

Bestemmingsplan

“Heikant 2007”

Toelichting en bijlagen

voorontwerp: 1 mei 2007
ontwerp: 11 december 2007
vaststelling: 19 mei 2008
goedkeuring:
onherroepelijk:

Code: **2005-017**

TOELICHTING

INHOUD	Blz
1 Inleiding	9
1.1 Aanleiding tot de planontwikkeling	9
1.2 Nadruk op beheer	9
1.3 Versobering beheerbestemmingsplannen	9
2 Beschrijving gebied	11
2.1 Ligging plangebied	11
2.2 Juridisch planologische situatie	11
2.3 Historie Tilburg Noord	11
2.4 Stedenbouwkundige context Tilburg Noord	12
2.5 Ruimtelijke structuur Heikant	17
2.6 Technische infrastructuur	19
3 Gemeentelijk beleid	21
3.1 Algemeen	21
3.2 Ruimtelijke structuurvisie Tilburg 2020	21
3.3 Volkshuisvestingbeleid	22
3.4 Economisch beleid	22
3.5 Groenbeleid	26
3.6 Verkeers- en vervoerbeleid	26
3.7 Water- en milieubeleid	29
3.8 Architectuur, beeldende kunst en cultuurhistorisch beleid	30
4 Uitgangspunten voor het bestemmingsplan	35
4.1 Algemene uitgangspunten	35
4.2 Wijkontwikkelingsplan Tilburg Noord	35
4.3 Uitgangspunten plansystematiek	38
5 Milieuverantwoording	39
5.1 Algemeen	39
5.2 Milieuhinder bedrijven	39
5.3 Bodem	40
5.4 Geluid	40
5.5 Luchtkwaliteit	41
5.6 Geur	41
5.7 Afval	42
5.8 Energie	42
5.9 Water	42
5.10 Groen en natuur	45
5.11 Externe veiligheid	45
5.12 Gezondheid	48
5.13 Mobiliteit	48
5.14 Ruimtegebruik	48
5.15 Archeologie	48
6 Juridische regelgeving, functioneel en ruimtelijk beheer	51
6.1 Algemeen	51
6.2 Indeling van de voorschriften	51
6.3 Functioneel beheer	52
6.4 Ruimtelijk beheer	56
6.5 Aanvullende bepalingen	60
7 Welstandsparagraaf	63
8 Cultuurhistorische paragraaf	65
9 Financiële uitvoerbaarheid	71
10 Procedure	73



1. Inleiding

1.1 Aanleiding tot de planontwikkeling

De Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) geeft aan dat bestemmingsplannen eens in de tien jaar geactualiseerd moeten worden. In 2007 bestaat het totale bestemmingsplanbestand van de gemeente Tilburg uit ruim 600 bestemmingsplannen. Doelstelling is om na de actualisatie van dit gehele bestand uiteindelijk 53 actuele beheerbestemmingsplannen over te houden. Voor deze actualiseringsopgave is een plansystematiek opgesteld dat de basis vormt voor de plankaart en voorschriften. In tegenstelling tot het oude bestemmingsplanbestand, zijn de bestemmingsplannen bij voltooiing van het actualiseringsprogramma in sterke mate vergelijkbaar. Het actualiseren van bestemmingsplannen is een autonoom proces, los van incidenteel noodzakelijke planingrepen en is er op gericht om de gehele stad met actuele bestemmingsplanregelingen te bestrijken. Met het maken van deze bestemmingsplannen worden de volgende doelen bereikt:

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

1.2 Nadruk op beheer

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

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

De term 'ruimtelijk beheer' heeft betrekking op de bestaande bebouwing en de in de toekomst toegestane bouwvolumes in het gebied. In principe zal voor de bebouwingsvoorschriften worden aangesloten bij de eerder genoemde plansystematiek. Deze is gebaseerd op de reeds 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 voorontwerpbestemmingsplan. Aangezien de beheerbestemmingsplannen voornamelijk conserverend van aard zijn en in vergaande mate gestandaardiseerd, ligt deze 'versobering' voor de hand. Ook is sprake van een versobering/standaardisering van de toelichting en de bijlagen behorende bij het bestemmingsplan.

2 Beschrijving gebied

2.1 Ligging plangebied

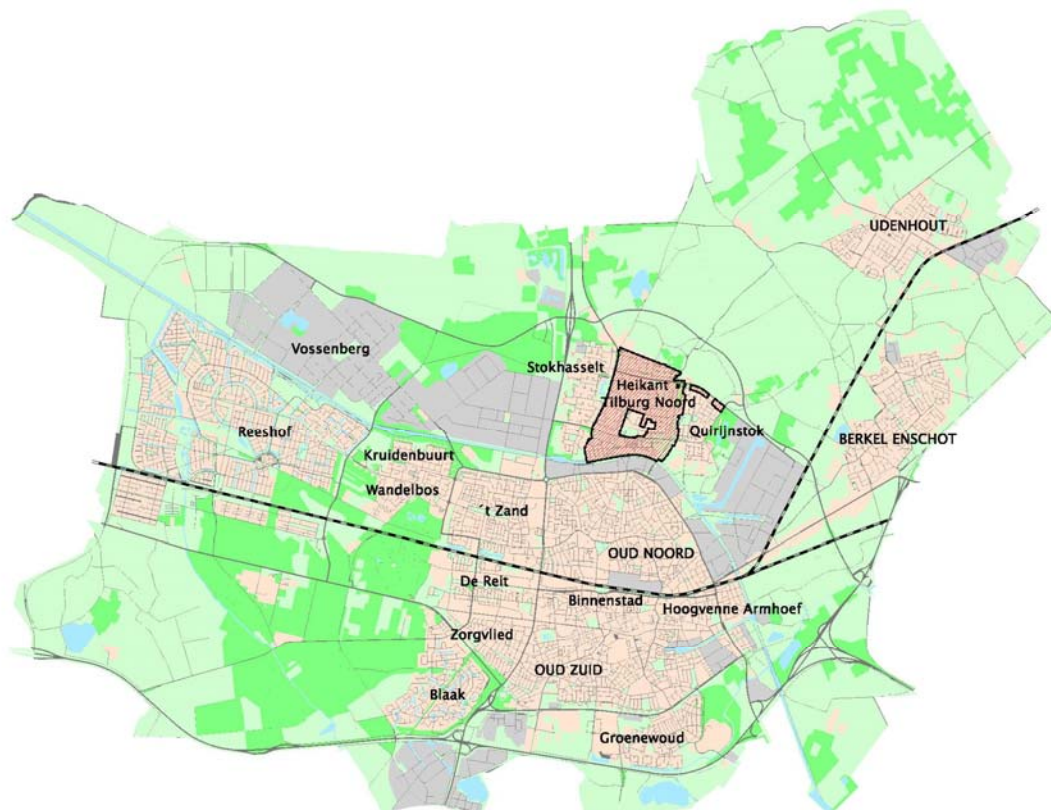
Heikant is één van de drie deelwijken in Tilburg-Noord. De andere twee deelwijken zijn Stokhasselt en Quirijnstok. De bestemmingsplannen voor Tilburg-Noord volgen dezelfde driedeling. Tilburg-Noord is het gebied ten noorden van het Wilhelminakanaal tussen de Middenbrabantweg (A261) aan de westzijde en de Centaurusweg aan de oostzijde. Aan de andere zijden van de Centaurusweg bevindt zich bedrijventerrein Loven. Aan de noordzijde grenst Tilburg-Noord aan het buitengebied. Het gebied tussen Tilburg-Noord en de Burgemeester Bechtweg (Noord-oosttangent) zal in de toekomst verstedelijkt worden.

In het plangebied zijn eveneens diverse deelplannen van het project Quirijnboulevard opgenomen:

1. Multifunctionele Accommodatie (vrijstellingsprocedure in laatste stadium (nov. 2007));
2. 22 woningen aan de Distlerstraat (vrijstellingsprocedure in laatste stadium (nov. 2007));
3. 50 woningen aan de Nobelstraat/ Vlashoflaan (vrijstellingsprocedure in laatste stadium (nov. 2007));
4. 43 woningen aan de Obrechtstraat (vrijstellingsprocedure afgerond)
5. Deel van het Quirijnboulevard park (vrijstellingsprocedure afgerond).

Onderdelen 3 en 4 waren ten tijde van het maken van beheerbestemmingsplan Quirijnstok 2007 nog niet ver genoeg gevorderd in de procedure om te worden meegenomen, zodat is gekozen voor opname in beheerbestemmingsplan Heikant 2007.

In de onderstaande figuur wordt het plangebied globaal weergegeven.

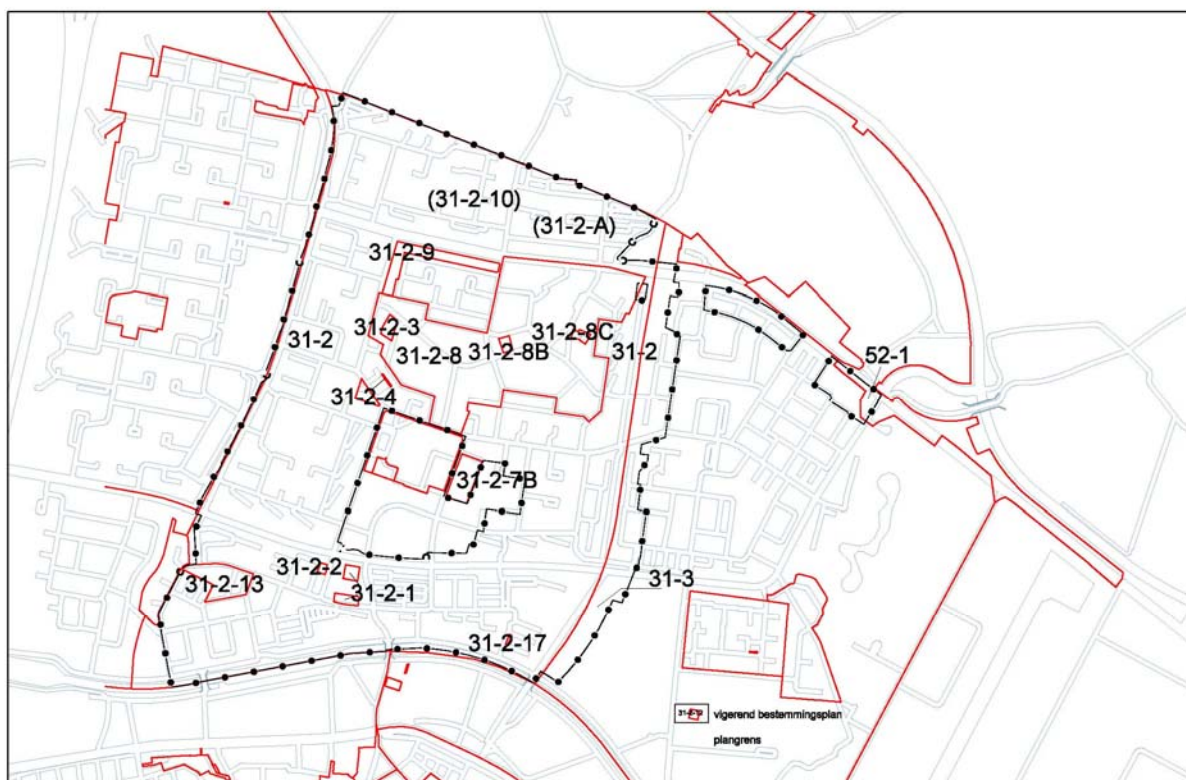


Heikant is het deel van Tilburg-Noord tussen de Stokhasseltlaan en Quirijnboulevard. De exacte

begrenzing van het bestemmingsplangebied wordt in de bovenstaande figuur weergegeven. 'Quirijnboulevard' is een ontwikkelgebied waarvoor een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure zal worden doorlopen. Voor Quirijnboulevard-Zuid ten zuiden van de Van Anrooijlaan geldt dat deze procedure reeds is afgelopen. Dit deel is in dit bestemmingsplan opgenomen. Oorspronkelijk was het de bedoeling het tracé van de Quirijnstoklaan in noordelijke richting via dit gebied door te trekken over dit gebied. Door gewijzigde inzichten is dit tracé er echter nooit gekomen.

2.2 Juridisch planologische situatie

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



Dossier-nummer	Naam bestemmingsplan	Datum raadsbesluit	Datum goed-keuringsbesluit	Datum onherroepelijk
31-2	Tilburg Noord Heikant	25-10-1968	07-01-1970	07-01-1970
31-2-1	Heikantlaan	13-02-1978	04-04-1979	22-09-1983
31-2-2	Mozartlaan	04-12-1978	19-12-1979	14-02-1980
31-2-3	Dostalstraat - Leharstraat	02-04-1979	03-10-1979	15-12-1979
31-2-4	Beethovenlaan	03-12-1979	08-04-1980	09-06-1980
31-2-5	Uitwerking bibliotheek Wagnerplein	04-06-1980	19-08-1980	19-08-1980
31-2-7b	Brucknerlaan Oost	04-09-1995	08-12-1995	28-02-1996
31-2-8	De oude Heikant	25-11-1991	05-06-1992	10-08-1992

31-2-8b	De oude Heikant - tweede herziening Riddershof	28-04-1997	04-07-1997	25-09-1997
31-2-8c	De oude Heikant - derde herziening	13-03-2000	10-10-2000	16-02-2001
31-2-9	Heubergerstraat	12-12-1983	30-05-1984	03-10-1984
31-2-11	Uitwerking Wagnerplein	09-09-1986	20-11-1986	20-11-1986
31-2-12	Mozartlaan west	06-11-1989	21-03-1990	21-03-1990
31-2-13	Gluckstraat	25-03-1996	24-06-1996	18-09-1996
31-2-17	Kreutzerstraat 50	22-04-1996	08-07-1996	02-10-1996
31-3	Tilburg Noord Quirijnstok	29-09-1969	18-11-1970	18-11-1970
52-1	Buitengebied Noord Oost	19-10-1981	01-03-1981	31-05-1983

2.3 Historie Tilburg -Noord

Tilburg is ontstaan door het aan elkaar groeien van kleine agrarische nederzettingen. Deze nederzetting bestonden uit een aantal boerderijen gelegen aan met elkaar verbonden driehoekige 'plaatsen'. Deze zogenaamde 'Frankische driehoeken' zijn nog in verschillende oude Tilburgse pleinen te herkennen. De "Heydside" was de meest noordelijk gelegen nederzetting en bestond uit een uitgestrekt gebied met verschillende buurtschappen: Stokhasselt, Rugdijk, Kouwenberg, Haansberg, Vijfhuizen en Quirijnstok. Hoewel Heydside in de vijftiende eeuw al relatief dicht bebouwd was, vormde het pas in de zestiende eeuw een eigen administratieve eenheid. Deze nederzettingen werden verbonden door wegen, meestal zandwegen of karrensporen. Later bebouwing ontstond langs deze zogenaamde 'herdgangen'. Vanaf de late middeleeuwen zette de groei van de Heikant zich voort. In 1648 stonden er 214 huizen. Tussen 1688 en 1697 splitste men het gebied in twee administratieve eenheden: Oost-Heikant en West-Heikant.

Aan het eind van de middeleeuwen werd vruchtbare grond echter steeds schaarser en werden de boerenbedrijven in dit gebied door de erfdeling steeds kleiner. Een welkom alternatief werd toen gevonden in de huisnijverheid in de vorm van spinnen en weven van de zelfgeproduceerde wol. Daarmee kwam de huisweverij tot bloei. Toch bleef in Heikant, waar de grote meerderheid aan thuiswevers zat, het dorpskarakter nog tot ver in de twintigste eeuw bewaard, mede doordat de huiswevers op een reepje land achter het huis bleven boeren. Hoewel er vanaf de achttiende eeuw al wel eindbewerkingen in fabrieken plaatsvonden, geschiedde het weven zelf tot ver in de negentiende eeuw nog hoofdzakelijk bij de wevers thuis. Dit echter wel in toenemende afhankelijkheid van een fabrikant, waarmee de eigenlijke ontwikkeling tot fabrieksstad begon.

Na de Tweede Wereldoorlog werden in de jaren vijftig de onbebouwde terreinen binnen de ringbanen in de stad opgevuld. Deze 'gaten' waren een gevolg van de sloop van vele fabrieken en arbeidersbuurten door de teloorgang van de textielindustrie, alsmede door het verdwijnen van kerken en kloosters. De aanhoudende woningnood en de extra woningbehoefte die ontstond door de naoorlogse babyboom, noodzaakte ook Tilburg tot grootschalige stadsuitbreiding in de jaren zestig. Eind jaren vijftig werd begonnen met de bouw van de wijk 't Zand in het westen van Tilburg. In 1961 werd gestart met de bouw van de wijk Wandelbos, ten westen van de nog in aanbouw zijnde wijk 't Zand. Het Wandelbos en 't Zand waren de eerste Tilburgse wijken die buiten de ringbanen werden gebouwd. Daarna moesten Stokhasselt, Heikant en Quirijnstok de naoorlogse geboortegolf gaan opvangen. Hiervoor maakte de stad een sprong over een nog grotere barrière, het Wilhelminakanaal. De historische namen bleven aan deze wijken gekoppeld.

In 1964 werd de bouw van Stokhasselt gestart, gevolgd door Heikant in 1966 en Quirijnstok in 1967. In 1971 was is het oorspronkelijke plan voor Tilburg-Noord geheel gerealiseerd. Alles volgens de voor de jaren zestig kenmerkende 'stempelstedenbouw' en de principes van de functionele stad. De oorspronkelijke fijnmazige structuur van het gebied werd hierbij geheel genegeerd. Alleen de oorspronkelijke kern van Heikant werd behouden, zij het omringd door nieuwe woonstempels.

De oorspronkelijke structuur van Tilburg-Noord is de afgelopen decennia eigenlijk nauwelijks veranderd. Op een aantal locaties zijn flats gesloopt en vervangen door grondgebonden woningen. Een aantal kleinere locaties waar voorzieningen (zoals tankstations) zijn verdwenen, zijn ingevuld met

woningbouwplannen. Rond de oude kern Heikant zijn een aantal 'inbreidingsplannen' gerealiseerd en sinds eind jaren negentig staan een aantal gebieden in het teken van stedelijke herstructurering.

2.4 Stedenbouwkundige context Tilburg Noord

Hoofdopzet

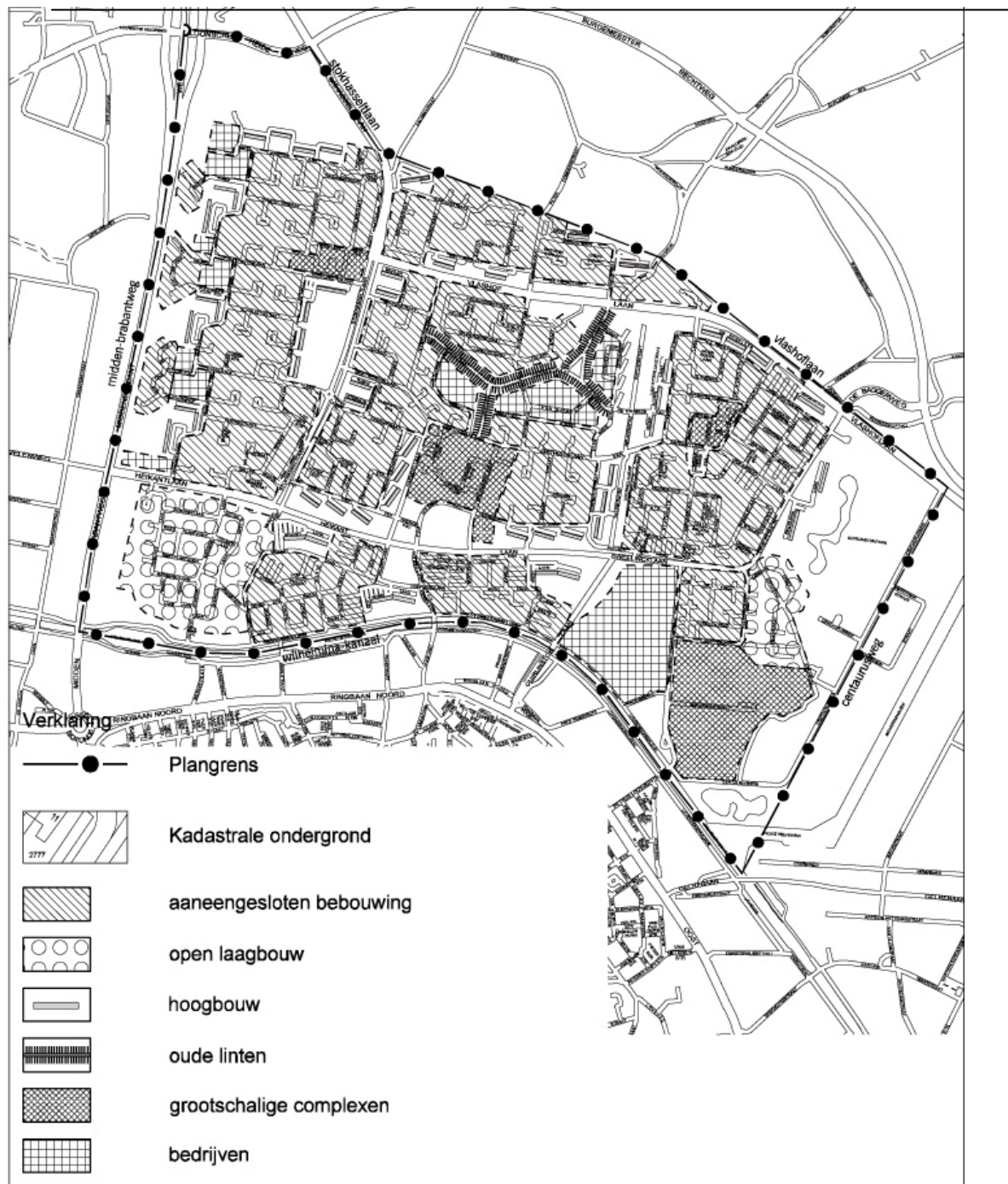
Tilburg-Noord is een typisch voorbeeld van de stadsontwikkeling in de jaren zestig. Uiteenlopende stedenbouwkundige ideeën uit die tijd liggen ten grondslag aan het ontwerp. Drie concepten, namelijk de functionele stad, de tuinstad en de gedachte dat iedere wijk als zelfstandige eenheid moet kunnen functioneren (de wijkgedachte), zijn in het ontwerp terug te vinden, verenigd in het concept van de functionele tuinstad.

De wijk is in korte periode gebouwd en heeft als kenmerken een scheiding van functies, een eenvormig verkavelingspatroon een wijdmazige opzet met veel groen en ruime verkeerswegen en een nagenoeg gelijke verdeling van eengezinswoningen en gestapelde meergezinswoningen. Karakteristiek zijn de herhalingen van woning- en verkavelingstypen. Deze zogenaamde stempelstedenbouw maakte het mogelijk om snel en efficiënt te bouwen. Hierbij werd uitgegaan van een 'basisstempel', waarin volgens een vast patroon een bepaald aantal woonelementen was verwerkt. Aan de rand van de wijk en aan de belangrijkste doorgaande wegen werden hoge flats gebouwd als referentie naar de vroegere vestingwerken rond de steden. Ondanks de aanpassingen van de afgelopen dertig jaar is de kenmerkende structuur van de wijk bewaard gebleven.

Het woningbestand in Tilburg-Noord bestaat vooral uit geprefabriceerde woningen uit de jaren zestig en vroege jaren zeventig. In totaal staan er bijna 10.000 woningen, waarvan een relatief groot aandeel (ongeveer 40%) flats. Van de drie deelwijken kent Stokhasselt het grootste aandeel flats. Dankzij de renovaties van de laatste jaren is de technische kwaliteit van de woningen over het algemeen goed. De woningvoorraad is tamelijk eenzijdig. Een meerderheid van de voorraad behoort tot de sociale huursector.

Linten

Het vooroorlogse Tilburg wordt gekenmerkt door de 'linten'; de oudste straten in het gebied bedoeld van waaruit de stedelijke ontwikkelingen hebben plaatsgevonden. Ze zijn ook vandaag de dag nog belangrijke ontsluitingswegen in het gebied en herbergen vele en verschillende functies. De bebouwing aan deze linten is in de loop der tijd perceelsgewijs en in wisselend tempo 'gegroeid' en is daardoor zeer gevarieerd. Het oude kerntje 'Heikant' is tijdens de ontwikkeling van Tilburg-Noord bespaard gebleven en vertoont sterke vergelijkingen met vooroorlogs Tilburg. Het betreft hier de straten 'De Schans' de 'Leharstraat' en 'Lijnsheike'. Verschil met het vooroorlogse Tilburg is echter dat deze straten zich niet tot de ruimtelijke dragers van de wijk hebben ontwikkeld. De ruimtelijke dragers van Tilburg-Noord worden gevormd door de hoofdinfrastructuur, met daaromheen de woonstempels. De oorspronkelijke verbindingen van de Oude Heikant met de rest van het fijnmazige netwerk zijn hiermee verbroken, waardoor de Oude Heikant een solidaire eenheid vormt. Dit gebied wordt gekenmerkt door een verscheidenheid bebouwing en functies. Qua ruimtelijke structuur wijkt dit deel sterk af van de rest van Tilburg-Noord.



Bebouwingstypologie Tilburg Noord

Verkeersstructuur Tilburg Noord

In zuidelijke richting is de Quirijnstoklaan de belangrijkste invalsweg van Tilburg-Noord. Deze vormt de belangrijkste verbinding met de stad. In westelijke richting wordt Tilburg-Noord ontsloten via de Heikantlaan, die aansluiting vindt bij de Middenbrabantweg (A261). Sinds 2004 zijn er in noordelijke richting twee aansluitingen op de Noordoosttangent/Burgemeester Bechtweg: de Stokhasseltlaan en het verlengde van de Sweelincklaan. De Burgemeester Bechtweg zal na voltooiing van de Noordwesttangent rond bedrijventerrein Vossenbergh en de Reeshof een rondweg rond Tilburg vormen. In oostelijke richting is de Vlashoflaan/Jules Verneweg de belangrijkste invalsweg voor Tilburg-Noord. De genoemde wegen zijn ingericht als 50 km/h wegen.

Kenmerkend voor de wegenstructuur in Tilburg-Noord is de royale, groene opzet. De verkeerscirculatie binnen Tilburg-Noord wordt afgewikkeld via de Stokhasseltlaan, de Vlashoflaan, de Sweelincklaan en de Heikantlaan. Deze wegen vormen samen de hoofdstructuur van Tilburg-Noord en zijn ingericht als

gebiedsontsluitingswegen (50-km wegen). Door de aanleg van de Burgemeester Bechtweg heeft de Vlashoflaan aan betekenis ingeboet. Mogelijk zal deze straat op termijn ingericht worden als verblijfsgebied (30 km/h). De Van Anrooijlaan/Beethovenlaan vormt een belangrijke gebiedsverzamelweg (30 km/h). De overige wegen zijn ingericht als verblijfsgebied (30 km/h). Kenmerkend voor de buurten is een autoluw karakter. Terwijl Stokhasselt en Heikant overwegend worden gekenmerkt door 'lusvormige' straten met daarop aansluitend doodlopende hoven, geldt dit in Quirijnstok in mindere mate. Kenmerkend voor de 'functionele tuinstad' is het brede, groene profiel van de hoofdinfrastructuur met gescheiden rijbanen, brede (midden)bermen en bomenrijen.

Hoewel het aantal verbindingen met de rest van de stad gering is, is Tilburg-Noord door de ruime opzet van de hoofdinfrastructuur goed bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer. Automobilititeit was immers een belangrijk uitgangspunt in de jaren zestig. Voor langzaam verkeer is de toegankelijkheid van Tilburg-Noord vanuit de rest van de stad echter beperkt tot drie fietsbruggen over het Wilhelminakanaal.

Openbare ruimte

Tilburg-Noord maakt een groene indruk. Door de vele, vaak royale voortuinen en de groene ruimten rondom de flats is het groen in ruime mate voorhanden. De structuur ervan wordt bepaald door een grit van langgerechte parken, de groene zone langs het kanaal en riante hoofdwegen met groene bermen en een laanstructuur.

In Tilburg-Noord heeft iedere wijk een 'eigen' park. In Stokhasselt en Heikant zijn deze parken centraal gelegen, terwijl in Quirijnstok het aan de oostelijke rand van de wijk is gesitueerd en tevens dienst doet als 'bufferzone' tussen Quirijnstok en bedrijventerrein Loven. Behalve de trapveldjes binnen de voorzieningstempels bevinden zich ook verspreid door Tilburg-Noord een aantal andere trapveldjes. Deze hebben een belangrijke speelfunctie en versterken het groene karakter van de wijk.

Groenstroken zijn gebruikt om restruimten die uit de bouwprocessen voortkwamen in te vullen en om het tekort aan privé-groen bij de flats op te vangen. Tevens scheidt het openbaar groen de functies wonen, werken en verkeer van elkaar. Op tal van plaatsen wordt de openbare ruimte zelfs ontkend, doordat de bebouwing zich hiervan letterlijk afkeert. Een scherp onderscheid tussen "binnen" en "buiten" is hiervan het gevolg. Toch heeft de openbare ruimte zich in combinatie met de ruime opzet van de wijk ontwikkeld tot één van de kwaliteiten van Tilburg-Noord. Het groene karakter zou echter meer afwisseling mogen hebben en minder als restgroen moeten dienen.

Zoals hiervoor al is aangegeven, staan wijken die in de jaren zestig van de vorige eeuw zijn gerealiseerd sterk in het teken van de moderne stedenbouw en is scheiding van functies een belangrijk ontwerpprincipe geweest.

Wonen

Het wonen is de meest dominante functie in Tilburg-Noord. In Tilburg-Noord staan circa 10.000 woningen. Tilburg-Noord wordt gekenmerkt door veel hoogbouw. Bijna de helft van de woningvoorraad in Stokhasselt is gestapeld. Quirijnstok kent met een derde deel de minste gestapelde woningen binnen Tilburg-Noord. De verschillende herstructureringsplannen zullen het percentage gestapelde woningen in Tilburg-Noord verder doen afnemen. Iets meer dan de helft van de woningvoorraad in Tilburg-Noord bestaat uit sociale huurwoningen. In de wijk Stokhasselt bestaat bijna driekwart van de woningvoorraad uit sociale huurwoningen.

Uit het Kwalitatief Woningbehoefte-onderzoek (2002) blijkt dat de tevredenheid met de woning benedengemiddeld is. De voornaamste klachten over de woning zijn: te gehorig, slechte warmte-isolatie, woning te duur, bouwtechnische kwaliteit, slecht onderhoud. De tevredenheid met de woonomgeving/buurt is eveneens niet zo groot. Veel bewoners vinden dat de buurt er de laatste twee jaar op achteruit is gegaan. De verhuisgeneigdheid is ongeveer gemiddeld. Vrij weinig verhuisgeneigden zouden in de wijk willen blijven wonen. Er zijn bovendien niet zoveel verhuisgeneigde huishoudens in Tilburg die in Tilburg Noord willen wonen.

Detailhandel en horeca

De meeste detailhandel en horeca in Tilburg-Noord is geconcentreerd in Heikant, met name in winkelcentrum Wagnerplein en de omgeving van De Schans en het Lijnsheike. Binnen Quirijnstok bevindt zich aan het Kreverplein een supermarkt.

Bedrijventerreinen

In Tilburg-Noord bevinden zich een aantal 'binnenwijkse bedrijventerreinen'. Dit zijn kleinschalige bedrijventerreinen voor bedrijven met lichte milieucategorieën. Het gemeentelijk beleid is er op gericht

deze bedrijventerreinen te behouden, omdat ze belangrijk zijn voor de werkgelegenheid in Tilburg-Noord. In Stokhasselt bevinden zich aan de westzijde drie van deze binnenwijkse bedrijventerreinen. In Heikant zijn deze bedrijventerreinen rond het oude kerntje gesitueerd. Oorspronkelijk was het de bedoeling de gronden aansluitend bij dit oude kerntje onbebouwd te laten, maar uiteindelijk zijn hier deze bedrijventerreinen gerealiseerd. In het woongebied van Quirijnstok bevinden zich geen bedrijventerreinen. In de 'oksel' van de Quirijnstoklaan en de Heikantlaan bevindt zich het grootste bedrijventerrein van Tilburg-Noord, 'Quirijnstok'. Het grootste deel van dit terrein ligt echter braak.

Maatschappelijke en culturele voorzieningen

Tilburg-Noord heeft een redelijk compleet aanbod aan voorzieningen. Het aanbod op gebied van gezondheidszorg is groot. Een nadeel is dat de meeste medische voorzieningen zijn geconcentreerd in Heikant. In de twee andere wijken van Noord zijn deze er nauwelijks. Vooral voor ouderen die in deze wijken wonen kan dit problematisch zijn.

Zoals in na-oorlogse nieuwbouwwijken meer het geval is, zijn de winkelvoorzieningen geconcentreerd op enkele plaatsen. Het aanbod bestaat voornamelijk uit winkels voor levensmiddelen. Op en rond het Wagnerplein is de grootste concentratie van detailhandel te vinden (het Wagnerplein zelf is geen onderdeel van het plangebied). Een kleiner aantal winkels is geconcentreerd op het Verdiplein. Ook in de Leharstraat en enkele zijstraten zijn diverse winkels te vinden. Quirijnstok heeft één winkel aan het Kreverplein.

Er zijn genoeg mogelijkheden om te sporten en te recreëren in Tilburg-Noord. Het gebied heeft een aantal grote sportvoorzieningen, zoals zwembad/sporthal De Drieburcht aan het Wagnerplein en vier gymnastieksalen. Daarnaast zijn er (buiten)sportvelden in de directe omgeving. Voornamelijk sportclubs maken gebruik van deze accommodaties. In Quirijnstok bevinden de sportvelden zich ten zuiden van het Quirijnstokpark en in het in het gebied tussen het scholencomplex en het Wilhelminakanaal.

Zoals al meerdere malen is vermeld, is Tilburg-Noord het groenste stadsdeel van Tilburg. De parken bieden veel mogelijkheden voor ontspanning, sport en spel. Voor kinderen tot circa 12 jaar zijn er speelplekken ingericht. Oudere jeugd heeft naast de voetbal- en basketbalvelden andere wensen. De twee wijkcentra (De Ypelaer en De Schans) bieden recreatieve en educatieve activiteiten aan voor verschillende doelgroepen. Quirijnstok heeft echter geen eigen wijkcentrum.

Tilburg-Noord heeft zeven basisscholen, twee grote scholengemeenschappen en enkele peuterspeelzalen en kinderdagverblijven.

Zorgvoorzieningen

In het algemeen zijn in Noord de eerste lijns-gezondheidsvoorzieningen slecht gespreid en slecht bereikbaar. De voorzieningen zijn geconcentreerd rondom de Beethovenlaan (huisartsen, tandartsen, fysiotherapeuten en apotheken) en het Wagnerplein. Hoewel er in Noord als geheel voldoende huisartsen zijn, ontbreekt een huisartsenpraktijk in Stokhasselt; de dichtstbijzijnde huisarts zit aan de Beethovenlaan en de Frans Lisztstraat in Heikant.

2.5 Ruimtelijke structuur Heikant

2.5.1 Algemeen

Heikant bestaat uit een aantal vrijwel identieke gestempelde woonbuurten, waarbij de voorzieningstempel steeds centraal gelegen is. De hoogbouw is aan de randen gesitueerd. Het woningaanbod in Heikant is iets meer divers dan in Stokhasselt. Het Wagnerplein is het wijkwinkelcentrum van Tilburg-Noord en is centraal in Tilburg-Noord en in Heikant gesitueerd. Dit winkelcentrum trekt tegenwoordig ook veel bezoekers van buiten Tilburg-Noord. Tevens zijn hier voorzieningen als een zwembad, sporthal en bibliotheek gelegen. Aangrenzend aan het Wagnerplein ligt het Von Weberpark. Het Wagnerplein wordt echter herontwikkeld en valt om deze reden buiten dit bestemmingsplan.



Rijtjeswoningen in Heikant



Maisonnettes in Heikant

Heikant bestaat naast de eerder genoemde stempels uit oude, gehandhaafde lintbebouwing, met een grote menging van functies, op dit gebied wordt verderop ingegaan. Het oude kerntje 'Heikant' is tijdens de ontwikkeling van Tilburg-Noord gespaard gebleven en vertoont sterke vergelijkingen met vooroorlogs Tilburg. Het betreft hier de straten 'De Schans', de 'Leharstraat' en 'Lijnsheike'. Verschil met het vooroorlogse Tilburg is echter dat deze straten zich niet tot de ruimtelijke dragers van de wijk hebben ontwikkeld. Dit gebied is aangewezen als beschermd stadsgezicht, in paragraaf 8.2 wordt hier nader op ingegaan. De ruimtelijke dragers van Tilburg-Noord worden gevormd door de belangrijkste verkeersaders. De oorspronkelijke verbindingen van de Oude Heikant met de rest van het fijnmazige netwerk zijn hiermee verbroken, waardoor de Oude Heikant een solidaire eenheid vormt. Dit gebied wordt gekenmerkt door een verscheidenheid in bebouwing en functies. Qua ruimtelijke structuur wijkt dit deel sterk af van de rest van Tilburg-Noord. Tussen de woonstempels en deze lintbebouwing liggen kleine bedrijventerreinen.



De 'Oude Heikant' is bewaard gebleven en wijkt compleet af van de rest van Tilburg-Noord. Daarnaast is er sprake van functiemenging in dit gebied, terwijl de rest van de wijk een sterke mate van functiescheiding kent.



Bedrijvigheid rond de 'Oude Heikant' Links: Benatzkystraat, rechts: Dostalstraat



Drie vrijwel identieke 'geknikte' flats domineren Heikant-Zuid.

Het beeld van Heikant-Zuid wordt van grote afstand bepaald door drie grote geknikte flats (17 lagen hoog). Dit deelgebied bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen en gestapelde bouw met maximaal 3 woonlagen. De zone langs het kanaal heeft vooral een recreatieve functie.



Drie 17-verdiepingen tellende 'geknikte' flats domineren de noordelijke 'skyline' van Tilburg.

2.5.2 Groen

In het kader van het groenstructuurplan wordt voor het plangebied gestreefd naar versterking van het groen. In het 'Streekplan Noord-Brabant' en het 'Uitwerkingsplan Stadsregio Tilburg' (1994) is het Wilhelminakanaal met zijn groene oevers aangewezen als ecologische verbindingszone. Vanuit het groenstructuurplan wordt voor dit gebied gestreefd om meer continuïteit te brengen in de fietsroute met de bomenstructuur en de ecologische zone. Tevens is in het groenstructuurplan uitgesproken dat ten noorden van het kanaal, bij de Heikantlaan/Sweelincklaan aandacht dient te worden besteed aan de ecologische bermen en de toekomstige rotonde. De boombeplanting aan de Beethovenlaan zal vervangen worden en het groen in het Hoffmanparkje wordt opgewaardeerd. Daarnaast zal er planontwikkeling plaatsvinden in het 'achtergebied' rondom de begraafplaats en de school SIO De Schans. Deze opwaardering van het groen vindt plaats om het groen onder andere beter te laten aansluiten op de cultuurhistorische context van het gebied.

De verbinding tussen de wijken Quirijnstok en Heikant bestaat uit groen. Dit wordt gewaarborgd door een minimale parkbreedte van 65 meter. De overige ruimte ademt de sfeer uit van een landschappelijk park. Het park biedt voldoende recreatiemogelijkheden en ontmoetingsplekken. Dat betekent dat het park verschillende functies krijgt en er representatief uitziet. Daar wordt bij de inrichting en het beheer en onderhoud rekening mee gehouden.

2.5.4 Verkeer

Ontsluiting

Door het plangebied loopt de GebiedsOntsluitingsWeg (GOW) Heikantlaan. Naast deze GOW zijn de overige wegen in de plangebieden allemaal verblijfsgebieden (zgn. 30 km/u wegen/ erftoegangswegen) met uitzondering van de Vlashoflaan. De Vlashoflaan is qua verkeersfunctie en fysieke verschijning een tussenvorm tussen de GOW en erftoegangsweg en heeft in het TVVP (Tilburgs Verkeers- en Vervoersplan) de status van 'voorlopige gebiedsontsluitingsweg' gekregen. Dit betekent dat de Vlashoflaan vooralsnog behandeld wordt als een GOW en de huidige inrichting en het daarop geldende 50 km/u regime gehandhaafd blijft.

Een aantal ruimtelijke ontwikkelingen in omliggende en inliggende gebieden kan in de nabije toekomst gevolgen hebben voor de autoverkeersontsluiting en -circulatie. Te noemen zijn: de MultiFunctionele Accommodatie (MFA) bij de Beethovenlaan, de bebouwing van de Quirijnstokboulevard, ontwikkeling van het Verbunterrein, nieuwbouwplannen voor het Wagnerplein e.o. en het ruimtelijke programma voor de uitbreiding Noordoost tussen noordelijke plangrens en Noordoostttangent

Woonbuurten

Kenmerkend voor de buurten is een autoluw karakter. Heikant wordt overwegend gekenmerkt door 'lusvormige' straten met daarop aansluitend doodlopende hoven. Kenmerkend voor de 'functionele tuinstad' is het brede, groene profiel van de hoofdinfrastructuur met gescheiden rijbanen, brede (midden)bermen en bomenrijen.

Openbaar vervoer

Sinds 2005 rijden de stadsbussen in Tilburg via de T-busdienstregeling. Busstation Noord aan het

Wagnerplein heeft een belangrijke functie voor Heikant en de ander wijken in Tilburg Noord. De lijnen 1 en 6 hebben een ontsluitende functie voor Heikant. Lijn 1 biedt een rechtstreekse verbinding met het centraal station en het Tweesteden ziekenhuis.

Fietsroutes

De ruggengraat van het hoofdnet fietsverkeer wordt in Tilburg Noord gevormd door de zgn. Sternetfietsroutes. Dit zijn hoogwaardige fietsverbindingen van stedelijk belang. In noord-zuid richting is dit de Noordhoekroute (Stokhasseltlaan - Heikantlaan - Von Weberstraat/Oude Lind) en Heuvelroute (Van Vollenhovenstraat - Sweelincklaan). In oost-westrichting tenslotte loopt de Heikanroute (Heikantlaan - F. Lisztstraat - Schubertstraat - Sweelinckstraat). In het herziene Fietsplan Tilburg 2005-2015 wordt blijvend gestreefd naar een hoogwaardige inrichtingsvorm voor deze belangrijke fietsverbindingen.

2.6 Technische infrastructuur

Algemeen

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 tracés van hoofdtransportleidingen/ kabels zijn alleen op de plankaart aangegeven voor zover deze betrekking hebben op bestemmingen waarop een bouwtitel rust. Binnen de bestemming VV, V, V+ en VW zijn in principe geen tracés van hoofdtransportleidingen/ kabels aangegeven mede gelet op het openbare karakter (eigendom) van het gebied, de hoeveelheid kabels/leidingen binnen deze bestemmingen en het verbod tot bouwen met overschrijding van de voorgevelrooilijn c.q. de grens van het bijzonder bouwregime (artikel 3.7 voorschriften). Eventuele tracés van hoofdtransportleidingen/ -kabels die in het kader van externe veiligheid van belang zijn, worden wel op de plankaart aangegeven. Op grond van de VROM richtlijn 'zonering rondom hoge druk aardtransportleidingen' uit 1984 dienen de veiligheidscontouren op de plankaart te worden aangegeven.

Op bijgaand kaartje 'technische infrastructuur' zijn de in het plangebied aanwezige kabels/leidingen illustratief aangegeven.

Kabels en leidingen

In het plangebied liggen gastransportleidingen van Essent waarvoor bij werkzaamheden een afstand van 3,5 meter ten opzichte van deze leidingen dient te worden aangehouden. Ook komen binnen het plangebied een watertransportleiding, stortgasleiding, hoofdriool alsmede een stadsverwarming transportleiding voor. In verband met de beperking van de bebouwingsmogelijkheden die voortvloeien uit de aanwezigheid van bovengenoemde leidingen zijn deze leidingen via een tracé op de plankaart aangegeven, daar waar sprake is van bestemmingen waarop een bouwtitel rust.

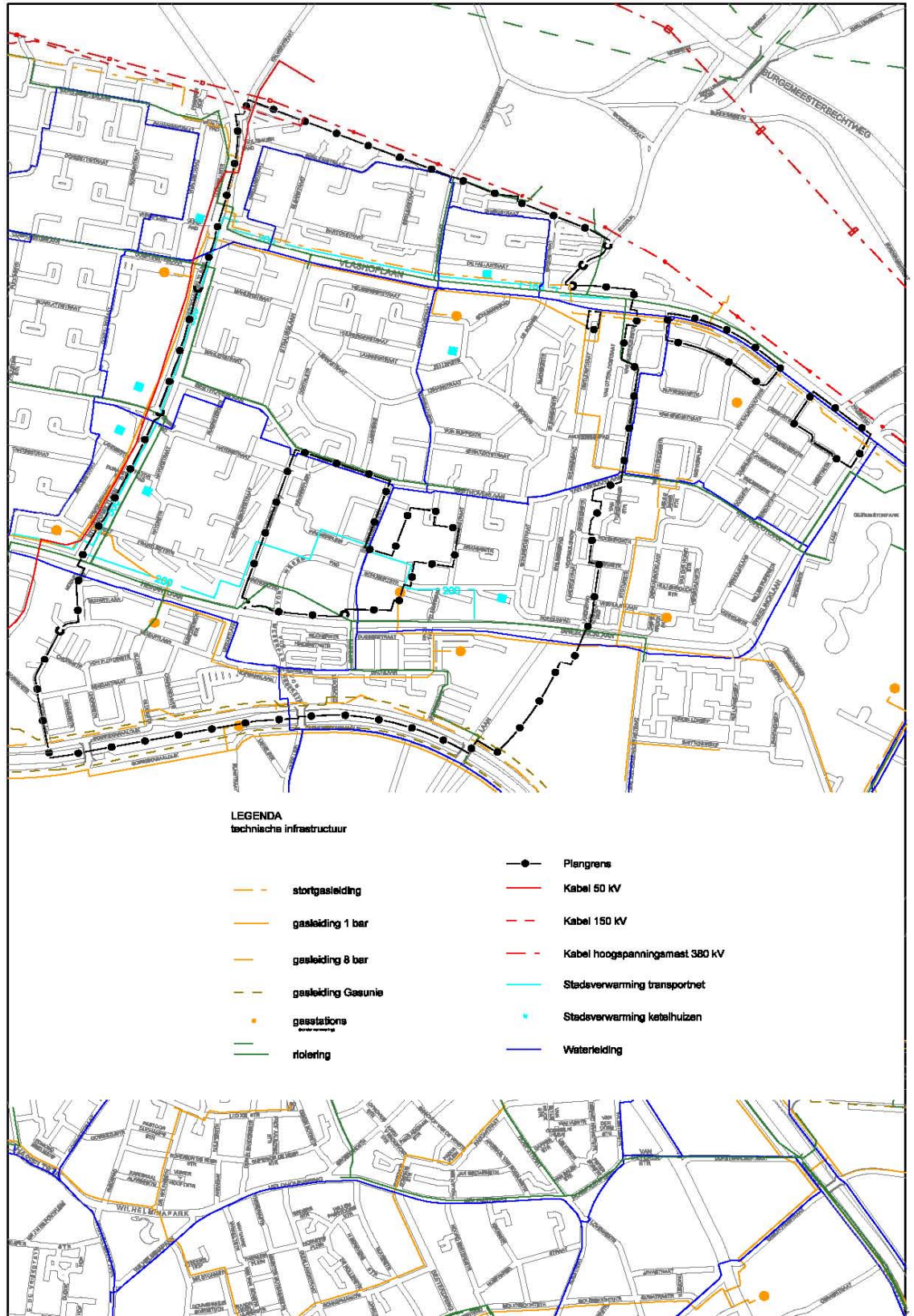
Evenwijdig aan het Wilhelminakanaal ligt een aardgastransportleiding (12" - 40 bar) van de Gasunie waarvoor de veiligheidscontour op de plankaart dient te worden aangegeven. Voor deze hoge druk aardgasleiding dient tenminste de toetsingsafstand van 30 meter te worden nagestreefd aan weerszijden van de leiding tot aan de bebouwing. Planologische, technische en economische belangen kunnen echter een kleinere afstand dan de toetsingsafstand rechtvaardigen. In dergelijke gevallen dient een bebouwingsvrije zone van 4 meter aan weerszijden van de leiding te worden aangehouden. Deze afstand geldt voor bedrijven en kantoren met minder dan 50 personen. Als het aantal werknemers hoger is dan moet voldaan worden aan 14 meter.

In het noorden van het plangebied ligt een klein gedeelte van een 150 kv hoogspanningsleiding die invloed heeft op het plangebied.

Gasstations

In verband met de bovengenoemde gastransportleiding zijn aan de Zellerstraat 2, Schubertstraat 680, Mozartlaan 767 en Bachlaan 196 aardgasstations gevestigd. Zie verder paragraaf 5.10. De betreffende veiligheidscirkels rondom deze stations zijn op de plankaart aangegeven.

Binnen het plangebied komen geen straalpaden voor.



3. Gemeentelijk beleid

3.1 Algemeen

In Tilburg zijn op verschillende terreinen beleidsnota's van toepassing. Het beleid in deze nota's vormt de basis voor het bestemmingsplan "Heikant 2007". In dit hoofdstuk zal per beleidsveld een concrete vertaling van het beleid gericht op het plangebied plaatsvinden, voor zover van toepassing.

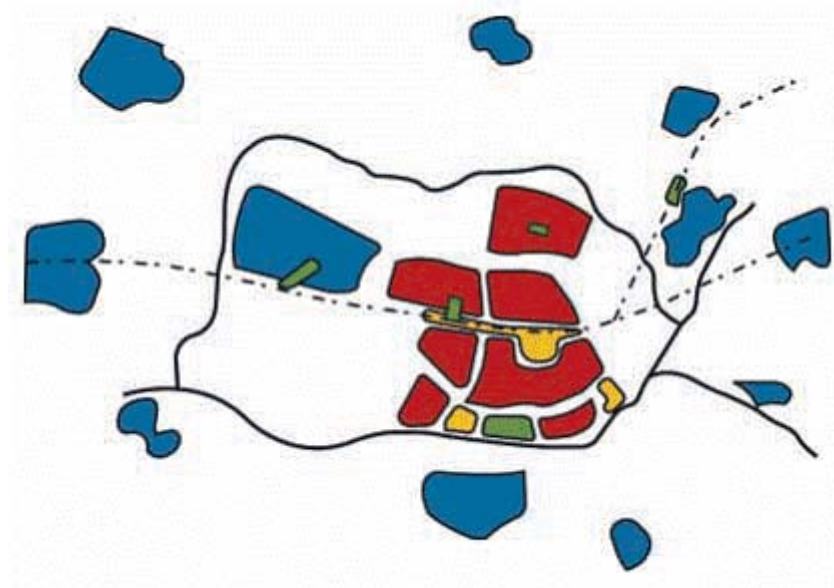
Als afzonderlijke bijlage bij het bestemmingsplan is een samenvatting van de actuele beleidsnota's opgenomen.

3.2 Ruimtelijke structuurvisie Tilburg 2020

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

De oude delen van Tilburg kenmerken zich door hun door linten verbonden Frankische driehoeken.

Nog steeds ademen deze plekken een eigen sfeer en karakter uit. Het thema "stad van contrasten" krijgt zijn uitwerking in het behoud van de historische dorps structuur van de linten en de historische driehoekige pleinen. Tilburg is vanuit deze dorpen gegroeid tot een stad, met haar eigen unieke verschijningsvorm. Deze valt uiteen in een aantal verschillende categorieën:



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

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

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is het van belang dat de traditionele linten hun kleinschalige karakter behouden, maar door nieuwe ontwikkelingen krijgen zij een nieuwe betekenis en blijven zij vitaal: "behoud door ontwikkeling". Achter de kleinschalige structuren van de linten bevinden zich vaak rustige, monofunctionele woongebieden.

3.3 Volkshuisvestingbeleid

Tilburg Noord kan gerekend worden tot het stedelijk buiten-centrum milieu. Meer in het bijzonder gaat

het om het woonmilieu stedelijk buiten-centrum compact. Dit woonmilieu heeft de volgende kenmerken: redelijke dichtheid, veel gestapeld (hoogbouw), nadruk op één functie (wonen) en nabijheid van een beperkt aantal specifieke functies (winkelen en werken). Het woningbestand in Tilburg Noord bestaat vooral uit geprefabriceerde woningen uit de jaren zestig en vroege jaren zeventig. In totaal staan er bijna 10.000 woningen, waarvan een relatief groot aandeel flats. De technische kwaliteit van de woningen is over het algemeen goed. De woningvoorraad is tamelijk eenzijdig. Ruim tweederde van de voorraad behoort tot de sociale huursector, aanzienlijk meer dan het stedelijk gemiddelde. Verder valt op dat er in Noord vooral goedkope woningen staan, zowel in de huur als in de koopsector. Tilburg Noord wordt echter ook gekenmerkt door een ruime en groene opzet. Dit geldt met name voor de wijken Heikant en Quirijnstok en het gebied tussen het Wilhelminakanaal en de Heikantlaan. Daarnaast hebben het Wagnerplein en Verdiplein een centrumfunctie voor de wijk.

De relatief grote afstand tot het stadscentrum en de ligging nabij het buitengebied maken dat Tilburg Noord zich leent voor een transformatie naar een groen-stedelijk woonmilieu. Deze transformatie kan met name gerealiseerd worden door versterking van het groen en verdunning van de woningvoorraad.

De herstructurering van Quirijnboulevard en Stokhasselt komt aan deze gewenste transformatie tegemoet. De centrumfunctie van het Wagnerplein en in mindere mate Verdiplein kan op het gebied van wonen via verdichting versterkt worden. De integrale aanpak van het Wagnerplein geeft hier invulling aan. Ten aanzien van de woningvoorraad ligt het accent op toevoeging van het aanbod (dure) koopwoningen en woningen geschikt voor ouderen (levensloopbestendig) nabij voorzieningen. Een ander aandachtspunt is het omzetten van huurwoningen naar koop via sloop/vervangende nieuwbouw dan wel verkoop.

3.4 Economisch beleid

3.4.1 Hoofdpijnen economisch beleid Tilburg 2001-2010

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

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

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

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

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

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

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

gebied.

3.4.2 Verspreide bedrijvigheid

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

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

Vitaal bij elkaar, basiskaart functiemenging wonen en verspreide bedrijvigheid

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

Voor het plangebied Heikant betekent dit dat rond het winkelcentrum Wagnerplein een kansenzone ligt. De kansen voor het type bedrijfshuisvesting liggen bij kleine ondernemingen in huis en woon-werk eenheden. Er zijn voldoende mogelijkheden voor parkeren. De ruimte op de kavel en in de woning is gering. Tevens wordt Heikant gezien als zoomgebied. De ligging van deze kansenzones is over het algemeen matig in die zin dat ze vaak achteraf liggen of aan de rand van een woonwijk.

BASISKAART FUNCTIEMENING

KANSENZONES VERSPREIDE BEDRIJFVIGHEID

Linten en oude kernen in het centrum

L1	Haarlemstraat	L14	Erasmusstraat
L2	Reinoudstraat	L15	Sporen
L3	Tweelstraat	L16	Wijk van Lidenhout
L4	Groenstraat	L17	Bredaweg
L5	Hoefstraat	L18	Koninksweg
L6	Kaaslandstraat	L19	Oudestraat
L7	Willemsingel	L20	Tuiskade
L8	Groenweg	L21	St. Josephstraat
L9	Veldboeiweg	L22	Bredaweg
L10	Bredaweg	L23	Bredaweg
L11	Willemsstraat	L24	Prof. Van Buchemstraat
L12	Raaistraat	L25	Havenslootweg
L13	Loosdrecht	L26	Bergdijk

Doorgaande wegen buiten het centrum

D1	Groenstraat	D14	Poortvliet
D2	Koninksweg	D15	Reinoudstraat
D3	Wijk van Lidenhout	D16	Groenstraat
D4	Bredaweg	D17	Prof. Cobbenhagen
D5	Koninksweg	D18	Groenstraat
D6	Gen. Eersteboerweg	D19	Academiestraat
D7	Erasmusstraat	D20	Vennewijk
D8	St. Josephstraat	D21	Reinoudstraat
D9	Bredaweg	D22	'Tingraan'laan
D10	Bredaweg	D23	Havensloot
D11	Prof. Van Buchemstraat	D24	Maarsdijk
D12	Havenslootweg	D25	St. Jansdijk
D13	Bergdijk	D26	St. Jansdijk

Rondom winkelcentra

R1	Winkelcentrum Torengraven
R2	Winkelcentrum Groenstraat
R3	Winkelcentrum Bredaweg
R4	Winkelcentrum St. Jansdijk
R5	Winkelcentrum de Blaak
R6	Winkelcentrum de Blaak
R7	Winkelcentrum de Blaak
R8	Winkelcentrum de Blaak
R9	Winkelcentrum de Blaak
R10	Winkelcentrum de Blaak
R11	Winkelcentrum de Blaak
R12	Winkelcentrum de Blaak
R13	Winkelcentrum de Blaak

Zoomgebieden

Z1	St. Jansdijk
Z2	Reinoudstraat
Z3	Groenstraat

LEGENDA

- Linten en oude kernen in het centrum
- Doorgaande wegen buiten het centrum
- Ringbanen
- Rondom winkelcentra
- Zoom gebieden
- Relevante plangebieden (bestaand)

3.4.3 Binnenwijkse bedrijventerreinen

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

In de Heikant komen diverse terreinen voor binnenwijkse bedrijven voor:

- Terreinen rond de Von Suppestraat, Benatzkysstraat;
- Terreinen rond de Dostalstraat;
- Terreinen rond de Eilenbergstraat;
- Terreinen rond de Leharstraat, Lannerstraat.

3.4.4 Ruimte voor detailhandel

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

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

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

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

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

In De Schans, Leharstraat, Lijnsheike en Offenbachstraat zijn diverse detailhandelsvestigingen te vinden. Een deel van deze bedrijven is actief in de food-sector en/of gericht op dagelijkse artikelen, maar een behoorlijk aantal vestigingen is gericht op (persoonlijke) dienstverlening en/of niet dagelijkse artikelen. Daarnaast is hier ook horeca te vinden.

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.

Binnen het plangebied komt geen perifere detailhandellocatie voor. In artikel 7.12 van de voorschriften en in de hierboven opgesomde toegestane perifere detailhandelsactiviteiten zijn een aantal vormen van perifere detailhandel opgenomen welke niet voorkomen in het provinciaal beleid zoals opgenomen in de 'Handleiding voor ruimtelijke plannen: bedrijventerreinen, kantoren, voorzieningen en detailhandel'.

Deze extra vormen zijn opgenomen om te voorkomen dat, bijvoorbeeld, wanneer een bruin/witgoed zaak een aanduiding detailhandel krijgt in plaats van perifere detailhandel, bij vertrek van deze zaak het tevens mogelijk is om een supermarkt te vestigen. Dergelijke situaties worden vaak ongewenst geacht.

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.

Daarnaast is het nieuwe beleid erop gericht initiatieven voor kleinschalige gemakswinkels buiten de bestaande winkelgebieden te honoreren mits ze gericht zijn op de dagelijkse boodschappen. Als indicatieve maat voor dergelijke gemakswinkels geldt een maximum van 100 m² v.v.o. winkelruimte.

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, vergader ruimten, kinderopvang, sportzaal etc.). De omvang van de gemakswinkel in een dergelijk facility point zal afhankelijk zijn van het aantal werknemers op het betreffende terrein.

3.4.5 Ruimte voor kantoren

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

3.4.6 Nota Grote Panden

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

3.4.7 Horeca

Van het plangebied Heikant 2007 is door betrokkenen bij de totstandkoming van de horecanota een profiel gemaakt. Op basis van diverse criteria is voor het plangebied de beleidsinzet bepaald.

De beleidsinzet consolideren is leidend voor dit plangebied. Consolideren wil niet meer zeggen dan dat bestaande positief bestemde kavels de horecabestemming kunnen blijven behouden. Consolideren wil ook zeggen dat alle genoemde richtlijnen met betrekking tot de vestigingsmogelijkheden strikt zullen worden toegepast.

Uitzondering hierop zijn de volgende deelgebieden waarvoor de beleidsinzet 'beperkt ontwikkelen' geldt:

- Wagnerplein (ontwikkellocatie)
- Leharstraat, Lijnsheike en De Schans.

Beperkt ontwikkelen wil zeggen dat voor strikt begrensde gebieden er zich 5 horecazaken per 250 meter mogen vestigen in categorie 1 en 2 waarbij niet gelet zal worden op het feit of er zich in de nabijheid een soortgelijke zaak bevindt.

3.5 Groenbeleid

3.5.1 Ruimte voor Buitenspelen

Het plangebied Heikant is een kinderrijke buurt die een relatief hoge bebouwings- en bevolkingsdichtheid kent. Speelvoorzieningen zijn redelijk over de wijk verdeeld. In deze wijk (Heikant/Vlashof) schenkt de gemeente Tilburg blijvende aandacht aan toekomstige ontwikkelingen.

3.5.2 Groenstructuurplan en Groenstructuurplan Plus

In het kader van het groenstructuurplan wordt voor het plangebied gestreefd naar versterking van het groen. In het 'Streekplan Noord-Brabant' en het 'Uitwerkingsplan Stadsregio Tilburg' (1994) is het Wilhelminakanaal met zijn groene oevers aangewezen als ecologische verbindingszone. Vanuit het groenstructuurplan wordt voor dit gebied gestreefd om meer continuïteit te brengen in de fietsroute met de bomenstructuur en de ecologische zone. Tevens is in het groenstructuurplan uitgesproken dat ten noorden van het kanaal, bij de Heikantlaan/Sweelincklaan aandacht dient te worden besteed aan de ecologische bermen en de toekomstige rotonde. De boombeplanting aan de Beethovenlaan zal vervangen worden en het groen in het Hoffmanparkje wordt opgewaardeerd. Daarnaast zal er planontwikkeling plaatsvinden in het 'achtergebied' rondom de begraafplaats en de school SIO De Schans. Deze opwaardering van het groen vindt plaats om het groen onder andere beter te laten aansluiten op de cultuurhistorische context van het gebied.

3.6 Verkeers- en vervoerbeleid

3.6.1 Tilburgs Verkeers- en Vervoerplan (mobiliteit in balans)

Algemeen beleidskader verkeer en vervoer.

Het vigerende verkeers- en vervoersbeleid voor de gemeente Tilburg is vastgelegd in het Tilburgs Verkeers- en VervoersPlan (TVVP), mobiliteit in balans. De gemeenteraad van Tilburg heeft het TVVP in haar vergadering van 15 december 2003 vastgesteld.

Autoverkeer

Door de bestemmingsplangebieden Stokhasselt, Heikant en Quirijnstok lopen vier zogenaamde 'GebiedsOntsluitingsWegen' (GOW): de Heikantlaan, Quirijnstoklaan, Sweelincklaan en Stokhasseltlaan. Naast deze verkeersgebieden zijn de overige wegen in de plangebieden allen verblijfsgebieden (zgn. 30 km/u wegen / erftoegangswegen) met uitzondering van de Vlashoflaan. De Vlashoflaan is qua verkeersfunctie en fysieke verschijning een tussenvorm tussen de GOW en

erftoegangsweg en heeft in het TVVP de status van 'voorlopige gebiedsontsluitingsweg' gekregen. Dit betekent dat de Vlashoflaan vooralsnog behandeld wordt als een GOW en de huidige inrichting en het daarop geldende 50 km/u regime gehandhaafd blijft.

Een aantal ruimtelijke ontwikkelingen in omliggende en inliggende gebieden kan in de nabije toekomst gevolgen hebben voor de autoverkeersontsluiting en -circulatie. Te noemen zijn: de MultiFunctionele Accommodatie (MFA) bij de Beethovenlaan, de bebouwing van de Quirijnstokboulevard, ontwikkeling van het Verbuntterrein, nieuwbouwplannen voor het Wagnerplein e.o. en het ruimtelijke programma voor de uitbreiding Noordoost tussen noordelijke plangrens en Noordoostttangent

Parkeren

In het TVVP is (in de bijlagen) een notitie met bijgestelde parkeernormen 2003 toegevoegd. Deze geven aan met welke aantallen parkeerplaatsen bij verschillende activiteiten (bijv. wonen, kantoren, winkels) moet worden gerekend in onderscheiden gebieden in de stad. Het plangebied 'Heikant 2007' valt in de zone C (rest stad Tilburg). In de voorschriften (artikel 6) wordt wat betreft de parkeernorm verwezen naar de Bouwverordening.

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

Vraag naar parkeerplaatsen

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



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

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

Ten aanzien van de onderverdeling in stedelijk zones is het uitgangspunt:

- a. centrum van Tilburg (zone A);
- b. rest 'Oude Stad' (zone B);
- c. het overige gebied van de klasse "zeer sterk stedelijk" (zone C).

Het gebied van de klasse "niet stedelijk" (buitengebied, Berkel Enschoot en Udenhout) is niet verder onderverdeeld en wordt aangeduid als zone D.

Mobiliteitsmanagement

In het TVVP wordt gesproken over mobiliteitsmanagement als een instrument om actief de vervoerswijzekeuze te beïnvloeden bij grote geconcentreerde voorzieningen. De aandacht die in het TVVP hiervoor gevraagd wordt, heeft formeel betrekking op bedrijventerreinen. Deze zijn niet in het plangebied aanwezig, evenmin als andere grootschalige geconcentreerde activiteiten waar mobiliteitsmanagement praktisch gezien een kansrijk instrument zal zijn.

Wilhelminakanaal

De zuidzijde van het plangebied wordt begrensd door het Wilhelminakanaal. Het kanaal zal in de toekomst worden verruimd naar klasse IV-vaarweg. De verruiming houdt ter hoogte van de plangebieden een verbreding en verdieping van de vaarweg in. De uitbreiding van het wateroppervlak is aan de noordzijde van het kanaal gepland.

In bestaande bestemmingsplannen is deze uitbreiding al jaren planologisch gereserveerd. Gelet op het thans gunstig perspectief voor verruiming van het kanaal tot en met de industriehaven Loven, wordt opnieuw een planologische reservering in de bestemmingsplannen opgenomen. Hiervoor worden op de plankaarten zogenaamde 'dubbelbestemmingen' opgenomen om de verbreding van het Wilhelminakanaal in de toekomst te kunnen realiseren.

3.6.2 Fietsplan Tilburg

Algemeen

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

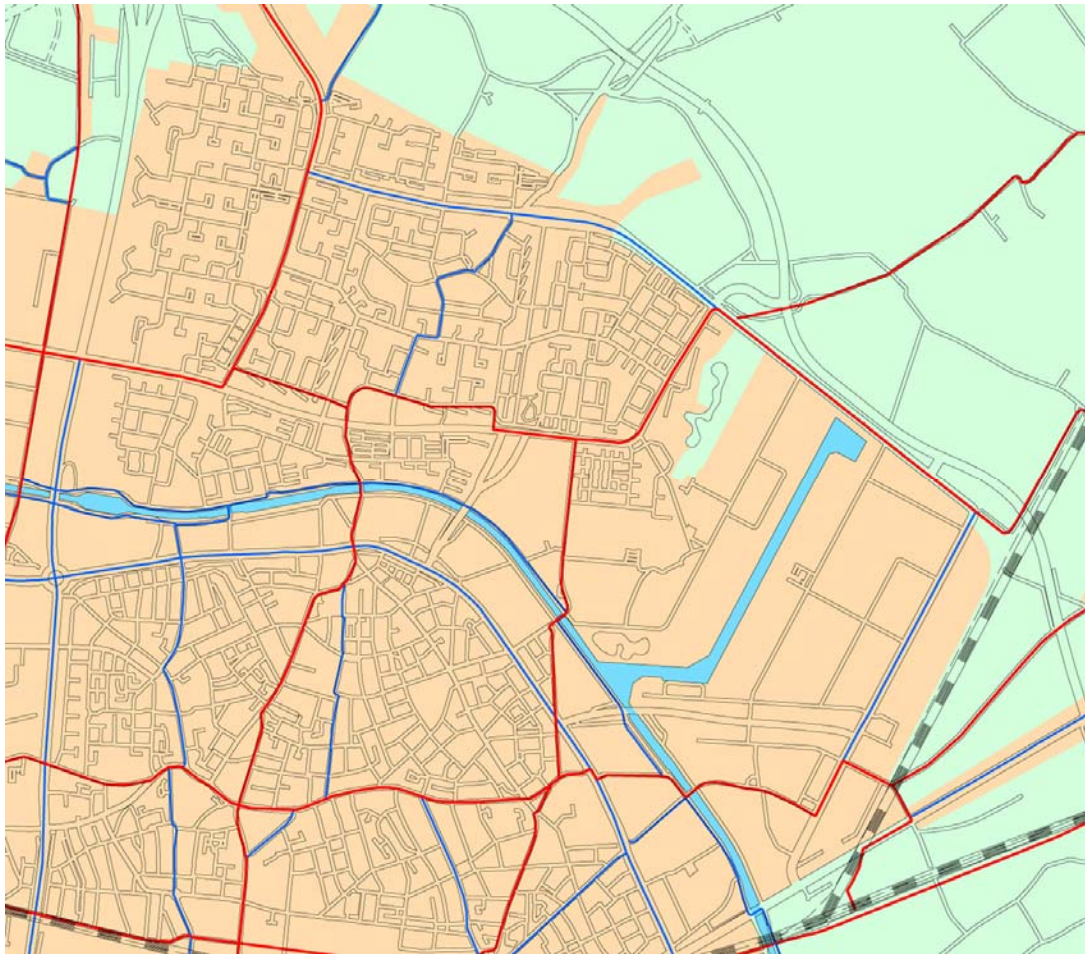
Fietsbeleid m.b.t. Tilburg Noord

Het fietsplan kent in de wijken Stokhasselt, Heikant en Quirijnstok enkele zogenaamde Sternetroutes: fietsverbindingen van het hoogste kwaliteitsniveau. Fietsverkeer wordt op deze routes conflictvrij afgewikkeld en fietsers op de sternetroute hebben in principe voorrang op het overige verkeer.

Concreet gaat het om de Quirijnstoklaan, het westelijke deel van de Heikantlaan, de Frans Lisztstraat, de Schubertstraat en de Sweelincklaan. Niet al deze verbindingen hebben de vereiste kwaliteit. In het bij het Fietsplan behorende uitvoeringsprogramma zijn concreet de volgende activiteiten opgenomen voor de sternetverbindingen in Tilburg Noord:

- a. onderhoud Stokhasseltlaan en Vlashoflaan: 2006
- b. realisatie onderdeel Frans Lisztstraat: 2012-2014

Ter toelichting bijgaand kaartje met in ROOD de sternetfietsroute en in BLAUW de secundaire routes.



Fietsroutes

3.7 Water- en milieubeleid

3.7.1 Waterplan en waterstructuurplan

Het plangebied Heikant is gelegen in het stroomgebied van de Beneden Dommel en Zandleij en behoort zowel kwalitatief als kwantitatief tot het beheergebied van waterschap De Dommel. Speerpuntproject in het waterprogramma van het waterstructuurplan voor Heikant is “Afkoppeling hemelwater”. Streefbeeld is om zoveel mogelijk verhard oppervlak binnen het plangebied af te koppelen door middel van combinaties van maatregelen (afkoppelen, infiltreren, bufferen en/of eventueel hergebruiken van hemelwater). De grootste kansen daarvoor doen zich voor bij grootschalige reconstructies en herinrichtingen van het openbaar gebied in combinatie met aan de orde zijnde rioolvervanging. Aangezien er in het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig is, zal de verwerking van het hemelwater grotendeels via ondergrondse infiltratievoorzieningen dienen te gebeuren, met een noodoverloop naar het (bestaande) gemengde rioolstelsel. Het realiseren van infiltratievoorzieningen is daarbij sterk afhankelijk van de plaatselijke bodemgesteldheid. Het speerpuntproject “Afkoppelen” zal zeker niet in het gehele plangebied gerealiseerd kunnen worden. Bij de uitwerking van toekomstige bouwplannen, reconstructies en herinrichtingsplannen zullen steeds de technische en financiële mogelijkheden en haalbaarheid moeten worden nagegaan. Maatwerk dus. Bij dergelijke uitwerkingen zal steeds het waterschap worden betrokken.

Ter vergroting van de beleevings- en ecologische waarde is in het waterstructuurplan realisatie van een ecologische verbindingzone opgenomen door herinrichting van de kanaaloever.

3.7.2 Bodembeleid gemeente Tilburg: in goede aarde

Voor het plangebied Heikant is door de afdeling Milieu een historisch onderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek is in kaart gebracht welke locaties reeds zijn onderzocht en waar dus bodemgegevens van bekend zijn alsmede welke locaties als potentieel verdacht worden beschouwd. Voor het onderzoek zijn computerbestanden, hinderwet- en bodemarchieven geraadpleegd. Ook is op basis van de gegevens een overzicht van de te saneren locaties gegeven.

3.7.3 Koersen op veiligheid

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

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

Binnen en buiten het plangebied zijn diverse bedrijven aanwezig. In de bijlage is een bedrijvenlijst opgenomen met een overzicht van alle bedrijven binnen het plangebied Heikant en bedrijven buiten het plangebied die van invloed zijn op het plangebied. Bij een aantal van deze bedrijven is sprake van een risicocontour. Hierover meer in hoofdstuk 5.

3.7.4 Luchtkwaliteitplan

Vanwege het conserverende karakter van het bestemmingsplan Heikant 2007 vindt er geen verslechtering van de luchtkwaliteit plaats en wordt derhalve voldaan aan art 7 lid 3 van het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. Indien in de toekomst wellicht gedeelten van het bestemmingsplan herzien gaan worden, dient een toets aan de luchtkwaliteit onderdeel uit te maken van de planherziening.

3.8 Architectuur, beeldende kunst en cultuurhistorisch beleid

3.8.1 Welstand

Algemeen

In Tilburg is de welstandsnota door de gemeenteraad vastgesteld op 7 juni 2004 en na publicatie van kracht geworden met ingang van 17 juni 2004.

Welstand op drie niveaus

De welstandstoets wordt –qua zwaarte- afgestemd op functie en karakter van de omgeving. Daarbij worden drie niveaus onderscheiden (zie bijlage samenvatting gemeentelijke beleidsnota's).

Binnen de plangebieden Stokhasselt 2007, Heikant 2007 en Quirijnstok 2007 vallen het Wagnerplein e.o. , het beschermd stadsgezicht Oude Heikant en de Midden Brabantweg (voor wat betreft de zichtbaarheid van bouwwerken vanaf die weg) onder niveau 1. Dit geldt ook voor de aansluitingen van de wijken op de Burgemeester Bechtweg (de NoordOosttangent).

Overigens valt volgens de welstandsnota het plangebied onder welstandsniveau 2 met uitzondering van op de grond staande achtererfbebouwing van ten hoogste 3m hoog. Deze laatste is welstandsvrij.

Aansluiten op het karakter van de deelgebieden

De drie plangebieden kunnen geheel worden toegerekend naar de planmatige clusterbebouwing. Dat wil zeggen dat het gaat om stedenbouwkundig en architectonisch samenhangende structuren en bebouwing. Kenmerkend voor de structuur en bebouwing is bovendien de vanuit de jaren zestig en begin zeventig van de vorige eeuw kenmerkende stempelbebouwing: steeds terugkerende ritmes van bebouwingspatronen en autonome flatbebouwing. Een uitzondering op deze clusterbebouwing vormt het beschermde stadsgezicht Oude Heikant. Daar is de oorspronkelijke lintbebouwing van de herdgang Heikant nog steeds aanwezig. Tussen deze lintbebouwing en de rechthoekige patronen is min of meer amorfe bedrijfsbebouwing gelegen. Meest opvallende morfologische verschillen zijn gelegen tussen lint- en clusterbebouwing. In lintbebouwing wordt in hoofdlijnen gestreefd naar individuele kwaliteit en contrast, in clusterbebouwing naar samenhang en harmonie.

3.8.2 Kunstenplan Openbare Ruimte

Binnen het plangebied Heikant komen diverse kunstwerken voor:

Locatie	Zwembad Sportcomplex Drieburcht
Titel	De klok
Jaar realisatie	1955
Naam kunstenaar(s)	Kees Mandos
Materiaal	tegels
Herkomst opdracht	KORT gemeente Tilburg
Eigenaar	Gemeente Tilburg



In het zwembad van Sportcomplex Drieburcht heeft het kleurrijke tegeltableau van de Tilburgse kunstenaar Kees Mandos sinds september 2004 een prominente plaats gekregen. Vanwege de sloop van het zwembad aan de Ringbaan Oost in de jaren 90 werd het kunstwerk tijdelijk opgeslagen.

Het tableau met als middelpunt de klok is ongeveer 9 meter breed en 2,5 meter hoog. De omringende tegels laten motieven zien die alle betrekking hebben op water en lucht, zoals zeesterren, vissen en vogels.

Op verzoek van het Sportbedrijf Tilburg heeft het kunstwerk nu een prominente plaats gekregen in de zaal van het sportbad Drieburcht dat dezelfde rondingen en uitstraling heeft als het zwembad aan de RingbaanOost.

Uit reacties blijkt dat veel klanten zich de klok nog herinneren en erg blij zijn dat deze weer een plekje heeft gekregen in één van de zwembaden in Tilburg. Het kunstwerk is gerestaureerd en heeft nog niets aan kwaliteit ingeleverd. Zelfs na 50 jaar loopt het oude uurwerk weer als vanouds.

Kees Mandos overleed op 25 december 2001. Van 1927 tot 1932 kreeg hij zijn opleiding als beeldend kunstenaar aan de Academie voor Beeldende en Bouwende Kunsten in Tilburg. Mandos was kunstschilder, graficus (etsen, lino's), illustrator, en kalligraaf, maar hij maakte ook mozaïeken, tegeltableaus, en kunstobjecten in velerlei materialen.

Als beeldend kunstenaar behoort Kees Mandos tot de zogenaamde eerste Tilburgse School, met kunstenaars als (zijn broer) Frans Mandos, Hans Claesen, Nico Molenkamp, Luc van Hoek, en Jos Zeegers. Tot zijn generatiegenoten en vriendenkring behoorden ook schrijvers als (zijn zwager) Anton Eijkens, Jan Naaijens, en Frans van de Ven.

Locatie	Eilenbergstraat, patio basisschool De Sleutel
Titel	Steigerend paard
Jaar realisatie	1972
Naam kunstenaar(s)	Arthur Spronken
Materiaal	brons
Herkomst opdracht	Percentageregeling bouw school
Eigenaar	Gemeente Tilburg



Dit is één van de vele beelden die Arthur Spronken gemaakt heeft van paarden die in heftige beweging zijn. En zoals bij veel van zijn werken het geval is, is ook dit beeldje uitgevoerd als tors: van de ledematen zijn slechts de aanzetten aangegeven, waardoor het accent wordt gelegd op de romp. De gewrongen vorm van het lichaam versterkt de dynamische expressie van het steigerende dier. Het loskomen van de grond wordt nog benadrukt doordat het plastiek slechts met een dun pootje rust op een hoge slanke zuil.

In 1999 werd Openbare basisschool De Sleutel aan de Eilenbergstraat uitgebreid met een nieuwe gemeenschappelijke ruimte. In het kader van de percentageregeling is een kunstbudget beschikbaar gesteld. Gezien de beperkte financiële en ruimtelijke mogelijkheden werd besloten dat te besteden aan de herplaatsing van het bronzen beeld 'Steigerend Paard'.

Dit beeld werd in 1972 bij oplevering van de basisschool geplaatst in de patio van het gebouw. De patio is al weer enige jaren overdekt en in gebruik als gemeenschappelijke ruimte, waardoor er geen plaats meer was voor het beeld. Dit leidde ondermeer tot een spontane oproep van de actiegroep 'Red Spronken' met de eis het beeld weer te plaatsen. In overleg met de adviescommissie en beeldhouwer en restaurateur Charles Vergouwen is besloten dat het paard een geschikte locatie zou kunnen krijgen in het perkje bij de ingang van de nieuwbouw, zij-ingang van de school.

Locatie	Bartokstraat 131, patio r.k. basisschool 'De Vlashof'
Titel	Zonder titel
Jaar realisatie	1970
Naam kunstenaar(s)	Luc van Hoek
Materiaal	mozaïek en beton
Herkomst opdracht	Percentageregeling gemeente Tilburg, toegepast bij de bouw van de school
Eigenaar	Tangent



Locatie	Donizettistraat 76, voorzijde r.k. basisschool 'De Lichtenbergh'
Titel	Gezichten

Jaar realisatie	1968
Naam kunstenaar(s)	Jacques Kreijkamp
Materiaal	beton
Herkomst opdracht	Percentageregeling gemeente Tilburg, toegepast bij de bouw van de school
Eigenaar	Tangent



4. Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

4.1 Algemene uitgangspunten

Tilburg-Noord is gerealiseerd in de periode van de naoorlogse wederopbouw. De noodzaak om in een korte periode veel woningen te realiseren, heeft geleid tot een eenzijdige woningvoorraad en een eentonig beeld. Hierdoor mist de wijk een eigen identiteit. Als gevolg van de eenzijdige woningvoorraad in Tilburg-Noord zijn er voor de bewoners van Tilburg-Noord weinig mogelijkheden om binnen de eigen wijk door te stromen. Meer differentiatie in het woningbestand is derhalve gewenst.

4.2 Wijkontwikkelingsplan Tilburg-Noord

In 1999 is het wijkontwikkelingsplan Tilburg-Noord vastgesteld door de gemeente. Hierin wordt met name ingegaan op de sterke verandering van de bevolkingssamenstelling in de afgelopen jaren. Bewoners gaven aan dat zij deze ontwikkeling willen keren. In de nadere uitwerking van het wijkontwikkelingsplan heeft het college in 2001 de Quirijnboulevard, het Wagnerplein en Stokhasselt aangewezen als herstructureringsgebied. Tevens heeft het college besloten het basisonderwijs in Tilburg-Noord drastisch te veranderen.

4.2.1 Aspecten van het wonen

Woonmilieu

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

De kwaliteit van de woning en de woonomgeving wordt in de Woonvisie onder andere benaderd door het benoemen van woonmilieus. In de huidige situatie kan Tilburg-Noord gerekend worden tot het stedelijk buiten-centrum milieu. In de Woonvisie wordt geconstateerd dat er in Tilburg Noord een overschot dreigt aan woningen in een 'anoniem stedelijk woonmilieu' en dat Tilburg-Noord een te eenzijdige woningvoorraad kent. Om doorstroming binnen de wijk mogelijk te maken is het van belang om woningen voor ouderen in de buurt van voorzieningen en woningen voor hogere inkomensgroepen in Tilburg-Noord toe te voegen. In de Woonvisie wordt het daarom wenselijk geacht om meer differentiatie in het woningaanbod te brengen, door meer koopwoningen aan de voorraad toe te voegen. De Woonvisie geeft aan met name in te zetten op het dure koopsegment. Om dit te bereiken is een drastische herstructurering noodzakelijk, waarbij de kwaliteit, de positie op de woningmarkt en de aard van het milieu worden aangepast.

Om de differentiatie te bereiken en woonomgeving aantrekkelijker te maken voor hoge(re) inkomensgroepen geeft de woonvisie aan het bestaande woonmilieu te transformeren tot een groen-stedelijk woonmilieu. Belangrijk middel om deze transformatie te bereiken, is sloop van grote aantallen woningen. De Woonvisie geeft aan dat Tilburg-Noord zich door de relatief grote afstand tot het stadscentrum, de ruime en groene stedenbouwkundige opzet en de ligging nabij het buitengebied goed leent voor een transformatie naar een groen-stedelijk woonmilieu. In de Woonvisie wordt aangegeven dat deze transformatie met name gerealiseerd kan worden door versterking van het groen en verdunning van de woningvoorraad. De planvorming rond Quirijnboulevard komt aan deze gewenste transformatie tegemoet. Ten aanzien van de centrumfunctie van het Wagnerplein en in mindere mate het Verdiplein geeft de woonvisie aan dat deze op het gebied van wonen via verdichting versterkt kan worden. Hierbij wordt ment name gedacht aan appartementen voor senioren.

Diversiteit woningvoorraad – specifieke doelgroepen

Naast kwaliteitsverbetering is een belangrijke doelstelling meer variatie en differentiatie van woningen in Tilburg-Noord aan te brengen. Meer diversiteit in woningtype en prijsklasse zal de keuzevrijheid voor bewoners bevorderen. Bovendien zou hiermee de mogelijkheid tot een 'wooncarrière' binnen de eigen wijk bevorderd worden: desgewenst zou men in de loop van verschillende levensfasen en bijbehorende

bestedingspatroon in deze wijk kunnen blijven wonen. Bovendien is extra aandacht nodig voor bijzondere doelgroepen als ouderen en gehandicapten. Het aantal ouderen in Tilburg-Noord zal in de toekomst namelijk sterk toenemen. Belangrijkste oorzaak daarvan is de vergrijzing van de bevolking, die ook landelijk speelt. Daarnaast blijken ouderen dit deel van de stad aantrekkelijk te vinden gezien de relatief goede voorzieningenstructuur en het ruime aanbod in gelijkvloerse woningen. Vast staat dat de huidige woningvoorraad in Tilburg-Noord onvoldoende is afgestemd op de behoeften van de groeiende groep oudere bewoners.

Het vergroten van het aanbod van geschikte woningen voor ouderen dient de komende jaren dan ook centraal te staan. Nieuwbouw kan een oplossing zijn, maar er zal vooral ingezet moeten worden op mogelijkheden voor aanpassing van de bestaande woningen.

Leefbaarheid

Bewoners in Tilburg-Noord zijn over het algemeen vrij tevreden over de woning en de woonomgeving. Vooral de groene en ruime opzet wordt erg gewaardeerd, in sommige delen zelfs sterk bovengemiddeld. Tevens is men tevreden over het voorzieningenniveau. De sterke en toenemende instroom van allochtonen in de wijk baart bewoners echter grote zorgen. Men vreest voor toenemende spanningen in de wijk en geeft aan dat een toename van deze instroom negatieve effecten heeft op de leefbaarheid in de wijk. Daarnaast heersen er sterke gevoelens van onveiligheid onder bewoners van Tilburg-Noord en heeft de wijk te maken met een sterke mate van individualisering. Oude sociale verbanden en daarmee vroegere zekerheden verdwijnen. Mensen voelen zich veel minder verbonden met elkaar. Deze tendens wordt versterkt door de grote verschillen in culturele achtergrond tussen de bewoners van Tilburg-Noord. Vooral in flats hebben burens weinig contact met elkaar. De leefbaarheid staat het meest onder druk in Stokhasselt, terwijl leefbaarheid in Quirijnstok ongeveer gelijk is aan de gemiddelde situatie in heel Tilburg. In het Wijkontwikkelingsplan Tilburg-Noord (1999) is een plan van aanpak opgenomen om de leefbaarheid in Tilburg-Noord te verbeteren. Daarnaast zullen in het kader van het Grote Steden Beleid een aantal sociale projecten worden opgestart. Eveneens staat Tilburg-Noord in het teken van stedelijke herstructurering. Hierbij wordt middels fysieke ingrepen in de wijk, getracht de eenzijdige woningvoorraad te doorbreken. Voor de deelwijk Quirijnstok is de "Quirijnboulevard" het belangrijkste herstructureringsproject.

4.2.2 Detailhandel en horeca

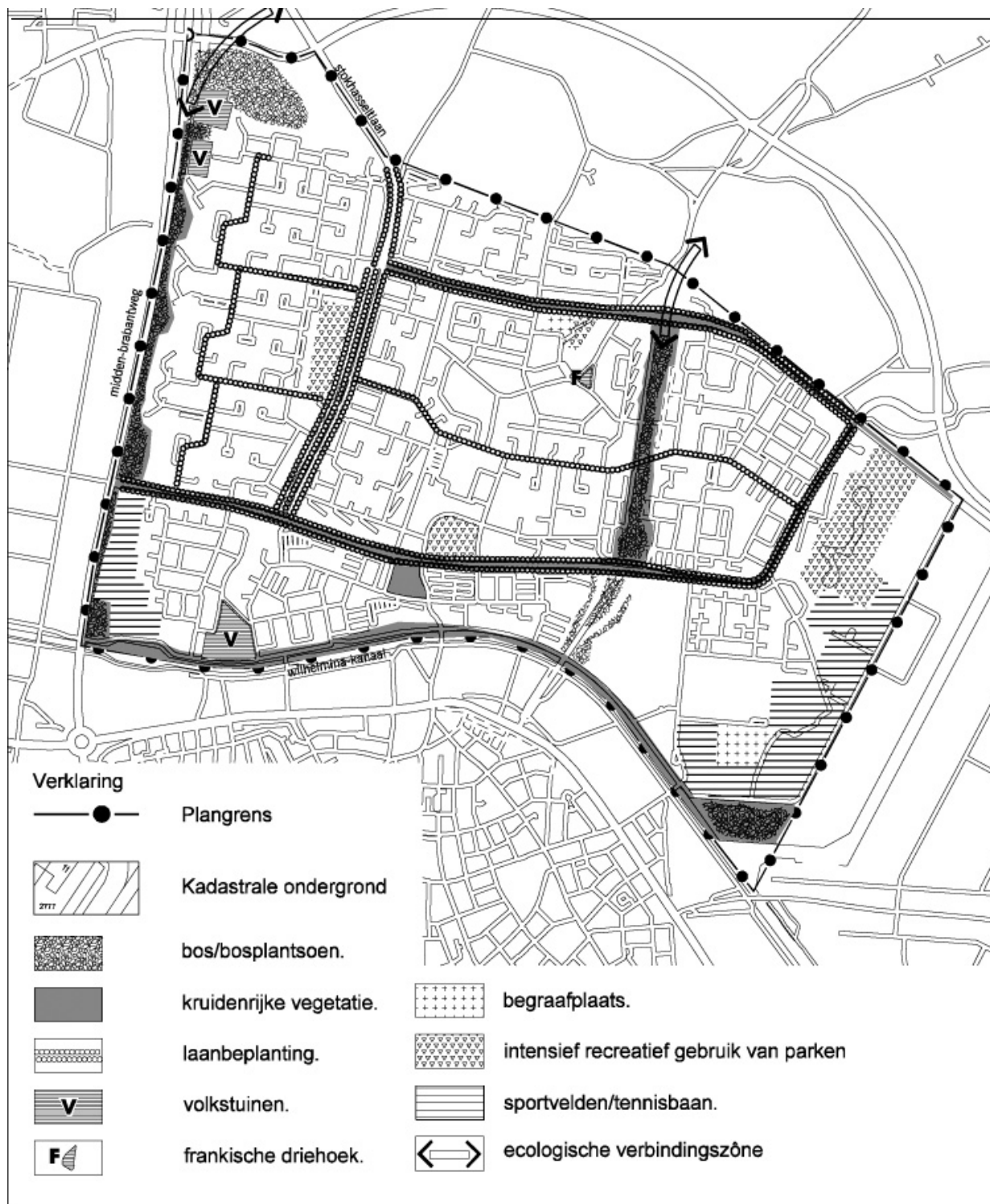
Tilburg-Noord is een woongebied. Detailhandel is geconcentreerd in Winkelcentrum Wagnerplein, de omgeving van De Schans en Lijnsheike in Heikant en aan het Verdiplein in Stokhasselt. In Quirijnstok bevindt zich enkel een supermarkt op het Kreverplein. Het detailhandels- en horecabeleid is er op gericht de detailhandel op het Wagnerplein en het Verdiplein te versterken. In de overige gebieden geldt consolidatie van de bestaande situatie. In Heikant bevindt zich geen horeca. Het horecabeleid gaat uit van consolidatie.

4.2.3 Bedrijven

In Tilburg-Noord bevinden zich enkele kleinschalige 'binnenwijkse' bedrijventerreinen. Het gemeentelijk beleid is gericht op het behouden van deze functie in de wijk, teneinde de werkgelegenheid te stimuleren. Ook binnen het bestemmingsplangebied 'Heikant 2007' komen enkele binnenwijkse bedrijventerreinen voor. De aanleg van nieuwe terreinen binnen dit gebied waar de woonfunctie domineert is ongewenst.

4.2.4 Groen

De ruime en groene opzet van de wijk is één van de meest belangrijke kenmerk van Tilburg-Noord. Uitgangspunt is om het openbaar groen in de wijk zoveel mogelijk te behouden. In het bestemmingsplan worden de verschillende groenelementen dan ook zoveel mogelijk bewaard en worden juridisch-planologische mogelijkheden geboden om eventuele versterking of uitbreiding van de groenstructuur tot stand te kunnen brengen. Om meer differentiatie in de woningvoorraad van Tilburg-Noord aan te kunnen brengen, zal het groen op sommige plaatsen echter noodgedwongen ingeperkt moeten worden. Dit geldt bijvoorbeeld voor het aan het plangebied grenzende ontwikkelgebied 'Quirijnboulevard'. De groenfunctie binnen dit plan wordt echter in kwalitatieve zin versterkt tot een hoogwaardig park.



4.2.5 Verkeer en parkeren

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 Vlashofflaan (voorlopig GOW), de Sweelincklaan, de Heikantlaan en de Stokkassellaan. De overige straten in Tilburg-Noord zijn aangewezen als 30 km/h gebied. De verkeerscirculatie en de doorstroming in Tilburg-Noord zijn goed te noemen. Tilburg-Noord heeft nagenoeg niet te kampen met parkeerproblemen. Om dit zo te houden, dienen nieuwe bouwinitiatieven aan de gemeentelijke parkeernormering te voldoen.

4.3 Beschermd Stadsgezicht Heikant

Binnen het beschermd stadsgezicht wordt vanuit cultuurhistorisch oogpunt onderscheid gemaakt tussen enerzijds het gedeelte van het beschermd stadsgezicht dat gelegen is langs de 'oude lintbebouwde structuur' en anderzijds het gedeelte gelegen 'achter de lintbebouwde structuur'. Het gedeelte achter de lintbebouwde structuur omvat percelen waarbij de bebouwing en het gebruik van invloed kunnen zijn op het gedeelte van het vanuit cultuurhistorisch oogpunt belangrijkste gebied. Echter vanuit cultuurhistorisch oogpunt gezien geldt voor dit gedeelte een minder strak regime dan t.o.v. het gedeelte gelegen langs het oude lint. Binnen de bebouwingsregeling is tussen beide gebieden dan ook een onderscheid gemaakt in bebouwingsmogelijkheden.

Het gedeelte behorende tot de oude lintbebouwde structuur gaat in principe uit van een zogenaamd 'bouwverbod' met uitzondering van de regeling voor het bouwen op of boven openbaar gebied, de aan- en bijgebouwen regeling en de regeling voor bouwwerken, geen gebouw zijnde zoals is opgenomen in de artikelen 3.1. t/m 3.18 van de voorschriften.

Via een stelsel van vrijstellingen is naargelang het cultuurhistorisch belang als monument, beeldbepalend, beeldondersteunend, indifferent en beeldverstorend, een beperkte tot ruimere vrijstellingmogelijkheid opgenomen. Als voorwaarden zijn opgenomen dat de cultuurhistorische waarden van het gebied niet mogen worden aangetast en dat de monumentencommissie gehoord dient te worden en een positief advies moet uitbrengen.

Ten aanzien van het gebied gelegen achter de oude lintbebouwde structuur wordt uitgegaan van de bebouwingsregeling zoals opgenomen in artikel 3 van de voorschriften en zoals deze gelden in het overige deel van het bestemmingsplan. Het zogenaamde 'bouwverbod' geldt dus niet voor dit gedeelte van het beschermd stadsgezicht. Vanwege de ligging binnen het beschermd stadsgezicht is echter als voorwaarde wel opgenomen dat bouwvergunning pas kan worden verleend nadat de monumentencommissie is gehoord en een positief advies heeft uitgebracht omtrent het bouwplan.

4.4 Uitgangspunten plansystematiek

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

De gebiedsgerichte bestemmingen in het plangebied zijn:

- Wonen (W) voor grondgebonden woningen en Wonen Gestapeld (WS) voor gestapelde woningbouw;
- Binnenwijkse Bedrijventerreinen (BB) voor bedrijvigheid aan de Von Suppestraat, Benatzkystraat, Dostalstraat, Eilenbergstraat, Leharstraat en de Lannerstraat.
- Maatschappelijke Doeleinden (M) voor onder andere de scholen in het plangebied;
- Verkeersdoeleinden (V), (V+), (VV) en (VW) voor het openbaar gebied en het Wilhelminakanaal;
- Openlucht recreatie en sportvoorzieningen (O) voor parken en dergelijke;
- Rustplaats (R) voor de begraafplaats aan het Schumanpad;
- Gemengde Doeleinden (G) voor diverse locaties;
- Utiliteitsvoorziening (U) voor nutsgebouwtjes;
- Groenvoorzieningen (Gr) voor structureel groen in de wijk;

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

Voor de beheerbestemmingsplannen is de plansystematiek ontwikkeld. In de systematiek is een hoofdstructuur voor de oude gebieden aangewezen (de linten). Deze straten zijn over het algemeen belangrijke verkeersaders en kennen grote mate van functiemenging. Hier is ook de grootste dynamiek

aanwezig en zou verdichting kunnen plaatsvinden. In Heikant zijn deze linten niet aanwezig en is er derhalve geen sprake van een ruimtelijke hoofdstructuur in de zin van de plansystematiek.

5. Milieuverantwoording

5.1 Algemeen

In deze paragraaf wordt uitgelegd hoe de wettelijke kaders en het gemeentelijk milieubeleid een rol hebben gespeeld bij het opstellen van de planvoorschriften. De volgende onderwerpen worden beschreven: Milieuhinder bedrijven, Bodem, Geluid, Lucht, Afval, Energie, Water, Groen en natuur, Externe veiligheid, Gezondheid, Mobiliteit, Ruimtegebruik en Archeologie. Het onderhavige bestemmingsplan is een formalisering van de huidige stedenbouwkundige situatie binnen het plangebied. Er zijn binnen het bestemmingsplangebied geen locaties waar nieuwe ontwikkelingen verwacht worden. Binnen het plangebied zullen derhalve geen locaties zijn waar zonder nadere procedure afgeweken kan worden van de huidige feitelijke situatie. Hierdoor zijn er geen essentiële veranderingen van het aantal woningen te verwachten en daarmee samenhangende geen essentiële veranderingen van de verkeersstromen. Binnen het plangebied zijn hoofdzakelijk woonbestemmingen aanwezig.

5.2 Milieuhinder bedrijven

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3 Bodem

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

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

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

5.4 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.

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 bestaat derhalve vanuit akoestisch oogpunt geen bezwaar tegen dit beheerbestemmingsplan.

5.5 Luchtkwaliteit

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.

5.6 Geur

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

Voor een aantal categorieën bedrijven is dit algemene geurbeleid geconcretiseerd in de Nederlandse emissie Richtlijn lucht (NeR). Voor zover een 'dosis-effectrelatie' (de relatie tussen de geuremissie bij het bedrijf en de hinder voor omwonenden) voor een bedrijfscategorie is vastgesteld zijn voor die bedrijven 'normen' vastgesteld waarbij hinder kan worden verwacht. Voor de overige categorieën bedrijven zal dit moeten worden vastgesteld door specifiek geuronderzoek. Aangezien de NeR een formele richtlijn is, en bovendien een concrete vertaling vormt van het algemene beleidskader, dient hier bij ruimtelijke plannen bij te worden aangesloten.

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

Het volgende bedrijf heeft volgens het besluit melkveehouderijen milieubeheer een geurcontour. Het gaat om H.L.A.T. Biemans aan de Rugdijk 18. Op dit bedrijf worden 18 geiten gehouden. Voor deze bedrijven geldt een minimale afstand van 50 meter tot woningen van derden of andere gevoelige objecten. Er dient gemeten te worden vanaf het bedrijfsmatige onderdeel.

5.7 Afval

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

- vermindering gebruik van materialen door flexibel en demontabel te bouwen;

- gebruik van secundaire en her te gebruiken grondstoffen;
- toepassing herbruikbare materialen met hoge restwaarde.

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

5.8 Energie

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

Bij nieuwbouwplannen in het plangebied moet rekening gehouden worden met:

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

5.9 Water

5.9.1 Waterhuishouding: bestaande situatie

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

Heikant is ongeveer 167 ha groot, en is overwegend woongebied. De terreinhoogte varieert van ca. 12,50 m + NAP in het noordelijk deel, tot 13,50 m + NAP in het zuidelijk deel.

Uit het globaal onderzoek Beheerbestemmingsplannen Gemeente Tilburg, GEOFOX, 23 oktober 2006, blijkt dat de bodemopbouw bestaat uit overwegend zand, waarin zwakzandige leemlenzen met een dikte van meer dan 1,0 m voorkomen. Dit zijn matig tot goed doorlatende grondlagen. In het westelijk deel van dit plangebied komt over het algemeen vaker sterk zandige leemlenzen voor, dikker dan 1,0 m.

De maatgevende grondwaterstand bedraagt in het zuidoostelijk deel ongeveer 11,70 m + NAP, en verloopt naar 11,30 m + NAP in het noordwestelijk deel. De gemiddelde grondwaterstand bedraagt ongeveer 10,60 m + NAP.

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

Het Wilhelminakanaal grenst aan het plangebied aan de zuidzijde, met een streefpeil van 12,55 m + NAP. Tweede alarmfase hoog water treedt in bij 12,85 m + NAP; tweede alarmfase laag water treedt in bij 12,35 m + NAP. Dit kanaal heeft een belangrijke transportfunctie en een beperkte waterhuishoudkundige functie inzake het plangebied. De bodem is niet volledig waterdicht, waardoor het, zij het in geringe mate, invloed heeft op het grondwater. Het waterschap De Dommel beheert de waterkwaliteit; Rijkswaterstaat is de beheerder van de waterkwantiteit.

In aan de zuidzijde van het plangebied ligt de Heikantlaan-vijver, tussen de Heikantlaan en de Hoffmanlaan, ter hoogte van het Von Weberpad. Deze waterpartij is grondwaterafhankelijk en maakt deel uit van het park. De gemeente heeft deze waterpartij in beheer en onderhoud.

Aan de oostzijde, deels binnen het plangebied ligt de Quirijnboulevard. Daar zijn recentelijk een aantal retenderende / infiltrerende vijvers aangelegd. Deze waterpartijen zijn in principe droog en verzamelen het hemelwater uit het afgekoppeld oppervlakken nabij het Quirijnstokpark.

5.9.2 Riolering: bestaande situatie

In de bestaande situatie is een gemengd rioolstelsel aanwezig binnen het plangebied. Het plangebied is in de bestaande situatie volledig gerioleerd.

Al het afvalwater stroomt af onder vrij verval naar de zuiveringinstallatie Tilburg, in beheer van het waterschap De Dommel. Aan de noordzijde zijn een tweetal lozingspunten aanwezig waarop drukriolen het afvalwater van de buitengebieden lozen.

Ten noorden en net buiten van het plangebied, ter hoogte van de Rugdijk, ligt de droge retentievijver Rugdijk. Dit open rioolbassin doet dienst als waterberging voor het gemengde stelsel van heel Tilburg Noord. Deze voorziening treedt in werking als het waterpeil 12,60 m + NAP bereikt en ledigt zich onder vrijverval, als het waterniveau in het gemengde stelsel daalt. Dit rioolbassin is in beheer van de gemeente.

Buiten Heikant en aan de andere kant van het Wilhelminakanaal, ligt het open rioolbassin Quirijnstoklaan, onder de Quirijnstokbrug. Dit bassin dient als waterberging voor het regenwater stelsel van het de kruising Ringbaan Oost - Quirijnstoklaan. De vijver kan theoretisch ook water bergen uit het gemengde stelsel van Heikant. Deze voorziening treedt in werking zodra het waterniveau hoger is dan het bodempeil (12,00 m + NAP), en ledigt zich onder vrijverval via het gemengde rioolstelsel in Heikant, als het waterniveau in het gemengde stelsel daalt. Het waterniveau van gemengde rioolstelsel in Heikant is zelden zo hoog, dat de bergingscapaciteit van deze vijver aangesproken wordt vanuit Heikant. Dit rioolbassin is in beheer van de gemeente.

5.9.3 Duurzame omgang met regenwater

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 Tilburg Noord als speerpuntlocatie aangeduid, met als prioriteit afkoppelen van hemelwater, infiltratie en vergroening.

De aanpak bij elk plan is maatwerk. Het afkoppelplan in de flats van de Schubertstraat is er een voorbeeld van. Met de herinrichting van het Quirijnstokpark en samen met de nieuwbouw, is het hemelwater van de verharde oppervlakten op de droge infiltratie- / retentievijvers in het park aangesloten.

5.9.4 Overleg Waterschap en Rijkswaterstaat

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 rekening houdend met de Europese Kader Richtlijn Water (KRW), waarin wateren dienen te zijn onderverdeeld naar typologie. Hierbij is aquatische ecologie een prominent item.

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 *Keur waterkeringen en oppervlaktewateren waterschap Brabantse Delta* (d.d. 29 juni 2005).

Uit de Keurkaarten blijkt dat het op de zuidgrens van het plangebied gelegen Wilhelminakanaal een *Keurbeschermingsgebied* is. Tevens liggen er twee *Keurbeschermingsgebieden*, waarvan één deels binnen het plangebied op de noordgrens. Het is gesitueerd ten zuiden van de droge retentievijver ter hoogte van de Rugdijk als beschreven onder *Riolering*.

Langs het Wilhelminakanaal is op bepaalde trajecten een ecologisch verbindingzone geprojecteerd. Deze is opgenomen in de *Visie op de ecologische functie van de Brabantse Rijkswateren* (Rijkswaterstaat Noord-Brabant, 2001) en in de partiele herziening van het *Waterhuishoudingplan 2* (2003-2006). Zie verder de plankaart.

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).

Op waterstaatkundig gebied hebben zowel het Rijk als het waterschap bevoegdheden en voorschriften ten aanzien van het uitvoeren van werken. Deze liggen verankerd in onder andere de Wet beheer rijkswaterstaatwerken (Wbr) en het Binnenvaart Politie Reglement (Bpr). Vrijwel alle werken in/ op/ langs/ aan en over het kanaal, binnen de beheersgrenzen vallen onder de Wbr en zijn vergunningplichtig.

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 beleavings-, ecologische, economische en recreatieve waarde van water.

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

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.

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

De waterparagraaf voor een beheerbestemmingsplan is omschrijvend.

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

Het plan is voorgelegd aan de waterbeheerders, waterschap De Dommel, via e-mail d.d. 27 november 2006, en aan Rijkswaterstaat, via e-mail van 30 oktober 2006. Daarbij is de opzet van dit beheerbestemmingsplan toegelicht, en de opgestelde waterparagraaf voorgelegd. Zowel De Dommel als Rijkswaterstaat leverden op- en aanmerkingen / een voorlopig wateradvies aan, als reactie op het concept. Deze opmerkingen zijn verder zo veel mogelijk verwerkt in de definitieve waterparagraaf en de plankaart.

De wens van De Dommel om toekomstige ontwikkelingen in en rondom het plangebied op te nemen, leiden niet tot wijzigingen in deze waterparagraaf, aangezien deze omschrijvingen niet horen bij een beheerbestemmingsplan, maar bij de erbij behorende wijziging van het bestemmingsplan.

De aanleg van een secundaire afwateringsstructuur, oftewel de zogenaamde *blauwe aders*, is onderwerp van studie in de vigerende planperiode van het *Gemeentelijke Rioleringsplan*. De aanleg van deze regenwater leidingen is onderdeel van de duurzame aanpak tegen wateroverlast. In de actuele *Basis Rioleringsplan* is de noodzaak van deze afwatering in Heikant echter niet aangetoond.

De Dommel en Rijkswaterstaat stemmen verder in met deze waterparagraaf. Dit alles en in het bijzonder hun wateradvies, is verwoord in de brief van De Dommel met kenmerk U-06-05848, d.d. 8 december 2006, en de brief van Rijkswaterstaat met kenmerk DNB/2007/845, d.d. 1 februari 2007. De Dommel en Rijkswaterstaat 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.

5.10 Groen en natuur

Op basis van de nota 'Binnenstedelijk groen' hebben waardevolle bomen 'type A en B' een beschermzone met een straal van respectievelijk 5 en 8 meter. Nieuwe bebouwing zal op minimaal 5 respectievelijk 8 meter afstand van deze bomen moeten blijven.

Het beleid met betrekking tot het openbaar groen is verwoord in het groenstructuurplan. Dit plan geeft een lange-termijnvisie op beheer en inrichting van de openbare ruimte, met speciale aandacht voor het groene materiaal. Daarbij is zowel een functionele als een ruimtelijke ingang gekozen. Ook is het Streekplan van de provincie Noord Brabant van toepassing. De Tilburgse groenstructuur wil een samenhang creëren tussen de veelheid van milieus en daarom moet zorgvuldig worden omgegaan met de hoofdlijnen voor de stad. Dit komt tot uitdrukking in:

- Een duurzaam ecologisch raamwerk;
- Een samenhangend netwerk van lange lijnen;
- Strategische plekken, als knopen van het stadsweefsel.

5.11 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.

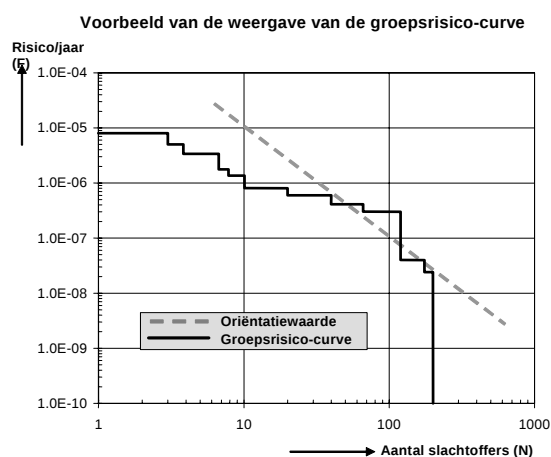
Plaatsgebonden risico

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 groeps-grote 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% letaliteitsgrens, ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden.



Grafiek 1: groepsrisico met fN-curve en oriëntatiewaarde.

Verantwoordingsplicht

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

Algemeen

Het betreft hier een beheerbestemmingsplan, wat inhoudt dat geen wijzigingen plaatsvinden ten opzichte van de bestaande situatie. Het is hierdoor niet nodig te toetsen aan het groepsrisico.

Inrichtingen

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

Bedrijven binnen het plangebied met een risicocontour:

- PNEM Aardgasdistrictstation

In het plangebied Heikant bevindt zich een aantal aardgasdistrictstations (beheerder: Essent):

- Zellerstraat 2
- Schubertstraat 680
- Mozartlaan 767
- Bachlaan 196

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

- Ruco Sport

In deze inrichting aan de Lijnsheike 11 wordt consumentenvuurwerk verkocht. Overeenkomstig het Vuurwerkbesluit dient een veiligheidsafstand van 8 meter in acht gehouden te worden.

- BP LPG-tankstation

Aan de Heikantlaan 10 bevindt zich een LPG-tankstation. De grootte van het plaatsgebonden risico is afhankelijk van de doorzet aan LPG op jaarbasis. De doorzet van het tankstation is thans niet gelimiteerd. Echter het overgrote deel van LPG-tankstations in Nederland hebben een doorzet van < 1500 m³/jaar. Voor Tilburg is aangenomen dat de contour voor het plaatsgebonden risico maximaal 110 meter zal zijn. Voor tankstations met verkoop van LPG gelden de volgende standaarden volgens de bij het BEVI behorende ministeriële regeling.

Jaarlijkse doorzet [m ³]	10 ⁻⁶ contour [m]	Invloedsgebied GR [m]	Aantal personen per hectare GR
< 1000	45	150	
1000 - 1500	110	150	
> 1500	QRA	QRA	QRA
Ongelimiteerd: beschouwen als tankstation met doorzet tot 1500 m ³ , indien doorzet gedurende minimaal 3 aaneengesloten jaren minder dan 1500 m ³ heeft doorgezet.			

Bedrijven buiten het plangebied met een risicocontour:

- Algemene brandstoffen compagnie

Aan de Goirkekanaaldijk 28 bevindt zich een aardgastankstation. Het RIVM heeft een onderzoek uitgevoerd naar de externe veiligheidsafstanden voor aardgasvulstations. Uit het onderzoek blijkt dat het plaatsgebonden risico 10⁻⁶ voor de afleverzuil 16 meter bedraagt.

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. Heikant valt niet binnen de plaatsgebonden risicocontouren van het vervoer van gevaarlijke stoffen in Tilburg. 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. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van de vervoerde gevaarlijk stoffen over de spoorlijn.

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.

Evenementen

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

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

Hoge druk aardgasleidingen

Langs het Wilhelminakanaal lopen twee aardgastransportleidingen van ieder 12" en 40 bar door het plangebied. Voor de aardgasleiding dient nagestreefd te worden tenminste de toetsingsafstand van 30 meter aan weerszijden van de leiding tot de bebouwing aan te houden. Planologische, technische en economische belangen kunnen echter een kleinere afstand dan de toetsingsafstand rechtvaardigen. In dergelijke gevallen dient tenminste een bebouwingsvrije zone van 4 meter aan weerszijden van de leiding aangehouden te worden. Deze afstand geldt voor bedrijven en kantoren met minder dan 50 personen. Als het aantal werknemers hoger is dan moet voldaan worden aan 14 meter.

5.12 Gezondheid

Bij de plannen moet rekening gehouden worden met gezondheidsaspecten, het zich wel bevinden in de omgeving. Hiervoor dient bij grotere plannen de Gezondheidseffectscreening Milieu en gezondheid worden uitgevoerd. Bij de materiaalkeuze en bij het nemen van isolatie- en ventilatiemaatregelen moet de kwaliteit van het binnenmilieu voorop staan.

5.13 Mobiliteit

Het mobiliteitsbeleid is verankerd in het Tilburgse Verkeers- en Vervoersplan (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 geacommodeerd op de hoofdnetten voor auto, fiets, openbaar vervoer en goederenvervoer. Sturing vindt plaats door te wisselen in aanbod, kwaliteit en prijs van voorzieningen. Maar ook aan vraagbeïnvloeding in de vorm van mobiliteitsmanagement wordt aandacht besteed.

De vormgeving van verblijfsgebieden moet ingericht zijn op het 'gastenverblijf' voor gemotoriseerd verkeer en voor 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. Ambities in relatie tot leefbaarheid richten zich op het reduceren van geluidsoverlast en luchtverontreiniging. Tevens is het vizier gericht op minder ruimtebeslag en barrièrewerking door auto-infrastructuur.

5.14 Ruimtegebruik

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

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

5.15 Archeologie

Indien activiteiten gaan plaatsvinden die het nog onverstoorde bodemarchief aantasten, moet tijdig een Standaard Archeologische Inventarisatie (SAI) worden verricht. Op basis van een dergelijk onderzoek kan worden bepaald wat de waarden zijn en of vervolgonderzoek (bijvoorbeeld in de vorm van een Aanvullende Archeologische Inventarisatie en/of Onderzoek resp. A.A.I of A.A.O) noodzakelijk is.

6 Juridische regelgeving, functioneel en ruimtelijk beheer

6.1 Algemeen

Het voornemen om met een beperkt aantal grote bestemmingsplannen het gehele grondgebied van de gemeente te bestrijken, is een uitgangspunt van de "Ruimtelijke Structuurvisie Tilburg: 2020". Daarbij is uitgegaan van op de huidige inzichten toegesneden globale plannen, die inhoudelijk en qua regelgeving op elkaar afgestemd zijn.

Voor plangebieden in de bestaande stad gaat het in principe om "beheerplannen", waarbij het wel in onderdelen kan gaan om te (her)ontwikkelen "veranderingsgebied".

In paragraaf 6.3 (functioneel beheer) en in paragraaf 6.4 (ruimtelijk beheer), vindt de planopzet enerzijds plaats vanuit het aspect "gebruik" of functie en anderzijds vanuit de aspecten "beeld" of ruimte.

Bij het aspect 'functie' zal het beheer zich meer dan voorheen moeten bekommeren om de integratie ruimtelijke ordening - milieu. In het plan moet een afweging plaatsvinden van de verenigbaarheid van activiteiten. De milieuwetgeving 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.

6.2 Indeling van de voorschriften

De indeling van de voorschriften is als volgt:

Paragraaf I 'Algemene en technische bepalingen'

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

Paragraaf II 'Bouw- en gebruiksvoorschriften'

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

Paragraaf III 'Bestemmingsbepalingen'

Het plangebied is belegd met twee typen bestemmingen: de gebiedsgerichte en de perceelsgerichte bestemmingen. Gebiedsgerichte bestemmingen zijn de ook voorheen gebruikelijke bestemmingen voor grotere plangebieden (Centrumdoeleinden, Gemengde doeleinden, Bedrijven, Wonen etc.). Perceelsgerichte bestemmingen wijken af van een gebiedsbestemming en worden als een 'dubbelbestemming' op het betrokken perceel gelegd (de gebiedsbestemming blijft op die plek dus intact).

Op de plankaart zijn gebiedsgerichte en perceelsgerichte bestemmingen te herkennen aan de grotere respectievelijk kleinere lettercodes.

In het plan zijn de volgende gebiedsgerichte bestemmingen opgenomen:

- a. Openlucht recreatie, sport en groenvoorzieningen 'O';
- b. Binnenwijkse Bedrijventerrein 'BB';
- c. Woondoeleinden 'W' en woondoeleinden gestapeld "WS";
- d. Verkeer en vervoer 'V' en 'V+';
- e. Verkeer en verblijf 'VV';
- f. Waterverkeer. Vervoer en verblijf 'VW';
- g. Maatschappelijke doeleinden 'M';
- h. Groenvoorzieningen 'GR'.
- i. Gemengde doeleinden 'G'

- j. Utiliteitsvoorzieningen 'U';
- k. Rustplaats 'R'.

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

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

Paragraaf IV 'Aanvullende bepalingen'

Deze paragraaf bevat voorschriften ten aanzien van de volgende aspecten:

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

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

6.3 Functioneel beheer

6.3.1 Algemeen

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

6.3.2 Detailhandel

Het uitgangspunt van het gemeentelijke detailhandelsbeleid (*nota Ruimte voor Detailhandel*, 2002) is *een bijdrage te leveren aan versterking en verbreding van de detailhandel in de buurten, in de wijken, in de dorpen, in de binnenstad en in de werkgebieden teneinde de werkgelegenheid te versterken en de inwoners van 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 op *plankaart D 'Spreiding detailhandelsvoorzieningen'* als volgt uitgewerkt: het Wagnerplein is aangemerkt als winkelcentrum.

Binnen de bestemming "wonen" is met een binnenplanse vrijstelling mogelijk om maximaal 100 m² te gebruiken voor detailhandelsdoeleinden. Met deze constructie wordt beoogd de monofunctionaliteit van woonwijken te doorbreken. Het maximum van 100 m² leidt ertoe dat slechts sprake kan zijn van kleinschalige winkels zoals een buurtwinkeltje, welke een geringe verkeersaantrekkende werking kent. Dergelijke winkels zijn op bepaalde locaties derhalve gewenst. Omdat een dergelijke situatie slechts kan plaatsvinden wanneer een binnenplanse vrijstelling wordt verleend blijft de regie in handen van de gemeente en kunnen ongewenste vestigingen geweerd worden.

6.3.3 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. Een nieuwe vestiging van een horecagelegenheid wordt slechts middels wijzigingsbevoegdheid toegelaten waarbij spreiding wordt beoogd, afhankelijk van zwaarte en omvang van de vestiging in relatie tot de typologie van het gebied. Binnen de planvoorschriften wordt hiervoor verwezen naar de bij de voorschriften behorende Plankaart B '*Lijnstructuur horeca*'. In het plangebied is het gebied Leharstraat - Lijnsheike - De Schans aangemerkt als lijnstructuur. Hier komen diverse horecagelegenheden voor.

6.3.4 Kantoren

Het gemeentelijk kantorenbeleid is vastgelegd in de nota 'Ruimte voor kantoren' (zie ook de afzonderlijk bijlage met samenvatting gemeentelijk beleid).

Conform het bij de voorschriften gevoegde *plankaartje E 'kantoorlocaties'* is het niet mogelijk om binnen het plangebied nieuwe grootschalige kantorenlocaties te ontwikkelen.

De op dit moment aanwezige kantoorfuncties binnen het plangebied, zijn indien voorkomend, nader op de plankaart aangeduid binnen een andere bestemming door middel van een arcering en de perceelsgerichte bestemming "k".

Kleinschalige kantoorontwikkelingen (tot 250m² b.v.o. per functionele eenheid met een maximum van 700m² b.v.o. per bestemmingsvlak) zijn, indien voorkomend, binnen de bestemming 'G' toegestaan mits voldaan wordt aan o.a. de parkeernorm.

Binnen het plangebied zijn op basis van de 'nota grote panden' geen straten aangewezen waar volledige onttrekking van grote woonpanden aan de woonbestemming ten behoeve van kantoren is toegestaan.

6.3.5 Bedrijven

In het plangebied zijn diverse locaties als binnenwijkse bedrijventerreinen bestemd.

Vestiging c.q. uitbreiding van (nieuwe) bedrijven is binnen de daarvoor aangewezen bestemmingen slechts toelaatbaar tot de daarvoor aangegeven milieucategorie welke blijkt uit de bestemmingsomschrijving.

Als bijlage is een zogenaamde bedrijvenlijst met toelichting toegevoegd die onderdeel uitmaakt van de bestemmingsplanvoorschriften. Deze lijst is bedoeld als hulpmiddel voor het bepalen van welke bedrijven, met de daarbij behorende opslagen en installaties, zich binnen het plangebied mogen vestigen en waar dit, mede gelet op de aangegeven afstanden t.o.v. woningen, binnen het plangebied zijn toegestaan. De lijst is afgeleid van de bedrijvenlijst die als bijlage hoort bij 'Bedrijven en milieuzonering', een uitgave van het VNG. Uitbreidingsmogelijkheden zijn behoudens de genoemde categorie-indeling ook fysiek beperkt door de bebouwingsregeling. Uitbreiding (meer dan 10%) is niet toelaatbaar, indien het bedrijf de maximaal toelaatbare milieucategorie overschrijdt.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om vrijstelling te verlenen van de categorie-indeling van bedrijven tot ten hoogste één categorie hoger dan voor de betreffende locatie is opgenomen, mits dit uit milieutechnisch oogpunt mogelijk is.

6.3.6 Voorzieningen

De in het plangebied voorkomende voorzieningen zoals scholen, medische voorzieningen, buurthuizen en andere maatschappelijke voorzieningen zijn als 'maatschappelijke doeleinden' bestemd.

6.3.7 Wonen

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

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

Voor de situering van gestapelde woningbouw vindt koppeling aan de Woonvisie (februari 2002) plaats. Onderscheid wordt gemaakt tussen bebouwing langs de 'hoofdstructuur oude gebieden' (zijnde de linten binnen de 'oude stad' - binnen de Ringbanen) en de 'hoofdstructuur nieuwe gebieden' c.q. overige gebieden.

De 'hoofdstructuur oude gebieden' komt binnen het plangebied 'Heikant' niet voor.

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

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

Wel worden hierop de volgende uitzonderingen gemaakt:

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

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

6.3.8 Verkeersbestemmingen

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

Vanwege het feit dat het verkeersbeleid enorm in beweging is, hetgeen zich uit in verkeerscirculatieplannen, openbaar vervoer plannen, fietsplannen en parkeerplannen, wordt het bestemmingsplan niet als instrument 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 openbaar gebied met de bestemming 'V', 'V+', 'VV' 'GR' en 'O' is het toegestaan de gronden te gebruiken voor markten, circussen, kermissen, evenementen, braderieën e.d.

6.3.9 Structureel groen en natuur

Het beleid met betrekking tot openbaar groen is neergelegd in het groenstructuurplan. Tevens is van toepassing het Streekplan Noord-Brabant en de 'Streekplanuitwerking Stadsregio Tilburg'. Grootchalige groenvoorzieningen zoals parken hebben de bestemming 'Openluchtrecreatie en sport' gekregen. Deze bestemming geldt ook voor grootchalige niet-openbare groenvoorzieningen zoals sportcomplexen en volkstuincomplexen.

Structureel groen binnen het plangebied wordt aangeduid met de bestemming 'groenvoorzieningen' (GR). De ecologische verbindingszone langs het Wilhelminakanaal is als zodanig op de plankaart aangegeven. Waar mogelijke zullen de oevers in overleg met Rijkswaterstaat worden heringericht om ecologisch beheer mogelijk te maken.

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

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

6.3.10 Water

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

Het Wilhelminakanaal grenst aan het plangebied aan de zuidzijde, met een streefpeil van 12,55 m + NAP. Tweede alarmfase hoog water treedt in bij 12,85 m + NAP; tweede alarmfase laag water treedt in bij 12,35 m + NAP. Dit kanaal heeft een belangrijke transportfunctie en een beperkte waterhuishoudkundige functie. De bodem is niet volledig waterdicht, waardoor het, zij het in geringe mate, invloed heeft op het grondwater. Het waterschap De Dommel beheert de waterkwaliteit; Rijkswaterstaat is de beheerder van de waterkwantiteit.

Aan de zuidzijde van het plangebied ligt de Heikantlaan-vijver, tussen de Heikantlaan en de Hoffmanlaan, ter hoogte van het Von Weberpad. Deze waterpartij is grondwaterafhankelijk en maakt deel uit van het park. De gemeente heeft deze waterpartij in beheer en onderhoud.

Aan de oostzijde, net buiten het plangebied ligt de Quirijnboulevard. Daar zijn recentelijk een aantal retenderende / infiltrerende vijvers. Deze waterpartijen zijn in principe droog en verzamelen het hemelwater uit het afgekoppeld oppervlakken nabij het Quirijnstokpark.

In de bestaande situatie is een gemengd rioolstelsel aanwezig binnen het plangebied. Het plangebied is in de bestaande situatie volledig gerioleerd.

Al het afvalwater stroomt af onder vrij verval naar de zuiveringinstallatie Tilburg, in beheer van het waterschap De Dommel. Aan de noordzijde zijn een tweetal lozingspunten aanwezig waarop drukriolen het afvalwater van de buitengebieden lozen.

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

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

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

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.

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

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

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

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

Het onder b. bedoelde gebruik is d.m.v. een algemene vrijstelling mogelijk gemaakt in artikel 26, lid 11 van de voorschriften.

Voor het onder c. bedoelde gebruik is vrijstelling mogelijk op grond van artikel 26, lid 9 van de voorschriften.

Het onder d. bedoelde incidentele gebruik is opgenomen in de functie-omschrijvingen 'openluchtrecreatie en sport' en in 'recreatie en sport' in de artikelen 7.6 en 7.7 van de voorschriften. Dit incidenteel gebruik is toegestaan met een frequentie van maximaal eenmaal per kwartaal gemiddeld, met dien verstande dat voor de stadssporthal en de kunstijsbaan aan de Stappegoorweg een frequentie is toegestaan van gemiddeld eenmaal per maand.

6.3.12 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.

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.

Binnen de nieuw op te stellen bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met bestaande verkooppunten en opslagen van consumentenvuurwerk en indien voorkomend binnen het plangebied met de opslag van professioneel vuurwerk.

Op de plankaart is (indien voorkomend) ter plaatse van de bestaande verkooppunten en opslagen van consumentenvuurwerk de aanduiding "verkoop en opslag consumentenvuurwerk toegestaan" opgenomen. Burgemeester en wethouders kunnen voor nieuw te vestigen verkooppunten 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.

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

Op het adres Lijnsheike 11 wordt vuurwerk verkocht. Op de plankaart is hiervoor een perceelsgerichte aanduiding opgenomen met als omschrijving 'verkoop en opslag consumentenvuurwerk toegestaan'.

6.4 Ruimtelijk beheer

6.4.1 Relatie met de bouwverordening

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.

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

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

In afwijking van de algemene regeling wordt op een aantal op de plankaart aangegeven situaties alleen gewerkt met voor de specifieke locatie aangegeven maximale hoogten en maximale bebouwingspercentages. Deze regeling is nader uitgewerkt onder 6.4.9 '*Afwijkend bouwregime in bijzondere bebouwingssituaties*'.

Ook wordt in afwijking van deze algemene regeling ten aanzien van *beschermde stadsgezichten* een afwijkende regeling in het bestemmingsplan opgenomen. Met name is een specifieke regeling, afwijkend van de stedenbouwkundige regeling in de bouwverordening, nodig vanwege de instandhouding van de karakteristieke en met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur. Deze regeling is nader uitgewerkt onder 6.4.10 '*Regeling m.b.t. Beschermd Stadsgezicht*'.

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

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

6.4.3 Vrijstelling van de verplichting om te bouwen in de voorgevelrooilijn

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

- a. kerken e.d., stadskantoren, brandweerkazerne, schouwburgen, theaters (bestemming "C", "G", "B", of "m");
- b. winkels / winkelpassages /-centra (bestemming "C", "d" of "p");
- c. parkeergarages (bestemming "P");
- d. woningen in gestapelde bebouwing, verzorgingstehuizen of -flats (bestemming "WS", "C", "G");
- e. kantoren c.a.;
- f. scholen e.d., bibliotheek, verpleegtehuizen (bestemming "m");
- g. sporthal, overdekt zwembad, snookercentrum, bioscoop (bestemming "r");

6.4.4 Bouw- en afschuiningshoogten

Bouwhoogte.

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

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

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

Afschuiningshoogte.

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

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

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

Aanvullend op deze regeling dient langs de 'hoofdstructuur oude en nieuwe gebieden' echter rekening te worden gehouden met de bestaande hoogte van de belendingen in de voorgevelrooilijn. Hierbij dienen de volgende uitgangspunten in acht te worden genomen:

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

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

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

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

6.4.5 Vrijstelling afwijkende bouwhoogte

Vrijstelling voor een hogere bouwhoogte is in principe mogelijk

De vrijstellingsmogelijkheid is opgenomen in art. 3.25 van de voorschriften.

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.

6.4.6 Achtergevelrooilijn

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

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

De achtergevelrooilijnen zijn op de plankaart aangegeven.

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

6.4.7 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:

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

Voor overige vrijstellingsmogelijkheden zie art. 4.12.3 van de voorschriften.

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

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

6.4.8 Regeling bijgebouwen

Ook de bijgebouwenregeling (waaronder aan- en uitbouwen) is mede afgeleid van de bouwverordening en gerelateerd aan de functie c.q. de bestemming. De regeling is alleen relevant voor het bouwperceelsgedeelte achter de achtergevelrooilijn en voor het gedeelte van het zijperceel voor zover niet gelegen vóór de voorgevelrooilijn. In beginsel is de regeling voor alle functies gelijk:

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

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

- a. bij woningen blijft 60 m² oppervlakte aan bijgebouwen en/of aan-/uitbouwen het maximum mits het perceel niet groter is dan 1000 m². Bij perceelsoppervlakten tussen 1000 m² en 2000 m² geldt als maximum 80 m² en bij percelen vanaf 2000 m² geldt 100 m² oppervlakte aan bijgebouwen en/of aan-/uitbouwen als maximum;
- b. voor andere functies dan wonen kan behoefte bestaan aan een groter oppervlak en/of laat de schaal, c.q. pluriformiteit van bebouwing of functies dit toe. Bij overige functies wordt een groter bebouwd oppervlak mogelijk, m.n. de regeling betreffende de onbebouwd blijvende terreingedeelten wordt dan nadrukkelijker de objectieve begrenzer.
- c. ook kan met vrijstelling de afschuiningshoek vervallen. Hierbij dient de concrete situatie te worden beoordeeld.

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

- a. het bepaalde in artikel 5 van de voorschriften en toestaan dat een (vrijstaand) bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits:

1. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
 2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonende en bedrijven;
 3. de maximale oppervlakte welke in aanmerking komt voor afhankelijke woonruimte 80m² bedraagt;
 4. door de aanvrager een garantieverklaring wordt afgegeven waarin is opgenomen dat, nadat de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen, het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte wordt beëindigd.
- b. Burgemeester en wethouders trekken de vrijstelling, verleend op grond van sub 1, in, indien de bij het verlenen van de vrijstelling bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

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

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

6.4.9 Afwijkend bouwregime in bijzondere bebouwingssituaties

De aan de bouwverordening ontleende bebouwingsregeling is niet van toepassing op bijzondere bebouwingssituaties / verkavelingen die niet zijn ingepast in c.q. geen deel uitmaken van een stroken- of blokverkaveling. Hiervoor geldt een afwijkend bouwregime dat is vastgelegd in artikel 3.2.2 van de voorschriften. Voor deze op de plankaart met een bijzonder bouwregime aangeduide gronden gelden specifieke op de plankaart aangegeven maximale bouwhoogten en maximale bebouwingspercentages. Dit betekent derhalve dat voor deze gronden met name de voorschriften verband houdende met de achtergevelrooilijnen en met de aan voor- en achtergevelrooilijnen gekoppelde bouwhoogten (artikel 3.10 t/m 3.13 en artikel 3.19 t/m 3.26 van de voorschriften) niet van toepassing zijn. Voorbeelden hiervan zijn de grotere complexen voor gezondheidszorg, onderwijs, sport- en recreatie, complexen met appartementen en het bedrijventerrein Kanaalzone.

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

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

6.4.10 Regeling m.b.t. beschermd stadsgezicht

Binnen het beschermd stadsgezicht wordt vanuit cultuurhistorisch oogpunt onderscheid gemaakt tussen enerzijds het gedeelte van het beschermd stadsgezicht dat gelegen is langs de 'oude lintbebouwde structuur' en anderzijds het gedeelte gelegen 'achter de lintbebouwde structuur'. Het gedeelte achter de lintbebouwde structuur omvat percelen waarbij de bebouwing en het gebruik van invloed kunnen zijn op het gedeelte van het vanuit cultuurhistorisch oogpunt belangrijkste gebied. Echter vanuit cultuurhistorisch oogpunt bezien geldt voor dit gedeelte een minder strak regime dan t.o.v. het gedeelte gelegen langs het oude lint. Binnen de bebouwingsregeling is tussen beide gebieden dan ook een onderscheid gemaakt in bebouwingsmogelijkheden.

Het gedeelte behorende tot de oude lintbebouwde structuur gaat in principe uit van een zogenaamd 'bouwverbod' met uitzondering van de regeling voor het bouwen op of boven openbaar gebied, de aan- en bijgebouwen regeling en de regeling voor bouwwerken, geen gebouw zijnde zoals is opgenomen in de artikelen 3.1. t/m 3.18 van de voorschriften.

Via een stelsel van vrijstellingen is naargelang het cultuurhistorisch belang als monument, beeldbepalend, beeldondersteunend, indifferent en beeldverstoring, een beperkte tot ruimere vrijstellingmogelijkheid opgenomen. Als voorwaarden zijn opgenomen dat de cultuurhistorische waarden van het gebied niet mogen worden aangetast en dat de monumentencommissie gehoord dient te worden en een positief advies moet uitbrengen.

Ten aanzien van het gebied gelegen achter de oude lintbebouwde structuur wordt uitgegaan van de bebouwingsregeling zoals opgenomen in artikel 3 van de voorschriften en zoals deze gelden in het overige deel van het bestemmingsplan. Het zogenaamde 'bouwverbod' geldt dus niet voor dit gedeelte van het beschermd stadsgezicht. Vanwege de ligging binnen het beschermd stadsgezicht is echter als voorwaarde wel opgenomen dat bouwvergunning pas kan worden verleend nadat de monumentencommissie is gehoord en een positief advies heeft uitgebracht omtrent het bouwplan.

6.5 Aanvullende bepalingen

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

Enkele **vrijstellingsmogelijkheden** zijn:

- a. geringe afwijking van in het bestemmingsplan genoemde maten en geringe afwijkingen van bestemmingsvlakken;
- b. utiliteitsvoorzieningen;
- c. beroep aan huis in bijzondere gevallen;
- d. zorg- en dienstverlening in plaats van detailhandel;
- e. kantoorvestiging in grote woonpanden;
- f. uitbreiding van horeca III inrichtingen.
- g. Nieuwvestiging vuurwerkverkooppunten

Als **wijzigingsbevoegdheden** kunnen hier vermeld worden:

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

Verder bevat deze paragraaf regelingen ten aanzien van aanlegvergunningen en het stellen van nadere eisen, procedurevoorschriften met betrekking tot het verlenen van vrijstelling, wijzigingsbevoegdheid en nadere eisen, de overgangsbepalingen ten aanzien van het bouwen en gebruik van bouwwerken en percelen met de mogelijkheden tot het verlenen van vrijstelling, de strafbepaling en de naam waaronder het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

7 Welstandsparagraaf

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.

8 Cultuurhistorische paragraaf

8.1 Algemeen

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

- Historische geografie en ontwikkeling van het landschap
- Archeologie
- Objecten en structuren (monumentale objecten, ensembles en gebieden)
- Richtlijnen en voorwaarden

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

Beleidskader:

- Monumentenwet 1988
- Gemeentelijke monumentenverordening
- ArWaTi (concept 2003)

8.2 Heikant

Naar aanleiding van de herziening van het beheersbestemmingsplan (verder plangebied genoemd) is door BILAN-Fontys Hogescholen in 2005 een cultuurhistorisch en archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd; Tilburg, Van den Hoek tot de Rauwe Braken, Tilburg - Heikant Quirijnstok, Archeologisch en cultuurhistorisch bureauonderzoek (2006/167). Dit onderzoek maakt deel uit van een reeks die opgezet is ter begeleiding van de globale herziening van de beheersbestemmingsplannen van de gemeente. Uit het onderzoek blijkt dat in het plangebied met name een aantal locaties voldoet aan bepaalde landschappelijke vestigingsvoorwaarden die de vroege aanwezigheid van mensen doet vermoeden en waarvoor een hoge indicatieve archeologische verwachting geldt. Bovendien blijkt dat het gebied zowel op het vlak van landschappelijke evolutie als op het vlak van urbanisatie een rijke geschiedenis achter de rug heeft. Een belangrijk deel van het gebied bestaat uit het gemeentelijk beschermde stadsgezicht Oude Heikant. Dit gebied is op 25 augustus 1982 als zodanig door de gemeenteraad aangewezen.

Impressie van beschermd stadsgezicht 'De Oude Heikant'



Vanwege de grootte van het gebied en het veelvoud aan informatie wordt in de volgende alinea's volstaan met een globale beschrijving. Voor gedetailleerde informatie wordt verwezen naar het BILANRAPPORT en naar de in deze paragraaf verwerkte redengevende omschrijving van het beschermde stadsgezicht Oude Heikant.

A. Historische geografie en ontwikkeling:

Het plangebied Heikant ligt in Tilburg-Noord, pal ten noorden van het Wilhelminakanaal en de Centaurusweg die tevens de zuidgrens vormen. Aan de oostzijde wordt het begrensd door de wijk Quirijnstok en aan de westzijde door de wijk Stokhasselt.

Het plangebied bestaat grotendeels uit bebouwing die in de jaren zestig van de twintigste eeuw werd opgetrokken, afgewisseld met een aantal forse groenstroken. Deze bevinden zich vooral langs de rand van het plangebied en bij de Quirijnboulevard. In het zuidoosten en langs de oostgrens liggen sportvelden, schoolcomplexen en bedrijfsterreinen.

Als onderdeel van het Partieel uitbreidingsplan in hoofdzaak 'Heikant' werd in de jaren zestig van de twintigste eeuw het gebied ten noorden van het Wilhelminakanaal bebouwd. Achtereenvolgens werd begonnen met de aanleg van de wijken Stokhasselt (1966), Heikant (1967) en Quirijnstok (1969). De uitbreidingen hadden tot gevolg dat de oude structuur nagenoeg geheel verdween. Alleen De Heikant (nu De Schans) bleef gespaard omdat sloot te duur werd geacht. De bebouwing bestond uit stempelbouw met forse hoogbouw en eengezinswoningen in allerlei variaties. In de wijken werd op een aantal plaatsen een relatief groot deel ingevuld met openbaar groen, vooral als buffer tussen de bebouwing en de wegen.

Het plangebied vertoont op het eerste gezicht geen opvallende hoogteverschillen. Vanuit het zuiden, ter hoogte van het Wilhelminakanaal, loopt het gebied naar het noorden geleidelijk af van ca. 13 naar ca. 12,5 m +NAP. Het Wilhelminakanaal markeert overigens grofweg de hoogtelijn van 12,5 naar 12 m +NAP.

Uitgaande van diverse topografische kaarten wordt duidelijk dat ten oosten, en in mindere mate ten westen van het plangebied, het reliëf sterker varieerde. Deze delen, vaak (voormalige) geaccidenteerde heidegronden of lager gelegen drassige delen, werden in een latere fase ontgonnen. Dit is onder andere het geval ten noorden van de *Stokhasselt* en *Moleneinde* bij het *Mulders Heideveld* en in het gebied ten oosten van de *Kwadenhoek* en *Hazenest*. In dit laatste geval verliep de hoogtegrens nogal grillig. De wegen (*Kwadenhoek* en *Hazenest*) volgden hier de rand van het plateau. Opvallend is dat hier ook de nederzettingen op de rand lagen en dat de bebouwing ervan zich aan de zijde van de akkers bevond. Centraal in het plangebied, pal ten noorden van *De Kuds*, lagen ook weidegronden hetgeen duidt op een vochtige bodem.

Voordat het gebied werd bebouwd, bestond het grotendeels uit akkerland, een aantal waterlopen en kleine weilanden, hetgeen zich voortzette naar het noorden (*Rugdijk* en I). In het noordwesten en – oosten lagen deels nog woeste heidegronden die vanaf de achttiende eeuw werden beplant met bos.

De kaart die Diederik Zijnen omstreeks 1760 van Tilburg vervaardigde, geeft een goed beeld van het toenmalige plangebied¹. Het werd van zuid naar noord doorsneden door twee belangrijke verbindingswegen, het *Lijnsheike*, lopende van *Het Goirke* (nu Julianaplein,) via het *Lyns Heike* en *Mole Einde* naar *De Heijkant* (nu De Schans), en de *Heikantsebaan* die vanaf de Heuvel, via de *Veldhovensche Hoek*, *Kwadenhoek* en *De Kuds* eveneens naar *De Heikant* liep. Vanaf daar liep een weg naar het noordwesten (*Mole Einde*) en twee naar het noorden, te weten de *Rugdijk* en de *Moerstraat*. Vanaf *De Kuds* liep een weg naar het noordoosten via *Hasenest*. Pal op de westgrens van het plangebied lag de *Stokhasseltse Waterloop*.

Het plangebied werd doorkruist door vier waterlopen, aangeduid van west naar oost als *Stokhasseltse Waterloop*, *Lindse Waterloop* of *Middelste Brug*, *Heikantse Waterloop* of *Benedenste Brug* en *Caureijt* of *Zwarte Rijt* (ook *Zwartrijt* of *Hoogh Soeij*). De eerste twee ontsprongen in het drassige gebied ten noordwesten van *Het Goirke* en stroomden van daaruit naar het noorden. De *Caureijt* ontsprong verder naar het zuiden op het akkercomplex *De Schijf* (omgeving Boomstraat) en stroomde via *De Veldhoven*

¹ Diederik Zijnen, *Kaarte der Heerlykheeden van Tilborg en Goirle etc.*, (Tilburg 1760, gekopieerd en aangevuld door L. Langeweg en R. Peeters in 1960)

langs *Het Goirke* om vervolgens met een ruime bocht af te buigen naar het oosten. Deze situatie bleef bestaan tot circa 1960 toen werd begonnen met de aanleg van de wijken Stokhasselt, Heikant en Quirijnstok.

De Heikant, tegenwoordig bekend als *De Schans*, was de belangrijkste nederzetting in het noorden van Tilburg. *De Heikant*, waarvan de benaming verwijst naar de vroegere staat van het gebied, bestond uit een driehoekig groen plein met een van daaruit uitwaaiend wegenpatroon. De driehoekige structuur komt in Tilburg overigens vaker voor, onder andere bij *De Veldhoven* (nu Wilhelminapark), *Het Goirke* (nu Julianapark) en de *Korvel*. Hoewel deze structuur wordt gedateerd in de Middeleeuwen, betreft het hier misschien oudere nederzettingen. Overigens is over het ontstaan van *De Heikant* niet veel bekend. Een globaal archeologisch onderzoek pal ten noordwesten van *De Heikant* leverde geen oudere dan laatmiddeleeuwse vondsten op en ook het esdek lijkt te wijzen op een ontginning na 1300. Bovendien volgt de ontginning van de heide in Tilburg na die van de hoger gelegen delen van de stad. Wel is er sprake van oudere ontginningshoeven in de directe omgeving van *De Heikant*. Het lijkt aannemelijk deze te dateren in de vroege Middeleeuwen. Of er een relatie is tussen de nederzetting *De Heikant* en één van deze hoeven is onduidelijk. De nederzetting bevond zich pal naast een overgang over de *Heikantse Waterloop* en vormde het middelpunt van een groot aantal wegen en paden. Het lijkt er op dat de nederzetting zich op de rand van een plateau bevond met pal ten westen daarvan laaggelegen, drassige gronden waarlangs ook de *Rugdijk* liep.

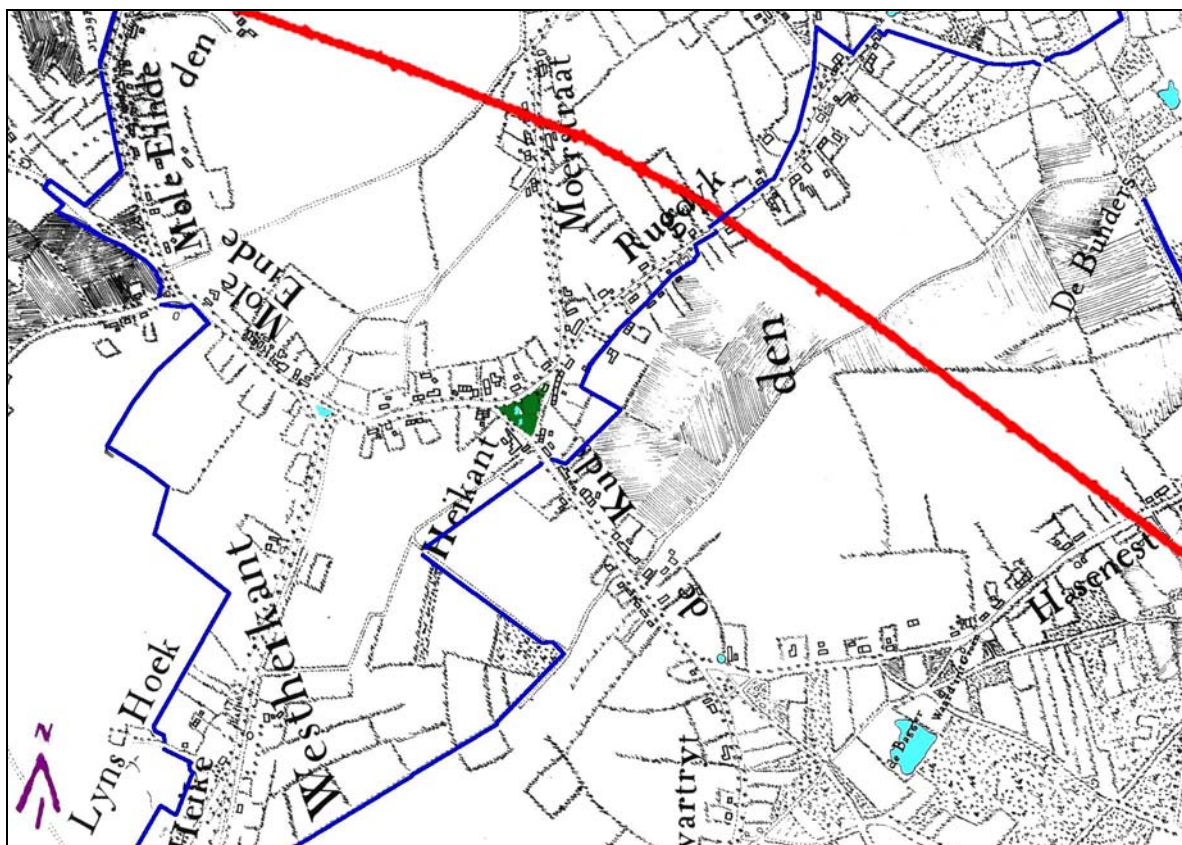


Fig. 1: De nederzetting *De Heikant* op de kaart van Diederik Zijnen (1760, bewerkt door L. Langeweg en R. Peeters, 1972). Kern van de nederzetting was het groene driehoekige plein. Van daaruit liep een waaier van wegen en paden naar alle windrichtingen. Pal ten zuidoosten van *De Heikant* liep de *Heikantse Waterloop*.

In de vijftiende eeuw was *De Heikant* relatief dicht bebouwd en de belangrijkste nederzetting in de *Heijdsijde*. Rond het midden van de zeventiende eeuw stonden er in *De Heikant* en langs de aangrenzende wegen 214 huizen. Uit gegevens van rond 1830 is duidelijk dat dit vooral kleine woonhuizen waren. Verder vond men er enkele werkplaatsen waaronder een wagenmaker, enkele leerlooierijen en een brouwerij. De nederzetting beschikte in die tijd ook over een eigen brandspuit.

Langs de invalswegen ging de bebouwing over in boerderijen.

De nederzetting onderging een belangrijke transformatie toen zij in 1873-1874 een zelfstandige parochie werd. In die jaren verrezen aan de noordzijde van het driehoekige plein een kerk, pastorie, klooster en een school. De neogotische kerk werd ontworpen door J.C. van den Heuvel uit Tilburg. De pastorie was een ontwerp van de Tilburgse architect H.J. van Tulder².

Ondanks de stadsuitbreidingen in de twintigste eeuw is de nederzetting redelijk goed bewaard gebleven en in 1982 aangewezen als beschermd stadsgezicht. De naamswijziging *De Schans* werd in de twintigste eeuw doorgevoerd, maar is ontleend aan een toponiem ten noordwesten van *De Heikant* dat voorkomt op het kadastrale minuutplan uit 1832. Over de betekenis hiervan is niets bekend. Het kan verwijzen naar een opgeworpen aarden verdedigingswerk in het veld, maar misschien ook naar takkenbossen (zgn. *schansen*).

Langs de oostelijke uitvalsweg van *De Heikant*, *De Kuds* of *Heikantsebaan*, had zich waarschijnlijk in de Middeleeuwen al een wegnederzetting ontwikkeld. De naam *De Kuds* wordt alleen vermeld op de kaart van Diederik Zijnen (1760), overigens ook de enige keer dat het gehucht 'benoemd' is. Dit heeft waarschijnlijk te maken met het feit dat *De Kuds* doorgaans wordt gezien als voortzetting van *De Heikant*. De betekenis of herkomst van de naam is niet duidelijk: met *kuts(e)* wordt een persoon aangeduid die bij boeren producten inkoopt om deze op een markt weer te kunnen verkopen³. Ook is er misschien een verband met 'kudde'. *De Kuds* werd later bekend als de *Heikantsebaan* die *De Heikant* verbond met het Wilhelminakanaal. *De Kuds* zal enig belang hebben gehad als doorgaande weg tussen twee voordes (oversteekplaatsen) over de twee belangrijkste waterlopen in het plangebied, de *Heikantse Waterloop* bij *De Heikant* en de *Caureijt* of *Zwartrijt* naar de *Kwadenhoek* en het *Hazenest*, twee straten die langs de rand liepen van het noordelijke deel van de *Rauwbraken*, een laat ontgonnen, woest deel van de oude *gemeint*.

Ter hoogte van de huidige Leharstraat, waar *Mole Einde* begon, liep een ander tracé naar *De Heikant* en vervolgens, via de *Rugdijk*, naar de gehuchten *De Schans*⁴ en *Quirijnstok*. Vandaar ging de weg verder naar het noordoosten richting Udenhout. Ook langs deze route was relatief veel bebouwing aanwezig.

De Heikant was een belangrijk verkeersknooppunt in dit deel van Tilburg. Behalve de route naar de *Rugdijk* begonnen hier ook de eerder vermelde *Moerstraat* en de *Heikantsebaan* (nu Jacques van Vollenhovenstraat). Deze liep via *De Kuds* en *Kwadenhoek* naar het zuiden in de richting van de *Veldhovense Molen* (op het huidige Rosmolenplein). Aan het einde van *De Kuds* splitste de weg zich en ging via het gehucht *Hasenest* langs de *Nieuwe Warande* verder naar het noorden.

Door de bouw van de wijken Stokhasselt, Heikant en Quirijnstok verdwenen nagenoeg alle sporen van de oorspronkelijke nederzettingen in het plangebied. Tot die tijd lagen hier de nederzettingen *De Heikant* (nu *De Schans*) en *Stokhasselt* (op de westgrens van het plangebied) en de gehuchten *De Kuds*, *Lyns Heike*, *Mole Einde*, *Den Hoek*, de *Moerstraat* en de *Rugdijk*, *Kwadenhoek* en *Hazenest*.

B. Archeologie:

Zie BILANRAPPORT voor gedetailleerde informatie.

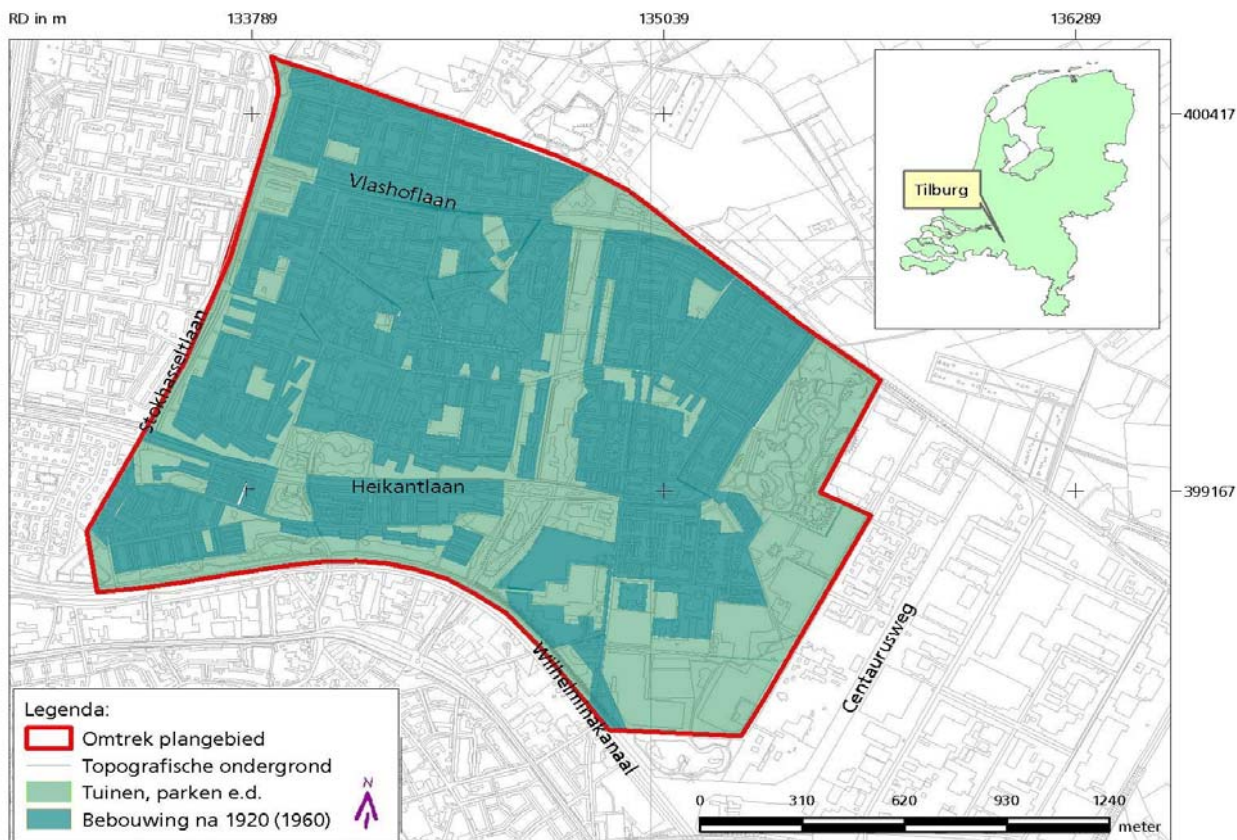
Op grond van het onderzoek kan geconcludeerd worden dat het plangebied weliswaar voldoet aan een zeer groot aantal voorwaarden voor bewoning vanaf de steentijd tot heden, maar dat, gezien de structuur van de stedenbouw en bebouwing uit de jaren zestig van de twintigste eeuw, de kans op een onverstoorde bodem vrijwel nihil is. Voor de aanleg van de als stempelbouw uitgevoerde hoogbouw en andere woningen, was een forse ingreep in de bodem noodzakelijk. Bovendien is in het hele plangebied tegenwoordig nauwelijks nog sprake van enig hoogteverschil. De enige delen waar misschien nog sprake is van een (deels) onverstoorde bodem zijn de soms forse groenstroken in het plangebied. Hetzelfde geldt voor het uiterste noorden. Hier is waarschijnlijk minder verstoring opgetreden. Indien de bodem na onderzoek onverstoord blijkt, is een waarderend booronderzoek naar in ieder geval steentijdresten, maar ook latere perioden gewenst. Voor het vervolgonderzoek eist de

² Zie o.a. Plevoets 1986, p. 9-13.

³ Van Dale, deel 2, p. 1782.

⁴ Het huidige *De Schans*, de voormalige nederzetting *De Heikant*, is, vreemd genoeg, vernoemd naar dit gehucht dat iets verder naar het noorden lag.

Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA 2.2) een door het bevoegd gezag te accorderen Programma van Eisen.



C. Objecten en structuren:

In het plangebied bevinden zich enkele op grond van monumentenwet 1988 of de Monumentenverordening gemeente Tilburg beschermde monumenten, gebieden of structuren. Binnen het plangebied bevindt zich een aantal objecten dat is opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) van de provincie Noord-Brabant. Al deze MIP-panden zijn op 6 september 1982 aangewezen als beeldbepalende panden in het gemeentelijk beschermde stadsgezicht Oude Heikant

Objectenlijst:

Bartokstraat

Wederopbouw 1940-1970, nr. 131 (schoolgebouw)

Beethovenlaan

Wederopbouw 1940-1970, nr. 194 (schoolgebouw)

Elgarstraat

Wederopbouw 1940-1970, nr. 26 (schoolgebouw)

Haydenstraat

Wederopbouw 1940-1970, nr. 260 (schoolgebouw)

Leharstraat

Gemeentelijke monumenten: nrs. 114, 122, 124, 126.

Beeldbepalende panden: nrs. 12, 37, 39, 41, 43, 67, 70, 72, 73, 74, 75, 76/76A, 84, 91, 93, 103, 105,

109, 113, 116, 121, 127, 128, 130, 133, 137, 141, 143, 147, 149.

Lijnsheike

Beeldbepalende panden: nrs. 2, 18, 19, 20, 24. (nr. 22, ook aangewezen bestaat niet meer als adres)

Mahlerstraat

Wederopbouw 1940-1970, nr. 230 (schoolgebouw)

Mendelssohnstraat

Wederopbouw 1940-1970, nr. 21 (voormalig schoolgebouw)

De Schans

Rijksmonumenten: nrs. 32, 43, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131/131A/131B, ongen. (beeld)

Beeldbepalende panden: nrs. 89, 101.

De in het plangebied gelegen MIP-panden zijn in 1982 benoemd als beeldbepalende panden.

Wederopbouw 1940-1970.

In de Heikant zijn de volgende kenmerken van bovengemiddelde waarde uit de periode 1940-1970 bewaard gebleven.

Het hiërarchische en samenhangende stratenpatroon, bestaande uit een ruim opgezette hoofdstructuur (radialen Stokhasseltlaan en Quirijstoklaan, rondwegen Heikantlaan en Vlashoflaan) en een fijnmazige substructuur (assenkruis en daarop aansluitende lusvormige buurtontsluitingswegen).

De groene zoom en de groene dooradering van de wijk (park, laanbeplanting, verkavelingsgroen, plantsoenen).

De hoogbouwflats aan de noordrand (Sibeliussstraat en Griegstraat) en de zuidrand (Bachlaan, Hofmannlaan, Mozartlaan) als belangrijke landmarks in de wijk: markeringen van de wijk bij invalswegen en langs het kanaal.

Gebieden:

Het plangebied de Oude Heikant is op 6 september 1982 door de gemeenteraad aangewezen tot beschermd stadsgezicht.

Toelichting bij het besluit tot vaststelling van een beschermd stadsgezicht ex artikel 16 van de "Gemeentelijke monumentenverordening" te Tilburg, geheten "De Oude Heikant".

Bij dit besluit hoort de volgende toelichting/redengevende omschrijving.

structuur en historische ontwikkeling van het gebied.

Tilburg bestond in de 15^e eeuw uit 8 herdgangen (buurtschappen of gehuchten). Het dorp Tilburg was een typisch Frankisch "hoevendorp". De hoeven lagen meestal rondom een driehoekig plein "de plaatse" met middenin een waterkuil. Rondom de woonkern lagen akkers en bij de waterlopen de beemden. De woeste gronden daaromheen, "gemeijnt", waren voor gemeenschappelijk gebruik. De wegen die de gehuchten met elkaar verbonden, kwamen vaak in een driehoekskruising samen. De plaatse kon verlaten worden langs de straat of de dijk.

De Heikant vertegenwoordigt dit type in hoge mate.

Er bestaan goede redenen om aan te nemen dat in de 15^e eeuw Stokhasselt, Hasselt, Kraaiven, Heikant en Korvel de dichtst bevolkte delen van Tilburg waren. In de 16^e eeuw werd het oorspronkelijke geografische begrip herdgang een administratief begrip.

Rond 1600 had Tilburg 11 herdgangen, namelijk Korvel/Laar, Oerle/Broekhoven, Berkdijk, Rijt, Hasselt, Stokhasselt, Heijdselje in de 17^e eeuw zo gegroeid was dat deze gesplitst werd in twee zelfstandige herdgangen, de Oosten-Heikant en de Westen-Heikant. Deze splitsing moet hebben plaatsgevonden tussen 1679 en 1688. Kerk en Heuvel zijn omstreeks 1800 gesplitst. Het totaal aantal herdgangen was toen op 13 gekomen.

In 1879 heeft de gemeenteraad een nieuwe wijkindeling vastgesteld. Oosten- en Westen-Heikant werden samengevoegd tot de wijk Heikant.

Tot in het begin van de 20^e eeuw was de Heikant nog geheel afgezonderd van de stad.

Historisch ruimtelijke en cultuur historische aspecten

Elementen in de historisch-ruimtelijke structuur

In het huidige wegenstelsel van Tilburg-Noord is de oude structuur van de Heikant nog duidelijk herkenbaar. De Leharstraat is de vroegere weg van Loon op Zand naar Tilburg, die ook wel Moleneind werd genoemd (lopende naar de Heikantse molen).

Ten zuiden en ten westen van de Leharstraat was de vroegere herdgang Westen-Heikant.

De Schans is de vroegere Heikant, naar het noorden Rugdijk geheten en naar het zuidoosten de Heikantse Baan. De vroegere Oosten-Heikant lag ten noorden en ten oosten van deze Heikantsebaan en ten noorden van de Leharstraat, met de Rugdijk als as.

Het Lijnsheike is de vroegere weg van "den Heikant" naar het "Goirke". De naam is een verbetering van het ten westen daarvan liggend "Linds Heike". Op de kadastrale kaart van 1832 vinden we ook nog de volgende toponiemen: ten westen van het Lijnsheike "De Lindakkers" en ten oosten daarvan "De School Klamp". Ten noorden van de Leharstraat "De Ronde Hoek". Tussen de splitsing van de vroegere Moerstraat (thans terrein van de school aan de schans) en de Rugdijk het toponiem "De Schans" en ten oosten van de huidige schans "De Rugdijk".

Het Lijnsheike ontleent zijn naam aan het middeleeuwse "Goed ter Lijnden". Dit "Lijnsheike" en het omliggende terrein zal inde late middeleeuwen nog grotendeels gemeijnt (gemeenschappelijke gronden) geweest zijn, geheten "'t Cleyen Heyken". De buurt en de straat in het midden van de Heikant heette "die Rugdijk". Daar lag de "Oude Huijsinge" (1419) en het huis genaamd de "Nuwe Hoeve" (1419). In 1380 wordt ook vermeld een "venne" bij de Rugdijk. Ten zuidoosten van de Rugdijk lag de gemeijnt "aen den Rugdike". Er stonden verschillende huizen aan de Rugdijk. De Moerstraat bij de Rugdijk (de huidige Pater Dondersstraat; voor een deel thans verdwenen) is al te vinden in 1421. Als men daarlangs naar het noorden ging, kwam men bij de Kouwenberg, "'t Goed de coudenberch" (1382). Rugdijk is afkomstig van het Middelnederlandse woord ruge "ruigte". Mogelijk is deze dijk (= hoger gelegen verbindingsweg, opgeworpen in laag deels moerassig terrein) in eerste aanleg opgeworpen van uitgestoken zoden of kluiten met verward dooreen groeiende biezten of taaie wortels.

Een algemene indruk van de wijze waarop de aloude structuur van wegen, bebouwing, kavels en beplanting, zich wist te handhaven is weergegeven op de kaarten A en B.

Schets van de cultuurhistorische ontwikkeling.

Binnen de beperkingen van de oude agrarische structuur is er vanaf de 18^e eeuw een langzame ontwikkeling in de vestiging van kleinschalige handel en nijverheid, welke in eerste instantie gericht was op de voorziening van de plaatselijke behoefte. Genoemd kunnen worden een bierbrouwerij, een leerlooierij en grutterij (allen verdwenen) en daarnaast de traditionele huisnijverheid, de wolbewerking, die overigens hier nog lang bleef bestaan en niet de ontwikkeling naar grootschaligheid doormaakte, zoals dat elders in Tilburg het geval is geweest.

In 1873 wordt aan de Heikant een nieuw parochiecentrum gesticht. Deze parochie was de eerste afscheiding van de parochie Goirke, die sinds 1797 het noordelijk stadsdeel bediende.

Dit was weliswaar een nieuw element in de oude structuur, maar het was wel het gevolg van een logische ontwikkeling. De grond voor kerk, kerkhof, pastorie en tuin bestond uit een aantal samengevoegde percelen die geschonken werden door één eigenaar.

Als gevolg van deze ontwikkelingen ontstond er een lintbebouwde structuur die het karakter heeft van een dorpscentrum en welke nog geheel zichtbaar is binnen de in maat, schaal en functie afwijkende bebouwing uit de zeventiger jaren van deze eeuw.

Historische bebouwing en andere waardevolle elementen.

De bebouwing in het gebied is uit de laatste drie eeuwen en concentreert zich, zoals ook in de eeuwen daarvoor, alleen langs de genoemde wegen en het plein.

Van de historische bebouwing en andere waardevolle elementen kunnen genoemd worden:

Leharstraat 70,72,74,76,76a,84,114,122,124,126.

De Schans 121,122,123,131,32,43, lindeboom, kerkhof, haag naar kerkhof.

Waardering

Op grond van bovengeschetste structuur, historische ontwikkeling en waardevolle historische elementen kan het stadsgezicht "De Oude Heikant" aangemerkt worden als zijnde van algemeen belang vanwege: geschiedkundige redenen, zoals de nederzettingsgeschiedenis. Het is van algemeen

belang als belangrijke thans nog afleesbare plattegrondvorm van de zogenaamde herdgangstructuur.

D. Richtlijnen en voorwaarden:

Archeologie:

De resultaten van het archeologisch inventariserend bureauonderzoek met inbegrip van de indicatieve periodenkaart van het plangebied, vormen, in combinatie met de vigerende verwachtingskaart(en) en de bekende archeologische waarnemingen, de basis voor advisering en toetsing betreffende archeologische waarden en eventueel vooronderzoek bij ruimtelijke ontwikkelingen en met name vrijstellings- en andere voor archeologie van toepassing zijnde vergunningsprocedures op een bepaalde locatie. Zeker indien het bodemarchief van een bepaald terrein (vermoedelijk) nog niet verstoord is, is nader onderzoek naar eventuele archeologische sporen en vondsten aan de orde (zie Fig. 1).

a. Gebied met (middel)hoge archeologische verwachting: bij planvorming (c.q. 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.

b. Archeologisch waardevol terrein: aanlegvergunning met als voorwaarde archeologisch vooronderzoek bij planologische ontwikkelingen voor locaties aangeduid op de plankaart als terrein met bestemming archeologie.

Bijlagen:

- Algemene archeologische verwachtingskaart (geactualiseerde ArWaTi)
- Archeologisch waardevolle terreinen/aanlegvergunningstelsel.

Cultuurhistorie.

De beschermde monumenten en gebieden (rijks- en gemeentelijke monumenten en beschermde stadsgezichten) vallen onder separate besluitvormingsprocedures, met name de Monumentenwet 1988 en de Monumentenverordening gemeente Tilburg. In geval van wijziging van bestemmingen van percelen waarop deze wet- en regelgeving van toepassing is, zal de cultuurhistorische waarde een belangrijke afwegingsfactor zijn.

De cultuurhistorisch waardevolle objecten en structuren, zoals opgenomen in het MIP (en niet (later) voorzien van een geautoriseerde status als 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.

9 Financiële uitvoerbaarheid

Binnen het plangebied liggen een aantal veranderingsgebieden waar ontwikkelingen plaatsvinden. Het gaat hierbij vooral om het Wagnerplein e.o., Deze ontwikkeling is reeds opgestart door gemeentelijk en particulier initiatief en verkeert nog in de initiatieffase (visieontwikkeling). Deze genoemde locatie blijven buiten de vaststelling van het onderhavige beheersbestemmingsplan en hiervoor zal in de toekomst een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure gevolgd worden. Hierbij zal tekens afzonderlijk worden aangegeven of de betreffende ontwikkeling economisch uitvoerbaar is. Binnen het plangebied is wel rekening gehouden met een eventuele toekomstige uitbreiding van het Wilhelminakanaal. Deze kanaaluitbreiding zal uitsluitend mogelijk zijn indien daarvoor voldoende subsidiemiddelen van de overheid danwel bijdragen/financieringen van derden worden verkregen. In deze situatie is de kanaaluitbreiding dan ook economisch uitvoerbaar.

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.

De 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 Procedure

10.1 Artikel 10 Bro

In het kader van het overleg ex artikel 10 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan naar diverse instanties toegezonden.

Instantie	Datum verzending	Datum ontvangst	Opmerkingen?
Dienst ROH provincie	31 juli 2007	26 oktober 2007	ja
Rijkswaterstaat	31 juli 2007	11 september 2007	ja
VROM inspectie	31 juli 2007	Niet ontvangen	nee
Waterschap	31 juli 2007	23 augustus 2007	ja
Gasunie	31 juli 2007	8 augustus 2007	ja
KPN	31 juli 2007	Niet ontvangen	Nee
Essent	31 juli 2007	Niet ontvangen	Nee
Kamer van Koophandel	31 juli 2007	30 augustus 2007	ja
Buurtvereniging Schanszicht	22 augustus 2007	6 september 2007	ja
Noordraad Heikant Quirijnstok	13 september 2007	4 oktober 2007	ja

Gasunie

Zoals ook op de plankaart is aangegeven, ligt binnen het plangebied een aardgastransportleiding van ons bedrijf.

- In paragraaf 2.6 "Technische infrastructuur" van de toelichting staat onder kabels en leidingen aangegeven dat voor de aardgastransportleiding (12"-40 bar) een toetsingsafstand van toepassing is van 20 meter. Dit is onjuist. Voor de onderhavige leiding (12"-40 bar) is de toetsingsafstand 30 meter. Voorts is de minimale bebouwingsafstand voor bedrijven en kantoren met een hoger aantal personen niet 7 maar 14 meter. In paragraaf 5.11 "Externe Veiligheid" onder *Hoge druk aardgasleidingen* staan de juiste afstanden aangegeven. Wij verzoeken u deze paragraaf hierop aan te passen.
- Onder Gasstations van eerder genoemde paragraaf wordt aangegeven dat er ten behoeve van de bovengenoemde gastransportleiding enkele aardgasstations zijn gevestigd. De bedoelde gasstations zijn niet bij ons bedrijf in beheer. Wij verzoeken u hierbij expliciet te verwijzen naar de beheerder hiervan, zijnde Essent.
- In artikel 28 "Aanlegvergunningen" van de voorschriften wordt bepaald dat de op de kaart als zodanig aangewezen gronden vrij te houden zijn van het oprichten van bebouwing en het uitvoeren van een aantal werkzaamheden. Naar onze mening zijn echter de thans opgenomen bepalingen onvoldoende ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leidingen.
- Gelet op het voornoemde verzoeken wij u de voorschriften van het onderhavige voorontwerpbestemmingsplan uit te breiden met een artikel "Leidingen". Desgewenst kan gebruik worden gemaakt van hij bijgevoegde tekstvoorstel.
- Voor adres Von Webberstraat 1 is op de plankaart een voor- en achtergevelrooilijn aangegeven binnen de veiligheidsafstand van de aanduiding Leiding Gasunie. Hoewel de huidige bebouwing binnen deze afstand is gesitueerd verzoeken wij u de rooilijnaanduiding zodanig (in noordelijke richting) te verschuiven dat deze buiten de veiligheidsafstand komt te liggen. Hierdoor kan eventuele nieuwbouw worden gesitueerd op een afstand.

Reactie gemeente:

- Toetsingsafstand aangepast. Bebouwingsafstand aangepast.
- Essent opgenomen als beheerder bij de gasstations.
- Voorschriften aanlegvergunning aangepast.
- Het bestemmingsplan "Heikant 2007" is gebaseerd op de "oude" plansystematiek van de gemeente Tilburg. Deze plansystematiek is op haar beurt gebaseerd op de Bouwverordening. In deze systematiek komt de dubbelbestemming leidingen niet voor. Omdat wij de bestemmingsplannen die nog met de oude systematiek worden gemaakt consequent willen houden met andere actuele bestemmingsplannen in de gemeente kiezen we ervoor de dubbelbestemming "Leidingen" in het onderhavige bestemmingsplan niet op te nemen. In de bestemmingsplannen die met de nieuwe systematiek (volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen, digitaal beschikbaar) zullen worden opgesteld gaan we deze dubbelbestemming wel gebruiken.
- Bestemmingsplan "Heikant 2007" is een beheerbestemmingsplan, hetgeen betekent dat de bestaande situatie wordt vastgelegd. Het verleggen van een rooilijn is niet in overeenstemming met de huidige situatie en zou derhalve een ontwikkeling opleveren.

Kamer van Koophandel

- Op pag. 36 (toelichting) wordt gesproken over 'Heikant 2005'. Dit moet waarschijnlijk zijn 'Heikant 2007';
- Op pag. 37 (voorschriften) is de tekst onder 5.3.4 onbegrijpelijk door de vele verwijzingen. De vraag is of het mogelijk is deze te verduidelijken en aan te geven waar het werkelijk om gaat;
- Verder wordt verwezen naar cat. 1 en 2 van de bedrijvenlijst, terwijl in artikel 7.2 sub c alleen cat. 1 mogelijk wordt gemaakt;
- Als Kamer van Koophandel zijn wij voorstander van zoveel mogelijk functiemenging in woongebieden. Daarbij kunnen ook cat. 2 bedrijven zich goed mengen in een woonomgeving, zeker in bijgebouwen van de woning, uiteraard met in achtneming van de juiste afstanden (30m) en het bepaalde onder 7.2 sub c II. Of is dat wat bedoeld wordt op pagina 37?
- Op pag. 50 (voorschriften) art. 10.1.6. is de tekst niet helemaal volledig. Waarschijnlijk ontbreekt het woord Bedrijvenlijst;
- Op pag. 50 art 10.4 ontbreekt de letter b;
- Op pag. 56 art 13.1.1 is de tekst niet helemaal volledig. Waarschijnlijk moet daar staan artikel 7.5 Bedrijven;
- Op de legendakaart ontbreekt de gebiedsgerichte bestemming B, waarover in artikel 13 wordt gesproken (en op de plankaarten ook?);
- Op pag. 51 van de voorschriften in art. 10.8 wordt gesproken over een vrijstellingsbevoegdheid voor een dienstwoning, waarbij verwezen wordt naar de mogelijkheden genoemd in art. 10.2. Echter art. 10.2 is 'niet van toepassing'. Daarmee lijkt art. 10.8 overbodig.

Reactie gemeente:

- Tekstuele adviezen overgenomen.
- Wij achten het vestigen van categorie 2 bedrijven in woonbestemmingen in het algemeen niet wenselijk, voor bijzondere situaties dient een aparte procedure te worden gevolgd omdat sprake is van een ontwikkeling.
- De gebiedsgerichte bestemming "B" komt niet voor op de plankaart, echter wel in de voorschriften. Reden hiervoor is dat voor de bestemming "Binnenwijkse Bedrijventerreinen" wordt verwezen naar hetgeen onder de bestemming "B" wordt gesteld. De keuze om "B" op te nemen komt eveneens voort uit het feit dat hiermee de vergelijkbaarheid met de andere bestemmingsplannen in deze systematiek wordt behouden.

Buurtvereniging Schanszicht

- De pagina's 14-15, 24 van het "Bestemmingsplan Heikant 2007 Toelichting en Bijlagen" handelen over de Bedrijventerreinen. Het beleid van de gemeente is om het binnenwijkse bedrijventerrein Benatzkystraat/ Von Suppestraat te behouden "omdat ze belangrijk zijn voor de werkgelegenheid in Tilburg Noord". De buurtvereniging heeft al jarenlang het standpunt dat wijziging van de bestemming tot woningbouw de leefbaarheid meer dient. Soms geven de binnenwijkse bedrijventerreinen een te grote en niet gewenste levendigheid. De broedplaatsfunctie moet wel betrekking hebben op echte werkgelegenheid en niet op andere activiteiten. Het argument van werkgelegenheidsbevordering lijkt eveneens achterhaald nu het grootste deel van het bedrijventerrein Quirijnstok reeds geruime tijd braak ligt.
- Pagina 26 handelt over horeca. Wagnerplein, en Leharstraat, Lijnsheike en De Schans zijn deelgebieden waarin beperkt ontwikkeld kan worden. Daarbij komt straks eveneens horeca in de MFA Quirijnboulevard waarin ook het jongerencentrum gevestigd zal zijn. Tevens concentreren zich in het gebied nogal wat sportscholen/ fitnessbedrijven die veel jonge mensen aantrekken. Is die concentratie en mogelijk maken van ontwikkeling van horeca op deze locatie wel zinvol?
- Op pagina 27 schrijft u dat bij de ontwikkeling van bouwplannen op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Kan er niet bewerkstelligd worden dat bij overname of ingebruikname van bestaande bedrijvenpanden dezelfde minimum parkeernormen worden opgelegd? Dan kunnen veel problemen voorkomen worden. Op pagina 28 schrijft u over mobiliteitsmanagement. Tegelijk beweert u dat er in het plangebied geen grootschalige geconcentreerde activiteiten zijn waar dit praktisch gezien een kansrijk instrument zal zijn. Wij denken juist dat in het kader van milieu en verkeersveiligheid management van mobiliteit rond de MFA Quirijnboulevard en straks bij het Wagnerplein grote kansen biedt.
- Het register bedrijven in het plangebied (Zie bijlagen bij de voorschriften, bijlage II) is enigszins achterhaald. In onze reactie op de bouwplannen voor de Bentzkystraat (14 december 2005) hebben we dat reeds aangegeven. Op die datum hadden Multi's, Von Suppestraat 13 en Helac Shoarmavlees, Von Suppestraat 26 op die locaties hun bedrijf beëindigd. Op Benatzkystraat 6 bevindt zich al jaren niet meer de christengemeente Soul Saving, maar Growshop Nord Point (zie in dit kader ook onze opmerkingen over broedplaats voor werkgelegenheid).
- In het oude bestemmingsplan Oude Heikant had de hoek Benatzkystraat / Von Suppestraat de bestemming Gemengde Doeleinden, evenals de rest van het binnenwijkse bedrijventerrein. In het voorliggende plan wordt een onderscheid gemaakt tussen BB (art 13) en M(art 25). Wij vinden dat grootschalige maatschappelijke voorzieningen (op termijn) geconcentreerd moeten worden rond de centrumvoorziening Quirijnboulevard c.q. het Wagnerplein. Door die bestemming (M-re) nu definitief te maken wordt de door ons bepleite mogelijke toekomstige transformatie van het binnenwijkse bedrijventerrein tot woonbestemming bemoeilijkt. Wij willen nogmaals vragen om helder te definiëren of perifere detailhandel of ambulante detailhandel zich verdraagt met de in artikel 7.8.3 genoemde bestemming (pagina 38 Voorschriften inclusief bijlagen). Of verstaat u verkoop van levensmiddelen en andere goederen onder de dienstverlening van de onder artikel 25.1.2.a genoemde kantines/restauratieve voorzieningen?

Reactie gemeente:

- Een beheerbestemmingsplan legt de bestaande situatie van een locatie op een geactualiseerde manier vast. Ontwikkelingen, zoals woningbouw ter plaatse van een binnenwijken bedrijventerrein passen niet binnen een dergelijk bestemmingsplan. Bovendien hecht de gemeente waarde aan het bestaande binnenwijkse bedrijventerrein in de Heikant omdat deze terreinen van belang zijn voor werkgelegenheid.
- Zoals hierboven aangegeven legt een beheerbestemmingsplan voornamelijk de bestaande situatie vast, ontwikkelingen worden niet meegenomen. De herontwikkeling van het Wagnerplein betreft een ontwikkeling. In het beheerbestemmingsplan "Heikant 2007" wordt deze locatie dan ook niet meegenomen. Er wordt een aparte procedure gevoerd voor het Wagnerplein. Beleid in het plangebied "Heikant 2007" is consolideren, derhalve behouden bestaande positief bestemde kavels hun bestemming. Aan de Leharstraat, Lijnsheike en De Schans is beperkte ontwikkeling mogelijk. Deze gemeentelijke ambitie is gebaseerd op het bijhouden van landelijke groeipercentages op wenselijke locaties, het bieden van aantrekkelijke horeca, gevarieerd in aanbod, in de juiste ruimtelijke setting en in evenwicht ten opzichte van andere niet-horeca belangen. Derhalve achten wij deze beperkte ontwikkelingsmogelijkheid zeker zinvol.
- De parkeernormen kunnen alleen worden afgedwongen bij nieuwe ontwikkelingen. Voor de bestaande situaties kan de gemeente, afhankelijk van de specifieke situatie, kiezen voor verschillende mogelijkheden zoals parkeertarieven, parkeerduur-beperkingen en/of vergunningsystemen, uitbreiding van parkeervoorzieningen of het voorzien in alternatieven. Bij de ontwikkeling van de MFA en het Wagnerplein, moet worden voldaan aan de gestelde parkeernormen, echter deze ontwikkelingen vallen buiten het plangebied "Heikant 2007".
- De aangegeven wijzigingen worden verwerkt in de bedrijvenlijst.
- Perifere- of ambulante detailhandel in voedings- en genotmiddelen verdraagt zich niet met de bestemming M (re). Zoals gesteld worden in een beheerbestemmingsplan geen ontwikkelingen opgenomen, doch slechts de bestaande situatie vastgelegd, zodat Maatschappelijke Doelinden met de perceelsgerichte bestemming "religieuze instellingen" de correcte bestemming is.

Waterschap

In artikel 24.1 wordt de functie groenvoorzieningen uitgewerkt. Hierin komt de medefunctie water echter niet terug. Ik verzoek u om deze hier op te nemen.

Reactie gemeente: advies overgenomen.

Rijkswaterstaat

- Plankaart
 - o Opgemerkt wordt dat op blad 3 in de hoek linksonder een aparte bestemming GR naast VW + GR voorkomt. Wellicht berust dit op een vergissing. Verzoek om de solitaire aanduiding GR te verwijderen;
 - o Halverwege blad 3 komt op de kanaaloever een bestemming W + VW voor (geel). Dit is strijdig met RVW 2005 en de gemaakte afspraken. De bestemming zou in eerste instantie VW + W moeten zijn.
- Toelichting
 - o 3.5.2: de genoemde geplande rotonde wordt strijdig geacht met de bestemming Groen en Ecologie. Bovendien dient de rotonde, indien deze geheel of gedeeltelijk is gelegen binnen de beheersgrens van RWS- NB, te voldoen aan de vereisten van de Richtlijn vaarwegen 2005 (RVW 2005)
 - o 3.7.1: De genoemde noodoverloop voorziening op het Wilhelminakanaal is strijdig met RWS beleid. De instemming van RWS, na overleg met het waterschap, is hierin noodzakelijk vanwege de gemaakt WATAK afspraken. Het beleid is dat hemelwater een lokale en regionale verantwoordelijkheid is. Gemeente en waterschap moeten daarbij zelf in de eerste instantie zoeken naar oplossingen, waarbij het financiële

aspect niet sturend mag zijn. De rijksinfrastructuur is niet bestemd voor lokale en regionale waterberging. De tekst dient in deze te worden aangepast. Voorts wordt opgemerkt dat werken in het beheersgebied van Rijkswaterstaat vergunningplichtig zijn krachtens de Wet beheer rijkswaterstaatwerken (Wbr) en dat op grond van belangenafweging een vergunning voor het maken van dergelijke werken eveneens geweigerd kan worden.

- o 6.3.9: De zin 'de oevers zullen worden heringericht om ecologisch beheer mogelijk te maken', dient te worden omschreven als 'waar mogelijk zullen de oevers in overleg met RWS worden heringericht om ecologisch beheer mogelijk te maken'. Hier speelt ook de eerder genoemde Wbr voor aanleg van werken en de belangenafweging door RWS. Aandacht verdient het feit dat de bestemming Groen ondergeschikt is aan de bestemming Waterstaatkundige Doeleinden.
- o Geconstateerd wordt dat binnen het plan herhalingen voorkomen en dat Water op diverse plaatsen wordt aangehaald. Geadviseerd wordt om een apart hoofdstuk Water/ Waterhuishouding daartoe in te richten. Hierin kunnen de betrokken waterbeheerders dan ook beter de door hen goedgekeurde teksten herkennen.
- Voorschriften
 - o 7.19: in de opsomming komt aan het einde op pagina 42 een ondergrondse parkeergarage voor. Dit is mede aan de orde geweest in het overleg tussen RWS en de gemeente op 23 mei 2007.
 - o Vrijstellingen binnen de door RWS gewenste bestemming Waterstaatkundige doeleinden dienen vooraf in overleg te worden gebracht bij RWS en eveneens de instemming te verkrijgen van RWS. Dit vanwege het grote belang voor de veiligheid en de instandhouding van de vaarweg.
 - o Uitzondering: binnen de bestemming Waterstaatkundige Doeleinden (binnen grenzen RWS) is geen aanlegvergunning vereist voor normaal beheer en onderhoud aan het Wilhelminakanaal. De gemeente heeft invloed door het al dan niet afgeven van een bouwvergunning bij eventueel groot onderhoud.

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van de opmerkingen van Rijkswaterstaat zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- Plankaart: dubbelbestemming W/VW gewijzigd in VW + W (de volgorde van de bestemmingen is niet relevant nu de bestemming VW primaat heeft).
- Toelichting: De geplande rotonde betreft een ontwikkeling welke niet zal worden meegenomen in het onderhavige plan doch waarvoor een aparte planologische procedure wordt gevolgd indien dit noodzakelijk is. De tekst over de noodoverloop naar het Wilhelminakanaal is in afwachting van nadere afspraken verwijderd. De tekst betreffende de ecologische zone bij het Wilhelminakanaal in paragraaf 6.3.9. is gewijzigd.
- Wat betreft de planvoorschriften zijn geen wijzigingen doorgevoerd. De bouw van een ondergrondse parkeergarage is feitelijk onmogelijk bij het Wilhelminakanaal. Er zijn geen vrijstellingsmogelijkheden opgenomen (zowel in de bestemming als in de algemene vrijstellingen) welke de veiligheid en de instandhouding van de vaarweg kunnen belemmeren

Noordraad Heikant-Quirijnstok

Over het algemeen zijn wij tevreden over het plan, met name vanwege de zorg voor het groene karakter van onze wijk en de aandacht voor het beschermd stadsgezicht. Wij willen echter wel aandacht vragen voor de toenemende parkeerdruk binnen de wijk:

- Kunnen er, ook in de toekomst, voldoende parkeervoorzieningen gegarandeerd worden bij de binnenwijkse bedrijventerreinen?
- Er is een toename van sportscholen en fitnessbedrijven, welke leidt tot een oplopende parkeerdruk
- De capaciteit van de Siosschool aan de Schans wordt verdubbeld door een fusie met de Bisschop Janssenschool, terwijl ook de sportschool aan de Eilenbergstraat wordt uitgebreid. Zonder deze uitbreidingen is de parkeeroverlast reeds onaanvaardbaar. Nu al wordt er vaak op trottoirs geparkeerd en worden kruispunten onoverzichtelijk gemaakt.

- Wij merken weinig tot niets van de handhaving van de regel dat bedrijven en instellingen voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein dienen te creëren.
- Voort constateren wij dat veel panden in het binnenwijkse bedrijventerrein (Benatzkystraat/ von Suppestraat e.o.) langdurig leeg staan en verloederen, waarmee het omgevingsbeeld niet wordt gediend. Wij pleiten daarom voor de betreffende bestemming (M-re) in die zin te wijzigen dat er -ter wille van een beter leefomgeving- woningbouw en openbare parkeervoorzieningen mogelijk wordt gemaakt

Reactie gemeente:

- Op grond van artikel 6 van het beheerbestemmingsplan "Heikant 2007" is de Bouwverordening van toepassing op parkeergelegenheid. De Bouwverordening verwijst op haar beurt naar het laatstelijk vastgestelde parkeerbeleid van de gemeente. Dit beleid waarborgt ons inziens voldoende de parkeergelegenheid bij toekomstige ontwikkelingen.
- Bij ontwikkelingen zoals de Siosschool en de sportschool aan de Eilenbergstraat moet voldaan worden aan de parkeernorm zoals is vastgelegd in het beleid. Het voldoen aan de parkeernormen wordt bij de bouw/ verbouw van dergelijke locaties gecontroleerd.
- Beheerbestemmingsplan "Heikant 2007" is een conserverend plan, hetgeen betekent dat geen ontwikkelingen worden opgenomen. Het wijzigen van een bestemming wordt gezien als ontwikkeling. Mocht de behoefte tot wijziging bestaan, dient hiervoor een aparte procedure te worden doorlopen.

Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving Provincie Noord Brabant

Afgesproken is dat de opmerkingen die gemaakt zijn in eerdere directieadviezen over voorgaande plannen en ook van toepassing zijn op het onderhavige plan g zullen worden verwerkt. In dit advies is daar rekening mee gehouden. Echter enkele opmerkingen die relevant zijn vanuit ons beleid menen wij toch te moeten maken.

- De bestemming 'Gemengde Doeleinden' laat via vrijstelling ongelimiteerd gestapelde woningbouw toe. Op zich onderschrijft de directie die vrijstelling. De daartoe benodigde onderzoeken (zoals akoestisch onderzoek, archeologisch onderzoek etc.) ontbreken in het plan. Verzocht wordt om het plan hierin aan te vullen. (Cat II) In art.10.6 staat dat deze vrijstelling geldt 'langs wegen in de overige gebieden'. Deze legenda-eenheid ontbreekt op de genoemde plankaart A.
- Ten noorden van het Wilhelminakanaal is op de plankaart een dubbelbestemming aangeduid. In de bestemming 'Groenvoorzieningen' wordt hiernaar verwezen. De dubbelbestemming ontbreekt echter in de voorschriften. Verzocht wordt om de plankaart en voorschriften beter op elkaar aan te laten sluiten. (Cat III)
- In artikel 26.9 is een vrijstellingsbepaling opgenomen voor afwijkend gebruik van sportcomplexen. In artikel 7.6 zijn bepaalde vormen van afwijkend gebruik al bij recht toegestaan. Gevraagd wordt om beide bepalingen op elkaar af te stemmen. (Cat III)
- De volgorde van bestemmingen en de benamingen op de plankaart, in de voorschriften en in de inhoudsopgave komen niet met elkaar overeen. Om de duidelijkheid en leesbaarheid te vergroten, wordt gevraagd om dit op elkaar aan te laten sluiten. (Cat III)
- De bestemming Bedrijven 'B' wordt gemist in de legenda. (Cat III)
- Een aantal gevestigde bedrijven welke onder een te zware milieucategorie vallen zijn op de plankaart aangeduid met een perceelsgerichte bestemming. Daarnaast is in bijlage 2 van de voorschriften een 'Overzicht bedrijven met afwijkende milieucategorie' opgenomen. In de voorschriften wordt in de betreffende bepaling (lid 13.1.5) een verwijzing naar deze bijlage gemist. Op de wijze zoals het voorschrift nu is opgesteld, kunnen op gronden waar te zware bedrijvigheid is gevestigd na vertrek van het betreffende bedrijf alle vormen van zware bedrijvigheid zich vestigen. Gezien de korte afstand tot de woonomgeving is vestiging van dergelijke zware bedrijvigheid niet gewenst. De bepaling wordt gemist dat uitsluitend de afwijkende zware bedrijven zijn toegestaan en er zich geen andere zware bedrijven mogen vestigen. (Cat II)
- Het plan biedt de mogelijkheid om via een binnenplanse vrijstelling (lid 26.13) detailhandel toe te staan in de woonbestemming tot 100 m² v.v.o. We achten een dergelijke ontwikkeling niet

wenselijk. Detailhandel dient zich te concentreren in kernwinkelcentra dan wel nevenwinkelcentra op stadsdeel-, wijk- en buurniveau. (Cat II).

- Volgens artikel 5, 7 en artikel 18 (Verkeer en verblijf) is het gebruik van gronden voor diverse evenementen en markten toegestaan. Daarbij kunnen grote concentraties mensen aanwezig zijn. In de toelichting dient onderbouwd te worden hoe dit zich verhoudt tot inrichtingen met risicocontouren en transport van gevaarlijke stoffen. (Cat II).

Reactie gemeente:

- Vrijstellingsbevoegdheid omgezet naar wijzigingsbevoegdheid. De aanduiding overige gebieden staat niet op de legenda van plankaart A omdat deze gebieden niet op de plankaart zelf aangegeven zijn. Onder overige gebieden worden alle gebieden met de bestemming 'Gemengde Doeleinden' verstaan die niet vallen onder de hoofdstructuur oude of nieuwe gebieden.
- In artikel 8.4 van de voorschriften is aangegeven dat waar op de plankaart dubbelbestemmingen zijn aangegeven, de voorschriften van beide bestemmingen van toepassing zijn, maar de bestemming VW primaat heeft. Dit betekent dat een aparte bestemming "groenvoorzieningen en waterstaatkundige doeleinden" niet hoeft te worden opgenomen.
- Artikel 7.6 geldt alleen voor de functie "Openlucht recreatie en sportvoorzieningen", terwijl de vrijstelling uit artikel 26.9.1 van alle bestemmingen en functies kan worden verleend.
- De bestemming "Bedrijven" komt in het plangebied niet voor en hoeft derhalve niet op de legenda te worden opgenomen. In de voorschriften wordt de bestemming wel genoemd om de gelijkheid met andere bestemmingsplannen te behouden en omdat de bestemming "Binnenwijkse Bedrijventerreinen" ernaar verwijst.
- De gemeente acht het wenselijk om in woongebieden, teneinde de differentiatie te vergoten, kleinschalige detailhandel mogelijk te maken. Nu het gaat om een vrijstellingsmogelijkheid heeft de gemeente tevens de mogelijkheid een vrijstellingsverzoek te weigeren indien detailhandel op een bepaalde plaats niet wenselijk wordt geacht. Daarnaast wordt 100 m2 als zodanig kleinschalig beschouwd dat slechts sprake kan zijn van buurtwinkeltjes. Als extra voorwaarde is opgenomen dat er geen negatief effect op de bestaande verzorgingsstructuur mag optreden.
- Extra onderbouwing in tekst opgenomen.

10.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan Heikant heeft van 17 tot en met 30 augustus 2007 ter inzage gelegen ten behoeve van de inspraak. Gedurende deze termijn zijn XX inspraakreacties ontvangen.

Inspreker	Datum ontvangst
Vorselaars BV Von Suppestraat 35 5011 EE Tilburg	31 augustus 2007

Inspraakreactie Vorselaars BV

Inspreker verzoekt de mogelijkheden uit het bestemmingsplan "Oude Heikant" over te nemen in het nieuwe bestemmingsplan "Heikant 2007".

Reactie gemeente:

1. Op 5 juni 1992 hebben Gedeputeerde Staten goedkeuring onthouden aan het perceel Von Suppestraat 35 in het bestemmingsplan "Oude Heikant". Daarbij is overwogen dat de functies detailhandel en wonen ter plaatse ongewenst zijn vanwege verkeerstechnische redenen. De ontsluitingsmogelijkheden zijn niet berekend op een grootschalige supermarkt. Deze inzichten zijn niet gewijzigd. Overigens is aan het gehele perceel Von Suppestraat 35 goedkeuring onthouden, hetgeen juridisch inhoudt dat bestemmingsplan "Oude Heikant" niet van toepassing is, doch het daarvoor geldende bestemmingsplan. Echter gezien het feit dat de beoogde toegelaten functies door Gedeputeerde Staten wel akkoord zijn bevonden, houden wij de destijds beoogde functies, welke overeenkomen met de momenteel aanwezige functies, aan.
2. Het perceel is in de Atlas Binnenwijkse Bedrijventerreinen van de gemeente aangemerkt als (onderdeel van) een binnenwijks bedrijventerrein, derhalve handhaven wij deze bestemming in het nieuwe bestemmingsplan "Heikant 2007".
3. Echter om de verschillen tussen de "oude" bestemming "Gemengde Doeleinden I" en de bestemming "Binnenwijks Bedrijventerrein" te verminderen hebben wij voor het perceel, naast de perceelsgerichte bestemming "perifere detailhandel" ook de perceelsgerichte bestemmingen "kantoren" (k), "maatschappelijke instellingen" (m) en "recreatie en sport" opgenomen.

10.3 Zienswijzen

Buurtvereniging Schanszicht

Op 9 januari 2008, ontvangen op 11 januari 2008 is door Buurtvereniging Schanszicht een zienswijze ingediend:

We betreuren dat de gemeente de mantra blijft bezigen dat het bestaande "binnenwijkse bedrijventerrein () van belang is voor de werkgelegenheid",. Dit is maar' ten dele het geval. Daarbij gaat u uit van het vastleggen van een bestaande situatie. Als dit bestemmingsplan vastgesteld wordt, worden waarschijnlijk al de acht woningen aan de Benatzkystraat gebouwd,. Het bestemmingsplan is meteen bij vaststelling achterhaald.

De komst van een sportschool (F4f) in het gebouw van Multi Sales is volgens ons een nieuwe ontwikkeling, zij het dat die strikt formeel wel zal passen in het vigerende bestemmingsplan. Op sommige momenten ontstaat er parkeeroverlast, U geeft aan dat ook voor bestaande situaties "de gemeente, afhankelijk van de specifieke situatie, kan kiezen voor verschillende mogelijkheden zoals parkeertarieven, parkeerduurbepkeringen en/of vergunningsystemen, uitbreiding van parkeervoorzieningen of het voorzien in alternatieven"(pag 2 van uw reactie). Het bestuur van Buurtvereniging Schanszicht wil op korte termijn graag met gemeente en politie bezien hoe het parkeren in dit gebied in goede banen kan worden geleid en hoe de handhaving geregeld kan worden, We gaan er voorsnog van uit dat de gemeente hiertoe het initiatief zal nemen.

U stelt klip en klaar dat "perifere- of ambulante detailhandel in voedings- en genotmiddelen zich niet verdraagt met de bestemming M (re)". Verder stelt u dat hiermee de "bestaande situatie wordt vastgelegd". Dit wagen wij ernstig te betwijfelen. Als u de bestaande situatie wilt vastleggen en legitimeren, moet u die handel ook formeel toestaan en niet kiezen voor een schimmige gedoogsituatie. Als u die handel niet wilt, moet u ingrijpen.

In het onderdeel "Toelichting en Bijlagen" staan op pagina 14 enige foto's. Onze opmerking betreft de foto's met het onderschrift Bedrijvigheid rond de 'Oude Heikant' Dostalstraat en Benatzkystraat zijn abusievelijk verwisseld. Wat rechts is moet links zijn en andersom, Het is niet Benatzkystraat, maar Benatzkystraat.

Standpunt gemeente:

Wij handhaven ons standpunt zoals gesteld in onze reactie op de inspraakreactie van Buurtvereniging Schanszicht: Een beheerbestemmingsplan legt de bestaande situatie van een locatie op een geactualiseerde manier vast. Ontwikkelingen, zoals woningbouw ter plaatse van een binnenwijks bedrijventerrein passen niet binnen een dergelijk bestemmingsplan. Bovendien hecht de gemeente waarde aan het bestaande binnenwijkse bedrijventerrein in de Heikant omdat deze terreinen van belang zijn voor werkgelegenheid.

De procedure voor de woningen aan de Benatzkystraat verkeert in een vergaand stadium. De woningen zullen derhalve op de plankaart worden gezet.

Vanzelfsprekend is het altijd mogelijk om op korte termijn met gemeente en politie overleg te plegen inzake de parkeerproblemen.

Volgens onze gegevens is op Von Suppestraat 20 de Islamitische Stichting voor Opvoeding en Overdracht van Kennis gevestigd. Deze instelling valt onder de bestemming M (re). Van handel is ons inziens geen sprake, zodat een dergelijke bestemming dient hoeft te worden opgenomen. De onderschriften op pagina 14 zullen worden aangepast.

Rijkswaterstaat

Op 6 februari 2008, ontvangen op 7 februari 2008 is door Rijkswaterstaat een zienswijze ingediend:

1. In paragraaf 5.9.1 van de toelichting staat dat het Wilhelminakanaal een beperkte waterhuishoudkundige functie heeft. Verzoek om aan deze zin toe te voegen "inzake het plangebied". Binnen de gemeente Tilburg heeft het kanaal wel degelijk een belangrijke waterhuishoudkundige functie.
2. Laatste alinea paragraaf 5.9.4: Naast het waterschap De Dommel heeft ook Rijkswaterstaat een beroep gedaan op het wettelijk vooroverleg artikel 10 van het BRO.
3. Artikelen 3.9.2, 5.3.2 en 5.4: worden uitzonderingen gemaakt voor de bestemming "VW". Rijkswaterstaat dient in deze gevallen vooraf in te stemmen.
4. Artikel 20: graag de tekst overnemen van bestemmingsplan Hasselt (voorzieningen binnen deze bestemming zijn slechts toegestaan met een positief advies van Rijkswaterstaat)
5. Artikel 7.19: in de omschrijving van de bestemming "Waterstaatkundige Doeleinden" worden ondergrondse parkeervoorzieningen nog steeds genoemd als een optie. Ook in artikel 3.9.3 wordt de bestemming "Waterstaatkundige Doeleinden" genoemd als een bestemming waarbinnen ondergrondse parkeervoorzieningen mogelijk zijn. Ondergrondse parkeervoorzieningen zijn strijdig met de bestemming "Waterstaatkundige Doeleinden". Deze invulling is ook in strijd met de gemaakte afspraken tussen gemeente Tilburg en Rijkswaterstaat over bestemmingsplannen langs het Wilhelminakanaal (zie bijlage 2) Daarom verzoek ik u dringend om consequent te zijn en om ondergrondse parkeervoorzieningen in geen enkele omschrijving van de bestemming "Waterstaatkundige Doeleinden" op te nemen als mogelijke invulling In uw reactie stelt u dat deze tekst niet is gewijzigd, aangezien een ondergrondse parkeergarage feitelijk onmogelijk is bij het Wilhelminakanaal. Ik ga er vanuit dat er dan ook geen bezwaren zullen zijn om deze mogelijkheid uit de tekst te verwijderen.
6. Artikel 28.7.2: daar de evz langs het WHK deel uitmaakt van de rijkseigendom, is van RWS mede instemming noodzakelijk op grond van de Wbr. Tevens dient onderhoud ten behoeve van de vaarweg op de oever vrijgesteld te blijven van gemeentelijke vrijstelling.
7. Bestemmingswijzigingen binnen de, door RWS gewenste bestemming Waterstaatkundige doeleinden, dienen vooraf in overleg te worden gebracht bij RWS en eveneens de instemming te verkrijgen van RWS. Dit vanwege het grote belang voor de veiligheid en de instandhouding van de vaarweg.
8. Vrijstellingen binnen de door RWS gewenste bestemming Waterstaatkundige doeleinden dienen vooraf in overleg te worden gebracht bij RWS en eveneens de instemming te verkrijgen van RWS. Dit vanwege het grote belang voor de veiligheid en de instandhouding van de vaarweg.
9. Uitzondering: Binnen de bestemming waterstaatkundige doeleinden binnen grenzen RWS geen aanlegvergunning vereist voor normaal en groot onderhoud en beheer. Invloed van de gemeente door afgeven bouwvergunning bij eventueel groot onderhoud.
10. In mijn reactie op het voorontwerp heb ik u gevraagd om op de plankaart de dubbelbestemming "W/VW" te wijzigen in "VW/W", aangezien "VW" (Waterstaatkundige Doeleinden) de primaire bestemming moet zijn Deze wijziging is niet doorgevoerd op de plankaart. Wel is er in de planvoorschriften een passage opgenomen (pagina 45) dat bij dubbelbestemmingen, wanneer onderdeel van de dubbelbestemming, de bestemming "VW" het primaat heeft.

Standpunt gemeente:

1. Extra passage toegevoegd.
2. Paragraaf 5.9.4 aangepast.
3. Artikel 3.9.2 sub c en e, artikel 5.3.2 en artikel 5.4 zijn aangepast.
4. Artikel 20 aangepast.
5. Artikel 7.19 en 3.9.3 aangepast.
6. Artikel 28.7.2 aangepast.
7. Artikelen 27.5 en 27.6.1 zijn aangepast.
8. Artikelen 26.3 en 26.11.2 zijn aangepast.
9. Artikel aangepast.
10. Aangepast.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1:

Samenvatting gemeentelijke beleidsnota's

(zie losse bijlage)

Bijlage 2:

Register bedrijven in het plangebied

(Zie losse bijlage)

Bijlage 3:

Archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek

(Zie losse bijlage)

Bijlage 4: **Register horeca**

(zie losse bijlage)

Bijlage 5: **Lijst akoestisch onderzoek**

(zie losse bijlage)

