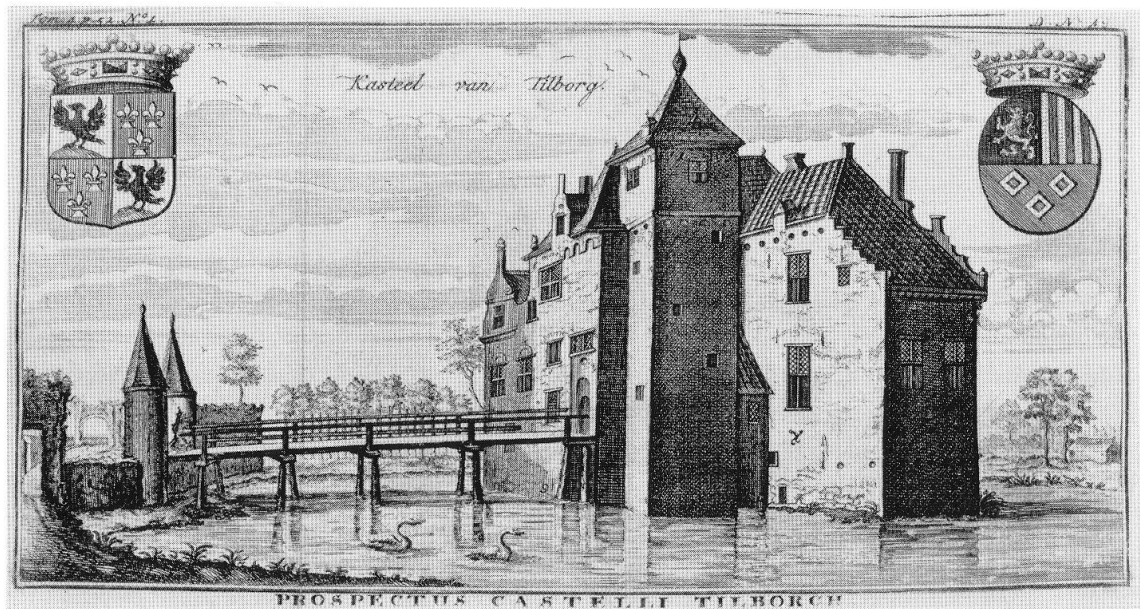


fig. 9: Kasteel van de Heren van Tilburg, uit: De Cantillon 1770.

⁵² Stoeper 1986, p. 24, 29.

4.7 Industriële revolutie

Gaandeweg werd het agrarische bestaan verdrongen door de (textiel-)industrie. Zo was al sinds de vijftiende eeuw in Tilburg sprake van een groeiende wolindustrie die een grote bloei bereikte in de zeventiende eeuw. Rond 1800 werden in Tilburg zelfs vierhonderd bedrijven geteld die zich bezighielden met de productie van textiel en was het grootste deel van de Tilburgse beroepsbevolking in deze industrie werkzaam. De echte omvorming van een agrarische tot een stedelijk - industriële nederzetting voltrok zich in de tweede helft van de negentiende eeuw. Daardoor kreeg ook het Tilburgse landschap zijn huidige aanzien. Door de sterke groei van de economie en de daarmee gepaard gaande snelle bevolkingstoename, werden de nederzettingen in hoog tempo verdicht. Aanvankelijk pasten de kleine bedrijfsbebouwing en woningen zich in de bestaande structuren, maar al snel moest men zijn toevlucht nemen tot de achtergelegen terreinen. De fabrieken, die steeds meer bestonden uit grootschalige hoogbouw of hallen, namen de plaats in van de vroegere akkercomplexen, hoewel kleine akkers en weilanden nog tot in de jaren dertig van de twintigste eeuw op een aantal plaatsen in de stad voorkwamen⁵³. In het plangebied is dit vooral van toepassing op het gebied ten zuiden van de Korvelse Waterloop (nu Piushaven).

De relatief snelle omschakeling van agrarisch dorp tot stad heeft in Tilburg geresulteerd in een aantasting van het bodemarchief door de (voor stedelijke begrippen) vrij dicht bij het oppervlak aanwezige middeleeuwse en oudere bewoningslagen. De gebruikelijke ophogingslagen, die men elders tegenkomt in oude steden, ontbreken namelijk in de relatief jonge en snel gegroeide stad Tilburg⁵⁴.

⁵³ Van Dijk 2001, p. 10-11.

⁵⁴ Archeologie in Tilburg, p. 26.

Plangebied beheerbestemmingsplan Oude Stad Zuid-Oost

5 Ligging van het plangebied

Het plangebied van het beheerbestemmingsplan Oude Stad Zuid-Oost ligt ten zuiden van de spoorlijn Breda – 's-Hertogenbosch en wordt aan de oostzijde begrensd door het Wilhelminakanaal. De zuidgrens wordt gevormd door de (afgesloten) Meierijbaan en de Ringbaan-Zuid tot aan de Broekhovenseweg. Via de Broekhovenseweg loopt de westgrens van het plangebied noordwaarts langs de Piusstraat, het Piusplein en de Heuvelring tot aan de Jan Aartestraat. Via de Cavaleriestraat en een klein deel van het Kazernehof wordt de noordgrens gevormd door de Sint-Josephstraat, de Dunantstraat, de Tivolistraat, de Spoorlaan en de Spoordijk tot aan het Wilhelminakanaal.

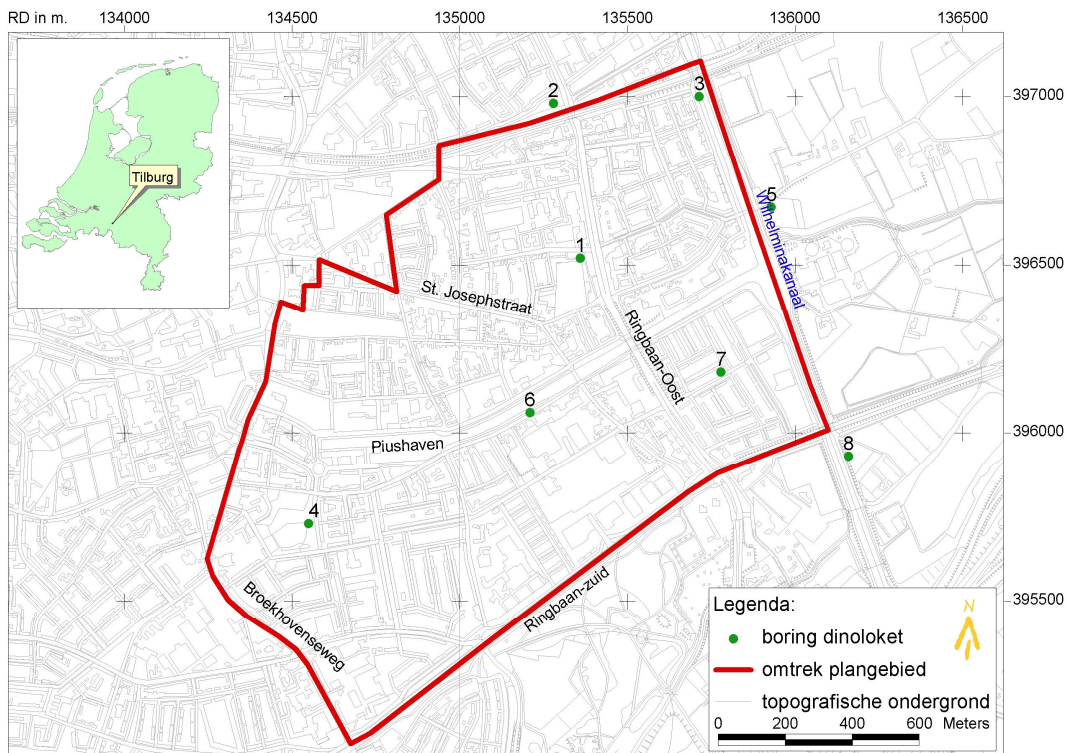


fig. 10: Ligging van het plangebied in de regio met DINO-boringen

Op de kaart van Diederik Zijnen uit circa 1760 komen in het plangebied de volgende nederzettingen voor: 't Heike in het westen en Enthoven in het noorden. Centraal in het plangebied liggen de gehuchten Hogendries, Stuivesant en de Commerstraat. Net op of buiten de grenzen van het plangebied liggen de nederzettingen Heuvel (noordwest) en de gehuchten 't Ven (west), Sevenhoek, 't Heike en De Kwetterij (zuidwest), Driehuizen en Vijfhoeven, ook wel De Hoeven genaamd (zuid), en Klein Loven (noord). Pal ten westen van het gebied ligt De Moerenburg, een gebied langs de Leij dat al vroeg bewoning kende.

De belangrijkste wegen en paden in het gebied liggen ten noorden van de voormalige Korvelse Waterloop: het Pelgrimspad, de vroegere route naar Enschoot, 'de weg van Tilborg na Oosterwyk' en de Commerstraat. Vanaf de laatste leidde een aantal paden naar de overzijde van de Korvelse Waterloop. Behalve de Korvelse Waterloop, die van west naar oost dwars door het plangebied stroomt, bevinden zich hier ook Waterloop nr. 16, die deels de noordgrens bepaalt, en de Oerlese Waterloop in het zuiden van het plangebied.

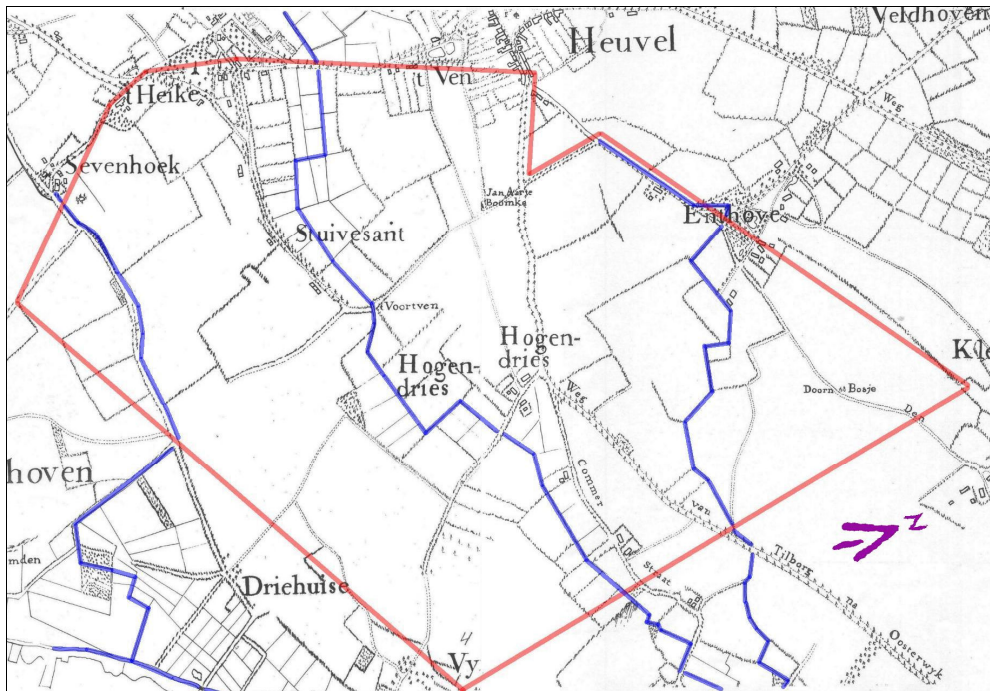


fig. 11: Kaart van Diederik Zijnen (ca. 1760)
met het plangebied Oude Stad Zuid-Oost (rood) en de belangrijkste waterlopen daarin (blauw)

6 Landschapsreconstructie van het prestedelijk landschap in het plangebied

Omdat de vroegste bewoningsgeschiedenis van Tilburg nauw is gerelateerd aan het landschap, wordt nu aan de hand van gegevens uit verschillende bronnen een beschrijving gegeven van het prestedelijke landschap in het plangebied.

Voor het plangebied Oude Stad Zuid-Oost dient extra aandacht te worden besteed aan het hier vroeger geaccidenteerd reliëf en de daaraan gerelateerde waterlopen en wegen. Zoals eerder vermeld⁵⁵ werd de topografie van Tilburg sterk bepaald door de aanwezige waterlopen. In het plangebied zijn dit, al dan niet vergraven, Waterloop nr. 16 in het noorden, de Oerlese Waterloop in het zuiden en de Korvelse Waterloop die dwars door het plangebied stroomt. Met name deze laatste heeft hier een opmerkelijk breed en relatief diep beekdal uitgesleten. Het beekdal van de Korvelse Waterloop zou uiteindelijk de bedding worden van de in 1923 gegraven Piushaven. De stroomrichting van de waterlopen liep overwegend van oost naar west en was bepalend voor oriëntatie van de belangrijkste historische wegen en paden die deels de oevers van de waterlopen volgden.

6.1 Reliëf

Het plangebied ligt op de noordoostelijke helling van het centrale plateau van Tilburg. Deze helling werd relatief diep ingesneden door het brede beekdal van Korvelse Waterloop. Op de gereconstrueerde hoogtekaart is dit duidelijk zichtbaar (zie fig. 12).

⁵⁵ Zie paragraaf 3.2 Reliëf.

Dit dal, centraal gelegen in het plangebied op 13 m + NAP, kan globaal worden gesitueerd tussen de Stevenzandsestraat, Fatimastraat, Wethouder van Ierlandstraat en Caspar Houbenstraat in het zuiden en de Hoogvensestraat, Sint-Josephstraat en Oisterwijksebaan in het noorden.

Het hoogste punt van het plangebied ligt in het noorden op ruim 14 m + NAP. Vanaf hier daalt het terrein in zuidoostelijke richting tot 13,5 m + NAP aan de Clerkxstraat en de Galjoenstraat. Aan de Koopvaardijstraat, de Piusstraat en de Havendijk, het oude beekdal van de Korvelse Waterloop, daalt de hoogte tot 13 m + NAP.

Dit beekdal was, zoals blijkt uit oude topografische kaarten, breed en bestond uit overwegend drassige gronden. Opmerkelijk daarbij is het voorkomen van een aantal in het dal uitstekende delen van de hoge gronden langs de beek, een situatie die ook voorkomt in het beekdal van de meer naar het zuiden gelegen Leij. Een voorbeeld in het dal van de Korvelse Waterloop werd gevormd door het gehucht Hogendries ter hoogte van de huidige Hoevenseweg bij de brug over de Piushaven. Het hier aanwezige kleine plateau lag ruim een meter hoger dan de omgeving (van 13 m + NAP naar 14m + NAP). Andere uitlopers vinden we onder andere in het meest westelijke deel van het plangebied met gehuchten als De Kwetterij, Sevenhoek en De (Vlimmen-) Hoef.

Op dergelijke locaties bevinden zich niet alleen vaak oude gehuchten, maar ook lijken de oude wegen- en padenpatronen hierdoor te zijn bepaald. Vaak zijn deze uitlopers de plaats waar de wegen en paden vanuit het beekdal aansluiting vinden op de hoge oevers. Soortgelijke situaties zien we vaak bij locaties waar in ieder geval nederzettingen uit de bronstijd, ijzertijd en wellicht ook vroege Middeleeuwen worden verwacht. In het plangebied is zo'n situatie aanwijsbaar bij de weg vanaf het Voertveecken, een oude voorde over de Korvelse Waterloop, naar het Jan Aarteboomke, een locatie waar grafheuvels zijn aangetroffen (zie fig. 11).

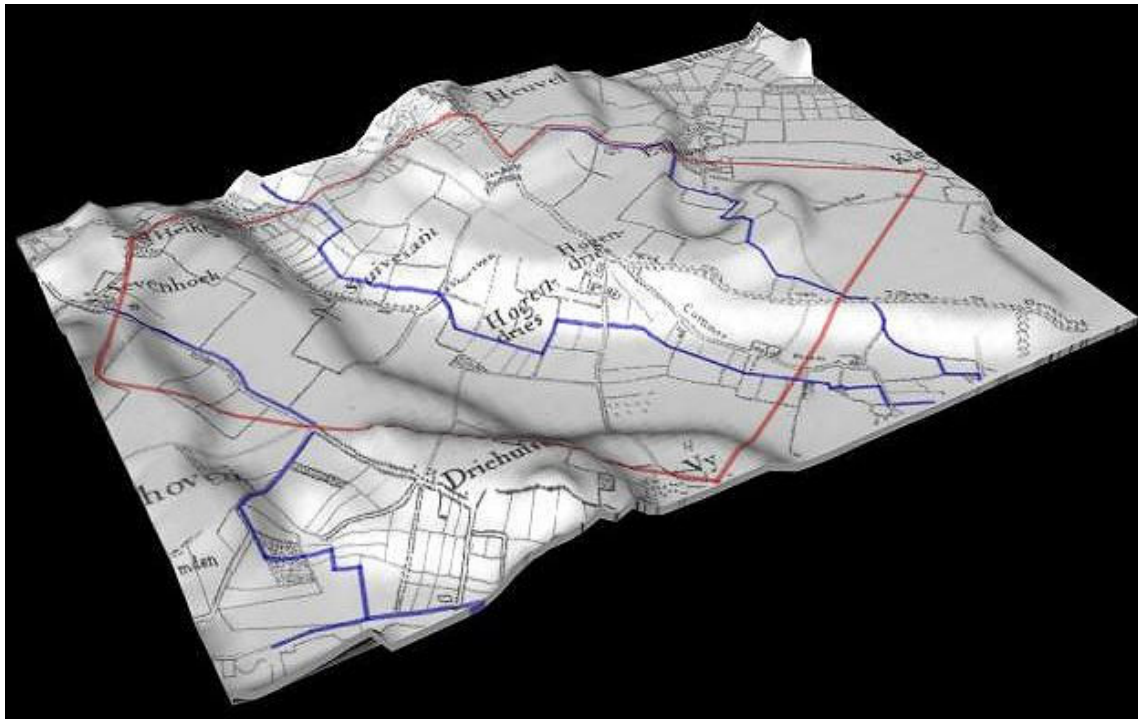


fig. 12: Reconstructie van het reliëf in het plangebied met daarop geprojecteerd de kaart van Diederik Zijnen (ca. 1760).

6.2 Water

In het plangebied liggen drie belangrijke waterlopen: Waterloop nr. 16, de Korvelse Waterloop en de Oerlese Waterloop⁵⁶. Deze drie beken behoren tot het stroomgebied van de Nieuwe Leij die ten zuiden van Tilburg stroomt en zich vervolgens voortzet naar het noordoosten. In dit stroomgebied is een lange bewoningscontinuïteit aangetroffen vanaf de bronstijd tot de late Middeleeuwen⁵⁷. Waterloop nr. 16 ontsprong ten oosten van de Heuvel, stroomde naar Enthoven en boog hier af naar het zuiden in de richting van Koningshoeven om uiteindelijk uit te monden in de Korvelse Waterloop. Het vermoeden bestaat dat Waterloop nr. 16 een gegraven waterlaat is omdat de bedding niet aansluit bij het aanwezige natuurlijke reliëf (zie fig. 12).

De bron van de Korvelse Waterloop, de belangrijkste waterloop in het plangebied, lag iets ten zuidoosten van Korvel, nabij de kruising van de Afrikaanderstraat en de Tafelbergstraat in een gebied dat in de zestiende eeuw bekend stond als *De Poelen*. Ter hoogte van de kruising Vorstenhof-Piusstraat kwam de waterloop vanuit het westen het plangebied binnen. Vervolgens stroomde zij via de huidige Piushaven verder naar het oosten. Pal ten oosten van het Wilhelminakanaal, ter hoogte van de Waterzuivering Oost ligt het laatste restant van de waterloop. Uiteindelijk mondt deze ter hoogte van de Koebrugseweg uit in de Leij.

Ook de Oerlese Waterloop, in het zuiden van het plangebied, ontsprong bij de Poelen maar vervolgde haar weg meer naar het zuidoosten. De waterloop stroomde langs de Groenstraat en volgde deze tot aan de kruising met de Kruisvaardersstraat om vervolgens aan de overzijde van de Ringbaan Zuid in het Leijpark uit te monden in de Leij.

Vooraf door de aanwezigheid van het beekdal van de Korvelse Waterloop bestond een groot deel van het plangebied uit relatief natte weidegronden. Zo is langs de gehele Korvelse Waterloop op de kaart van Diederik Zijnen (1760) en het kadastrale minuutplan (1832) duidelijk een beemdenstructuur aanwijsbaar die bij de andere waterlopen in het plangebied ontbrak. Locale toponiemen geven aanknopingspunten om dit beeld verder te kunnen verfijnen. Rond Enthoven in het noorden van het plangebied is een aantal toponiemen aangetroffen die duiden op vochtige gronden: Het Doorn Bosje en Dat Elsenbosch, het Hoochvonder (een knuppelbrug in drassig terrein) en het Dongensche Land (donk). De aanduiding van een voorde (Voertveeken, Voertacker) en de aanwezigheid van de Donckerstraat (naar een donk, later Beeksedijk, nu Kruisvaarderstraat) en de Bacxdijk of Harmen Aartsdijk (respectievelijk als zodanig vermeld in 1528 en de achttiende eeuw, nu Hoevenseweg) geven aan dat er rond de Korvelse Waterloop overwegend natte gronden lagen zoals een kale, laaggelegen heide langs de huidige Stevenzandsestraat. Een aantal andere toponiemen duidt hoge gronden aan: Hoogven (Hoogvensestraat), een hoger gelegen heidegebied tussen Heuvel en Korvelse Waterloop; Hogendries (Prinsenhoeven), doorgaans hogergelegen grasland en/of een driesprong van wegen hetgeen hier beide van toepassing is, Looacker bij Hogendries, wat duidt op een zandige hoogte, en opnieuw het Dongensche Land, dat duidt op een plateau in de omgeving van Enthoven⁵⁸. Aan de hand van de gereconstrueerde hoogtekaart en de toponiemen zou deze donk gesitueerd kunnen worden ten zuidoosten van Enthoven aangezien zich hier een uitloper bevindt van de hoge gronden ten westen van Enthoven (zie fig. 12).

⁵⁶ De namen zijn onder andere ontleend aan de kaart bij de Legger der waterleidingen (1877/1879).

⁵⁷ Zie bijvoorbeeld de artikelenreeks Archeologie in het Leijdal, Hendriks 1988, 1989 en 1992.

⁵⁸ Trommelen 1994, p. 202.

Een bijzondere locatie bevond zich in het zuidoosten van het plangebied. Hier lag een laaggelegen heidegebied, bekend als De Juipt of De Hoecht, met daarin een aantal zandige opduikingen waarop onder andere de eeuwenoude Vlimmenhoef lag, ook bekend als De Hoef. Iets ten zuiden daarvan, pal aan de beek, lag het gehucht Sevenhoek.

Wegen

De meeste wegen en paden in het plangebied waren nauw gerelateerd aan de belangrijkste waterlopen. Vanaf de Heuvel liep langs Waterloop nr. 16 de *Pelgrimsweg* naar Enthoven en vervolgens in de richting van Enschoot. Eveneens vanaf de Heuvel liep, via de huidige Sint-Josephstraat en de Oisterwijksebaan, de *Weg van Tilburg na Oosterwyk*, misschien deel van een oude Romeinse route. Ter hoogte van het gehucht Hogendries (nu Prinsenhoeven-Hoeveneseweg) splitste de weg zich. Via de Oisterwijksebaan vervolgde de route zijn weg naar Oisterwijk in het noordwesten en volgde daarbij de hooggelegen gronden ten noorden van de Korvelse Waterloop en de Leij. Een tweede route, de *Commerstraat*, leidde vanaf de Hogendries via de rand van het beekdal van de Korvelse Waterloop naar het westen richting de Moerenburg. Iets ten oosten van de Ringbaan Oost stak deze straat de waterloop over. Een derde route stak bij Hogendries het beekdal over en leidde naar het zuiden, richting het gehucht De (Vijf-)Hoeven op de rand van het beekdal van de Leij.

Langs de zuidoever van de Korvelse Waterloop liep vanaf 't Heike (ter hoogte van de Sint-Jorisstraat) een weg via de huidige Stevenzandsestraat- Vendeliersstraat naar Stuivesant in het oosten en stak hier bij een voorde (het Voertveeken) de waterloop over richting het noorden. Via de Lancierstraat-Dunantstraat sloot de route aan op de weg naar Oisterwijk. Een andere weg voer vanaf het Voertveeken naar het zuiden (Kruisvaarderstraat).

In het zuidwesten van het plangebied volgde de huidige Groenstraat de Oerlese Waterloop van Oerle langs Sevenhoek naar Driehuizen, een gehucht dat gesitueerd kan worden in het huidige Leijpark. Langs de westgrens van het plangebied loopt de Piusstraat die vroeger onderdeel was van de oude (Romeinse?) route naar het zuiden via de Broekhovenseweg. Andere paden waren de nog bestaande Jan Aartestraat die vanaf 't Ven (Heuvelring) naar het Jan Aarte Boomke liep en hier aansloot op de Lancierstraat.

6.3 Bodem en grondgebruik

Op de bodemkaart van Nederland zijn bebouwde kernen doorgaans niet gekarteerd. Bij het extrapoleren van de bodemtypen in de wel gekarteerde omgeving van het plangebied⁵⁹, lijkt de ondergrond grotendeels te bestaan uit een hoge zwarte enkeerdgrond (zEZ23). Enkeerdgrond is de bodemkundige aanduiding voor een esdek, een met potstalmest of andere bemesting opgebrachte laag op de akker van minimaal 50 cm. Met het potstalsysteem verkreeg men vruchtbare akkers. De ondergrond van esdekken bestaat uit lemig fijn zand dat redelijk vruchtbaar is. Door deze vruchtbaarheid werd de ondergrond voorafgaand aan het ontstaan van het esdek als landbouwgrond gebruikt.

Ten zuiden van de Ringbaan Zuid bestaat de ondergrond bij extrapolatie uit een lage enkeerdgrond (Ez23). Het verschil met een hoge zwarte enkeerdgrond ligt hoofdzakelijk in de hoge grondwaterstand.

⁵⁹ Bodemkaart van Nederland 1:50.000, kaartblad 50 Oost Tilburg. 1984.

Op de geomorfologische kaart⁶⁰ is de zone met een lage enkeerdgrond aangegeven als de glooiing van de beekdalzijde (3H11) naar de (Nieuwe) Leij (zie fig. 2). Ten noorden van deze beekdalzijde liggen dekzandruggen (3L5, 3K14) waarop in een latere fase het esdek ontstaan is.

Ter hoogte van de Piushaven zou het beekdal van de Korvelse Waterloop moeten aangeduid zijn. Door de huidige bebouwing is geen kartering aangegeven op de bodemkaart of de geomorfologische kaart. In dit beekdal wordt een lage enkeerdgrond (Ezg23) verwacht, gelegen op de glooiing van de beekdalzijde (3H11 op de geomorfologische kaart). Dit beekdal is zowel te verwachten uit de gegevens van de literatuur als uit de hoogtegegevens (zie fig. 12).

Verspreid over het plangebied werden uit het DINO-bestand van het NITG-TNO⁶¹ acht boringen geselecteerd om een globaal beeld te krijgen van de ondergrond. De boringen geven vooral uitsluitsel over de diepere ondergrond en minder over de bovenste lagen. De boringen worden besproken in de volgorde van de hoogteligging op de kaart.

Alle boorpunten hebben een zwarte bovenlaag, variërend van meer dan anderhalve tot een halve meter dikte. Deze bovenlaag is vrij humeus en wordt geïnterpreteerd als een esdek, of bij afwijkende kenmerken als een lage ligging met een heel dikke zwarte laag als een opgevoerde bovenlaag. Esdekken werden in eerste instantie ontwikkeld op iets hoger gelegen delen van het landschap. Gronden met een lage ligging waren door de dikwijls schrale en natte omstandigheden minder interessant voor landbouw.

De dikte van de zwarte bovenlaag schommelt rond 1 m. Boorpunt 4 toont een esdek met een dikte van 1,30 m op een normaal ontwikkeld bodemprofiel van een dekzandrug. Dit sluit aan bij de gereconstrueerde hoogtekaart waaruit duidelijk wordt dat dit punt zich bevindt op de rand hogere gronden rond 't Heike en De Kwetterij.

De boorpunten in de lagere delen⁶² vertonen geen expliciete kenmerken van bodemontwikkeling. Boorpunt 6, op de rand van het beekdal van de Korvelse Waterloop, heeft een opgevoerde bovenlaag met een dikte van 1,80 m met een natte (want grijs gereduceerde) ondergrond. Tussen de bovenlaag en de gereduceerde ondergrond werd geen overgang gevonden die op een verstoring wijst.

De boringen uit het DINO-bestand doen een esdek van gemiddeld 1 m dikte vermoeden met lokale variaties. In het noordelijke deel ligt een zone met dekzandruggen met oud landbouwdek die daarom archeologisch interessant is. Het centrale deel heeft een (mogelijk recent) dik landbouwdek op een natte ondergrond die gerelateerd kan worden aan de aanwezigheid van de Korvelse Waterloop.

Als de resultaten van de DINO-boringen worden gekoppeld aan de toponiemen zoals die voorkomen op het kadastrale minuutplan uit 1832 en de gereconstrueerde hoogtekaart, blijkt dat met name de hoger gelegen delen in gebruik zijn geweest als akkergronden: ten noorden van de Korvelse Waterloop zijn dit de *Armhoefse Akkers*, *Het Heile Schoor* en de *Hogen Dries*, ten zuiden van de waterloop de *Stevenzandsche Akkers* en *De Hoeven*. In de noordwesthoek van het plangebied lagen de *Lage Venne Weikens* of *Vennekens*, oorspronkelijk een heidegebied.

⁶⁰ Geomorfologische kaart van Nederland 1:50.000, kaartblad 50 Tilburg.

⁶¹ Nederlands Instituut voor Toegepaste Geowetenschappen TNO. DINO staat voor Data of Informatie over de Nederlandse Ondergrond, zie de site www.nitg.tno.nl.

⁶² Boorpunten 5 t/m 8, zie Bijlage 1.

7 Nederzettingsontwikkeling

7.1 Algemeen

Hoewel in het plangebied enkele (zeer) oude nederzettingen en gehuchten voorkomen, zijn er nauwelijks archeologische vondsten gedaan die licht werpen op de vroegste bewoningsgeschiedenis. Een duidelijke aanwijzing vormt de vondst van enkele urnen en vermoedelijk ook grafheuvels aan de Jan Aartestraat die gedateerd worden in de bronstijd⁶³. Een enkel toponiem in of op de rand van het plangebied zou ook kunnen wijzen op het bestaan van grafheuvels waaronder de Heelberch pal ten zuiden van het gehucht Sevenhoek⁶⁴. Overigens kunnen, aan de hand van de topografie van het landschap en de aanwezigheid van onder andere wegen en nederzettingen, ook andere locaties hiervoor in aanmerking komen waaronder de gehuchten Hogendries en De Hoeven. Hendriks 1992 wijst in dit verband ook op de betekenis die de toponiemen hier hebben: *hogen dries* (hooggelegen grond) en *groet donc* en *hoech donc* (beide donken) op Loven-Enthoven⁶⁵. In het plangebied lijkt met name Loven - Enthoven zich al in een zeer vroeg stadium als nederzetting te hebben ontwikkeld, terwijl ook de Korvelse Waterloop in aanmerking komt als oorsprongsgebied voor Tilburg⁶⁶. Met name langs deze waterloop is een groot aantal archeologische sporen aangetroffen die dateren vanaf de steentijd.

7.2 Belangrijkste nederzettingen

7.2.1 Enthoven

Het voormalige gehucht Enthoven lag aan de noordgrens van het plangebied. Evenals de Heuvel behoort het hoogstwaarschijnlijk tot de oudste nederzettingen van Tilburg. Het lag iets ten noordoosten van de locatie waar in 1841 aan de Jan Aartestraat enkele bronstijdurnen zijn aangetroffen. De situatie in Enthoven lijkt veel op die van deze vindplaats: op de rand van een hoogte, bij het beekdal van de Korvelse Waterloop en een kleine, waarschijnlijk gegraven waterlaat (Waterloop nr. 16) en van hieruit bereikbaar via een oude route. Deze route, het Pelgrimspad (ook *Pelgromstraet*, *Pelgromswech* of *Vuchtpad*, vermeld in 1537), kwam op de nederzetting aan vanuit het oosten en is waarschijnlijk een oude verbinding via Enschoot en Vught naar 's-Hertogenbosch⁶⁷. Vanuit het zuiden kwam, langs Waterloop nr. 16, de Lijkwech (lijk of leek=waterlaat of grens van een goed). Enthoven, dat omstreeks 1900 nog bestond uit enkele boerderijen en een molen (vermeld in 1524) op de oostoever van Waterloop nr. 16, kwam voort uit het *Goet int Hout* of *Teynthoven* dat al in 1312 wordt vermeld. Dit goed, dat in 1355 circa 24 ha groot was, gaat misschien terug op de goederen waarnaar in de akte uit 709 wordt verwezen⁶⁸. De eerste schriftelijke bron over aanwezige bebouwing dateert uit 1407 wanneer sprake is van een *huis, erf en akker* op Enthoven⁶⁹.

⁶³ Archiswaarneming 36506, o.a. grafheuvels en urnen.

⁶⁴ Trommelen 1994, respectievelijk p. 102, 380 en 408.

⁶⁵ Hendriks 1992, p. 38.

⁶⁶ Trommelen 1994, p. 25.

⁶⁷ Trommelen 1994, p. 377-378; Peeters 1987, p. 126.

⁶⁸ Zie hierboven, paragraaf 1.8; Peeters 1987, p. 49.

⁶⁹ Trommelen 1994, p. 211.

Als gevolg van latere ruimtelijke ingrepen, waaronder de aanleg van de spoorlijn Tilburg -'s-Hertogenbosch, de sterk gewijzigde infrastructuur in de directe omgeving en twintigste-eeuwse stadsuitbreidingen, zijn de resten van de vroegere nederzetting Enthoven grotendeels verdwenen. Het korte straatje tussen de Spoorlaan en de Nieuwe Bosscheweg, genaamd Enthovenseweg en waarschijnlijk identiek met *De Lijckwech* die in 1435 wordt vermeld, is het laatste restant van het gehucht⁷⁰.



fig. 13: Kadasterkaart uit circa 1830 met de nederzetting Enthoven. De brede Bosscheweg (aangelegd in 1826) doorsnijdt hier de nederzetting. Enthoven zou uiteindelijk bijna geheel verdwijnen onder de spoorweg en de latere stadsuitbreidingen.

⁷⁰ Trommelen 1994, 341-343.

7.2.2 Hogendries

De naam Hogendries is hoogstwaarschijnlijk samengesteld uit *dries*, in de betekenis van braakliggend land, onvruchtbare grond of een vochtig weiland, en *hoog* dat aangeeft dat deze percelen op een hoogte lagen of gunstig afstaken bij de rest⁷¹. Als men de ligging van het gehucht beter bekijkt, blijkt dit inderdaad te liggen op een kleine uitloper van de noordelijke oever van de Korvelse Waterloop. Vanaf hier kan het beekdal via een pad en een voorde worden overgestoken. Het gehucht werd voor het eerst vermeld in 1426 als *die hoge dreisschen aen die ackeren (aen die broecside)*. Op de kadastrale minuut van 1832 is de Hogendries de plaatsaanduiding van een groepje boerderijen op de kruising van *Den Hoogen Pad* (ter hoogte van de Havendijk) en de *Lage Weg* (nu Prinsenhoeven). Het gelijknamige akkercomplex strekt zich uit tot de Sint-Josephstraat, Lancierstraat, Kruisvaarderstraat en Fatimastraat.

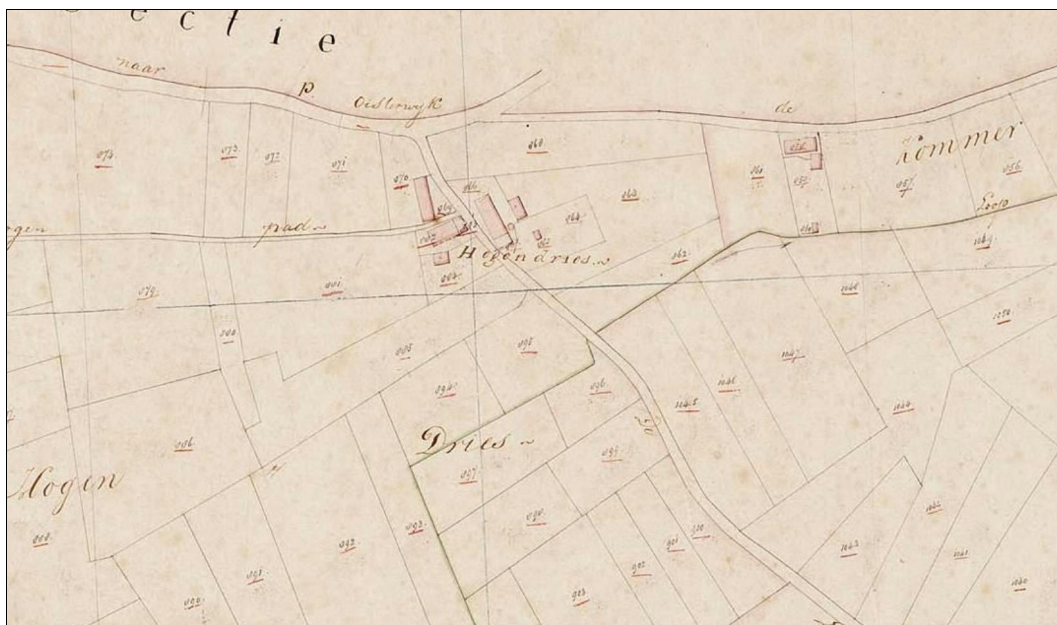


fig. 14: Kadasterkaart uit circa 1832 met het gehucht Hogendries op een uitloper van de noordelijke oever van de Korvelse Waterloop. De dikke groenblauwe lijn geeft de loop van deze beek aan.

⁷¹ Peeters 1987, p. 72.

7.2.3 't Heike – Sevenhoek – De Kwetterij

Bij de samenkomst van een aantal wegen en paden in het uiterste westen van het plangebied had zich in de loop der tijd een aantal gehuchten geformeerd die weliswaar vaak separaat worden vermeld, maar gaandeweg een aaneengesloten nederzetting vormden.

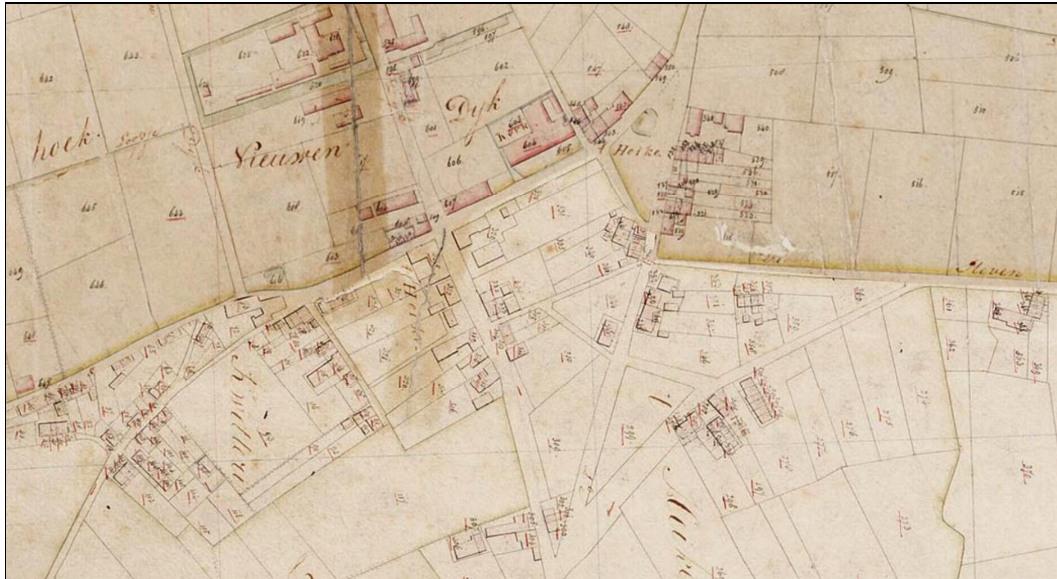


fig. 15: De gehuchten 't Heike en De Kwetterij op het kadastrale minuutplan uit 1832. Langs 't Heike (midden boven) voert de Piusstraat naar het noorden. Links daarvan loopt de Nieuwen Dijk, later de Bisschop Zwijssenstraat. De Stevenzandsestraat voert van 't Heike naar het oosten. De Broekhovense weg loopt vanaf hier in zuidelijke richting, langs De Hoef en Sevenhoek.

Over de exacte ouderdom of het ontstaan van deze gehuchten is niets bekend. 't Heike, geschaard rond een driehoekig plein, werd voor het eerst vermeld in 1638 als *het Heyken ofte Hoocht*, beide een verwijzing naar heidevelden⁷². Later stond dit driehoekige pleintje bekend als Piuspark en nu als Piusstraat. 't Heike maakte destijds deel uit van de *gemeint* Het Kerckven (eigendom van de kerk) waar in de achttiende eeuw een schuurkerk werd opgericht, de oorspronkelijke Heikese Kerk⁷³.

Over de naam Kwetterij is uit Tilburgse bronnen tot op heden niets bekend. Volgens Beijers en van Bussel duidt het toponiem Kwettel (ook Quettel, Quedel of Kwelre) op een verhoging in het landschap, vaak in de omgeving van een specifiek grenspunt. Daaraan toegevoegd zou er een verband kunnen zijn met een plaats waar misdadigers werden terechtgesteld of tentoongesteld (kwellen, pijnigen)⁷⁴. De Kwetterij is een klein gehucht dat zich had gevormd rond een langgerekt driehoekig plein bij de samenkomst van de huidige Nieuwstraat-Varkensmarkt-Vestraat. In De Kwetterij werd het driehoekige plein uiteindelijk bijna geheel bebouwd zoals op het kadastrale minuutplan is te zien. Opvallend zijn aan de zuidzijde de bebouwing, bestaande uit een conglomeraat van relatief kleine huizen en bijgebouwen, en de percelering: het vierkante perceel ten zuiden van de Vestraat en omringd door bebouwing en smalle percelen is hier expliciet aangeduid als Kwetterij.

⁷² Peeters 1987, p. 67.

⁷³ Trommelen 1994, p. 59. De naam 'Heikese Kerk' ging mee over naar de kerk aan de Oude Markt toen deze na 1853 weer in handen kwam van de katholieken.

7.2.4 Sevenhoek

Sevenhoek lag bij de samenkost van een aantal wegen, waaronder de Groenstraat (vermeld 1418) en de huidige Broekhovenseweg (het Goed Broekhoven wordt reeds in de veertiende eeuw vermeld), bij een oversteek over de Oerlese Waterloop. Op de kaart van Zijnen (1760) zien we hier een aantal gebouwen en met bomen omzoomde erven en percelen. Dit cluster is ook op het minuutplan uit 1832 afgebeeld. De naam Sevenhoek is moeilijk te duiden. De vermelding komt voor op de kaart van Diederik Zijnen en in het boekje *Verdeeling van de Tienden* uit 1778 maar verdere aanwijzingen ontbreken. Sevenhoek is te situeren bij de samenkost van de van de Broekhovenseweg-Groenstraat-Sevenhoekstraat.

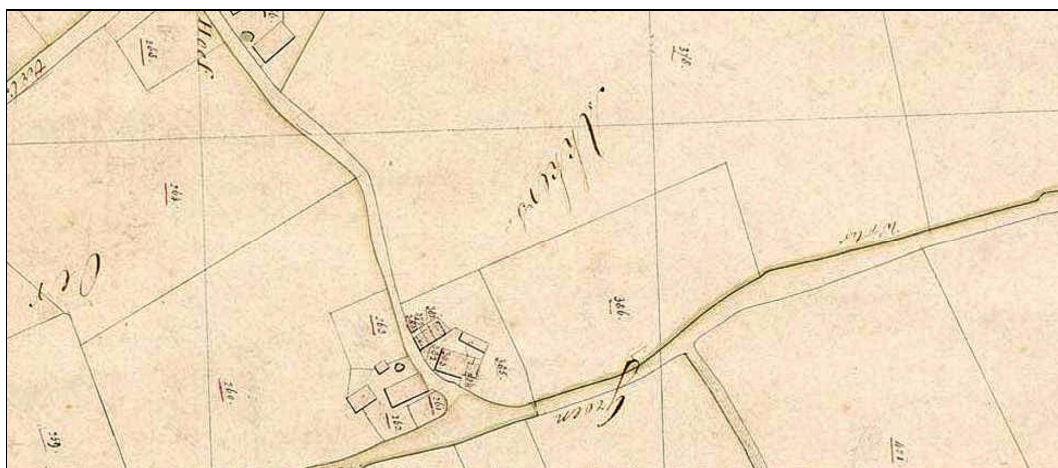


fig. 16: Het gehucht Sevenhoek op het kadastrale minuutplan uit 1832 bij de samenkost van de Broekhovenseweg, Groenstraat en Oerlese Waterloop die hier wordt aangeduid door een dikke lijn evenwijdig aan de Groenstraat.

⁷⁴ Beijers 1996, p. 172.

7.2.5 Driehuizen

Het gehucht De Driehuizen, dat gesitueerd kan worden in het huidige Leijpark, ligt eigenlijk net buiten het plangebied. De oudste vermelding ervan dateert uit de zeventiende eeuw⁷⁵. Op de kaart van Zijnen is het gehucht slechts aangeduid als een kruising van wegen en zonder bebouwing, maar de aanduiding van afwijkende percelen (erven) die soms worden omzoomd door bomen is echter wel een indicatie voor de aanwezigheid ervan. Dat het gehucht ouder is zou kunnen worden afgeleid van de weg die vanuit het beekdal van de Leij naar het gehucht voert, de *Driehuisen Dyck* die al wordt vermeld in 1657. Wat betreft de locatie, op de rand van een breed beekdal bij een doorwaadbare plaats, zou hier ook oudere bewoning (bronstijd, ijzertijd) verwacht kunnen worden.



fig. 17: Het gehucht Driehuizen dat gesitueerd kan worden in het huidige Leijpark ten noorden van een oude overgang over de Leij (blauwgroen). De rode lijnen geven de voetpaden in de omgeving van het gehucht aan. Detail uit het kadastrale minuutplan van circa 1830.

7.2.6 De (Vijf-)Hoeven

De nederzetting De (Vijf-)Hoeven ligt in de uiterste zuidoostelijke hoek van het plangebied. Zij is voor het plangebied van belang vanwege onder andere de nederzettingsgeschiedenis ter plaatse, het wegenpatroon en de bewoningsgeschiedenis van het Leijdal. Op de kaart van Diederik Zijnen is op de plaats waar een verhoogde weg (dijk) de Leij kruist de vermelding *Vijfhoeven* aangegeven. Het is dezelfde plaats die op het kadastrale minuutplan uit 1832 wordt aangeduid als *(De) Hoeven* en dan bestaat uit een cluster boerderijen met bijgebouwen bij een brug over de Leij. Een deel van de bebouwing werd uiteindelijk opgekocht door de latere koning Willem II waaronder de *Hoeve Het Hooghuis*, *De Schouwse Hoeve* en *het Barrièrehuis*. De Hoeven waren vanuit het beekdal van de Leij bereikbaar via *Die Bacx Dijk* (vermeld 1528), ook wel bekend als de Harmen Aarts Dijk (achttiende eeuw)⁷⁶.

Evenals Driehuizen ligt ook De Hoeven op een bijzondere locatie: op een uitloper van de hoge akkergronden, aan een beekdal en bij een oversteekplaats in de Leij. Vermoedelijk is dit dus al een zeer oude nederzettingslocatie.

⁷⁵ Peeters 1987, p. 43.

⁷⁶ Trommelen 1994, p. 126.



fig. 18: Het gehucht De Hoeven of Vijfhoeven op een uitloper van het plateau tussen de Leij (hier zichtbaar ten zuiden van De Hoeven als een blauwgroene lijn) en de Korvelse Waterloop in het noorden. Opmerkelijk is het geheel van nederzetting, wegenpatronen, verkavelingen in het beekdal en op de akkergronden. Dit alles wijst op een zeer oude topografie. Detail uit het kadastrale minuutplan van circa 1830.

7.2.7 Stuivesant

Tussen 't Heike en de voorde over de Korvelse Waterloop, het Voertveeken, zien we op de kaart van Diederik Zijnen (1760) langs de latere Stevenzandsestraat een aantal verspreid gelegen woonhuizen of boerderijen. De straat markeert de overgang van de Stevenzandse Akkers naar de beemden in het beekdal van de Korvelse Waterloop. Doordat de huizen aan de zijde van de akkers staan kan Stuivesant of Stevenzand worden getypeerd als een bijna klassiek voorbeeld van een beekdalnederzetting. Doorgaans wordt het ontstaan van dit type nederzetting gedateerd in de twaalfde eeuw⁷⁷.



fig. 19: De beekdalnederzetting Stuivesant langs de zuidzijde van de Stevenzandsestraat. Links 't Heike, rechtsboven de voorde over de Korvelse Waterloop genaamd het Voertveeken. Detail uit het kadastrale minuutplan van circa 1830.

⁷⁷ Dorpen 1978, p. 19-20.

7.2.8 Commerstraat

Evenals bij Stuivesant is de op de kaart van Zijnen (1760) onbenaamde bebouwing langs de Commerstraat te herkennen als een beekdalnederzetting. De Commerstraat begon ter hoogte van Hogendries (links) en liep richting de Moerenburg (rechts) langs het beekdal van de Korvelse Waterloop. Vlak voor de Moerenburg lag een voorde over de waterloop.



fig. 20: De Commerstraat op de noordoever van de Korvelse Waterloop. Ten noorden ervan stroomde Waterloop nr. 16, ten zuiden de Korvelse Waterloop. Beide waterlopen zijn aangeduid met een dikke lijn. Detail uit het kadastrale minuutplan van circa 1830.

De akkers tussen de Commerstraat en de noordelijk daarvan lopende Oisterwijksebaan werden ook wel aangeduid als Oerdel- of Ordelfennen (1422). Het naamsdeel *oerdel* duidt er op dat het stuk land ooit is opgedeeld tussen een aantal erfgenamen en vroeger dus groter was. *Ven* wijst op een vroeger ontgonnen gebied dat later weer verviel tot heidegrond. Vaak werden deze gronden vervolgens beplant met hakhout of struiken⁷⁸. Uit een nadere beschouwing van het gebied rond de Commerstraat wordt duidelijk dat hier sprake was van een vrij nat gebied met enkele opduikingen of donken die werden bewoond en bebouwd.

⁷⁸ Trommelen 1994, p. 90, 149 en Peeters 1987, p. 175-176.

7.3 Verspreide bewoning

7.3.1 De Hoef

In het zuidwesten van het plangebied staat op het kadastrale minuutplan uit circa 1830 een boerderijcomplex dat wordt aangeduid als *De Hoef* (zie fig. 21). Ogenscheinlijk gaat het hier om een doorsnee boerderij maar bij nadere beschouwing blijkt dit de hoeve te zijn die al in 1433 werd vermeld als eigendom van 'het Bossche Geefhuis', de Tafel van de Heilige Geest uit 's-Hertogenbosch die zich onder andere toelagde op de armenzorg. De Tafel bezat ook elders hoeven waaronder de Armhoeve ten noorden van de Korvelse Waterloop nabij Enthoven. De Hoef werd later bekend als Vlimmenhoeve, een verbastering van Van Liempt Hoef, eigenaren van de hoeve vanaf 1756. Een vergelijking tussen kaart van Zijnen en het minuutplan lijkt er op te wijzen dat de boerderij in 1835 dezelfde was als degene die hier rond het midden van de achttiende eeuw stond. Omvang en grondplan van het complex vertonen ook veel overeenkomsten met andere hoeven, namelijk met de *sBontenhoeve* aan de Koestraat, die werd vermeld in 1446 en rond het midden van de zestiende eeuw eigendom was van de Tafel, en met een hoeve aan de Buitenstraat die wellicht ook in haar bezit was⁷⁹. Het 'grondgebied' van De Hoef werd omsloten door de Piusstraat - Broekhovenseweg - Kruisvaarderstraat - Heikestraat - Stevenzandsestraat - Vendelierstraat en Groenstraat. De Hoef, gesitueerd pal ten zuiden van de Broekhovense kerk, is omstreeks 1920 gesloopt bij de bouw van een nieuwe wijk.

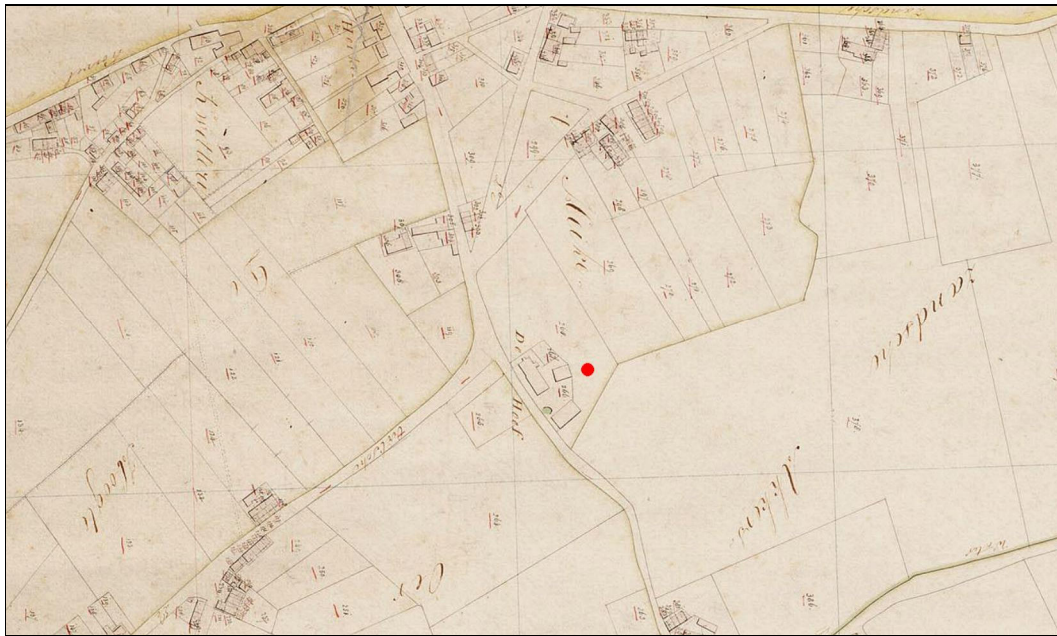


fig. 21: De Hoef (aangeduid met de rode punt) aan de huidige Broekhovenseweg, pal ten noorden van een kleine waterloop die de hoeve scheidt van de Stevenzandsche Akkers. Ten noorden van De Hoef ligt 't Heike. Detail uit het kadastrale minuutplan van circa 1830.

⁷⁹ Van Dijk 2004, p. 37.

7.3.2 De Armhoef

Een andere hoeve die in het plangebied zou hebben gestaan is *De Armhoef*. De hoeve ontleent zijn naam aan de eigenaar, de Tafel van de Heilige Geest die zich richtte op de zorg voor de armen. In 1562 wordt voor het eerst melding gemaakt van de hoeve en diens eigenaar. Over de locatie is men het blijkbaar niet eens. Peeters geeft aan dat de hoeve pal ten zuiden van Enthoven lag ter hoogte van de huidige P.F. Bergmansstraat, met als bron het minuutplan en de bijbehorende de Oorspronkelijk Aanwijzende Tafel uit 1832: sectie B, perceelsnummer 355 *huis, schuur en erf in eigendom van de H. Geest Armen van Tilburg*⁸⁰. Cuijpers duidt echter, zonder bronvermelding, de Broekstraat ten oosten van het Wilhelminakanaal aan als locatie voor de hoeve⁸¹, maar het betreft hier een andere 'Armhoef'.

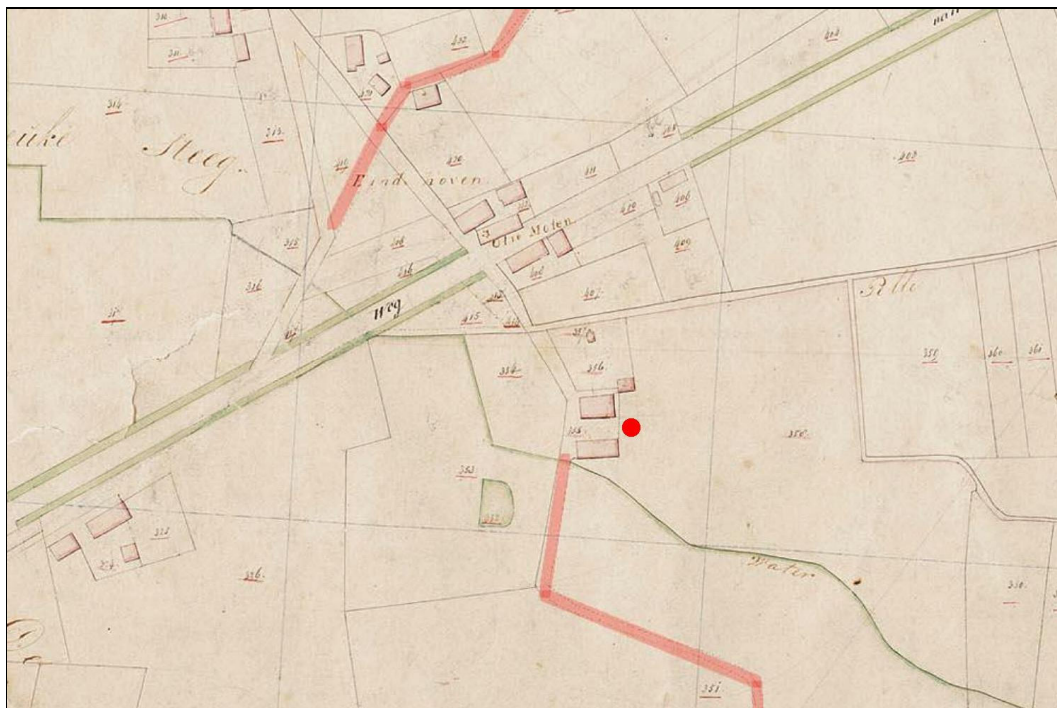


fig. 22: Enthoven met ten zuiden daarvan De Armhoef (rood). Deze locatie wordt aangeduid door Peeters. Anderen situeren de hoeve aan de Broekstraat ten oosten van het Wilhelminakanaal maar het betreft hier een andere 'Armhoef'. Detail uit het kadastrale minuutplan van circa 1830.

⁸⁰ Peeters 1987, p. 6.

⁸¹ Cuijpers 1983, p. 11.

7.3.3 't Ven

Aan de noordwestgrens van het plangebied, pal ten zuiden van de Heuvel, ligt 't Ven, tegenwoordig beter bekend als het Piusplein. Een echte nederzetting lijkt hier niet te hebben bestaan hoewel 't Ven al in de veertiende eeuw werd vermeld als een goed waarmee de relatie met het Tilburgse Enthoven wordt aangeduid. In 1535 is sprake van bebouwing aan de noordzijde van 't Ven. Op de kaart van Zijnen (1760) is ook bebouwing zichtbaar aan de oostzijde bestaande uit een woonblok met een aantal kleine woningen. Deze woonhuizen komen ook voor op een huizenregisterkaart uit 1737⁸².



fig. 23: 't Ven rond 1760 (links) en in 1832 (rechts).
Langs de noordzijde de zuidelijke bebouwing van de Heuvel.

7.4 Bebouwing na 1800

Het plangebied Oude Stad Zuid-Oost was één van de delen van Tilburg die na de opkomst van de industrie en de groei van het bewonersaantal een grote verandering doormaakte. Rond 1950 was er in het plangebied niets meer zichtbaar van de vroegere situatie toen het gebied nog overwegend bestond uit akker- en weidegronden, doorsneden door het beekdal van de Korvelse Waterloop. In de opeenvolgende perioden werd het gebied steeds verder bebouwd, aanvankelijk met woningen, later ook met bedrijven. Meest opvallend was de aanleg van de Piushaven in 1923 in het beekdal van de Korvelse Waterloop.

Aanvankelijk voltrok de uitbreiding zich aan deze zijde van de stad in een relatief traag tempo. Rond 1850 werd de bebouwing rond 't Ven uitgebreid en werd een enkel blok woningen gebouwd aan de Jan Aartestraat. Ook trad enige verdichting op rond 't Heike. Rond 1880 was de gehele Piusstraat aan beide zijden bebouwd, maar was het achterliggende akkergebied nog ongeschonden. In het noorden van het plangebied was ondertussen de Bosscheweg aangelegd en de omgeving ervan bebouwd. Daarna voltrok de ontwikkeling zich in een steeds hoger tempo. De Sint-Josephstraat werd, evenals andere uitvalswegen, bebouwd met een groot aantal villa's en huizen van welgestelde inwoners.

⁸² Deze kaart bevindt zich in de collectie van het Regionaal Historisch Centrum, Huizenregisterkaarten, map 1, Gemeente Tilburg, wijk Kerk en Heuvel (calque en lichtdruk), 1737.

In de achterliggende straten, waaronder de Jan Aartestraat, en rond de oude gehuchten, zoals bij de Hogendries en de Stevenzandsestraat, verrezen in rap tempo rijen arbeiderswoningen.

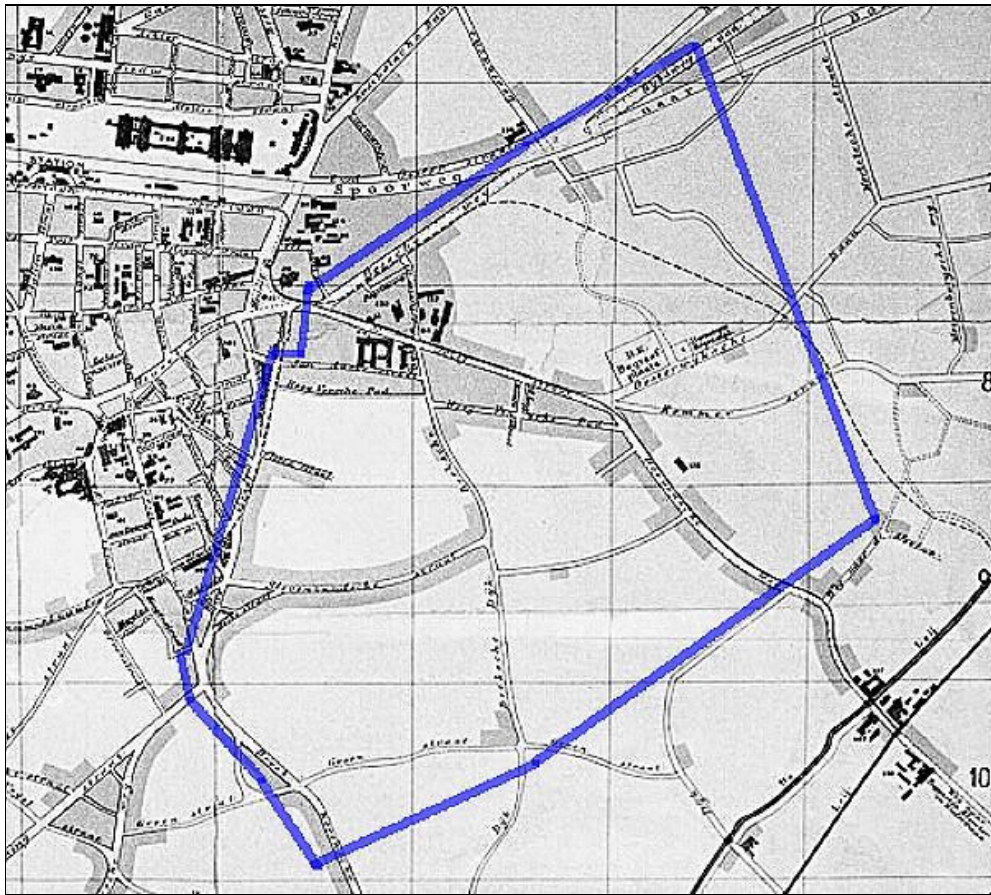


fig. 24: Het plangebied op een plattegrond uit 1901 met de toenmalige bebouwing (donkergrijs).

De volgende belangrijke fase voltrok zich in de jaren '20 en '30 van de twintigste eeuw. In dezelfde periode waarin de Piushaven werd aangelegd (1923) verrees tussen de haven, Ringbaan Zuid en Broekhovenseweg een wijk met volkswoningbouw. Ten noorden van de haven werd de wijk De Armhoefse Akkers gebouwd, doorsneden door de Ringbaan Oost. Ten westen van de Ringbaan verrezen het nieuwe Sint-Elisabethziekenhuis en overwegend statige, vaak op ruime percelen gebouwde herenhuizen. Langs de overige straten van deze wijk werden, evenals aan de oostzijde van de Ringbaan Oost, woonblokken met ruime woningen opgetrokken.

Rondom de Piushaven werden eveneens woningen gebouwd en direct grenzend aan de haven ontstond een klein, langgerekt bedrijventerrein (Havendijk). De invulling van het plangebied ten zuiden van de haven bestond aanvankelijk uitsluitend uit de bedrijfsbebouwing van de AaBe Wollen Stoffen- en Dekenfabrieken. De bebouwing hiervan besloeg uiteindelijk bijna het hele terrein tussen de Hoeveneseweg, Piushaven, Jan van Rijzewijkstraat en Ringbaan Zuid. Na de opheffing van het bedrijf kregen de fabrieksgebouwen andere functies waaronder busstation en winkelbedrijven. De overige delen van het gebied werden na de Tweede Wereldoorlog bebouwd met als belangrijkste de wijk Jeruzalem tussen de Ringbaan Oost en het Wilhelminakanaal. Een klein deel van het plangebied, ten westen van de Twenthestraat, werd later in gebruik genomen als bedrijventerrein. Ten westen van de AaBe-fabrieken werd het Zorgcentrum Zuid gebouwd.



fig. 25: De bebouwing in het plangebied op een plattegrond uit 1934.

De aanleg van de wijk De Armhoefse Akkers ten noorden van de Piushaven met onder andere het nieuwe ziekenhuis, was een van de ambitieuze, stedenbouwkundige invullingen in Tilburg uit de jaren '20 van de twintigste eeuw. In tegenstelling tot eerder was hier sprake van een planmatige opzet met woningen voor de beter gesitueerden. Het gebied ten zuiden van de Piushaven bleef nog lang deels bestaan uit landbouwgronden. N.B.: het onderste deel van de originele plattegrond ontbreekt.

7.5 Akkers, ontginning, woeste gronden en industrie

De meest bepalende ruimtelijke factor in het plangebied was lange tijd de Korvelse Waterloop. Het beekdal leverde weidegronden. Het zuidelijke deel van het plangebied lag tussen het beekdal van de Korvelse Waterloop en dat van de Leij waardoor zich hier een smalle strook hooggelegen gronden had gevormd met (oude) akkergronden, waaronder de Stevenzandsche Akkers, de akkers van De Hoef en die van het gehucht De Hoeven. Ten noorden van de Korvelse Waterloop lagen De Armhoefse Akkers. Het noordoostelijke deel van het plangebied, ten zuiden van Enthoven, werd gekenmerkt door een onregelmatig reliëf met donken en laagten. Uit lokale toponiemen wordt duidelijk dat hier zowel droge akkergronden lagen (Dongensche Land: donken), als drassige weidegronden (de 'Broecksijde' [broek=moeras]), Elsenbosch (elzen groeien op overwegend natte gronden) en Hoochvonderen (knuppelbruggen in moerassig gebied). Ook in het westen lagen hogere gronden, maar het toponiem Lage en Hoge Vennekens duidt hier op de (oorspronkelijke) aanwezigheid van heidevelden die later waren omgevormd tot weidegronden. Uit alle beschikbare gegevens blijkt dat het in het plangebied gaat om (zeer) oude cultuurgronden.

Tenslotte werd vanaf circa 1920 met name het noordelijke deel van het plangebied ingevuld met woningbouw, een groot deel van het gebied ten zuiden van de Korvelse Waterloop/Piushaven werd uiteindelijk ingenomen door bedrijven.

8 Archeologie

8.1 Meldingen en waarnemingen

In de binnenstad van Tilburg zijn voor een stad van een dergelijke omvang relatief weinig archeologische vondsten bekend. De meeste hiervan zijn bovendien afkomstig uit de (voormalige) beekdalen⁸³. Het beekdal van de Leij in het zuiden eist hier het leeuwendeel van de vondsten op, maar ook uit het beekdal van de Korvelse Waterloop, de Donge (westen) en de Katsbogte (tussen Tilburg en Goirle) zijn vondsten bekend. De datering ervan is door het toevallige karakter van de ontdekkingen sterk uiteenlopend.

Het traditionele archeologische bureauonderzoek gebruikt als werkinstrument hoofdzakelijk de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden of IKAW⁸⁴. Op de IKAW is de binnenstad weliswaar niet gekarteerd, maar bij extrapolatie van het gekarteerde gebied in de omgeving heeft het plangebied een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde, mede op basis van geomorfologische en bodemkundige gegevens. De Archeologische Waarschuwingkaart Tilburg (ARWATI)⁸⁵, een beleidsinstrument van de gemeente met een koppeling naar de database van het Regionaal Historisch Centrum Tilburg (RHCT), kent het plangebied een hoge tot zeer hoge verwachtingswaarde toe.

In ARCHIS⁸⁶, de database van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB), komen twee meldingen voor met betrekking tot het plangebied (ARCHIS-nummers 36506 en 300500). Op de ARWATI, die het plangebied een hoge tot zeer hoge verwachtingswaarde toekent, zijn vijf waarnemingen aangegeven (ARWATI-nummers b8, b27, b145, b237 en b281).

In het noorden van het plangebied, op de overgang van de dekzandrug naar het beekdal, zijn in 1841 bij het uitzanden van akkers langs de (oude) weg naar Oisterwijk zes urnen uit de bronstijd opgegraven (ARCHIS-nr. 36506). De urnen behoren tot de zogeheten Hilversumcultuur. Uit de landschappelijke analyse blijkt duidelijk dat de vondstlocatie aan de Jan Aartestraat een uitgesproken 'landmark' was. De plaats lag op een uitstekend plateau in het beekdal van de Korvelse Waterloop. Dit plateau vormde de oostelijke punt van de hoogte waarop de Heuvel ligt. Vanuit het oosten en zuiden leidden twee wegen naar de locatie. Hierdoor passen de urnen, en de bijhorende grafheuvels, in het decor van een specifiek geografisch richtpunt in het landschap dat tevens gold als een symbool voor de claim op het landschap⁸⁷. Ook elders in het plangebied komen dergelijke situaties voor.

Op zevenhonderd meter naar het zuiden, aan de andere zijde van het beekdal, zijn bij de aanleg van de wijk rond 1948 op de hoek van de huidige Kruisvaardersstraat en de Hertogstraat bij rioolwerkzaamheden diverse urnen uit de late ijzertijd-vroegromeinse tijd aangetroffen (ARCHIS-nr. 300500). In de ijzertijd bleven de graflocaties uit de bronstijd vaak nog in gebruik als begraafplaats. Hierdoor zijn in de omgeving van deze ijzertijdurnen zowel graven uit de bronstijd als nederzettingen uit de beide perioden te verwachten.

⁸³ Dit wordt mogelijk verklaard door het gebruik van beekdalen. Beekdalen bleven langer 'marginale' landbouwgronden waar minder intense bodembewerking aanwezig was, waardoor de archeologische informatie langer bewaard bleef/blijft.

⁸⁴ Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek, 2001.

⁸⁵ Archeologische Waarschuwingkaart Tilburg (concept).

⁸⁶ Archeologisch Informatiesysteem (Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek).

⁸⁷ Voor de wetenschappelijke discussie: zie ondermeer Fokkens 1991 en Bourgeois 2004.

Een bijkomend argument voor de geografische continuïteit van graf- en nederzettingslocatie is de landschapsreconstructie: ook hier lijkt sprake te zijn van een 'bult' aan de rand van het beekdal (zuidzijde) en een route die via een voorde (Voertveecken) vanuit het beekdal komt. Op dergelijke plaatsen kunnen bronstijdgrafheuvels verwacht worden⁸⁸.

De chronologisch volgende vondst in het plangebied is een zeventiende-eeuwse muntschat (ARWATI-nrs. b27, b281). Deze werd gevonden aan de rand van het beekdal van de Korvelse Waterloop in de Commerstraat. De muntschat bestond uit 60 kruisrijksdaalders waaronder munten geslagen onder Philips II (1555-1598), de opvolgende Aartshertogen (1598-1621) en 4 ducats, geslagen vanaf 1618, waardoor de muntschat wordt gedateerd tussen 1618 en 1700⁸⁹. Muntstukken werden dikwijls begraven in onrustige en rumoerige tijden, in dit geval tijdens de perikelen van de Tachtigjarige Oorlog.

In de gegevens van het RHCT wordt aan de Lancierskazerne de vondst van twee waterputten vermeld, opgevuld met postmiddeleeuws materiaal (ARWATI-nrs. B8, b145). Deze vondst wijst op een nederzettingsstructuur in de omgeving na de Middeleeuwen. De waterputten tonen aan dat op deze plaats al vóór de bouw van de Lancierskazerne in 1842 bewoning aanwezig was, hetgeen misschien een voortzetting is van de nederzettingen uit de brons- en ijzertijd die ter plaatse worden verwacht.

⁸⁸ Volgens het correspondentie-archief van de R.O.B. zouden de urnen ter hoogte van de Beeksedijk aan de Leij gevonden zijn. Aan de Beeksedijk lag het gehucht De Hoeven op een vergelijkbare bult aan de rand van het beekdal. Ook hier liep een oude weg vanuit het beekdal naar het gehucht.

⁸⁹ ARWATI-nummers b27 en b281.

9 Conclusie

9.1 Archeologische verwachting

Het plangebied Oude Stad Zuidoost is, vooral door de aanwezigheid van een belangrijke waterloop en het bijbehorende reliëf, een archeologisch zeer belangrijk en waardevol gebied. De Korvelse Waterloop is, gelet op de hierbij geregistreerde vondsten, van oudsher een belangrijk vestigingsgebied geweest. Een aantal opeenvolgende ontwikkelingen in de verschillende perioden geeft dit ook aan. Juist hier is sprake van een voortzetting van bewoning op vaak één en dezelfde locatie, een ontwikkeling die elders meestal niet of moeilijk aantoonbaar is.

9.1.1 Nieuwe tijd

Op grond van de beschikbare gegevens is een goed beeld te krijgen van de archeologische verwachtingswaarde voor de Nieuwe Tijd in het plangebied. De beschikbare bronnen, waaronder de kadastrale minuutplannen uit circa 1835, diverse plattegronden en (lucht-) foto's, leveren ruim voldoende en gedetailleerde informatie over de toenmalige bebouwing van Tilburg, vooral met betrekking tot de laatste fase (NTC). Uit de gegevens blijkt overigens dat het gebied ten zuiden van de Piushaven/Korvelse Waterloop nog lange tijd grotendeels onbebouwd bleef. Een belangrijk deel van de invullingen hier dateert van na de Tweede Wereldoorlog.

Over de periode van vóór circa 1835 geven onder andere de kaart van Diederik Zijnen (1760) en de Grote Historische Atlas (ca. 1835-1850) de meeste informatie. Hierop zijn de belangrijkste bebouwingsconcentraties zichtbaar die toentertijd vooral bestonden uit agrarische gehuchten in een verder onbewoond en uitgestrekt landbouwgebied. In de zeventiende en achttiende eeuw lijkt de bebouwing in het plangebied zich vooral te hebben geconcentreerd rond Enthoven, het cluster van gehuchten in het westen ('t Heike-Sevenhoek-De Kwetterij en iets ten noorden daarvan 't Ven) en bij de gehuchten langs de Korvelse Waterloop (Stevensand, Commerstraat, Hogendries, De (Vijf-)Hoeven). Opvallend is dat verder in het plangebied geen verspreide, geïsoleerde bebouwing voorkomt, uitgezonderd het landhuis Moerenburg dat net ten oosten van het plangebied lag. Het grootste deel van het plangebied was in gebruik als akker- of weiland en werd doorkruist door wegen en paden.

9.1.2 Middeleeuwen

Vermoedelijk in de late Middeleeuwen kwamen de gehuchten Hogendries, (Vijf-)Hoeven en de beekdalnederzettingen Stuivesant en de Commerstraat tot ontwikkeling. Doorgaans dateert men dit proces van het ontstaan van nederzettingen langs de beekdalen in de dertiende eeuw, maar een vroegere datering is ook mogelijk. De (Vijf-)Hoeven werd mogelijk in een eerdere fase gesticht (tiende of elfde eeuw) als ontginningshoeve. De locatie geeft overigens evenals die bij Hogendries aanleiding om (ononderbroken) bewoning sinds brons- of ijzertijd te vermoeden.

Rond 1300 werden de Armenhoeve en de Vlimmenhoeve (De Hoeve), beide instellingen van de Tafel van de Heilige Geest uit 's-Hertogenbosch, gesticht.

Het ontstaan van Enthoven, in het noorden van het plangebied, kan waarschijnlijk worden gedateerd in de vroege Middeleeuwen.

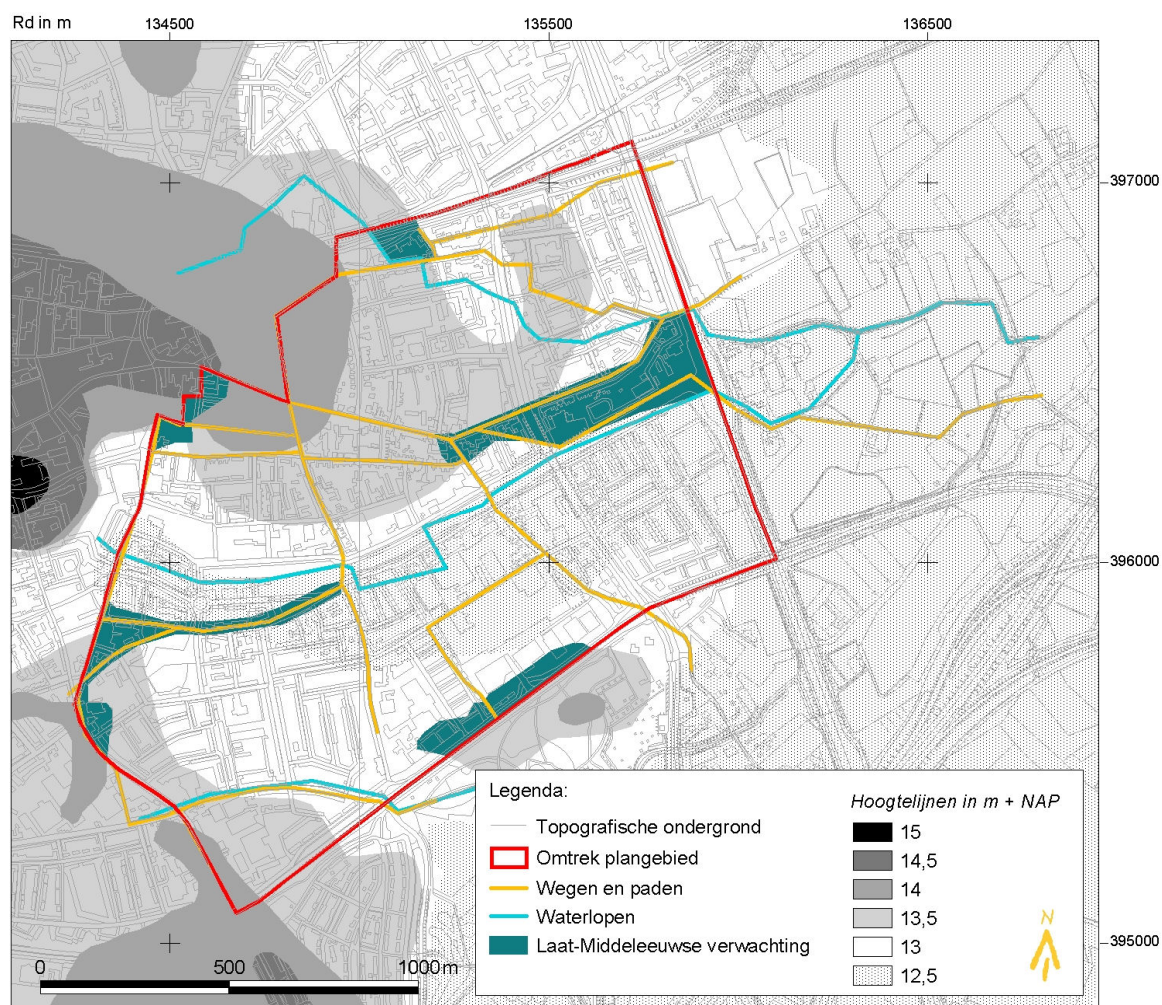


fig. 26: Archeologische verwachting van de late Middeleeuwen in het plangebied. Deze werd opgesteld aan de hand van het onderhavige onderzoek.

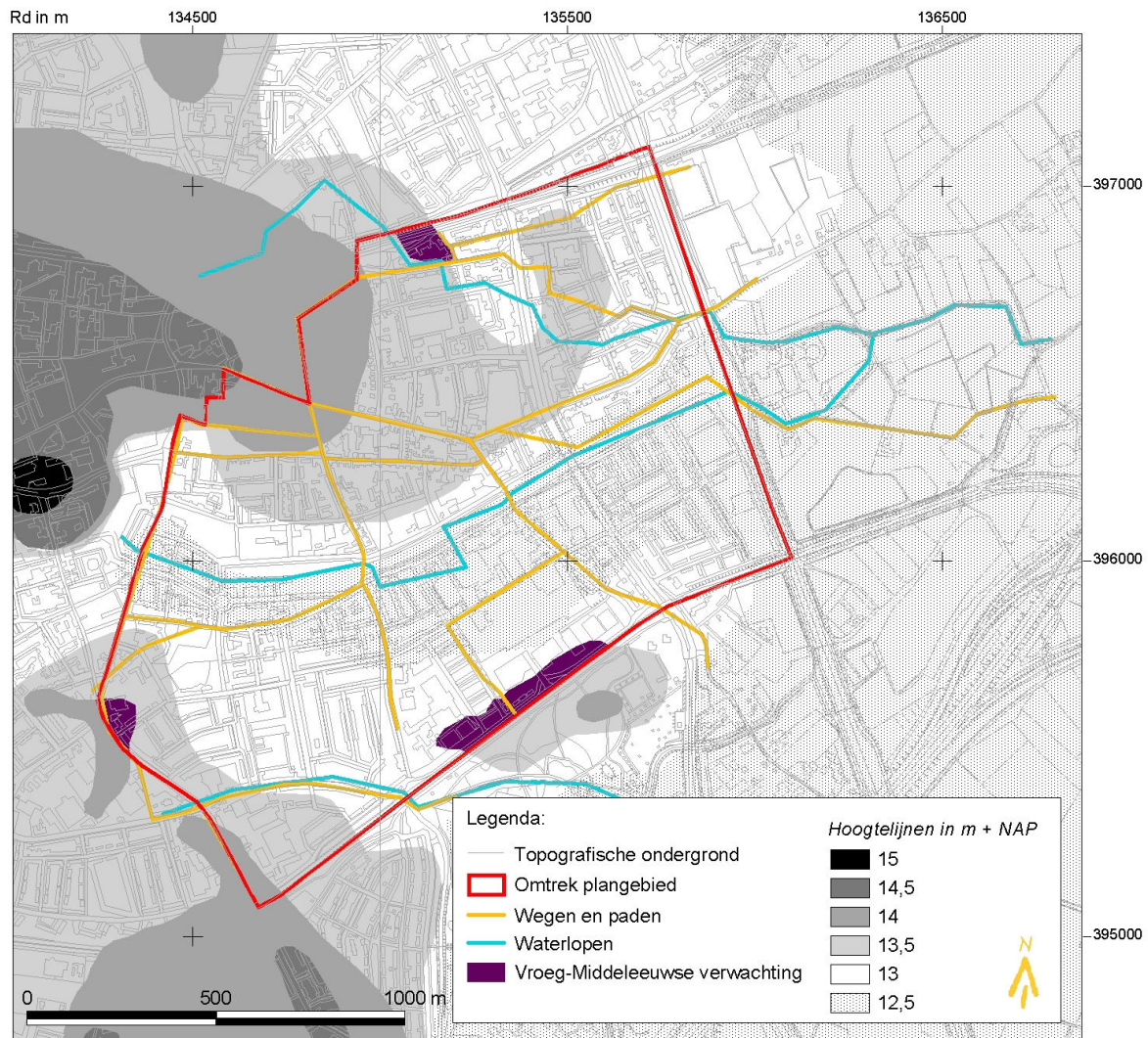


fig. 27: Archeologische verwachting van de vroege Middeleeuwen in het plangebied. Deze werd opgesteld aan de hand van het onderhavige onderzoek.

9.1.3 Romeinse periode en late ijzertijd

In de Romeinse periode hebben meestal de hoger gelegen gronden nabij waterlopen de voorkeur voor vestiging. In het geval van Oude Stad Zuidoost is er echter sprake van smalle stroken hoger gelegen grond tussen de verschillende waterlopen (Korvelse Waterloop, Waterloop nr. 16, Oerlese Waterloop, Leij). Het lijkt dan ook aannemelijk dat hier van een echte verschuiving van de nederzetting niet kan worden gesproken.

In het plangebied is met name de Korvelse Waterloop van belang geweest voor de ontwikkeling van Tilburg: op de beekdalhelling worden ter hoogte van de Commerstraat een Romeinse weg en hiermee strokende sporen verwacht. Eenzelfde verwachting bestaat voor de ijzertijd waarin de meeste nederzettingen zich blijkbaar eveneens nabij de randen van de beekdalhellingen bevonden. IJzertijdurnen zijn gevonden ter hoogte van de kruising Hertogstraat-Kruisvaarderstraat. Cartografisch en toponymisch onderzoek wees uit dat hier een donk aanwezig was als verhoging in het landschap. Zowel het toponymisch onderzoek als de aanwezigheid van ijzertijdurnen wijzen erop dat hier nederzettingssporen uit de late ijzertijd en Romeinse tijd kunnen verwacht worden. Dezelfde omstandigheden treffen we aan bij Enthoven, de Hogendries, (Vijf-) hoeven en de Moerenburg. Door continuïteit met de voorgaande periode is ook de omgeving van de Jan Aartestraat een aandachtszone.

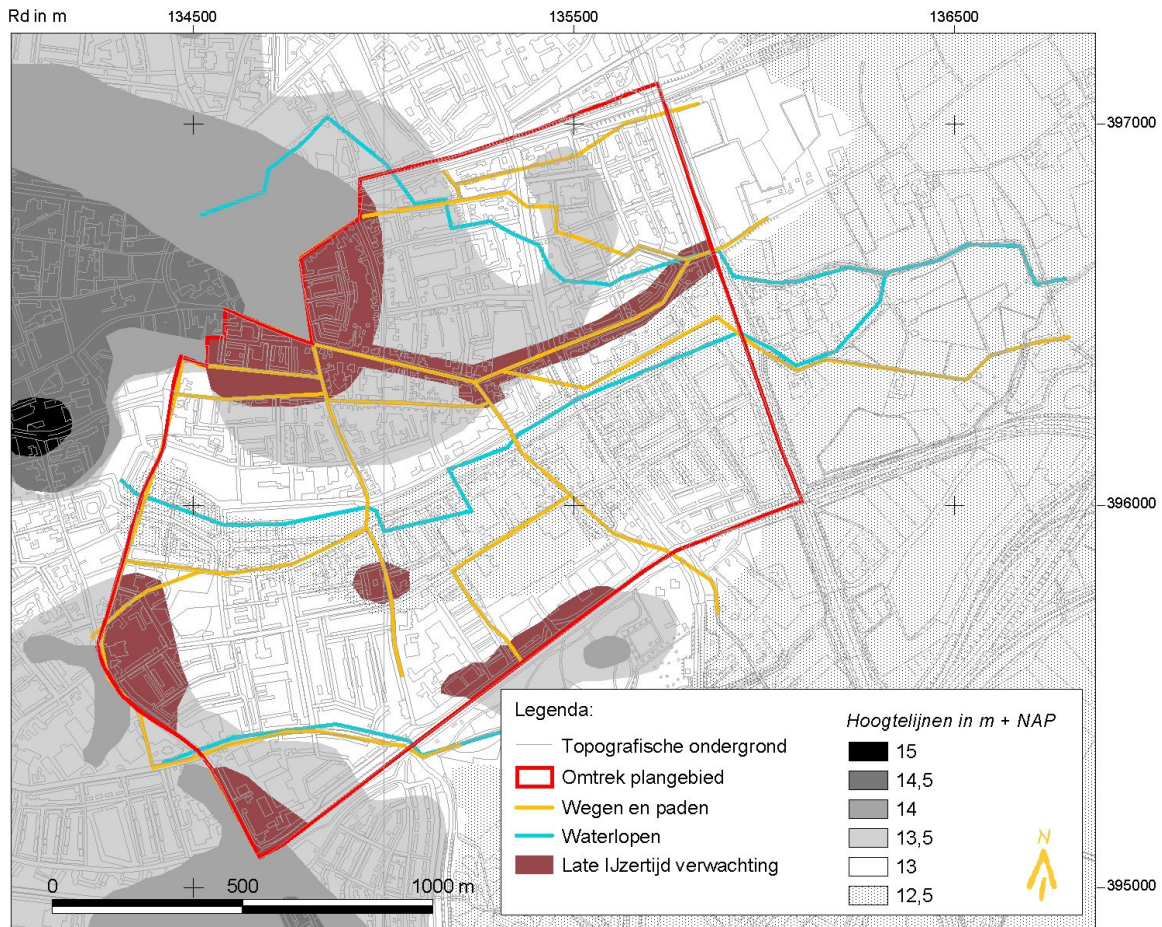


fig. 28: Archeologische verwachting van de late ijzertijd en Romeinse tijd in het plangebied. Deze werd opgesteld aan de hand van het onderhavige onderzoek.

9.1.4 Vroege ijzertijd en bronstijd

De bronstijd en vroege ijzertijd waren vooral in materieel opzicht een breuk met de late ijzertijd. Het gebruik van het landschap bleef namelijk gelijk en doorgaans is er een relatie tussen begravingen uit de late ijzertijd en bronstijdgrafheuvels. Ook bronstijdnederzettingen kunnen worden aangetroffen op de locaties die hierboven worden vermeld.

Aanwijsbaar is het bestaan van grafvelden en grafheuvels aan de huidige Kruisvaarderstraat en de Hertogstraat. De hier gevonden crematie-urnen konden worden gesitueerd op een verheffing in het landschap (donk) op de rand van het beekdal van de Korvelse Waterloop. Of er verband is met de grafheuvels die zijn aangetroffen aan de Jan Aartestraat aan de noordzijde van het dal (zie boven) is nog niet duidelijk.

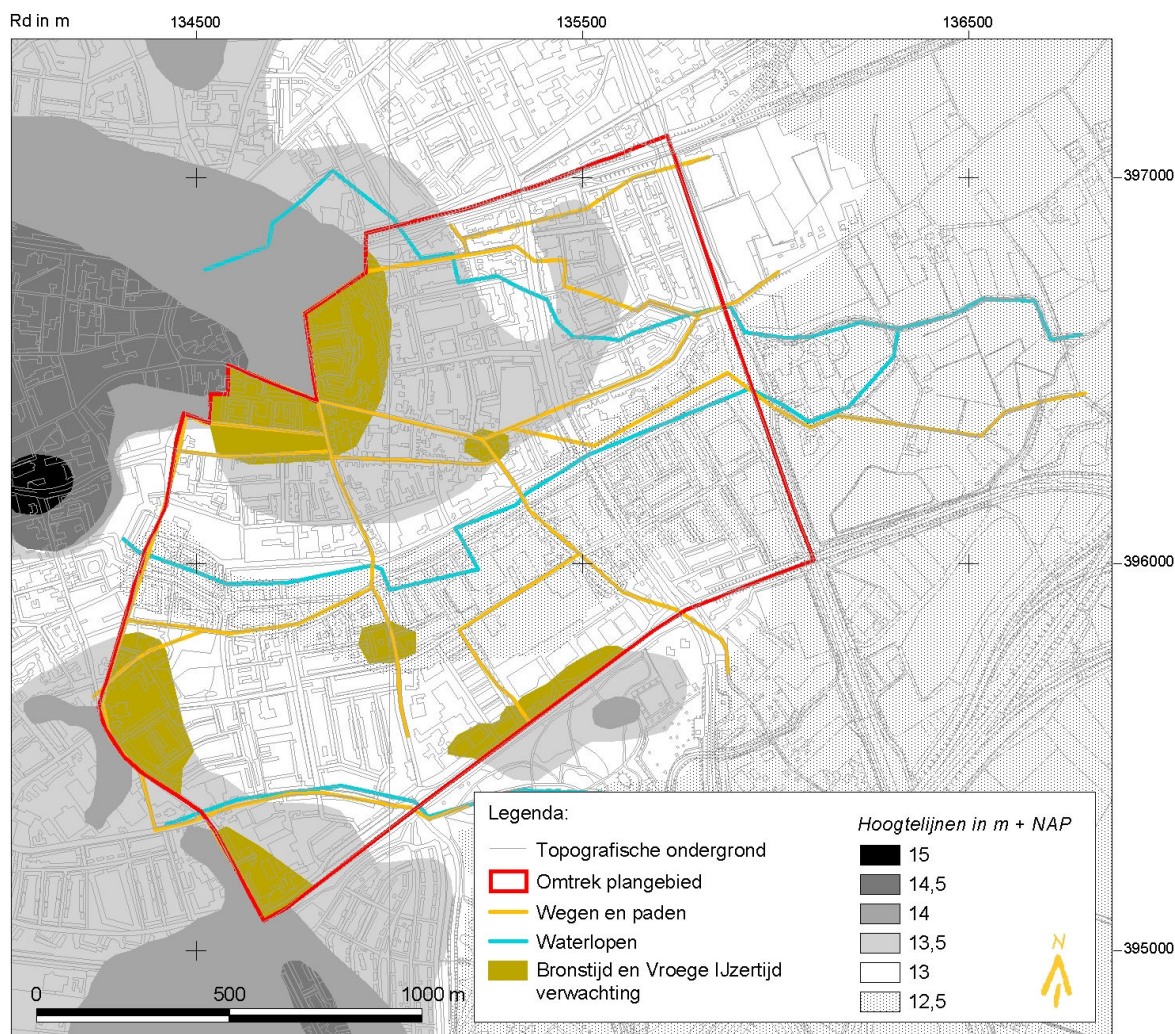


fig. 29: Archeologische verwachting van de bronstijd en vroege ijzertijd in het plangebied. Deze werd opgesteld aan de hand van het onderhavige onderzoek.

9.1.5 Steentijd

Neolithische nederzettingen worden meestal aangetroffen op overgangen van beekdalen naar plateaus, eveneens nabij waterlopen. Hiervoor komt het beekdal van de Korvelse Waterloop in aanmerking. Wel moet worden opgemerkt dat de neolithische bewoningssporen op de Brabantse zandgronden slechts uit indirecte bronnen kunnen worden afgeleid.

Ook voor mesolithische aanwezigheid is het reliëf van groot belang. Wat betreft het plangebied vormde ook nu weer de Korvelse Waterloop een belangrijke factor voor bewoning in het Mesolithicum. De waterloop heeft een relatief breed beekdal met steile hellingen die verder naar het oosten verflauwen. Met name de steile noordhellingen leenden zich voor mesolithische bewoning. Een voorbeeld hiervan is het mesolithisch jachtkamp dat werd aangetroffen aan deze zijde van de Korvelse Waterloop ter hoogte van het huidige Kunstcluster. Gelet op het reliëf is ook de zone ten zuiden van het Piusplein een mogelijke voorkeursplaats voor vestiging. In een identieke situatie in het brede en drassige beekdal van de Donge⁹⁰ zijn ook deposities teruggevonden.

Tussen de Korvelse Waterloop en de Oerlese Waterloop bevindt zich ter hoogte van het huidige Leijpark, net buiten het plangebied, een opduiking. Dergelijke hoogten boden dezelfde voordelen (beschutting en voedsel) als beekdalflanken en zijn een mogelijke vestigingsplaats voor mesolithische bewoning geweest. Opduikingen komen ook voor ten zuidoosten van Enthoven, bij De (Vijf-)Hoeven, De Hoef, Sevenhoek en ten zuiden daarvan (Heelberch).

⁹⁰ ARCHIS-nrs. 36815, 39889 en 200031, ARWATI-nrs. b17, b161 en b259.

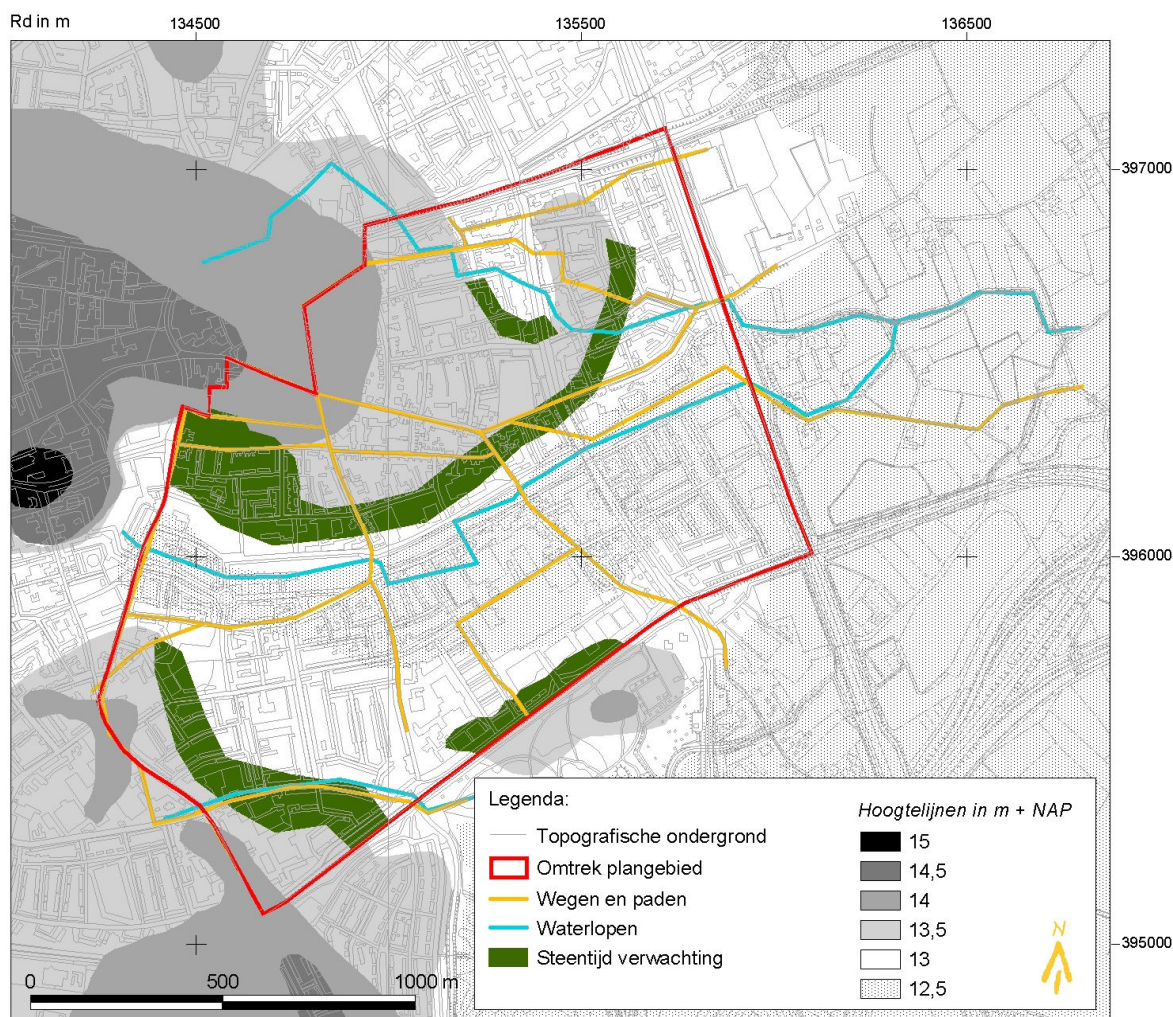


fig. 30: Archeologische verwachting van de steentijd in het plangebied.
Deze werd opgesteld aan de hand van het onderhavige onderzoek.

9.2 Verstoring

Het spreekt vanzelf dat een gebied in het (huidige) centrum van een dichtbevolkte stad in archeologisch opzicht lokaal sterk verstoord is. Voor het plangebied kunnen globaal delen worden aangegeven die zodanig zwaar verstoord zijn dat het bodemarchief er vernietigd is. Ook zijn er zones aan te geven waar dit juist niet het geval.

Een groot deel van het plangebied wordt ingenomen door bebouwing die overwegend bestaat uit woonhuizen. Woonhuizen die werden opgetrokken vóór circa 1920 werden doorgaans ondiep gefundeerd. Vaak gaat de fundering niet dieper dan de vorstgrens (ca. 60 cm -mv) terwijl het esdek er veel dikker is⁹¹. De vloeren in deze huizen werden niet diep uitgegraven en liggen direct op 'het zwarte zand'. Soms waren de huizen voorzien van kleine kelders.

In het plangebied staan dergelijke woningen vooral langs de Piusstraat en in het noordwestelijke deel van het plangebied (omgeving Hoogvensestraat-Jan Aartestraat). De muren van woonhuizen van na 1920 werden daarentegen steeds dieper gefundeerd, meestal tot op 'het witte zand'. Wijken uit deze periode, zoals De Armhoefse Akkers, kennen dus hoogstwaarschijnlijk een diepere bodemverstoring⁹².

Van de grote, oude fabriekscomplexen werden meestal alleen de muren gefundeerd. Gelet op de hoogte en de constructie waren deze vermoedelijk dieper gefundeerd dan de gelijktijdig opgetrokken woonhuizen. De vloeren in deze bedrijfshallen waren aanvankelijk bestraat met klinkers en dergelijke, maar werden later voorzien van een betonvloer. Uitgezonderd de aanwezige (smeer-) putten zijn deze vloeren meestal niet apart gefundeerd en mag worden aangenomen dat de verstoring hier beperkt is gebleven. Van de wegen en straten in het plangebied wordt aangenomen dat het bodemarchief hier door de aanleg van riolering en leidingen, geheel is verstoord.

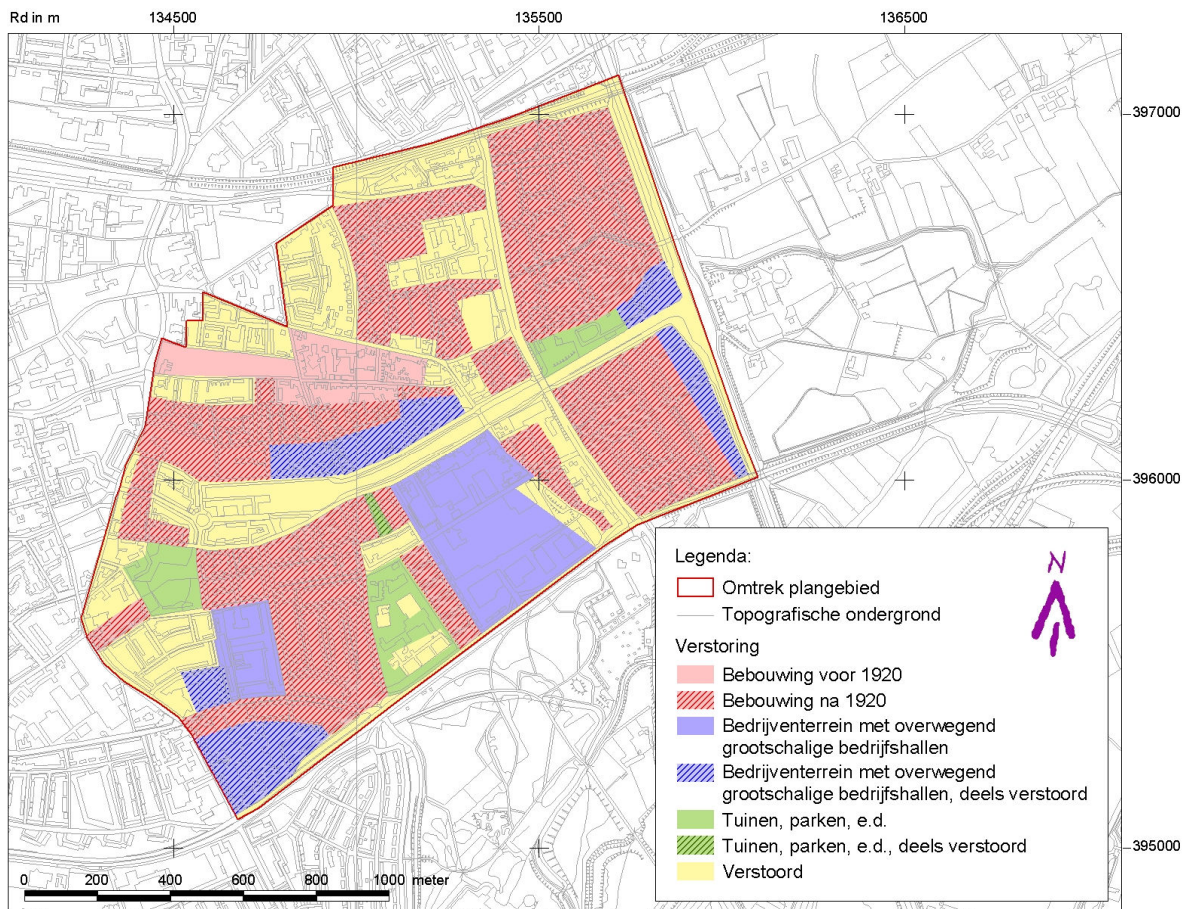


fig. 31: Verstoringskaart

⁹¹ Zie bijvoorbeeld DINO-boring B50F0232.

⁹² Dit beeld werd ontleend aan diverse onderzoeken in het 'bouwarchief' van de gemeente Tilburg, zie bijvoorbeeld Van Dijk 2001b.

10 Literatuur

- Archeologie in Tilburg *Archeologie in Tilburg en omgeving, 1980-1982*. Verslag van het oudheidkundig centrum 'De Oliemeulen' tussen 1 juli 1980 en 1 januari 1983, Tilburg 1983.
- ARCHIS *ARCHIS-database*, Amersfoort 2002 (www.warchis.archis.nl).
- Arts, N., 1981 *Een laat-mesolithische nederzetting in het Lepelare Zand te Tilburg. Een voorlopig verslag van de opgraving en de vondsten*, Tilburg [1981].
- Arts, N., 1988 *De grote Laat-Mesolithische nederzetting Tilburg-Kraaiven, provincie Noord-Brabant* (Materiaalscriptie, Instituut voor Pre- en Protohistorie, Universiteit van Amsterdam.), Amsterdam 1988.
- Arts, N., 1999 'Ritueel en de eerste boeren in Tilburg', in: *Tilburg, tijdschrift voor geschiedenis, monumenten en cultuur*, jaargang 17 (1999), nr 3, p. 92-93.
- Arts, N., 2001 'Landschap en bewoning in Tilburg en omgeving. Van de oude steentijd tot de late Middeleeuwen', in: *Gorisse 2001*, pp. 20 – 44.
- Bakker 1989 H. de Bakker en J. Schelling, *Systeem van bodemclassificatie voor Nederland, De hogere niveaus*, Centrum voor Landbouwpublicaties en Landbouwdocumentatie, Wageningen 1989.
- Beijers 1996 H. Beijers en G-J. van Bussel, 'Van d'n Aabeemd tot de Zwijsput'. *Toponiemen in de cijnskring Helmond vóór 1500 in naamkundig en nederzettingshistorisch perspectief*, Helmond 1996.
- Bloemers 1991 J.H.F. Bloemers, T. van Dorp (red.), *Pre- en protohistorie van de Lage Landen*, Houten 1991.
- Bourgeois 2003 J. Bourgeois, I. Bourgeois en B. Cherretté (red.), *Bronze age and iron age communities in North-Western Europe*, Brussel 2003 (Handelingen van het contactforum 2002).
- De Bruijn 2003 M. de Bruijn, 'De hoeve 'Het goed ter Linden' in de Stokkasselt', in: *Tilburg, tijdschrift voor geschiedenis, monumenten en cultuur*, jaargang 21 (2003), nr. 2, p.35-46.
- Buitenhuis 1991 A. Buitenhuis et al., *Geomorfologische gesteldheid van Midden en Oost Noord-Brabant* (Staring Centrum Rapport 121), Wageningen 1991.
- KNA *College voor de Archeologische Kwaliteit*, KNA, Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (versie 2.0, oktober 2001), Zoetermeer 2001.
- De Cantillon 1770 *Vermakelykheden van Brabant, en deszelfs onderhoorige landen, vervattende eene historische, chronologische, geographische en genealogische beschryving der steden, dorpen, vlekken en aanzienlykste heerlykheden van dit hertogdom, benevens de voornaamste gebeurtenissen van het zelve; deel IV: Behelzende het kwartier van 's Hertogenbosch de heerlykheid en de stad van Mechelen, Te Amsteldam 1770*.
- Cuijpers 1983 T. Cuijpers et.al., *Armhoefse Akkers. Tilburg tussen de Heuvel en Moerenburg*, Tilburg 1983.
- Debunne 2003 B. Debunne, P. Koop, J. van Gestel, *Kraaiven – Charlotte-Oord Tilburg. Archeologisch vooronderzoek*, Tilburg 2003 (Bilan-rapport 2003/26).
- Dekkers 1980 J.M.J. Dekkers en H.L. Kanters, 1980, *Buitengebied Stadsgewest Tilburg: de bodemgesteldheid en bodemgeschiktheid* (Stichting voor Bodemkartering, Rapport nr.1447), Wageningen 1980.
- Doevendans 1993 K. Doevendans et al., *Stadsvorm Tilburg, historische ontwikkeling. Een methodisch morfologisch onderzoek*, Eindhoven-Tilburg 1993.
- Van Doremalen 1993 Doremalen, H. van, *Blauwsloten en Riolen. Een milieu-historische studie over*

Tilburg en zijn rioolstelsel, Tilburg 1993.

- Dorpen 1978 *Dorpen in Brabant (catalogus bij de gelijknamige tentoonstelling in het Noordbrabants museum, 12 mei tot 9 juli 1978)*. 's-Hertogenbosch 1978.
- Dijk 1993 N. Dijk, 'Tilburg-Kunstcluster. Het archeologisch onderzoek van een mesolithisch jachtkamp in de binnenstad van Tilburg', in: *Tilburg, tijdschrift voor geschiedenis, monumenten en cultuur*, jaargang. 11 (1993), nr. 3, p. 56-62.
- Dijk 1994 N. Dijk, 'Duizend jaar cultuurlandschap in beeld. Tilburgse bodem geeft archeologische informatie', in: *Tilburg, tijdschrift voor geschiedenis, monumenten en cultuur*, jaargang. 12 (1994), nr. 3, p. 67-74.
- Van Dijk 2000 H. van Dijk, F. van den Biggelaar, B. van Spréw, *Cultuurhistorische verkenning Vossenbergh-west I, II en Noordwesttangente-midden*, Gemeente Tilburg, Tilburg 2000 (BILANrapport 2000/4).
- Van Dijk 2001 J.P.W.A. van Dijk, *Tilburg. Architectuur en stedenbouw in de gemeente Tilburg, 1850-1940*, Zwolle-Tilburg 2001.
- Fokkens 1991 H. Fokkens N. Roymans (red.), *Nederzettingen uit de bronstijd en de vroege ijzertijd in de lage landen*. Nederlandse Archeologische Rapporten 13, Amersfoort 1991.
- Fokkens 2003 H. Fokkens, 'The longhouse as a central element in Bronze Age daily life', in: Bourgeois et al., 2003, pp. 9 – 38.
- Gerritsen 2003 Fokke Gerritsen, *Local Identities. Landscape and Community in the Late Prehistoric Meuse-Demer-Scheldt Region*, Amsterdam 2003 (Archeological Studies, 9).
- Gheysen 2003-32 K. Gheysen en J.-J. van Suijlekom, *Noordwesttangente. Archeologisch Vooronderzoek*, Tilburg 2003 (BILANrapport 2003/32).
- Gorisse 2001 C. Gorisse (red.), *Tilburg. Stad met een levend verleden*, Tilburg 2001.
- Hendriks 1988 J. Hendriks en F. van Nuenen, 'Ijzertijd in het Leijdal: wonen en werken aan de boorden van een kabbelende beek', in: *Tilburg, tijdschrift voor geschiedenis, monumenten en cultuur*, jaargang. 6 (1988), nr. 3, p. 87-90.
- Hendriks 1989 J. Hendriks en F. van Nuenen, 'Archeologisch onderzoek in 'De Tilburgen'. Een poging tot reconstructie van het vroegmiddeleeuwse 'Tilliburgis'. in: *Tilburg, tijdschrift voor geschiedenis, monumenten en cultuur*, jaargang. 7 (1989), nr 3, p. 88-94.
- Hendriks 1992 J. Hendriks en F. van Nuenen, 'Verschuivende nederzettingen in een geaccidenteerd landschap', in: *Tilburg, tijdschrift voor geschiedenis, monumenten en cultuur*, jaargang. 10 (1992), nr 2, p. 37-44.
- Hiddink 2003 H. Hiddink, *Het grafritueel in de Late IJzertijd en Romeinse tijd in het Maas-Demer-Scheldegebied, in het bijzonder van twee grafvelden bij Weert*. Amsterdam, Amsterdam 2003 (Zuidnederlandse Archeologische Rapporten, 11).
- IKAW *Indicatieve Kaart Archeologische Waarden* (cd-rom, 2^e generatie), Amersfoort.
- Kleij 1993 P. Kleij, H. Peeters en N. Dijk, *Verslag verkennende opgraving "Tilburg-Kunstcluster"*, Tilburg 1993 (ITHO Archeologische Reeks 5).
- Kleij 1994 P. Kleij, *Verslag boorcampagne Tilburg-Stappegoor*, Tilburg 1994 (ITHO Archeologische Reeks nr. 7).
- Kortlang 1987 F. Kortlang, *De Dommelvallei. Een archeologische kartering* (2 dln.), [s-Hertogenbosch] 1987.
- Legger 1877 *Legger der Waterleidingen 1869* (met kaart Toestand overeenkomstig den

- legger der waterleidingen. Opgemaakt in 1877 voor wat betreft legger A/Opgemaakt in 1879 voor wat betreft legger B)
- Nuenen 1986 F. van Nuenen, 'Tilburg: Onderzoek naar de begrenzing van een inheems-Romeinse nederzetting in de Moerenburg (TBMB-86)', in: *Jaarverslag 1986 van de AWN afdeling Midden-Brabant*, p. 97-98.
- Nuenen 1986-2 F. van Nuenen, 'Goirle: Een afvalpoel uit de IJzertijd en resten van een vroegmiddeleeuwse boerderij op de Groote Akkers (GOGA-86)', in: *Jaarverslag 1986 van de AWN afdeling Midden-Brabant*, p. 76-83.
- Nuenen1986-3 F. van Nuenen, 'Tilburg: Archeologische waarnemingen bij de nieuwbouw van een pharmaceutische industrie bij Het Laar (TBHL-86)', in: *Jaarverslag 1986 van de AWN afdeling Midden-Brabant*, p. 64-75 (met literaturopgave).
- Peeters 1971 R.M. Peeters, 'Het onderzoek van -De Mesolitische Cultuur te Tilburg-', in: *Historische Bijdragen. Orgaan van de Heemkundekring Tilborgh*, jaargang. 2 (1971), nr. 4.
- Peeters 1978 R.M. Peeters, Archeologisch onderzoek in Tilburg en omgeving van 1770-1845", in: *De Lindeboom. Jaarboek 2* (Tilburg 1978), p. 156-206.
- Peeters 1987 R. Peeters, *De straten van Tilburg*, Tilburg 1987.
- Van Putten 2000 R. van Putten, 'Waterlopen in Tilburg. Achtergronden bij het ontstaan', in: *Tilburg, tijdschrift voor geschiedenis, monumenten en cultuur*, jaargang 18 (2000), nr. 2, p. 52-65.
- Van Putten 2003 R. van Putten en H. van Dijk, 'Nieuw Molenzicht'. *Standaard Archeologische Inventarisatie en Bouwhistorische Documentatie*, Tilburg 2003 (BILAN-rapport 2003/24).
- Van den Sanden 1981 W. van den Sanden, 'The urnfield and the late Bronze Age settlement traces on the Haagakkers at St. Oedenrode', in: *Berichten van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek*, 1981, p. 307-328.
- Schurink 1955 H.J.A.M. Schurink, J.H. van Mosselveld (red.), *Van heidorp tot industriestad : verkenningen in het verleden van Tilburg*, Tilburg 1955.
- Steijns 1986 G.J.W. Steijns, 'Nieuwlandstraat-Oude Markt', in: *Tilburg, tijdschrift voor geschiedenis, monumenten en cultuur*, jaargang 4 (1986), nr. 2, p. 22-26.
- Stoepker 1986 H. Stoepker, *Graven naar het kasteel van Tilburg*, Waalre 1986.
- Ter Schegget 1994 M. ter Schegget, *Het archeologisch onderzoek van het tracé van de Noordoosttangent (Tilburg) 1994. Noodopgravingen*, Tilburg 1995 (ITHO Archeologische Reeks nr. 8.2).
- Ter Schegget 1997 M. ter Schegget, *Een IJzertijd depotvondst te Tilburg-Stappegoorweg 1995*, Tilburg 1997 (ITHO Archeologische Reeks nr. 13).
- Van Gils 2002 *Prospectie en kartering van laat-glaciale en vroeg-holocene steentijdsites in de Kempen*. IAP-rapporten 12, Zellik, België.
- Verwers 1980 W.J.H. Verwers, *Goirle, grafheuvels op de Rechte Heide*, Amersfoort 1980

KAARTEN

AMK	Archeologische monumentenkaart, Amersfoort 2002.
Arwati	Archeologische Waarschuwingskaart Tilburg, Tilburg (concept).
Bodemkaart	Bodemkaart van Nederland 1:50.000, Blad 50 Oost Tilburg, Wageningen 1984.
Bodemkaart	P. Harbers, J.H. Damoiseaux en T.C. Teunissen van Manen, Bodemkaart van Nederland 1: 50 000 blad 44 Oost Oosterhout, Wageningen 1990.
De Bont 1986	Chr. De Bont en J. van Schaik, Historische Landschapskaart (1840 en 1900). Midden- en Oost-Brabant, kaart 1, blad 1, (1:50.000). Uitgave 1986-1988.
Geologische kaart	J.H. Bisschops, J.P. Broertjes en W. Dobma, Geologische Kaart van Nederland 1: 50 000, blad Eindhoven West (51W), Haarlem 1977.
CHW	Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant (cd-rom, uit: 'Kookboek Cultuurhistorie', 's-Hertogenbosch 2000).
Geomorfologische Krt	Geomorfologische Kaart van Nederland 1:50.000. Blad 50, Tilburg, Wageningen 1981.
Grote Historische Atlas	Grote Historische Atlas van Nederland, deel 4. Zuid-Nederland 1838-1857. 1:50.000, Groningen 1990.
Historische Atlas	Historische Atlas Noord-Brabant. Chromotopografische Kaart des Rijks, 1:25.000 (Den Ijp 1989).
'Hoogtekaart Tilburg'	(vervaardigd circa 1920, aanwezig op het Regionaal Historisch Centrum Tilburg, in een bewerkte versie afgebeeld in Doevendans 1993, p. 40).
IKAW	Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW), Amersfoort, Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek, 2002.
Minuutplan	Minuutplannen (kadastrale kaarten), 1832 (zie hiervoor www.dewoonomgeving.nl).
Rutten 1835	Kaart van de Gemeente Tilburg, J.F. Rutten, 1835.
Kaart Openbare Wegen	Kaart van de openbare wegen, voetpaden, straten, stegen enz. in de gemeente Tilburg (Tilburg 1883).
Verhees 1792	H. Verhees, Caarte Figuratieve van de Heerlijkheden Tilburg, Goirle en Riel, Aangeduid met haare gehugten, Buurten, Rivieren, Wegen, waterlopen en Grensscheidingen door H. Verhees, Geadmitt. Landmeter te Boztel, 1792.
Zijnen 1760	Diederik Zijnen, Kaarte der Heerlykheeden van Tilborg en Goirle (Tilburg 1760, gekopieerd en aangevuld door L. Langeweg in 1962).
Stiboka 1984	Bodemkaart van Nederland 1: 50.000 blad 50 Oost Tilburg, Wageningen 1984.
Stiboka 1976	Toelichting op de Bodemkaart van Nederland, schaal 1 : 50 000. Blad 45 West, 's Hertogenbosch-Wageningen 1976.
Stiboka 1977.	Geomorfologische kaart van Nederland 1: 50 000, blad 51 West en 51 Oost Eindhoven, Stiboka, Wageningen.
Stiboka 1981	Toelichting op de Bodemkaart van Nederland, schaal 1 : 50 000. Blad 51 Oost, Eindhoven-Wageningen 1981.
Stiboka, 1981	Geomorfologische kaart van Nederland 1: 50 000, blad 50 West en 50 Oost Tilburg, Stiboka, Wageningen.
Stiboka, 1984.	Bodemkaart van Nederland 1: 50 000, blad 51 West Eindhoven, Stiboka,

Wageningen.

- Ten Cate Ten Cate, J.A.M. van en M.W. v. d. Berg, Geomorfologische kaart van Nederland 1: 50 000, blad 45 West en 45 Oost 's - Hertogenbosch, Stiboka, Wageningen.
- Ten Cate 1977 J.A.M. ten Cate en G.C. Maarleveld, 1977.
Geomorfologische kaart van Nederland schaal 1: 50.000,
Toelichting op de legenda. Stichting voor Bodemkartering,
Wageningen / Rijks Geologische Dienst, Haarlem.

Bijlage 1: Boorstaten uit het DINO-bestand

ID	Dino	Bovenkant laag (m beneden maaiveld)	Onderkant laag (m beneden maaiveld)	Kleur	Hoofdgrondsoort	Zandmediaan M63	Zandmediaanklasse	Bijmenging silt	Bijmenging zand	Bijmenging humus
1	396-135-0004	0.00	1.10	zwart	zand	—	matig fijn	—	—	—
		1.10	1.70	donker-bruin	zand	140	zeer fijn	—	—	—
		1.70	2.40	wit-bruin	zand	160	matig fijn	—	—	—
		2.40	2.70	licht-bruin	zand	180	matig fijn	—	—	—
		2.70	2.90	licht-bruin	zand	220	matig grof	—	—	—
		2.90	3.10	bruin	zand	190	matig fijn	zwak siltig	—	—
		3.10	3.20	licht-bruin	zand	160	matig fijn	zwak siltig	—	—
		3.20	4.00	licht-bruin	zand	180	matig fijn	—	—	—
2	396-135-0005	0.00	1.50	zwart	zand	—	matig fijn	—	—	—
		1.50	2.10	bruin	zand	160	matig fijn	—	—	—
		2.10	2.50	donker-grijs	zand	170	matig fijn	zwak siltig	—	—
		2.50	3.40	licht-bruin	zand	200	matig fijn	—	—	—
		3.40	4.00	donker-bruin	zand	190	matig fijn	—	—	matig humeus
3	397-135-0004	0.00	1.00	zwart	zand	—	matig fijn	—	—	—
		1.00	2.40	grijs	zand	130	zeer fijn	uiterst siltig	—	—
		2.40	2.60	grijs	zand	140	zeer fijn	sterk siltig	—	—
		2.60	2.90	bruin-oranje	leem	—	—	—	sterk zandig	—
		2.90	4.00	licht-bruin	zand	160	matig fijn	zwak siltig	—	—
4	395-134-0001	0.00	0.70	zwart	zand	—	matig fijn	—	—	—
		0.70	1.00	bruin	zand	160	matig fijn	zwak siltig	—	—
		1.00	1.30	licht-grijs	zand	140	zeer fijn	uiterst siltig	—	—
		1.30	1.40	bruin	zand	160	matig fijn	—	—	—
		1.40	1.60	oranje	zand	160	matig fijn	matig siltig	—	—
		1.60	1.80	licht-grijs	zand	140	zeer fijn	uiterst siltig	—	—

ID	Dino	Bovenkant laag (m beneden maaiveld)	Onderkant laag (m beneden maaiveld)	Kleur	Hoofdgrondsoort	Zandmediaan M63	Zandmediaanklasse	Bijmenging silt	Bijmenging zand	Bijmenging humus
		1.80	2.20	wit	zand	160	matig fijn	—	—	—
		2.20	2.40	licht-bruin	zand	190	matig fijn	—	—	—
		2.40	3.00	licht-bruin	zand	180	matig fijn	zwak siltig	—	—
		3.00	3.50	donker-bruin	veen	—	—	—	—	—
		3.50	4.20	donker-bruin	veen	—	—	—	—	—
		4.20	4.40	donker-bruin	veen	—	—	—	—	—
		4.40	4.50	bruin	zand	160	matig fijn	—	—	—
5	396-135-0001	0.00	0.50	zwart	zand	—	matig fijn	zwak siltig	—	—
		0.50	1.00	licht-bruin	zand	190	matig fijn	matig siltig	—	—
		1.00	1.30	licht-bruin	zand	170	matig fijn	—	—	—
		1.30	1.90	licht-bruin	zand	190	matig fijn	—	—	—
		1.90	2.10	bruin	zand	160	matig fijn	—	—	—
		2.10	2.40	bruin	zand	160	matig fijn	matig siltig	—	—
		2.40	2.90	bruin	zand	220	matig grof	—	—	—
		2.90	4.00	licht-geel-bruin	zand	230	matig grof	—	—	—
6	396-135-0003	0.00	1.80	zwart	zand	—	matig fijn	—	—	—
		1.80	2.30	licht-bruin	zand	160	matig fijn	zwak siltig	—	—
		2.30	2.60	licht-grijs	zand	170	matig fijn	zwak siltig	—	—
		2.60	3.60	licht-grijs	zand	160	matig fijn	—	—	—
		3.60	4.00	licht-grijs	zand	160	matig fijn	matig siltig	—	—
7	396-135-0002	0.00	1.10	zwart	zand	—	matig fijn	—	—	—
		1.10	1.30	bruin	zand	160	matig fijn	uiterst siltig	—	—
		1.30	2.00	bruin	zand	170	matig fijn	—	—	—
		2.00	2.20	bruin-oranje	zand	160	matig fijn	matig siltig	—	—
		2.20	2.60	bruin	zand	160	matig fijn	—	—	—
		2.60	3.60	licht-bruin	zand	230	matig grof	—	—	—

ID	Dino	Bovenkant laag (m beneden maaiveld)	Onderkant laag (m beneden maaiveld)	Kleur	Hoofdgrondsoort	Zandmediaan M63	Zandmediaanklasse	Bijmenging silt	Bijmenging zand	Bijmenging humus
		3.60	4.00	licht-bruin	zand	270	matig grof	—	—	—
8	395-136-0005	0.00	0.50	zwart	zand	—	matig fijn	—	—	—
		0.50	1.40	licht-bruin	zand	200	matig fijn	—	—	—
		1.40	2.20	licht-geel-grijs	zand	230	matig grof	—	—	matig humeus
		2.20	2.40	bruin	zand	180	matig fijn	—	—	—
		2.40	3.40	onbekend	zand	230	matig grof	—	—	—
		3.40	3.60	licht-bruin	zand	220	matig grof	—	—	—
		3.60	4.00	onbekend	zand	240	matig grof	—	—	—

Bijlage 2: Overzicht archeologische perioden

Periode				Code	
Paleolithicum		Tot	8800	vC	PALEO
Paleolithicum	Vroeg	Tot	300.000	C14	PALEOV
Paleolithicum	Midden	300.000	- 35.000	C14	PALEOM
Paleolithicum	Laat	35.000	C14 - 8800	vC	PALEOL
Mesolithicum		8800	- 5300	vC	MESO
Mesolithicum	Vroeg	8800	- 7100	vC	MESOV
Mesolithicum	Midden	7100	- 6450	vC	MESOM
Mesolithicum	Laat	6450	- 5300	vC	MESOL
Neolithicum		5300	- 2000	vC	NEO
Neolithicum	Vroeg	5300	- 4200	vC	NEOV
Neolithicum	midden	4200	- 2850	vC	NEOM
Neolithicum	Laat	2850	- 2000	vC	NEOL
Bronstijd		2000	- 800	vC	BRONS
Bronstijd	Vroeg	2000	- 1800	vC	BRONSV
Bronstijd	Midden	1800	- 1100	vC	BRONSM
Bronstijd	Laat	1100	- 800	vC	BRONSL
IJzertijd		800	- 12	vC	IJZ
IJzertijd	Vroeg	800	- 500	vC	IJZV
IJzertijd	Midden	500	- 250	vC	IJZM
IJzertijd	Laat	250	- 12	vC	IJZL
Romeinse	Tijd	12	vC - 450	AD	ROM
Romeinse	Tijd Vroeg	12	vC - 70	AD	ROMV
Romeinse	Tijd Midden	70	- 270	AD	ROMM
Romeinse	Tijd Laat	270	- 450	AD	ROML
Middeleeuwen		450	- 1500	AD	XME
Middeleeuwen	Vroeg	450	- 1050	AD	VME
Middeleeuwen	Laat	1050	- 1500	AD	LME
Nieuwe	Tijd	1500	- heden		NT
Nieuwe	Tijd A	1500	- 1650	AD	NTA
Nieuwe	Tijd B	1650	- 1850	AD	NTB
Nieuwe	Tijd C	1850	- heden		NTC
Onbekend					XXX

Bijlage 3: Overzicht geologische perioden

Periode			C-14 jaren voor heden
Holoceen	Postglaciaal		10.000 – heden
			10.000 – heden
		Subatlanticum	3.000 – heden
		Subboreaal	5.000 – 3.000
		Atlanticum	5.000 – 7.500
		Boreaal	9.000 – 7.500
		Preboreaal	9.000 – 10.000
Pleistoceen	Weichselien		2,3 mlj – 10.000
			75.000 – 10.000
		Late Dryas	11.000 – 10.000
		Allerød	12.000 – 11.000
		Bolling	13.000 – 12.000
	Eemien		100.000 – 75.000
	Saalien		250.000 – 100.000

Bijlage IV: Lijst akoestisch onderzoek

Lijst aanvraag hogere geluidswaarden

VOLGNR	ADRESVOLUI	POSTK_WPL	Rail4m_55-68	Rail9m_55-68	Rail13m_55-68	Weg_53-58	Weg_58-68	CUM4m	CUM9m	CUM13m	MKM4m	MKM9m	MKM13m
2	BROEKHOVENSEWEG 2	5021LE TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	66						
1	BROEKHOVENSEWEG 6 A	5021LE TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	62						
1	BROEKHOVENSEWEG 8	5021LE TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	63						
1	BROEKHOVENSEWEG 8 A	5021LE TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	62						
1	BROEKHOVENSEWEG 10 -05	5021LE TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	65						
1	BROEKHOVENSEWEG 10 -06	5021LE TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	65						
1	BROEKHOVENSEWEG 10 -07	5021LE TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	65						
1	BROEKHOVENSEWEG 10 -08	5021LE TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	65						
1	BROEKHOVENSEWEG 10 -09	5021LE TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	62						
1	BROEKHOVENSEWEG 12	5021LE TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	66						
1	BROEKHOVENSEWEG 14	5021LE TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	66						
1	BROEKHOVENSEWEG 16	5021LE TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	66						
1	BROEKHOVENSEWEG 18	5021LE TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	65						
1	BROEKHOVENSEWEG 20	5021LE TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	66						
1	BROEKHOVENSEWEG 22	5021LE TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	66						
1	BROEKHOVENSEWEG 24	5021LE TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	66						
1	BROEKHOVENSEWEG 26	5021LE TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	66						
1	BROEKHOVENSEWEG 28	5021LE TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	66						
1	BROEKHOVENSEWEG 30	5021LE TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	66						
1	BROEKHOVENSEWEG 32	5021LE TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	66						
1	BROEKHOVENSEWEG 34	5021LE TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	66						
1	BROEKHOVENSEWEG 36	5021LE TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	66						
1	BROEKHOVENSEWEG 38	5021LE TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	67						

1	BROEKHOVENSEWEG 40	5021LE TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	67						
1	BROEKHOVENSEWEG 40 A	5021LE TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	66						
1	BROEKHOVENSEWEG 40 B	5021LE TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	66						
1	BROEKHOVENSEWEG 40 C	5021LE TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	66						
1	BROEKHOVENSEWEG 40 D	5021LE TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	66						
1	BROEKHOVENSEWEG 40 E	5021LE TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	66						
1	BROEKHOVENSEWEG 40 F	5021LE TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	66						
1	BROEKHOVENSEWEG 40 G	5021LE TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	66						
1	BROEKHOVENSEWEG 40 H	5021LE TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	66						
1	BROEKHOVENSEWEG 40 I	5021LE TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	66						
1	BROEKHOVENSEWEG 40 J	5021LE TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	65						
1	BROEKHOVENSEWEG 40 K	5021LE TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	66						
1	BROEKHOVENSEWEG 40 L	5021LE TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	66						
1	BROEKHOVENSEWEG 40 M	5021LE TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	66						
1	BROEKHOVENSEWEG 42	5021LE TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	67						
1	BROEKHOVENSEWEG 42 J	5021LE TILBURG	0,00	0,00	0,00	54	0						
1	BROEKHOVENSEWEG 42 K	5021LE TILBURG	0,00	0,00	0,00	55	0						
1	BROEKHOVENSEWEG 42 L	5021LE TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	58						
1	BROEKHOVENSEWEG 42 M	5021LE TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	65						
1	BROEKHOVENSEWEG 46	5021LE TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	66						
1	BROEKHOVENSEWEG 48	5021LE TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	66						
1	BROEKHOVENSEWEG 48 A	5021LE TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	66						
1	BROEKHOVENSEWEG 48 B	5021LE TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	66						
1	BROEKHOVENSEWEG 48 C	5021LE TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	66						

1	BROEKHOVENSEWEG 48 D	5021LE TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	66						
1	BROEKHOVENSEWEG 48 E	5021LE TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	66						
1	BROEKHOVENSEWEG 48 F	5021LE TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	66						
1	BROEKHOVENSEWEG 48 G	5021LE TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	66						
1	BROEKHOVENSEWEG 48 H	5021LE TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	66						
1	BROEKHOVENSEWEG 50	5021LG TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	66						
1	BROEKHOVENSEWEG 50 A	5021LG TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	66						
1	BROEKHOVENSEWEG 50 B	5021LG TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	66						
1	BROEKHOVENSEWEG 50 C	5021LG TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	66						
1	BROEKHOVENSEWEG 50 D	5021LG TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	66						
1	BROEKHOVENSEWEG 50 E	5021LG TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	66						
1	BROEKHOVENSEWEG 50 F	5021LG TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	66						
1	BROEKHOVENSEWEG 50 G	5021LG TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	66						
1	BROEKHOVENSEWEG 52	5021LG TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	66						
1	BROEKHOVENSEWEG 54	5021LG TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	67						
1	BROEKHOVENSEWEG 54 -01	5021LG TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	67						
1	BROEKHOVENSEWEG 54 -02	5021LG TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	67						
1	BROEKHOVENSEWEG 54 -03	5021LG TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	67						
1	BROEKHOVENSEWEG 54 -04	5021LG TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	67						
1	BROEKHOVENSEWEG 54 -05	5021LG TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	58						
1	BROEKHOVENSEWEG 54 -06	5021LG TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	58						
1	BROEKHOVENSEWEG 54 -07	5021LG TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	58						
1	BROEKHOVENSEWEG 54 -08	5021LG TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	58						
1	BROEKHOVENSEWEG 56	5021LG TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	68						

1	BROEKHOVENSEWEG 58	5021LG TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	68							
1	BROEKHOVENSEWEG 60	5021LG TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	68							
1	BROEKHOVENSEWEG 62	5021LG TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	68							
1	BROEKHOVENSEWEG 64	5021LG TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	68							
1	BROEKHOVENSEWEG 68	5021LG TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	68							
1	BROEKHOVENSEWEG 88 A	5021LH TILBURG	0,00	0,00	0,00	54	0							
1	BROEKHOVENSEWEG 130	5021LJ TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	59							
1	BROEKHOVENSEWEG 130 A	5021LJ TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	62							
1	BROEKHOVENSEWEG 130 H	5021LJ TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	59							
1	BROEKHOVENSEWEG 130 O	5021LJ TILBURG	0,00	0,00	0,00	56	0							
1	BROEKHOVENSEWEG 130 S	5021LJ TILBURG	0,00	0,00	0,00	55	0							
1	BROEKHOVENSEWEG 136 A	5021LJ TILBURG	0,00	0,00	0,00	54	0							
1	BROEKHOVENSEWEG 160	5021LJ TILBURG	0,00	0,00	0,00	56	0							
1	PIUSSTRAAT 42	5038WT TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	65							
1	PIUSSTRAAT 46	5038WT TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	66							
1	PIUSSTRAAT 48	5038WT TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	65							
4	PIUSSTRAAT 50	5038WT TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	65							
4	PIUSSTRAAT 52	5038WT TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	66							
4	PIUSSTRAAT 54	5038WT TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	67							
4	PIUSSTRAAT 56	5038WT TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	67							
1	PIUSSTRAAT 74	5038WT TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	68							
1	PIUSSTRAAT 76	5038WT TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	68							
1	PIUSSTRAAT 80	5038WT TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	68							
1	PIUSSTRAAT 82	5038WT TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	68							

1	PIUSSTRAAT 84	5038WT TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	68								
1	PIUSSTRAAT 84 A	5038WT TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	68								
1	PIUSSTRAAT 84 B	5038WT TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	68								
1	PIUSSTRAAT 84 C	5038WT TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	68								
1	PIUSSTRAAT 84 D	5038WT TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	68								
1	PIUSSTRAAT 84 E	5038WT TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	68								
1	PIUSSTRAAT 84 F	5038WT TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	68								
1	PIUSSTRAAT 86	5038WT TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	68								
1	PIUSSTRAAT 90	5038WT TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	68								
1	PIUSSTRAAT 96	5021JC TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	68								
1	PIUSSTRAAT 88	5038WT TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	67								
1	PIUSSTRAAT 138	5021JD TILBURG	0,00	0,00	0,00	56	0								
2	PIUSSTRAAT 62 A	5038WT TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	66								
2	PIUSSTRAAT 62 B	5038WT TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	67								
2	PIUSSTRAAT 62 C	5038WT TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	67								
2	PIUSSTRAAT 62 D	5038WT TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	67								
1	PIUSSTRAAT 46 A	5038WT TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	66								
1	PIUSSTRAAT 44	5038WT TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	65								
1	PIUSSTRAAT 72	5038WT TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	68								
1	PIUSSTRAAT 72 A	5038WT TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	68								
1	PIUSSTRAAT 106 A	5021JC TILBURG	0,00	0,00	0,00	0	68								

BIJLAGE V
Gebruikte invoergegevens en aannamen akoestisch
onderzoek

De berekeningen zijn uitgevoerd door TNO met hun rekenprogramma URBIS. De invoergegevens zijn door de gemeente Tilburg aangeleverd.

Gebouwen

Voor de ligging van de gebouwen is uitgegaan van de GBKT. Voor de gebouwhoogten is uitgegaan van de uitsnede uit het Algemeen Hoogtebestand Nederland (AHN)

Op locaties waar door omissies in het AHN geen gegevens bekend waren is uitgegaan van een gebouwhoogte van 10 meter.

De GBA Tilburg is gekoppeld aan de ligging van de gebouwen. Op deze manier zijn de gebouwen onderverdeeld in woningen ten behoeve van de berekening van de milieubelasting

Bodemgebieden

De ingevoerde bodemgebieden zijn onderscheiden in:

1 (= akoestisch zacht) buiten de bebouwde gebieden;

0,5 binnen de bebouwde gebieden;

0 (=akoestisch hard) voor plaatsen met verharding (op basis van het wegdektypenbestand) en op wateroppervlakken.

Verkeersintensiteiten

De berekeningen zijn gebaseerd op de verkeersintensiteiten en verkeersverdeling, zoals die volgen uit het verkeersmodel van verkeersbureau Goudappel-Coffeng. Het betreft de prognoses voor 2015, opgesteld in 2003. Het percentage vrachtverkeer is aangeleverd door Goudappel Coffeng.

Snelheden

Als wegvaksnelheden wordt voor de Ringbaan Zuid, het Piusplein, de Broekhovenseweg en de Bisschop Zwijsenstraat uitgegaan van 50 km per uur. Bij de overige wegen in het plangebied bedraagt de maximum snelheid 30 km/uur.

BIJLAGE VI ADVIEZEN WATERBEHEERDERS

1.795
Waterschap
De Dommel

Gemeente Tilburg
T a v. de heer A. Gil Cantabrana
Postbus 90.155
5000 LH TILBURG

GEMEENTE TILBURG	
Datum	08 DEC 2006
Dienst	
Sectie	BOUW RI
Reg. nr	160230

Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel

Tel (0411) 618 618
Fax (0411) 618 688
info@dommel.nl
www.dommel.nl

Boxtel : 6 december 2006 behandeld door : Erik van Kronenburg
ons kenmerk : U-06-05843 doorkiesnummer : (0411) 661 060
uw kenmerk : e-mail adres : evkronenburg@dommel.nl
onderwerp : wateradvies bijlagen :
beheerbestemmings- verzonden : 07 DEC 2006
plan 'Fatima te Tilburg'

Geachte heer Gil Cantabrana,

Op 27 november heeft u per email verzocht om een wateradvies af te geven voor het beheerbestemmingsplan 'Fatima te Tilburg'.

Ik geef een voorlopig wateradvies voor deze ontwikkeling.

In het bestemmingsplan wordt een deel van de te ontwikkelen "Blauwe ader" gerealiseerd. De "Blauwe ader" gaat in de toekomst overtollig hemelwater transporteren naar een oppervlaktewater met voldoende afvoercapaciteit. Om de ontwikkeling in de toekomst mogelijk te maken verzoek ik u het te volgen traject van de "Blauwe ader" op de plankaart aan te geven en in de voorschriften op te nemen.

Op 13 oktober 2005 zijn tussen gemeente Tilburg en Waterschap De Dommel afspraken gemaakt over de te volgen procedure voor het actualiseren van de 29 beheerbestemmingsplannen. De destijds gemaakte keuzes zijn nog steeds actueel. In een bestemmingsplan wordt de huidige situatie beschreven en worden bestemmingen op de plankaart aangegeven en in de voorschriften opgenomen. Voor de beoordeling van het aspect water kan in deze fase worden volstaan met het geven van een voorlopig wateradvies op de aangeleverde algemene beschrijving van het plangebied. Het waterschap dient een bestemmingsplan, naast deze algemene beschrijving over water, ook te beoordelen op de bestemmingen op de plankaart en hoe dit in de voorschriften is overgenomen. Om dit te borgen is het noodzakelijk om het voorontwerp bestemmingsplan te beoordelen. Ik verzoek u het waterschap in het kader van het wettelijk vooroverleg artikel 10 BRO een voorontwerp bestemmingsplan aan te bieden. Ik geef op het voorontwerp bestemmingsplan een definitief wateradvies af.

Heeft u nog vragen? Neem dan gerust tijdens kantooruren contact op met Erik van Kronenburg van het stroomgebied Beneden Dommel en Zandleij via telefoonnummer (0411) 661 060.

Met vriendelijke groet,
Waterschap De Dommel


Anita van de Looy
procesmanager Ontwikkelen externe plannen

naar ontwerp van architect J. Bedaux, gebouwd op initiatief van bouwpastoor P.A. van der Velden in opdracht van de Tilburgsche Bouwvereniging.

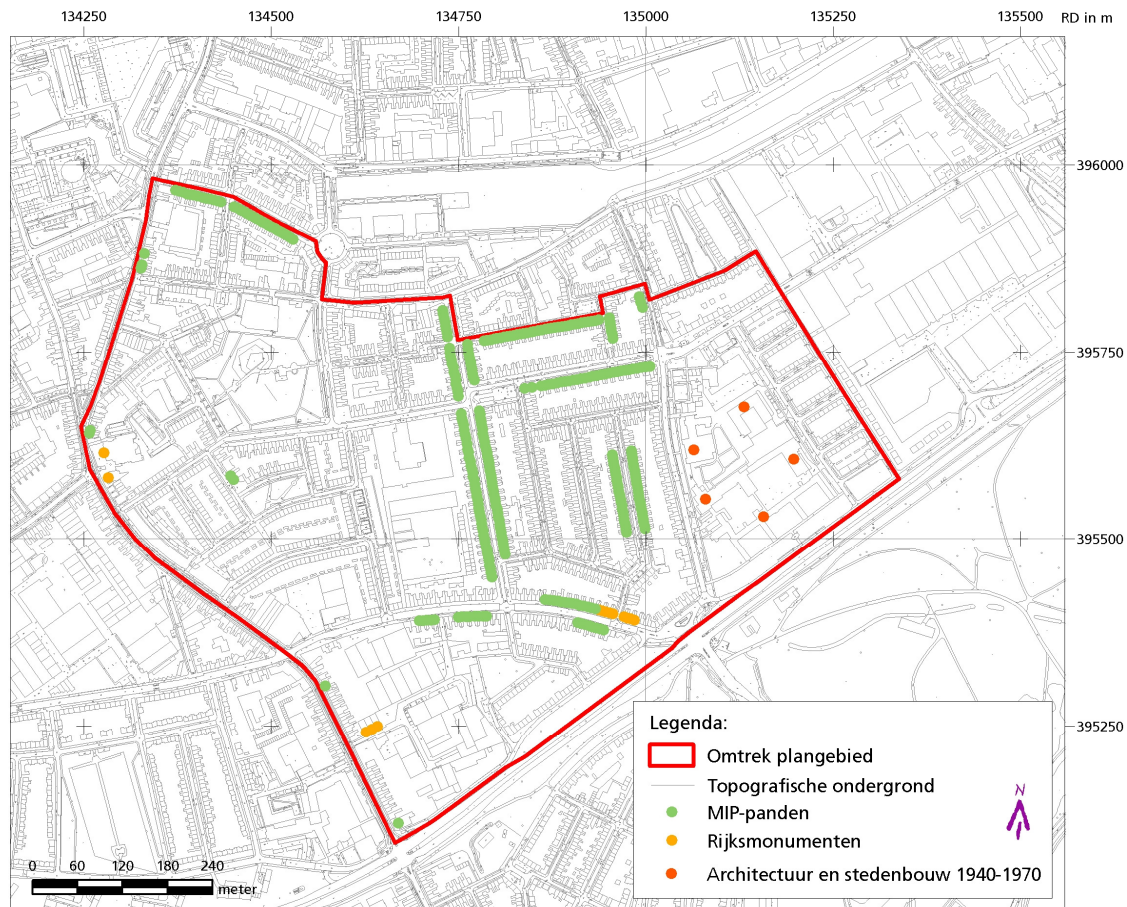


Fig. 2: Waardevolle en/of kenmerkende objecten in het plangebied Fatima 2007.
Bron: Gemeente Tilburg.

Structuren

Uit het BILAN-rapport⁹ blijkt dat het plangebied tot in het begin van de twintigste eeuw doorkruist werd door een aantal wegen en paden, die mogelijk teruggaan op een zeer oud padenpatroon. Bij de aanleg van de stadswijk is een groot deel van het netwerk van wegen en paden verloren gegaan. Het tracé van enkele van deze wegen en paden is echter nog deels herkenbaar in het huidige wegenpatroon:

- Stevenzandsestraat-Vendeliersstraat
- Kruisvaarderstraat
- Groenstraat
- Piusstraat
- Broekhovenseweg

Uit de periode 1940-1970 zijn de volgende kenmerken van bovengemiddelde waarde in het plangebied Fatima 2007 bewaard gebleven¹⁰:

- de Ringbanen Oost en Zuid als stedelijke hoofdroutes en de interne wijkontsluitingsweg
- in aansluiting op het vooroorlogse Leypark (ten zuiden van het plangebied) de groenstrook aan de Ringbaan Zuid.

⁹ Van Dijk & De Boer 2006 (concept), CHW internetversie maart 2005.
¹⁰ STOA 2005.

8.2.4. Richtlijnen en voorwaarden

Archeologie

De resultaten van het archeologisch inventariserend bureauonderzoek met inbegrip van de indicatieve periodenkaart van het plangebied, vormen, in combinatie met de vigerende verwachtingskaart(en) en de bekende archeologische waarnemingen, de basis voor advisering en toetsing betreffende archeologische waarden en eventueel vooronderzoek bij ruimtelijke ontwikkelingen en met name vrijstellings- en andere voor archeologie van toepassing zijnde vergunningsprocedures op een bepaalde locatie. Zeker indien het bodemarchief van een bepaald terrein (vermoedelijk) nog niet verstoord is, is nader onderzoek naar eventuele archeologische sporen en vondsten aan de orde (zie Fig. 1).

- a. *Gebied met (middel)hoge archeologische verwachting:* bij planvorming (c.q. bouw aanvragen) waarbij sprake is van grondverzet geldt, in die locaties die op de waarschuwingskaart een aanduiding hebben van (middel)hoge archeologische verwachting, advies- en/of onderzoeksplicht inzake archeologie. Deze verplichting geldt bovendien op grond van rijks- en provinciaal beleid voor vrijstellingsprocedures, bestemmingsplanprocedures en MER-plichtige projecten.
- b. *Archeologisch waardevol terrein:* aanlegvergunning met als voorwaarde archeologisch vooronderzoek bij planologische ontwikkelingen voor locaties aangeduid op de plankaart als terrein met bestemming archeologie.

Cultuurhistorie

De beschermde monumenten en gebieden (rijks- en gemeentelijke monumenten en beschermde stadsgezichten) vallen onder separate besluitvormingsprocedures, met name de Monumentenwet 1988 en de Monumentenverordening gemeente Tilburg. In geval van wijziging van bestemmingen van percelen waarop deze wet- en regelgeving van toepassing is, zal de cultuurhistorische waarde een afwegingsfactor zijn (zie Fig. 2 en paragraaf 2.3.1).

De cultuurhistorisch waardevolle objecten en structuren, zoals opgenomen in het MIP (en niet (later) voorzien van een geautoriseerde status (rijks- of gemeentelijk monument)) en die uit de naoorlogse periode (wederopbouw) hebben geen officieel beschermde status. Desondanks dient in eventuele plantontwikkeling rekening gehouden te worden met deze elementen, waarbij gestreefd dient te worden naar behoud. Hergebruik verdient de voorkeur boven sloop en vervangende nieuwbouw (zie Fig. 2 en paragraaf 2.3.1).

10 Financiële uitvoerbaarheid

Binnen het plangebied ligt één veranderingsgebied waar momenteel nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. Het gaat hierbij om de locatie van het zogenaamde Phoenix-terrein gelegen aan de Mechtildisstraat.

Deze ontwikkelingen zijn reeds opgestart door gemeentelijk en particulier initiatief. Bij de daarvoor benodigde vrijstellingsprocedure is reeds aangegeven dat deze veranderingsgebieden economisch uitvoerbaar zijn.

In geval een toekomstige ontwikkeling binnen het bestemmingsplan een gemeentelijke grondexploitatie betreft, zal afhankelijk van het te verwachten resultaat een prioriteitenafweging gemaakt moeten worden waarna, bij positieve besluitvorming, de dekking binnen de Beleidsanalyse Grondexploitatie verantwoord zal worden. Derhalve worden alleen gemeentelijke exploitatieplannen in uitvoering genomen waarvan het resultaat gedekt is.

Ingeval een toekomstige ontwikkeling binnen het bestemmingsplan een particuliere grondexploitatie betreft en er voor het realiseren van het plan voorzieningen van openbaar nut nodig zijn, is de Exploatieverordening Gemeente Tilburg 2001 van toepassing. In deze gevallen, waar de gemeente zelf geen grond exploiteert en de voorzieningen en overige kosten dus niet zelf in de grondprijs kan verdisconteren, wordt doorgaans met initiatiefnemers een exploitatieovereenkomst gesloten op basis van de genoemde verordening. In deze overeenkomst worden alle gemeentelijke kosten bij de initiatiefnemers in rekening gebracht, zoals de gemeentelijke plan- en apparaatskosten, de kosten 'Reserve Bovenwijkse Voorzieningen' en kosten van voorzieningen van openbaar nut, waaronder herstel van aangebrachte schade. Eveneens wordt een planschadeovereenkomst afgesloten. Door het afsluiten van een exploitatieovereenkomst en planschadeovereenkomst zijn deze plannen kosten neutraal voor de gemeente en derhalve economisch uitvoerbaar.

In geval er sprake is van bodemverontreiniging zullen de saneringskosten in het resultaat meegenomen worden wanneer in de praktijk blijkt dat deze kosten niet op de aankoopprijs in mindering kunnen worden gebracht óf dat deze kosten niet op de vervuiler te verhalen zijn. Bij particulier initiatief zullen de kosten op de particuliere exploitant worden verhaald door middel van een af te sluiten exploitatieovereenkomst indien de sanering door de gemeente wordt uitgevoerd.

Met betrekking tot de sanering van overlast gevende en ruimtelijk slecht passende functies/bedrijventerreinen kan bij gewenste bedrijfsverplaatsingen binnen dit gebied, afhankelijk van de daarvoor beschikbare middelen, een beroep gedaan worden op het budget voor verplaatsing milieuhinderlijke bedrijven opgenomen in het stadsprogramma. Eventuele kosten voor de herinrichting van het openbaar gebied zullen worden gedekt binnen het Stadsprogramma (onderhoud wegen en onderhoud groen). Voorts zal een beroep worden gedaan op subsidies.

Gelet op bovenstaande is het onderhavige plan economisch uitvoerbaar.

11 Procedure

11.1 artikel 10 BRO-overleg

Instantie	Datum verzending	Datum ontvangst	Opmerkingen?
Dienst ROH provincie	27 september 2007	7 november 2007	ja
Rijkswaterstaat	27 september 2007	10 oktober 2007	nee
VROM inspectie	27 september 2007	Niet ontvangen	nee
Waterschap	27 september 2007	7 november 2007	ja
Gasunie	27 september 2007	3 oktober 2007	nee
KPN	27 september 2007	Niet ontvangen	nee
Essent	27 september 2007	18 oktober 2007	nee
Kamer van Koophandel	27 september 2007	18 oktober 2007	ja
Stichting Koningshaven	27 september 2007	17 oktober 2007	ja

Wijkbestuur Koningshaven

Wij pleiten er nadrukkelijk voor dat het blok bestaande uit de gebouwen pastorie, fratershuis en aanleunwoningen behouden blijven. Zij zijn naar onze overtuiging beeldbepalend voor de wijk en hebben ook een grote nostalgische waarde voor de huidige bewoners in de wijk. Aanvullend zouden wij willen opmerken dat het fratershuis medio volgend jaar leeg komt. Het lijkt ons een uitstekend idee om dat gebouw te bestemmen als toekomstig wijkgebouw Fatima. De huidige kubus, een zeer onaantrekkelijk gebouw, komt daarmee vrij en kan daarmee (wat ons betreft) verdwijnen.

Het verkeer en daarmee de veiligheid moeten meer dan voldoende aandacht krijgen in de toekomstige ontwikkelingen. We maken ons vooral ernstig zorgen over het aantal parkeerplaatsen. Nu al veroorzaakt dat de nodige problemen en overlast.

De groenvoorziening en speelgelegenheid voor kinderen, evenals een "honk" voor de oudere jeugd worden onvoldoende belicht en dreigen daarmee ten onrechte het "slachtoffer" te worden van deze nieuwe plannen. Met een "honk" voor de oudere jeugd bedoelen wij een ruimte op een plaats waar het geen overlast bezorgt voor omwonenden.

Bij dit alles hoort ook een meer open en veilige verbinding van de wijk over of onder de Ringbaan Zuid met het Leypark. Een brug of tunnelverbinding is noodzakelijk. Zowel de jeugd als de ouderen uit st. Josephzorg zullen daar een dankbaar en veilig gebruik van maken.

Standpunt gemeente:

Het fratershuis, de aanleunwoningen en de pastorie zijn als zodanig bestemd in het onderhavige bestemmingsplan. Het fratershuis heeft de bestemming "maatschappelijke doeleinden" zodat aldaar de vestiging van een wijkcentrum mogelijk zou kunnen zijn.

Het bestemmingsplan Fatima 2007 is een beheerbestemmingsplan. Dit betekent dat voornamelijk de bestaande situatie wordt vastgelegd en geen ontwikkelingen worden meegenomen. Het bestemmen van een jeugdhonk en de bouw van een brug of tunnel alsmede het wegbestemmingen van De Kubus zijn ontwikkelingen waarvoor, indien gewenst, een aparte procedure dient te worden gevolgd. In het kader van deze nieuwe ontwikkelingen dient te worden voldaan aan de geldende parkeernorm zodat parkeerproblemen zoveel mogelijk voorkomen worden.

Kamer van Koophandel

- de figuur waarnaar op pagina 20 van de toelichting wordt verwezen ontbreekt.
- De 2^e alinea van de toelichting over woonwerkmilieu op pagina 20 van de toelichting is voor Tilburgse begrippen vrij negatief geformuleerd en niet concreet.
- In paragraaf 3.6 wordt gesproken over het Voltterrein. Dit terrein is niet op de plankaart

opgenomen en ligt daarmee niet in het plangebied. Het binnenwijkse bedrijventerrein Broekhovenseweg wel!

- De aanduiding B uit paragraaf 13.1.2 van de voorschriften en de maximaal toelaatbare hindercategorie 5a komen niet terug op de plankaart. In de lijst van bedrijven met afwijkende milieucategorie is dat bedrijf ook niet terug te vinden. Als het gaat om Indoor Karting Tilburg op het Voltterrein valt dit bedrijf buiten het plangebied Fatima.
- In paragraaf 7.12 is de zin onder punt 2 niet afgemaakt.
- De vermelding op de plankaart achter de gebiedsgerichte bestemming BB van de mogelijkheid van milieucategorie 6 lijkt niet gepast. Op de plankaart komt alleen 2 voor.

Standpunt gemeente:
Adviezen overgenomen.

Waterschap

- In de voorschriften, artikel 7.24 is water een medebestemming in de functie groenvoorzieningen. In artikel 24 wordt de functie uitgewerkt, maar de medefunctie water komt niet terug. Ik verzoek u om deze hier op te nemen;
- In de waterparagraaf (4.10 in de toelichting) komt de Blauwe ader Leijpark aan de orde. Ik wil u verzoeken deze als aanduiding op te nemen op de plankaart, zoals wij reeds aangegeven hebben in onze eerdere reactie van 6 december 2006 (ons kenmerk U-06-06843). Een kopie van de ligging heb ik toegevoegd.

Standpunt gemeente:

- Advies overgenomen
- De blauwe ader nemen wij niet op op de bestemmingsplankaart nu hieraan geen voorschriften zijn verbonden.

Directie ROH Provincie

1. De bebouwing gelegen aan de oude linten van de Broekhovenseweg, de Piusstraat en een klein stukje Bisschop Zwijssenstraat kan vervangen worden door gestapelde woningbouw. Het betreft gronden bestemd voor gemengde doeleinden. Op de gronden is een maximale hoogte toegestaan van 15 meter. Langs de 'hoofdstructuur nieuwe gebieden' c.q. overige gebieden is gestapelde woningbouw mogelijk via vrijstelling. Voor deze locaties is een akoestisch onderzoek en een onderzoek naar de luchtkwaliteit opgesteld. Tevens is onderzoek naar externe veiligheid uitgevoerd. Daarbij wordt aangegeven dat binnen het invloedsgebied van 310 meter van het vulpunt van gastank van de NV BBA de verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden. Gesteld wordt dat het plan een beheersbestemmingsplan is en dat het aantal woningen niet mag worden uitgebreid. Het is niet duidelijk hoe dit zich verhoudt tot de mogelijkheid van de bouw van gestapelde woningen. Verzocht wordt om de paragraaf externe veiligheid hierop aan te vullen. (Cat II)
2. Op de gronden bestemd voor 'Gemengde doeleinden' kunnen via vrijstelling enkele honderden woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad. In de voorschriften is geen maximaal aantal woningen opgenomen. Indien u deze mogelijke plancapaciteit daadwerkelijk wil gaan benutten, moet hiermee rekening worden gehouden in het woningbouwprogramma. Geadviseerd wordt te bezien of het wenselijk is om in de voorschriften een maximaal aantal te bouwen woningen op te nemen, eventueel gefaseerd per periode indien het totale gemeentelijke programma daar aanleiding toe geeft. (Cat III)
3. Op gronden bestemd voor 'Gemengde doeleinden' is rechtstreeks detailhandel mogelijk op bouwpercelen welke op de plankaart als zodanig zijn aangeduid. Via een vrijstellingsbevoegdheid is detailhandel mogelijk indien de vestigingsplaats is gelegen langs de 'hoofdstructuur oude gebieden' zoals op een kaart in de bijlage bij de voorschriften is aangegeven. Hieronder vallen onder andere de Groenstraat en Broekhovenseweg. Criteria waaraan getoetst wordt bij het verlenen van vrijstelling ontbreken in de voorschriften. De toename aan detailhandel is niet nader onderbouwd middels een DPO. Door deze regeling kan het aantal detailhandelsvestigingen ongelimiteerd toenemen, wat gevolgen kan hebben voor de voorzieningenstructuur van (een deel van) de gemeente. Verzocht wordt om de regeling nader te onderbouwen dan wel aan te passen. (Cat II)
4. Het plan biedt de mogelijkheid om via een binnenplanse vrijstelling (lid 26.13) detailhandel toe te staan in de woonbestemming tot 100 m² v.v.o. We achten een dergelijke ontwikkeling niet wenselijk. Detailhandel dient zich te concentreren in kernwinkelcentra dan wel nevenwinkelcentra op stadsdeel-, wijk- en buurtniveau. (Cat II)
5. Volgens de bestemming 'Bedrijven' (lid 13.1.2.b) bedraagt de maximale toelaatbare hindercategorie voor functies of activiteiten uit de bijgevoegde bedrijvenlijst categorie 5a. Deze categorie is niet aanvaardbaar in de directe nabijheid van een woonomgeving. (Cat I)
6. Een aantal gevestigde bedrijven welke onder een te zware milieucategorie vallen zijn op de

plankaart aangeduid met een perceelsgerichte bestemming. Tevens is in bijlage 2 van de voorschriften een overzicht opgenomen van deze afwijkende bedrijven. Op de wijze zoals het voorschrift nu is opgesteld, kunnen op gronden waar te zware bedrijvigheid is gevestigd na vertrek van het betreffende bedrijf alle vormen van zware bedrijvigheid zich vestigen. Gezien de korte afstand tot de woonomgeving is vestiging van dergelijke zware bedrijvigheid niet gewenst. De bepaling wordt gemist dat uitsluitend de afwijkende zware bedrijven zijn toegestaan en er zich geen andere zware bedrijven mogen vestigen. (Cat II)

7. De bestemming Bedrijven 'B' wordt gemist in de legenda. (Cat III)
8. De bepaling in artikel 5.3.4 laat via vrijstelling bedrijfsmatige activiteiten toe in categorie 1 en 2, waarbij de vrijstellingsbepaling voor beroepsmatige activiteiten in een woning (artikel 7.2) van overeenkomstige toepassing wordt verklaard. Laatstgenoemde bepaling laat echter uitsluitend activiteiten toe in categorie 1. Dit sluit beter aan bij een woonomgeving. Verzocht wordt om de bepaling in artikel 5.3.4 aan te laten sluiten bij de bepaling in artikel 7.2. (Cat II)
9. In artikel 27.1 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het plan te wijzigen ten behoeve van de reconstructie van een bouwblok/bouwperceel waarvan de functie wordt beëindigd. Niet is duidelijk in welke bestemming de gronden kunnen worden gewijzigd en of dit aansluit met ons beleid zoals verwoord in de Handleiding voor ruimtelijke plannen – Bedrijventerreinen, kantoren, voorzieningen en detailhandel, 20 juli 2004. Verzocht wordt om de wijzigingsbevoegdheid nader te concretiseren waarbij wordt aangesloten op voorgenoemde beleidsnota. (Cat II)
10. Volgens artikel 5 en artikel 18 (Verkeer en verblijf) is het gebruik van gronden voor diverse evenementen en markten toegestaan. Daarbij kunnen grote concentraties mensen aanwezig zijn. In de toelichting dient onderbouwd te worden hoe dit zich verhoudt tot inrichtingen met risicocontouren en transport van gevaarlijke stoffen. (Cat II)
11. In het plangebied komen rijksmonumenten, gemeentelijk monumenten en MIP-panden voor. De rijks- en gemeentelijke monumenten zijn op de plankaart aangeduid. De MIP panden zijn niet aangeduid. Verzocht wordt om de MIP panden een passende regeling op te nemen waardoor de panden beschermd worden. (Cat III)
12. Volgens verschillende bestemmingen in de voorschriften zijn gronden op de plankaart aangeduid als beschermd stadsgezicht. Op de plankaart ontbreekt een dergelijke aanduiding. Verzocht wordt om de voorschriften en de plankaart op elkaar aan te laten sluiten. (Cat III)
13. Op de plankaart ontbreekt de aanduiding van de plangrens.gevraagd wordt om deze op te nemen. (Cat III)
14. De volgorde van bestemmingen en de benamingen op de plankaart, in de voorschriften en in de inhoudsopgave komen niet met elkaar overeen. Om de duidelijkheid en leesbaarheid te vergroten, wordt gevraagd om dit op elkaar aan te laten sluiten. (Cat III)

Standpunt gemeente:

1. Paragraaf aangepast.
2. Het woningbouwprogramma van de gemeente Tilburg houdt alleen rekening met feitelijke plannen, niet met in theorie mogelijk te bouwen woningen. Wij achten het niet wenselijk aantallen of faseringen aan te brengen in het onderhavig bestemmingsplan, te meer omdat wij betreffende bebouwingsmogelijkheden in het stedelijk gebied slechts een minimum aantal te bouwen woningen hebben vastgesteld en geen maximaal aantal.
3. Nadere onderbouwing opgenomen in de toelichting.
4. De gemeente acht het wenselijk om in woongebieden, teneinde de differentiatie te vergoten, kleinschalige detailhandel mogelijk te maken. Nu het gaat om een vrijstellingsmogelijkheid heeft de gemeente tevens de mogelijkheid een vrijstellingsverzoek te weigeren indien detailhandel op een bepaalde plaats niet wenselijk wordt geacht. Daarnaast wordt 100 m² als zodanig kleinschalig beschouwd dat slechts sprake kan zijn van buurtwinkeltjes. Als extra voorwaarde is opgenomen dat er geen negatief effect op de bestaande verzorgingsstructuur mag optreden.
5. Advies overgenomen.
6. Advies overgenomen.
7. De bestemming "B" staat niet in de legenda omdat deze niet voorkomt op de plankaart. In de voorschriften is de bestemming wel opgenomen omdat de bepalingen van de wel voorkomende bestemming "BB" ernaar verwijzen.
8. Advies overgenomen.
9. Het niet exact opnemen van bestemmingen waarin gewijzigd kan worden is doelbewust zo gekozen zodat de gemeente de mogelijkheid heeft naar de wensen van dat bepaalde moment ongewenste ontwikkelingen te voorkomen dan wel gewenste ontwikkelingen te bevorderen. In artikel 16.2.1 is wel opgenomen welke wijzigingen uitgesloten zijn.
10. Extra toelichting opgenomen.
11. Wij hebben ervoor gekozen MIP panden niet te regelen in bestemmingsplannen.
12. Advies overgenomen.
13. Advies overgenomen.
14. Advies overgenomen.

11.2 Inspraak

Gedurende de inspraaktermijn zijn geen reacties binnengekomen.