

Blaak Oost 2007

Toelichting

1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot planontwikkeling

De Wet 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 uit verschillende decennia. 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. Hierbij is aansluiting gezocht bij de SVBP 2006 (Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen) en IMRO 2006 (informatie model Ruimtelijke Ordening). In tegenstelling tot het oude bestemmingsplannenbestand, 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 gemeente met actuele bestemmingsplanregelingen te bestrijken. Met het maken van deze bestemmingsplannen worden de volgende doelen bereikt:

- I. vastleggen van bestaande functies en bouwmassa's, waarbij mogelijkheden voor uitbreidingen en veranderingen worden geboden;
- 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 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, vrijstellingsmogelijkheden, e.d.

Nieuwe (grootschalige) ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk is, zoals bijvoorbeeld de aanleg van nieuwe woonwijken, herontwikkeling en herstructureringsopgaven, worden niet in beheerbestemmingsplannen opgenomen. Deze volgen hun eigen planologische procedure.

1.2 Nadruk op beheer

Dit bestemmingsplan betreft een actualisatie van de voor het van kracht worden van dit plan 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. Voor delen van de vigerende plannen is daarnaast vrijstelling verleend, om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. 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 de 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 lang bestaande regeling in de Bouwverordening. Wat dit concreet voor dit bestemmingsplan betekent zal worden toegelicht in hoofdstuk 5. Het bestemmingsplan wordt gemaakt om tot een goede 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 bijlagen behorende bij het bestemmingsplan, al blijft ieder beheerbestemmingsplan een maatwerkproduct, toegesneden op het gebied waarvoor het gemaakt is.

2 Beschrijving gebied

2.1 Ligging plangebied

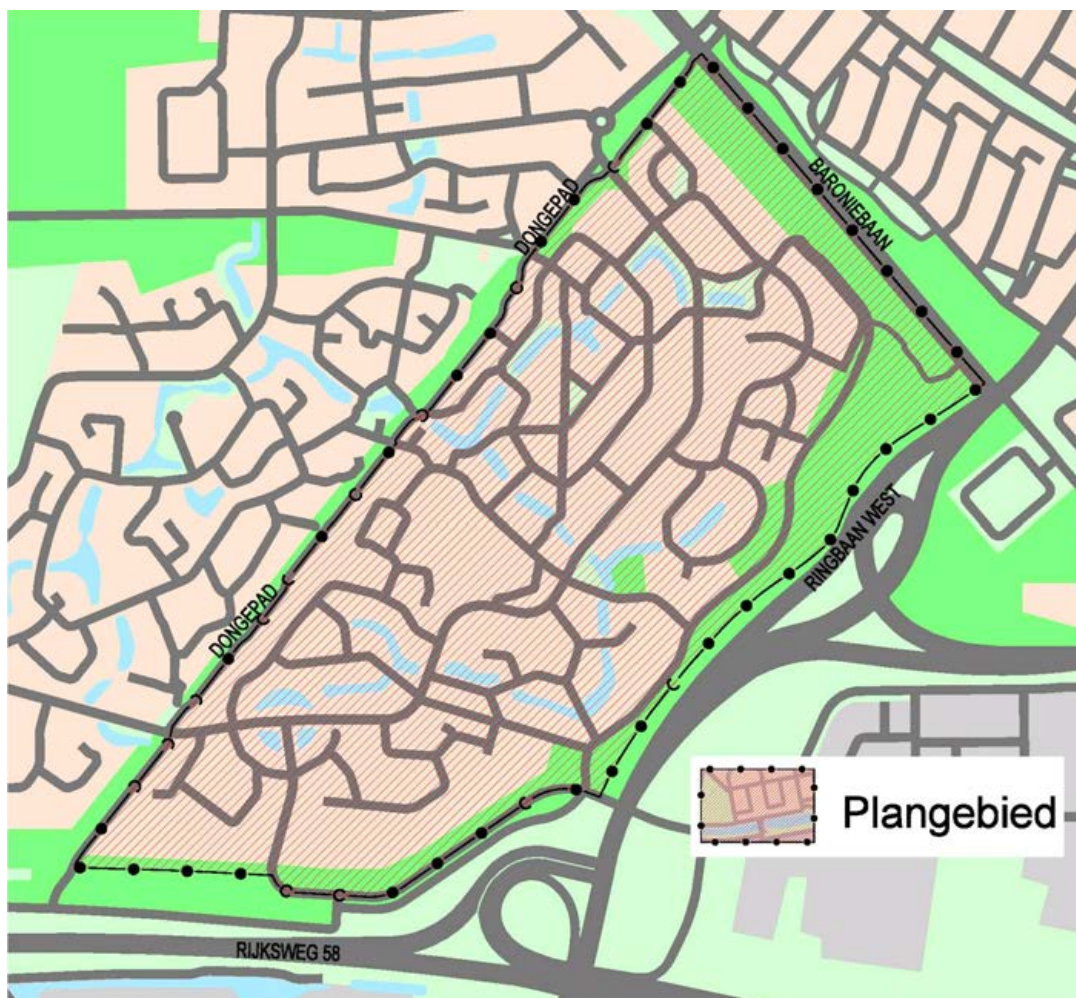
De Blaak is een wijk binnen Tilburg, gelegen in het zuid-westen van Tilburg. De wijk wordt begrensd door de Baroniebaan aan de noordkant, de Blaakweg aan de oostkant en aan de zuidzijde door de A58. Aan de westzijde kan het buitengebied als grens van de Blaak bestempeld worden.

Deze wijk telt ongeveer 6.500 inwoners (GBA, 2006) en het totaal aantal woningen in de Blaak bedraagt ruim 2.000 (Woningcartotheek, 2004).



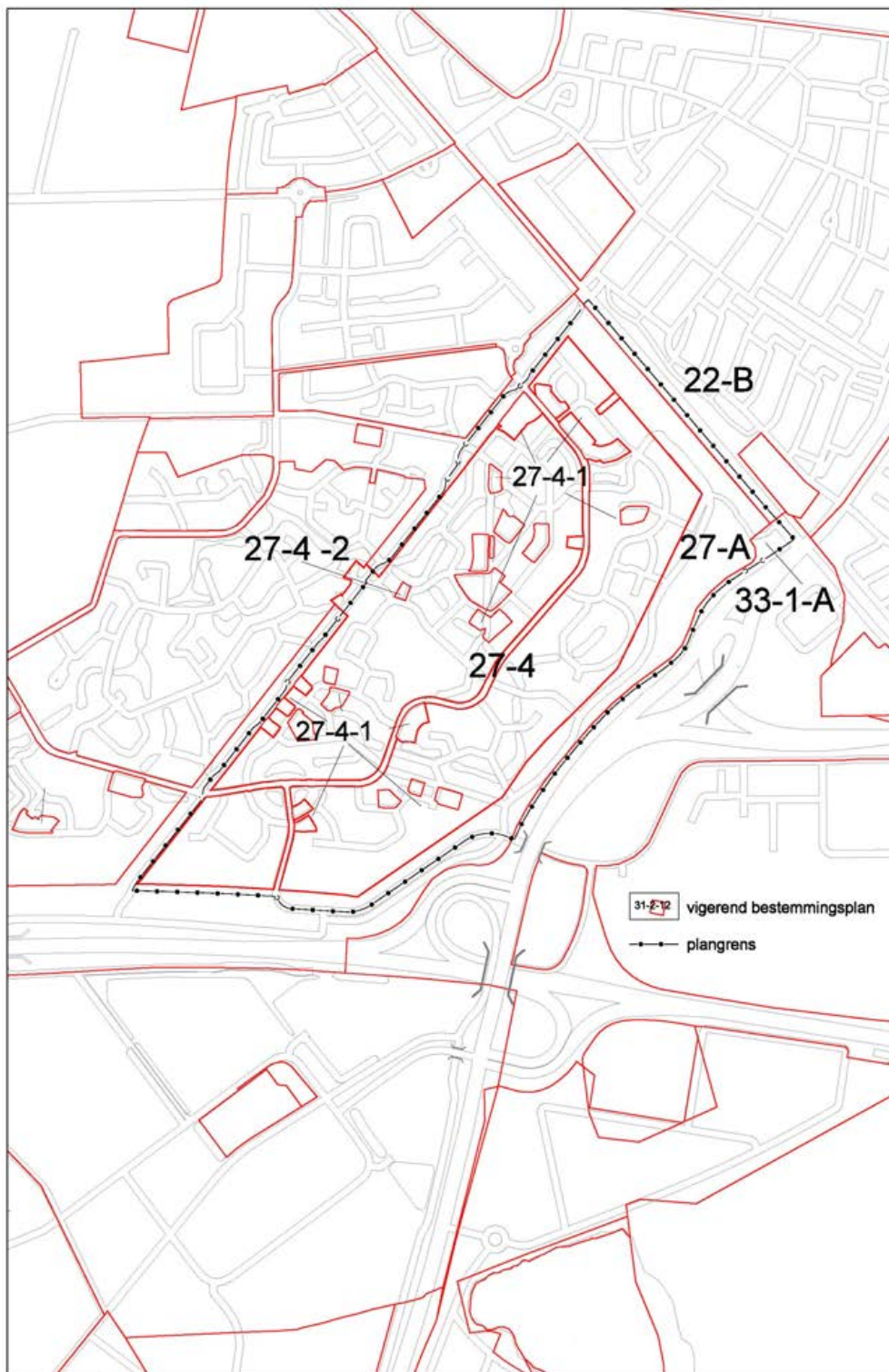
Voor de beheerbestemmingsplannen wordt het plangebied De Blaak opgedeeld in twee delen: Blaak Oost en Blaak West. De grens is gelegen langs het Dongepad dat van het noord oosten naar het zuidwesten dwars door het gebied loopt en het gebied in twee vrijwel even grote delen scheidt.

Blaak Oost wordt begrensd door het Dongepad aan de westzijde, de Baroniebaan aan de noordzijde, de Vaartlaan en het Roerpad aan de zuidzijde en de Ringbaan Zuid aan de oostzijde. In de onderstaande figuur is de exacte begrenzing van het plangebied aangegeven.



2.2 Juridisch-planologische situatie

Het bestemmingsplan "Blaak Oost" 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 tevens de datum van vaststelling, goedkeuring en onherroepelijk worden van het plan weergegeven.



Dossier nummer	Naam bestemmingsplan	Datum Raadsbesluit	Datum goedkeuringsbesluit	Datum onherroepelijk
27-4	De Blaak II Uitwerkingsplan	10-01-1979	02-05-1979	02-05-1979

27-4-1	De Blaak eerste herziening	06-12-1982	01-02-1984	15-04-1984
27-4-2	De Blaak tweede herziening	22-05-2000	27-07-2000	20-10-2000
22-B	De Berkdijk en het Villapark	27-05-1955	13-06-1956	13-06-1956
27-A	De Blaak (Globaal plan)	18-08-1975	24-03-1976	29-04-1976
33-1-A	Het Laar	08-05-1972	20-09-1972	30-08-1973

2.3 Historie De Blaak

De Blaak is een geplande wijk binnen Tilburg. Onderstaande informatie over de historie van het gebied is gebaseerd op de boeken 'Stadsvorm Tilburg, historische ontwikkeling' en 'Stadsvorm Tilburg, ontwikkeling 1975-1995'.

De Blaak is één van de naoorlogse uitbreidingswijken van Tilburg. De wijk vindt zijn oorsprong in een onofficieel structuurplan, het 'Uitbreidingsplan in Hoofdzaak' uit 1947. Hierin zijn met name nieuwe stedenbouwkundige ideeën over de stad vastgelegd. In 1953 stelde het gemeentebestuur het hierop gebaseerde 'Plan in Hoofdzaken' vast. Hierin zijn gebieden bepaald die voor stadsuitbreiding in de periode 1969-1980 in aanmerking kwamen. Zo wordt onder andere een woonwijk ontworpen in het gebied de Blaak.

Het plan de Blaak wordt uitdrukkelijk gezien als een uitbreiding voor duurdere particuliere bouw. Bij de planontwikkeling zijn oorspronkelijke landschappelijke elementen van het gebied in beperkte mate meegenomen. Alleen een spoordijkje (voormalige treinverbinding Tilburg-Turnhout) is als een recht fietspad in het plan gehandhaafd, bekend als het 'Bels lijntje'. In onderstaand figuur wordt een luchtfoto uit 1934 weergegeven waarop het Bels lijntje duidelijk te herkennen is. Verder zijn diverse bestaande bomen, bomenrijen of boomgroepen in het plan opgenomen. Ondanks het feit dat het aanwezige landschap beperkt werd meegenomen in de planontwikkeling, is er wel een verkaveling ontstaan die zeer 'landschappelijk' oogt. De slingerende wegen en paden en de toepassing van hofverkavelingen zorgen voor een informeel, gegroeid geheel. Deze stedenbouwkundige vorm is typerend voor de bouwperiode van de wijk, eind jaren 70. Het landschappelijke karakter van de Blaak wordt ook veroorzaakt door de vijvers in het gebied. Deze waterpartijen kunnen wel gezien worden als een verwijzing naar het oorspronkelijke moerassige karakter van het gebied waar lange tijd grote vennen te vinden waren.

In de Blaak bevindt zich Hofstede de Blaak. Dit is een monumentaal voormalig landhuis uit de 20e eeuw dat nu dienst doet als restaurant/ zalencentrum. Het ligt nu temidden van de woonwijken maar benadrukt ook door zijn uitstraling de landelijke sfeer in de Blaak.



Luchtfoto 1934 met contour De Blaak en weergave 'Bels Lijntje'

In 1975 wordt voor de Blaak een globaal bestemmingsplan ontwikkeld en deze is in hetzelfde jaar vastgesteld. Het eerder genoemde spoordijkje verdeelt het plangebied in twee ongeveer gelijke helften aan de noordwest- en zuidoostkant ervan, respectievelijk Blaak I (Blaak West) en Blaak II (Blaak Oost). In dit globale plan wordt alleen een rondlopende ontsluitingslus structuur aangebracht, nu bekend als de Stroomlaan - Beeklaan - Weteringlaan. Aan deze lus is ook het voorzieningencentrum van de wijk gelegen.

Na 1975 worden uitwerkingsplannen opgesteld, allereerst voor Blaak I (vastgesteld in 1977) en vervolgens voor Blaak II (vastgesteld in 1979). Bij deze uitwerkingsplannen worden, in tegenstelling tot het globale plan, uitgebreide inspraakrondes gehouden.



De Blaak 1985

In de jaren 80 leiden onder andere bezuinigingen bij de overheid ertoe dat de vormgeving van nieuwe wijken strakker en overzichtelijker wordt. Dit blijkt ook in de extra uitbreiding De Blaak

Noord (vastgesteld in 1989). In dit gebied valt enige rationalisering in het stratenpatroon waar te nemen.



De Blaak, medio 1995

In de periode 1989-1995 wordt de Blaak gecompleteerd met twee kleine toevoegingen: De Blaak Noord-west (vastgesteld in 1993) en Delmerweiden (vastgesteld in 1994) (figuur 4.2/4). De rationalisering die al was waar te nemen in De Blaak Noord, zet zich verder voort in De Blaak Noord-west. Ten opzichte van de oorspronkelijke 'blakverkaveling' (slingerende wegen en paden en hofverkaveling) toont dit gebied een zeer recht verkavelingspatroon.

Het gebied van Delmerweiden was oorspronkelijk bedoeld voor een grootschalige kantoorvesting. Door verschillende aspecten heeft dit geen doorgang gevonden. Hierdoor kwam Delmerweiden weer vrij voor villabebouwing. Een probleem daarbij is dat het plangebied grenst aan de Baroniebaan, een weg met een hoge verkeersintensiteit. Woningbouw dicht bij deze weg is zonder voorzieningen niet mogelijk. In dit geval is daarom gekozen voor woningen verzonken in de geluidswal.



De Blaak, heden

Zoals blijkt uit de historie van de Blaak, zoals hierboven beschreven is eind jaren 70 begin jaren 80

het grootste gedeelte van de wijk ontstaan. Daarna heeft de wijk in de jaren 90 nog drie uitbreidingen gekend, Blaak Noord, Blaak Noord-west en Delmerweiden.

Stroming eind jaren 70 begin jaren 80

De architectuur in deze periode is een reactie op de rechte bouwstijl van de jaren 50 en 60. In de jaren 70 kwam er steeds meer kritiek op de nieuwbouwwijken uit deze jaren. De kritiek had met name betrekking op de hoogbouw, vooral in de steden, de eenvormigheid en monotonie van de wijken. Als reactie op deze eentonige wijken ontstonden er in de jaren 70 wijken met grote verscheidenheid. Zowel qua nieuwe woningtypen, vormen en materiaalgebruik. Een kenmerk met betrekking tot de vormgeving van de bebouwing was de hoek van circa 130 graden, die ontstond door aftopping van het puintdak, welke in deze periode steeds vaker voorkwam.



Aftopping puintdak

Woonerf

Als reactie op de rechte stedenbouw van de jaren 60 werd eind jaren 70 de verkaveling grilliger die er willekeurig en toevallig uit moest zien. Verder werd het autoverkeer in de wijk beperkt. De wijk werd ontsloten door een wijkontsluitingsweg, vanwaar insteekwegen leidden naar hofjes met parkeerplaatsen. In deze periode ontstond dan ook het woonerf. Het woonerf kan omschreven worden als een knusse woonstraat waaraan huizen liggen met een niet-strakke vormgeving en waar het autoverkeer wordt geluwd door de afwezigheid van rijbanen voor autoverkeer (Doevendans, 1993).

Deze grillige verkavelingsvorm en de toepassing van woonerven is vooral in het eerst ontwikkelde gedeelte van de Blaak, ten zuiden van de Stroomlaan, duidelijk te herkennen. Hier is een zogenaamde 'bloemkoolverkaveling' te herkennen. Kenmerkend hierbij zijn de slingerende wegen en paden en de toepassing van woonerven.

Stroming eind jaren 80 tot heden

In een reactie op de monotonie van de wijken uit de jaren 60 is in de wijken van de jaren 70 een grote verscheidenheid aangebracht. Vanaf eind jaren 80 is er binnen de wijken gezocht naar een betere verhouding tussen eenheid en verscheidenheid. Er werd meer aandacht besteed aan de architectuur en de nieuwbouwwijken bieden meer mogelijkheden voor bijzondere vormen en een eigen stijl van de buurt. Wel wordt de vormgeving van nieuwe wijken strakker en overzichtelijker. Ook wordt er in hogere dichtheden gebouwd en worden de huizen op kleinere kavels gesitueerd. In de meeste nieuwbouwprojecten worden zowel huur- als koopwoningen gepland, om een goede sociale samenstelling te krijgen.

Dat de vormgeving van de wijken overzichtelijker wordt in vergelijking tot de voorgaande bouwperiode is in het gebied ten noorden van de Stroomlaan te herkennen. Zoals eerder vermeld is de verkaveling hier rationeler geworden, de grillige wegenstructuur heeft hier plaatsgemaakt voor een rechtlijniger geheel. Wel is hier een diversiteit van woningtypen en architectuur terug te vinden.

2.4 Ruimtelijke structuur

2.4.1 Stedenbouwkundige structuur

Bij de verkaveling van de Blaak valt op dat een zogenaamde 'bloemkoolverkaveling' is toegepast. Kenmerkend hierbij zijn de slingerende wegen en paden en de toepassing van woonerven. Deze stedenbouwkundige vormgeving is typerend voor eind jaren 70 en is een reactie op de rechtlijnige bouwstijl van de jaren 50 en 60. De woonerven kunnen omschreven worden als de knusse woonstraat waaraan huizen liggen met een niet-strakke vormgeving, hoekjes, verspringingen, gebouwen uitgevoerd in baksteen. De woonstraten zijn ingericht met straatmeubilair. Aparte trottoirs en rijbanen voor autoverkeer verdwijnen (Doevendans, 1993). Vooral in het eerst ontwikkelde gedeelte van de Blaak, ten zuiden van de Stroomlaan, is deze verkavelingsvorm duidelijk te herkennen. In het gebied ten noorden van de Stroomlaan is de verkaveling rationeler geworden. De grillige wegenstructuur heeft hier plaatsgemaakt voor een rechtlijniger geheel. Deze stedenbouwkundige structuur wordt de figuur hieronder weergegeven.



Stedenbouwkundige structuur

Een ander opvallend aspect van de Blaak is de veelvuldige aanwezigheid van waterpartijen die onder andere zorgen voor de afwatering. De bebouwing is gericht op het water waardoor een samenhang gecreëerd is tussen bebouwing en natuurlijke elementen. Net als de veranderende verkavelingsvorm in het gebied ten noorden van de Stroomlaan, neemt ook in dit gebied het aantal waterpartijen af.



Waterpartij

Het centrumgebied dat wordt omsloten door de Grebbe in het noorden en de Beeklaan in het oosten is ruimtelijk duidelijk te onderscheiden van de rest van de wijk. Dit komt voornamelijk door de andere functies (scholen, sport, zorg en detailhandel) en schaal van de bebouwing. De bebouwing is grootschaliger en breed opgezet met grote open ruimtes, maar er is hier relatief gezien weinig groen gerealiseerd.



Centrumgebied

2.4.2 Verkeersstructuur

De Blaak wordt aan drie zijden omsloten door wegen met een hoge verkeersintensiteit. De Baroniebaan in het noorden, de Ringbaan west - Blaakweg in het oosten en de A58 in het zuiden. Door de aanwezigheid van een groene zone rondom de wijk wordt de Blaak van deze wegen gescheiden. Alleen in het noordelijkst gelegen gedeelte, ten noorden van de Gilzerbaan, ontbreekt deze groene zone. Hier ligt de bebouwing direct aan de Baroniebaan, verzonken in de geluidswal. Hierdoor heeft de wijk een geïsoleerde ligging in het groen met weinig verbindingen met de rest van de stad.



Verkeersstructuur

Binnen de wijk is het fietspad Dongepad, beter bekend als het 'Bels lijntje', duidelijk aanwezig. Dit fietspad vormt een scheiding tussen Blaak Oost en Blaak West. Deze scheiding wordt versterkt door de dichtbeplante bomenrij langs dit fietspad en doordat de huizen met hun achterzijde naar het fietspad gesitueerd zijn.



Fietspad Dongepad (Bels Lijntje)

Wat betreft de verkeersstructuur in de Blaak, is er een duidelijke hiërarchie van wegen te herkennen. De rondlopende ontsluitingslus, Stroomlaan - Beeklaan - Weteringlaan, kan als 'hoofdstructuur' van de wijk aangemerkt worden. Aan deze lus zijn enkele kortere lussen, zoals Swalm, Dintel en Aa of Weerij's verbonden. Tenslotte liggen aan deze laatste lussen weer de , vaak doodlopende, woonstraten en woonerven. In het noorden van de Blaak is het stratenpatroon regulier, meer lineair aangelegd.

Met uitzondering van de Deltalaan en de Gilzerbaan, is de gehele Blaak ingericht als 30 km-zone met veel woonerven. Op de Deltalaan en Gilzerbaan geldt een maximum snelheid van 50 km/h. Deze Gilzerbaan heeft een hoge importantie aangezien het een verbinding vormt tussen de wijk en de binnenstad. Ook leidt deze weg naar het buitengebied en het nabij gelegen dorp Gilze. Een andere verbinding tussen de binnenstad en de wijk wordt gevormd door de Stroomlaan - Baroniebaan.

Aan de zuidkant van de Blaak is de A58 gelegen, er is hier echter geen directe toegang toe. Het verkeer is genoodzaakt om via de Baroniebaan en de Ringbaan west de snelweg te bereiken, hierdoor worden deze wegen onnodig hoog belast.

Voor de toekomstige uitbreiding van de A58 is op de plankaart en in de voorschriften een vrijwaringszone opgenomen.

2.4.3 Groenstructuur

Het groene aanzien van de Blaak wordt in de eerste plaats bepaald door de privé-tuinen. Openbare beplanting komt verder met name voor langs de vijvers en de hoofdwegen en langs de oude lijnen Bels Lijntje en het reuselpad. Van mindere beeldbepalende betekenis is de aanplant in de straten en erven.

Ook wordt de wijk geheel omsloten door een forse groene zone. Aan drie zijden biedt deze groene zone een afscherming tussen de woonwijk en de wegen A58, Baroniebaan en Ringbaan west - Blaakweg. Aan de westkant grenst een natuur/bosgebied aan de wijk. Via het Reuselpad dringt dit bosgebied tot diep in de wijk door. In deze boszone liggen de Hofstede en ontspringt de beek 'De Blaak'. Tenslotte is de protestantse begraafplaats vermeldenswaardig als, hoewel erg klein maar zeer bijzonder, groenelement.

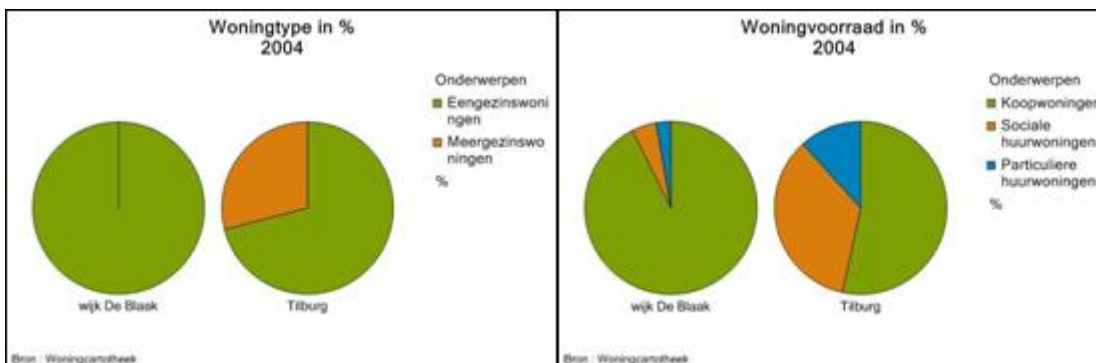
Een belangrijk doorgaand element in de Blaak is het fietspad Dongepad. De dichtbeplante bomenrij langs dit fietspad is de enige lange lijn van groen binnen de wijk en vormt zo een ruggengraat voor de hele wijk.



Impressie groene zone aan de westzijde van de Blaak

2.5 Functionele structuur

Zoals aangegeven is de Blaak echt bedoeld als een woonwijk, waarbij de duurdere particuliere bouw domineert. Wonen is dan ook de dominante functie binnen de wijk. In de Blaak staan ruim 2000 woningen welke voornamelijk eengezinswoningen zijn. Van het totaal aantal woningen bevindt 93% zich in de koopsector. 7% van de woningen zijn huurwoningen. Wordt dit vergeleken met het gemiddelde van de gemeente Tilburg, waar het aandeel koop- en huurwoningen nagenoeg gelijk is, dan blijkt dat er in de Blaak erg weinig huurwoningen zijn.



Vergelijking aandeel eengezinswoningen en meergezinswoningen

Vergelijking koop- en huurwoningen

De woningen in de Blaak bevinden zich in de hogere prijsklasse. Er is echter wel enige variatie van woningtypologieën op te merken. In de wijk zijn zowel rijenwoningen, twee onder één kap woningen, vrijstaande woningen en bungalows te vinden. Deze verschillende woningtypen zijn verspreid door de wijk en door elkaar heen gerealiseerd.



Rijenwoningen



Vrijstaande woning



Twee onder één kap woningen

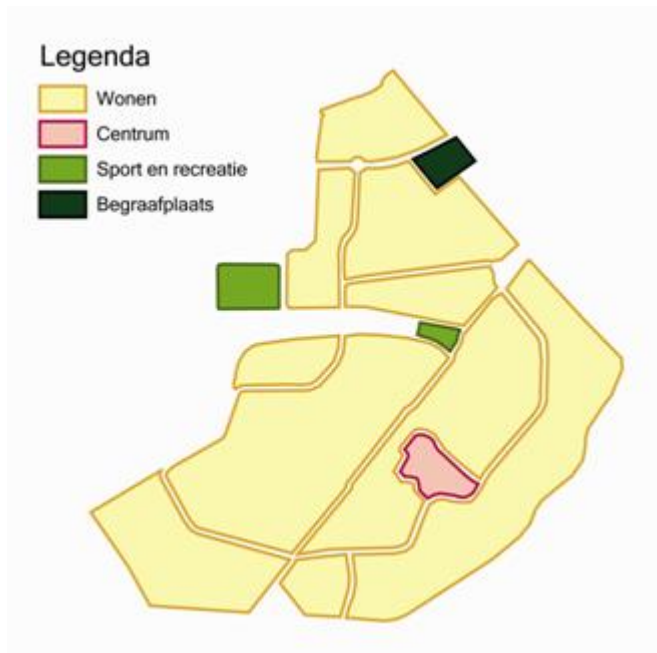


Bungelows

De Blaak heeft een klein centrumgebied waar de meeste voorzieningen van de wijk gesitueerd zijn. Het gebied gelegen tussen de Beeklaan en de Grebbe kan gezien worden als het centrumgebied van de wijk. Hier bevindt zich een winkelcentrum, twee basisscholen en een sporthal. Verder zijn hier medische voorzieningen gesitueerd. Er bevinden zich twee huisartsen, een apotheek en een tandarts in de Blaak. Ook op het gebied van fysiotherapie en logopedie zijn er voorzieningen aanwezig, verspreid over de wijk.

Wat betreft sport en recreatie zijn er verschillende mogelijkheden. Zoals eerder genoemd is er een sporthal aanwezig. Verder zijn er tennis- en basketbalvelden gesitueerd ten zuiden van het Reuselpad. Het bosgebied dat zich aan de westkant van de Blaak bevindt, biedt ook mogelijkheden tot recreatie. Hier zijn verschillende wandel- en fietspaden te vinden. Met name het Bels Lijntje is belangrijk voor het recreatieve netwerk. Ook is er een fokstal ten westen van het Veerse Meer.

De situering van bovenstaande functies binnen de Blaak worden in de onderstaande functiekaart weergegeven.



Functiekaart

2.6 Ruimtelijke ontwikkeling

Voor het centrumgebied van de Blaak zijn plannen ontwikkeld met als doel een intensiever gebruik van dit gebied. Het zal ook leiden tot een verbetering van het woonklimaat in de directe omgeving. Zoals eerder aangegeven is dit centrumgebied gelegen tussen de Beeklaan en de Grebbe. De plannen omvatten de uitbreiding van het winkelcentrum en het parkeerterrein en de bouw van het appartementencomplex 'Over De Blaak' (Tilburg, 2006).

Het appartementencomplex is de eerste hoogbouw in de Blaak en wordt gerealiseerd in het centrum van de wijk tussen het winkelcentrum en de basisscholen. Hierdoor ligt het in de directe nabijheid van winkels, zorgvoorzieningen en basisonderwijs. Het voornemen bestaat om in de directe omgeving de bestaande zorgvoorzieningen (o.a. fysiotherapie, huisarts en apotheek) uit te breiden met een zorgsteunpunt. Ook komt er een complex met zorgwoningen en sociale huurappartementen.

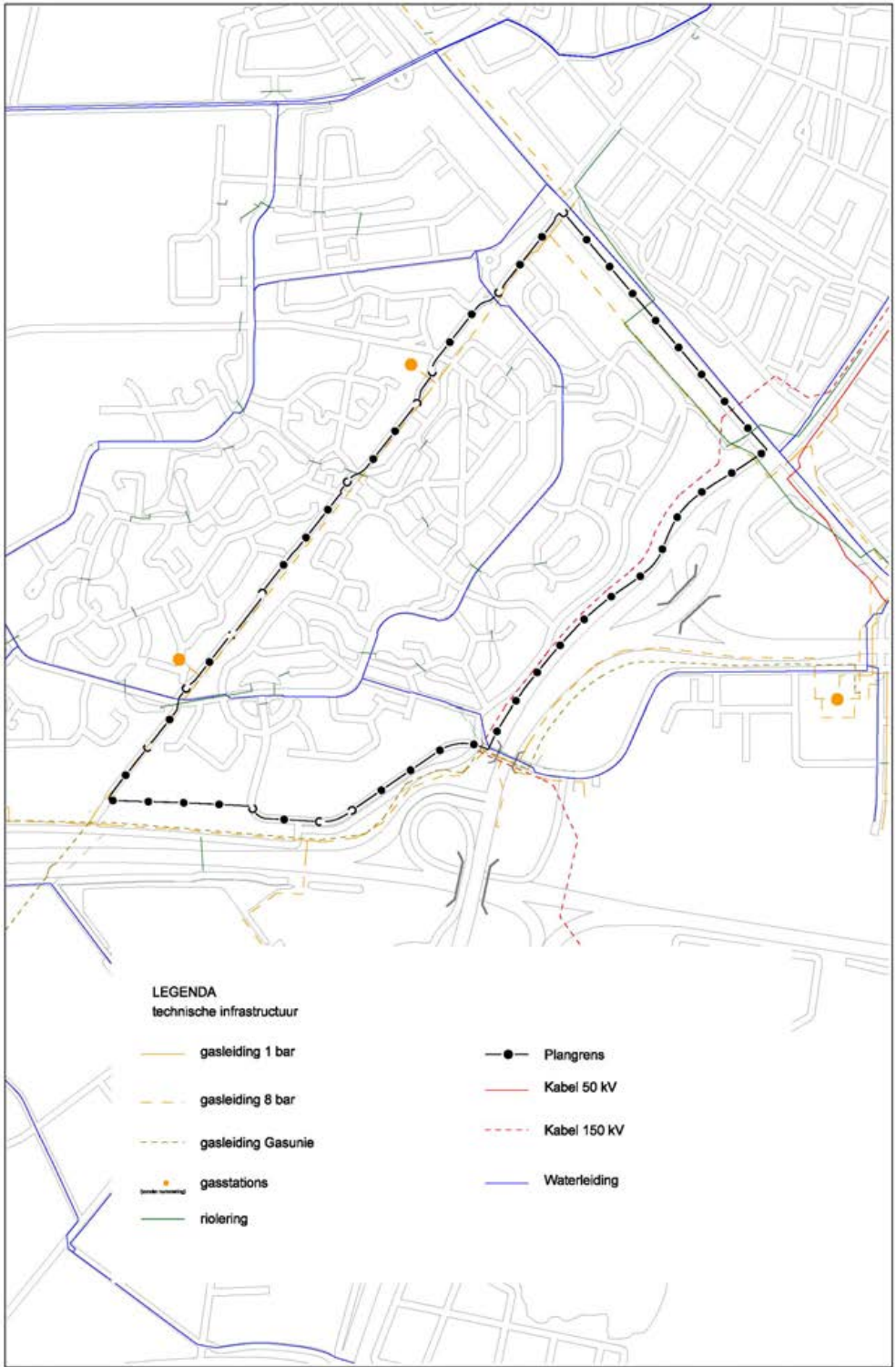


2.7 Leefbaarheid

De leefbaarheidsmonitor noteert voor de gemeente Tilburg waarderingscijfers voor wijken op het gebied van onder andere de kwaliteit van wonen, veiligheid en voorzieningen. De meest recente cijfers dateren van 2004. De waardering voor de Blaak is hoger dan gemiddeld in de gemeente. De totale waardering komt voor de Blaak op een 8,3 terwijl gemiddeld in Tilburg een 7,1 werd gegeven.

2.8 Technische infrastructuur

In 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 trace's van hoofdtransportleidingen/- kabels zijn alleen op de plankaart aangegeven voor zover deze betrekking hebben op bestemmingen waarop een bouwtitel rust. Binnen de bestemming V-V en V-H zijn in principe geen trace's van hoofdtransportleidingen/- kabels aangegeven, mede gelet op het openbaar karakter (eigendom) van het gebied en de hoeveelheid kabels/ leidingen binnen deze bestemmingen. Eventuele trace's van hoofdtransportleidingen/ -kabels die in het kader van externe veiligheid van belang zijn, worden wel op de plankaart aangegeven. Op het bijbehorende kaartje zijn de in het plangebied aanwezige kabels en leidingen illustratief weergegeven.



3 Gemeentelijk beleid

In dit hoofdstuk volgt een samenvatting van het gemeentelijk beleid dat van invloed is op beheerbestemmingsplannen. Het beleid omtrent milieu volgt in de milieuparagraaf.

3.1 Ruimtelijke Structuurvisie 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:

- I. Het buitengebied van Tilburg is gevarieerd en wordt behouden en verder versterkt;
- II. 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;
- III. 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;
- IV. De noodzakelijke intensivering van het stedelijk gebied mag niet ten koste gaan van het structurele groen in de stad.

De Ruimtelijke Structuurvisie Tilburg 2020 is door de Raad vastgesteld in januari 2005.

3.2 Volkshuisvestingsbeleid

3.2.1 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.

3.2.2 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 (bijvoorbeeld zorgbehoevenden). Een beduidend deel van deze toevoeging zal in een hoger prijssegment plaatsvinden. Verschillende verschijningsvormen qua architectuur en indeling zorgen voor meer variatie.

3.3 Economisch beleid

3.3.1 Hoofdlijnen economische 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:

- I. Het scheppen van een gevarieerd en kwalitatief hoogwaardig aanbod van bedrijventerreinen en kantorenlocaties;
- II. Het voeren van een aanbod- en vraaggericht arbeidsmarktbeleid;
- III. Te investeren in projecten en samenwerkingsverbanden;
- IV. 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.

3.3.2 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 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.

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 voorzieningencenters 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.

Vitaal bij elkaar, basiskaart functiemenging wonen en verspreide bedrijvigheid

Op de basiskaart 'functiemenging wonen en verspreide bedrijvigheid' 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. Waar nodig zullen bestemmingsplannen worden aangepast om de geïnventariseerde kansenzones 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.

3.3.3 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:

1. De centra voor recreatief winkelen. Meestal gevestigd in stadscentra en stadsdeelcentra waarbij veel functiemenging plaatsvindt tussen winkelen, cultuur, horeca en leisure.
2. De gemakcentra voor dagelijkse artikelen. Deze gemakcentra zijn veelal gevestigd in wijken en buurtcentra, maar als gemakwinkel ook daarbuiten en als solitaire supermarkt ook te vinden aan belangrijke verkeersassen, het accent ligt op de dagelijkse behoeften van de consumenten.
3. 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 hoofdbranches, 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.

3.3.4 Horeca

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

- I. 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;
- II. het geven van inzicht in de toepasselijke wet- en regelgeving ten aanzien van de horeca;
- III. Het vormen van een objectief en duidelijk toetsingskader voor beoordeling van aanvragen voor vergunningen ook in relatie tot bijvoorbeeld monumentenzorg en welstand;
- IV. 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;
- V. inzicht geven in en voorstellen doen voor versterking van de economische positie van de horeca in de gemeente;
- VI. 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 cafe's, restaurants, koffieshops, lunchrooms, brasserieën, cafetaria's, snackbars etc. met een maximum vloeroppervlak van 150 m² gerekend. Ook de horeca die een inpartig 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 m. 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.

Winkelcentra

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.

Lijnstructuur horeca

Aan de "lijnstructuur horeca" die geldt voor dit gebied wordt zowel horeca 1 als 2 toegestaan. Deze structuur wordt weergegeven in bijlage 2 Plankaart B. lijnstructuur horeca Ook hier geldt voor cafe's 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.

Woonbuurten

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.

Overige gebieden

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.

Het horecabeleid is in dit bestemmingsplan vertaald middels een wijzigingsbevoegdheid voor bepaalde bestemmingsvlakken.

3.3.5 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.

3.4 Verkeer- en vervoersbeleid

3.4.1 Tilburgs Verkeers- en Vervoersplan (Mobiliteit in Balans)

Leefbaarheid en bereikbaarheid staan voorop in het Tilburgs Verkeers- en Vervoersplan (TVVP). Om zich verder te kunnen ontwikkelen moet 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 geaccommodeerd 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 vervoerwijzen 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 wegennet 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:

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

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

- IV. 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.

- V. 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 worden daartoe blijvend gestimuleerd.
- VI. Bij de vormgeving van het hoofdnet autoverkeer is het principe 'van binnen naar buiten' leidend. Daarbij worden 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 een ring van hogere orde.
- VII. 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.
- VIII. Bij vestiging van nieuwe functies en intensivering van bestaande functies worden de nieuwe bijgestelde parkeernormen gehanteerd zoals omschreven in de notitie Parkeernormen Tilburg 2003.
- IX. 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.

3.4.2 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.

- I. 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.
- II. 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.
- III. 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.

3.4.3 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 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:

- I. het voltooiën van het Sternet voor 2020;
- II. doelgroepenbenadering (schoolgaande jeugd, allochtonen, winkelend publiek);
- III. communicatie;
- IV. 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.

3.5 Water- en milieubeleid

3.5.1 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:

- I. Streven naar een duurzaam en veerkrachtig watersysteem;
- II. Optimalisatie van de waterketen; zuinig en efficiënt gebruik van water;
- III. Vergroten van de belevings-, 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.

3.5.2 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 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 een 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 in 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 Tilburg met een bijdrage in de marktwerking stimuleert 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.

3.5.3 Energiebeleidsplan Tilburg: energievoerders 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 laten 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.

3.5.4 Luchtkwaliteitsplan 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 drukkeren 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.

3.6 Groenbeleid

3.6.1 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). Gronden die in deze stukken zijn aangemerkt als structureel groen, zijn in het bestemmingsplan als groen bestemd. Gronden die daarnaast een natuur- of ecologische waarde kennen, zijn als zodanig bestemd.

Het Groenstructuurplan en het Groenstructuurplan plus geven aan dat 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:
 - a. Vennen, poelen en moerassen rondom Tilburg
 - b. Bos in het buitengebied
 - c. 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:
 - a. Ringbanen
 - b. Wilhelminakanaal
 - c. Beeldbepalende linten in de Oude Stad
 - d. 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.

3.6.2 Ruimte voor Buitenspelen

Naar aanleiding van de ambities uit de Kadernota Jeugd 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. De huidige grondoppervlakte aan formele speelruimte per kind bedraagt voor Tilburg 7,2 m². 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 nieuwbouwingebieden 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 worden 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.

3.7 Beleid omtrent Architectuur, Beeldende Kunst en Cultuurhistorie

3.7.1 Cultuurhistorische waarden 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 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 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.

3.7.2 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.

4 Uitgangspunten

4.1 Algemene uitgangspunten

4.2 Uitgangspunten wonen

Het gemeentelijk woonbeleid (zowel kwalitatief als kwantitatief) volgt uit de vierjaarlijkse WoonVisie en de jaarlijkse nota Wonen. Eén van de speerpunten van het woonbeleid is meer ruimte te bieden aan mensen om hun woonwensen te realiseren. De vraag naar kwaliteit, zowel van de woning als van de woonomgeving, komt hiermee meer centraal te staan. Daarnaast streven de nota's naar een "stad in balans", een stad waarin voldoende mate van differentiatie in het woningaanbod is zodat iedereen passende woonruimte kan vinden ongeacht waar men wil wonen. Dit vraagt dus ook een zekere mate van differentiatie bij (grotere) bouwinitiatieven. In deze paragraaf wordt het voor dit bestemmingsplan relevante woonbeleid nader belicht.

4.2.1 Algemeen

Hieronder worden de aspecten uit het gemeentelijk woonbeleid beschreven die in zijn algemeenheid voor de gehele gemeente gelden:

Wonen-Zorg

De huisvesting van zorgbehoevenden (ouderen en gehandicapten) is een belangrijk aandachtspunt van het Tilburgse woonbeleid. Doelstelling hierbij is dat deze groep zoveel mogelijk wordt gemengd met de overige bevolking. Streven hierbij is wel dat er voldoende zorg, welzijn en diensten in de nabijheid zijn, danwel gerealiseerd worden. Hiertoe is het principe van woon-zorgcirkels ontwikkeld, waarbij het geheel van woon-, zorg- en dienstverleningsfuncties in een bepaald gebied optimaal op elkaar worden afgestemd. De WoonVisie geeft aan, dat er bij nieuwe uitleglocaties optimale invulling aan dit principe geven dient te worden. Ten aanzien van woningbouwontwikkeling in bestaand stedelijk gebied stelt de WoonVisie dat er gestreefd moet worden naar het creëren danwel versterken van woon-zorgcirkels.

Nultreden-woning en verzorgd wonen

Alle nieuwe woningen moeten voldoen aan de criteria die gelden voor het niveau "bezoekbaarheid" uit "Aanpasbaar bouwen". Voor grotere bouwontwikkelingen geldt bovendien dat ca. 40% uitgevoerd moet worden als nul-tredenwoning (levensloopbestendig).

Politiekeurmerk Veilig Wonen

Alle nieuwe woningen moeten sinds 1 januari 2006 voldoen aan de criteria die gelden voor het Politiekeurmerk Veilig Wonen®. Deze criteria hebben zowel betrekking op de woning als op de woonomgeving .

4.2.2 Woonvisie

In de WoonVisie is de stad ingedeeld in vijf woonmilieus, zowel huidig als gewenst. Door de typering in woonmilieus wordt per gebied een duidelijke richting gegeven waarnaar een gebied zich zal ontwikkelen, onder andere gericht op dichtheid, bereikbaarheid, voorzieningen en (menging van) functies. De eerder genoemde 'stad in balans'dient vorm te krijgen binnen deze woonmilieus.

Blaak Oost heeft een groen-stedelijk woonmilieu. Dit betekent dat sprake is van wonen in lage dichtheid met vooral veel groenvoorzieningen. Het woonmilieu heeft verder als kenmerken: beperkte stapeling, lage dynamiek en gescheiden functies. Ook in de toekomst zal de Blaak als groen-stedelijk woonmilieu worden gehandhaafd.

4.2.3 Kwalitatief Woningbehoefteonderzoek

Uit het vierjaarlijkse woningbehoefte-onderzoek waarvan de meest recente is uitgevoerd in 2004, blijkt dat de woonwensen van verhuisgeneigde huishoudens wat bescheidener zijn dan vier jaar geleden. De vraag naar koopwoningen is groot al is deze ten opzichte van 2000 wat afgenomen, de gewenste huur- en koopprijzen liggen wat lager, de grote vraag naar vrijstaande en half-vrijstaande typen is afgenomen ten gunste van de rijtjeswoning, en de vraag naar grote woningen is afgenomen ten faveure van de driekamerwoning.

Toch betekent dit niet dat de Tilburgse woningmarkt in kwalitatief opzicht in evenwicht is gekomen. Als de vraag naar woningen wordt afgezet tegen het aanbod, blijft er een relatief overschot aan rijtjeshuizen en met name huurflats zonder lift, terwijl er een relatief tekort is aan vrijstaande en half-vrijstaande woningen in de koopsector, en aan flatwoningen met lift in met name de huursector. Bedacht moet worden dat het aantal koopstarters weer zal oplopen zodra een economisch herstel optreedt, het consumentenvertrouwen opveert en de prijzen in de koopsector stabiel blijven. Deze verwachting is gebaseerd op de landelijke trend dat veel woonconsumenten blijvend gericht zijn op een kwalitatief hoogwaardige en ruime (koop)woning.

De Blaak is een gewild gebied. Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt dat circa 20% van alle verhuisgeneigden er wil wonen. In de Blaak komen relatief veel meerpersoonshuishoudens met kinderen en 45-55 jarigen. In het plangebied wonen veel mensen met een bovenmodaal inkomen (75%). 79% van de woningen in de Blaak zijn koopwoningen, waarvan meer dan 90% van het eengezinstype. 5% van de woningen zijn speciaal bedoeld voor ouderenhuisvesting.

4.3 Uitgangspunten detailhandel en horeca

In het winkelcentrum gelegen aan de Grebbe in Blaak Oost zijn diverse winkels gevestigd. Er is een supermarkt gevestigd, een slijterij, een slagerij, een bank, een bakkerij etc. Met de bouw van het appartementencomplex "Over de Blaak" wordt het winkelcentrum gemoderniseerd en verbeterd. Zie hierover meer in paragraaf 2.6.

In de nota "Over smaak valt best te twisten" (2006) is het beleid voor nieuwvestiging van horecabedrijven verwoord.

Voor het plangebied Blaak Oost is door betrokkenen bij de totstandkoming van de horecanota een profiel gemaakt. Op basis van diverse criteria verwoord in de horecanota is voor het plangebied de beleidsinzet 'consolideren' bepaald.

Consolideren wil niet meer zeggen dan dat bestaande positief bestemde kavels de horecabestemming kunnen blijven behouden.

Consolideren wil ook zeggen dat alle in het algemene beleidsdeel horeca genoemde richtlijnen met betrekking tot de vestigingsmogelijkheden strikt zullen worden toegepast.

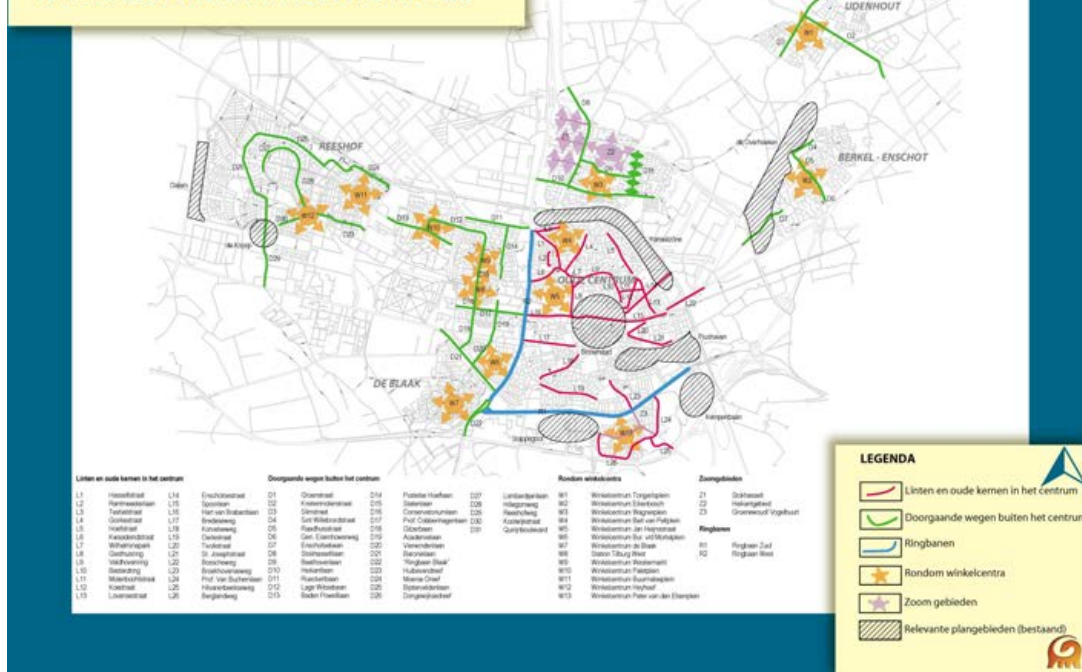
Voor het plangebied Blaak Oost betekent dit dat alleen winkel- en buurtondersteunende horeca in categorie I kan worden toegestaan.

4.4 Uitgangspunten bedrijven

Binnen het plangebied Blaak Oost komen geen bedrijventerreinen of binnenwijkse bedrijventerreinen voor. Verspreid over de Blaak komen kleine bedrijven voor waaronder beroep aan huis. In de bijlage 10 Register bedrijven zijn de betreffende bedrijven opgenomen.

Om tot concretisering van functiemenging te komen is een 'Basiskaart functiemenging wonen-verspreide bedrijvigheid' uitgewerkt.

BASISKAART FUNCTIEMENING KANSENZONES VERSPREIDE BEDRIJVGHEID



Vitaal bij elkaar, basiskaart functiemenging wonen en verspreide bedrijvigheid

Deze kaart is sinds 2004 beschikbaar. Op de kaart worden de zogenaamde kansenzones voor functiemenging aangegeven. Deze kansenzones zijn bestaande straten of woonblokken waar 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 daarvoor lenen.

Voor het plangebied Blaak Oost is het gebied rondom winkelcentrum de Blaak aangewezen als kansenzone. Rondom winkelcentra heerst over het algemeen de nodige dynamiek in de vorm van passanten die op weg zijn naar het winkelcentrum zowel te voet als met de fiets als met de auto. De bereikbaarheid is goed. De parkeergelegenheid is overdag en 's avonds ruim voldoende door de aanwezigheid van parkeerplaatsen voor het winkelcentrum. Op zaterdag en tijdens de koopavonden kan parkeren problematisch zijn. De representiviteit van de woningen varieert van matig tot goed. De ruimte op de kavel en in de woning is in de meeste gevallen beperkt.

De kansen voor het type bedrijfshuisvesting liggen bij kleine onderneming in huis en onderneming tussen woningen, die gebaat zijn bij ruime parkeermogelijkheden (met name rond de buurtwinkelcentra, waar geen betaald parkeren zal worden ingevoerd). De kansen voor de sectoren liggen bij alle sectoren behalve bij ambachtelijke bedrijfsvoering.

Door het realiseren van het appartementencomplex "Over de Blaak" is aan bovengenoemde functiemenging reeds tegemoetgekomen.

4.5 Uitgangspunten groen

In het groenstructuurplan wordt de Ringbaan West gezien als onderdeel van een noord-zuid gerichte hoofdweg (Midden-Brabantweg - Ringbaan West - Blaakweg) met markante noordelijke en zuidelijk stadsentrees. Tevens worden de Ringbaan West en de Blaakweg als historische lanen aangemerkt. Er wordt gestreefd naar continuïteit en behoud van deze lanenstructuren. De groenstructuur tussen het Slingerpad/Vaartlaan en de Ringbaan West/Baroniebanaan vormt een belangrijke buffer tussen de verschillende stadsdelen.

Het Bels Lijntje wordt in het groenstructuurplan als belangrijke groene infrastructuur gezien. Het

Lijntje vormt een recreatieve route en droge ecologische verbindingszone (onderdeel van het Regiopark). De bredere (uitvals)wegen met ecologische bermen worden in het groenstructuurplan als belangrijke infrastructuur gezien voor droge/natte ecologie in Tilburg.

4.6 Uitgangspunten verkeer en vervoer

Het gemeentelijke beleid op het gebied van verkeer is vastgesteld in het nieuwe Tilburgse Verkeers- en Vervoersplan (TVVP). Hierin zijn de belangrijkste gebiedsontsluitingswegen aangewezen als 50 km/h gebied. Het gaat hierbij om de Baroniebaan. De overige straten in het plangebied zijn aangewezen als 30 km/h gebied. De verkeerscirculatie en de doorstroming in het plangebied zijn goed te noemen. Om parkeerproblemen in de wijk verder te voorkomen, dienen nieuwe bouwinitiatieven aan de gemeentelijke parkeernormering te voldoen. Artikel 16 uit de Algemene bepalingen is in deze een belangrijk artikel.

5 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 dat voor het eerst in 1997 door de Raad is vastgesteld. Daarbij is 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 in beperkte zin kan gaan om te (her)ontwikkelen "veranderingsgebied".

In paragraaf 5.3 "Functionele beheer" en in paragraaf 5.4 "Ruimtelijke 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 op zich biedt daartoe te weinig mogelijkheden.

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. Indien in bepaalde situaties meer specifieke regelgeving gewenst is, biedt dit bestemmingsplan de mogelijkheid voor het stellen van "nadere eisen". Aanvullend op het bestemmingsplan is het mogelijk om een beeldkwaliteitsplan vast te leggen.

5.2 Indeling van de voorschriften

De indeling van dit bestemmingsplan is gebaseerd op de SVBP 2006 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen). Deze indeling wordt in deze paragraaf toegelicht.

5.2.1 Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1 bevat de "Inleidende bepalingen". Dit hoofdstuk omvat twee artikelen: een artikel met een aantal noodzakelijke begripsomschrijvingen en een artikel regelende de wijze van meten.

5.2.2 Bestemmingsbepalingen

Hoofdstuk 2 bevat de "Bestemmingsbepalingen". In dit hoofdstuk komen de verschillende bestemmingen met bijbehorende bouwvoorschriften en gebruiksvoorschriften aan bod. Bij sommige bestemmingen is daarnaast sprake van aanlegvergunningen.

Bestemmingsomschrijvingen

Het plangebied is belegd met twee typen bestemmingen: "bestemmingsvlakken" en "aanduidingen". Bestemmingsvakken zijn gebiedsgericht en bedekken doorgaands meerdere percelen. Aanduidingen wijken af van een gebiedsbestemming en worden als een 'dubbelbestemming' op het betrokken perceel gelegd, de gebiedsbestemming van het bestemmingsvlak blijft op die plek dus intact. Verder kent dit bestemmingsplan een aantal dubbelbestemmingen, welke gelijkwaardig zijn aan de bestemmingsvlakken, waarbij veelal beperkingen vanuit de dubbelbestemming worden opgelegd.

Op de plankaart zijn de bestemmingsvlakken, aanduidingen en dubbelbestemmingen verklaard in het renvooi. Daarnaast zijn ze te herkennen aan de grotere respectievelijk kleinere lettercodes en zijn bestemmingsaanduidingen tevens voorzien van een arcering. In het plan zijn de volgende (gebiedsgerichte) bestemmingsvlakken opgenomen:

- I. Centrum-Buurt "C-B"
- II. Groen "GR"
- III. Maatschappelijk "M"
- IV. Wonen "W"

V. Wonen-Gestapeld "W-S"

Daarnaast komen de volgende dubbelbestemmingen voor:

- a. Verwachtingsgebied Archeologische Waarden
- b. Obstakelvrij vlak

Bouwvoorschriften

De bouwvoorschriften bevatten een uitgebreide regeling ten aanzien van het oprichten van gebouwen en overige bouwwerken in het plangebied (hoofdbebouwingsvlak, bebouwd- en onbebouwd erf, bouwhoogte, regeling bijgebouwen, etc.). Voor een uitgebreide toelichting op de bouwvoorschriften wordt verwezen naar paragraaf 5.4 "Ruimtelijke beheer". Er wordt hierbij een onderscheid gemaakt in bouwvoorschriften voor (hoofd)gebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, bouwwerken van algemeen nut en bouwwerken, geen gebouw zijde.

Nadere eisen en vrijstellingen

Per bestemming heeft het college de bevoegdheid om met in achtneming van de doorvoor geldende procedures nadere eisen aan bouwplannen te stellen of vrijstelling van de bouwvoorschriften te verlenen. De hiervoor geldende procedures worden in artikel 22.1 respectievelijk artikel 22.4 beschreven. Voor het verlenen van vrijstellingen gelden steeds een aantal voorwaarden. Deze worden in het betreffende lid opgesomd.

Specifieke gebruiksvoorschriften

Ten slotte worden per bestemming de bepalingen omtrent het gebruik van bouwwerken en gronden gegeven, aangevuld met een aantal vrijstellingsmogelijkheden wisselend per bestemming.

Wijzigingsbevoegdheid

Een aantal bestemmingsartikelen is facultatief aangevuld met een wijzigingsbevoegdheid voor bepaalde functies.

5.2.3 Algemene bepalingen

Hoofdstuk 3 betreft de "Algemene bepalingen". Dit hoofdstuk bevat voorschriften die voor alle gronden van toepassing zijn, ten aanzien van de volgende aspecten:

Algemene juridische en stedenbouwkundige bepalingen

Artikel 14 bevat algemene anti-dubbeltelbepalingen ter voorkoming van onbedoeld gebruik van de voorschriften. Artikel 15 bevat een aantal algemene stedenbouwkundige bepalingen die voor alle bestemmingsvlakken van toepassing zijn. Het gaat hierbij om de verhouding tussen bouwvlakken en aanduidingen, de situering van de hoofdtoegang voor woningen, een regeling voor onbebouwde terreinen bij woningen en bij overige gebouwen, een regeling over de ruimte tussen gebouwen en een regeling voor het bouwen nabij op de plankaart aangeduide bomen. In artikel 16 wordt aangegeven voor welke aspecten de bouwverordening aanvullend is op dit bestemmingsplan.

Algemene vrijstellingsbevoegdheid

Een algemene vrijstellingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders in artikel 17 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).

Algemene wijzigingsbevoegdheid

Een algemene wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders in artikel 18 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.

Algemene nadere eisen

Naast een aantal nadere eisen per bestemming zijn burgemeester en wethouders middels artikel 19 bevoegd om een aantal algemene nadere eisen te stellen. Ook hiervoor gelde de procedureregels van 22.4 beschreven.

Algemene aalegvergunningen

Algemene bepalingen in artikel 20 over het toelaten van werkzaamheden waarvoor een aanlegvergunning vereist is. (werkzaamheden nabij waardevolle bomen, binnen ecologische verbindingzones)

Procedurevoorschriften

In artikel 22 worden de procedurevoorschriften bij het gebruik maken van vrijstellingbevoegdheden, wijzigingsbevoegdheden en de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen gegeven.

5.2.4 Overgangs- en slotbepalingen

Het laatste hoofdstuk bevat de "Overgangs- en slotbepalingen". Dit zijn 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 van het bestemmingsplan.

5.3 Functionele beheer

5.3.1 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: centra voor recreatief winkelen, gemakscentra voor dagelijkse artikelen en centra voor doelgerichte aankopen.

Voor het plangebied is dit als volgt uitgewerkt: Winkelcentrum De Blaak kan worden aangemerkt als gemakscentrum voor dagelijkse artikelen. Dit type winkelgebied wordt gekenmerkt door een aanbod dat bestaat uit dagelijkse consumentenbehoeften, zowel food- als non-food (levensmiddelen, drogisterijartikelen, tijdschriften, bloemen, fietsen e.d.), alsmede dienstverleners (bank, reisbureau, kapper etc.).

5.3.2 Horeca

Binnen het gemeentelijke 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, nieuwvestigingen worden slechts middels vrijstellingsmogelijkheden dan wel wijzigingsbevoegdheden 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:

- I. de 'lijnstructuur horeca' (plankaart B) beperkt zich in het plangebied tot de Baroniebaan;
- II. als woongebied wordt beschouwd de bestemming "W" voorzover deze niet is gelegen aan de hiervoor benoemde wegen gelegen aan de lijnstructuur horeca;
- III. overig gebied wordt gevormd door de andere bestemmingen niet zijnde verkeersbestemmingen en voor zover niet gelegen aan de hiervoor benoemde wegen gelegen aan de lijnstructuur horeca.

Voor de afzonderlijke bestemmingen zijn vervolgens de spreidingscriteria in een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen. Door de werking van de spreidingscriteria is impliciet bepaald dat de aard en omvang van de beoogde activiteit naar aard en schaal passen binnen het gebied en dat door de nieuwvestiging 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 horeca III vestigingen en de vrijstellingsbevoegdheid voor het toelaten van nieuwe horeca I of II vestigingen de navolgende criteria in de afwegingen te worden betrokken:

- a. de eventueel verkeersaantrekkende effecten c.q. parkeerbehoefte in relatie tot de ontsluitingssituatie en
- b. de parkeer- en stallingsmogelijkheden op eigen terrein dan wel in het openbaar gebied.

5.3.3 Kantoren

Het gemeentelijk kantorenbeleid is vastgelegd in de nota 'Ruimte voor kantoren' (zie ook hoofdstuk 3 Gemeentelijk beleid). In het plangebied komen geen nieuw te ontwikkelen kantorenlocaties voor.

Kleinschalige kantoorontwikkelingen (tot 250m² b.v.o. per functionele eenheid met een maximum van 700m² b.v.o. per bestemmingsvlak) zijn binnen de bestemmingen 'C' en '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. Grote woonpanden met mogelijkheden tot omzetting in kantoren komen binnen Blaak Oost niet voor.

5.3.4 Bedrijven

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. In bijlage 10 is het zogenaamde Register Bedrijven 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 binnen het plangebied is toegestaan. De lijst is afgeleid van de bedrijvenlijst die als bijlage hoort bij 'Bedrijven en Milieuzoening', een uitgave van het VNG.

Uitbreidingsmogelijkheden zijn behoudens de fysiek beperkte bebouwingsregelingen ook gelimiteerd door de genoemde categorie-indeling. Uitbreiding (meer dan 10%) is niet toelaatbaar, indien het bedrijf de maximaal toelaatbare milieucategorie overschrijdt.

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om vrijstelling te verlenen van de categorie indeling van bedrijven tot ten hoogste één hogere categorie dan in de voorschriften voor de betreffende locatie is opgenomen mits dit uit milieutechnisch oogpunt mogelijk is. De plansystematiek (dubbelbestemming -middels gebieds- plus perceelsbestemming en wijzigingsbevoegdheid voor voorgevelrooilijnen en uitbreiding van de verkeersbestemmingen) maakt het mogelijk om op slagvaardige wijze in te spelen op ontwikkelingsmogelijkheden.

5.3.5 Voorzieningen

De in het plangebied voorkomende voorzieningen zoals scholen, medische voorzieningen en andere maatschappelijke voorzieningen zijn als "maatschappelijk" bestemd. In sommige gevallen is er sprake van de aanduiding "maatschappelijk" bovenop een bestemmingsvlak. Kerken, kloosters, moskeeën en andere religieuze instellingen zijn alleen toegestaan indien gronden hiervoor nadrukkelijk zijn aangeduid met de aanduiding "re". Er valt te verwachten dat ten aanzien van scholen, in de komende planperiode reconstructie of hergebruik aan de orde zal zijn. De combinatie van een gebiedsgericht bestemmingsvlak met een aanduiding maakt het mogelijk om op slagvaardige wijze in te spelen op ontwikkelingsmogelijkheden.

5.3.6 Wonen

Wonen is de hoofdfunctie van het gebied. In principe moeten andere functies zich daar naar voegen. De woonfunctie is geconserveerd binnen de bestemmingsvlakken "W", "WS" en de aanduiding "w". De woonfunctie wordt ook toegestaan binnen het bestemmingsvlak "C-B".

Voor nieuwe ontwikkelingen omtrent gestapelde woningbouw vindt koppeling aan de Woonvisie (februari 2002) plaats. Onderscheid wordt gemaakt tussen bebouwing langs de 'hoofdstructuur oude gebieden' (met uitzondering van de hoofdstructuur in Berkel-Enschot en Udenhout) en de 'hoofdstructuur nieuwe gebieden' c.q. overige gebieden, zoals de Blaak Oost.

Langs de 'hoofdstructuur nieuwe gebieden' c.q. overige gebieden en in Berkel-Enschot en Udenhout 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 studentenhuisvesting, bejaardenhuisvesting, therapeutisch wonen, c.q. wonen onder begeleiding, wonen in opvangcentrum e.d. wordt in de woonbestemmingen niet gemaakt. Wel worden hierop een tweetal uitzonderingen gemaakt. De eerste uitzondering geldt voor penitentiaire inrichtingen die vallen onder maatschappelijke instellingen. De tweede uitzondering geldt voor logies(gebouwen). Het feitelijk gebruik betreft niet bewoning maar logies. Middels vrijstelling bestaat de mogelijkheid in bepaalde gevallen logiesgebouwen mogelijk te maken.

Mantelzorg

Onder mantelzorg wordt het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband verstaan. Het verlenen van mantelzorg in een afhankelijke woonruimte is middels vrijstelling onderdeel van de woonfunctie. Onder een afhankelijke woonruimte wordt hierbij een (aangebouwd) 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 verstaan.

5.3.7 Verkeersbestemmingen

Op verkeersgebied is het gemeentelijk beleid neergelegd in diverse nota's, zoals aangegeven in paragraaf 3.4. 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 hoofdaccent de gebiedsontsluitingsfunctie en wegen met als hoofdaccent de erftoegangsfunctie.

Rekening houdend met het bepaalde in de wet Geluidhinder is door middel van de bestemming aangegeven of een weg 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 vrij is. Binnen het openbare bestemmingen is het toegestaan de gronden te gebruiken voor markten, circussen, kermissen, evenementen, braderieën e.d.

5.3.8 Structureel groen en water

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 en groenvoorzieningen zijn ondergebracht onder de bestemmingen "Recreatie" en "Groen". Kleinere groenvoorzieningen worden tot de verkeersbestemmingen gerekend.

5.3.9 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. zeer incidenteel gebruik van sportcomplexen (zowel binnen als buiten) voor besloten feestactiviteiten in verenigingsverband (bijv. een toernooi met feesttent, levende muziek c.s.);
- c. gebruik van particulier terrein t.b.v. evenementen (muziekfestival, zeskamp, occasionshow, e.d.) zoals 'Udenhout onder zeil';
- d. incidenteel gebruik van sportcomplexen, groenvoorzieningen, 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 c bedoelde gebruik is d.m.v. een algemene vrijstelling mogelijk gemaakt in artikel 17.8. Het onder d. bedoelde incidentele gebruik is opgenomen in de bestemmingen "recreatie", "sport" en "groen" in de aanduiding "recreatie en sport".

5.3.10 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 dit besluit is zowel de regelgeving voor consumentenvuurwerk als die voor professioneel vuurwerk in één nieuwe algemene maatregel van bestuur (AMVB) geïntegreerd. Het Vuurwerkbesluit beoogt de gehele keten van het invoeren dan wel vervaardigen of assembleren, verhandelen, uitvoeren, opslaan, bewerken en afsteken van vuurwerk te reguleren, met inbegrip van bepaalde vervoershandelingen met vuurwerk.

In het Vuurwerkbesluit zijn veiligheidsafstanden opgenomen die in het kader van de vaststelling van besluiten in de sfeer van de ruimtelijke ordening en bij de beslissing op een aanvraag om een milieuvergunning in acht moeten worden genomen. Op grond van artikel 4.2 van het Vuurwerkbesluit moeten de in bijlage 3 van het Vuurwerkbesluit opgenomen veiligheidsafstanden van bewaarplaatsen en bufferbewaarplaatsen ten opzichte van kwetsbare en geprojecteerd kwetsbare objecten in acht worden genomen bij:

- I. de vaststelling van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
- II. het verlenen van vrijstelling van een geldend bestemmingsplan als bedoeld in artikel 19, eerste, tweede en derde lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
- III. de wijziging van een bestemmingsplan overeenkomstig artikel 11, eerste lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

In aansluiting op bovenstaande eis dient binnen de nieuw op te stellen bestemmingsplannen rekening te worden gehouden met bestaande verkooppunten en opslagen van consumentenvuurwerk en indien voorkomend binnen het plangebied met de opslag van professioneel vuurwerk. Op basis van de veiligheidsafstanden in het Vuurwerkbesluit is het niet mogelijk om professioneel vuurwerk op te slaan (en te bewerken) in Tilburg. Er zal dan ook geen medewerking worden verleend aan nieuwvestiging van vuurwerkbedrijven voor opslag en bewerking van professioneel vuurwerk in het plangebied.

Op de plankaart is (indien voorkomend) ter plaatse van de bestaande verkoopruimten en opslagen van consumentenvuurwerk de aanduiding "verkoop en opslag consumentenvuurwerk toegestaan" opgenomen. Burgemeester en wethouders kunnen voor nieuw te vestigen verkoopruimten en opslagen van consumentenvuurwerk en ten behoeve van het uitbreiden, verbouwen en/of verplaatsen van bestaande (buffer)bewaarplaatsen onder voorwaarden vrijstelling verlenen van het bestemmingsplan. Bij nieuwvestiging van vuurwerkverkooppunten en/of opslag van consumentenvuurwerk wordt te allen tijde als voorwaarde opgenomen dat de veiligheidscontour zoals opgenomen in het Vuurwerkbesluit (besluit van 22 januari 2002, Staatsblad 33 (2002)) op het eigen perceel gesitueerd dient te zijn tenzij de veiligheidscontour zich uitstrekt over openbaar

gebied en hierbij geen sprake is van kwetsbare en/of geprojecteerde kwetsbare objecten.

Binnen de veiligheidsafstanden van bestaande en nieuw te vestigen (buffer)bewaarplassen van consumentenvuurwerk mogen geen kwetsbare objecten worden gebouwd of aangelegd.

5.4 Ruimtelijke beheer

5.4.1 Relatie met bouwverordening en bouwvlakken

In algemene zin is het gemeentelijk beleid op gebied van bouwen neergelegd in de gemeentelijke bouwverordening. Ook stedenbouwkundige bouwregelgeving 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. De bouwverordening staat daarom aan de basis van de "plansystematiek voor beheerbestemmingsplannen". Deze systematiek 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. Deze wordt in de plansystematiek aangevuld. Verder geeft de bouwverordening geen regeling omtrent aan- en bijgebouwen en zijn er geen vrijstellingsmogelijkheden. Ook deze zijn vervat in de plansystematiek.

Voor het de uitgave van de SVBP 2006 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen), werd in de plansystematiek gebruik gemaakt van rooilijnen. Omdat de SVBP uitgaat van bouwvlakken, is dit principe losgelaten. De plansystematiek is vertaald naar de SVBP 2006. Dit bestemmingsplan maakt onderscheid in 3 bouwvlakken; het hoofdbebouwingsvlak, het bebouwd erf en het onbebouwd erf.

Het hoofdbebouwingsvlak komt in principe, met uitzondering van de bestemmingen in het openbaar gebied, bij alle bestemmingen voor. In het hoofdbebouwingsvlak mogen de gebouwen worden opgericht welke ten dienste aan de bestemming staan. Ook mogen er aan-, uit- en bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwzijnde worden gebouwd, voor zover deze behoren bij het hoofdgebouw. Bij woningen en bij bebouwing langs de linten mag het hoofdbebouwingsvlak in principe volledig worden bebouwd, tenzij anders wordt aangegeven. Wanneer er sprake is van enkelvoudige bouwvolumes wordt veelal een bebouwingspercentage aangegeven.

In het bebouwd erf mogen geen hoofdgebouwen worden opgericht. Binnen het bebouwd erf zijn wel bouwwerken geen gebouw zijnde en aan-, uit- en bijgebouwen is, voor zover deze behoren bij de hoofdfunctie van de bestemming. Het bebouwd erf komt met name voor bij woningen en bebouwing langs de linten. Enkelvoudige bouwvolumes kennen doorgaands geen onbebouwd erf. Binnen het onbebouwd erf is, met uitzondering van hetgeen vergunningsvrij mag worden gebouwd, geen bebouwing toegestaan. Per bestemming bestaan hiervoor een aantal vrijstellingsmogelijkheden.

Hierna wordt eerst een toelichting gegeven op de algemene, op de stedenbouwkundige regeling in de bouwverordening gebaseerde, regelgeving.

5.4.2 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 met name oppervlakte, hoogte en ligging van het bouwwerk ten opzichte van de voorgevelrooilijn en het openbaar gebied. De bouwverordening kent overigens ook grote waarde toe aan de voorgevelrooilijn als stedenbouwkundig element: de lijn waarin gebouwd moet worden. De voorgevelrooilijn wordt in dit bestemmingsplan is omschreven als "de voorste, naar het openbaar gebied toegekeerde lijn die het hoofdbebouwingsvlak begrensd". In de bouwvoorschriften wordt aangegeven wanneer er sprake is van een voorgevelrooilijn. Indien er sprake is van enkelvoudige volumes, wordt veelal een groot hoofdbebouwingsvlak op de plankaart aangegeven, dat niet volledig (100%) mag worden bebouwd. In dat geval wordt op de plankaart een "bebouwingsfront" aangegeven. In de voorschriften wordt dan geregeld dat ter plaatse van deze aanduiding bebouwing in deze lijn moet worden gebouwd. Het bebouwingsfront vigeer dan als voorgevelrooilijn.

5.4.3 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 (zie bijlage 1), onderverdeeld in:
 1. linten van de 1e orde;
 2. linten van de 2e orde;
- b. hoofdstructuur nieuwe gebieden (zie bijlage 1) ;
- c. overige gebieden.

Langs de op 'hoofdstructuur oude gebieden' wordt indien sprake is van een lint van de 1e orde een maximale hoogte toelaatbaar geacht van 15 meter. Indien sprake is van een lint van de 2e orde is de maximaal toelaatbare hoogte 11 meter. Langs de 'hoofdstructuur nieuwe gebieden' is een maximale bouwhoogte van maximaal 15 meter toelaatbaar terwijl in de overige gebieden maximaal 10m hoogte toelaatbaar is. Bij afwijkende woningtypes en bijzondere situaties wordt van deze hoogtebepalingen afgeweken en "op maat" bestemd.

5.4.4 Goothoogte

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. De systematiek achter de goothoogte in de voorgevelrooilijn in kan als volgt worden omschreven: De straatbreedte (gemeten van gevel tot gevel) + 1 meter met een maximum van:

- 15 meter bij linten van de eerste orde;
- 15 meter bij de hoofdstructuur nieuwe gebieden;
- 11 meter bij linten van de tweede orde;
- 10 meter bij de overige gebieden.

In de meeste gevallen komt dit neer op een goothoogte die gelijk is aan de bouwhoogte. In de voorschriften worden de goothoogte dan ook gelijk gesteld aan de bouwhoogte, tenzij op de plankaart een andere goothoogte wordt aangegeven. Bij afwijkende woningtypes en bijzondere situaties wordt van deze hoogtebepalingen afgeweken en "op maat" bestemd. Dit zelfde geldt voor de goothoogte in de achtergevelrooilijn. Wanneer de systematiek voor de goothoogte in de voor- en achtergevelrooilijn resulteert in verschillende hoogten, wordt de laagste goothoogte op de plankaart aangegeven. Middels een vrijstelling voor het bouwen in het hoofdbebouwingsvlak kan dan een hogere goothoogte voor de andere rooilijn worden verkregen.

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 5 meter langs de zijdelingse perceelsgrens over een diepte tot aan de

- achtergevelrooilijn niet meer mag bedragen dan de feitelijk in de voorgevelrooilijn aanwezige afschuiningshoogte van de bebouwing op het naastgelegen perceel vermeerderd met 6meter;
- 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 lint, vrijstelling worden verleend t.b.v. bebouwing in de strook van 5 meter langs de zijdelingse perceelsgrens tot een maximale hoogte behorende bij het type lint. 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.

5.4.5 Vrijstelling afwijkende bouwhoogte

Een vrijstellingsmogelijkheid voor een hogere bouwhoogte is mogelijk voor specifieke constructies, bouwwerken geen gebouw zijnde, schoorstenen, minaretten, windmolens e.d. (zie 17.3).

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

5.4.6 Bouwdiepte

Conform de regeling in de bouwverordening is de bouwdiepte gerelateerd aan de dieptemaat van het betreffende bouwblok c.q. bouwstrook. In het algemeen is de achterste begrenzing van het hoofdbebouwingsvlak bepaald door de helft van de straal van de ingeschreven cirkel binnen de voorgevelrooilijnen in het betreffende bouwblok. Indien sprake is van een bouwstrook is de bouwdiepte bepaald middels de helft van de diepte van de bouwstrook dat gelegen is achter de voorgevelrooilijn. In beide gevallen wordt als maximum gehanteerd een diepte van 12 meter. Gelet op de specifieke situatie of vanuit stedenbouwkundige overwegingen kan voor het bepalen van de achtergevelrooilijn van deze richtlijn worden afgeweken.

5.4.7 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:

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

bij het verlenen van vrijstelling dient een afweging plaats te vinden aan de hand van de volgende 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.

5.4.8 Regeling bijgebouwen

Tenzij anders op de plankaart aangegeven is de volgende regeling van kracht:

Bij woningen:

1. oppervlakte:
 - a. 20 m² indien bebouwd erf kleiner is dan 50 m²;
 - b. 40% van bebouwd erf met maximum van 60 m² bij bebouwd erf tussen de 50 m² en 500

- m²;
 - c. 80 m² bij bebouwd erf tussen de 500m² en 1000m²;
 - d. 100 m² bij bebouwd erf vanaf 1000 m².
2. bouwhoogte: max 3 meter bij plat dak, bij schuin dak goothoogte max 3 meter en bouwhoogte max 4,5 meter.

Met vrijstelling is ten behoeve van mantelzorg een grotere oppervlakte mogelijk.

Bij dienstwoningen:

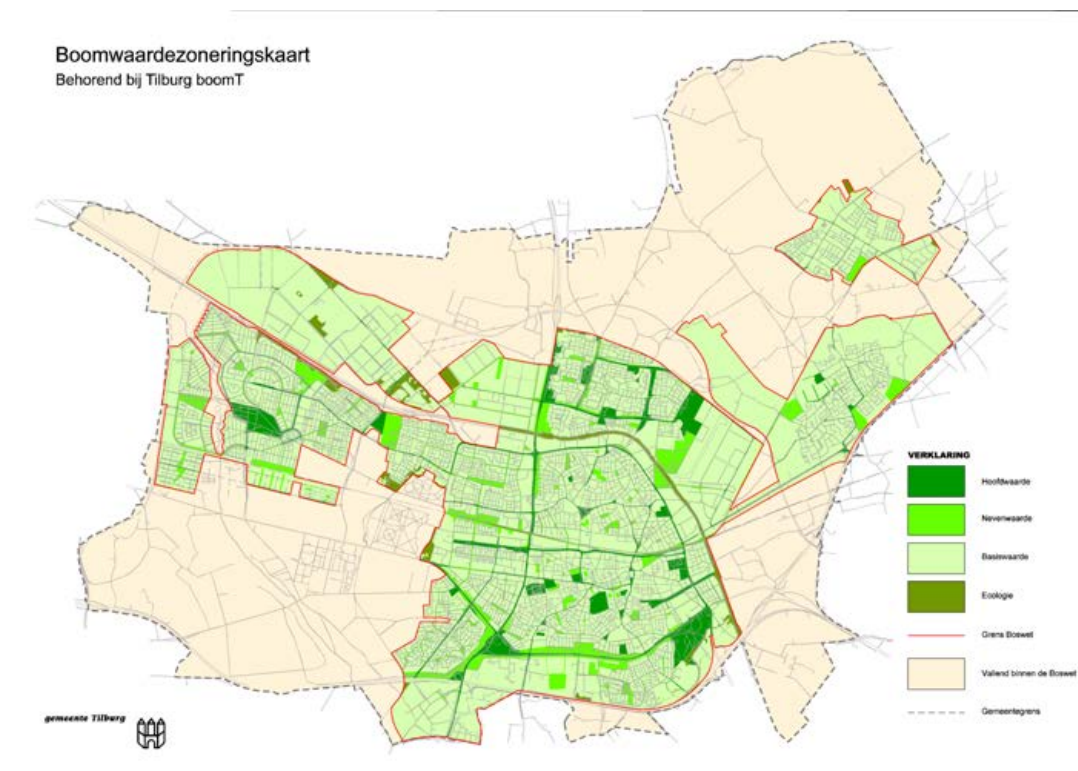
1. oppervlakte: maximaal 40% van het bebouwd erf met een maximum van 60 m²;
2. Bouwhoogte: max 3 meter bij plat dak, bij schuin dak goothoogte max 3 meter en bouwhoogte max 4,5 meter.

5.4.9 Bomen

Bomen staan steeds meer onder druk van de stad. De verwachting is dat in de loop van de tijd steeds meer bomen of zelfs complete bomenstructuren kunnen uitvallen als gevolg van deze stedelijke druk. Dit beeld is onwenselijk. Bomen dienen juist een toegevoegde waarde aan stedelijke ontwikkelingen te bieden. Om er niet te laat achter te komen dat er teveel bomen op cruciale plekken voor stedelijke ontwikkelingen zijn gesneuveld en om een kwalitatief hoogwaardig bomenbestand te behouden is het noodzakelijk om belangrijke zaken rondom bomen goed te regelen en vast te leggen.

Om deze reden is de boomwaarde zoneringskaart (bwz-kaart) opgesteld. Deze kaart doet uitspraken over de huidige *openbare* bomen in het stedelijk gebied van de gemeente Tilburg. Op de bwz-kaart worden de boomzones die belangrijk zijn voor de structuur van de stad weergegeven; zones met bomen met een *hoofdwaarde*, *nevenwaarde*, *basiswaarde* of *stadsecologie*. Voor deze zones zijn criteria opgesteld o.a. met betrekking tot kapvergunningen, onderhoud en beheer en straatbeeld. Door middel van de bwz-kaart wordt duidelijk waar er kansen liggen voor openbare bomen; bomen die op de bwz-kaart staan krijgen extra bescherming, intensiever onderhoud/beheer, bescherming tegen kap, herplantplicht e.d..

De bwz-kaart dient gebruikt te worden als basis bij alle nieuwbouw-, herontwikkelings- of herstructureringsplannen in de bestaande stad waar huidige openbare bomen mee gemoeid zijn. Bomen met een hoofdwaarde, bomen van de 1^e categorie en monumentale bomen zijn op de plankaart van dit bestemmingsplan opgenomen.



Boomwaarde zoneringskaart.

Openbare bomen die in een zone met een hoofdwaaarde staan hebben een structuurbepalend karakter voor heel Tilburg en/of de stadsdelen en nemen een belangrijke plaats in in het stedelijk netwerk (qua karakter, identiteit en herkenningspunt). Het zijn bomen van stedelijk belang waar meer waarde aan wordt toegekend dan aan een 'normale' stadsboom. De openbare bomen met een hoofdwaaarde krijgen alle kans om uit te groeien tot een duurzame en kwalitatief hoge bomenstructuur (maximale grootte moet bereikt kunnen worden/volgroeid). Boombehoud is het uitgangspunt. Het beheer, behoud en stedenbouwkundige projecten dienen hierop te worden afgestemd. Tevens is het uitgangspunt dat de boom in principe belangrijker is dan kabels, leidingen en overige infrastructuren. Indien mogelijk dienen kabels en leidingen te worden verlegd als deze in de weg liggen (zowel in huidige als nieuwe situaties). Op deze manier kan de boom behouden blijven. Vanwege de hoge waarde die wordt toegekend aan bomen die een hoofdwaaarde hebben, vallen deze bomen altijd onder de bomenverordening. Dit houdt in dat voor openbare bomen met een hoofdwaaarde *altijd* (ongeacht hun stamomtrek) een kapvergunning dient te worden aangevraagd. Of een boom waarvoor een kapvergunning is aangevraagd ook daadwerkelijk gekapt mag worden, wordt vervolgens beoordeeld door de toetser van de kapaanvraag. Er moeten echter wel gegronde, zeer zwaarwegende, maatschappelijke redenen zijn om een boom met een hoofdwaaarde te kappen. Andere oplossingen/alternatieven (zoals bijv. het omleggen van kabels en leidingen, het aanpassen van een ontwerp van een gebied, het direct onder de boom door boren van kabels en leidingen) dienen serieus in ogenschouw genomen te worden.

De lijnvormige (hoofd)structuur van bomen in een zone met een hoofdwaaarde mag geen gaten vertonen. Indien bomen uit een structuur/laan uit een hoofdzone toch gerooid worden, dient er - indien mogelijk - een nieuwe gezonde boom van gelijke grootte en/of leeftijd op deze plek (of nabij deze plek) herplant te worden om de lijnvormige structuur te handhaven.

De bomen die in een hoofdzone staan zijn duurzame houtsoorten. Gestreefd wordt naar bomen van een 1^e grootte (bijv. eik, beuk, linde of kastanje). Deze bomen moeten kunnen volgroeien zonder last en/of schade te ondervinden van zijn omgeving. Indien mogelijk dienen de bomen met een hoofdwaaarde vrij dicht en op een regelmatige onderlinge afstand in de rij, 2-zijdig van de weg te worden geplant. Slechts bij onhaalbaarheid van voldoende ruimte (zowel boven- als

ondergronds) wordt voor een minder zware boombepanting of vorm (zuil) gekozen. Indien mogelijk staan bomen met een hoofdwaarde in gras of vakbepanting (of onderbepanting). Bij de keuze van het assortiment moet nadrukkelijk rekening worden gehouden met de grondsoort en de natuurlijke habitat. Per structuur wordt zoveel mogelijk één soort gebruikt.

In de praktijk blijkt dat de hierboven omschreven gewenste invulling van de hoofdzones niet altijd volledig te realiseren is. Toch moet bij het realiseren van (her)inrichtings-, herstructurerings- en herontwikkelingsplannen steeds de gewenste verschijningsvorm/eindbeeld als uitgangspunt worden genomen.

In dit bestemmingsplan worden twee soorten bomen beschermd:

- Openbare en particuliere monumentale bomen van de "Gemeentelijke Lijst van Monumentale Bomen Tilburg" worden afzonderlijk aangeduid als "monumentale boom";
- Bomen met een hoofdwaarde worden tenslotte afzonderlijk aangeduid als "beeldbepalende boom".

De bescherming bestaat uit een bouwverbod en een aanlegvergunningstelsel binnen een straal van respectievelijk 15 en 8 meter vanuit het hart van de betreffende boom.

5.5 Vrijstellingen, wijzigingsbevoegdheden en algemene bepalingen

Ten slotte worden per bestemming verschillende vrijstellingen en wijzigingbevoegdheden gegeven die betrekking hebben op het ruimtelijk beheer. Deze komen eveneens terug in de Algemene bepalingen.

6 Cultuurhistorische paragraaf en Welstand

6.1 Algemeen

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

- a. Historische geografie en ontwikkeling van het landschap
- b. Archeologie
- c. Objecten en structuren (monumentale objecten, ensembles en gebieden)
- d. 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 & E. de Boer. *Van 't Kolkven tot de Schaapsdyk Tilburg – De Blaak. Archeologisch en cultuurhistorisch bureauonderzoek*, BILAN 2006 (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.

6.2 Blaak Oost

Naar aanleiding van de herziening van het beheersbestemmingsplan De Blaak (verder plangebied genoemd) is door Fontys-BILAN in 2006 een cultuurhistorisch en archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. In de volgende paragraaf wordt volstaan met een globale beschrijving. Voor gedetailleerde informatie wordt verwezen naar het desbetreffende rapport van BILAN.

6.2.1 Historische geografie en ontwikkeling

Het plangebied ligt direct ten zuidwesten van het relatief hooggelegen centrale plateau van Tilburg. De kaart van Diederik Zijnen uit ca. 1760 laat zien dat het oostelijke gedeelte destijds bestond uit akker- en weilanden die behoorden bij de ontginningen van De Berkdijk en Het Laar. Hier liep ook een aantal wegen en paden. Het zuidwestelijke deel bestond uit moerassige heide met daarin of direct ten westen daarvan enkele grote vennen zoals *De Blaak*, *Kleinblaak*, het *Kolkven* en het *Rietven*. Vanwege de drassige omstandigheden was het gebied moeilijk toegankelijk en slechts via enkele paden over de natuurlijke hoogten te doorkruisen. Iets ten zuiden van het plangebied lag het beekdal van de Katsbogte.

Het feit dat de gronden in het plangebied van slechte (heide) tot zeer slechte (moeras) kwaliteit waren, heeft de ontginning ervan lang tegengehouden. De ontginning verliep gefaseerd, te beginnen vanuit het oosten waar op de hogere gronden enkele oude nederzettingen lagen, zoals *De Berkdijk* en *Het Laar*. Op de grens tussen beide gebieden werden al minstens vanaf de achttiende eeuw percelen bos aangeplant. Pas rond de 1900 werd, mede door de introductie van kunstmest, de verdere ontginning ter hand genomen. De vennen in en om het plangebied werden in snel tempo gedempt. Een groot deel ervan werd ontgonnen als weidegrond, een klein deel werd omgewerkt tot akker waarbij de eerdergenoemde bospercelen grotendeels verdwenen.

Rond 1870 is langs de westgrens van het plangebied het *Bels Lijntje* aangelegd, een goederenspoorlijn van Tilburg naar Turnhout. In 1948 is de Baroniebaan geopend, die de noordoostgrens vormt van het plangebied. Met de aanleg van de wijk De Blaak in de jaren tachtig van de twintigste eeuw is het agrarische landschap bijna geheel verdwenen. Het voormalige tracé van het *Bels Lijntje* werd als groenstrook met fietspad gehandhaafd. In de noordoostelijke hoek van het plangebied werd in 1930 de begraafplaats 'Vredehof' aangelegd met aangrenzend enkele volkstuinen.

6.2.2 Archeologie (bodemarchief)

De standaard archeologische inventarisatie voor onderhavig bestemmingsplan is uitgevoerd door Fontys-Bilan te Tilburg en is tot stand gekomen op basis van verschillende bronnen.

De volgende werkinstrumenten zijn hoofdzakelijk gebruikt bij dit traditionele archeologische bureauonderzoek:

de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek;

de database van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (Archis, Archeologisch informatiesysteem) en

de Archeologische Monumenten Kaart (AMK).

Naast deze bronnen is gebruik gemaakt van de Archeologische Waarschuwingskaart Tilburg (ARWATI, concept) en het databestand van het Regionaal Archief Tilburg (RAT). Op grond van de beschikbare gegevens wordt een goed beeld verkregen van de algemene archeologische verwachtingswaarde in het plangebied.

Dit beeld wordt verder aangescherpt met een landschapsanalyse en door gebruik van lokale bronnen. De landschapsanalyse is opgesteld aan de hand van onder andere de geomorfologie en de bodem, maar ook door het interpreteren van bijvoorbeeld de (vroegere) infrastructuur en lokale archeologische waarnemingen. 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. De lokale bronnen omvatten onder andere historische kaarten, architectuurfoto's en luchtfoto's en geschreven bronnen waaronder plaatsbeschrijvingen en veldnamen, bebouwingsgegevens en veldverkenningen.

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

Op de Archeologische Waarschuwingskaart van Tilburg heeft het plangebied vanwege de aanwezige bebouwing een onbekende archeologische verwachting. Om deze verwachting nader te kunnen specificeren is in het uitgevoerde onderzoek vertrokken vanuit de reconstructie van het stedelijke landschap, dat in nauwe relatie staat tot de bewoningsgeschiedenis. Belangrijk onderdeel was 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 nederzettingen 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.

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-vroege ijzertijd, late 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 die gepaard zijn gegaan met de snelle urbanisatie van het plangebied in de twintigste eeuw. Voor de aanleg van de uitbreidingswijken is het gebied geëgaliseerd en ook voor de aanleg van de bebouwing 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 enerzijds en terreinen met middelhoge tot hoge archeologische verwachting anderzijds. In het bestemmingsplan De Blaak 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.



Archeologische verwachtingskaart De Blaak Oost gebaseerd op Van Dijk & De Boer 2006

6.2.3 Objecten en structuren

In het plangebied bevinden zich geen beschermde monumenten of waardevolle panden (Monumentenwet 1988, de gemeentelijke monumentenverordening, het Monumenten Inventarisatie Project (MIP), architectuur en stedenbouw uit de periode na de Tweede Wereldoorlog).

Uit het BILAN-rapport 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 De Blaak 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. Naast het oude wegenpatroon bevinden zich ook nieuwere lijnen en elementen (tot circa 1950) in het plangebied die historisch geografisch waardevol zijn:

- tracé Bels-lijntje (Dongepad)
- Baroniebaan

6.2.4 Richtlijnen en voorwaarden

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).

- Gebied met (middel)hoge archeologische verwachting:* bij planvorming (c.q. bouwaanvragen) 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.
- Archeologisch waardevol terrein:* aanlegvergunning met als voorwaarde archeologisch vooronderzoek bij planologische ontwikkelingen voor locaties aangeduid op de plankaart als terrein met bestemming archeologie.

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.

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.

Tot op heden bevinden zich echter in het plangebied geen beschermde monumenten of waardevolle panden.

6.3 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.

7 Milieuparagraaf

7.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft weer hoe de wettelijke kaders en het gemeentelijk milieubeleid een rol hebben gespeeld bij het opstellen van de planvoorschriften. De volgende onderwerpen komen aan de orde: milieuhinder bedrijven, externe veiligheid, geluid, lucht, bodem, duurzame ontwikkeling, afval, energie, Groen en natuur, gezondheid, mobiliteit, duurzaam inrichten en bouwen en ruimtegebruik.

Aangezien er binnen het onderhavige (beheer)bestemmingsplan geen locaties zijn aan te geven waar nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, zullen zich ook geen essentiële veranderingen van het aantal woningen en daarmee samenhangende veranderingen in verkeersstromen voordoen. Mocht er wel van de feitelijke situatie worden afgeweken, betekent dit dat een nadere planologische procedure moet worden gevolgd.

7.2 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 het 10Register Bedrijven.

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 'Maatschappelijk' (M), een bestemming die in het plangebied voorkomt, is milieucategorie 3a inpasbaar.

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 bebouwingmogelijkheden 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 verbijzonderd 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.

7.3 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. Als in bestaande situaties zich kwetsbare objecten bevinden binnen de 10-5 of 10-6 risicocontouren kunnen mogelijk saneringsacties ontstaan. 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.

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. Dit betekent dat het niet noodzakelijk het groepsrisico te beschouwen. De focus ligt in deze milieuparagraaf op de plaatsgebonden risicocontouren van Bevi-inrichtingen, vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, per spoor of over het water. Tevens wordt gekeken naar hogedruk aardgasleidingen en K1, K2 en K3-vloeistofleidingen.

Inrichtingen

Binnen het plangebied zijn diverse bedrijven aanwezig. In de bijlage is een bedrijvenlijst opgenomen met een overzicht van alle bedrijven binnen het plangebied Blaak Oost. Er zijn geen

bedrijven binnen en buiten het plangebied, welke een plaatsgebonden risicocontour hebben die over het plangebied ligt.

Transport van gevaarlijke stoffen

Het transport van gevaarlijke stoffen in Tilburg vindt plaats over de weg, per spoor en over het Wilhelminakanaal.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Door de gemeente Tilburg worden over verschillende wegen gevaarlijke stoffen vervoerd. Uit berekeningen met het risicoberekeningprogramma RBM II blijkt dat er op geen van deze wegen een 10^{-6} risicocontour aanwezig is. De vereiste basisveiligheid is hiermee geboden.

Vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor

Door de gemeente Tilburg loopt de spoorlijn Breda - Tilburg - Eindhoven/'s-Hertogenbosch. Hierover worden o.a. brandbare gassen en brandbare vloeistoffen vervoerd. Uit berekeningen met het risicoberekeningprogramma RBM II blijkt dat er een 10^{-6} contour aanwezig is van < 5 meter. Deze contour zal hierdoor nog op het spoortraject liggen. De vereiste basisveiligheid is hiermee geboden.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het Wilhelminakanaal

Het Wilhelminakanaal wordt gebruikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de binnenwateren. Uit het rapport "Risico vervoer gevaarlijke stoffen over de binnenwateren in Noord-Brabant, stand 2002" (Provincie Noord-Brabant, 2002) blijkt dat er geen plaatsgebonden risicocontour ligt over de oever van het Wilhelminakanaal.

7.4 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.

Wegverkeers- en railverkeerslawaai

Doordat er geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt worden hoeft geen toets aan de Wet geluidhinder plaats te vinden. Daarbij komt dat er binnen het plangebied geen essentiële toename van het verkeer te verwachten is. De akoestische situatie zal door de vaststelling van het plan dan ook niet verslechteren. Er bestaan derhalve vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen tegen dit beheerbestemmingsplan.

Industrielawaai

Binnen het bestemmingsplangebied bevinden zich geen gezôneerde 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.

7.5 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 conserverend van aard; er vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats. Door het vaststellen van het plan zullen de prognoses voor de verkeersintensiteiten niet veranderen. Er kan dan ook vanuit worden gegaan dat de luchtkwaliteit van het plangebied niet achteruit zal gaan.

7.6 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 een hoofdbebouingsvlak 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 bouwaanvragen 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 het hoofdbebouingsvlak wordt gebouwd is vrijstelling van het bestemmingsplan op grond van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening of een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. In de procedure voor deze nieuwe ontwikkelingen mag een bodemtoets niet ontbreken.

7.7 Duurzaam bouwen en inrichten

De gemeente Tilburg hecht aan een duurzame ontwikkeling van de stad. Dat betekent dat bij de (her)ontwikkeling van (binnen)stedelijke locaties duurzaamheidsprincipes mede leidend zullen zijn. Dergelijke ontwikkelingen zullen niet plaatsvinden binnen de kaders van dit (beheer) bestemmingsplan. De principes van dit beleid gaan echter ook op voor bijvoorbeeld grootschalige renovatieprojecten of bij sloop en nieuwbouw binnen een in dit bestemmingsplan opgenomen hoofdbebouingsvlak.

Tilburg doorloopt elke vier jaar een milieubeleidscyclus: plan, programma, monitoren, verslagleggen en aanpassen. Het eerste Gemeentelijke Milieubeleidsplan (GMP) van Tilburg dateert uit 1990 en is inmiddels een paar keer geactualiseerd: GMP-2 in 1996 en de GMP-impuls in 2000. Met de milieubeleidsvisie voor de periode 2001 t/m 2004 - 'De Koers, De weg naar

duurzaamheid' - zijn 3 strategische doelen geformuleerd: Tilburg, complete stad (zorgzaam, ondernemend en bruisend); Tilburg, duurzame stad (verantwoord omgaan met eindige natuurlijke hulpbronnen zoals fossiele energie, primaire grondstoffen, water en natuur); Tilburg, leefbare stad (een schoon en gezond milieu waarbij milieuverontreiniging van bodem, water en lucht worden teruggedrongen dan wel beheerst). Dit betekent onder meer dat er zuinig om moet worden gegaan met de schaarse ruimte. Bij elke planontwikkeling moet dan ook onderzocht worden of er mogelijkheden bestaan voor meervoudig ruimtegebruik.

De nieuwe Milieubeleidsvisie 2006 - 2010 'Zorgen voor Milieu is Samenspel' bouwt voort op deze strategische doelen. Het accent ligt nu nog meer dan voorheen op gezondheid van en de kwaliteit van de leefomgeving voor de burger. De sleutel is samenwerking en duurzaam bouwen vormt een van de ankerpunten.

Duurzaam bouwen

Om duurzaam bouwen te bevorderen en makkelijker te maken heeft de gemeente Tilburg een instrument ontwikkeld. Dit is de Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Duurzaam Bouwen (GPR Gebouw). De GPR Gebouw bestaat uit vijf modules, te weten: energie, materiaalgebruik, water, afval en binnenmilieu. Voor woningen komt hier nog een zesde module bij: integrale woonkwaliteit. Elke module bevat een pakket keuzemaatregelen. De gemaakte keuzes geven aan de module een score (van 5 tot 10). De milieukwaliteit van het gebouw wordt dus aangegeven door vijf of zes cijfers. Het gemeentebestuur heeft bepaald dat de GPR Gebouw gebruikt moet worden bij alle nieuw te bouwen gebouwen binnen de gemeente.

7.8 Afval

Naast het bouwbesluit geeft de gemeentelijke nota "Herijking Afvalbeleid 2005-2007" richtlijnen voor het beperken en beheersen van bouwafval. Tevens geeft deze nota aanvullend op de Afvalstoffenwet en het daaruit afgeleide Landelijk AfvalbeheerPlan (LAP) richtlijnen over afvalvermindering, betere afvalscheding en hergebruik. In deze paragraaf wordt ingegaan op de afval in relatie tot nieuwbouw.

7.8.1 Bouwafval

Het afvalbeleid voor bouwen richt zich voornamelijk op vermindering van materiaalgebruik en duurzaam gebruik van grond- en hulpstoffen. Het Bouwbesluit geeft richtlijnen voor het afval afkomstig bij bouwactiviteiten, het hergebruik van materialen en stimuleert flexibel en demontabel bouwen, hoge restwaarde (economisch en milieutechnisch). Samenvattend is het beleid gericht op:

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

Bij nieuwbouw binnen het plangebied moet bovenstaande uitgangspunt zijn.

7.8.2 Nieuwbouw en huishoudelijk afval

De Afvalstoffenwet en het daaruit afgeleide Landelijk AfvalbeheerPlan (LAP) stuurt aan op afvalvermindering, betere afvalscheiding en hergebruik. Binnen Tilburg is het afvalbeleid beschreven in de nota Herijking Afvalbeleid 2005 - 2007, Deze nota is op 7 december 2004 behandeld in het college van B&W en in de raad vastgesteld op 31 januari 2005. Binnen de gemeente Tilburg worden veel voorzieningen aangeboden waardoor het voor de burgers gemakkelijker wordt om hun afval gescheiden aan te bieden. Een deel van de voorzieningen wordt geplaatst in de openbare ruimte, denk hierbij aan glasbakken en textielbakken.

Een deel van de voorzieningen staat bij de burgers thuis en hiervoor zal dus ruimte in de woning, de berging of binnen het perceel aanwezig moeten zijn. Deze ruimte kan inpandig gelegen zijn of de containers kunnen in de achtertuin worden geplaatst.

Grondgebonden woningen

Per grondgebonden woning gaat het om 2 * 240 liter containers (een duobak van 240 liter voor

rest- en GFT-afval en een 140- of 240 litercontainer voor papier- en kartonafval) en een chemosafe.

Gestapelde woningen in minder dan vier woonlagen

Bij gestapelde bebouwing met minder dan vier woonlagen gaat de voorkeur uit naar een aparte inpandige ruimte, per adres, voor een duocontainer en een papiercontainer. Indien dit niet mogelijk is dan verdient een gezamenlijke inpandige voorziening zoals bij de hoogbouw met vier woonlagen of meer de voorkeur.

Gestapelde woningen in meer dan vier woonlagen

Bij gestapelde bebouwing in vier of meer woonlagen is een inpandige ruimte noodzakelijk welke voldoet aan de eisen zoals gesteld in het bouwbesluit voor het plaatsen van voldoende 1000 liter (rol)containers voor rest- en papierafval. Binnen ieder nieuwbouwproject dient deze inpandige ruimte te worden gerealiseerd. Bij bestaande hoogbouw is het niet altijd mogelijk om een inpandige voorziening te creëren. Indien genoemde voorziening niet realiseerbaar is kan in overleg met het BAT hiervan afgeweken worden. Verder kan er gezocht worden naar alternatieven zoals buitenpandige of ondergrondse containers. Hierbij dient onderstaande lijst als richtlijn op volgorde van voorkeur, waarbij gescheiden dient te worden ingezameld:

1. Inpandig
2. Ondergrondse containers op eigen terrein
3. Bovengrondse containers op eigen terrein
4. Ondergrondse containers buiten eigen terrein
5. Bovengrondse containers buiten eigen terrein

Verder dient in de ontwikkelingsfase van een bouwplan reeds de afvalinzameling meegenomen te worden. Daarnaast dient het BAT op de hoogte te zijn ingrijpende ontwikkeling(en). Mochten er ingrijpende bouwactiviteiten of wegwerkzaamheden plaats vinden dan dient vooraf met het BAT gesproken te worden over de bereikbaarheid en de mogelijkheid voor het BAT om containers in te zamelen of te legen tijdens de bouwactiviteiten.

7.9 Energie

Het beleid omtrent Energie is vastgelegd in het Energiebeleidsplan Tilburg (2002) en richt zich op het verminderen van de energievraag, het gebruik van duurzame energiebronnen en het efficiënt omgaan met de energie. Bij alle nieuwbouw moet worden uitgegaan van een EPC-waarde (Energie Prestatie Coëfficiënt) van 10% onder de geldende landelijke norm uit het Bouwbesluit.

Bij grote woningbouwprojecten (250 woning(-equivalenten) of meer), welke bijvoorbeeld middels een wijzigingsbevoegdheid of door sloop en nieuwbouw tot stand komen moet door de ontwikkelende partij een energievisie worden gemaakt en overlegd. In deze visie moet aandacht besteed worden aan de mogelijkheden voor eventuele nieuwe en/of aanvullende energie-infrastructuur (bijv. warmtesystemen, warmte/koude opslagsystemen), realisatie van duurzame en innovatieve energievormen en mogelijkheden voor energiebesparing. Ook in de energievisie dient te worden uitgegaan van een EPC-waarde van 10 % onder de wettelijke norm. Indien het project een herstructurering betreft met in merendeel woningen die worden gerenoveerd of groot onderhoud ondergaan moet een EPL-bestaand (Energie Prestatie op Locatie voor bestaande bouw) worden gerealiseerd van minimaal 6,0. Bij grote nieuwbouwprojecten moet een EPL-nieuwbouw (Energieprestatie op Locatie voor nieuwbouw) worden gerealiseerd met een minimale waarde van 7,2 in 2006 oplopend naar 7,4 vanaf 2010. Daarnaast dient bij nieuwbouwplannen in het plangebied zoveel mogelijk te worden uitgegaan van compact bouwen en het gebruik van passieve en/of actieve zonne-energie.

7.10 Groen en natuur

Binnen de gemeente Tilburg is een groot aantal wetten en beleidsstukken met betrekking tot natuur en groen van kracht. Beleid en wetgeving is verdeeld over rijk, provincie en gemeente.

Op rijksniveau zijn Natuurbeschermingswet 1998, Flora- en faunawet en Boswet van kracht. De Natuurbeschermingswet 1998 (vastgesteld in 2006) biedt bescherming aan gebieden met bijzondere waarden. De Flora- en faunawet (2002) beschermt zeldzame, maar ook enkele algemene planten en dieren. In de Boswet (1961) is de kap van individuele bomen en bos buiten

de bebouwde kom geregeld.

In het Streekplan van de Provincie Noord-Brabant (2002) is vorm gegeven aan de provinciale Ecologische Hoofdstructuur. In Noord-Brabant wordt deze de Groene Hoofdstructuur (GHS) genoemd. Uitgangspunt van de GHS is het bereiken van een duurzaam ecologisch netwerk door de ontwikkeling van grootschalige natuur en tussenliggende ecologische verbindingzones. Naast strikte begrenzings, zijn op provinciaal niveau ook zoekgebieden voor de GHS aangegeven. Per gemeente wordt de begrenzing nader uitgewerkt.

Op gemeentelijk niveau zijn met name de Kadernota Groene Mal, het Groenstructuurplan Plus en de Bomenverordening van belang. In de Kadernota Groene Mal (2002) is het rijks- en provinciaal beleid uitgewerkt en zijn aanvullende bepalingen voor natuur en ecologie binnen de gemeentegrenzen opgenomen. Het Groenstructuurplan Plus (1998) geeft een lange-termijnvisie op beheer en inrichting van het openbaar groen. In de Bomenverordening (2000) is de bescherming van bomen binnen de bebouwde kom van de gemeente Tilburg vastgelegd. Het bomenbeleid wordt binnenkort aangepast. Verschillende beleidsaspecten worden hierbij geïntegreerd in de Bomenbeleidsbundel. Vooralsnog is deze bundel echter niet vastgesteld (naar verwachting medio 2007) en vigeert dus de Bomenverordening.

7.11 Gezondheid

Gezondheid is één van de uitgangspunten geweest voor de nieuwe milieubeleidsvisie. Tilburg kent geen formeel gezondheidsbeleid. Het gezondheidsbeleid is verweven in beleidsvelden zoals zorg, welzijn, sport, wonen en milieu. De thema's lucht en geluid krijgen onder druk van Europese regelgeving steeds meer gewicht. Deze zijn uitvoerig aan de orde geweest in eerdere paragrafen.

De gezondheid van de burger is belangrijk en vraagt om extra bescherming, mede gezien het toenemende autoverkeer. Steeds vaker zien we nu dat normoverschrijdingen, bedoeld om de gezondheid van de mens te garanderen, bouwplannen langs drukke verkeerswegen kunnen blokkeren. Stedenbouw dient dus meer dan voorheen rekening te houden met gezondheid. Daarnaast zien we dat goede informatievoorziening een randvoorwaarde is voor een goede gezondheid. Het Tilburgse zorgportaal voorziet hierin.

7.12 Mobiliteit

Het mobiliteitsbeleid is verankerd in het Tilburgse Verkeers en Vervoer Plan (TVVP), "mobiliteit in balans". Het TVVP is door de raad van Tilburg vastgesteld op 15 december 2003. Het beleid stuurt aan op een evenwichtige en duurzame mobiliteitsontwikkeling. Er wordt een balans gezocht tussen bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. Basisprincipe voor mobiliteit is dat 'mobiliteit mag, maar niet altijd en overal'.

Mobiliteitsgroei in de *verkeersgebieden* wordt met name geaccommodeerd op de hoofdnetten voor auto, fiets, openbaar vervoer en goede-~~ren~~vervoer. Sturing vindt plaats door te wisselen in aanbod, kwaliteit en prijs van de voorzieningen Maar ook aan vraagbeïnvloeding in de vorm van mobiliteitsmanagement wordt aandacht besteed. De verkeersgebieden krijgen de bestemming 'V' of 'V+'.

De vormgeving van *verblijfsgebieden* moet ingericht zijn op het 'gastverblijf' voor gemotoriseerd verkeer en voor het langzaam verkeer (voetgangers- en fietsers) op een aangenaam en veilig verblijfsklimaat. Voldoende adequate parkeervoorzieningen in zowel bestaande als nieuw te realiseren situaties zijn van essentieel belang. De verblijfsgebieden krijgen de bestemming 'V-V'.

Ambities in relatie tot milieu en leefbaarheid richten zich op het reduceren van geluidsoverlast en luchtverontreiniging. Tevens is het vizier gericht op minder ruimtebeslag en barrièrewerking door auto-infrastructuur.

7.13 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 nieuwbouw binnen de kaders van dit bestemmingsplan moet zo veel mogelijk onderzocht worden of er mogelijkheden zijn voor meervoudig ruimtegebruik en dubbelgebruik van ruimten. Met name bij de niet-woonfuncties is dit

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.

8 Waterparagraaf

8.1 Bestaand watersysteem

Gebiedskenmerken

Het plangebied is gelegen in het stroomgebied van de Oude Leij / De Donge. Zowel kwalitatief als kwantitatief valt dit plangebied binnen het beheergebied van het waterschap Brabantse Delta.

Het plangebied is ongeveer 85 ha groot en bestaat overwegend uit woongebied. De terreinhoogte varieert van ca. 13,25 m + NAP in het oostelijke gedeelte, tot ca. 14,10 m + NAP tegen de noordoostelijke plangrens.

Bodem en grondwater

Uit het globaal onderzoek *Beheerbestemmingsplannen Gemeente Tilburg*, GEOFOX, 23 oktober 2006, blijkt de grondopbouw over het algemeen te bestaan uit sterk lemig matig fijn zand met aan de zuidwestelijk plangrens zwak lemig matig fijn zand. Dit zijn redelijk tot goed waterdoorlatende zandlagen.

De maatgevende grondwaterstand verloopt van 12,45 m + NAP, in het noordelijk deel, naar 12,20 m + NAP, in het zuidelijk deel. In het plangebied wordt het grondwaterniveau door middel van singels en vijvers gereguleerd. Daarbij wordt gestreefd naar een maatgevende grondwaterstand van meer dan 1,0 meter onder het maaiveld. De ontwatering is hierdoor voldoende.

Oppervlaktewater

In het plangebied bevinden zich meerdere waterpartijen. Diverse vijvers en singels zijn verspreid over het gehele plangebied. Deze waterpartijen hebben een dubbele functie: hemelwater retenderen en grondwater reguleren. Het stuwpeil binnen het plangebied is voor alle wateren 11,90 m + NAP. Het water stroomt af richting zuidwesten, via de singels in Blaak West, en verder richting de Oude Leij, via het gemaal Roseppad. Deze vijvers en singels, alsmede het gemaal, zijn in beheer bij waterschap Brabantse Delta.

Riolering

In de bestaande situatie is een gescheiden stelsel aanwezig. Al het afvalwater stroomt in de richting van zuiveringsinstallatie Tilburg, in beheer van waterschap De Dommel.

In de noordoost hoek van het plangebied is een open rioolbassin aanwezig. Dit bassin kan water bergen uit het gemengde stelsel van Korvel en Zorgvlied, en treedt in werking zodra het waterniveau hoger is dan het bodempeil (12,72 m + NAP). Het ledigt zich via het gemengde rioolstelsel van Korvel en Zorgvlied.

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 *Integraal Waterbeheersplan West Brabant II (Waterschap Brabantse Delta)*.

Uit de Keurkaarten blijkt er binnen en in de directe omgeving van dit plangebied zich geen noemenswaardige *keurbeschermingsgebied* bevinden.

8.2 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.

In het Waterstructuurplan is in het waterprogramma aangegeven dat het aanpassen van de stadssingels en vijvers prioriteit krijgt. Dit houdt in dat natuurvriendelijke oevers worden gecreëerd en sanering van waterbodems dient plaats te vinden. Een hoofddoel in dit plangebied is bufferen van regenwater.

De aanpak bij elk plan is maatwerk. De mogelijkheden om anders om te gaan met het hemelwater worden verkend en afgewogen. Hemelwater wordt bijvoorbeeld gescheiden aangesloten.

8.3 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.

Ten aanzien van de watergangen is de Keur Waterkeringen en Oppervlaktewateren van waterschap Brabantse Delta van kracht. Dit betekent bijvoorbeeld dat de taludkant niet mag worden beplant of bestraat. Voor nadere informatie wordt verwezen naar de Keur of kan contact worden opgenomen met het waterschap.

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.

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. In het navolgend overleg, met beide waterschappen, van 13 maart 2007 is overeen gekomen dat de eventuele opmerkingen van Rijkswaterstaat door de waterschappen in hun advies zal worden meegenomen.

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 waterbeheerder, waterschap Brabantse Delta, via e-mail d.d. 10 april 2007. Daarbij is de opzet van dit beheerbestemmingsplan toegelicht, en de opgestelde waterparagraaf voorgelegd. Brabantse Delta leverde op- en aanmerkingen / een voorlopig wateradvies aan, als reactie op het 1^e (en indien nodig 2^e) concept.

Deze opmerkingen zijn verder zo veel mogelijk verwerkt in de eindconcept waterparagraaf en de plankaart.

Als resultaat van het volgen van de procedure; artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, zal een definitief wateradvies worden geformuleerd door de waterschappen, waarbij eventueel laatste wijzigingen de waterparagraaf definitief maakt.

Brabantse Delta stemt in met dit eindconcept waterparagraaf. Dit alles en in het bijzonder hun voorlopig wateradvies, is verwoord in de brief van Brabantse Delta met kenmerk 07u003478, d.d. 18 april 2007.

Brabantse Delta beroepen zich op het wettelijk vooroverleg artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, om haar definitieve wateradvies te formuleren, op basis van een oordeel over het voorontwerp bestemmingsplan.

9 Financiële paragraaf

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 Exploitatieverordening 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.

10 Inspraak en overleg

10.1 Inspraak

Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn geen inspraakreacties ingediend.

10.2 Artikel 10 Bro overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is verzonden naar de volgende overleginstanties:

Instantie	Datum verzending	Datum ontvangst	Opmerkingen?
Directie Ruimtelijke Ordening en Handhaving Provincie	15 november 2007	26 maart 2008	ja
Rijkswaterstaat	15 november 2007	5 december 2007	nee
VROM inspectie	15 november 2007	25 februari 2008	ja
Waterschap	15 november 2007	16 april 2008	ja
Gasunie	15 november 2007	3 december 2007	ja
KPN	15 november 2007	Niet ontvangen	nee
Essent	15 november 2007	24 december 2007	ja
Kamer van Koophandel	15 november 2007	24 december 2007	nee

Gasunie

Op 26 januari van dit jaar hebben wij op basis van de globale plangrens "plangebied 22b Blaak Oost" gegevens verstrekt over twee gastransportleidingen binnen dit gebied. Nu uit de plankaart blijkt dat de plangrens slechts reikt tot het Roerpad, kan vastgesteld worden dat binnen dit plangebied geen aardgastransportleidingen zijn gelegen.

Het tekstblok "hoge druk aardgastransportleidingen" in paragraaf 7.3 "externe veiligheid" van de toelichting, waar melding gemaakt wordt over de aanwezigheid van twee aardgastransportleidingen kan gelet op het voorgaande komen te vervallen.

Standpunt gemeente:

Adviezen overgenomen.

Essent

Aan de oostzijde van dit plan bevindt zich onze 150 kV ondergrondse hoogspanningsverbinding Tilburg Noord- Tilburg Zuid met een belemmerende strook van 2x 5,0 meter. Deze verbinding is niet op de plankaart en in de voorschriften aangegeven. Wij verzoeken u de bijgevoegde modelvoorschriften "hoofdtransportleidingen" integraal in het bestemmingsplan op te nemen en de plankaart.

Standpunt gemeente:

De 150 kV kabel van Essent loopt geheel door een openbare bestemming waar geen bebouwingsmogelijkheden gelden. Alleen wanneer er sprake is van bouwtitels wordt een dergelijke kabel opgenomen.

VROM inspectie

Ik wijs erop dat het voorliggende plan getoetst moet worden aan het per 15 november van kracht zijnde nieuwe hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Het plan is nog aan het BLK 2005 getoetst. Het plangebied is gelegen onder het obstakelvrije vlak (funnel) van de vliegbasis Gilze Rijen met ter plaatse een obstakelhoogtebeperking van 130-160 m boven NAP. U wordt verzocht (de hoogteligging van) het obstakelvrije vlak op de plankaart op te nemen.

Standpunt gemeente:

Adviezen overgenomen.

Directie ROH provincie

1. Het bestemmingsplan Blaak Oost biedt de mogelijkheid om via een binnenplanse vrijstelling (artikelen 9.5.5 en 10.5.3) detailhandel toe te staan in de woonbestemming tot 100 m² v.v.o. Een dergelijke ontwikkeling vinden wij in beginsel niet wenselijk. Detailhandel dient zich te concentreren in kernwinkelcentra dan wel nevenwinkelcentra op stadsdeel-, wijk- en buurtniveau. In het vastgestelde bestemmingsplan Quirijnstok 2007 heeft u n.a.v. het vooroverleg in artikel 26 lid d toegevoegd waarin staat dat *"de kleinschalige gemakswinkel geen negatief effect op de bestaande verzorgingsstructuur mag hebben"*. Indien u die passage ook in dit plan opneemt hebben wij geen overwegende bezwaren tegen deze regeling. (cat.II).

2. In artikel 17.1.1 in beide bestemmingsplannen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de reconstructie van een bouwblok/bouwperceel waarvan de functie wordt beëindigd. Niet is aangegeven in welke bestemming de gronden kunnen worden gewijzigd en of dit aansluit bij ons beleid zoals verwoord in de "Handleiding voor ruimtelijke plannenbedrijventerreinen, kantoren, voorzieningen en detailhandel" (2004). Het is nodig de wijzigingsbevoegdheid nader te concretiseren (Cat II).

3. Naast de hiervoor genoemde wijzigingsbevoegdheid is in artikel 9.6 van beide bestemmingsplannen een bevoegdheid opgenomen om de bestemming wonen te wijzigen in 'Wonen-gestapeld'. Gelet op de huidige situatie is niet te verwachten dat van deze bevoegdheden veel gebruik zal worden gemaakt. Toch achten wij het wenselijk hierbij een bepaling op te nemen die het mogelijk maakt de toepassing afhankelijk te stellen van de mogelijkheden die het gemeentelijke woningprogramma daartoe biedt (cat.III) . In artikel 9.6.1 sub c van het bestemmingsplan Blaak Oost is aangegeven dat er vrijstelling kan worden verleend van sub c. Hier ontbreekt het voorschrift zoals is opgenomen in sub c van het bestemmingsplan Blaak west (9.6.2 sub c) (Cat. III).

4. In artikel 17.4 van beide bestemmingsplannen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de vestiging van de functies bedrijven, kantoren, maatschappelijke instellingen, recreatie en -sport of zorg- en dienstverlening (zakelijk en persoonlijk) binnen het bestemmingsvlak wonen. Hierdoor wordt het plan flexibel en vindt functiemenging plaats, wat aansluit bij het provinciale beleid. De wijzigingsbevoegdheid is ruim geformuleerd waardoor het mogelijk wordt dat een bepaalde straat of een bouwblok op termijn van functie kan gaan verschieten. Dat kan tot een ongewenste ontwikkeling leiden wat niet uw bedoeling zal zijn. Daarom adviseren wij artikel 17.4 aan te vullen met een bepaling die zo'n ontwikkeling voorkomt (Cat. II).

5. De milieuaspecten zijn op een zorgvuldige wijze aan de orde gesteld in de toelichting bij de plannen. Ten aanzien van externe veiligheid zijn er nog een paar onduidelijkheden. In de toelichting is aangegeven dat er in het plangebied een aardgastransportleiding ligt. In de voorschriften komt deze transportleiding aan de orde met een verwijzing naar de plankaart. De transportleiding is echter niet aangetroffen op de plankaart. (cat. III). Bij het onderdeel externe veiligheid is in het plan 'Blaak Oost' ingegaan op de inrichtingen buiten het plangebied, waarvan de risicocontour (invloedsgebied) over het plangebied loopt. Meer specifiek wordt daar het LPG-tankstation aan de Ringbaan-West 365 genoemd. Het invloedsgebied van deze inrichting is opgenomen in de voorschriften en op de plankaart. Ook in het plan 'Blaak West' loopt het invloedsgebied van de, buiten het plangebied gelegen LPG tankstation over het plangebied. De wijze waarop het invloedsgebied en de externe veiligheidscontour van de LPG-tankstations is

opgenomen op de plankaart komt bij beide plannen niet overeen, (cat. III) Volgens het Risico Informatiesysteem (RIS) ligt het invloedsgebied van het bedrijf Van Doorne's Transmissie BV aan de Dr. Hub van Doorneweg 120 ook over het plangebied. Geadviseerd wordt dit toe te voegen aan de plantoelichting en de plankaart. (cat. II).

6. In de toelichting wordt nog uitgegaan van het Besluit luchtkwaliteit 2005. Dit besluit is inmiddels, per 15 november 2007, vervallen en de luchtkwaliteitsnormen zijn thans opgenomen in de Wet milieubeheer. Geadviseerd wordt om de toelichting hierop aan te passen. Dit heeft overigens geen consequenties voor de verdere planvorming (cat. III).

7. Op de plankaart van het bestemmingsplan Blaak Oost staat bij het complex aan de Beeklaan, dat de bestemming 'Centrum-Buurt' heeft, de nadere aanduiding (w) aangegeven. Deze aanduiding komt niet voor in de legenda en de voorschriften (Cat. III).

8. In artikel 3 van het bestemmingsplan Blaak Oost wordt gesproken over de op de plankaart voor 'bedrijven' aangegeven gronden. Op de plankaart is geen aanduiding 'bedrijven' opgenomen. Aangenomen wordt dat met 'bedrijven' 'centrum-buurt' wordt bedoeld. Het bestemmingsplan dient te worden aangepast (Cat. III). Tevens zijn de verwijzingen in de vrijstellingsbevoegdheden bij de bestemming 'centrum-buurt' onjuist.

9. De benaming 'externe veiligheidscontour' in de legenda van de plankaart bij dubbelbestemmingen komt niet overeen met de benaming in het voorschrift in artikel 12 'Belemmeringenzones (dubbelbestemming)'. Verzocht wordt om in de voorschriften en op de plankaart dezelfde benaming te hanteren (Cat III).

10. Op de plankaarten en in de legenda's van beide bestemmingsplannen is een invloedsgebied (dubbelbestemming) opgenomen. In de voorschriften ontbreekt deze dubbelbestemming. Verzocht wordt deze dubbelbestemming op te nemen in de voorschriften (Cat. II).

11. In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat er geen gestapelde woningbouw in zowel Blaak Oost als West voorkomt. Dit is echter wel het geval in de hoek Dollardpad/Baroniebaan. De toelichting van het bestemmingsplan dient hierop te worden aangepast (Cat. III).

Standpunt gemeente:

1. Advies overgenomen.

2. 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. Vanzelfsprekend dient de wijziging te voldoen aan provinciaal beleid.

3. De gemeente Tilburg kent geen woningprogramma met een maximum aantal te bouwen woningen, doch gaat uit van een minimum. Derhalve is het niet nodig om de bepaling in 9.6 daaraan aan te passen. Artikel 9.6.1 aangepast.

4. Advies overgenomen.

5. De betreffende aardgastransportleiding is gelegen buiten het plangebied. De toelichting en voorschriften zijn aangepast. Het invloedsgebied van het LPG tankstation aan de Ringbaan west is van de plankaart en uit de voorschriften verwijderd. In het algemeen worden in de Tilburgse systematiek geen invloedsgebieden opgenomen, derhalve ook niet het gebied behorende bij Van Doorne's transmissie.

6. Advies overgenomen.

7. Advies overgenomen.

8. Advies overgenomen.

9. Advies overgenomen.

10. Advies overgenomen.

11. Advies overgenomen.

Waterschap Brabantse Delta

Naar aanleiding van het door u toegezonden bestemmingsplan Blaak Oost 2007 (Gemeente Tilburg, Voorontwerp, 1 november 2007) doen wij u hierbij ons wateradvies toekomen in het kader van art. 10 van het Bro. We hebben de volgende op- en aanmerkingen naar aanleiding van de waterparagraaf.

Toelichting bestemmingsplan

We verzoeken u in de waterparagraaf een tekstpassage op te nemen ten aanzien van de taluds van de leggerwatergangen. We stellen de volgende passage voor: Ten aanzien van de watergangen is de Keur Waterkeringen en Oppervlaktewateren van waterschap Brabantse Delta van kracht. Dit betekent bijvoorbeeld dat de taludkant niet mag worden beplant of bestraat. Voor nadere informatie wordt verwezen naar de Keur of kan contact worden opgenomen met het waterschap'.

In de waterparagraaf wordt aangegeven dat het beleid in grote lijnen is weergegeven in de Keur. Het huidige beleid van het waterschap is echter weergegeven in het Integraal Waterbeheersplan West Brabant I I . De Keur is daarentegen een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. We verzoeken u dit aan te passen in de waterparagraaf.

Voorschriften bestemmingsplan

Geen opmerkingen.

Plankaart bestemmingsplan

Geen opmerkingen.

Met inachtneming dat onze opmerkingen worden verwerkt in het bestemmingsplan geven wij een positief wateradvies. Een kopie van deze brief wordt verzonden naar waterschap De Dommel.

Standpunt gemeente

Adviezen overgenomen.

10.3 Zienswijzen

Familie ████████, Vaartlaan 2

1. Plangrens van het bestemmingsplan.

Naar onze mening is de plangrens in het ontwerp bestemmingsplan op onjuiste wijze vastgesteld. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt aangegeven dat het plangebied is gelegen tussen de Baroniebaan, de ringbaan west, het Dongepad en de A58. In dit plangebied gelden een zestal bestemmingsplannen. Al deze bestemmingsplannen worden vervangen door een nieuw geactualiseerd bestemmingsplan Blaak Oost 2007.

Wanneer wij het ingetekende plangebied bezien in het ontwerp blijkt dat het gebied begrensd door het Roerpad, het Dongepad, de Vaartlaan en het wandelpad tussen de Vaartlaan en het Dongepad, niet in het plangebied is opgenomen. In dit gebied zijn voor het plangebied belangrijke voorzieningen (crossbaan, sportveld) gelegen. Gegeven de doelstelling van het bestemmingsplan behoort dit gebied dan ook in het totale plangebied te worden opgenomen met bestemming groen en/of bestemming sport. Er is sprake van een motiveringsgebrek in het ontwerp waarom dit gebied niet in het plangebied is opgenomen. Voorts is er sprake van een strijdigheid met de eigen doelstellingen.

2. Bouwvlak wonen.

Op het perceel aan de Vaartlaan 2 is ten onrechte het niet als bouwvlak wonen ingetekende deel volledig als bebouwd erf aangemerkt. Gezien het door ons ingediende verzoek tot bebouwing van een deel van het perceel, dient het zuidelijke deel van het perceel als bouwvlak wonen te worden

aangemerkt (circa 1200 m²).

Wij zijn bereid deze zienswijze nader toe te lichten en behouden ons het recht voor deze zienswijze nader aan te vullen.

Gezien het vorenstaande dient uw raad de goedkeuring aan het ontwerpbestemmingsplan te onthouden.

Standpunt gemeente

1. De betreffende gronden (tussen de Vaartlaan, het Dongepad en het Roerpad) zijn inderdaad niet opgenomen in het bestemmingsplan Blaak Oost 2007 maar in bestemmingsplan Bedrijventerrein Katsbogten 2008 (momenteel in de voorontwerpfase). In dit laatste bestemmingsplan worden derhalve de aldaar gelegen voorzieningen meegenomen. Wanneer indiener het niet eens is met de vastlegging van de voorzieningen dient een zienswijze te worden ingebracht tegen dat bestemmingsplan. In hoofdstuk 2.1 van de toelichting is de begrenzing van het gebied juist beschreven.
2. Bestemmingsplan "Blaak Oost 2007" is een beheerbestemmingsplan hetgeen inhoudt dat de bestaande situatie wordt vastgelegd waarbij wordt gekeken naar het vigerende bestemmingsplan en de feitelijke situatie. In een beheerbestemmingsplan worden geen ontwikkelingen meegenomen. Omdat de planologische procedure voor een tweede bouwblok op het perceel Vaartlaan 2 nog niet is afgerond wordt dit als ontwikkeling gezien. Het tweede bouwblok wordt derhalve niet op de plankaart opgenomen.