

Zorgvlied 2008

Toelichting

1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot planontwikkeling

De Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) geeft aan dat bestemmingsplannen eens in de tien jaar geactualiseerd moeten worden. In 2006 bestaat het totale bestemmingsplannenbestand van de gemeente Tilburg uit ruim 600 bestemmingsplannen uit verschillende decennia. Doelstelling is om na de actualisatie van dit gehele bestand uiteindelijk 53 actuele beheerbestemmingsplannen over te houden. Voor deze actualiseringsopgave is een plansystematiek opgesteld, welke de basis vormt voor de plankaart en de voorschriften. Hierbij is aansluiting gezocht bij de SVBP 2006 (Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen) en IMRO 2006 (informatie model Ruimtelijke Ordening). In tegenstelling tot het oude bestemmingsplannenbestand zijn de bestemmingsplannen bij voltooiing van het actualiseringsprogramma in sterke mate vergelijkbaar.

Het actualiseren van bestemmingsplannen is een autonoom proces; los van incidenteel noodzakelijke planingrepen naar aanleiding van nieuwe ontwikkelingen. Het proces is erop gericht om de gehele gemeente met actuele bestemmingsplanregelingen te bestrijken. Met het maken van deze bestemmingsplannen worden de volgende doelen bereikt:

- het vastleggen van bestaande functies en bouwmassa's, waarbij mogelijkheden voor uitbreidingen en veranderingen worden geboden;
- het bieden van rechtszekerheid door bestaande activiteiten positief te bestemmen;
- het vastleggen van projecten die middels een vrijstelling van het eerdere bestemmingsplan op grond van artikel 19 lid 1 of lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening tot stand zijn gekomen;
- het vertalen van het stedelijk beleid (structuurplan) in verschillende sectoren naar concrete bestemmingen voor dat stadsdeel;
- het zoveel mogelijk tegengaan van ongewenste toekomstige ontwikkelingen;
- de bescherming van in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden;
- het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor particulier initiatief overeenkomstig het gemeentelijke beleid;
- het mogelijk maken van gewenste sanering, reconstructie e.d.;
- het vergroten van de flexibiliteit door ruime bestemmings- en bebouwingsregelingen, vrijstellingsmogelijkheden e.d.

1.2 Nadruk op beheer

Dit bestemmingsplan betreft een actualisatie van de voor het van kracht worden van dit plan viigerende planologische regelingen. Daarom wordt het "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 in Zorgvlied. Niettemin wordt, om tot een goede beheersituatie te komen, een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk geacht. De vigerende bestemmingsplannen voor dit gebied zijn inmiddels verouderd.

Voor delen van de vigerende plannen is daarnaast vrijstelling verleend, om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. Het nieuwe beheersbestemmingsplan 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, 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 op de eerder genoemde plansystematiek welke is gebaseerd op de reeds lang

bestaande regeling in de Bouwverordening. Wat dit concreet betekent voor het bestemmingsplan, wordt 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 Zorgvlied.

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 beheerbestemmingsplannen o.a. op het gebied van de inspraak versoberd moeten worden. Deze nota is op 10 december 2001 behandeld in de commissie ROVEB.

Concreet houdt dit in dat de nota van uitgangspunten in het vervolg achterwege wordt gelaten en inspraak plaats vindt op basis van het voorontwerp bestemmingsplan. Aangezien de beheerbestemmingsplannen voornamelijk conserverend van aard zijn en in vergaande mate gestandaardiseerd, ligt deze 'versobering' voor de hand. Ook is sprake van een versobering/standaardisering van de toelichting en bijlagen behorende bij het bestemmingsplan. Dit neemt niet weg dat ieder beheerbestemmingsplan een maatwerkproduct blijft, toegesneden op het gebied waarvoor het gemaakt is.

2 Beschrijving plangebied

2.1 Ligging

De wijk Zorgvlied bevindt zich net buiten het ringbanenstelsel ten westen van de Ringbaan-West, ten zuiden van de Reit en ten noordoosten van de Blaak.

De begrenzing van het plangebied is als volgt:

- in het noorden door de Bredaseweg;
- in het oosten door de Ringbaan-West;
- in het zuiden door de Baroniebaan.

Zorgvlied telt ongeveer 4000 inwoners en het aantal woningen in de wijk bedraagt circa 1700. Het plangebied bedraagt ongeveer 90 ha. Het aantal woningen per hectare is 19; lager dan gemiddeld in Tilburg. Zorgvlied is een ruim opgezette wijk.

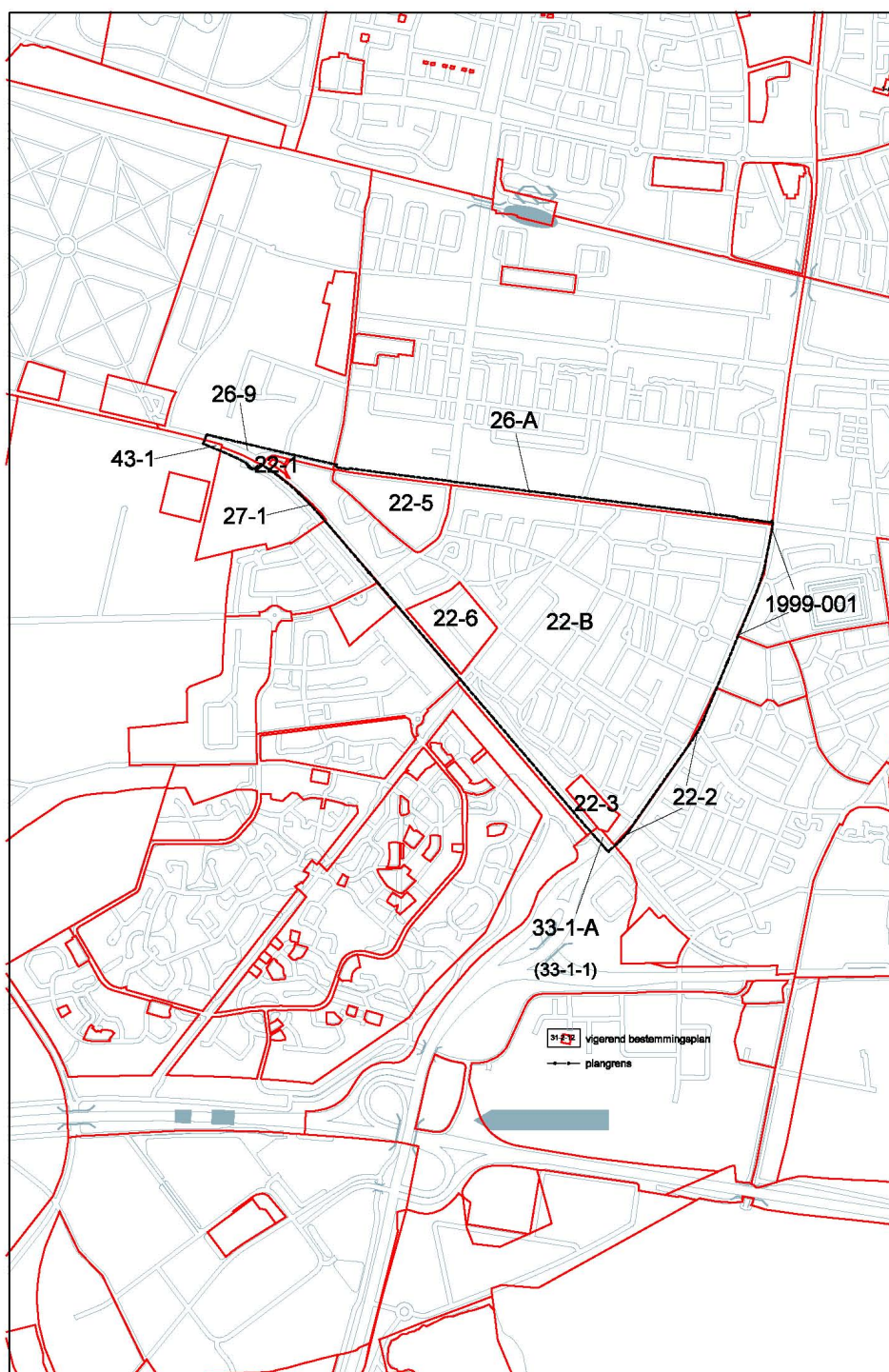


In dit hoofdstuk zullen enkele straatnamen genoemd worden ter verduidelijking van enkele gebieden of om enkele voorbeelden te geven bij enkele kenmerken in de wijk. Ter verduidelijking bij deze straatnamen is hieronder een straatnamenkaart weergegeven.



2.2 Juridisch-planologische situatie

Het bestemmingsplan "Zorgvlied 2008" betreft een algehele herziening van de geldende bestemmingsplannen van dit gebied. 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.



Dossiernummer	Naam	Datum vaststelling	Datum goedkeuring	Datum onherroepelijk
22-1	Baroniebaan	03-04-1978	16-08-1978	14-10-1978
22-5	Friezenlaan Noord	28-01-1991	16-05-1991	16-05-1991
22-6	Friezenlaan	16-02-1998	01-09-1998	23-11-1998

22B	De Berkdijk en het Villapark	27-05-1955	13-06-1956	13-06-1956
22-3	Limburg van Stirumlaan	01-06-1992	27-07-1992	27-07-1992
33-1-A	Het Laar	08-05-1972	20-09-1972	30-08-1973
26-9	Hogeschoollaan e.o.	11-12-1989	22-06-1990	11-03-1992
26-A	De Reit	28-08-1959	16-11-1961	16-11-1961
27-1	Voorzieningen-gebied De Blaak	06-04-1981	29-06-1982	29-06-1982

2.3 Historie Zorgvlied

2.3.1 Inleiding

Tilburg is ontstaan door het aan elkaar groeien van linten tussen de typische frankische driehoeken, die ook wel 'plaatse' genoemd worden. Na 1900 wordt er planmatig in Tilburg gebouwd tussen de verschillende 'plaatse'. Onderstaande informatie over de historie van het gebied is gebaseerd op het boek "Stadsvorm Tilburg, historische ontwikkeling".

De stadsbestuurders van Tilburg besloten al in 1917 dat men in de wijk Zorgvlied onbezorgd moest kunnen genieten van de uren na het werk en dat men er kon opladen voor weer een dag vol gewaardeerde nieuwe zorg voor een gelukkige en welvarende samenleving. Men moest onbezorgd kunnen wonen in de wijk om als het ware "bij te komen" van de eerste Wereld Oorlog. Vandaar de naam "Sorghvliet". Het heeft desondanks lang geduurd voordat de wijk gerealiseerd werd. Pas na de Tweede Wereldoorlog was het plan eindelijk af (*bron: www.historietilburg.nl*). In de periode daarna hebben nog enkele kleinschalige ontwikkelingen plaatsgevonden.

De wijk Zorgvlied is voornamelijk ontstaan in de perioden 1900 tot 1940. Hieronder wordt beschreven hoe deze wijk tot stand is gekomen en hoe deze verder ontwikkeld is. Onderstaande informatie over de historie van het gebied is gebaseerd op het boek "Stadsvorm Tilburg Historische ontwikkeling", geschreven door Kees Doevendans, Jan Luiten, Inge Merkel en Reinder Rutgers (1993). Vervolgens wordt dit met behulp van historische kaartbeelden verduidelijkt.

2.3.2 Historie tot 1900

Tilburg kende in de Romeinse periode van 0 tot circa 400 na Chr. reeds bewoning in de vorm van een nederzetting. In de periode van 400 tot 1200 kende Tilburg enkel agrarische nederzettingen. Deze nederzetting bestonden uit een aantal boerderijen gelegen aan een aantal met elkaar verbonden driehoekige 'plaatsen', ook wel 'herdgangen' genoemd. Een 'plaatse' was een overblijfplaats van het vee gedurende de nacht. De plaatsen werden onderling verbonden door een netwerk van paden. Dit is de basis voor de typische linten van Tilburg. Rondom de plaatsen en pleinen ontstonden de eerste woonkernen. De driehoeksvorm is in meerdere Tilburgse pleinen terug te vinden, bijvoorbeeld Oerle en Korvel. Tussen de verschillende herdgangen zijn wegen ontstaan, die momenteel de historische linten van een gebied vormen. Langs deze wegen werd in de loop der tijd gebouwd. Momenteel zijn deze linten te herkennen aan de grote percelen en de vrijstaande woningen aan een straat.

Aan het eind van de middeleeuwen werd vruchtbare grond echter steeds schaarser en door de erfdeling werden de boerenbedrijven in Tilburg steeds kleiner. Toen kwam de huisnijverheid op gang wat een gunstig alternatief was. Huisnijverheid kwam voor in de vorm van spinnen en weven van de zelfgeproduceerde wol. De huisweverij was geboren.

Vanaf de achttiende eeuw vond al wel eindbewerkingen in fabrieken plaats. Het weven gebeurde tot ver in de negentiende eeuw nog hoofdzakelijk bij de wevers thuis. Echter was men wel meer

afhankelijk geworden van de fabrikant. Hiermee begon eigenlijk de ontwikkeling tot textielindustriestad.

Tot 1900 gebeurde er stedenbouwkundig gezien vrij weinig met het plangebied, enkel langs de Bredaseweg werd gebouwd. Voordat men begon met de bouw van Zorgvlied werd de grond gebruikt door agrariërs. Van de oorspronkelijke structuren is niet veel over gebleven. Deze zijn met de tijd vervangen door rationele verkeers- en verkavelingstructuren. Enkel de Bredaseweg en Baronielaan zijn bewaard gebleven uit die structuur. De Bredaseweg uit 1826 is onderdeel van de rijksweg van Tholen naar Grave. Kort na deze aanleg is men gaan bouwen langs deze weg. De stad breidde zich langs deze weg verder uit.

2.3.3 Periode vanaf 1900 tot 1940

In deze periode verdubbelt de beroepsbevolking en ontwikkelt Tilburg zich tot een industriestad. Een belangrijke gebeurtenis in deze tijd is de komst van de woningwet in 1901. Door de woningwet ontstond in 1904 de bouwverordening. Tilburg was in die tijd zo sterk groeiende diende de stad een plan van uitbreiding te maken. In Tilburg kwam onder leiding van ir. Ruckert een uitbreidingsplan tot stand in 1917.

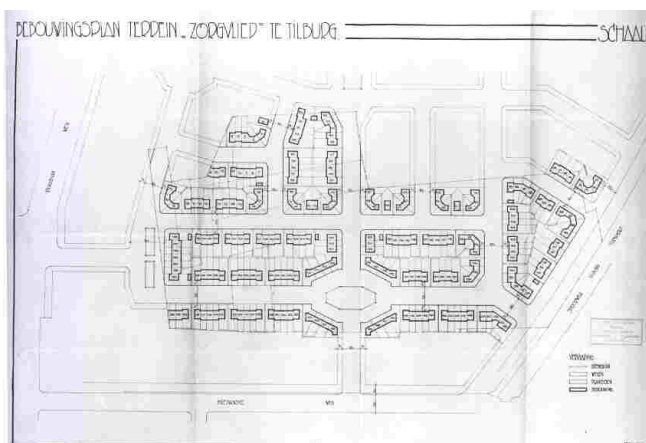
Vanuit de binnenstad ontwikkelde zich lintbebouwing langs de Bredaseweg die in westelijke richting na 1900 over ging in 'herenhuizen'. Vanaf de Ringbaan-West ging de bebouwing in westelijke richting vanaf de jaren '20 eeuw over in vrijstaande woningen op ruime percelen. De bebouwing aan Ringbaan-West sluit aan met de bebouwing aan de Bredaseweg, waardoor de wijk Zorgvlied is ontstaan.

In 1919 maakte J.Th.J. Cuypers in opdracht van het gemeentebestuur een ontwerp voor het plangebied Zorgvlied. Josephus Theodorus Joannes Cuypers was een toonaangevend Nederlands architect in die tijd. Hij staat vooral bekend als de architect van vele katholieke kerken. Ook zijn vader was een bekende architect. Hoewel Cuypers senior vele architecten in zijn firma opleidde werd Jos voor zijn scholing naar de Polytechnische Hogeschool in Delft gestuurd, waar hij in 1883 afstudeerde. Daarna werkte hij als assistent van zijn vader. In 1920 associeerde J.Th.J Cuypers zich met zijn zoon Pierre Cuypers jr., die werkte met Dom Bellot en had een voorkeur voor het expressionisme. De bouwwerken door hen in deze periode vertoont duidelijk expressionistische kenmerken. Bij Zorgvlied is het ontwerp wat traditioneler van vorm en is minder expressief.

Voor de jaren 30 was de tuinstad een uitgangspunt van vele wijken in Nederland en dus ook in Tilburg. Het tuinstadconcept is eind negentiende eeuw in Engeland ontwikkeld. De grondlegger van dit concept is Ebenezer Howard. Hij beschreef in 1898 in zijn boek "To-morrow: a peaceful path to real reform", en in 1902 in de herziene versie "Garden cities of To-morrow", voor het eerst de tuinstadgedachte. De aanleiding voor de ontwikkeling van de tuinstadgedachte was de afkeer van Howard tegen de opeengepakte leefgewoonten van mensen in grote steden die bovendien erg ongezond was. De voordelen van de stad én die van het platteland worden gecombineerd in het tuinstadconcept. De voordelen van de stad waren de kansen, het vermaak en hoge lonen en die van het platteland waren de schoonheid, de frisse lucht en de lage huren volgens Howard. Howard heeft dit door middel van een diagram met drie segmenten gesymboliseerd. Het ene segment stelt de stad voor, het andere het dorp en het laatste segment de tuinstad. Grootschalig is de tuinstadgedachte in Nederland niet toegepast. Echter zijn wel enkele wijken op dit concept gebaseerd. Een betere bewoording zou een tuinwijk of tuindorp zijn. In tegenstelling tot het principe van de tuinstad, zijn deze wijken geen afzonderlijke eenheid, en het aanbod van voorzieningen en werkgelegenheid was beperkt. Wel werd er gepleit voor licht, lucht en veel groen. Het moest een groene wijk zijn met voornamelijk laagbouw met voor- en achtertuin waarin een dorpsachtig karakter sterk tot uitdrukking kwam. Op de afbeelding hieronder is het schetsontwerp weergegeven van Cuypers voor Zorgvlied, waarop de tuinstadgedachte op terug te vinden is. De ruim opgezette wijk, het vele groen en de asymmetrische vormgeven duiden op de tuinstadgedachte.

Schetsontwerp Zorgvlied door J.Th.J. Cuypers uit 1919

Pas in het begin van de jaren dertig is men begonnen met het realiseren van dit schetsontwerp. Het plan van Cuypers werd echter maar deels uitgevoerd, omdat het proces moeizaam verliep. Enkel de hoofdlijnen zijn overgenomen, de twee achthoekige pleinen zijn bijvoorbeeld nog duidelijk te herkennen in de huidige structuur. Het schetsontwerp van Cuypers besloeg slechts ruwweg het gebied tussen de Bredaseweg, de Ringbaan West, Burgemeester van de Mortelplein en de Vierwindenlaan. De rest van Zorgvlied is pas later gebouwd. In 1933 is er een bebouwingsplan in Den Haag door Cuypers getekend voor Zorgvlied. Een schetsontwerp uit die tijd is hieronder weergegeven.



Schetsontwerp Zorgvlied door J.Th.J. Cuypers uit 1919

Op dit schetsontwerp zijn ook de rotondes weer duidelijk te herkennen en de woningbouw op de schets zijn momenteel nog terug te vinden in de wijk. Toentertijd werd er vaak op de kruisingen een rotonde of een groen plantsoen aangelegd. De wijk Zorgvlied werd ontworpen voor de beter bedeelenden van die tijd en daarom werd de wijk ruim opgezet. Er werden dan ook ruimte percelen gerealiseerd aan brede straten. De percelen waren vaak onregelmatig, maar wel rastervormig van structuur. De bebouwing bij de achthoekige pleinen is ook afwijkend en soms gestapeld. Dit geeft een monumentaal karakter.

Elders in de wijk zijn kleine plantsoenen te vinden. Toch hadden de meeste woningen die gerealiseerd zijn in die tijd een voortuin kregen. De wijk is riant opgezet en de tuinstadgedachte is

hier duidelijk in terug te vinden. Dit is te zien aan de asymmetrische straatprofielen en de plantsoentjes die gerealiseerd werden. Het doel voor de gehele wijk was een riante "zorgeloze" wijk te realiseren waar men tot rust kon komen. In tegenstelling tot dit doel werden tussen 1934 en 1937 een aantal straten in de wijk bebouwd met eengezinswoningen die geen riante uitstraling bezatten. Momenteel zijn dit sociale huurwoningen. Het burgemeester van de Mortelplein is ook in de periode tot stand gekomen. Dit is een bijzonder plein, er is een groen centrum gevormd centraal in de wijk waaromheen de voorzieningen van deze wijk zijn gelegen.

2.3.4 Periode van 1940 tot 1960

Tilburg bevat in 1940 maar liefst 94.000 inwoners en in 1960 is het aantal inwoners toegenomen met 47% tot 137.000. De groei van de Tilburgse bevolking werd veroorzaakt door de jaarlijkse geboorteoverschotten van ca. 2000. Weliswaar vestigden zich hier jaarlijks ongeveer 3000 mensen afkomstig van buiten Brabant en ongeveer 2000 mensen uit overig Brabant, maar het vertrek uit Tilburg was ongeveer even groot en versterkte de groei dus niet. In tegenstelling tot de bevolkingsgroei geeft het aantal arbeidsplaatsen in de textiel- en de textielverwerkende bedrijven geen stijgende lijn te zien. Dit komt doordat vele bedrijventerreinen afgebroken worden.

Na de tweede wereldoorlog wordt het plangebied ten zuiden van het Burgemeester van de Mortelplein gebouwd. Deze buurt wijkt sterk af van het eerder ontworpen villapark. Hier staan eenvoudige rijtjeswoningen in gesloten bouwblokken. Het langgerekte plantsoen van het Burgemeester van de Mortelplein vormt de ruimtelijke scheiding tussen beide buurten. Momenteel zijn de meeste woningen in dit deel sociale huurwoningen. De meeste andere woningen in Zorgvlied zijn hier in tegen koopwoningen.

Ook het gebied in het westen van het plangebied is in de periode na de oorlog in de wederopbouw gerealiseerd. De middelhoogbouw die in deze periode geïntroduceerd werd samen met de hoeveelheid woningen op deze locatie duidt op typisch eind jaren '50 woningen. Het Burgemeester van de Mortelplein en de het zuidelijke deel van Zorgvlied hiervan is eind jaren '50 gerealiseerd. De tuinstadgedachte is ook hier weer terug te vinden in de straatprofielen en de hoeveelheid groen. Verder gebeurde er stedenbouwkundig gezien niet veel in het plangebied. Slechts enkele kleine ontwikkelingen vonden plaats.

2.3.5 Periode van 1960 tot op heden

In de periode na 1960 worden op de afgebroken bedrijventerreinen woningen gerealiseerd. Het aantal arbeidsplaatsen groeit dan ook bijna niet in vergelijking met de andere Brabantse steden. Centraal in het plangebied worden in de periode na 1960 scholen en een openluchtwembad gebouwd. In de jaren '70 werd het gebied ten westen van de Vierwindenlaan, ook wel de volkerenbuurt genoemd, gerealiseerd. De volkerenbuurt uit doodlopende straten en woonerven, ook word er een kerk gebouwd. Inmiddels is het openluchtwembad vervangen door de woonbuurt Gotenpark. In tegenstelling tot de tuinstadgedachte die in de gehele wijk terug te vinden is, heeft het Gotenpark een carré-vormige structuur. Deze ruimtelijke opzet wijkt sterk af ten opzichte van de rest van wijk, omdat er hier sprake is van appartementen rond een groen centrum. In de rest van de wijk zijn enkel bouwblokken en strokenbouw te vinden die ruim opgezet zijn in een groene omgeving.

2.4 Ruimtelijke structuur

2.4.1 Hoofdopzet van de wijk

Zorgvlied is ontworpen volgens de principes van de tuinstad. De uitzonderingen daarop zijn dan de woonbuurt ten zuiden van het Burgemeester van den Mortelplein, de kantoren op de hoek Ringbaan West - Baroniebaan, het onderwijscluster, het Gotenpark en de flats aan de noordzijde van de Baroniebaan. De wijk Zorgvlied profileert zich als vooroorlogse riante buurt, ook komt de tuinstadgedachte duidelijk naar voren in dit gebied. De wijk is ruim van opzet en bevat veel groen. Ook de asymmetrische opbouw duidt op de typische tuinstadgedachte. De wijk wordt sterk afgebakend door drukke omsluitende wegen. Zorgvlied heeft door zijn uitstraling en afbakening van de wijk een geheel eigen karakter. De wijk Zorgvlied bestaat, zoals uit de historische beschrijving van het gebied al bleek, uit meerdere buurten. Toch wordt het algemene beeld van tuinstad daardoor niet aangetast.

Zorgvlied is ontworpen in de periode dat de tuinstadgedachte een belangrijke drager was voor vele wijken uit die tijd. Ook Zorgvlied bevat vele kenmerken van de tuinstadgedachte, met name aan de wegenstructuur en aan de verkavelingvorm blijkt dit duidelijk.

2.4.2 Linten

Linten vormen de hoofdstructuur van historisch Tilburg. Met de 'linten' worden de oudste straten in het gebied bedoeld. In Zorgvlied is de Bredaseweg het enige lint, de rest van de stedenbouwkundige structuur is geplande hoofdstructuur. Tot op heden is de Bredaseweg een ruimtelijke drager van de wijk. De Bredaseweg fungeerde destijds als verbindingsweg tussen Tilburg en Breda. De structuur van een lint is herkenbaar aan hun min of meer doorlopende straatwanden en grote diversiteit in het beeld. De bebouwing aan deze straat is in de loop der tijd perceelsgewijs 'gegroeid' in wisselend tempo en ten behoeve van zeer diverse invullingen. Daardoor zijn de korrelgrootte, massaopbouw, vormgeving en uitstraling zeer gevarieerd. Dit in tegenstelling tot de gebieden achter de linten die planmatig zijn ontwikkeld en een veel lagere dynamiek kennen. De Bredaseweg kan aangemerkt worden als historische laan. Verder zijn de Gilzerbaan en Ringbaan-West ruimtelijke dragers voor het plangebied, maar zijn echter niet aan te merken als historisch lint.

2.4.3 Ruimtelijke dragers

In de Noordzuidrichting is Zorgvlied met de wijken De Reit en de Blaak verbonden via de Vierwindenlaan en de Gilzerbaan. Deze twee wegen zijn dominant aanwezig in de wijk, doordat ze breed zijn en benadrukt worden door de bommenrij.

2.4.4 Districten

In Zorgvlied zijn vijf districten te onderscheiden, namelijk de sociale huurwoningen, Burgemeestersbuurt, Volkerenbuurt, het Gotenpark en de Friezenbuurt. Deze districten zijn gebaseerd op de overeenkomsten tussen bebouwingstypologieën, bouwperiodes, de kavelgrootte en omvang van de bebouwing.



2.4.4.1 District Politicibuurt

De politicibuurt ligt in het Zuidoosten van het plangebied. In het Noorden van dit district liggen enkele winkelstroken onder arcades langs een langgerekt plantsoen, het Burgemeester van de Mortelplein. Dit is het cluster aan voorzieningen in de wijk Zorgvlied en vormt tevens de scheiding tussen de Burgemeestersbuurt en politicibuurt. Achter de winkelstroken zijn laad- en lospleintjes gemaakt. Het Burgemeester van de Mortelplein is met de politicibuurt gerealiseerd. Om dit plein zijn rijwoningen te vinden. Het gebied tussen de Burgemeestersbuurt en de politicibuurt bestaat uit plantsoentjes, gestapelde woningbouw en de vrijstaande woningen langs de Ringbaan-West en de burgemeestersbuurt. De politicibuurt ten zuiden van het Burgemeester van de Mortelplein is niet ruim opgezet, zoals de rest van Zorgvlied. Dit district bestaat uit aangesloten grondgebonden woningen, bestaande uit twee bouwlagen met een kap. Er is hier sprake van gesloten bouwblokken die haast identiek zijn. De wegen zijn niet recht, maar zijn geknikt. De knikken zowel aan het begin als aan het einde van de straten zorgen ervoor dat de korte zijden van de bouwblokken zich in relatie tot de omgeving meer kunnen profileren en dat de lange woonstraten meer opzichzelfstaande ruimtes zijn. De woningen in de buurt zijn gerealiseerd in de jaren '50 en zijn typerend voor deze periode. De woningen zijn gerealiseerd met als uitgangspunt de tuinstadgedachte. De woningen in deze buurt zijn sociale huurwoningen, maar zijn ook enkele koopwoningen aanwezig. De woningen zijn in stroken gesitueerd en de woningtypen zijn hetzelfde. De periode na de oorlog staat bekend als de wederopbouwperiode. Er was sprake van hoge woningnood, de woningbouwproductie had zo goed als stil had gelegen en de bevolking groeide drastisch. Kortom er was een grote behoefte aan woningen. Daarom was het noodzakelijk om snel en goedkoop te bouwen. Om dit te bereiken werd schaalvergroting toegepast en standaardisatie van zowel de woningtypen als de stedenbouwkundige opzet van de woonwijken, de stempelstedenbouw. Dit stedenbouwkundig concept wordt ook wel stempelstedenbouw genoemd.

De stempelstedenbouw houdt in dat dezelfde woningtypen in een zelfde verkavelingvorm meerdere keren herhaald, gespiegeld of lichtelijk aangepast worden. Hierdoor ontstond een buurt met rechthoekige bebouwing in lange stroken. Deze stempelbouwwijzen vormden een aaneengesloten woongebied met een beperkte verscheidenheid. Deze manier van bouwen was echter wel efficiënt.

De stempelstedenbouw is gebaseerd op de principes van het functionalisme. In de stedenbouw en

architectuur is eerder een stroming ontstaan van de functionaristen of modernen, ook wel de architecten van het Nieuwe Bouwen genoemd. Deze architecten en stedenbouwkundigen hebben zich verenigd in het CIAM (Congrès Internatio naux d'Architecture Moderne). De uitgangspunten bij een ontwerp waren bij het CIAM licht, lucht en ruimte. Dit om de volksgezondheid en de kwaliteit van het wonen in de stad te bevorderen. Ook speelde de tuinstadgedachte een grote rol bij de totstandkoming van dit stedenbouwkundig concept. Deze gedachte werd in 1946 geïntroduceerd in het boek 'De stad der toekomst, de toekomst der stad' van Ir. A. Bos. Het contact tussen mens en omgeving moest hersteld worden dit door middel van een overzichtelijke woonomgeving die geboden werd door een vaste verkavelingvorm

2.4.4.2 District Burgemeestersbuurt

Het eerste deel van de wijk is opgezet als een raster met bouwblokken van verschillende afmeting. Er zijn zowel vrijstaande, halfvrijstaande woningen of rijwoningen van vier of vijf woningen aangeschakeld te vinden in de wijk. Vooral de vele vrijstaande woningen zijn bijzonder, aangezien er in de rest van Tilburg bijna geen vrijstaande woningen te vinden zijn. Verder zijn de kavels groot en is er veel groen te vinden. De woningen in deze buurt zijn gerealiseerd in de jaren '30 en zijn grondgebonden woningen bestaande uit twee bouwlagen met een kap. Doordat de meeste woningen een riante uitstraling hebben vallen de woningen tot één district. Aan de Noordzijde is het lint herkenbaar, deze bestaan uit erg grote kavels met vrijstaande woningen en halfvrijstaande woningen. Verder zijn er twee typerende achthoekige pleinen aanwezig en een locatie aan de Burgemeester Jansenstraat dat bestaat uit bomen en struiken. In het Zuidwesten van de buurt is een onderwijscluster te vinden. Aan het achthoekige plein is een opmerkelijke gebouwencomplex gevestigd, namelijk de villa "doucement". Het gebouw is in de jaren '30 gerealiseerd, maar is tot op heden enkele keren verbouwd. Het lange rechthoekige gebouw bestaat uit twee bouwlagen en een plat dak. Op de afbeelding hiernaast is het huidige gebouw weergegeven. Het pand was een van de eerste gebouwen in die buurt. Voor die tijd was het een erg modern pand, bovendien is het gelegen aan het achthoekige plein dat kenmerkend is voor deze buurt en Zorgvlied in zijn geheel.



Burgemeester Suisstraat

2.4.4.3 District Volkerenbuurt

Ten westen van de Vierwindenlaan ligt een buurtje dat voornamelijk bestaat uit doorzonwoningen die aaneengeschakeld zijn in een rasterstructuur met een diagonale doorkruising. Een doorzonwoning is de typering voor een woning die veel gebouwd werd in Nederland in de tweede helft van de twintigste eeuw. De naam is afgeleid van het feit dat de woonkamer over de gehele diepte van het huis doorloopt. De woonkamer heeft dan ook twee ramen, zodat de zon door de hele kamer kan schijnen. De woonstraten in deze doorzonbuurt zijn grotendeels als woonerven vorm gegeven. De woningen in deze buurt bestaan uit twee bouwlagen met een kap en zijn grondgebonden. Deze buurt is voornamelijk in de jaren '70 en '80 gerealiseerd, dit is te zien aan de woonerven die duiden op de wijkgedachte (tuinstadgedachte). In deze buurt zijn vrijstaande woningen, halfvrijstaande woningen, maar voornamelijk rijwoningen te vinden. Deze zijn gesitueerd op ruime kavels. Ook is er een kerk te vinden aan de oostzijde van de buurt. In het Noorden van deze buurt is Bredaseweg, het historisch lint, te herkennen. Aan deze weg zijn vrijstaande woningen op vrij grote kavels te vinden. Echter, de kavels in oostelijke richting zijn groter.

2.4.4.4 District Gotenpark

Ten zuiden van de Volkerenbuurt, tussen de Zouavenlaan en de Baroniebaan, op de plaats van het voormalige openluchtwembad bevindt zich een nieuwbouwbuurt. Dit district wordt ook wel het Gotenpark genoemd. De woningen zijn kubistisch van vorm en bestaan uit één of twee bouwlagen zonder kap. In het westen van het district zijn vrijstaande woningen op grote kavels gerealiseerd. Onder de woningen in het oostelijke deel van het district is parkeergelegenheid gerealiseerd. Parkeren voor bezoekers is gerealiseerd rond het groene plein. De woningen zijn deels grondgebonden. Het stedenbouwkundig concept dat eigenlijk in heel Zorgvlied is toegepast komt niet terug in deze buurt. In plaats van de tuinstadgedachte is in het Gotenpark gebruik gemaakt van een carré-vormige opzet. De woningen zijn in vierkante vorm om een groen centrum gerealiseerd. Deze woningen zijn gerealiseerd aan het begin van de 21^{ste} eeuw.



Gotenpark

2.4.4.5 District Friezenbuurt

Ten westen van de Gilzerbaan is de Friezenbuurt te vinden. De Gilzerbaan vormt de afscheiding tussen het district met de burgemeestersbuurt / Gotenpark en de Friezenbuurt. In het Zuiden van de Friezenbuurt is zijn twee flats te vinden in de vorm van twee geschakelde winkelhaken gesitueerd. De flats bestaan uit vier bouwlagen en hoger. In de Friezenbuurt aan de Noordkant zijn vrijstaande woningen op ruime kavels te vinden. Deze meeste woningen bevatten één bouwlaag met een kap, meestal bungalows. Het district wordt doorsneden door een weg, namelijk de Friezenlaan. Deze buurt is in de jaren '60 gerealiseerd. De jaren '60 is namelijk de periode waarin de middelhoogbouw geïntroduceerd werd. Op de uiterste westpunt bevindt zich een benzinepompstation als herkenningspunt van de wijk Zorgvlied.

2.4.5 Oriëntatiepunten en Barrières

2.4.5.1 Oriëntatiepunten

In de wijk Zorgvlied zijn een aantal elementen met een kenmerkend karakter aanwezig waaraan men zich kan oriënteren en die zo een hulpmiddel vormen bij verplaatsingen binnen de wijk. Binnen de wijk zijn enkel zwakke oriëntatiepunten te vinden. Het Burgmeester van Mortelplein is een oriëntatiepunt. Deze locatie bestaat uit een groot groen plein met enkele hoogteaccenten. Dit plein fungeert dan ook als centrum in de wijk. Een ander oriëntatiepunt in de wijk is de kerk, deze is gevestigd aan de Frankenlaan. Tenslotte is er in de westelijke punt van het plangebied een benzinepompstation gevestigd. Het benzinepompstation is de blikvanger van het plangebied vanaf Breda gezien.

2.4.5.2 Barrières

De wijk is omgeven door drie drukke wegen, namelijk: de Bredaseweg die naar het centrum voert, de Baroniebaan die het doorgaande verkeer vanaf de Bredase zijde van de Bredaseweg afvoert en de Ringbaan West die onderdeel is van de stedelijke ringweg. Zowel langs de Bredaseweg als langs de Ringbaan West staan vrijstaande woningen. De Baroniebaan daarentegen is een doorgaande weg met ruime groene berm en waar de wijk veelal met de achterkant naar gericht is. Deze drie drukke wegen vormen sterke barrières voor het gebied, doordat ze erg druk zijn.

Verder zijn er binnen de wijk geen sterke barrières aan te merken. Wel is er een zwakke barrière aanwezig, te weten de Gilzerbaan. Deze weg die in het westen van het plangebied ligt is erg breed en bevat een middenberm.

2.4.6 Verkeersstructuur

2.4.6.1 Hoofdstructuur

Zoals in de ruimtelijke structuur reeds beschreven ligt Zorgvlied ingeklemd tussen doorgaande wegen met een interne wegenstructuur die op zijn beurt aanhaakt op de omringende wijken en de oude stad. De hoofdwegenstructuur bestaat uit de Bredaseweg, Baroniebaan en de Ringbaan-West. Hoewel de hoofdstructuur duidelijk is en het sterke barrières vormen voor de wijk ontstaat er toch sluipverkeer. De ruimtelijke en functionele structuur is helder, maar als onbedoeld neveneffect roept dit toch sluipverkeer op op de interne wegen, namelijk bij de Gilzerbaan en de Vierwindenlaan. Het sluipverkeer is aanleiding geweest om op de Vierwindenlaan dichtbij de Baroniebaan een bussluis aan te leggen en elders drempels. De Gilzerbaan in het westen van de wijk vormt zowel een schakel tussen wijken als een verbinding met de dorpen Gilze en Rijen. Over de interne wegenstructuur lopen ook de buslijnen en zowel het winkelcentrum als het onderwijscluster zijn daaraan gekoppeld.



2.4.6.2 Openbaar vervoer

Het openbaar vervoer in Zorgvlied is redelijk goed. Momenteel loopt er een buslijn door het gehele gebied en is de afstand naar de bushalte voor de bewoners van de wijk relatief dichtbij. Dit is dus erg positief. Doordat er maar één buslijn het gebied doorkruist en men dus langer moet wachten op een volgende bus, valt het openbaar vervoer in de wijk Zorgvlied redelijk goed in plaats van goed te noemen.

2.4.7 Openbaar groen

De groenstructuur in Zorgvlied bestaat uit plantsoenen, pleintjes, laanbeplanting, groenstroken en particulier groen. De wijk Zorgvlied is groen te noemen. Echter is het grootste aandeel groen particulier bezit. Wel zijn de straten vrijwel allemaal voorzien van inmiddels volwassen bomen. Het openbaar groen bestaat naast de laanbeplanting uit een tweetal plantsoenen op kruisingen van wegen en een langgerekt plantsoen in de Burgemeestersbuurt, het Burgemeester van de Mortelplein en de groenzone langs de Baroniebaan die in de zuidelijke woonbuurt op een enkel punt de buurt inprikt en in het noordelijke deel de flats omranden.

De Ringbaan-West is een belangrijk onderdeel van de groenstructuur, met markante noordelijke en zuidelijk stadsentrees. De Ringbaan-West beschikt namelijk over laanbeplanting, bestaande uit opmerkelijk mooie volgroeide bomen. Ook de Vierwindenlaan is een belangrijke laan wat betreft de groenstructuur. Langs deze weg staan namelijk veel volgroeide gezonde bomen. De Baroniebaan die de wijk aan de zuidkant afbakent heeft een landschappelijke uitstraling.

De woningen in de burgemeestersbuurt hebben allemaal een voortuin. De straten zijn voorzien van laanbeplanting die samen met de voor- en zijtuinen het geheel een groen karakter geven. Daar komt nog bij dat er twee groene achthoekige pleinen en een langgerekt plantsoen zijn aangelegd die de groene statigheid van het geheel nog eens benadrukken.



2.5 Functionele structuur

2.5.1 Inleiding

De functionele structuur van Zorgvlied hangt voor een groot deel samen met de fysieke structuur. De meest dominante functie in deze wijk is het wonen. Rond het Burgemeester van Mortelplein is er menging van functies te vinden.

In deze paragraaf zullen de verschillende functies van de wijk aanbod komen.



2.5.2 De functies

2.5.2.1 Wonen

Wonen is de meest dominante functie in de wijk Zorgvlied. Er bevinden zich zowel koopwoningen als sociale huurwoningen in de wijk. De verhouding tussen koopwoningen en sociale huurwoningen in de wijk is vrijwel gelijk aan die van de gemeente Tilburg. Op de afbeelding hieronder is weergegeven hoe de verdeling is tussen de drie soorten woningen. Echter op buurtniveau blijkt dat er enkel sociale huurwoningen in het Zuidoosten van het plangebied voorkomen. In het overige deel van de wijk zijn over het algemeen alleen koopwoningen aanwezig.

De verhouding tussen eensgezinswoningen en meergezinswoningen is eveneens nagenoeg gelijk aan het gemiddelde van de gemeente Tilburg. In werkelijkheid zijn er enkel in het westelijke deel van het plangebied en in het Gotenpark meergezinswoningen te vinden, doordat deze in een andere tijd gebouwd zijn. De overige deel van Zorgvlied bestaat over het algemeen uit eensgezinswoningen.

2.5.2.2 Overige functies

Zorgvlied heeft een redelijk compleet aanbod aan voorzieningen. De winkels en kleine medische voorzieningen zijn geconcentreerd aan het Burgemeester van de Mortelplein. De scholen en het wijkcentrum bevinden zich in het onderwijscluster midden in de wijk. Met name het VMBO-onderwijs bekleedt een bovenwijkse functie. Andere bovenwijkse functies liggen aan de Ringbaan West, waaronder de GGD, en aan de Baroniebaan. De enige kerk die de wijk rijk is ligt aan de Vierwindenlaan. Verder is er een benzinepompstation gesitueerd in het westen van het plangebied en is tevens een herkenningspunt van de wijk.

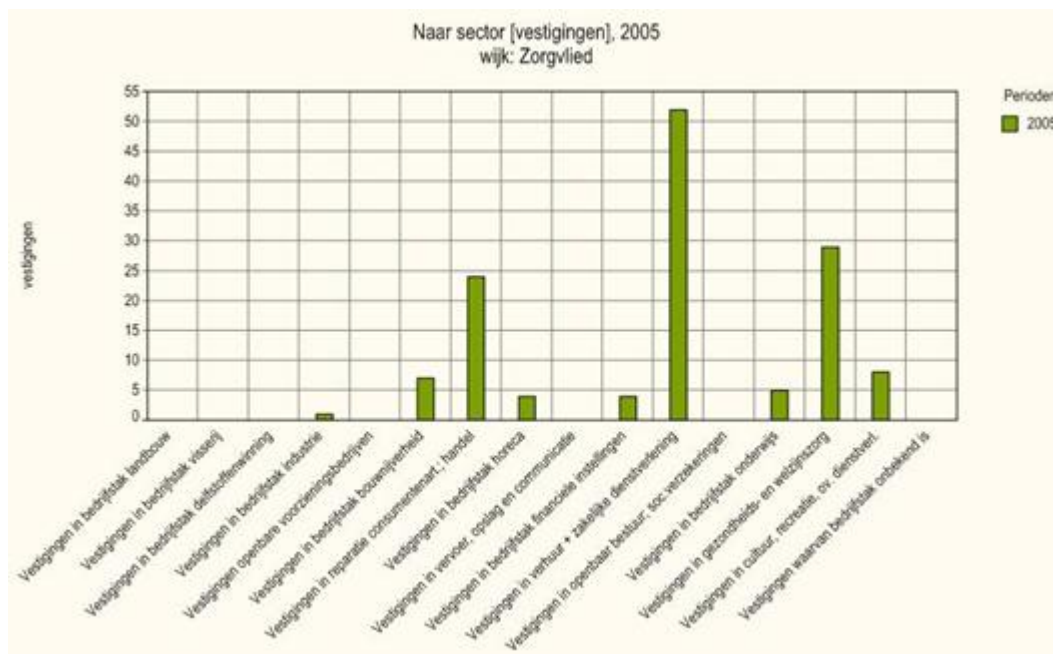
Recreatie is niet aanwezig in de wijk. Een fitnesscentrum is aanwezig aan de Ringbaan-West. Wel zijn er enkele groenvoorzieningen aanwezig, waar ook of gerecreëerd of gespeeld kan worden. Hieronder is een afbeelding weergegeven van de voorzieningen in de wijk Zorgvlied.

2.5.2.3 Commerciële voorzieningen

In Zorgvlied zijn er geen woonwerkwoningen aanwezig. De detailhandel en de horeca in Zorgvlied zijn geconcentreerd aan het Burgemeester van de Mortelplein.

2.5.2.4 Bedrijven en kantoren

Er bevindt zich geen bedrijventerrein in Zorgvlied. De weinige bedrijven die er zijn bevinden zich hoofdzakelijk aan de Ringbaan West in de vorm van kantoren. Met name de kantoren op de hoek Baroniebaan en Ringbaan West zijn als cluster aan te merken. Helemaal aan de westzijde bevindt zich op de hoek Bredaseweg en de Baroniebaan een benzinepomppstation. Tot slot zijn enkele grote villa's aan de Bredaseweg in gebruik als kantoorruimte. Hieronder is een tabel weergegeven waarin de verhouding te zien zijn betreffende de bedrijfsvestigingen. De tabel laat zien dat de dienstverlening zowel verhuur als zakelijk het sterkst vertegenwoordigd is. Hierop volgt de gezondheidszorg en welzijnszorg en daarna reparatie van consumentenartikelen.



Gevestigde bedrijven

2.6 Stedenbouwkunde en architectuur

2.6.1 Inleiding

In deze paragraaf zullen de stedenbouwkundige concepten en de architectuurstijl van de wijk Zorgvlied beschreven worden. Door middel van inventariseren zijn er enkele stedenbouwkundige concepten naar voren gekomen.

2.6.2 De tuinstad

Het stedenbouwkundig concept "de tuinstad" is eind 19de eeuw in Engeland ontwikkeld. Grondlegger van dit concept is Ebenezer Howard. Hij beschreef in 1898 in zijn boek "To-morrow: a peaceful path to real reform", en in 1902 in de herziene versie "Garden cities of To-morrow", voor het eerst de tuinstadgedachte. Aanleiding voor de ontwikkeling van de tuinstadgedachte was de afkeer van Howard tegen grote steden. Hij vond dat de mensen daar opeengepakt leefden op een ongezonde manier.

De gedachte van de tuinstad is de voordelen van de stad én die van het platteland combineren. De voordelen van de stad waren volgens Howard onder andere de kansen, het vermaak en hoge lonen. Van het platteland was het de schoonheid, de frisse lucht en de lage huren.

In Nederland is de tuinstadgedachte beperkt toegepast, slechts enkele wijken zijn op dit concept gebaseerd. Een betere bewoording zou een tuinwijk of tuindorp zijn. In tegenstelling tot het principe van de tuinstad, zijn deze wijken/dorpen geen afzonderlijke eenheid, en het aanbod van voorzieningen en werkgelegenheid was beperkt. Wel werd er gepleit voor licht, lucht en veel groen. Het moest een groene wijk zijn met voornamelijk laagbouw met voor- en achtertuin waarin een dorpsachtig karakter sterk tot uitdrukking kwam.

2.6.3 Stempelverkaveling

De periode na de oorlog staat bekend als de wederopbouwperiode. Er was sprake van hoge woningnood, de woningbouwproductie had zo goed als stil had gelegen en de bevolking groeide drastisch. Kortom er was een grote behoefte aan woningen. Daarom was het noodzakelijk om snel en goedkoop te bouwen. Om dit te bereiken werd schaalvergroting toegepast en standaardisatie van zowel de woningtypen als de stedenbouwkundige opzet van de woonwijken, de stempelstedenbouw. Dit stedenbouwkundig concept wordt ook wel stempelstedenbouw genoemd.

De stempelstedenbouw houdt in dat dezelfde woningtypen in een zelfde verkavelingvorm meerdere keren herhaald, gespiegeld of lichtelijk aangepast worden. Hierdoor ontstond een buurt met rechthoekige bebouwing in lange stroken. Deze stempelbouwwijzen vormden een aaneengesloten woongebied met een beperkte verscheidenheid. Deze manier van bouwen was echter wel efficiënt.

De stempelstedenbouw is gebaseerd op de principes van het functionalisme. In de stedenbouw en architectuur is eerder een stroming ontstaan van de functionaristen of modernen, ook wel de architecten van het Nieuwe Bouwen genoemd. Deze architecten en stedenbouwkundigen hebben zich verenigd in het CIAM (Congrès Internatio naux d'Architecture Moderne). De uitgangspunten bij een ontwerp waren bij het CIAM licht, lucht en ruimte. Dit om de volksgezondheid en de kwaliteit van het wonen in de stad te bevorderen. Ook speelde de tuinstadgedachte een grote rol bij de totstandkoming van dit stedenbouwkundig concept. Deze gedachte werd in 1946 geïntroduceerd in het boek 'De stad der toekomst, de toekomst der stad' van Ir. A. Bos. Het contact tussen mens en omgeving moest hersteld worden dit door middel van een overzichtelijke woonomgeving die geboden werd door een vaste verkavelingvorm.

Ook werd in deze periode de middelhoogbouw geïntroduceerd. De middelhoogbouw bestaat uit ongeveer vier bouwlagen.

2.6.4 Stroming jaren '70 en '80

In het begin van de jaren '70 kwam er steeds meer kritiek op de nieuwbouwwijken uit de jaren '50 en '60. De kritiek had met name betrekking op de hoogbouw, vooral in de steden, de eenvormigheid en monotonie van de wijken. Als reactie op deze eentonige wijken ontstonden er in de jaren '70 en '80 wijken met grote verscheidenheid. Zowel qua nieuwe woningtypen, vormen en materiaalgebruik. Verder werd het autoverkeer in de wijk beperkt. De wijk werd ontsloten door een wijkontsluitingsweg, vanwaar insteekwegen leidden naar hofjes met parkeerplaatsen. In deze periode ontstond dan ook het woonerf. Het woonerf kan omschreven worden als een knusse woonstraat waaraan huizen liggen met een niet-strakke vormgeving en waar het autoverkeer wordt geluwd door de afwezigheid van rijbanen voor autoverkeer. Bij deze stroming van de jaren '80 staat de erfbebouwing centraal, die in het Zorgvlied te vinden is in het district volkerenbuurt. De woonstraten in deze doorzonbuurt zijn grotendeels als woonerven vorm gegeven. Ook de materialen zijn typisch jaren '80, wat te zien is aan de lichte steen die toegepast is in de wijk.

2.7 Ruimtelijke ontwikkelingen

2.7.1 Verbouwing kantoor GGD

De GGD in Tilburg wordt zal sinds oktober 2006 flink verbouwd. Het gebouw moet aanpast worden omdat het pand door veranderingen een nieuwe bestemming krijgt en omdat het gebouw verouderd was. In 1968 is het gebouw ontworpen door Jos Bedauw. Toentertijd was het gebruikelijk om asbest toe te passen. Het asbest is al eerder verwijderd en nu wordt de rest van het gebouw aangepakt. De verbouwing bedraagt rond de twee miljoen euro en zal tot december 2007 duren.

2.8 Leefbaarheid

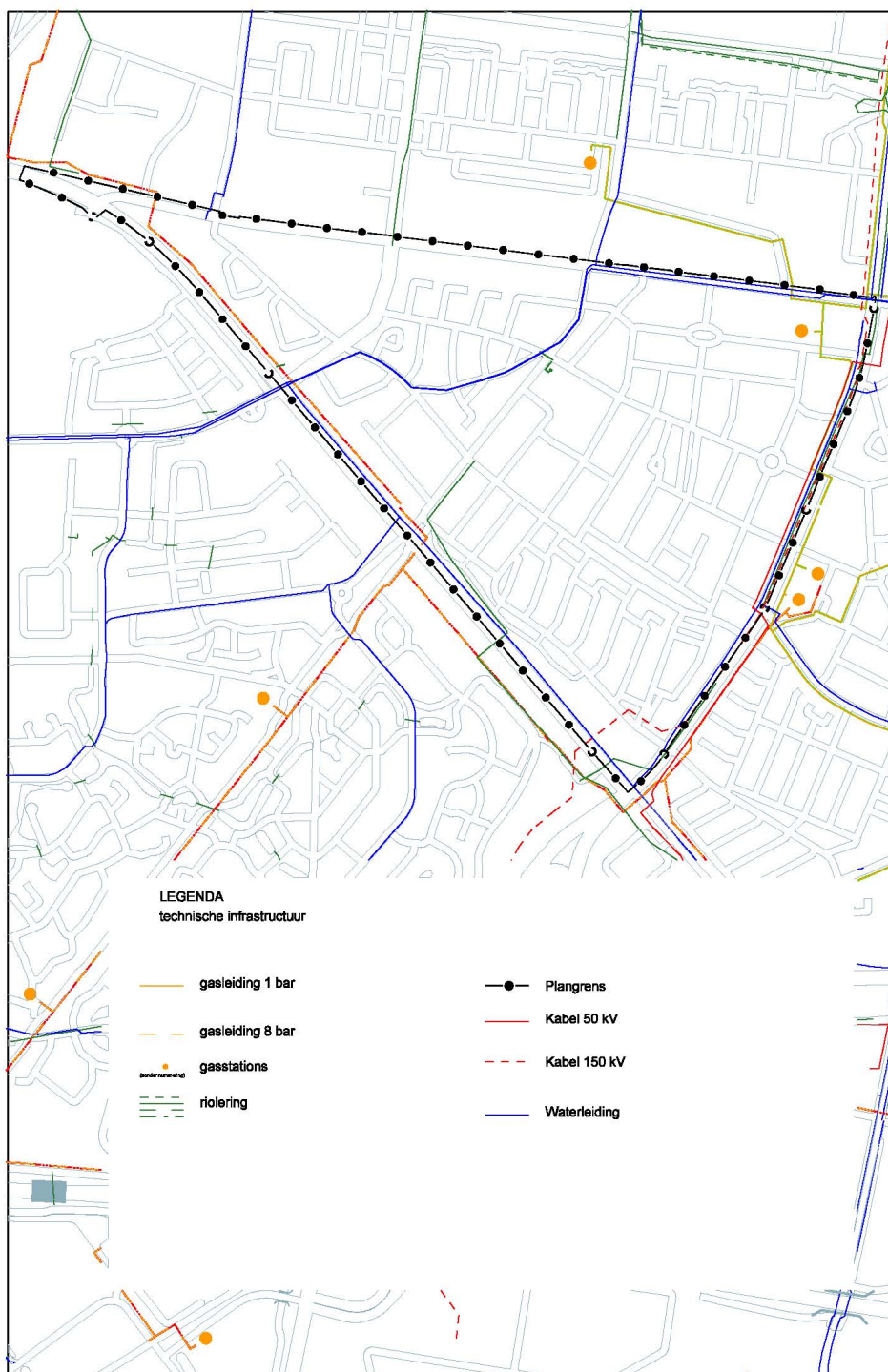
De leefbaarheidsmonitor noteert voor de gemeente Tilburg waarderingscijfers voor wijken op het gebied van onder andere de kwaliteit van wonen, veiligheid en voorzieningen. De meest recente cijfers dateren van 2004. De waardering voor Zorgvlied is hoger dan gemiddeld in de gemeente. De totale waardering komt voor Zorgvlied op een 8,4, terwijl gemiddeld in Tilburg een 7,1 werd gegeven.

2.9 Technische infrastructuur

In het plangebied is sprake van enkele belangrijke technische infrastructurele voorzieningen, welke mogelijk gevolgen hebben voor ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving. Hieronder zal op deze categorie nader worden ingegaan.

De tracés van hoofdtransportleidingen/- kabels zijn alleen op de plankaart aangegeven voor zover deze betrekking hebben op bestemmingen waarop een bouwtitel rust. Binnen de bestemming V-V en V-H zijn in principe geen tracés van hoofdtransportleidingen/- kabels aangegeven, mede gelet op het openbaar karakter (eigendom) van het gebied en de hoeveelheid kabels/ leidingen binnen deze bestemmingen.

Eventuele tracés van hoofdtransportleidingen/ -kabels die in het kader van externe veiligheid van belang zijn, worden wel op de plankaart aangegeven. Op het bijbehorende kaartje zijn de in het plangebied aanwezige kabels en leidingen illustratief weergegeven.



3 Gemeentelijk beleid

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

3.1 Ruimtelijke Structuurvisie 2020

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

De speerpunten van de Ruimtelijke Structuurvisie zijn de volgende:

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

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

3.2 Volkshuisvestingsbeleid

3.2.1 WoonVisie

In de WoonVisie komen thema's en trends in het wonen aan de orde, worden actuele knelpunten geduid en worden de woonopgaven voor de komende jaren benoemd. Het centrale thema in de WoonVisie is het streven naar een 'stad in balans', een stad waarin voldoende mate van differentiatie in het woningaanbod is zodat iedereen passende woonruimte kan vinden maar wel met een evenwicht tussen de belangen van het individu en die van het collectief en waar segregatie wordt vermeden.

In de Woonvisie wordt een vijftal speerpunten benoemd, waarmee Tilburg inhoud wil geven aan de 'Stad in balans':

- V. kwaliteit: aandacht voor duurzaamheid, flexibiliteit en bruikbaarheid, veiligheid en differentiatie in de bouwprogramma's;
- VI. keuzevrijheid en zeggenschap: aandacht voor de specifieke wensen van de consument, o.a. door particulier en mede-opdrachtgeverschap;
- VII. maatwerk in wonen, zorg en welzijn: aandacht voor de zorg- en begeleidingsbehoeften van mensen en de (woon)voorzieningen die hierbij nodig zijn;
- VIII. aandacht voor de betaalbaarheid van het wonen, zowel voor wat betreft verwervingskosten/huurprijs als voor totale woonlasten;
- IX. samenwerking.

Om meer aansluiting te vinden bij de huidige en toekomstige woonbehoeften is de stad in de WoonVisie ingedeeld in woonmilieus: Centrum-stedelijk, Stedelijk-buiten-centrum, Groen-stedelijk, (Centrum)-dorps en Landelijk. Daarbij wordt per gebied aangegeven in welke richting het zich moet ontwikkelen om aan het gewenste woonmilieu te voldoen. Bij (woningbouw)ontwikkelingen in een bepaald gebied dient nadrukkelijk rekening te worden gehouden met deze woonmilieuopgave. De eerder genoemde 'stad in balans' dient vorm te krijgen binnen de woonmilieus.

3.2.2 Nota Wonen

Door het regelmatig monitoren van alle bouwinitiatieven blijkt dat er in Tilburg veel plannen zijn voor het realiseren van appartementen in de middeldure en dure (koop)sector. Het aantal initiatieven is dusdanig groot dat daadwerkelijke ontwikkeling onwaarschijnlijk lijkt. Deze ontwikkeling vormt een bedreiging voor de Tilburgse woningmarkt. In de eerste plaats omdat er veel vertragingen optreden in de woningbouwproductie als geheel. Ten tweede omdat dit belemmerend werkt op gewenste en haalbare woningbouwinitiatieven in de herstructurering, bij herontwikkeling van pleinen en transformatie- en inbreidingslocaties als Piushaven en op middellange termijn Stationszone. De gemeente heeft daarom besloten nadrukkelijker sturing te geven aan de nieuwbouw van middeldure en dure koop appartementen in Tilburg door bouwplannen te prioriteren. Prioritering zal plaatsvinden aan de hand van het in 2006 door de raad vastgestelde toetsingskader bestaande uit de volgende vier criteria:

1. Woonmilieutypering: ligt het planinitiatief in een gebied met een woonmilieu waar veel/voldoende vraag naar is (vraag-aanbod naar woonomgeving);
2. Ruimtelijk-Stedenbouwkundig: past het planinitiatief in een gebied onder andere in de nog op te stellen kaders van de in voorbereiding zijnde lintenaanpak en de Nota Hoogbouw;
3. Consumentengerichtheid: richt het initiatief zich op een uniek product dat niet concurrerend is met andere appartementen(plannen), bijvoorbeeld bijzonder woonconcept en/of bedoeld voor een specifieke doelgroep. (woon-zorg, (kwaliteit voor de) doelgroepen, woonconcepten e.d.);
4. Maatschappelijke prioriteiten in het kader van integrale gebiedsontwikkeling: is het planinitiatief onderdeel van een voor de gemeente prioritaire gebiedsontwikkeling (herstructurering bestaande woongebieden of woonzorgomgevingen).

Toepassing van deze criteria betekent derhalve dat plannen, naarmate ze op meer criteria scoren, een hogere prioriteit hebben, en derhalve op gemeentelijke medewerking kunnen rekenen. Plannen die niet op de criteria scoren en niet hard zijn, zullen niet vanzelfsprekend op gemeentelijke medewerking kunnen rekenen. Hierover zal de discussie moeten plaatsvinden over aanpassing naar grondgebonden types, wijziging in doelgroep/concept, fasering in tijd of anderszins.

3.2.3 Kwalitatief Woningbehoefteonderzoek

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

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

3.2.4 Wonen en zorg

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

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

3.2.5 Politiekeurmerk "Veilig Wonen"

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

3.3 Economisch beleid

3.3.1 Hoofdpijnen economische beleid Tilburg 2001-2010

De beleidsnota beoogt de hoofdpunten weer te geven van het toekomstige Tilburgse economische beleid en vormt een onderdeel van het totale gemeentelijke beleid zoals onder andere is vastgelegd in het meerjaren ontwikkelingsprogramma (MOP), de programmabegroting en het college-akkoord, het ABC. In deze beleidsnota is geconstateerd dat Tilburg haar toekomstige economisch beleid moet richten op het verder verbeteren van haar vestigingsklimaat door onder andere:

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

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

3.3.2 Verspreide bedrijvigheid

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

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

voorzieningen in de omgeving.

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

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

- a. de aard van het bedrijf, en daarmee samenhangend de te verwachten hinder voor de omgeving;
- b. het gewenste woonmilieu ter plaatse;
- c. ruimte o.b.v. het bestemmingsplan.

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

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

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

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

3.3.3 Ruimte voor Detailhandel

3.3.3.1 Uitgangspunten

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

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

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

gelegen buiten het stadscentrum en buiten de woongebieden, goed bereikbaar per auto, met grote vestigingen, het accent ligt op volumineuze artikelen.

3.3.3.2 Perifere detailhandel

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

3.3.3.3 Verspreide winkels

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

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

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

3.3.4 Ruimte voor kantoren

3.3.4.1 Uitgangspunten

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

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

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

De nota Ruimte voor Kantoren 2001 bevat naast het bijgestelde beleid ook het bijgestelde programma voor de periode 2001 - 2015. Doel van het kantorenbeleid is een zodanige differentiatie van het aanbod dat er voldoende ruimte is voor de in het economisch beleid beoogde versterking van de zakelijke dienstverlening. Als uitgangspunt wordt gehanteerd: een zodanige kwalitatieve

differentiatie van het aanbod van kantoorruimte, dat er voldoende vestigingsmogelijkheden zijn om de groei van de zakelijke dienstverlening te accommoderen. Daartoe is een programma geformuleerd voor de ontwikkeling van ruim 300.000 m² b.v.o. kantoorruimte tot 2015 (120.000 m² b.v.o. in de Stationszone en 180.000 m² b.v.o. kantoorruimte langs de uitvalswegen).

3.3.4.2 Kantoren aan uitvalswegen

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

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

In het programma voor te ontwikkelen locaties aan de uitvalswegen is een accent gelegd op de A58-zone en met name op een aantal locaties rond de twee entrees van de stad: Kempenbaan-West/Koningshoeven (oostentree) en Laarveld-West en Surfplas/Bakertand/Katsbogten (westentree). NB: aan de mogelijkheden voor kantoorontwikkeling op Surfplas (nu: Tradepark 58) en Bakertand is door GS goedkeuring onthouden.

Naast de A58-zone zijn er mogelijkheden voor kantoorontwikkeling bij Station Reeshof, op locatie Sportweg en op een aantal binnenstedelijke herstructureringslocaties. Zolang er geen aanbod buiten de stationszone op de markt is voor kleinschalige eigenaargebruikers blijft de gemeente medewerking verlenen aan de vestiging van kleine kantoren langs de ringbanen en uitvalswegen.

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

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

3.3.5 Nota Grote Panden

3.3.5.1 Uitgangspunten

In de nota Grote Panden (1994) staat het beleid verwoord ten aanzien van grote woonpanden woonruimte-onttrekking en uitbreiding ten behoeve van kantoorachtige activiteiten. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in een functiewijziging van deze panden door middel van verlening van vergunning tot woonruimte-onttrekking en de uitbreiding van reeds gevestigde ondernemingen in voormalige grote woonpanden. Uitgangspunten hierbij zijn de grootte van het pand (300 m² of meer, respectievelijk 500 m² voor zover gelegen aan de Bredaseweg) en de ouderdom ervan (voor het bouwjaar is uitgegaan van de periode tot 1960). Dit beleid is vertaald in een vrijstellingsbevoegdheid in het bestemmingsplan onder artikel 11.5.5 "Vrijstelling kantoorvestiging in grote woonpanden".

3.3.5.2 Grote panden in woonbuurten

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

3.3.5.3 Grote panden aan verkeersaders

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

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

3.3.5.4 Overige voorwaarden/afwegingen

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

- I. parkeerbehoefte dient op eigen terrein gerealiseerd te worden. Daarnaast dient voor een goede stallingsvoorziening voor fietsen te worden gezorgd;
- II. waardevol groen dient behouden te blijven;
- III. aantasting van architectonische en monumentale kwaliteit van het pand dient zoveel mogelijk te worden tegengegaan.

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

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

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

3.3.5.5 Bestaande bedrijven en uitbreidingen

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

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

3.3.6 Horeca

3.3.6.1 Uitgangspunten

De Horecanota "Over smaak valt best te twisten" (2006) geeft de volgende doelstellingen:

- I. actualiseren van en inzicht geven in de hoofdlijnen van het gemeentelijk horecabeleid in relatie tot andere voor de horeca van belang zijnde beleidsterreinen en of -aspecten;
- II. het geven van inzicht in de toepasselijke wet- en regelgeving ten aanzien van de horeca;
- III. Het vormen van een objectief en duidelijk toetsingskader voor beoordeling van aanvragen voor vergunningen ook in relatie tot bijvoorbeeld monumentenzorg en welstand;
- IV. het bereiken van een dynamisch evenwicht tussen de bescherming van het woon- en leefklimaat en het zo goed mogelijk benutten van de sociaal-recreatieve en economische waarde van de horeca;
- V. inzicht geven in en voorstellen doen voor versterking van de economische positie van de horeca in de gemeente;

VI. het benoemen van onderwerpen voor aanvullend beleid, welke in de vorm van modules aan deze nota worden toegevoegd.

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

Tot "horeca 2" worden dezelfde horecagelegenheden gerekend, maar dan met een netto vloeroppervlakte van tussen de 150 en 500 m. In de categorie "horeca 3" vallen bar-dancings, discotheken, (nacht)bars, hotels en erotisch gerichte horeca. Ook de onder categorie 1 en 2 genoemde gelegenheden die een groter netto vloeroppervlak hebben dan 500 m² worden tot deze categorie gerekend.

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

3.3.6.2 Winkelcentra

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

3.3.6.3 Lijnstructuur horeca

Aan de "lijnstructuur horeca" die geldt voor dit gebied wordt zowel horeca 1 als 2 toegestaan. Deze structuur wordt weergegeven in bijlage 5 Plankaart B. lijnstructuur horeca. Ook hier geldt voor café's de beperking dat er zich binnen 250 m géén ander café mag bevinden. Voor horecagelegenheden die zijn gericht op het verstrekken van (on)volledige maaltijden geldt dat zich binnen een straal van 250 m niet meer dan twee van soortgelijke vestigingen mogen bevinden.

3.3.6.4 Woonbuurten

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

3.3.6.5 Overige gebieden

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

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

3.3.7 Kadernota Toerisme en Recreatie 2003 - 2010: de Tilburgse Ervaring

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

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

Ontwikkelingen op het Pieter Vreedeplein, in het Veemarktkwartier en in de Piushaven leiden de komende jaren tot een vergroting van het toeristisch-recreatieve aanbod. Met de start van de StadsVVV en de nieuwe stadspromotiecampagne is een belangrijke stap gezet op weg toeristische stadspromotie.

Samengevat wordt in deze kadernota gepleit voor een strategie met 4 sporen:

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

3.4 Verkeer- en vervoersbeleid

3.4.1 Tilburgs Verkeers- en Vervoersplan (Mobiliteit in Balans)

Leefbaarheid en bereikbaarheid staan voorop in het Tilburgs Verkeers- en Vervoersplan (TVVP). Om zich verder te kunnen ontwikkelen moet de stad goed bereikbaar zijn per auto, fiets en openbaar vervoer. De planhorizon van het TVVP is 2015. De kern van de visie is dat de gemeente Tilburg als volgt wil omgaan met de verwachte toename van de mobiliteit:

1. de gemeente verwacht een toename van de mobiliteit en accepteert een groei van verkeer. Echter, de groei mag zich niet overal in dezelfde mate voordoen: groei van het autoverkeer wordt alleen geacommodeerd op het hoofdnet, waar de verkeersfunctie voorop staat. In de tussenliggende verblijfsgebieden is wonen, werken en winkelen het belangrijkste en moet het verkeer zich daaraan aanpassen. Het gebruik van fiets en openbaar vervoer wordt blijvend gestimuleerd. Tevens dient er meer samenhang te komen tussen de verschillende vervoerswijzen.
2. alle vervoerswijzen moeten een rol kunnen spelen om de groei van de mobiliteit op te vangen. In de stad moeten openbaar vervoer en fiets een belangrijke rol spelen. Deze rol spelen zij ook als schakel in een vervoersketen. Voorwaarde voor succesvol ketenvervoer is een goede samenhang tussen deze vervoerswijzen. De gemeente heeft voor de verschillende vervoerswijzen hoofdnetten vastgesteld, waar een verdere groei van verkeer kan worden opgevangen (hoofdnet auto, hoofdnet openbaar vervoer, hoofdnet fiets, hoofdnet goederenvervoer). Op deze hoofdnetten wordt een goede doorstroming bevorderd. Tevens stelt de gemeente een basisprioriteit vast voor situaties waar de hoofdnetten elkaar kruisen. Voor deze hoofdnetten blijven duidelijke kaders gelden vanuit leefbaarheid en veiligheid.

3.4.2 Goederenvervoer

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

3.4.3 Mobiliteitsmanagement

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

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

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

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

- I. de mobiliteit zal de komende jaren groeien en Tilburg accepteert een groei van het verkeer. De geformuleerde visie op bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid stelt wel een duidelijk duurzaam kader aan de verdere groei van het verkeer. De groei wordt geacommodeerd op de zogenaamde hoofdnetten waar de verkeersfunctie voorop staat. In de tussenliggende verblijfsgebieden zijn de activiteiten als wonen, werken, winkelen, school en recreatie het belangrijkste en moet het verkeer zich hieraan aanpassen.
- II. De mobiliteitsgroei moet met behulp van alle vervoerswijzen worden opgevangen, dus niet alleen met de auto, maar ook met de fiets en het openbaar vervoer. Laatstgenoemde vervoerswijzen worden daartoe blijvend gestimuleerd.
- III. Bij de vormgeving van het hoofdnet autoverkeer is het principe 'van binnen naar buiten' leidend. Daarbij worden in de stad drie verkeersringen onderscheiden: de Cityring om de binnenstad, de ringbanen en tangenten/rijkswegen. Verkeer wat niet thuishoort op (delen van) een ring wordt gestuurd naar een ring van hogere orde.
- IV. Voor de ringbanen wordt een studie naar een aangepaste regelstrategie (herwaardering) uitgevoerd. Deze studie naar een betere benutting moet leiden tot uitvoering van maatregelen die de doorstroming op de ringbanen en invalswegen verbetert. Dynamisch verkeersmanagement is een mogelijk in te zetten instrument.
- V. Bij vestiging van nieuwe functies en intensivering van bestaande functies worden de nieuwe bijgestelde parkeernormen gehanteerd zoals omschreven in de notitie Parkeernormen Tilburg 2003.
- VI. Het vergunningparkeren wordt uitgebreid naar gebieden in de Oude stad en rond wijkwinkelcentra waar de parkeerdruk hoog is en als gevolg daarvan een draagvlak bestaat voor invoering van parkeervergunningen. Bewoners betalen een beperkt bedrag voor een vergunning.

3.4.4 Tilburgs Openbaar Vervoerplan

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

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

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

3.4.5 Fietsplan Tilburg

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

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

- IV. het voltooien van het Sternet voor 2020;
- V. doelgroepenbenadering (schoolgaande jeugd, allochtonen, winkelend publiek);
- VI. communicatie;
- VII. het ontwikkelen van een fietstransferium.

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

- Infrastructureel: Het sternet wordt voor 2015 voltooid, ook kleinere fietspaden worden in asfalt aangelegd, het Sternet krijgt een sterk verbeterde verlichting, er wordt op grootschalige wijze onderhoud aan het sternet en de kleinere fietspaden uitgevoerd;
- Beheer en onderhoud: Niet alleen wil de gemeente op alle Sternetroutes en fietspaden onderhoud plegen, ook wil de gemeente een grote kwaliteitsslag uitvoeren tijdens dit onderhoud;
- Stallingsvoorzieningen: Er wordt een separaat stallingsplan opgesteld waarin voor alle knelpunten naar een oplossing wordt gezocht en waaraan een uitvoeringsprogramma komt te

- hangen;
- Doelgroepenbenadering: Per doelgroep wordt bekeken welke middelen worden ingezet en wordt een uitgebreide campagne opgezet;
- Communicatie: De centrale doelstelling van de communicatie is (meer) mensen vaker op de fiets krijgen en de bestaande fietsers behouden. Hier worden dan ook specifieke acties op ingezet die ook samenhangen met de uitvoeringsmaatregelen.

3.5 Water- en milieubeleid

3.5.1 Waterplan en Waterstructuurplan

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

- I. Streven naar een duurzaam en veerkrachtig watersysteem;
- II. Optimalisatie van de waterketen; zuinig en efficient gebruik van water;
- III. Vergroten van de beleavings-, ecologische, economische en recreatieve waarde van water.

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

3.5.2 Bodembeleid gemeente Tilburg: in goede aarde

In deze nota valt te lezen hoe de gemeente Tilburg te werk gaat bij bodemsanering in Tilburg. Het rapport is opgebouwd uit vier delen, respectievelijk de hoofdlijnen van het beleid, het gemeentelijk beleid verder uitgewerkt, het maatregelenprogramma en het meerjarenprogramma bodemsanering.

Het eerste deel gaat in op de Tilburgse bodemproblematiek: hoe is de bodemverontreiniging ontstaan, en welke soorten verontreinigingen worden aangetroffen, om hoeveel verontreinigde plekken gaat het en waarom moet er gesaneerd worden. De aanpak van bestaande verontreiniging richt zich in eerste instantie op de ruimtelijke ambities van de stad. Bodemsanering wordt zoveel mogelijk geïntegreerd in deze projecten opgepakt.

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

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

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

De gemeente toetst op grond van de Woningwet de bodemkwaliteit bij de aanvraag van een

bouwvergunning. De gemeente onderzoekt in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bodemkwaliteit bij het opstellen van bestemmingsplannen en weegt dit aspect mee bij het vaststellen van bestemmingen. In het kader van de Wet collectieve preventieve volksgezondheid betreft de gemeente de GGD bij bodemonderzoek en sanering. Een nieuw onderwerp is bodemsanering en archeologie. In de komende periode worden deze twee werkvelden op elkaar afgestemd. De gemeentelijke bodemtaken worden op transparante en toetsbare wijze uitgevoerd. Hiervoor wordt het kwaliteitshandboek gehanteerd waarin werkprocessen en richtlijnen zijn vastgelegd.

Verder gaat de gemeente in deze nota in op de verantwoordelijkheid van de gemeente als eigenaar van terreinen en als planontwikkelaar. Ook wordt er stilgestaan bij de uitvoering van bodemsanering. Tevens wordt er informatie gegeven welke van belang is voor bedrijven. Enerzijds wordt de voorschriften en maatregelen in het kader van milieuvergunningverlening om bodemverontreiniging te voorkomen behandeld en anderzijds wordt stilgestaan bij de aanpak van bestaande verontreiniging.

Informatie die van belang is voor initiatiefnemers van bouwwerken en ontwikkelingslocaties worden tevens gegeven. Zo wordt er aangegeven wat de bodemtoets bij een aanvraag bouwvergunning inhoudt en hoe Tilburg met een bijdrage in de marktwerking stimuleert bij bodemsanering.

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

3.5.3 Energiebeleidsplan Tilburg: energievoors en energiedoelen

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

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

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

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

3.5.4 Luchtkwaliteitsplan 2005-2010

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

De problematiek van de luchtkwaliteit in de gemeente Tilburg spitst zich toe op de stoffen fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2). NO2 wordt voornamelijk veroorzaakt door snelrijdend verkeer en leidt met name langs snelwegen en drukke verkeerswegen tot verhoogde NO2-concentraties. Daarnaast produceert verkeer in stedelijk gebied veel fijn stof (PM10). Diesilverkeer (vrachtwagens en bussen) zorgen voor de grootste bijdrage. Andere luchtverontreinigende bronnen in Tilburg zijn industrie, scheepvaart en huishoudens (open haarden en allesbranders).

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

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

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

3.6 Groenbeleid

3.6.1 Groenstructuurplan en Groenstructuurplan Plus

Het Groenstructuurplan (GSP) dateert uit 1992 en geeft een lange termijnvisie op de inrichting en het beheer van de openbare ruimte met speciale aandacht voor groen. Enerzijds gaat het om het scheppen van kwaliteit, anderzijds om het instandhouden van deze kwaliteit door een effectief beheer. In het Groenstructuurplan Plus (GSP+) vastgesteld in 1998, wordt het Groenstructuurplan geëvalueerd en geactualiseerd (voor de periode 1997 - 2013). Gronden die in deze stukken zijn aangemerkt als structureel groen, zijn in het bestemmingsplan als groen bestemd. Gronden die daarnaast een natuur- of ecologische waarde kennen, zijn als zodanig bestemd.

Het Groenstructuurplan en het Groenstructuurplan plus geven aan dat kwaliteit wordt gerealiseerd door de volgende elementen te realiseren en te versterken:

1. De natuurkernwaarden in Tilburg worden versterkt door een duurzaam ecologisch raamwerk te realiseren. Dit netwerk bestaat uit:
 - a. vennen, poelen en moerassen rondom Tilburg;
 - b. bos in het buitengebied;
 - c. beken en beekdalen: de Dommel, de Ley en de Zandley.
2. Een samenhangend netwerk van lange lijnen geeft structuur aan de stad. De lange lijnen worden gevormd door:
 - a. de ringbanen;
 - b. het Wilhelminakanaal;
 - c. de beeldbepalende linten in de Oude Stad;
 - d. de lanen die stad en landschap verbinden.

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

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

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

3.6.2 Nota Ruimte voor Buitenspelen

3.6.2.1 Uitgangspunten

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

3.6.2.2 Transformatiegebieden

Er worden twee stappen doorlopen:

1. Per hectare uitgegeven gebied wordt 300 m² van de ruimte gereserveerd voor formele speelruimte.
2. De huidige grondoppervlakte aan formele speelruimte per kind bedraagt voor Tilburg 7,2 m². Naar aanleiding van het aantal kinderen woonachtig in het transformatiegebied wordt bepaald hoeveel formele speelruimte er in een wijk/buurt gerealiseerd dient te zijn.

3.6.2.3 Nieuwbouw

Bij nieuwbouwgebieden wordt uitgegaan van stap 1. De inrichting van de formele speelplekken wordt gedaan aan de hand van de actieradius voor speelplekken. In de toekomst zal dit wordt gedaan naar aanleiding van gegevens vanuit het woningbouwprogramma waarmee een schatting gemaakt zal kunnen worden van het aantal kinderen dat in de nieuwbouwwijk komt te wonen (dit wordt in het kader van de uitvoering van de nota Ruimte voor Buitenspelen uitgewerkt).

3.6.2.4 Bestaande stad

Voor de bestaande stad wordt uitgegaan van een standstill-situatie. Dit betekent dat het bestaande oppervlak voor buitenspelen niet (verder) mag afnemen.

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

3.7 Beleid omtrent Architectuur, Beeldende Kunst en Cultuurhistorie

3.7.1 Cultuurhistorische waarden en architectonische kwaliteit

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

Een algemeen onderwerp van welstandszorg is de waarborging van het kwaliteitsonderscheid tussen de hoofdstructuur enerzijds en de overige gebieden anderzijds: diversiteit voortkomend uit

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

3.7.2 Kunstenplan Openbare Ruimte Tilburg

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

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

3.8 Overig beleid

3.8.1 Koffieshops en verkoop van softdrugs

In de eindnota koffieshop-problematiek (1992) wordt een beleid geformuleerd ten aanzien van koffieshops waar tevens verkoop van softdrugs plaatsvindt. In de nota wordt aandacht besteed aan de mogelijkheden van sluiting of niet verlening van vergunningen aan bestaande koffieshops.

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

- I. tenminste 250 m van een basisschool;
- II. tenminste 250 m van een andere onderwijsinstelling, een jongerencentrum, dan wel een instelling voor opvang of behandeling van drugsverslaafden;
- III. tenminste 250 m van een ander softdrugsverkooppunt;

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

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

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

3.8.2 Nota Prostitutiebeleid (1999)

3.8.2.1 Uitgangspunten

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

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

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

3.8.2.2 Toetsingscriteria vergunningaanvraag: locatietoets

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

1. vestiging van een prostitutie-inrichting is niet toelaatbaar aan een andere dan een gebiedsontsluitingsweg c.q. aan een weg of straat met een verblijfsfunctie, met uitzondering van het horecaconcentratiegebied in het centrum;
2. de gebruiksfunctie van de bebouwing. Er zal, ook al wordt voldaan aan het onder 1) genoemde criterium, alleen vergunning verleend worden, indien de direct aangrenzende panden op de begane grond geen woonfunctie kennen en indien van het totaal aantal panden binnen 30 m van het pand, ten behoeve waarvan vergunning gevraagd wordt, tenminste 67% op de begane grond geen woonfunctie heeft. Maatgevend zijn de panden in dezelfde straat, bij hoekpanden in beide straten;
3. vestiging is voorts niet mogelijk binnen een afstand van 250 m van een ander prostitutiebedrijf, dit om concentratie van dat soort inrichtingen te voorkomen;
4. vestiging is niet mogelijk indien deze binnen een straal van 250 m van een school gelegen is;
5. bestaande vestigingen blijven toegelaten, voor zover deze tot nu toe (1999) officieel van gemeentewege gedoogd zijn. In concreto betreft dit inrichtingen aan de Koestraat 42/44, de Spoorlaan 20 en Korvelseweg 215.

Ook zijn in de nota personeisen, inrichtingseisen en vergunningseisen aangegeven. Voor deze

eisen wordt verwezen naar de nota prostitutiebeleid.

3.8.3 UMTS

Bij besluit van 12 maart 2007 heeft de raad nieuw beleid voor de plaatsing van zendmasten voor mobiele telefoons (GSM en UMTS) vastgesteld.

(Internationale) gezondheidsraden geven aan dat zendmasten geen risico vormen voor de gezondheid. Desondanks wil de gemeente Tilburg zendmasten op een zo verantwoord mogelijke manier inpassen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen bouwvergunningsvrije en bouwvergunningsplichtige zendmasten.

Zendmasten tot vijf meter mogen vergunningsvrij geplaatst worden. Jaarlijks ontvangt de gemeente een plaatsingsplan van de gezamenlijke aanbieders van mobiele telefonie. Daaruit blijkt waar reeds masten zijn geplaatst en waar masten eventueel gewenst zijn. Met aanbieders van mobiele telefonie is de afspraak gemaakt dat zij de masten zo veel mogelijk op 'niet gevoelige bestemmingen' plaatsen, zoals kantoren, bedrijven en hoogspanningsmasten. Wanneer een aanbieder van mobiele telefonie een mast wenst te plaatsen op een woongebouw, dient dit vooraf gemeld te worden aan de gemeente. Bovendien heeft de aanbieder toestemming nodig van de eigenaar van het betreffende gebouw. Met omwonenden hoeft, volgens de regels uit het nationale zendmastenbeleid, niet gecommuniceerd te worden over de plaatsing van een zendmast.

Zendmasten van vijf meter of hoger zijn (licht)bouwvergunningsplichtig. Deze masten mogen niet in woonwijken worden geplaatst. Buiten de woonwijk wordt de meest geschikte locatie gezocht, waarbij de criteria uit de nota Zendmasten worden gehanteerd. (Zicht)hinder van masten wordt voorkomen en er is aandacht voor landschappelijke inpassing en esthetiek. Omwonenden ontvangen een bewonersbrief en er vindt eventueel een inloopavond plaats (afhankelijk van de locatie). Wanneer het college van burgemeester en wethouders toch besluit een bouwvergunning te verlenen voor een zendmast in een woonwijk, dan wordt dit aan de raad gemeld.

4 Uitgangspunten

4.1 Uitgangspunten wonen

4.1.1 Speerpunten

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

4.1.2 Woonvisie

In de WoonVisie (2002) is de stad ingedeeld in vijf woonmilieus, zowel huidig als gewenst. Door de typering in woonmilieus wordt per gebied een duidelijke richting gegeven waarnaar een gebied zich zal ontwikkelen, onder andere gericht op dichtheid, bereikbaarheid, voorzieningen en (menging van) functies. 'Stad in balans' dient vorm te krijgen binnen deze woonmilieus.

Zorgvlied wordt gekenmerkt door een groen-stedelijk woonmilieu. Dit woonmilieu heeft de volgende kenmerken: wonen in lage dichtheid met veel groenvoorzieningen, beperkte stapeling, lage dynamiek, gescheiden functies.

Zorgvlied neigt hierbij naar buiten-centrum, maar heeft voldoende elementen in zich om tot groen-stedelijk gerekend te worden. Dit geldt in mindere mate voor Zorgvlied Zuid. In Zorgvlied Zuid staan overwegend veel huurwoningen en meergezinswoningen. Zorgvlied heeft een relatief sterke positie op de woningmarkt. Ingrijpende maatregelen zijn dan ook niet nodig.

De te volgen strategie volgens de WoonVisie is verbouwen, waarbij de accenten liggen bij omzetting van huur naar koop (verkoop) en de drie-eenheid wonen, zorg & welzijn.

4.1.3 Kwalitatief Woningbehoefteonderzoek

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

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

De tevredenheid van de bewoners over de woonomgeving is er erg groot. Het is ook een gewilde bestemming; ongeveer een kwart van alle verhuiscandidate huishoudens wil wel in Zorgvlied wonen.

Zorgvlied is te typeren als een gebied met relatief veel meerpersoonshuishoudens met kinderen en 45-55 jarigen. Driekwart van de huishoudens heeft een inkomen op of boven modaal.

Het woningaanbod bestaat uit relatief veel koopwoningen, (half-)vrijstaande woningen en grote woningen, middeldure en dure huurwoningen en dure koopwoningen. Eengezinswoningen zijn

massaal aanwezig. Meer dan 90% van alle woningen in dit gebied is van het eengezinstype.

4.2 Uitgangspunten detailhandel en bedrijvigheid

In de nota "Over smaak valt best te twisten" (2006) is het beleid voor nieuwvestiging van horecabedrijven verwoord. Voor het plangebied Zorgvlied is door betrokkenen bij de totstandkoming van de concept-horecanota een profiel gemaakt. Op basis van diverse criteria verwoord in de horecanota is voor het plangebied de beleidsinzet 'consolideren' bepaald. Consolideren wil niet meer zeggen dan dat bestaande positief bestemde kavels de horecabestemming kunnen blijven behouden. Consolideren wil ook zeggen dat alle in het algemene beleidsdeel horeca genoemde richtlijnen met betrekking tot de vestigingsmogelijkheden strikt zullen worden toegepast.

Voor het plangebied Zorgvlied betekent dit dat alleen winkel- en buurtondersteunende horeca in categorie I op het Buurmalsenplein kan worden toegestaan.

Binnen het plangebied Zorgvlied is een buurtwinkelcentrum gevestigd aan het Burgemeester van de Mortelplein. Uitbreiding is voor dit centrum niet voorzien. Daarnaast is verspreid in het gebied beperkt detailhandel aanwezig. Binnen het plangebied komt geen vestigingsplaats voor als perifere detailhandellocatie zoals is opgenomen in de nota 'Ruimte voor detailhandel, 2002'. Bij het zorgcentrum aan de Burg. Damsstraat wordt nog nieuwe bijpassende ruimte voor detailhandel gerealiseerd.

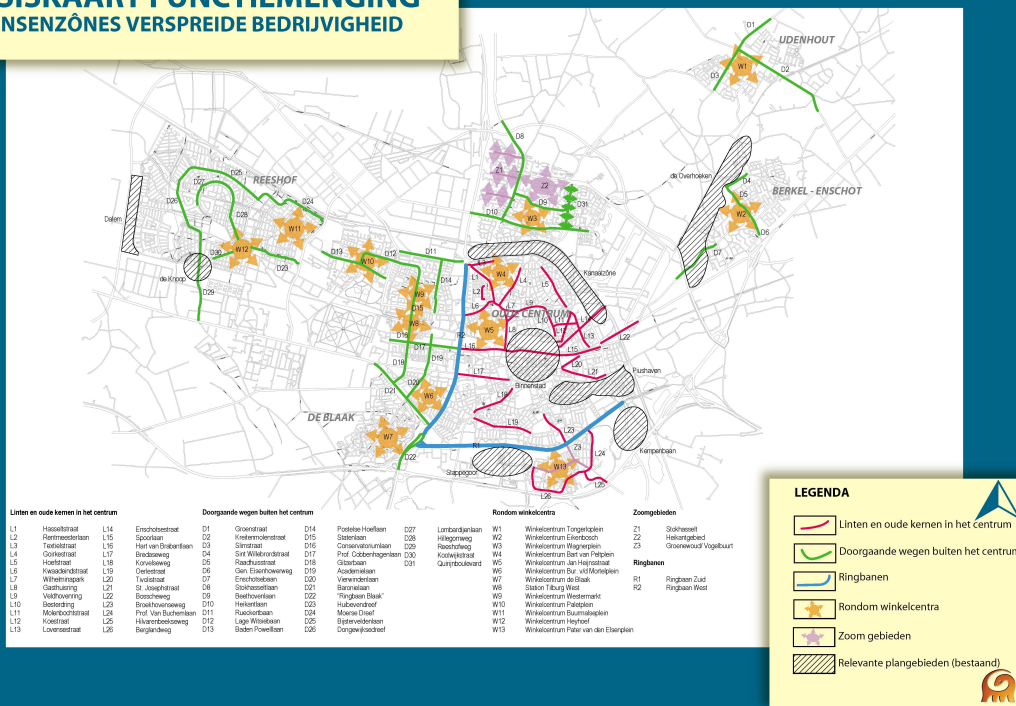
Aan de Ringbaan West zijn enkele grotere organisaties gevestigd zoals de GGD en zakelijke dienstverleners (o.a. CZ). Verder zijn er verspreid in het plangebied hoofdzakelijk kleinere, aan huis gevestigde, bedrijven in met name de zakelijke dienstverlening aanwezig. Aan de Van Limburg Stirumlaan is een kantorenlocatie te vinden waar zich 3 kantoorgebouwen bevinden (nummers 2-6).

4.3 Uitgangspunten bedrijven

In Zorgvlied bevindt zich geen bedrijventerreinen, maar wel kantoren aan de Ringbaan-West en Bredaseweg. Een kantoorcluster op de hoek van de Baroniebaan - Ringbaan West is uniek in zijn soort in de wijk.

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

BASISKAART FUNCTIEMENGING KANSENZONES VERSPREIDE BEDRIJFVIGHEID



Vitaal bij elkaar, basiskaart functiemenging wonen en verspreide bedrijvigheid

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

Voor Zorgvlied is geen kanszone opgenomen.

4.4 Uitgangspunten groen

In het groenstructuurplan wordt de Ringbaan West gezien als onderdeel van een noord-zuid gerichte hoofdas (Midden-Brabantweg - Ringbaan West - Blaakweg) met markante noordelijke en zuidelijk stadsentrees. Tevens worden de Ringbaan West, de Bredaseweg en de Gilzerbaan als historische lanen aangemerkt. Er wordt gestreefd naar continuïteit en behoud van deze lanenstructuren. Ook de Vierwindenlaan (middenberm) wordt als belangrijke groene structuur gezien. De Baronielaan vormt een belangrijke landschappelijk inrikker in het plangebied.

De naoorlogse wijken in Tilburg West, waaronder Zorgvlied, zijn de groenere wijken van Tilburg. Informele speelruimte is in Zorgvlied veel te vinden. Zorgvlied is een kinderrijke buurt (leeftijdscategorie 0-6 jarigen zijn het meest per hectare te vinden). In Zorgvlied zijn echter weinig speeltoestellen te vinden. De aanwezigheid van het groen, en hiermee de informele speelruimte, compenseert dit 'tekort'.

4.5 Uitgangspunten verkeer en vervoer

Het gemeentelijke beleid op het gebied van verkeer is vastgesteld in het nieuwe Tilburgse Verkeers- en Vervoersplan (TVVP). Hierin zijn de belangrijkste gebiedsontsluitingswegen aangewezen als 50 km/h gebied. Het gaat hierbij om de Bredaseweg, de Baronielaan, de Gilzerbaan en de Ringbaan West. De overige straten in Zorgvlied zijn aangewezen als 30 km/h gebied. Om parkeerproblemen te voorkomen, dienen nieuwe bouwinitiatieven aan de gemeentelijke parkeernormering te voldoen. Door Zorgvlied loopt een sternetfietsroute, de Blaakroute, over de Vierwindenlaan.

5 Juridische regelgeving

5.1 Algemeen

Het voornemen om met een beperkt aantal grote bestemmingsplannen het gehele grondgebied van de gemeente te bestrijken, is een uitgangspunt dat voor het eerst in 1997 door de Raad is vastgesteld. Daarbij is uitgegaan van op de huidige inzichten toegesneden globale plannen, die inhoudelijk en qua regelgeving op elkaar afgestemd zijn. Voor plangebieden in de bestaande stad gaat het in principe om "beheerplannen", waarbij het wel in onderdelen in beperkte zin kan gaan om te (her)ontwikkelen "veranderingsgebied".

In paragraaf 5.3 "Functioneel beheer" en in paragraaf 5.4 "Ruimtelijke beheer", vindt de planopzet enerzijds plaats vanuit het aspect "gebruik" of "functie" en anderzijds vanuit de aspecten "beeld" of "ruimte".

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

Bij het ruimtelijk aspect is wel gestreefd naar een zo globaal mogelijke planopzet, maar is uit overwegingen van standaardisatie de stedenbouwkundige regeling uit de bouwverordening grotendeels overgenomen. Dit betekent toch een vrij gedetailleerde regelgeving op dit vlak. Indien in bepaalde situaties meer specifieke regelgeving gewenst is, biedt dit bestemmingsplan de mogelijkheid voor het stellen van "nadere eisen". Aanvullend op het bestemmingsplan is het mogelijk om een beeldkwaliteitsplan vast te leggen.

5.2 Indeling van de voorschriften

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

5.2.1 Inleidende bepalingen

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

5.2.2 Bestemmingsbepalingen

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

Bestemmingsomschrijvingen

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

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

- I. Bedrijf-Nutsvoorziening "B-N";
- II. Groen "G";
- III. Kantoor "K";
- IV. Maatschappelijk "M";

- V. Verkeer-Hoofdwegen "V-H";
- VI. Verkeer-Verblijf "V-V";
- VII. Wonen "W";
- VIII. Wonen-Gestapeld "W-S";

Daarnaast zijn de volgende dubbelbestemmingen opgenomen:

- IX. Externe veiligheidscontour;
- X. Leiding-gas;
- XI. Verwachtingsgebied archeologische waarden.

Bouwvoorschriften

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

Nadere eisen en vrijstellingen

Per bestemming heeft het college de bevoegdheid om met in achtneming van de daarvoor geldende procedures nadere eisen aan bouwplannen te stellen of vrijstelling van de bouwvoorschriften te verlenen. De hiervoor geldende procedures worden in artikel 24.1 respectievelijk artikel 24.3 beschreven. Voor het verlenen van vrijstellingen gelden steeds een aantal voorwaarden. Deze worden in het betreffende lid opgesomd.

Specifieke gebruiksvoorschriften

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

Wijzigingsbevoegdheid

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

5.2.3 Algemene bepalingen

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

Algemene juridische en stedenbouwkundige bepalingen

Artikel 17 bevat algemene anti-dubbeltelbepalingen ter voorkoming van onbedoeld gebruik van de voorschriften. Artikel 18 bevat een aantal algemene stedenbouwkundige bepalingen die voor alle bestemmingsvlakken van toepassing zijn. Het gaat hierbij om de regeling met betrekking tot ondergrondse bebouwing en de verhouding tussen bouwvlakken en aanduidingen, de situering van de hoofdtoegang voor woningen, een regeling voor onbebouwde terreinen bij woningen en bij overige gebouwen, een regeling over de ruimte tussen gebouwen en een regeling voor het bouwen nabij op de plankaart aangeduide bomen. In artikel 19 wordt aangegeven voor welke aspecten de bouwverordening aanvullend is op dit bestemmingsplan.

Algemene vrijstellingsbevoegdheid

Een algemene vrijstellingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders in artikel 20 met betrekking tot geringe afwijkingen van de voorschriften van het plan (maten, geringe afwijkingen van het bestemmingsvlak, utiliteitsvoorzieningen (kleiner dan 50 m²), geringe afwijking van de toegelaten milieucategorie van bedrijfsactiviteiten, toelaten van zorg en dienstverlening in plaats van detailhandel, beroep aan huis, kantoorvestiging in grote woonpanden, uitbreiding horeca III inrichtingen, vuurwerk, etc).

Algemene wijzigingsbevoegdheid

Een algemene wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders in artikel 21 met betrekking tot reconstructie van oude complexgewijze bebouwing, schrappen van perceelsgerichte bestemmingen en uitwisseling van perceelsgerichte bestemmingen, het toelaten van diverse

functies binnen de woonbestemming, wijziging van de bestemmingsgrenzen en het toelaten van utiliteitsvoorzieningen met een oppervlak groter dan 50 m² etc.

Algemene nadere eisen

Naast een aantal nadere eisen per bestemming zijn burgemeester en wethouders middels artikel 22 bevoegd om een aantal algemene nadere eisen te stellen. Ook hiervoor gelden de procedureregels van artikel 24.3.

Algemene aanlegvergunningen

Algemene bepalingen in artikel 23 over het toelaten van werkzaamheden waarvoor een aanlegvergunning vereist is. (werkzaamheden nabij waardevolle bomen, binnen ecologische verbindingzones)

Procedurevoorschriften

In artikel 24 worden de procedurevoorschriften bij het gebruik maken van vrijstellingbevoegdheden, wijzigingsbevoegdheden en de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen gegeven.

5.2.4 Overgangs- en slotbepalingen

Het laatste hoofdstuk bevat de "Overgangs- en slotbepalingen". Dit zijn algemene bepalingen betrekking hebbend op het overgangsrecht. Bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan bestaan (of die kunnen worden opgericht volgens een voor dit tijdstip aangevraagde bouwvergunning) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Tot slot een strafbaarheidsbepaling en de titel van het bestemmingsplan.

5.3 Functioneel beheer

5.3.1 Detailhandel

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

In deze verzorgingsstructuur wordt een drieslagmodel gehanteerd. Dit model legt een relatie tussen het koopgedrag van consumenten en de in het winkelgebied aanwezige soorten winkels en branches. Het drieslagmodel onderscheidt drie typen winkelgebieden: centra voor recreatief winkelen, gemakscentra voor dagelijkse artikelen en centra voor doelgerichte aankopen.

In het plangebied Zorgvlied komen geen van de genoemde typen winkelgebieden voor.

5.3.2 Horeca

Binnen het gemeentelijk geïntegreerde horecabeleid worden drie typen horecavoorzieningen onderscheiden (horeca 1, 2 en 3). Daarnaast worden vijf gebiedstypen onderscheiden waaraan vestigingscriteria gekoppeld zijn. De gebiedstypen zijn: horecaconcentratiegebied, winkelcentra, lijnstructuur, woongebied en overig gebied.

Bestaande horecavestigingen worden als zodanig bestemd, nieuwvestigingen worden slechts middels vrijstellingsmogelijkheden dan wel wijzigingsbevoegdheden toegelaten, waarbij spreiding wordt beoogd, afhankelijk van zwaarte en omvang van de vestiging in relatie tot de typologie van het gebied. Voor het plangebied is dit als volgt uitgewerkt:

- I. voor het plangebied geldt dat de Bredaseweg, de Ringbaan West, de Baroniebaan en de Gilzerbaan onder de 'lijnstructuur horeca' (plankaart B) vallen;
- II. als woongebied wordt beschouwd alles wat onder de bestemmingen Wonen (W) en Wonen-Gestapeld (WS) valt, voor zover niet gelegen aan de onder I. benoemde wegen;
- III. overig gebied wordt gevormd door de andere bestemmingen, niet zijnde verkeersbestemmingen en niet gelegen aan de onder I. benoemde wegen.

Voor de afzonderlijke bestemmingen zijn vervolgens de spreidingscriteria in een

vrijstellingsmogelijkheid opgenomen. Door de werking van de spreidingscriteria is impliciet bepaald dat de aard en omvang van de beoogde activiteit naar aard en schaal passen binnen het gebied en dat door de nieuwvestiging in beginsel geen onevenredige aantasting plaats vindt van de in de omgeving aanwezige functies. Voldoet een eventuele nieuwe vestiging aan de spreidingscriteria, dan dienen bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid voor het toelaten van nieuwe horeca III vestigingen en de vrijstellingsbevoegdheid voor het toelaten van nieuwe horeca I of II vestigingen de navolgende criteria in de afwegingen te worden betrokken:

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

5.3.3 Kantoren

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

De aanwezige kantoorfunctie is op de plankaart als zodanig bestemd (K).

Voor de kleinschalige kantoorontwikkelingen is het beleid met betrekking tot grote (woon)panden van toepassing. Daarin zijn straten aangegeven waarlangs volledige onttrekking van grote woonpanden aan de woonbestemming ten behoeve van kantoren mogelijk is. Dit kan betreffen grote woonpanden met een bruto vloeroppervlakte van meer dan 300m² tot maximaal 700 m² b.v.o. In het onderhavige plangebied betreft het de Bredaseweg en de Ringbaan West. In artikel 6 is hiervoor een algemene vrijstellingsmogelijkheid opgenomen.

In hoofdstuk 3 is reeds aan de orde gekomen dat uitbreiding van het kantoorareaal langs de ringbanen, zoals genoemd in de nota 'Ruimte voor kantoren' alleen incidenteel is bedoeld, om urgente gevallen in de stad te kunnen huisvesten. Na aanwijzing van een tweede grote kantoorlocatie buiten de Stationszone zal deze mogelijkheid komen te vervallen. Gelet op het incidentele en tijdelijke karakter van dit uitgangspunt is ervan afgezien om in het bestemmingsplan langs de ringbanen de bouw van kantoren mogelijk te maken. In voorkomende gevallen zullen deze met een planherziening gerealiseerd kunnen worden.

5.3.4 Voorzieningen

De in het plangebied voorkomende voorzieningen zoals scholen, medische voorzieningen, verzorgingstehuizen, buurthuizen en andere maatschappelijke voorzieningen zijn als Maatschappelijk (M) bestemd. In sommige gevallen is er sprake van de aanduiding Maatschappelijk (m) bovenop een bestemmingsvlak. Kerken, kloosters, moskeeën en andere religieuze instellingen zijn alleen toegestaan indien gronden hiervoor nadrukkelijk zijn aangeduid met de aanduiding Religie (re). Er valt te verwachten dat voor scholen, in de komende planperiode reconstructie of hergebruik aan de orde zal zijn.

De combinatie van een gebiedsgericht bestemmingsvlak met een aanduiding maakt het mogelijk om op slagvaardige wijze in te spelen op ontwikkelingsmogelijkheden.

5.3.5 Wonen

Wonen is de hoofdfunctie van het gebied. In principe moeten andere functies zich daar naar voegen. De woonfunctie is geconserveerd binnen de bestemmingsvlakken Wonen (W) en Wonen-Gestapeld (WS).

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

Onderhavig plangebied valt onder de 'hoofdstructuur nieuwe gebieden'. Langs de hoofdstructuur 'nieuwe gebieden' is gestapelde woningbouw alleen mogelijk met 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 eerdergenoemde criteria.

Een onderscheid in wonen naar maatschappelijke groeperingen zoals studentenhuisvesting, bejaardenhuisvesting, therapeutisch wonen, c.q. wonen onder begeleiding, wonen in opvangcentrum e.d. wordt in de woonbestemmingen niet gemaakt. Wel worden hierop een tweetal uitzonderingen gemaakt. De eerste uitzondering geldt voor penitentiaire inrichtingen die vallen onder maatschappelijke instellingen. De tweede uitzondering geldt voor logies(gebouwen). Het feitelijk gebruik betreft niet bewoning maar logies. Middels vrijstelling bestaat de mogelijkheid in bepaalde gevallen logiesgebouwen mogelijk te maken.

Mantelzorg

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

5.3.6 Verkeersbestemmingen

Op verkeersgebied is het gemeentelijk beleid neergelegd in diverse nota's, zoals aangegeven in paragraaf 3.4. Vanwege het feit dat het verkeersbeleid enorm in beweging is, hetgeen zich uit in verkeerscirculatieplannen, openbaar vervoer plannen, fietsplannen en parkeerplannen, wordt het bestemmingsplan niet als uitvoeringsinstrument gebruikt om het verkeersbeleid tot uitvoering te brengen. Onderscheiden zijn rail-, water- en wegverkeer en de verblijfsaspecten daarbij. Bij de bestemmingen voor wegverkeer en verblijf is een onderscheid gemaakt tussen wegen met als hoofddoel de gebiedsontsluitingsfunctie en wegen met als hoofddoel de erfdoelgangsfunctie.

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

5.3.7 Structureel groen en water

Het beleid met betrekking tot openbaar groen is neergelegd in het Groenstructuurplan. Tevens is van toepassing het Streekplan Noord-Brabant en de 'Streekplanuitwerking Stadsregio Tilburg'. Grootschalige groenvoorzieningen zoals parken en groenvoorzieningen zijn ondergebracht onder de bestemming "Groen". Kleinere groenvoorzieningen worden tot de verkeersbestemmingen gerekend.

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

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

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

evenementen zoals rommelmarkten, antiekbeurzen, huishoudbeurzen, computerbeurzen, tentoonstellingen, bedrijvencontactdagen e.d.

Het onder a bedoelde gebruik is opgenomen in de bestemmingsomschrijvingen van de verschillende bestemmingen voor het openbaar gebied. Een aantal van deze activiteiten zijn voor wat betreft het openbare orde en veiligheidsaspect vergunningplichtig op grond van de APV. Voor het onder b bedoelde gebruik is vrijstelling mogelijk op grond van artikel 20.10. Het onder c bedoelde gebruik is d.m.v. een algemene vrijstelling mogelijk gemaakt in artikel 20.10.

Het onder d. bedoelde incidentele gebruik is opgenomen in de bestemming Groen (G) onder de aanduiding "recreatie en sport".

5.3.9 Vuurwerk

Op 1 maart 2002 is het Vuurwerkbesluit (Besluit van 22 januari 2002, Staatsblad 33 (2002), houdende nieuwe regels met betrekking tot consumenten- en professioneel vuurwerk,) van kracht geworden. Binnen dit besluit is zowel de regelgeving voor consumentenvuurwerk als die voor professioneel vuurwerk in één nieuwe algemene maatregel van bestuur (AMVB) geïntegreerd. Het Vuurwerkbesluit beoogt de gehele keten van het invoeren dan wel vervaardigen of assembleren, verhandelen, uitvoeren, opslaan, bewerken en afsteken van vuurwerk te reguleren, met inbegrip van bepaalde vervoershandelingen met vuurwerk.

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

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

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

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

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

5.4 Ruimtelijke beheer

5.4.1 Relatie met bouwverordening en bouwvlakken

In algemene zin is het gemeentelijk beleid op gebied van bouwen neergelegd in de gemeentelijke bouwverordening. Ook stedenbouwkundige bouwregelgeving is daarin te vinden. Vanuit de historie, waarbij grote delen van de stad via de stedenbouwkundige regelingen in de bouwverordening tot stand zijn gekomen, is gebleken dat deze regels in principe een goed en objectief kader bieden voor een bebouwingsregeling van de bestaande stad. De bouwverordening staat daarom aan de basis van de "plansystematiek voor beheerbestemmingsplannen". Deze systematiek is erop gericht om de regeling van de bouwverordening in bestemmingsplannen op te nemen en daar waar wenselijk andere accenten te leggen. De bouwverordening kent slechts één stedenbouwkundige regeling, die overal wordt toegepast. Voor een adequaat en voldoende gedifferentieerd bebouwingsregime wordt dit in de Tilburgse situatie onvoldoende geacht. Deze wordt in de plansystematiek aangevuld. Verder geeft de bouwverordening geen regeling omtrent aan- en bijgebouwen en zijn er geen vrijstellingsmogelijkheden. Ook deze zijn vervat in de plansystematiek.

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

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

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

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

5.4.2 Voorgevelrooilijn

Per 1 januari 2003 geeft de Woningwet aan dat sprake is van vergunningvrije bouwwerken, licht vergunningplichtige bouwwerken en regulier vergunningplichtige bouwwerken. Criteria daarbij zijn met name oppervlakte, hoogte en ligging van het bouwwerk ten opzichte van de voorgevelrooilijn en het openbaar gebied. De bouwverordening kent overigens ook grote waarde toe aan de voorgevelrooilijn als stedenbouwkundig element: de lijn waarin gebouwd moet worden. De voorgevelrooilijn is in dit bestemmingsplan omschreven als "de voorste, naar het openbaar gebied toegekeerde lijn die het hoofdbebouwingsvlak begrenst".

5.4.3 Bouwhoogte

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

- a. hoofdstructuur oude gebieden (zie bijlage 4), onderverdeeld in:
 - I. linten van de 1e orde;

- II. linten van de 2e orde;
- b. hoofdstructuur nieuwe gebieden (zie bijlage 4) ;
- c. overige gebieden.

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

5.4.4 Goothoogte

De toegelaten hoogte in de voorgevelrooilijn is in het algemeen gerelateerd aan de straatbreedte. De toegelaten hoogte in de achtergevelrooilijn is in het algemeen gerelateerd aan de afstand tussen de achtergevelrooilijnen. De systematiek achter de goothoogte in de voorgevelrooilijn kan als volgt worden omschreven: de straatbreedte (gemeten van gevel tot gevel) + 1 m met een maximum van:

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

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

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

- de hoogte van de bebouwing in de voorgevelrooilijn op het te bebouwen perceel mag in een strook van 5 m 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 6 m;
- deze hoogte mag afhankelijk van de aanwezige afschuiningshoogte van de bebouwing op het naastgelegen perceel in elk geval 10 m bedragen;
- bebouwing op een grotere afstand dan 5 m van de zijdelingse perceelsgrens wordt hierbij buiten beschouwing gelaten.

In bijzondere gevallen kan, afhankelijk van het type lint, vrijstelling worden verleend voor bebouwing in de strook van 5 m langs de zijdelingse perceelsgrens tot een maximale hoogte behorende bij het type lint. Rekening houdende met de belendingen en/of het straatbeeld kunnen uit oogpunt van een goede ruimtelijke inpassing nadere eisen worden gesteld ten aanzien van vorm, afmetingen en plaats van de bovenste bouwlaag of de bovenste twee bouwlagen.

5.4.5 Bouwdiepte

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

5.4.6 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 de stroken- of blokverkaveling (gelegen binnen of aansluitend op het bestaande stadsweefsel) sprake is van:

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

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

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

5.4.7 Regeling bijgebouwen

De regeling voor bijgebouwen is mede afgeleid van de bouwverordening en gerelateerd aan de functie, c.q. bestemming. De regeling is alleen relevant voor het hoofdbebouingsvlak en het bebouwd erf.

Voor woningen geldt het volgende binnen het bebouwd erf:

1. oppervlakte:
 - a. 20 m² indien de oppervlakte van het bebouwd erf 50 m² of minder bedraagt;
 - b. 40% van de oppervlakte van het bebouwd erf met een maximum van 60 m², indien de oppervlakte van het bebouwd erf meer tussen de 50 m² en 500 m² bedraagt;
 - c. 80 m² indien de oppervlakte van het bebouwd erf tussen de 500m² en 100m² bedraagt;
 - d. 100 m² indien de oppervlakte van het bebouwd erf meer dan 1000 m² bedraagt.
2. bouwhoogte in geval van een plat dak: maximaal 3 m;
3. bouwhoogte in geval van een hellend dak: maximaal 4,5 m,
4. goothoogte in geval van een hellend dak: maximaal 3 m.

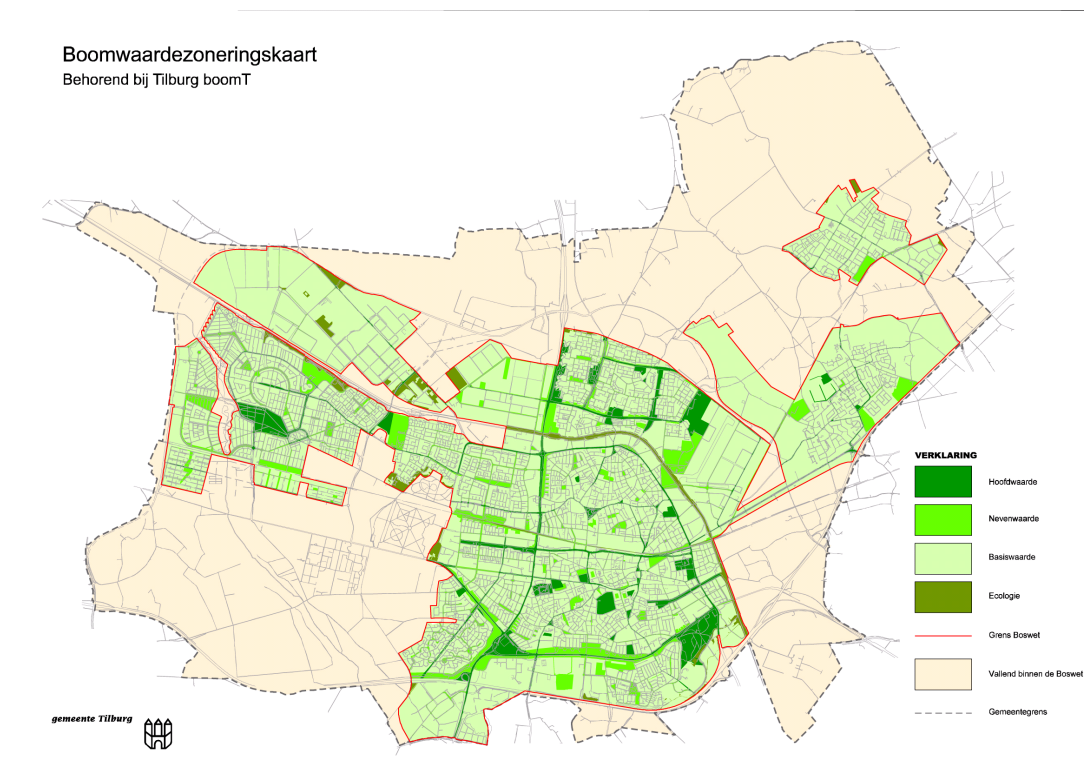
5.4.8 Bomen

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

Om deze reden is de boomwaarde zoneringskaart (bwz-kaart) opgesteld. Deze kaart doet uitspraken over de huidige openbare bomen in het stedelijk gebied van de gemeente Tilburg. Op

de bwz-kaart worden de boomzones die belangrijk zijn voor de structuur van de stad weergegeven; zones met bomen met een *hoofdwaarde*, *nevenwaarde*, *basiswaarde* of *stadsecologie*. Voor deze zones zijn criteria opgesteld o.a. met betrekking tot kapvergunningen, onderhoud en beheer en straatbeeld. Door middel van de bwz-kaart wordt duidelijk waar er kansen liggen voor openbare bomen; bomen die op de bwz-kaart staan krijgen extra bescherming, intensiever onderhoud/beheer, bescherming tegen kap, herplantplicht e.d..

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



Boomwaarde zoneringskaart.

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

wel gegronde, zeer zwaarwegende, maatschappelijke redenen zijn om een boom met een hoofdwaaide te kappen. Andere oplossingen/alternatieven (zoals bijv. het omleggen van kabels en leidingen, het aanpassen van een ontwerp van een gebied, het direct onder de boom door boren van kabels en leidingen) dienen serieus in ogenschouw genomen te worden.

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

De bomen die in een hoofdzone staan zijn duurzame houtsoorten. Gestreefd wordt naar bomen van een 1^e grootte (bijv. eik, beuk, linde of kastanje). Deze bomen moeten kunnen volgroeien zonder last en/of schade te ondervinden van zijn omgeving. Indien mogelijk dienen de bomen met een hoofdwaaide vrij dicht en op een regelmatige onderlinge afstand in de rij, 2-zijdig van de weg te worden geplant. Slechts bij onhaalbaarheid van voldoende ruimte (zowel boven- als ondergronds) wordt voor een minder zware boombeplanting of vorm (zuil) gekozen. Indien mogelijk staan bomen met een hoofdwaaide in gras of vakbeplanting (of onderbeplanting). Bij de keuze van het assortiment moet nadrukkelijk rekening worden gehouden met de grondsoort en de natuurlijke habitat. Per structuur wordt zoveel mogelijk één soort gebruikt.

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

In dit bestemmingsplan worden twee soorten bomen beschermd:

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

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

5.5 Vrijstellingen, wijzigingsbevoegdheden en algemene bepalingen

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

6 Cultuurhistorische paragraaf en Welstand

6.1 Inleiding

Naar aanleiding van de herziening van het beheersbestemmingsplan Zorgvlied 2008 (verder plangebied genoemd) is door Fontys-BILAN in 2006 een cultuurhistorisch en archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (Van Dijk & De Boer 2006). Dit onderzoek is deel van een reeks onderzoeken dat kadert in de globale herziening van de beheersbestemmingsplannen van de gemeente. In deze paragraaf wordt volstaan met een globale beschrijving. Voor gedetailleerde informatie wordt verwezen naar het desbetreffende rapport van BILAN.

Beleidskader:

- Monumentenwet 1988;
- Gemeentelijke monumentenverordening;
- Gemeentelijk monumentenbeleid en interim archeologiebeleid;
- Monumentenlijst Tilburg.

Bronnen:

- H. van Dijk & E. de Boer. *Van Doden Hoek tot Den Langenberg Tilburg – De Reit-Zorgvlied* ;
- *Archeologisch en cultuurhistorisch bureauonderzoek*, BILAN 2006 (conceptrapport);
- *Cultuurhistorische Inventarisatie Noord-Brabant / M.I.P., gemeente Tilburg*, opgesteld door de provincie Noord-Brabant, oktober 1995;
- *Architectuur en stedenbouw 1940-1965, gemeente Tilburg*, STOA 2005.

6.2 Historische geografie

Het plangebied ligt deels op de westelijke uitloper van het relatief hooggelegen centrale plateau van Tilburg. De kaart van Diederik Zijnen uit ca. 1760 laat zien dat noordoostelijke deel van het plangebied destijds voornamelijk bestond uit een akkergebied dat werd doorsneden door een aantal wegen en paden met als belangrijkste *De Berkdijk*, waarlangs tevens de gelijknamige nederzetting lag. De *Berkdijk* lag op de overgang van het akkergebied *De Schijf* naar het brongebied van *De Blaak*. Deze relatief laaggelegen, natte gronden in het zuiden van het plangebied werden doorsneden door een groot aantal sloten en waren in gebruik als weide. Evenwijdig aan de *Berkdijk* lag tevens een kleine waterloop die soms werd aangeduid met de algemeen voorkomende naam *De Leije*. Vanaf de jaren twintig van de twintigste eeuw is de bebouwing in het plangebied langzamerhand steeds meer toegenomen. Als eerste werden de percelen langs de Bredaseweg bebouwd. Tussen 1930 en de jaren vijftig is het plangebied vrijwel geheel bebouwd geraakt met de stedelijke woonwijk Zorgvlied.

6.3 Cultuurhistorisch waardevolle objecten en structuren

In het plangebied bevinden zich, op grond van de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening, vier beschermde monumenten. De bebouwing uit de periode 1850 – 1940 is geïnventariseerd in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP 1995). Deze bebouwing heeft geen formeel beschermde status maar komt wel voor op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant en wordt daar ook als waardevol beschouwd. In het plangebied bevindt zich een groot aantal MIP-panden. Voor de architectuur en stedenbouw uit de periode na de Tweede Wereldoorlog dient onderzoek uit 2005 als basis (STOA 2005).

De volgende waardevolle en/of kenmerkende objecten (herzien n.a.v. inventarisatie najaar 2006) bevinden zich in het plangebied:

Rijksmonument:

- Bredaseweg 444.

Gemeentelijke monumenten:

- Bredaseweg 368, 422 en 442A.

MIP-panden:

- Bredaseweg 310, 312, 314, 316, 318, 320, 384, 392, 402, 404, 406, 408, 410, 412, 414, 416, 430, 432, 434, 436, 442 en 452;
- Ringbaan-West 171, 173, 175, 177, 179, 181, 183, 185, 187, 189, 191, 193 en 195.

Architectuur en stedenbouw 1940-1970:

- Vierwindenlaan 9-11 (HH. Petrus en Pauluskerk);
- Burgemeester Rauppstraat 30 (kleuterschool);
- Zouavenlaan 77 (lagere school);
- Burgemeester van de Mortelplein (eengezinswoningen);
- Burgemeester van de Mortelplein (winkelgalerij);
- Burgemeester van de Mortelplein, hoek Ringbaan-West (portiekflat met 24 etagewoningen en 10 garages);
- Ringbaan-West 269 (woonhuis);
- Ringbaan-West 271 (woonhuis met apotheek);
- Ringbaan-West 227 (kantoorgebouw van de Gemeentelijke Geneeskundige en Gezondheidsdienst);
- Burgemeester Suijsstraat 2, hoek Burgemeester Damsstraat (dubbel woonhuis, tevens MIP-pand);
- Vierwindenlaan 33 (villa);
- Bredaseweg 442a (villa, tevens gemeentelijk monument);
- Bredaseweg 394 (villa).

Fig. 1: Waardevolle en/of kenmerkende objecten in het plangebied Zorgvlied.

Uit het BILAN-rapport (Van Dijk & De Boer 2006, CHW internetversie maart 2005) blijkt dat het plangebied tot in het begin van de twintigste eeuw doorkruist werd door een aantal wegen en paden, die mogelijk teruggaan op een zeer oud padenpatroon. Bij de aanleg van de stadswijk Zorgvlied is een groot deel van het netwerk van wegen en paden verloren gegaan. Het tracé van enkele van deze wegen is echter nog deels herkenbaar in het huidige wegenpatroon. Naast het oude wegenpatroon bevinden zich ook nieuwere lijnen en elementen (tot circa 1940) in het plangebied die historisch geografisch waardevol zijn:

- Friezenlaan (deel voormalige Berkdijk);
- Baroniebaan;
- Bredaseweg;
- Fietspad voormalige spoorlijn Tilburg-Turnhout;
- Ringbaan-West.

Uit de periode 1940-1970 zijn de volgende kenmerken van bovengemiddelde waarde in het plangebied Zorgvlied bewaard gebleven (STOA 2005):

- de nieuwe stedelijke hoofdroutes Ringbaan West en Baroniebaan (ondanks omgelegde aansluiting op de Ringbaan Zuid), in aanvulling op de historische radiale uitvalswegen Bredaseweg en Goirleseweg /Laarstraat;
- de Vierwindenlaan als herinnering aan het tracé van de spoorlijn naar Turnhout (laan en spoortracé liggen direct naast elkaar);
- de gevarieerde ruimtelijke opzet met veel groen, pleintjes en rustige woonstraatjes met overwegend voorname (woon)bebouwing in uiteenlopende bouwstijlen;
- de flat aan de Burgemeester Visserstraat op het westelijke uiteinde van het Burgemeester van de Mortelplein als belangrijke landmark in het hart van de wijk;
- de groene zoom langs de Baroniebaan en de daarmee verbonden groene dooradering van de wijk via het verkavelingsgroen aan de Ringbaan West en de groene inrichting van het Burgemeester van de Mortelplein en het Rooseveltplein;

- het gebied tussen de Bredaseweg, Ringbaan West, Baroniebaan en Vierwindenlaan, inclusief het complex met portiekflats aan de oostzijde van de Ringbaan West (als waardevol te beschermen stadsgezicht).

Delen van het plangebied hebben een bijzondere stedenbouwkundige waarde (CHW internetversie april 2005, MIP 1995):

- Bredaseweg: strak lineaire structuur met begeleidende laanbeplanting voorzien van een lintbebouwing van villa's en herenhuizen;
- Villawijk Zorgvlied: vooroorlogse woonwijk in de oksel van de Bredaseweg en de Ringbaan West met villa's en herenhuizen aan een onregelmatige rastervormige structuur met breed geprofileerde straten en trottoirs.

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

De cultuurhistorisch waardevolle objecten en structuren, zoals opgenomen in het MIP (en niet (later) voorzien van een geautoriseerde status (rijks- of gemeentelijk monument)) en die uit de naoorlogse periode (wederopbouw) hebben geen officieel beschermde status. Desondanks dient in eventuele plantontwikkeling rekening gehouden te worden met deze elementen, waarbij gestreefd dient te worden naar behoud. Hergebruik verdient de voorkeur boven sloop en vervangende nieuwbouw.

6.4 Archeologie

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

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

- de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek;
- de database van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (Archis, Archeologisch informatiesysteem);
- de Archeologische Monumenten Kaart (AMK).

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

Dit beeld wordt verder aangescherpt met een landschapsanalyse en door gebruik van lokale bronnen. De landschapsanalyse is opgesteld aan de hand van onder andere de geomorfologie en de bodem, maar ook door het interpreteren van bijvoorbeeld de (vroegere) infrastructuur en lokale archeologische waarnemingen. Om de historische ontwikkelingen in het plangebied in een breder kader te kunnen plaatsen, werd eerst de ontwikkelingsgeschiedenis van Tilburg in het algemeen onderzocht en vervolgens die van het plangebied in detail. De lokale bronnen omvatten onder andere historische kaarten, architectuurfoto's en luchtfoto's en geschreven bronnen waaronder plaatsbeschrijvingen en veldnamen, bebouwingsgegevens en veldverkenningen.

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

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.

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.

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

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

De archeologische verwachting, zoals aangeduid op de ArWaTi, is op basis van het uitgevoerde cultuurhistorisch en archeologisch onderzoek per periode nader toegespitst. In het rapport is per periode (onderverdeeld in steentijd, bronstijd-ijzertijd-Romeinse tijd en Middeleeuwen-Nieuwe tijd) een verwachtingskaart toegevoegd. Deze verwachting per periode geeft echter een historische situatie weer, waarbij geen rekening is gehouden met moderne en submoderne verstoringen die gepaard zijn gegaan met de snelle urbanisatie van het plangebied in de twintigste eeuw. Voor de aanleg van de uitbreidingswijken is het gebied waarschijnlijk geëgaliseerd en ook voor de aanleg van de als stempelbouw uitgevoerde hoogbouw en andere woningen was een forse ingreep in de bodem noodzakelijk. Deze delen van het plangebied hebben daardoor een lagere archeologische verwachting. In figuur 1 zijn zowel de verwachtingskaarten als de verstoringskaart samengevoegd tot een kaart, waarin onderscheid wordt gemaakt in terreinen met geen tot lage archeologische verwachting, terreinen met middelhoge tot hoge archeologische verwachting en archeologisch waardevolle terreinen (o.a. archeologische monumenten).

In het bestemmingsplan Zorgvlied 2008 liggen geen terreinen van bijzondere archeologische trefkans of waarde, waarvoor wordt aanbevolen om deze als primaire bestemming archeologie te geven en waarbij voor wijzigingen aan de bestemming een aanlegvergunning vereist is.



Fig. 2: Archeologische verwachtingskaart Zorgvlied gebaseerd op Van Dijk & De Boer 2006 .

6.5 Welstand

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

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

7 Milieuparagraaf

7.1 Algemeen

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 het huidige stedenbouwkundige situatie binnen het plangebied. Er zijn binnen het bestemmingsplangebied geen locaties waar nieuwe ontwikkelingen verwacht worden. Binnen het plangebied zullen derhalve geen locaties zijn waar zonder nadere procedure afgeweken kan worden van de huidige feitelijke situatie. Hierdoor zijn er geen essentiële veranderingen van het aantal woningen te verwachten en daarmee samenhangende geen essentiële veranderingen van de verkeersstromen. Binnen het plangebied zijn hoofdzakelijk woonbestemmingen aanwezig.

7.2 Milieuhinder bedrijven

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

De inventarisatie is opgenomen in 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 Maatschappelijk (M) is maximaal categorie 2 inpasbaar.

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 bedrijfsvesting, moet worden voldaan aan de milieucategorie die bij de omgeving hoort. Wel mag op deze locatie een soortgelijke activiteit als van het bestaande bedrijf of instelling plaatsvinden, mits de nieuw te vestigen activiteit niet in een hogere milieucategorie valt dan de bestaande activiteit.

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

Voor alle bestemmingen bestaat de mogelijkheid om één categorie hoger toe te staan door middel

van een vrijstellingsprocedure zoals in de voorschriften is aangegeven. Dit is afhankelijk van de activiteiten, omvang en voorzieningen van het desbetreffende bedrijf of instelling en van een positieve milieutechnische toetsing.

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.

7.3 Externe veiligheid

7.3.1 Inleiding

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

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar op overlijden van een onbeschermd individu naar aanleiding van een bepaalde activiteit. Het PR wordt weergegeven met contouren. Voor het PR zijn getalsnormen vastgesteld. Voor nieuwe situaties is de maximale toelaatbare overlijdenskans van een persoon 1 op 1.000.000 (1 op een miljoen). Dit betekent dat bij nieuwe situaties de grenswaarde wordt overschreden als zich woningen of andere kwetsbare objecten tussen de 10^{-6} risicocontour en de inrichting of transportroute bevinden. Als in bestaande situaties zich kwetsbare objecten bevinden binnen de 10^{-5} of 10^{-6} risicocontouren kunnen mogelijk saneringsacties ontstaan. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour als richtlijn. Dit betekent dat bij voorkeur geen nieuwe beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour opgericht worden maar dat een gemeente indien gemotiveerd hiervan af mag wijken.

Groepsrisico

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

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

Verantwoordingsplicht

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

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.

7.3.2 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 Zorgvlied 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.

Risicovolle inrichtingen binnen het plangebied:

- PNEM Aardgasdistrictstation

In het plangebied Zorgvlied bevindt zich een aardgasdistrictstation aan de Bredaseweg 334. Deze valt onder categorie C met minder dan 40,000 m³/uur. Overeenkomstig het besluit voorzieningen

en installaties (8.40 Wet Milieubeheer) moet een afstand van 15 m tot woningen, 15 m tot objecten categorie I en 4 m 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.

- LPG-tankstations

Aan de Baroniebaan 2 bevindt zich een LPG-tankstation. De grootte van het plaatsgebonden risico behorend bij dit LPG-tankstation is afhankelijk van de doorzet van LPG op jaarbasis. De doorzet van dit tankstation is gelimiteerd op 500 - 1.000 m³/jaar.

Aangezien onderhavig bestemmingsplan een beheersmatig karakter heeft kan de PR 10⁻⁶/jaar risicocontour op 35 meter geplaatst worden. Dit is conform de inhoud van de brief van VROM d.d. 4 april 2007, behorende bij de wijzigingen van de Revi.

Aan de Ringbaan-West 365 bevindt zich een tweede LPG-tankstation, waarvan de doorzet niet is gelimiteerd. Er wordt daarom uitgegaan van een doorzet van minder dan 1.500 m³/jaar. Uitgaande van bovenstaande redenering is de externe veiligheidscontour gesteld op een afstand van 40 meter.

Binnen de externe veiligheidscontouren van beide tankstations zijn geen kwetsbare objecten gesitueerd en/of geprojecteerd. Voor een lijst met kwetsbare objecten wordt verwezen naar artikel 1, lid m van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

7.3.3 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. Zorgvlied 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. Uit berekeningen met het risicoberekeningprogramma RBM II blijkt dat er een 10⁻⁶ contour aanwezig is van < 5 m. Deze contour zal hierdoor nog op het spoortraject liggen. De vereiste basisveiligheid is hiermee geboden.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het Wilhelminakanaal

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

7.3.4 Hoge druk aardgasleidingen

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

De beleidsnota externe veiligheid 'Koersen op veilig' is op 21 mei 2002 door het College van B&W vastgesteld. Hierin is beleid opgenomen om een aantal bestaande knelpunten te verbeteren en nieuwe knelpunten te voorkomen. In koersen op veilig wordt uitgegaan van stationaire en mobiele

bronnen. Stationaire bronnen zijn opslagen of procesinstallaties met gevaarlijke stoffen in inrichtingen (bedrijven). Mobiele bronnen zijn gevaarlijke stoffen die worden vervoerd over de weg, het spoor, het water of door buisleidingen.

Op 8 juni 2004 heeft het College van B&W kennis genomen van een Voortgangsrapportage Koersen op Veilig: Ter voorkoming van nieuwe knelpunten en aanvullend op Koersen op Veilig (2002) is aangesloten op de nieuwe wetgeving en het programma Brabant Veiliger van de Provincie Noord-Brabant.

7.4 Geluid

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

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

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

7.5 Lucht

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit. Deze is op 15 november 2007 in werking getreden. Met de 'Wet luchtkwaliteit' wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) bedoeld. De 'Wet luchtkwaliteit' vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. De wet voorziet in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

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

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

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

Het onderhavig plan is in hoge mate conserverend van aard; er vinden geen grootschalige nieuwe

ontwikkelingen plaats.

7.6 Geur

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

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

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

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

In en om het plangebied bevinden zich geen bedrijven met een geurcontour die van invloed is op het plangebied.

7.7 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 verontreinigingssituaties 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 bouw aanvragen die passen binnen dit bestemmingsplan. Krachtens de woningwet is immers een bodemtoets vereist in het kader van een ruimtelijke onderbouwing, 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.

7.8 Duurzaam bouwen en inrichten

7.8.1 Doeleinden

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

Tilburg doorloopt elke vier jaar een milieubeleidscyclus: plan, programma, monitoren, verslagleggen en aanpassen. Het eerste Gemeentelijke Milieubeleidsplan (GMP) van Tilburg dateert uit 1990 en is inmiddels een paar keer geactualiseerd: GMP-2 in 1996 en de GMP-impuls in 2000. Met de milieubeleidsvisie voor de periode 2001 t/m 2004 - 'De Koers, De weg naar duurzaamheid' - zijn 3 strategische doelen geformuleerd: Tilburg, complete stad (zorgzaam, ondernemend en bruisend); Tilburg, duurzame stad (verantwoord omgaan met eindige natuurlijke hulpbronnen zoals fossiele energie, primaire grondstoffen, water en natuur); Tilburg, leefbare stad (een schoon en gezond milieu waarbij milieuverontreiniging van bodem, water en lucht worden teruggedrongen dan wel beheerst). Dit betekent onder meer dat er zuinig om moet worden gegaan met de schaarse ruimte. Bij elke planontwikkeling moet dan ook onderzocht worden of er mogelijkheden bestaan voor meervoudig ruimtegebruik.

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

7.8.2 Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Duurzaam Bouwen

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

7.9 Afval

7.9.1 Herijking Afvalbeleid 2005-2007

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

7.9.2 Bouwafval

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

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

Bij nieuwbouw binnen het plangebied moet bovenstaande uitgangspunt zijn.

7.9.3 Nieuwbouw en huishoudelijk afval

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

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

7.9.3.1 Grondgebonden woningen

Per grondgebonden woning gaat het om 2 * 240 liter containers (een duobak van 240 liter voor rest- en GFT-afval en een 140- of 240 litercontainer voor papier- en kartonafval) en een chemosafe.

7.9.3.2 Gestapelde woningen, minder dan vier woonlagen

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

7.9.3.3 Gestapelde woningen, meer dan vier woonlagen

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

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

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

7.10 Energie

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

Bij grote woningbouwprojecten (250 woning(-equivalenten) of meer), welke bijvoorbeeld middels een wijzigingsbevoegdheid of door sloop en nieuwbouw tot stand komen moet door de ontwikkelende partij een energievisie worden gemaakt en overlegd. In deze visie moet aandacht besteed worden aan de mogelijkheden voor eventuele nieuwe en/of aanvullende

energie-infrastructuur (bijv. warmtesystemen, warmte/koude opslagsystemen), realisatie van duurzame en innovatieve energievormen en mogelijkheden voor energiebesparing. Ook in de energievisie dient te worden uitgegaan van een EPC-waarde van 10 % onder de wettelijke norm. Indien het project een herstructurering betreft met in merendeel woningen die worden gerenoveerd of groot onderhoud ondergaan moet een EPL-bestaand (Energie Prestatie op Locatie voor bestaande bouw) worden gerealiseerd van minimaal 6,0. Bij grote nieuwbouwprojecten moet een EPL-nieuwbouw (Energieprestatie op Locatie voor nieuwbouw) worden gerealiseerd met een minimale waarde van 7,2 in 2006 oplopend naar 7,4 vanaf 2010. Daarnaast dient bij nieuwbouwplannen in het plangebied zoveel mogelijk te worden uitgegaan van compact bouwen en het gebruik van passieve en/of actieve zonne-energie.

7.11 Groen en natuur

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

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

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

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

7.12 Gezondheid

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

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

7.13 Mobiliteit

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

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

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

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

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

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

8 Waterparagraaf

8.1 Bestaand watersysteem

8.1.1 Gebiedseigenschappen

Het plangebied is geheel gesitueerd in het stroomgebied Beneden Dommel en Zandleij. Het plangebied valt geheel binnen het beheergebied van het waterschap De Dommel. Het zuidwestelijke zijde grenst aan het beheergebied van waterschap De Brabantse Delta. Het plangebied is ongeveer 84 ha groot en de terreinhoogte loopt van oost naar west af en wel van 15 m + NAP naar 14,3 m + NAP.

8.1.2 Bodem en grondwater

Uit het globaal onderzoek *Beheerbestemmingsplannen Gemeente Tilburg*, GEOFOX, 23 oktober 2006, blijkt de bodemopbouw voornamelijk in het centrale gedeelte van Zorgvlied te bestaan uit zwak lemig matig fijn zand, waarbij geen of slechts dunne leemlenzen zijn aangetroffen, of zeer weinig sterk lemig zand voorkomt. De waterdoorlatendheid van deze bodems is matig goed. De bodemopbouw heeft een hogere gehalte van leem in de noordelijke en zuidelijke delen. Daarbij is de waterdoorlatendheid matig. De maatgevende grondwaterstand bedraagt ongeveer 12,45 m + NAP in het zuidelijke deel, en loopt geleidelijk af in noordelijke richting tot 12,2 m + NAP in de noordelijke kwadrant. De gemiddelde grondwaterstand bedraagt ook in het zuidelijke helft rond 11,25 m + NAP en loopt af in de noordelijke richting tot ongeveer 11 m + NAP. Het grondwater stroomt globaal in de noordwestelijke richting.

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

8.1.3 Oppervlaktewater

Er zijn geen oppervlaktewateren van betekenis binnen het plangebied aanwezig.

Buiten het plangebied zijn diverse voor het plan min of meer relevante waterpartijen:

- Ten noordwesten van het plangebied ligt het grondwaterafhankelijke siervijver, in het Kromhoutpark. Het beheer van het park is voor rekening van de gemeente. Brabantse Delta is verantwoordelijk voor de waterkwaliteit van de plas.
- Ten zuiden van het plangebied ligt het afwateringsstelsel van het woongebied De Blaak. Het betreft een watergangenstelsel, met stuwpeilen in de singels nabij de Gilzerbaan bedraagt 12,25+, en nabij de Ringbaan West 11,90+. Deze watergangen zijn in beheer van het waterschap De Brabantse Delta, zowel waterkwantiteit als -kwaliteit.

8.1.4 Riolering

In de bestaande situatie is een gemengd rioolstelsel aanwezig in het plangebied. Al het afvalwater stroomt af onder vrij verval naar de zuiveringinstallatie Tilburg, in beheer van het waterschap De Dommel.

Lokaal liggen in delen van Zorgvlied een gescheiden stelsel. Dat is het geval van de Burgemeester van de Mortelstraat en de Schimmelpenninckstraat. In dat laatste plan wordt het hemelwater geïnfiltreerd in de bodem.

In De Blaak, maar los van het bovengenoemde watergangenstelsel ligt het open rioolbassin De Blaak. Het betreft een droge vijver voor extra waterberging ten behoeve van de gemengde stelsels van Zorgvlied en Korvel. De bodempeil is ongeveer 12,70+, en het treedt in werking als het waterniveau hoger is dan 12,16+, bij de instroomvoorziening.

8.1.5 Functies

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

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

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

Uit de Keurkaarten blijkt dat zich geen oppervlaktewateren met bijzondere waarden binnen het plangebied bevinden. Ten westen van Zorgvlied ligt het park Oude Warande. Dit park en de aangrenzende gebieden zijn volledig beschermde gebieden, aldus de Keurkaarten van het waterschap De Brabantse Delta.

8.2 Duurzaam stedelijk water

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

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

Mogelijkheden hiervoor zijn:

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

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

Dat is het geval van de noordwestelijke kwadrant van Zorgvlied. Het openbaar gebied had achterstallig onderhoud, wat leidde rond 1999 tot een grootschalige inhaalslag. Bij dit gebied met een bruto oppervlakte van 36 ha is onderzocht naar de haalbaarheid van de combinatie van beheermaatregelen, met het afkoppelen en infiltreren van hemelwater in de bodem. Uiteindelijk bleek deze actie niet haalbaar vanwege de bedreiging voor de vitaliteit van de bestaande bomen en de hoge kosten van afkoppelen.

In de rest van Zorgvlied wordt het hemelwater lokaal afgekoppeld van het gemengde rioolstelsel, en geïnfiltreerd in de bodem. Dat is het geval van de rioolvervanging in het Burgemeester van de Mortelplein, in het zuidelijk deel van het plangebied.

8.3 Watertoets

8.3.1 Beleidskader water

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

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

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

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

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

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

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.

8.3.2 Proces

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

De waterparagraaf voor een beheerbestemmingsplan is omschrijvend.

Er is tevens vastgesteld dat elk ontwikkelingsplan een specifieke waterparagraaf behoeft, daar dit maatwerk is. Op 14 maart 2007 zijn aanvullende procesafspraken gemaakt tussen beide waterschappen en gemeente, in het kader van de beheerbestemmingsplannen.

Het plan is voorgelegd aan de waterbeheerders, waterschap De Dommel en het waterschap Brabantse Delta, via e-mail d.d. respectievelijk 2 en 3 maart 2007. Daarbij is de opzet van dit beheerbestemmingsplan toegelicht, en de opgestelde waterparagraaf voorgelegd. Op 5 juli 2007 is de waterparagraaf samen met de beschikbare elementen van het voorontwerp bestemmingsplan besproken. Hierna hebben beide waterbeheerders hun voorlopig wateradvies schriftelijk geformuleerd. De adviezen en opmerkingen zijn verder zo veel mogelijk verwerkt in de eindconcept waterparagraaf en de plankaart.

Beide waterbeheerders stemmen voorlopig in met deze waterparagraaf. Dit alles en in het bijzonder hun wateradvies, is verwoord in de brief van De Dommel met kenmerk U-07-05679, d.d. 31 juli 2007, en van Brabantse Delta met kenmerk 07U005410, d.d. 15 augustus 2007. Beide waterbeheerders beroepen zich op het wettelijk vooroverleg artikel 10 van het Besluit Ruimtelijke Ordening, om haar definitieve wateradvies te formuleren, op basis van een oordeel over het voorontwerp bestemmingsplan.

9 Financiële paragraaf

In geval een toekomstige ontwikkeling binnen het bestemmingsplan een gemeentelijke grondexploitatie betreft, zal afhankelijk van het te verwachten resultaat een prioriteitenafweging gemaakt moeten worden waarna, bij positieve besluitvorming, de dekking binnen de Beleidsanalyse Grondexploitatie verantwoord zal worden. Derhalve worden alleen gemeentelijke exploitatieplannen in uitvoering genomen waarvan het resultaat gedekt is.

Ingeval een toekomstige ontwikkeling binnen het bestemmingsplan een particuliere grondexploitatie betreft en er voor het realiseren van het plan voorzieningen van openbaar nut nodig zijn, is de Exploitatieverordening Gemeente Tilburg 2001 van toepassing. In deze gevallen, waar de gemeente zelf geen grond exploiteert en de voorzieningen en overige kosten dus niet zelf in de grondprijs kan verdisconteren, wordt doorgaans met initiatiefnemers een exploitatieovereenkomst gesloten op basis van de genoemde verordening. In deze overeenkomst worden alle gemeentelijke kosten bij de initiatiefnemers in rekening gebracht, zoals de gemeentelijke plan- en apparaatskosten, de kosten 'Reserve Bovenwijkse Voorzieningen' en kosten van voorzieningen van openbaar nut, waaronder herstel van aangebrachte schade. Eveneens wordt een planschadeovereenkomst afgesloten. Door het afsluiten van een exploitatieovereenkomst en planschadeovereenkomst zijn deze plannen kosten neutraal voor de gemeente en derhalve economisch uitvoerbaar.

In geval er sprake is van bodemverontreiniging zullen de saneringskosten in het resultaat meegenomen worden wanneer in de praktijk blijkt dat deze kosten niet op de aankoopprijs in mindering kunnen worden gebracht óf dat deze kosten niet op de vervuiler te verhalen zijn. Bij particulier initiatief zullen de kosten op de particuliere exploitant worden verhaald door middel van een af te sluiten exploitatieovereenkomst indien de sanering door de gemeente wordt uitgevoerd.

Met betrekking tot de sanering van overlast gevende en ruimtelijk slecht passende functieskan bij gewenste bedrijfsverplaatsingen binnen dit gebied, afhankelijk van de daarvoor beschikbare middelen, een beroep gedaan worden op het budget voor verplaatsing milieuhinderlijke bedrijven opgenomen in het stadsprogramma. Eventuele kosten voor de herinrichting van het openbaar gebied zullen worden gedekt binnen het Stadsprogramma (onderhoud wegen en onderhoud groen). Voorts zal een beroep worden gedaan op subsidies.

Gelet op bovenstaande is het onderhavige plan economisch uitvoerbaar.

10 Inspraak en overleg

10.1 Inspraak

De heer J.H. van Aert, Burgemeester Damsstraat 52

Aangezien voor ons nog niet duidelijk is welke veranderingen het nieuwe bestemmingsplan voor ons zouden inhouden, tekenen wij bij deze bezwaar aan, omdat wij geen verslechtering van de bestaande situatie wensen. Zo is het garagegebouw dat op ons perceel staat niet te zien op de tekening van het nieuwe bestemmingsplan. Dit staat wel expliciet aangegeven in het vigerende bestemmingsplan. Ook is ons onduidelijk wat de bebouwingsregels in het nieuwe bestemmingsplan concreet voor ons betekenen. Ons is - ook van ambtelijke zijde- steeds voorgehouden dat wij, indien wij dit zouden wensen, naast de bestaande woning een nieuw woonhuis op onze grond zouden kunnen bouwen.

Standpunt college van burgemeester en wethouders

In onze brief d.d. 1 april 2008 met kenmerk Pu225134 is aan u aangegeven wat de verschillen zijn tussen het oude en het nieuwe bestemmingsplan. Wij willen daarnaar verwijzen. In het oude bestemmingsplan was een minimum bouwhoogte aangegeven. In het nieuwe bestemmingsplan "Zorgvlied 2008" wordt een maximale bouwhoogte aangegeven. Deze maximale bouwhoogte is conform de door de gemeenteraad vastgestelde plansystematiek van de gemeente Tilburg en geldt voor heel Tilburg.

Ook in het oude bestemmingsplan "De Berkdijk en het villapark" was het niet mogelijk een tweede woning te bouwen naast de bestaande woning. Ons is niet gebleken van omstandigheden waardoor het opnemen van een tweede bouwblok gerechtvaardigd is.

De bestaande garage is inderdaad niet op de plankaart opgenomen. Dit is ook niet noodzakelijk nu de garage valt onder de regeling voor bebouwd erf.

10.2 Artikel 10 Bro 1985 overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is verzonden naar de volgende overleginstanties:

Instantie	Datum verzending	Datum ontvangst	Opmerkingen?
Directie Ruimtelijke Ordening en Handhaving Provincie	25 maart 2008	22 mei 2008	Ja
Rijkswaterstaat	25 maart 2008	2 april 2008	Nee
Inspectie VROM	25 maart 2008	15 mei 2008	Nee
Waterschap de Dommel	25 maart 2008	24 april 2008	Ja
Gasunie	25 maart 2008	31 maart 2008	Nee
KPN	25 maart 2008	Niet ontvangen	Nee
Essent	25 maart 2008	18 april 2008	Ja

Kamer van Koophandel	25 maart 2008	14 april 2008	Ja
Stichting Wijkorganisatie Zorgvlied	25 maart 2008	nog niet ontvangen	Nee

Kamer van Koophandel

Wat betreft de artikelen van de voorschriften, de volgende meer tekstuele opmerkingen:

- Enigszins verwarrend is de opname van nummer 76 in artikel 1. Daarin wordt namelijk verwezen naar de bestemming "G". Dat is in dit bestemmingsplan de bestemming "Groen". Wij gaan er vanuit dat het niet de bedoeling is dat hier perifere detailhandel wordt toegestaan (zie ook pagina 46 van de toelichting);
- Verder wordt er in artikel 11.1.2 verwezen naar (g) garageboxen, terwijl op de plankaart (ga) garage is opgenomen en (g) ontbreekt. Wordt toch hetzelfde bedoeld?
- In de legenda zijn de aanduidingen (b2), (b3a), (b3b), (t3) opgenomen. Deze zijn niet terug te vinden op de plankaarten. Op het perceel aan de Bredaseweg staat alleen (3b).
- De dienstwoning (dw) bij het tankstation aan de Baroniebaan (pagina 120) is niet met een aanduiding in de legenda van de plankaart opgenomen.

Standpunt college van burgemeester en wethouders

- Met "G" wordt bedoeld de bestemming Gemengd. Aangezien deze bestemming niet voorkomt in onderhavig bestemmingsplan, is deze verwijzing geheel gewist;
- Met (g) wordt inderdaad bedoeld garageboxen, op de plankaart aangeduid met (ga). De verwijzing in lid 11.1.2 is hierop aangepast;
- De plankaart is hierop aangepast;
- De legenda is hierop aangepast.

Essent

In dit bestemmingsplan zijn twee ondergrondse hoogspanningstransportverbindingen (150 kV en 50kV) aanwezig met belemmerende stroken van respectievelijk twee maal drie meter en twee maal twee meter. Deze verbindingen zijn niet op de plankaart aangegeven.

Als netwerkbeheerder in de zin van artikel 11 van de Elektriciteitswet zijn wij onder andere verantwoordelijk voor de continuïteit van het transport van elektriciteit in onder andere Noord Brabant. Teneinde inhoud te geven aan deze verantwoordelijkheid is ons beleid erop gericht in de belemmerende strook alle activiteiten te voorkomen die gevaar kunnen opleveren voor de continuïteit van het transport van elektriciteit. Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument om inhoud te geven aan dit beleid. In overleg met een specialistisch bureau op dit gebied hebben wij dan ook bestemmingsplanvoorschriften laten opstellen.

Wij verzoeken u genoemde voorschriften integraal op te nemen en de verbindingen op de plankaart weer te geven.

Standpunt college van burgemeester en wethouders

De verbindingen zijn opgenomen in de vorm van de dubbelbestemming "Leiding-Hoogspanning" (zie artikel 15).

Waterschap De Dommel

Op 27 juli 2007 hebben wij reeds een voorlopig positief advies afgegeven voor de waterparagraaf (ons kenmerk U-07-05679). Op de waterparagraaf hebben wij geen derhalve opmerkingen.

Op de voorschriften heb ik echter wel een opmerking. Ik verzoek u de begripsbepaling van de (mede)bestemming groenvoorziening in artikel 1.142, waarbinnen de functies voor water zijn opgenomen, uit te breiden met 'waterhuishoudkundige voorzieningen'. Het ontwerp-bestemmingsplan ontvang ik graag van u om definitief met het plan te kunnen instemmen.

Standpunt college van burgemeester en wethouders

Advies overgenomen.

Directie ROH

Woningbouw

In artikel 11.6.2 is een bevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen in 'Wonen-gestapeld'. Er wordt geen maximum aan het aantal toe te voegen woningen gesteld. In theorie kunnen hiermee dus nogal wat woningen worden toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad. Indien deze mogelijke plancapaciteit wordt benut moet hiermee rekening worden gehouden in het woningbouwprogramma. Geadviseerd wordt te bezien of het wenselijk is om in de voorschriften een maximaal aantal te bouwen woningen op te nemen, eventueel gefaseerd per periode indien het totale gemeentelijke programma daar aanleiding toe geeft (Cat. III).

Kantoren

Binnen de bestemmingen wonen is het via vrijstelling mogelijk om een kantoor te vestigen. Dit geldt voor woonpanden die onder andere gelegen zijn binnen de Oude Stad. Uit het bestemmingsplan blijkt niet welke gebied de Oude Stad behelst. Aannemelijk is dat hiermee de binnenstad van Tilburg wordt bedoeld. Geadviseerd wordt de voorschriften op dit punt te verduidelijken of aan te passen (Cat. III).

Verkeer

In de voorschriften is in de artikelen 8.1.2, 9.1.3 en 10.1.2 sub b opgenomen dat de gronden met de bestemming Verkeer-... tevens bestemd zijn voor terrassen, markten, standplaatsen voor kramen, alsmede voor incidentele activiteiten, zoals kermis, circus etc. Niet iedere locatie met de bestemming Verkeer-... is een geschikte locatie voor deze activiteiten. Geadviseerd wordt aan te wijzen waar het gewenst is deze activiteiten te laten plaatsvinden (Cat. III).

Reconstructie bouwblok/bouwperceel

In artikel 20.1.1 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het plan te wijzigen ten behoeve van de reconstructie van een bouwblok/bouwperceel waarvan de functie wordt beëindigd. Het is onduidelijk in welke bestemming de gronden kunnen worden gewijzigd en of dit aansluit bij ons beleid zoals verwoord in de "Handleiding voor ruimtelijke plannen-bedrijventerreinen, kantoren, voorzieningen en detailhandel" (2004). Geadviseerd wordt de wijzigingsbevoegdheid nader te concretiseren (Cat II). Tevens kunnen er, indien de functie niet wordt gewijzigd, meer woningen worden toegevoegd. Er wordt geen maximum aan het aantal toe te voegen woningen gesteld. Zie hiervoor de opmerking onder woningbouw (Cat. II)

Broedplaatsfunctie

In artikel 20.4.1 van het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de vestiging van de functies bedrijven, kantoren, maatschappelijke instellingen, recreatie en sport of zorg- en dienstverlening (zakelijk en persoonlijk) binnen het bestemmingsvlak wonen. Hierdoor wordt het plan flexibel en vindt functiemenging plaats, wat aansluit bij het provinciale beleid. De wijzigingsbevoegdheid is ruim geformuleerd waardoor het mogelijk wordt dat een bepaalde straat of een bouwblok op termijn van functie kan gaan verschieten. Dat kan tot een ongewenste ontwikkeling leiden wat waarschijnlijk niet de bedoeling is. Geadviseerd wordt artikel 17.4 aan te vullen met een bepaling die zo'n ontwikkeling voorkomt (Cat. II).

Milieu - luchtkwaliteit

In de toelichting wordt nog uitgegaan van het Besluit luchtkwaliteit 2005. Dit besluit is per 15 november 2007 ingetrokken en de luchtkwaliteitseisen zijn thans opgenomen in hoofdstuk 5.2 van de Wet milieubeheer. (cat. III)

Standpunt college van burgemeester en wethouders

Woningbouw

De gemeente Tilburg kent geen woningbouwprogramma met een maximaal aantal te bouwen woningen, doch gaat uit van een minimum. Derhalve is het niet nodig om de bepaling aan te

passen.

Kantoren

De Oude Stad omvat het gebied binnen de Ringbanen (maar niet het gebied binnen de Cityring). Ter verduidelijking zal er aan de wijzigingsbevoegdheid toegevoegd worden om welk gebied het gaat.

Verkeer

Voor terrassen, markten, kermis etc. zijn aparte vergunningen noodzakelijk. Met deze vergunningen wordt het al dan niet geschikt zijn van een locatie geregeld. Het is daarmee niet nodig om in het bestemmingsplan exacte locaties aan te geven.

Reconstructie bouwblok/ bouwperceel

Het niet exact opnemen van bestemmingen waarin gewijzigd kan worden is doelbewust zo gekozen zodat de gemeente de mogelijkheid heeft naar de wensen van dat bepaalde moment ongewenste ontwikkelingen te voorkomen dan wel gewenste ontwikkelingen te bevorderen. De opgenomen wijzigingsbevoegdheid is wel voldoende concreet vanwege de opgenomen voorwaarden.

Broedplaatsfunctie

Aan de wijzigingsbevoegdheid zal toegevoegd worden dat geen sprake mag zijn van functiewijzigingen welke in strijd zijn met rijks-, provinciaal, dan wel gemeentelijk beleid.

Milieu-luchtkwaliteit

Paragraaf aangepast.

10.3 Zienswijzen

Gedurende de termijn van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.