

Bedrijventerrein Het Laar 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 van Bedrijventerrein Het Laar. 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 orderingsbeleid van de gemeente Tilburg voor zowel het ruimtelijk als het functioneel beheer van het gebied.

Met de term 'functioneel beheer' wordt bedoeld op het bestaande en het in de toekomst toegestane gebruik van panden en percelen. In het nieuwe bestemmingsplan zal voor wat betreft het 'functioneel beheer' worden aangesloten op meest recente beleidsnota's van de gemeente Tilburg op het gebied van detailhandel, 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.

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

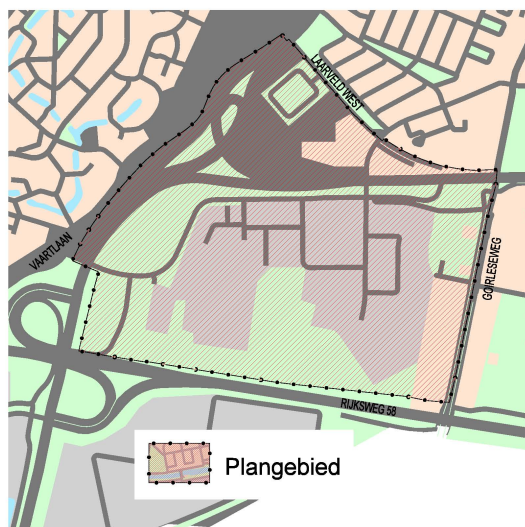
2.1 Ligging plangebied



Bedrijventerrein Het Laar bevindt zich in het zuidwestelijke gedeelte van het stedelijk gebied van de gemeente Tilburg. Het beslaat een oppervlakte van ongeveer 75 ha.

De begrenzing van het plangebied is als volgt:

- Ten noordwesten door de Ringbaan-West;
- Ten westen door de Blaakweg;
- Ten noordoosten door Laarveld-West en Laarveld-Oost;
- Ten oosten door de Goirleseweg;
- Ten zuiden door de Rijksweg 58.



2.2 Bedrijvigheid

Het bedrijventerrein telt ongeveer 110 bedrijven. Circa 10 bedrijven zijn actief in de sector "industrie", eveneens circa 10 bedrijven in de sector "bouwnijverheid", ongeveer 60 bedrijven zijn actief in de sector "zakelijke dienstverlening" en ongeveer 30 bedrijven zijn tenslotte actief in de sector "handel en reparatie".

Als wordt gekeken naar de werkgelegenheidsopbouw, dan valt op dat de sectoren "industrie" (± 1.000 banen), "handel & reparatie" (± 900 banen) en "zakelijke dienstverlening" (± 900 banen) ongeveer gelijk scoren op het aantal banen. Daaruit volgt al dat de industriële bedrijven relatief groot zijn. De sectoren "financiële instellingen" en "bouwnijverheid" zijn ieder goed voor circa 350 tot 400 banen.

2.3 Indeling van het gebied

Het gebied van bestemmingsplan Bedrijventerrein Het Laar bestaat vrijwel geheel uit bedrijventerrein. Het oorspronkelijke bedrijventerrein met een parkachtige aanleg dateert uit het begin van de jaren '70. Het Stadsbeheerplan gemeente Tilburg sprak van een "locatie voor hoogwaardige bedrijven in verband met de gunstige ligging ten opzichte van de Rijksweg, met zichtbaarheid en bereikbaarheid." Bij de invulling van het bedrijventerrein heeft de nadruk gelegen op moderne bedrijvigheid. De te vestigen bedrijven dienden een zekere exclusiviteit uit te dragen.



Het bedrijventerrein wordt omringd door een aantal andere functies.

Evenemententerrein Het Laar ligt in de noordelijke punt van het plangebied. Daar strijken traditiegetrouw de circussen en kermisexploitanten neer.

Tussen evenemententerrein Het Laar en het bedrijventerrein ligt Verzorgingscentrum Het Laar. Dit centrum is in 1973 gebouwd als serviceflat. In 1975 is de serviceflat omgevormd tot een zorgvoorziening voor ouderen. In november 2002 is een nieuw gebouwencomplex in gebruik genomen. In dit, aan het bestaande gebouw gekoppelde complex, zijn 145 zorgappartementen gerealiseerd. Daarnaast is onder één dak een groot aantal voorzieningen samengebracht.

Op de hoek van de Goireleseweg en de Ringbaan-Zuid is voorts een kantorencomplex gelegen. Eén van de voorwaarden die bij de bouw gesteld werden was het behouden c.q. versterken van de parkachtige uitstraling van het perceel. Er staat een groot aantal karakteristieke bomen op het perceel.

In het oosten van het plangebied, aan en in de directe nabijheid van de Goireleseweg, liggen woningen.

Het betreffen grote tot zeer royale woonpercelen, bebouwd met villa's, vrijstaande- en halfvrijstaande woningen van een relatief hoge stedenbouwkundige kwaliteit en met een zeer goede ligging aan - doch visueel op enige afstand van - de Goirleseweg. De diversiteit binnen de aanwezige bouwvormen en volumes is groot. Toch is er onderling sprake van een behoorlijk evenwicht. De weg Tilburg - Goirle vormt als hoofdweg met aan beide zijden een laanboombeplanting en parallelwegen met daaraan gelegen percelen, een duidelijk herkenbare ruimtelijke eenheid.

Voorts is vrijstelling verleend van het voorgaande bestemmingsplan "Het Laar" voor de bouw van een zestiental vrijstaande woningen aan de Guido Gezellestraat. Deze vrijstelling is ingepast in onderhavig bestemmingsplan. De bouw van vrijstaande woningen is een logische aanvulling op de bestaande bebouwing aan de Goireleseweg.



Goireleseweg

Tussen de Blaakweg en de Dr. Hub van Doorneweg ligt een viertal nieuwe kantorencomplexen. De torens ten zuiden van de Vaartlaan zijn allen in een andere bouwrichting gesitueerd. Naast deze variatie in bouwrichting is ook sprake van een variatie in bouwhoogte, van 30 m tot 50 m. Ten westen van deze kantoortorens ligt een brede groenstrook.



Een van de vier kantoortorens aan de Dr. Hub van Doorneweg

In het westen van het plangebied, ten noorden van de Vaartlaan, ligt ook een aantal kantorencomplexen en Hotel Ibis. Dit cluster geeft het plangebied naar de Blaakweg en de Ringbaan-West een passend aanzien en een zekere herkenbaarheid.

2.4 Omgeving

Ten noorden van het plangebied ligt de woonwijk De Berkdijk. Aan de oostzijde ligt het Stadion Willem II. Ten westen is de woonwijk De Blaak gelegen. Ten zuiden van bedrijventerrein Het Laar ligt tenslotte de rijksweg A58.

2.5 Verkeersstructuur

Bedrijventerrein Het Laar is erg goed bereikbaar. Het ligt ingeklemd tussen de hoofdinfrastructuur voor autovervoer. Aan de zuidzijde is dat de Rijksweg A58 die als hoofdtransportas een belangrijke functie vervult voor het wegtransport tussen de Randstad en het Ruhrgebied. Aan de noordzijde ligt de Ringbaan-Zuid die als schakel in het tangentensysteem om de Oude Stad, deel uitmaakt van het stedelijke hoofdwegennet. De west- en oostgrens van het plangebied zijn evenmin ver verwijderd van stedelijke hoofdwegen. De Blaakweg loopt noordwaarts door in de Ringbaan-West en heeft aan de zuidkant aansluiting op de Rijksweg A58. De Goirleseweg fungeert als een aanvullende hoofdweg.

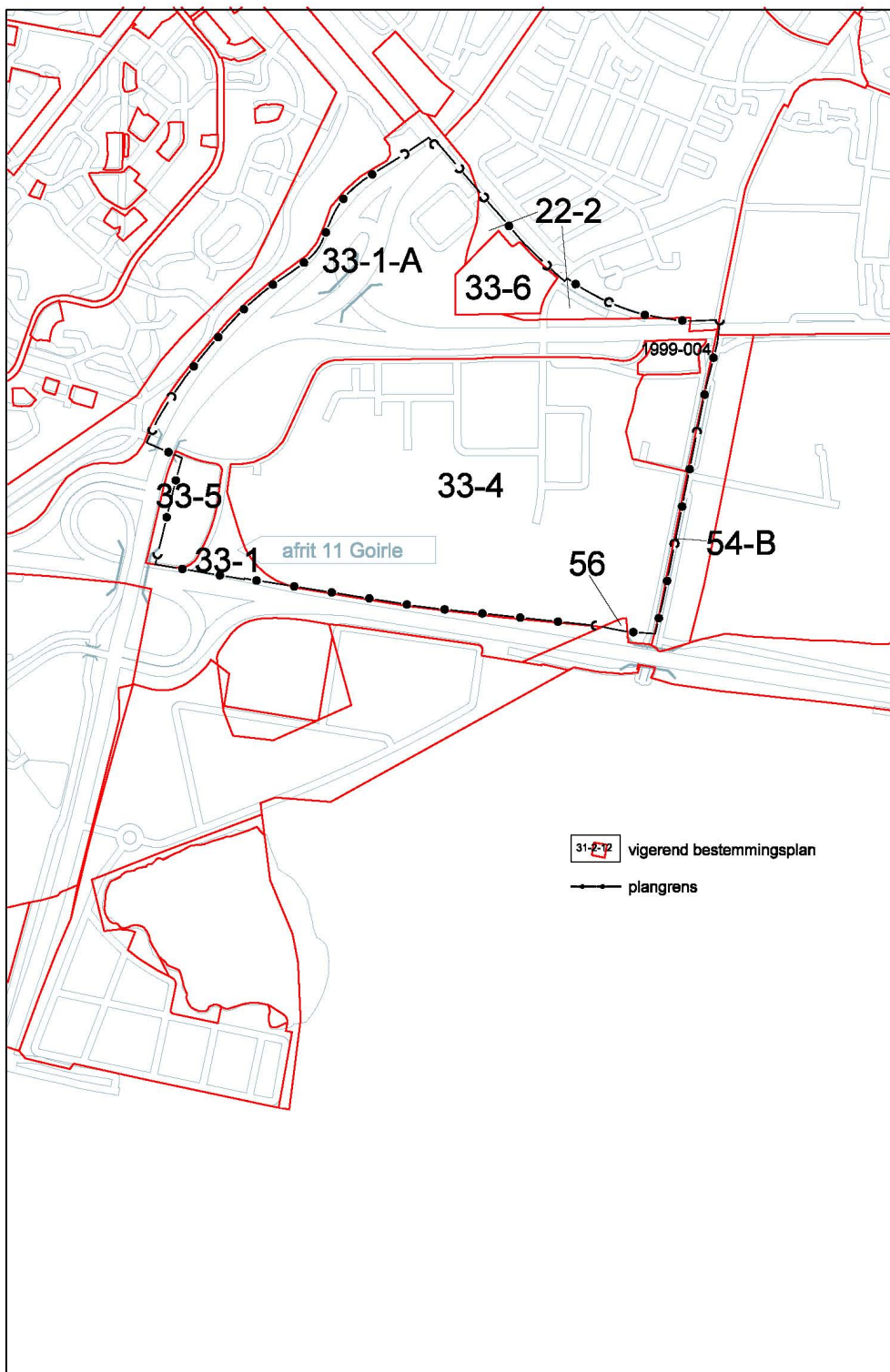
Het wegenpatroon binnen het bedrijventerrein wordt voor een belangrijk gedeelte geënt op de Dr. Hub van Doorneweg.

Binnen het plangebied geldt een maximum snelheid van 50 km/uur.

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

2.6 Juridisch-planologische situatie

Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Het Laar 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
22-2	De Berkdijk I	07-06-1982	27-09-1983	04-05-1987
33-1-A	Het Laar	08-05-1972	29-09-1972	30-08-1973

33-4	Bedrijvenpark Het Laar	05-10-1992	25-01-1993	25-01-1993
33-5	Dr. Hub van Doorneweg	26-06-2000	16-01-2001	17-03-2001
33-6	Het Laar GGW	09-10-2000	08-05-2001	25-07-2001
1999-004	Bedrijvenpark Het Laar, herziening hoek Ringbaan-Zuid - Goireleseweg	23-04-2001	13-11-2001	18-01-2002

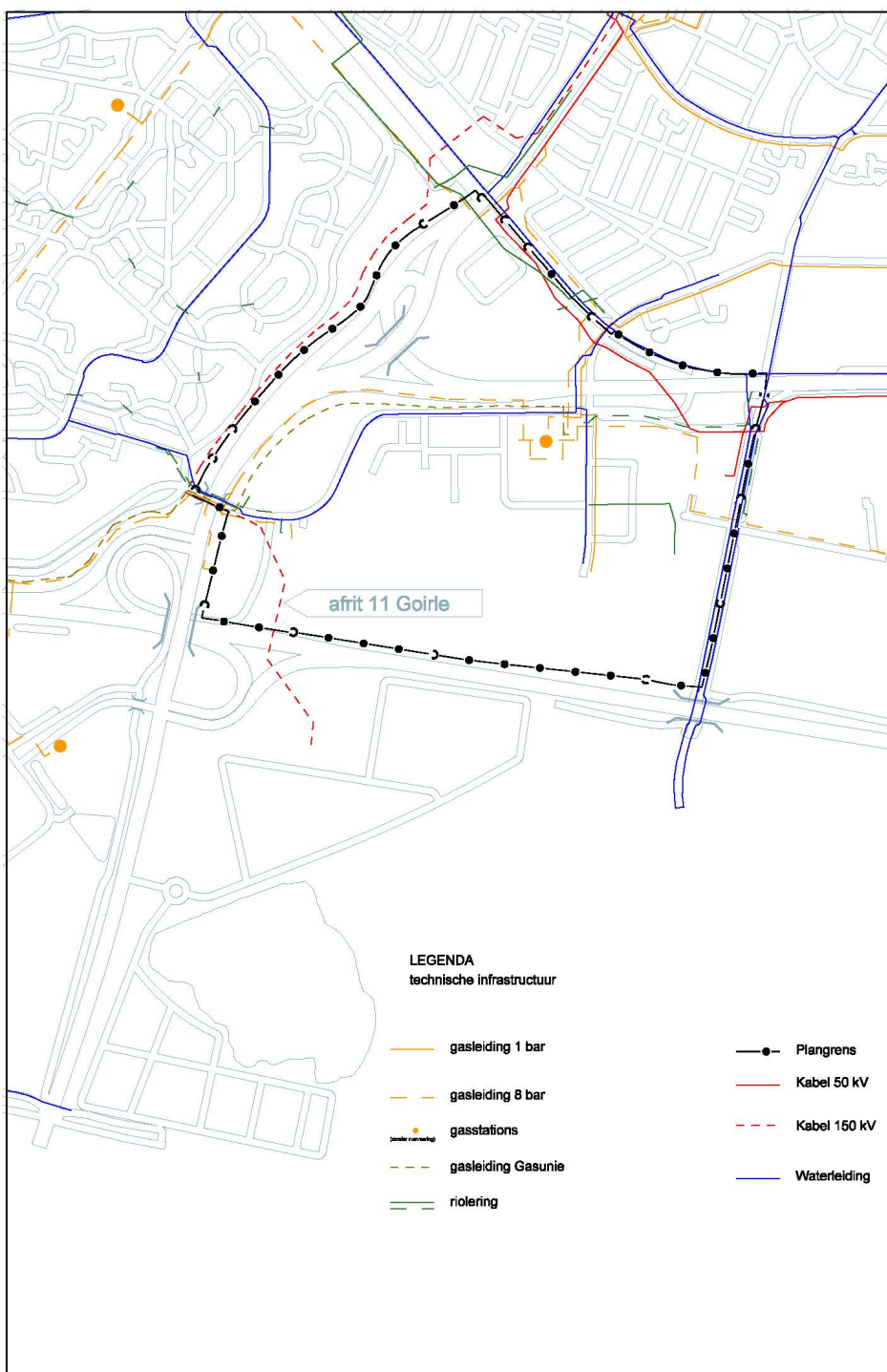
2.7 Technische infrastructuur

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 bestemmingen V-V, V-H en V-H+ zijn 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 Volkshuisvestingbeleid

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:

- Woonmilieutypering: ligt het planinitiatief in een gebied met een woonmilieu waar veel/voldoende vraag naar is (vraag-aanbod naar woonomgeving);
- 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;
- 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.);
- 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 verhuisgeneigde huishoudens wat bescheidener zijn dan vier jaar geleden. De vraag naar koopwoningen is groot al is deze ten opzichte van 2000 wat afgenomen, de gewenste huur- en koopprijzen liggen wat lager, de grote vraag naar vrijstaande en half-vrijstaande typen is afgenomen ten gunste van de rijtjeswoning, en de vraag naar grote woningen is afgenomen ten faveure van de driekamerwoning.

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

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 geven. 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 bedrijvigheid 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 bedrijvigheid. Een goede bereikbaarheid is voor de bedrijvigheid 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 Ruimte voor bedrijven

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

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

- I. Grootchalige gemengde terreinen (voor milieuhinderlijke bedrijven en bedrijven die verkeer aantrekken): totaal 252 ha;
- II. Kleinschalige gemengde terreinen (voor het midden- en kleinbedrijf en voor kantoorachtige

bedrijven): totaal 267 ha.

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

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

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

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

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

3.3.3 Ruimte voor Detailhandel

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

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

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

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 detailhandelsfunctie in een dergelijk facility point zal afhankelijk zijn van het aantal werknemers op het betreffende terrein. Op bedrijventerrein Het Laar is geen facility pint aanwezig.

3.3.4 Ruimte voor kantoren

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

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

- 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).

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 voortgangsrapportages gesignaleerde ontwikkelingen wordt het ontwikkelingsprogramma voor nieuwe kantoorlocaties periodiek geactualiseerd, zowel kwantitatief als kwalitatief.

In december 2003 is het Tilburgs Verkeers- en Vervoersplan door de raad vastgesteld. Het TVVP

bevat een bijlage met parkeernormen o.a. voor kantoren. De gehanteerde norm is afhankelijk van functie en locatie van een voorziening (zie paragraaf TVVP).

3.3.5 Nota Grote Panden

In de nota Grote Panden (1994) staat het beleid verwoord ten aanzien van grote woonpanden woonruimte-onttrekking en uitbreiding ten behoeve van kantoorachtige activiteiten. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in een functiewijziging van deze panden door middel van verlening van vergunning tot woonruimte-onttrekking en de uitbreiding van reeds gevestigde ondernemingen in voormalige grote woonpanden. Uitgangspunten hierbij zijn de grootte van het pand (300 m² of meer, respectievelijk 500 m² voor zover gelegen aan de Bredaseweg) en de ouderdom ervan (voor het bouwjaar is uitgegaan van de periode tot 1960). Dit beleid is vertaald in een vrijstellingsbevoegdheid in het bestemmingsplan onder artikel 13.5.5 "Vrijstelling kantoorvestiging in grote woonpanden".

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.

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 stallingvoorziening voor fietsen te worden gezorgd;
- II. waardevol groen dient behouden te blijven;
- III. aantasting van architectonische 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.

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

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

- I. actualiseren van en inzicht geven in de hoofdlijnen van het gemeentelijk horecabeleid in relatie tot andere voor de horeca van belang zijnde beleidsterreinen en of -aspecten;
- II. het geven van inzicht in de toepasselijke wet- en regelgeving ten aanzien van de horeca;

- III. Het vormen van een objectief en duidelijk toetsingskader voor beoordeling van aanvragen voor vergunningen ook in relatie tot bijvoorbeeld monumentenzorg en welstand;
- IV. het bereiken van een dynamisch evenwicht tussen de bescherming van het woon- en leefklimaat en het zo goed mogelijk benutten van de sociaal-recreatieve en economische waarde van de horeca;
- V. inzicht geven in en voorstellen doen voor versterking van de economische positie van de horeca in de gemeente;
- VI. het benoemen van onderwerpen voor aanvullend beleid, welke in de vorm van modules aan deze nota worden toegevoegd.

In de horecanota is het beleid voor (nieuwvestiging van) horecabedrijven, buiten het zogenaamde horecaconcentratiegebied, sterk aan banden gelegd. De nota onderscheidt drie - in zwaarte oplopende - categorieën horeca. Tot de categorie "horeca 1" worden cafes, restaurants, koffieshops, lunchrooms, brasseriën, 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.

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 cafes 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.

Voor de overige gebieden geldt een zeer restrictief beleid. Zo zullen er op bedrijventerreinen 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.

3.4 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.

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 vervoerswijzen mogelijk wordt.

Om de automobiliteit te beperken probeert de gemeente Tilburg de vraag te beïnvloeden. Hierbij moet gedacht worden aan het verbeteren van het openbaar vervoer en fietsvoorzieningen en het vergroten van overstapmogelijkheden tussen vervoerswijzen. 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 vervoerswijzekeuze voor hun medewerkers en/of bezoekers te beïnvloeden. Dit begint al bij de locatiekeuze van een bedrijf.

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

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

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

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

die de doorstroming op de ringbanen en invalswegen verbetert. Dynamisch verkeersmanagement is een mogelijk in te zetten instrument.

- VIII. Bij vestiging van nieuwe functies en intensivering van bestaande functies worden de nieuwe bijgestelde parkeernormen gehanteerd zoals omschreven in de notitie Parkeernormen Tilburg 2003.
- IX. Het vergunningparkeren wordt uitgebreid naar gebieden in de Oude stad en rond wijkwinkelcentra waar de parkeerdruk hoog is en als gevolg daarvan een draagvlak bestaat voor invoering van parkeervergunningen. Bewoners betalen een beperkt bedrag voor een vergunning.

3.4.2 Tilburgs Openbaar Vervoerplan

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

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

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

3.4.3 Fietsplan Tilburg

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

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

- 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.
- **Stallingvoorzieningen:** Er wordt een separaat stallingenplan opgesteld waarin voor alle knelpunten naar een oplossing wordt gezocht en waaraan een uitvoeringsprogramma komt te hangen.
- **Doelgroepenbenadering:** Per doelgroep wordt bekeken welke middelen worden ingezet en wordt een uitgebreide campagne opgezet.
- **Communicatie:** De centrale doelstelling van de communicatie is (meer) mensen vaker op de fiets krijgen en de bestaande fietsers behouden. Hier worden dan ook specifieke acties op ingezet die ook samenhangen met de uitvoeringsmaatregelen.

3.5 Water- en milieubeleid

3.5.1 Waterplan en Waterstructuurplan

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

- I. Streven naar een duurzaam en veerkrachtig watersysteem;
- II. Optimalisatie van de waterketen; zuinig en efficiënt gebruik van water;
- III. Vergroten van de 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; Dommel, Ley en Zandley
2. Een samenhangend netwerk van lange lijnen geeft structuur aan de stad. De lange lijnen worden gevormd door:
 - a. Ringbanen
 - b. Wilhelminakanaal
 - c. Beeldbepalende linten in de Oude Stad

- d. Lanen die stad en landschap verbinden. Het patroon van lange lijnen kan worden geactualiseerd en aangevuld o.a. de genoemde noord-zuidas en oost-weststrip.
3. Hiernaast zijn strategische plekken van belang zoals Frankische driehoeken, parken en pleinen.

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

3.6.2 Ruimte voor Buitenspelen

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

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.

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).

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 afstandnormen in acht dienen te worden genomen:

- I. tenminste 250 m van een basisschool;
- II. tenminste 250 m van een andere onderwijsinstelling, een jongerencentrum danwel 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 afstandnormen voldoen zullen door een uitstervingsbeleid dienen te verdwijnen. Dit wil zeggen dat de huidige eigenaren kenbaar wordt gemaakt dat het spreidingscriterium zal worden gehanteerd vanaf het moment dat een inrichting van exploitant wijzigt.

3.8.2 Nota Prostitutiebeleid (1999)

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.

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, voorzover deze tot nu toe (1999) officieel van gemeentewege gedoogd zijn. In concreto betreft dit inrichtingen aan de Koestraat 42/44, de Spoorlaan 20 en Korvelseweg 215.

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

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 bouwvergunningplichtige 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 bedrijven

Bedrijventerrein Het Laar is ontwikkeld in de eerste helft van de jaren '70 en was toen gericht op vestiging van grootschalige industriële bedrijvigheid zoals bijvoorbeeld Van Doorne's Transmissies.



In de loop van de jaren '80 is het profiel veranderd. De potenties van Het Laar vanwege de ligging in het zicht van Rijksweg A58 werden onderkend. Deze Rijksweg vormt de belangrijkste (inter)nationale wegverbinding binnen de regio en de provincie. In verband met de ligging nabij deze Rijksweg werd de hoge ruimtelijke kwaliteit van deze zichtlocatie vooropgesteld. Bij de invulling van Het Laar werd bijzonder in gezet op de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing, waarbij een relatief lage bebouwingsdichtheid werd gehanteerd. Dit profiel was gericht op bedrijvigheid die geen of vrijwel geen milieuhinder veroorzaakt (mede vanwege de ligging in de nabijheid van woonbebouwing). Ook werd ontwikkeling van solitaire kantoorgebouwen mogelijk. Kantoren met baliefuncties zijn vanwege de sterk publieksaantrekkende werking echter niet gewenst. De kantoorgebouwen en kantoorachtige bedrijfsgebouwen zijn met name te vinden aan de Dr. Hub van Doorneweg en een aantal zijstraten, zodat goede zichtbaarheid bestaat vanaf ofwel de A58, de Blaakweg of de Ringbaan Zuid. Op Het Laar is ook een hotel gevestigd. Detailhandel is niet toegestaan.

De omslag van industrieterrein naar bedrijventerrein/bedrijvenpark is terug te zien in het aantal vestigingen en de bedrijfsactiviteiten.

4.2 Uitgangspunten wonen

Voor delen van Oud-Zuid geeft de Woonvisie aan vooral in te steken op versterking van het huidige buiten-centrum woonmilieu. Het gaat hierbij zowel om een kwaliteitsslag binnen de woningvoorraad, als om een verbetering van de inrichting en beheer van het openbaar gebied. Uit onderzoek naar de woningbehoefte volgt dat er in de omgeving van Oud-Zuid behoefte is aan grondgebonden vrijstaande woningen in de (middel)dure koopsector.

4.3 Uitgangspunten groen

In het groenstructuurplan wordt de Ringbaan-West gezien als onderdeel van een noord-zuid gerichte hoofdas (Midden-Brabantweg - Ringbaan-West - Blaakweg). Tevens maakt de Ringbaan-West onderdeel uit van de ringbanenstructuur (bomenlaan). Er wordt gestreefd naar continuïteit en behoud van deze laanstructuur en de aangrenzende groene ruimten.

De bredere (uitvals)wegen en autosnelwegen zijn groen en worden ecologisch beheerd. In het groenstructuurplan worden bredere wegen als belangrijke infrastructuur gezien voor droge/natte ecologie in Tilburg.

Het bedrijventerrein zelf is representatief ingericht met beukenhagen. Mogelijk wordt in de toekomst het bedrijventerrein meer zichtbaar door het realiseren van zogenaamde doorkijken.

Binnen het plangebied zijn geen speelvoorzieningen aanwezig.

4.4 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. Binnen het plangebied gaat het om de Ringbaan-West, de Blaakweg, de Ringbaan-Zuid en de Goireleseweg.

Om parkeerproblemen te voorkomen, dienen nieuwe bouwinitiatieven aan de gemeentelijke parkeernormering te voldoen. Artikel 21 uit de Algemene bepalingen is in deze een belangrijk artikel.



5 Juridische regelgeving

5.1 Algemeen

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

In paragraaf 5.3 "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 "B"
- II. Bedrijf-Nutsvoorziening "B-N"
- III. Gemengd-Grootschalig "GD-G"
- IV. Groen "G"

- V. Kantoor "K"
- VI. Maatschappelijk "M"
- VII. Verkeer-Hoofdwegen "V-H"
- VIII. Verkeer-Hoofdwegen + "V-H+"
- IX. Verkeer-Verblijf "V-V"
- X. Wonen "W"

Daarnaast zijn de volgende dubbelbestemmingen opgenomen:

- XI. Externe veiligheidscontour;
- XII. Geluidzone;
- XIII. Leiding-Gas;
- XIV. Verwachtingsgebied archeologische waarden.

Bouwvoorschriften

De bouwvoorschriften bevatten een uitgebreide regeling ten aanzien van het oprichten van gebouwen en overige bouwwerken in het plangebied (hoofdbebouwingsvlak, bebouwd- en onbebouwd erf, bouwhoogte, regeling bijgebouwen, etc.). Voor een uitgebreide toelichting op de bouwvoorschriften wordt verwezen naar paragraaf 5.4 "Ruimtelijke beheer". Er wordt hierbij een onderscheid gemaakt in bouwvoorschriften voor (hoofd)gebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, bouwwerken van algemeen nut en bouwwerken, geen gebouw 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 27.1 respectievelijk artikel 27.3 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 19 bevat algemene anti-dubbeltelbepalingen ter voorkoming van onbedoeld gebruik van de voorschriften. Artikel 20 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 21 wordt aangegeven voor welke aspecten de bouwverordening aanvullend is op dit bestemmingsplan.

Algemene vrijstellingsbevoegdheid

Een algemene vrijstellingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders in artikel 22 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, beroep aan huis, kantoorvestiging in grote woonpanden, uitbreiding horeca 3 inrichtingen, vuurwerk, etc).

Algemene wijzigingsbevoegdheid

Een algemene wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders in artikel 23 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 24 bevoegd om een aantal algemene nadere eisen te stellen. Ook hiervoor gelden de procedureregels van artikel 27.3.

Algemene aanlegvergunningen

Algemene bepalingen in artikel 25 over het toelaten van werkzaamheden waarvoor een aanlegvergunning vereist is. (werkzaamheden nabij waardevolle bomen)

Procedurevoorschriften

In artikel 27 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 Horeca

Binnen het gemeentelijke geïntegreerd horecabeleid worden aan de ene kant drie typen horecavoorzieningen onderscheiden (horeca I, II en III) en aan de andere kant vijf gebiedstypen waaraan vestigingscriteria gekoppeld zijn. De gebiedstypen zijn: horecaconcentratiegebied, winkelcentra, lijnstructuur, woongebied en overig gebied.

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

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

Voor de afzonderlijke bestemmingen zijn vervolgens de spreidingscriteria in een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen. Door de werking van de spreidingscriteria is impliciet bepaald dat de aard en omvang van de beoogde activiteit naar aard en schaal passen binnen het gebied en dat door de nieuwvestiging in beginsel geen onevenredige aantasting plaats vindt van de in de omgeving aanwezige functies. Voldoet een eventuele nieuwe vestiging aan de spreidingscriteria, dan dienen bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid voor het toelaten van nieuwe horeca 3 vestigingen en de vrijstellingsbevoegdheid voor het toelaten van nieuwe horeca 1 of 2 vestigingen de navolgende criteria in de afwegingen te worden betrokken:

- IV. de eventueel verkeersaantrekkende effecten c.q. parkeerbehoefte in relatie tot de ontsluitingssituatie en
- V. de parkeer- en stallingmogelijkheden op eigen terrein dan wel in het openbaar gebied.

5.3.2 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 nader op de plankaart aangeduid binnen een andere bestemming door middel van een grijsint en een perceelsgerichte bestemming (Kantoor).

Kleinschalige kantoorontwikkelingen (tot 250m² b.v.o. per functionele eenheid met een maximum van 700 m² b.v.o. per bestemmingsvlak) zijn binnen de bestemming "GD-G" zonder meer toegestaan.

Voor de kleinschalige kantoorontwikkelingen is bovendien het beleid met betrekking tot grote (woon)panden van toepassing. Daarin zijn straten aangegeven waarlangs volledige onttrekking van grote woonpanden aan de woonbestemming ten behoeve van kantoren mogelijk is. Dit kan betreffen grote woonpanden met een bruto vloeroppervlakte van meer dan 300 m² tot maximaal 700 m² b.v.o. In het onderhavige plangebied betreft het de Goireleseweg. In artikel 7 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 Bedrijven

5.3.3 Bedrijven

Vestiging c.q. uitbreiding van (nieuwe) bedrijven is slechts toelaatbaar tot de daarvoor aangegeven milieucategorie welke blijkt uit de bestemmingsomschrijving. In bijlage 1 is de VNG bedrijvenlijst met toelichting toegevoegd die onderdeel uitmaakt van de bestemmingsplanvoorschriften. Deze lijst is bedoeld als hulpmiddel voor het bepalen van welke bedrijven, met de daarbij behorende opslagen en installaties, zich binnen het plangebied mogen vestigen en waar dit binnen het plangebied is toegestaan. De lijst is afgeleid van de bedrijvenlijst die als bijlage hoort bij 'Bedrijven en Milieuzonering', een uitgave van het VNG.

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

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

5.3.4 Voorzieningen

De in het plangebied voorkomende voorzieningen zoals scholen, medische voorzieningen, verzorgingstehuizen, buurthuizen en andere maatschappelijke voorzieningen zijn als "Maatschappelijk" bestemd.

5.3.5 Verkeersbestemmingen

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

Rekening houdend met het bepaalde in de wet Geluidhinder is door middel van de bestemming aangegeven of een weg meer dan twee rijstroken heeft. Voorts is een zo groot mogelijke flexibiliteit gehanteerd. Dwarsprofielen (doorsneden over wegen) en wegindelingen worden niet vastgelegd. Dit betekent dat de inrichting van het openbare gebied ten behoeve van verkeers- en verblijfsfuncties voor het overige in principe vrij is. Binnen openbare bestemmingen is het toegestaan de gronden te gebruiken voor markten, circussen, kermissen, evenementen, braderieën e.d.

5.3.6 Structureel groen en water

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

5.3.7 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, in het bijzonder door de aanduiding evenemententerrein (ev) binnen de bestemming "Groen" ter plaatse van evenemententerrein Het Laar. Een aantal van deze activiteiten is 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 6.5.3. Het onder c bedoelde gebruik is d.m.v. een algemene vrijstelling mogelijk gemaakt in artikel 22.8. Het onder d bedoelde incidentele gebruik wordt indien voorkomend opgenomen in de bestemmingen "Recreatie", "Sport" en/of "Groen" door de aanduiding "Recreatie en sport (r)".

5.3.8 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.

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.

Voor 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 gebouwszijnde 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, met uitzondering van hetgeen vergunningvrij mag worden gebouwd, is geen bebouwing toegestaan. Per bestemming bestaan hiervoor een aantal vrijstellingsmogelijkheden.

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

5.4.2 Voorgevelrooilijn

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

5.4.3 Bouwhoogte

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

- a. hoofdstructuur oude gebieden (zie bijlage 4), onderverdeeld in:

1. linten van de 1e orde;
 2. 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 10m hoogte toelaatbaar is. Bij afwijkende woningtypes en bijzondere situaties wordt van deze hoogtebepalingen afgeweken en "op maat" bestemd.

5.4.4 Goothoogte

De toegelaten hoogte in de voorgevelrooilijn is in het algemeen gerelateerd aan de straatbreedte. De toegelaten hoogte in de achtergevelrooilijn is in het algemeen gerelateerd aan de afstand tussen de achtergevelrooilijnen. De systematiek achter de goothoogte in de voorgevelrooilijn 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 sytematiek 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 10m bedragen;
- bebouwing op een grotere afstand dan 5m van de zijdelingse perceelsgrens wordt hierbij buiten beschouwing gelaten.

In bijzondere gevallen kan, afhankelijk van het type lint, vrijstelling worden verleend t.b.v. bebouwing in de strook van 5 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.

Ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan is een nieuw lintenbeleid in voorbereiding. Omdat dit beleid nog niet klaar was is dit niet meegenomen in het onderhavige bestemmingsplan.

5.4.5 Vrijstelling afwijkende bouwhoogte

Een vrijstellingsmogelijkheid voor een hogere bouwhoogte is mogelijk voor specifieke constructies, bouwwerken geen gebouw zijnde, schoorstenen, minaretten, windmolens e.d. (zie 22.3).

5.4.6 Bouwdiepte

Conform de regeling in de bouwverordening is de bouwdiepte gerelateerd aan de dieptemaat van het betreffende bouwblok c.q. bouwstrook. In het algemeen is de achterste begrenzing van het 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.

5.4.7 Vrijstelling voor overschrijding van de achtergevelrooilijn

Vrijstellingen voor het overschrijden van de achtergevelrooilijn zijn mogelijk. Vrijstelling is -naast kleinere gevallen- met name nodig in die situaties waarin 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 bebouingsdiepte van max. 15 m.

bij het verlenen van vrijstelling dient een afweging plaats te vinden aan de hand van het criteria dat de beoogde bebouwing stedenbouwkundig gezien naar schaal moet passen, c.q. inpasbaar moet zijn binnen het gebied, de bouwstrook of het bouwblok waarbij in het bijzonder afstemming met bestaande woonbebouwing moet plaatsvinden.

5.4.8 Regeling bijgebouwen

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

Bij woningen:

1. oppervlakte:
 - a. 20 m² indien bebouwd erf kleiner is dan 50 m²;
 - b. 40% van bebouwd erf met maximum van 60 m² bij bebouwd erf tussen de 50 m² en 500 m²;
 - c. 80 m² bij bebouwd erf tussen de 500 m² en 100 m²;
 - d. 100 m² bij bebouwd erf vanaf 1000 m².
2. bouwhoogte: max 3 m bij plat dak, bij schuin dak goothoogte max 3 m en bouwhoogte max 4,5 m.

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

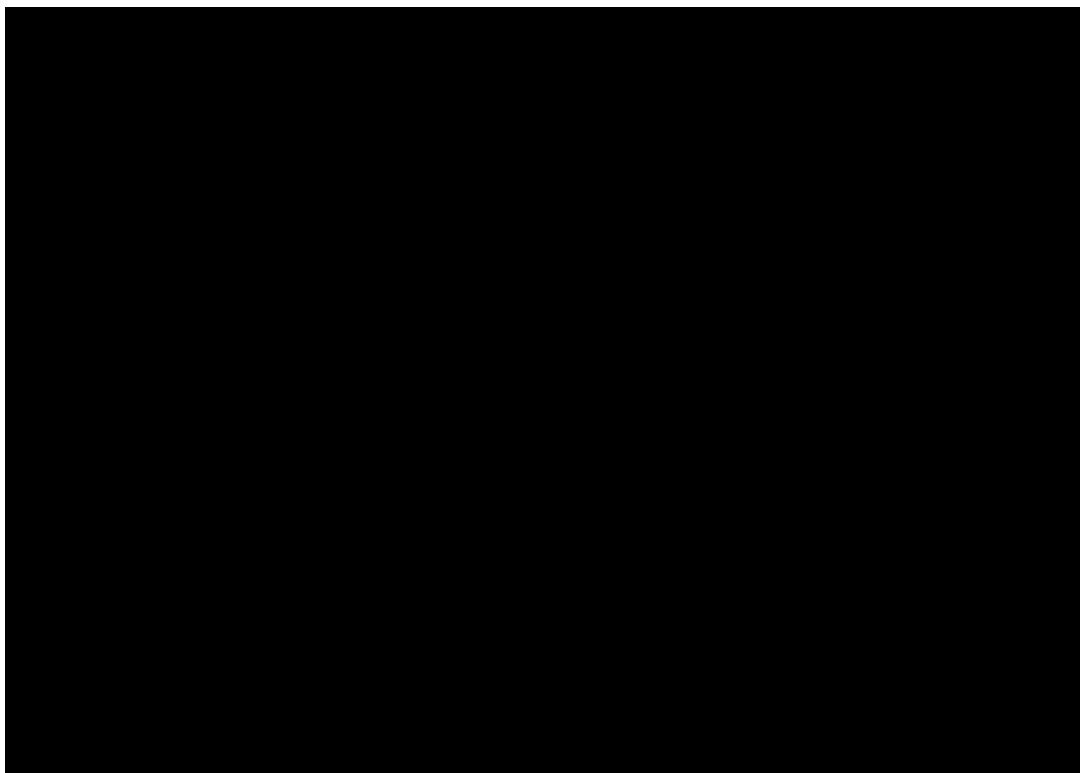
5.4.9 Bomen

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

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

onderhoud/beheer, bescherming tegen kap, herplantplicht e.d..

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



Boomwaarde zoneringskaart.

Openbare bomen die in een zone met een 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/volgroeid). Boombehoud is het uitgangspunt. Het beheer, behoud en stedenbouwkundige projecten dienen hierop te worden afgestemd. Tevens is het uitgangspunt dat de boom in principe belangrijker is dan kabels, leidingen en overige infrastructuren. Indien mogelijk dienen kabels en leidingen te worden verlegd als deze in de weg liggen (zowel in huidige als nieuwe situaties). Op deze manier kan de boom behouden blijven. Vanwege de hoge waarde die wordt toegekend aan bomen die een 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 hoofdwaarde 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 hoofdwaarde 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 hoofdwaarde 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 hoofdwaarde 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 hoofdwaarde worden tenslotte afzonderlijk aangeduid als "beeldbepalende boom".

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

5.5 Vrijstellingen, wijzigingsbevoegdheden en algemene bepalingen

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

6 Cultuurhistorische paragraaf en Welstand

6.1 Inleiding

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

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

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

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

Beleidskader:

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

Bronnen:

- H. van Dijk & E. de Boer. Van Het Laer tot Stappe Goir. Tilburg, Laar-Stappegoor; Archeologisch en cultuurhistorisch bureauonderzoek, BILAN 2007 (concept);
- 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;
- Herinventarisatie M.I.P.-panden, BILAN 2006.

6.2 Historische geografie en ontwikkeling

Het plangebied bevindt zich op het meest zuidelijke deel van de hoge gronden waarop de verschillende nederzettingen van Tilburg lagen. De zuidgrens werd gevormd door het beekdal van De Katsbogte, een waterloop die ontsprong bij de huidige samenkomst van de Rielseweg en de Oude Rielseweg waar zich vroeger een uitgestrekt drassig gebied bevond. Van de bron stroomde de beek door een vrij breed beekdal nagenoeg pal naar het oosten om ten zuiden van Broekhoven uit te monden in de Leij. In het noordwesten van het plangebied lag het brongebied van de waterloop De Blaak. Zowel in dit gebied als in het beekdal van De Katsbogte lagen grote aantallen beemden (hooi- en graslanden), weidegronden en 'moerassen', van elkaar gescheiden door een groot aantal sloten. Het grootste deel van het plangebied behoorde echter tot de hooggelegen akkergronden van Het Laar (De Laersche Ackeren of Het Schijfke), die de westelijke uitloper vormde van het grootste, centrale akkercomplex van Tilburg (De Schijf). Er zijn aanwijzingen dat in dit gebied al in de twaalfde eeuw, en waarschijnlijk nog eerder, ontginningen plaatsvonden.

Het plangebied werd doorsneden door de weg Het Laar (gedeeltelijk de huidige Laarstraat-Generaal Winkelmanstraat) en de Galgestraat, die de verbinding vormde tussen Het Laar en het Galgeveld op de zuidoever van De Katsbogte. Deze weg sloot aan op een van de belangrijkste oversteekplaatsen van De Katsbogte, de zogenaamde Koningsvoort of Coninxvoort. Langs de weg Het Laar, op de overgang van de akkers naar het drassige brongebied van De Blaak, lag de bebouwing van de gehuchten Het Laar en De Boog.

Tot ver in de twintigste eeuw bleef het plangebied een overwegend agrarisch gebied met bebouwing voornamelijk langs de weg Het Laar bebouwing. Langs de oostgrens van het gebied werd in 1852 de Goirleseweg aangelegd waarlangs in de loop van de twintigste eeuw steeds meer huizen van gegoede Tilburgers werden opgetrokken. In 1947 is langs de noordgrens van het plangebied de Ringbaan Zuid aangelegd als onderdeel van de Rijksweg 63 naar Breda. In 1958

werd een deel van deze weg in zuidelijke richting verlegd, waardoor het afgesneden deel van het oude tracé (de huidige straten Laarveld Oost en -West) in onbruik raakte. Pas in de jaren zeventig van de twintigste eeuw verdween het agrarische karakter door de aanleg van het bedrijventerrein Het Laar in het plangebied.

6.3 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) en
- de Archeologische Monumenten Kaart (AMK).

Naast deze bronnen is gebruik gemaakt van de Archeologische Waarschuingskaart 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 bestrekken.

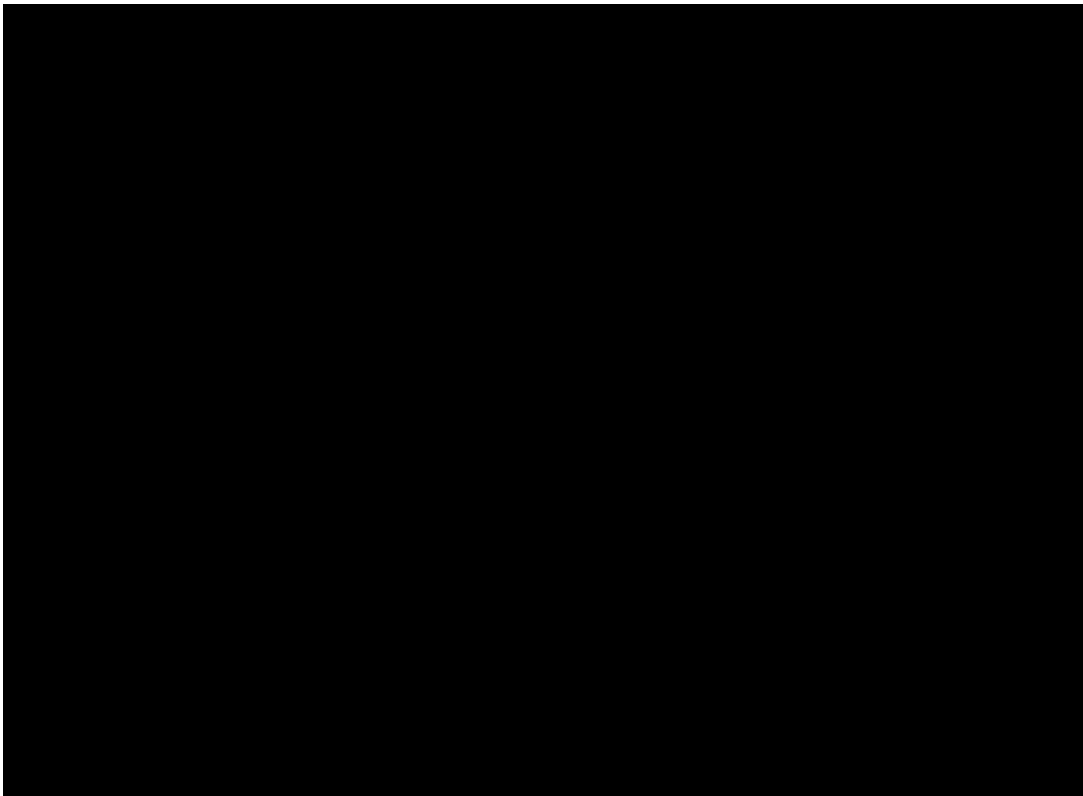
Het plangebied heeft op de Archeologische Waarschuingskaart van Tilburg (ARWATI), vanwege de ligging op een relatief hooggelegen dekzandrug, grotendeels een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde. Het iets lager gelegen gebied in de noordwestelijke hoek heeft een hoge verwachtingswaarde, terwijl het beekdal van De Katsbogte een basis- tot middelhoge verwachtingswaarde is toegekend. De grote wegen in en langs het plangebied hebben een onbekende verwachtingswaarde. 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 nederzettingspatronen 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 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 nader toegespitst en weergegeven in een

verwachtingskaart. Deze verwachting geeft echter een historische situatie weer, waarbij geen rekening is gehouden met moderne en submoderne verstoringen waarmee de snelle urbanisatie van het plangebied in de twintigste eeuw gepaard is gegaan. Bij de aanleg van het bedrijventerrein Het Laar zullen delen van het plangebied zijn geëgaliseerd en/of afgegraven (funderingen), waardoor de kans op archeologische waarden sterk is verminderd of zelfs geheel is verdwenen. Deze delen van het plangebied hebben daardoor een lagere archeologische verwachting. In onderstaande figuur zijn de verwachtings- en 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 Laar liggen geen terreinen van bijzondere archeologische trefkans of waarde, waarvoor wordt aanbevolen om deze als primaire bestemming archeologie te geven en waarbij voor wijzigingen aan de bestemming een aanlegvergunning vereist is.



Archeologische verwachtingskaart

De 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. bouw aanvragen) waarbij sprake is van grondverzet geldt, in die locaties die op de waarschuwingskaart een aanduiding hebben van (middel)hoge archeologische verwachting, advies- en/of onderzoeksplicht inzake archeologie. Deze verplichting geldt bovendien op grond van rijks- en provinciaal beleid voor vrijstellingsprocedures, bestemmingsplanprocedures en MER-plichtige projecten.

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

6.4 Objecten en structuren

6.4.1 Objecten

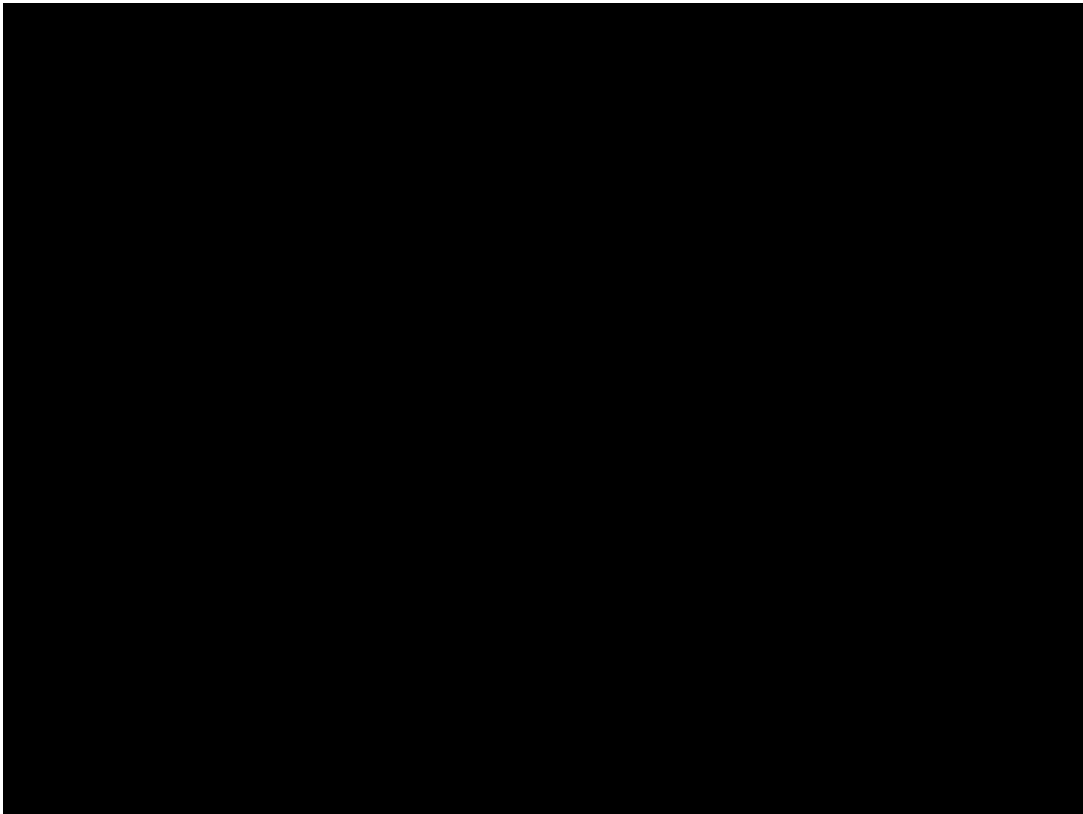
In het plangebied bevinden zich op grond van de Monumentenwet 1988 of de gemeentelijke monumentenverordening geen beschermde monumenten. De bebouwing uit de periode 1850 - 1940 is geïnventariseerd in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP 1995). Deze bebouwing heeft geen formeel beschermde status 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 één MIP-pand. Voor de architectuur en stedenbouw uit de periode na de Tweede Wereldoorlog dient onderzoek uit 2005 (STOA 2005) als basis. Uit deze periode zijn in het plangebied echter geen waardevolle panden bekend.

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

MIP-panden:

- Goirleseweg 41.





Waardevolle en/of kenmerkende objecten

6.4.2 Structuren

Uit het BILAN-rapport (Van Dijk & De Boer 2007 en CHW internetversie september 2005) blijkt dat het plangebied tot ver in de twintigste eeuw doorkruist werd door een aantal wegen en paden, dat mogelijk teruggaat op een zeer oud padenpatroon. Bij de aanleg van het bedrijventerrein Het Laar is een groot deel van het netwerk van wegen en paden verloren gegaan. Het tracé van enkele van deze wegen en paden is echter nog deels herkenbaar in het huidige wegenpatroon. Naast het oude wegenpatroon bevinden zich ook nieuwere lijnen en elementen (tot circa 1950) in het plangebied die historisch geografisch waardevol zijn:

- Laarveld Oost - Laarveld West - Ringbaan Zuid;
- Goirleseweg.

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

- Ringbaan Zuid; als stedelijke hoofdroute met groene zoom.

Delen van het plangebied hebben een bijzondere stedenbouwkundige waarde (CHW internetversie september 2006). Het gaat daarbij om:

- Bebouwingslint Goirleseweg; villabouw in parkachtige tuinen.

6.4.3 Richtlijnen en voorwaarden

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 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 planontwikkeling rekening gehouden te worden met deze elementen, waarbij gestreefd dient te worden naar behoud. Hergebruik verdient de voorkeur boven sloop en vervangende nieuwbouw.

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 de huidige stedenbouwkundige situatie binnen het plangebied. Er zijn binnen het bestemmingsplangebied geen locaties waar nieuwe ontwikkelingen verwacht worden. Binnen het plangebied zullen derhalve geen locaties zijn waar zonder nadere procedure afgeweken kan worden van de huidige feitelijke situatie. Binnen het plangebied is hoofdzakelijk bedrijvigheid 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 11 Register bedrijven binnen 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. Op het bedrijventerrein is maximaal de milieucategorie 3a toegestaan. Aan de oostzijde van het bedrijventerrein is woningbouw gerealiseerd (Jef van Bebbberhof nrs 1 t/m 15) middels een vrijstellingsprocedure (2005). Het bestemmingsplan wat voor het van kracht worden van dit bestemmingsplan geldt, staat ter plaatse milieucategorie 3 toe. In het kader van de vrijstellingsprocedure voor bedoeld plan zijn de bedrijven in de omgeving geïnventariseerd. Uit deze inventarisatie is gebleken dat de woningbouw geen knelpunten veroorzaakt met de bedrijven die gevestigd zijn op de aangrenzende strook van het bedrijventerrein. In navolging hierop is het plangebied vanuit de oostelijke begrenzing gezoneerd en is in de eerste strook dan ook maximaal milieucategorie 2 toegestaan.

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'.

Binnen het bestemmingsplan is momenteel 1 Bevi-bedrijf gevestigd (Van Doorne's Transmissie). Dit bedrijf mag op de locatie blijven bestaan. In de toekomst worden geen nieuwe Bevi-bedrijven toegestaan.

Omdat het bestemmingsplangebied in hoofdzaak een beheermatig karakter heeft zijn de bedrijven en instellingen uit de inventarisatie in het bestemmingsplan opgenomen. Er is vanuit gegaan dat

alle bedrijven en instellingen voldoen aan de voorschriften uit de milieuvergunning of Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB), en derhalve geen overlast veroorzaken voor de omgeving.

Op het bedrijventerrein is een milieuzonering aangebracht. Dit houdt in dat vanuit de omliggende kwetsbare objecten (zoals woningen en ziekenhuizen) een bepaalde afstand is aangehouden voor het toestaan van een daarmee samenhangende milieucategorie.

Zoals eerder aangehaald is in de oostelijke strook van het bedrijventerrein maximaal categorie 2 toegestaan en in de rest van het plangebied maximaal categorie 3a. Op deze manier wordt voorkomen dat in de toekomst knelpunten ontstaan doordat bedrijven met een hoge milieucategorie zich te dicht bij kwetsbare objecten vestigen. In het zuiden is gezoneerd vanuit de woningbouw die is gepland aan de zuidkant van de A58. In het oosten is gezoneerd vanaf de woningen aan de Goirleseweg/ Guido Gezellestraat en Jef van Bebberhof. Aan de noordkant is het bejaardenhuis als uitgangspunt gebruikt voor de zonering. In het westen is gezoneerd vanuit de woningen ten westen van de Blaakweg.

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

7.3 Externe veiligheid

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 en de Wet milieubeheer. 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.

De inrichtingen die onder de Wet milieubeheer vallen hebben een veiligheidscontour van een bepaalde afstand. Deze afstand moet aangehouden worden tot kwetsbare objecten. Zoals eerder vermeld is ervan uitgegaan dat alle bedrijven aan de milieuvoorschriften voldoen en er geen kwetsbare objecten binnen deze veiligheidscontour liggen.

Inrichtingen welke onder het Bevi vallen hebben een plaatsgebonden risicocontour en een invloedsgebied (het groepsrisico). Hieronder wordt dit nader toegelicht.

7.3.2 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.

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 groepsgroten 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.

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

7.3.5 Inrichtingen

In de bijlage is een bedrijvenlijst opgenomen met een overzicht van alle bedrijven binnen het plangebied het Laar. Bij één van deze bedrijven is sprake van een risicocontour. Hieronder zal ingegaan worden op de omvang van deze risicocontour en welke mogelijke consequenties er aan verbonden zijn. In de bijlage "risicocontouren bedrijven in het plangebied" is een lijst opgenomen met opslagen en voorzieningen waar een risicocontour omheen 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 of andere kwetsbare objecten.

Risicovolle inrichting binnen het plangebied:

- Van Doorne's Transmissie:

Op deze locatie aan de Hub van Doorneweg vindt opslag en verlading van ammoniak plaats. Middels een Kwantitatieve Risico Analyse (QRA) is het Plaatsgebonden Risico (PR) en het Groepsrisico (GR) berekend. Op de plankaart is de PR-contour (10-6 contour) aangegeven. Binnen deze contour mogen geen kwetsbare bestemmingen worden toegestaan en zal bij beperkt kwetsbare objecten een zeer uitgebreide onderbouwing plaats moeten vinden om deze beperkt kwetsbare objecten wel binnen deze plaatsgebonden risicocontour te plaatsen. Tevens zal bij nieuwe ontwikkelingen binnen het invloedsgebied verantwoording over het groepsrisico plaats moeten vinden. Voor de hoogte van het groepsrisico wordt verwezen naar de QRA (9S5106.01/N0001/Nijm).

Risicovolle inrichting buiten het plangebied gelegen met een risicocontour die van invloed is op het plangebied:

- LPG-tankstation:

In de nabijheid van het plangebied 't Laar ligt aan de Ringbaan-west 365 een brandstofverkoopspunt met opslag en verkoop van LPG. 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 thans niet gelimiteerd, hierdoor wordt uitgegaan van een doorzet van < 1.500 m³/jaar (Uitspraak RvS 25-10-2006). Bij deze doorzet hoort een PR 10-6 externe veiligheidscontour van 110 meter. Vanaf 2010 gelden de afstanden uit de gewijzigde REVI (gepubliceerd op 20-03-2007 in de Staatscourant en van kracht op 01-07-2007). Dit betekent dat vanaf 1 januari 2010 de PR 10-6 externe veiligheidscontour nog maar 40 meter bedraagt.

Binnen de PR 10-6 externe veiligheidscontour zijn geen kwetsbare objecten toegestaan en zal bij beperkt kwetsbare objecten een zeer uitgebreide onderbouwing plaats moeten vinden om deze beperkt kwetsbare objecten wel binnen deze plaatsgebonden risicocontour te plaatsen.

Voor een lijst met kwetsbare objecten wordt verwezen naar artikel 1, lid m van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

7.3.6 Transport van gevaarlijke stoffen

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

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

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.

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.

7.3.7 Hoge druk aardgasleidingen

In het plangebied Laar ligt een aardgastransportleiding. Deze hogedruk aardgasleiding heeft de volgende specificaties:

Leidingnummer	Diameter (inch)	Druk (bar)	Diepteligging (m)	Wanddikte (mm)
Z-528 -03	12	40	1,1	7,14

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

Ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan is het Rijk bezig met nieuwe wet- en regelgeving omtrent hogedruk aardgasleidingen. De uitwerking hiervan is nog in een pril stadium, waardoor het op dit moment niet mogelijk is het nieuwe beleid in dit bestemmingsplan te integreren.

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 gezoneerde bedrijventerreinen. Ook de nieuwe vestiging van inrichtingen zoals bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit (IVB) is in de planvoorschriften uitgesloten.

In de nabijheid van het plangebied, aan de Oude Goirleseweg op de hoek met de Ringbaan-Zuid, ligt het terrein van de voormalige HAVEP fabriek. De textielfabriek op deze locatie is inmiddels in zijn geheel gesloopt en de activiteiten zijn verplaatst naar Goirle. Er worden plannen ontwikkeld om op het terrein woningen te realiseren, waarbij het gaat om grondgebonden woningen en appartementen.

Rond dit voormalige industrieterrein ligt een Geluidzone welke middels een dubbelbestemming is weergegeven op de plankaart. Er is een bebouwingsregeling opgenomen die direct is afgeleid van de Wet Geluidhinder.

Het opheffen van een dergelijke zone kan, op grond van artikel 41 van de Wet geluidhinder, alleen met een bestemmingsplanherziening geregeld worden. Vooruitlopend op een herziening van het bestemmingsplan ter plaatse van het HAVEP-terrein, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de geluidzone op te heffen.

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 (PM_{10}), 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 NO_2 en concentraties PM_{10} . Doel van het plan is dat in 2010 in de gehele stad, na uitvoering van het maatregelenpakket, aan de normwaarden uit het Besluit luchtkwaliteit voldaan wordt. Onderdeel van het plan is een monitoringsysteem om tijdig te signaleren of het effect van de maatregelen voldoende is. Mocht dit niet het geval zijn worden extra maatregelen genomen.

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

7.6 Bodem

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

Een beheerbestemmingsplan, zoals dit onderhavige plan, maakt geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Er worden immers alleen bouwvlakken aangegeven ter plaatse van bestaande bebouwing. Om deze reden zijn bodemgegevens voor dit bestemmingsplan niet relevant. Voor beheerbestemmingsplannen geldt dat de bodemkwaliteit aan de orde komt bij eventuele bouwvoorvragen die passen binnen dit bestemmingsplan. Krachtens de woningwet is immers een bodemtoets vereist in het kader van een ruimtelijke 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.

7.7 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.

Binnen het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig, welke een geurcontour hebben. Buiten het plangebied zijn ook geen inrichtingen aanwezig met een geurcontour welke van invloed is op het plangebied.

7.8 Duurzaam bouwen en inrichten

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

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.

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

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.

7.9.1 Bouwafval

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

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

Bij nieuwbouw binnen het plangebied moet bovenstaande uitgangspunt zijn.

7.9.2 Nieuwbouw en huishoudelijk afval

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

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

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.

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.

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 papieraafval. Binnen ieder nieuwbouwproject dient deze inpandige ruimte te worden gerealiseerd. Bij bestaande hoogbouw is het niet altijd mogelijk om een

in pandige 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. In pandig;
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 begrenzingen, 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-rentervoer. 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" of "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 Gebiedskenmerken

Het plangebied is deels gesitueerd in het stroomgebied van de Nieuwe Leij, deels in het stroomgebied van de Donge. Kwalitatief als kwantitatief valt dit plangebied dan ook binnen het beheergebied van twee waterbeheerders: het waterschap De Dommel (52 ha) en Brabantse Delta (23 ha). Het plangebied is totaal ongeveer 75 ha groot, en bestaat overwegend uit bedrijventerrein en het verkeersknooppunt het Laar.

Het gebied kent een hogere rug waarbij het maaiveld vanaf de noordoost-punt verloopt van ongeveer 14,9 m + NAP naar 14,5 m + NAP in het midden van de zuidgrens. Vanaf deze zogenaamde rug loopt het terrein naar het zuidoosten en noordwesten af tot ongeveer 14 m + NAP.

8.1.2 Bodem en grondwater

Uit het globaal onderzoek *Beheerbestemmingsplannen Gemeente Tilburg*, GEOFOX, 23 oktober 2006, blijkt de bodemopbouw te bestaan uit overwegend zand, waarin sterk lemig, matig fijn zandlagen voorkomen, met op wisselende diepten storende lagen leem, met variërende diktes. Plaatselijk kunnen deze lagen een matig tot sterk waterremmend effect hebben. Het oostelijk deel van het plangebied bestaat uit zand, waarin zwak lemig matig fijne zandlagen voorkomen. De doorlatendheid is matig tot goed.

De maatgevende grondwaterstand bedraagt ongeveer 12,45 m + NAP in het noordwestelijke deel, en 12,6 m + NAP, in de zuidelijke rand. De gemiddelde grondwaterstanden fluctueren respectievelijk rond de 11,75 m + NAP en 12 m + NAP. De grondwaterscheiding loopt in noord-zuid richting ongeveer over het midden van het plangebied. Het grondwater stroomt globaal dan ook in twee richtingen; in noordwestelijke en in noordoostelijke richting.

Met maatgevende grondwaterstanden meer dan 1,5 m onder het maaiveld, is de ontwatering in de bestaande situatie voldoende. Lokaal kan er sprake zijn van schijngrondwaterspiegels, welke ontstaan door stagnerend water in slecht waterdoorlatend bodemlagen in de onverzadigde zone.

8.1.3 Oppervlaktewater

Binnen het plangebied tegen de zuidelijke plangrens ligt een nevenstroom van De Katsbogte (NL 19). De watergang loopt parallel aan de rijksweg A58 en ontvangt de afwatering van een deel van de toegangs- en hoofdwegen en belendende bebouwing.

In het plangebied bevinden zich enkele waterpartijen. Deze zijn verspreid over het gehele plangebied:

- Bij de Saal van Zwanerbergweg bevindt zich één vijver met een oppervlakte van ongeveer 1.700 m². Dit is een grondwater gerelateerde vijver, het dient als bufferbassin voor het gescheiden rioolstelsel en is in beheer van de gemeente Tilburg.
- In het zuidelijk deel van het plangebied, bij het terrein van Van Doorn Transmissie, ligt een vijver met een oppervlakte van ongeveer 9.400 m². Dit is eveneens een grondwater gerelateerde vijver, het dient als bufferbassin voor het gescheiden rioolstelsel van dit perceel, en is in beheer van derden.

8.1.4 Riolering

In de bestaande situatie is een gescheiden stelsel aanwezig. Er is een klein deel met een gemengd rioolstelsel binnen de noordelijke plangrens. Al het afvalwater stroomt in de richting van zuiveringsinstallatie Tilburg, in beheer van waterschap De Dommel.

Het gehele regenwater van het gescheiden stelsel, wordt in een regenwaterstelsel verzameld en getransporteerd naar de vijvers. In de vijvers wordt het regenwater geborgen en vertraagd afgevoerd

naar de Katsbogte aan de zuidelijke plangrens. Buiten de, onder *oppervlaktewater*, genoemde vijver bestaat er ook nog een droge bergingsvijver in beheer van gemeente Tilburg. Deze ligt aan de oostzijde in het plangebied en heeft een oppervlakte van ongeveer 5900 m²

8.1.5 Functies

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

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

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

Uit de Keurkaarten blijkt dat zich geen oppervlaktewateren met bijzondere waarden binnen of in de nabijheid van het plangebied bevinden. Ten zuiden en zuidoosten van het plangebied bevinden zich wel enkele *keurbeschermingsgebieden*; Een surfplas, gebied Boschkens, een golfterrein en enkele kleinere gebieden.

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.

In het Waterstructuurplan is in het waterprogramma aangegeven dat het aanpassen van stadssingels prioriteit krijgt. Waaronder het aanleggen van natuurvriendelijke oevers, sanering waterbodems en buffering van hemelwater.

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.

In het vigerende Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP-3), is de studie gepland naar de zogenaamde 'blauwe aders'. Het afgekoppelde regenwater wordt via deze transportriolen opgevangen en afgevoerd buiten het gebied, bijvoorbeeld naar oppervlaktewater. In het actuele Basis Rioleringsplan (BRP) is de noodzaak op de lange termijn geïntroduceerd, op basis van hydraulische overwegingen. Deze secundaire afwateringsstructuur moet de bestaande riolering van onder andere het plangebied ontlasten.

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 landelijke, provinciale en regionale beleid. Het concept is eerst voorgelegd aan de waterbeheerder.

8.3.2 Proces

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

De waterparagraaf voor een beheerbestemmingsplan is omschrijvend.

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

Het plan is voorgelegd aan de waterbeheerder, waterschap De Dommel en waterschap Brabantse Delta, via e-mail d.d. 11 juli 2007. Daarbij is de opzet van dit beheerbestemmingsplan toegelicht, en de opgestelde waterparagraaf voorgelegd. Zowel De Dommel als Brabantse Delta leverden op- en aanmerkingen / een voorlopig wateradvies aan, als reactie op het 1^e (en indien nodig 2^e) concept. Deze opmerkingen zijn verder zo veel mogelijk verwerkt in de eindconcept waterparagraaf en de plankaart.

Brabantse Delta stemt voorlopig in met deze waterparagraaf. Dit alles en in het bijzonder hun wateradvies, is verwoord in de brief van Brabantse Delta met kenmerk 07U006947, ontvangen d.d. 11 oktober 2007. De waterbeheerder beroept zich op het wettelijk vooroverleg artikel 10 van het Besluit Ruimtelijke Ordening, om het definitieve wateradvies te formuleren op basis van een oordeel over het voorontwerp bestemmingsplan.

9 Financiële paragraaf

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

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

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

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

Gelet op bovenstaande is het onderhavige plan economisch uitvoerbaar.

10 Inspraak en overleg

10.1 Inspraak

De heer [REDACTED], financieel directeur Janssen-Cilag B.V., Dr. Paul Janssenweg 150

Op basis van de inhoud van onderhavig voorontwerpbestemmingsplan zal de situatie van de bestaande bebouwing worden geformaliseerd. Het perceel dat door het bedrijf van inspreker in gebruik is, is in het bestemmingsplan omschreven als een locatie waar de verhouding kantoren en bedrijfsruimte van de bestaande bebouwing is vastgesteld in de verhouding waarbij slechts 20% van het bebouwd oppervlak in gebruik zou mogen zijn als kantoorruimte.

Inspreker wijst erop dat de feitelijke situatie van de bebouwing op het perceel Dr. Paul Janssenweg 150 hiervan afwijkt. Op onderhavig perceel is de verhouding eerder minimaal 60% kantoor, maximaal 40% bedrijfsruimte.

Indien het vaststellen van onderhavig voorontwerpbestemmingsplan tot doel heeft om de bebouwing op bestaande locatie te formaliseren in een nieuw plan, verzoekt inspreker het college in de uiteindelijke planvorming rekening te houden met deze feitelijke situatie.

Standpunt college van burgemeester en wethouders:

De tekst van lid 3.1.3, sub b is gewijzigd in "kantoorruimten, voor zover deze onderdeel uitmaken van een binnen de bestemming gevestigd bedrijf".

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	26 maart 2008	22 mei 2008	ja
Rijkswaterstaat	26 maart 2008	16 april 2008	ja
Inspectie VROM	26 maart 2008	7 mei 2008	ja
Waterschap de Dommel	26 maart 2008	24 april 2008	ja
Nederlandse Gasunie	26 maart 2008	2 april 2008	nee
KPN	26 maart 2008	Nog niet ontvangen	nee
Essent	26 maart 2008	22 mei 2008	ja
Kamer van Koophandel	26 maart 2008	14 april 2008	Ja

Directie ROH provincie

Bedrijven

In de voorschriften (artikel 3) is aangegeven dat de gronden met de bestemming "bedrijf" bestemd

zijn voor bedrijven tot de maximaal toegestane milieucategorie die op de plankaart is aangeduid per bestemmingsvlak. Dit zou kunnen betekenen dat bijvoorbeeld bij een perceel dat bestemd is tot "bedrijf" met milieucategorie 3b er ook een milieucategorie 1 of 2 bedrijf zich aldaar kan vestigen. Het toestaan van milieucategorieën 1 en 2 op een bedrijventerrein in een stedelijke regio is in principe strijdig met het provinciaal beleid zoals vastgelegd in de "Handleiding voor ruimtelijke plannen - Bedrijventerreinen, kantoren, voorzieningen en detailhandel". Milieucategorieën 1 en 2 zijn in beginsel inpasbaar in een woonmilieu of gemengd milieu. Voorkomen dient te worden dat niet milieuhinderlijke bedrijven de schaarse ruimte op bedrijventerreinen innemen. Binnen de bestemmingen "Bedrijf" dient de toelating van bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 in principe te worden uitgesloten. De directie acht het evenwel aanvaardbaar categorie 2-bedrijven toe te staan in geval dit noodzakelijk of gewenst is gezien bijvoorbeeld de grootte van het bedrijf en de bijbehorende transportbewegingen (Cat. I).

Geadviseerd wordt om de voorschriften met een vrijstellingsregeling aan te vullen met objectieve criteria om vestiging van milieucategorie 2-bedrijven die niet inpasbaar zijn in de woonomgeving, na afweging mogelijk te maken.

Verkeer

In de voorschriften is in de artikelen 9.1.2., 10.1.2. en 11.1.3 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).

Woningbouw

In artikel 12.6.2. 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).

Reconstructie bouwblok/bouwperceel

In artikel 21.1.1. 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).

Zuining ruimtegebruik

Binnen de bestemming "bedrijf" worden relatief zeer lage bebouwingspercentages aangeduid (door de lettergrootte zijn die overigens zeer moeilijk afleesbaar). Daarnaast zijn er ook geen minimale bebouwingspercentages opgenomen. Het betreft hier een zeer ruim opgezet bedrijventerrein met een maximale bouwhoogte van 15 meter, met uitzondering van de kantoorpanden die zijn gesitueerd aan de Dr. Hub van Doorneweg. Onderkend wordt, dat zoals is aangegeven in de toelichting, het belangrijk is op dit terrein gezien de ligging rekening te houden met de ruimtelijke verschijningsvorm. Het ruimtelijke beleid is echter ook gericht op een intensieve en doelmatige benutting van de gronden. Vanuit het principe van zuinig ruimtegebruik zijn hogere bouwhoogten en hogere bebouwingspercentages wenselijk wat geen inbreuk behoeft te geven op de ruimtelijke kwaliteit. De directie is van mening dat het bij bedrijventerreinen belangrijk is ruimte te bieden voor de ontwikkeling van de bestaande bedrijven en zo mogelijk nieuwe bedrijven te kunnen inpassen. Het plan is in deze te conserverend van aard. De directie acht het noodzakelijk nog eens goed te bezien welke ontwikkelingsmogelijkheden geboden kunnen worden met het doel het terrein voor

wat betreft het ruimtegebruik optimaal te benutten (Cat. II).

Gemengd grootschalig

Op het perceel Dr. Hub van Doorneweg is hotel Ibis gevestigd. Dit perceel heeft de bestemming "Gemengd-Grootschalig". Deze gronden zijn bestemd voor: Bedrijven (tot milieucategorie 3a/b); Kantoren; Binnenrecreatie en - sport. Zorg- en dienstverlening; Horeca (3). Gezien de bestemming is het in principe mogelijk dat, indien de hotelfunctie wordt opgeheven, het perceel volledig wordt ingevuld met binnenrecreatie; binnensport of zorg- en dienstverlening,. De directie acht die ontwikkeling in beginsel niet gewenst. Het areaal aan bedrijventerrein neemt hierdoor af en deze functies passen in beginsel niet op een bedrijventerrein/kantorenlocatie. De directie adviseert in de regeling op te nemen dat die functies toelaatbaar zijn als onderdeel van een bedrijf of de Horeca (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

Bedrijven

In de voorschriften is opgenomen dat bedrijven in milieucategorie 1 alleen zijn toegestaan indien deze bestaand zijn. Ook bedrijven met milieucategorie 2 worden vervolgens slechts toegestaan wanneer deze reeds bestaan ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan of als het gaat om bedrijven in een bedrijfsverzamelgebouw, groothandelsbedrijven. Met een binnenplanse vrijstelling is de vestiging van categorie 2 bedrijven opgenomen welke naar aard en schaal niet passend zijn in een woonomgeving.

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.

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.

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. In het artikel wordt overigens wel aangegeven wat er kan worden gewijzigd.

Zuinig ruimtegebruik

Gelet op het beheersmatig karakter van het gebied waarbij geen ontwikkelingen worden meegenomen zullen wij niet overgaan tot het verruimen van de bebouwingspercentages dan wel bouwhoogten. In het vigerende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Het Laar" is dezelfde regeling opgenomen. Ook dienen bij het vergoten van de mogelijkheden extra onderzoeken plaats te vinden (parkeren, externe veiligheid) waarvoor in het beheerbestemmingsplan "Bedrijventerrein Het Laar 2008" geen plaats is. Hiertoe zou een apart bestemmingsplan moeten worden opgesteld.

Gemengd Grootschalig

De functie binnenrecreatie en sport en zorg- en dienstverlening worden opgenomen onder artikel 5.1.3 bijbehorende voorzieningen zodat zij slechts toelaatbaar zijn als onderdeel van het bedrijf of de horecavoorziening.

Milieu-luchtkwaliteit

Toelichting is aangepast.

Rijkswaterstaat

Voor het traject van de A58 ter hoogte van Het Laar Tilburg heeft Rijkswaterstaat de minimaal benodigde uitbreidingsruimte in kaart gebracht. In het kader van de verkenning die Rijkswaterstaat momenteel uitvoert naar de A58, is het nog urgenter geworden deze zone ook daadwerkelijk te vrijwaren van bestemmingen die een toekomstige uitbreiding van de A58 kunnen belemmeren.

De uitbreidingsruimte ter hoogte van Het Laar houdt in dat hier minimaal ca. 36 meter vanaf de huidige rand van het asfalt moet worden gevrijwaard van bestemmingen die een toekomstige ontwikkeling van de A58 kunnen belemmeren. Ik verzoek u deze zone als "groen" te bestemmen, om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen. Ik merk op dat langs de gemeentelijke wegen (Blaakweg en Ringbaan Zuid) wel een groenstrook is opgenomen. Daarom het verzoek om dit ook langs de A58 op deze manier uit te werken.

Ik verzoek u om de rooilijn uit geleverde tekeningen over te nemen op de plankaart. Daarnaast verzoek ik u om in de voorschriften te vermelden dat de zone tussen de huidige A58 en de rooilijn wordt gevrijwaard als uitbreidingsruimte voor de A58.

Standpunt college van burgemeester en wethouders

De bestemming "Groen" langs de Ringbaan-Zuid en de Blaakweg is geprojecteerd op gemeentegrond. De grond ten noorden van de Rijksweg A58 is echter grotendeels in eigendom van particulieren. Een directe bestemming Groen is dan ook te vergaand.

Over de gronden binnen de rooilijn is de aanduiding "Vrijwaringszone - weg" gelegd. U wordt verwezen naar artikel 24. Hierin is eenzelfde regeling opgenomen als in bestemmingsplan Surfplas.

Kamer van Koophandel

- Voor de leesbaarheid van het uitgangspunt verwoord in paragraaf 7.2 zou het goed zijn om alinea 1 en 2 van pagina 50 achter de derde alinea van pagina 49 te plaatsen.
- Op pagina 19 van de plantoelichting wordt verwezen naar de mogelijkheid van een facilitypoint op bedrijventerreinen. In de voorschriften is hier echter niets over terug te vinden (geen begripsomschrijving in artikel 1 en geen verwijzing in bijvoorbeeld artikel 3). Betekent dit dat er op dit bedrijventerrein geen mogelijkheid toe is? Wellicht is het mogelijk om in de toelichting aan te geven of een dergelijke voorziening ook van toepassing is voor Het Laar.
- Tijdens het doornemen van dit voorontwerp zijn we een aantal typefouten tegengekomen: een aantal keren "Goireleseweg" (p. 11-13, 32, 36) in plaats van "Goirleseweg" en in nummer 15 van artikel 1 "ervlenen" in plaats van "verlenen".
- Op de plankaart is tenslotte niet geheel duidelijk welk bebouwingspercentage en welke bouwhoogte hoort bij B(4a).

Standpunt college burgemeester en wethouders

- De toelichting is hierop aangepast;
- Op bedrijventerrein Het Laar is geen facility point aanwezig. De plantoelichting is hierop aangepast;
- De plantoelichting is hierop aangepast;
- Het bebouwingspercentage bedraagt 70 ten noorden van de deelvlakgrens en 80 ten zuiden van de deelvlakgrens. De maximale bouwhoogte bedraagt 15 meter ten noorden van de deelvlakgrens en 12 meter ten zuiden van de deelvlakgrens. Overigens is de aanduiding (4a) gewijzigd in (b4a), aangezien het bedrijf ter plaatse van een afwijkende milieucategorie is. De toegestane milieucategorie ter plaatse bedraagt maximaal 3a.

Essent

In dit bestemmingsplan is een 150 kV ondergrondse hoogspanning transportverbindingen aanwezig (op bijgevoegde tekeningen blauw geaccentueerd) met een belemmerende strook van 2x3 meter. Deze verbindingen is niet op de plankaarten aangegeven. Als netbeheerder in de zin

van artikel 11 van de Elektriciteitswet zijn wij onder andere verantwoordelijk voor de continuïteit van het transport van elektriciteit in (o.a.) Noord Brabant. Om aan deze verantwoordelijkheid inhoud te geven is ons beleid erop gericht in de belemmerende strook alle activiteiten te voorkomen die gevaar kunnen opleveren voor die continuïteit van het transport van elektriciteit. Een (belangrijk) instrument om aan dit beleid inhoud te geven is het bestemmingsplan. Wij hebben dan ook in overleg met een specialistisch bureau op dit gebied model bestemmingsplanvoorschriften laten opstellen die gericht zijn op genoemd beleid. Deze voorschriften zijn als bijlage "hoofdtransportleidingen in het bestemmingsplan" bij deze brief opgenomen.

Wij verzoeken u genoemde voorschriften integraal in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Het Laar 2008" op te nemen en de verbinding op de plankaarten aan te geven.

Standpunt college burgemeester en wethouders

De 150 KV leiding wordt op de plankaart aangegeven.

VROM inspectie

Rijkswegen

Een belangrijke kwaliteit voor nieuwe en bestaande locaties voor wonen, werken en recreëren is de bereikbaarheid. Het is daarom een algemeen maatschappelijk belang dat de bereikbaarheid en stedelijke ontsluiting ook in de toekomst worden gewaarborgd.

Om afstemming tussen gemeente en wegbeheerder te stimuleren, is in het Brabants Streekplan van 2002 een 'overlegzone' van 75 meter langs Rijkswegen en -wateren aangeduid. Binnen deze zone geldt in principe een restrictief bouwbeleid. Met betrekking tot nieuwe ontwikkelingen binnen deze zones moet afstemming plaatsvinden met Rijkswaterstaat. Daarnaast heeft de rijksoverheid in de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit vastgelegd dat voor een aantal belangrijke Rijkswegen, waaronder de A58, een vrijwaringszone moet worden vrijgehouden. Voor deze Rijkswegen geldt het veroorzakersprincipe. Dit betekent dat de meerkosten van infrastructurele aanpassingen die veroorzaakt worden door nieuwe bestemmingen langs de infrastructuur door de desbetreffende overheden moeten worden betaald. Dit geldt uiteraard voor bestemmingen die zonder voorafgaand overleg met het ministerie van Verkeer en Waterstaat ontstaan.

Voor het traject van de A58 ter hoogte van Het Laar Tilburg heeft Rijkswaterstaat de minimaal benodigde uitbreidingsruimte in kaart gebracht. Zie ook de brief, die op 10 januari 2008 aan u is verzonden, in het kader van de Verkenning die Rijkswaterstaat momenteel uitvoert naar de A58, is het nog urgenter geworden deze zone ook daadwerkelijk te vrijwaren van bestemmingen die een toekomstige uitbreiding van de A58 kunnen belemmeren.

De uitbreidingsruimte ter hoogte van Het Laar houdt in dat hier minimaal circa 36 meter vanaf de huidige rand van het asfalt moet worden gevrijwaard van bestemmingen die een toekomstige ontwikkeling van de A58 kunnen belemmeren. Ik verzoek u deze zone als 'groen' te bestemmen, om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen. Ik merk op dat langs de gemeentelijke wegen (Biaakweg en Ringbaan Zuid) wel een groenstrook is opgenomen. Daarom het verzoek om dit ook langs de A58 op deze manier uit te werken.

ü heeft, zowel digitaal als op papier, van Rijkswaterstaat tekeningen ontvangen met daarop de uitbreidingsruimte duidelijk aangegeven. Ik verzoek u om de rooilijn uit deze tekeningen op te nemen op de plankaart. Daarnaast verzoek ik u om in de voorschriften te vermelden dat de zone tussen de huidige A58 en de rooilijn wordt gevrijwaard als uitbreidingsruimte voor de A58. (categorie 2)

Conclusie

Ik vertrouw erop dat u bovenstaande opmerkingen in het in procedure te brengen plan zult verwerken.

Standpunt college burgemeester en wethouders

zie reactie Rijkswaterstaat.

Waterschap de Dommel

Op de voorschriften van het VOBP heb ik één opmerking. Ik verzoek u de begripsbepaling van de (mede)bestemming groenvoorziening in artikel 1.1.44, waarbinnen de functies voor water zijn opgenomen, uit te breiden met 'waterhuishoudkundige voorzieningen'.

Standpunt college burgemeester en wethouders

Advies overgenomen.

10.3 Zienswijzen

Stichting Bedrijvenpark Het Laar

Hiermee reageren wij op het Bestemmingsplan Bedrijventerrein Het Laar 2008, dat thans ter inzage ligt. Daarbij merken wij op dat het ons verbaast dat dit nieuwe plan, dat op enkele onderdelen wezenlijk afwijkt van het huidige bestemmingsplan, niet op voorhand met ons is besproken. Onze organisatie vertegenwoordigt met 50 bedrijven een groot deel van de bedrijven op Het Laar, overlegt frequent met de gemeente en had in onze ogen geraadpleegd dienen te worden over de door de gemeente voorgestelde wijzingen. Dit gezegd hebbende, komen we nu toe aan een inhoudelijke reactie.

In de eerste plaats heeft die betrekking op de artikel 3.5.2 inzake strijdig gebruik. Hierin staat dat zelfstandige kantoren strijdig gebruik opleveren. Met deze bepaling zijn wij het grondig oneens. Onze organisatie behartigt de belangen van alle bedrijven op Het Laar, ziet het park meer en meer als een kantorenlocatie en ziet steeds meer kantoorachtigen ('dienstverleners') op het terrein verschijnen. Deze bepaling is daar strijdig mee, druist zelfs in tegen de geconstateerde 'verkantorisering' van Het Laar en legt de bouw van kantoren merkwaardig genoeg meer aan banden dan het huidige. Op dit punt pleiten wij derhalve voor handhaving van het huidige beleid en als er al sprake is van aanpassing dan ligt een verruiming van de gebruiksmogelijkheden voor kantoorfuncties meer voor de hand dan een beperking. Zie bijvoorbeeld het signaal van Tandtechnisch Bureau van der Bijl dat het nieuwe bestemmingsplan de uitbreidingsplannen sterk aan banden legt. Wij zouden dit onaanvaardbaar vinden.

Een punt van aandacht is verder het parkeerbeleid. In de woonwijk De Blaak doen zich grote problemen voor met het parkeren van auto's nabij het winkelcentrum. Werknemers van op Het Laar gevestigde bedrijven worden 'verdacht' van het veroorzaken van deze parkeeroverlast. De klachten richten zich meestal tot de bedrijven in de 'zwarte kantoorloren' buiten het onderhavige bestemmingsplan - waar stringente parkeermormen gelden -, doch wij vragen aandacht voor een integrale benadering van de parkeerproblematiek voor het gehele terrein, waarbinnen de bedrijven op Het Laar de kans moeten krijgen om voldoende parkeerruimte op eigen terrein te realiseren. We hebben daarbij eerder behoefte aan een minimumnorm dan een maximumnorm. De gang van zaken rond de zwarte torens, waarbij bedrijven worstelen met een te kleine parkeerruimte, vinden wij onwenselijk en vraagt om adequate maatregelen.

Standpunt gemeente

Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Het Laar 2008" betreft een beheerbestemmingsplan, hetgeen inhoudt dat geen ontwikkelingen worden meegenomen. Bij het vastleggen van de actuele planologische situatie wordt gekeken naar het vigerende bestemmingsplan en de bestaande situatie. Naar onze mening komt het plan is zeer vergaande mate overeen met hetgeen reeds was vastgelegd in bestemmingsplan "Bedrijvenpark Het Laar" (zie ook hieronder). Vanwege dit beheer karakter heeft de gemeenteraad besloten geen uitgebreide inspraakprocedure te volgen, doch alleen te publiceren in de Tilburgse Koerier.

Ook in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Het Laar 2008" was een beperking in zelfstandige kantoren opgenomen. Artikel 3 lid 2 B onder punt 4 geeft aan: De vestiging van zelfstandige kantoren, d.w.z. kantoren die geen onderdeel vormen van een binnen de bestemming gevestigd bedrijf, is alleen toegestaan langs de dr. Hub. van Doorneweg. Artikel 3 lid 2 onder C stelt vervolgens: de toegestane vestiging van zelfstandige kantoren langs de dr. Hub. van Doorneweg dient binnen de nog bestaande restcapaciteit beperkt te blijven tot een oppervlakte van in totaal 8.000 m2 b.v.o. Benutting van de overige nog bestaande capaciteit, te weten 16.000 m2 b.v.o., is afhankelijk van de ontwikkeling van de daartoe in het kader van het mobiliteitsbeleid geëigende en

in de Kantorennota van de gemeente Tilburg opgenomen locaties. Het is vaststaand provinciaal beleid dat zelfstandige kantoren op industrieterreinen in principe niet zijn toegestaan. De reeds gevestigde zelfstandige kantoren zijn in het nieuwe bestemmingsplan vastgelegd met de bestemming "K". Voor de bestemming bedrijven is een mogelijkheid opgenomen om kantoren te vestigen zolang deze ondergeschikt zijn aan de bedrijfsvoering.

Tandtechnisch bureau van der Bijl heeft ook in het vigerende bestemmingsplan een bedrijfsbestemming. In de vigerende situatie mag 50% van het bouwperceel worden bebouwd met een maximale bouwhoogte van 15 meter. In het nieuwe bestemmingsplan is dit eveneens 15 meter, echter met een bebouwingspercentage van 70%. Van achteruitgang in de mogelijkheden is derhalve, ook gelet op het gestelde inzake de ondergeschikte kantooruimte, zeker geen sprake.

Zoals gezegd is het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Het Laar 2008" een beheerbestemmingsplan. Hierin zijn de bestaande parkeernormen op grond van het vigerende parkeerbeleid opgenomen. Uw zorgen inzake het parkeren zijn doorgegeven aan de betreffende gebiedsteams. Zij zullen hiervoor met u in overleg treden. De parkeerproblemen zijn met een beheerbestemmingsplan helaas niet op te lossen.

_____ - Tandtechnisch Laboratorium van de Bijl bv, Dr. Paul Janssenweg 143

Ik maak hierbij bezwaar tegen het inperken van de uitbreidingsmogelijkheden op het bedrijventerrein Het Laar van kantooruimtes en andere bebouwingen, zoals dat in het ontwerpbestemmingsplan bedrijventerrein Het Laar 2008 is opgenomen.

Sterker nog uw afdeling heeft ons te kennen gegeven dat ze ons de mogelijkheid en medewerking wil geven om te kunnen uitbreiden omdat een vestiging van een tandtechnisch Laboratorium samen met een tandarts praktijk niet meer in de binnenstad hoord gezien de parkeer problemen, en de bereikbaarheid ervan. En dat het op het Laar zoals het nu is, tot een gunstige oplossing leidt. En ik maak tevens bezwaar omdat onze situatie geheel tegen de afspraak in, niet is opgenomen in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Het Laar 2008.

Standpunt gemeente

Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Het Laar 2008" betreft een beheerbestemmingsplan, hetgeen inhoudt dat geen ontwikkelingen worden meegenomen. Bij het vastleggen van de actuele planologische situatie wordt gekeken naar het vigerende bestemmingsplan en de bestaande situatie. Naar onze mening komt het plan is zeer vergaande mate overeen met hetgeen reeds was vastgelegd in bestemmingsplan "Bedrijvenpark Het Laar". Ook in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Het Laar 2008" was een beperking in zelfstandige kantoren opgenomen. Artikel 3 lid 2 B onder punt 4 geeft aan: De vestiging van zelfstandige kantoren, d.w.z. kantoren die geen onderdeel vormen van een binnen de bestemming gevestigd bedrijf, is alleen toegestaan langs de dr. Hub. van Doorneweg. Artikel 3 lid 2 onder C stelt vervolgens: de toegestane vestiging van zelfstandige kantoren langs de dr. Hub. van Doorneweg dient binnen de nog bestaande restcapaciteit beperkt te blijven tot een oppervlakte van in totaal 8.000 m2 b.v.o. Benutting van de overige nog bestaande capaciteit, te weten 16.000 m2 b.v.o., is afhankelijk van de ontwikkeling van de daartoe in het kader van het mobiliteitsbeleid geëigende en in de Kantorennota van de gemeente Tilburg opgenomen locaties. Het is vaststaand provinciaal beleid dat zelfstandige kantoren op industrieterreinen in principe niet zijn toegestaan. De reeds gevestigde zelfstandige kantoren zijn in het nieuwe bestemmingsplan vastgelegd met de bestemming "K". Voor de bestemming bedrijven is een mogelijkheid opgenomen om kantoren te vestigen zolang deze ondergeschikt zijn aan de bedrijfsvoering.

Tandtechnisch bureau van der Bijl heeft ook in het vigerende bestemmingsplan een bedrijfsbestemming. In de vigerende situatie mag 50% van het bouwperceel worden bebouwd met een maximale bouwhoogte van 15 meter. In het nieuwe bestemmingsplan is dit eveneens 15 meter, echter met een bebouwingspercentage van 70%. Van achteruitgang in de mogelijkheden is derhalve, ook gelet op het gestelde inzake de ondergeschikte kantooruimte, zeker geen sprake.

Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Het Laar 2008" betreft een beheerbestemmingsplan, hetgeen inhoudt dat geen ontwikkelingen worden meegenomen. Bij het vastleggen van de actuele planologische situatie wordt gekeken naar het vigerende bestemmingsplan en de bestaande

situatie. Indien uw uitbreidingsplannen niet passen binnen de vigerende regeling wordt dit gezien als een ontwikkeling. Hiervoor zal een aparte procedure voor dienen te worden gevolgd.

██████████-A&G properties. Jan van Asselbergweg 1

Ik ben het niet eens met de inperking van kantoorbouwmogelijkheden op het Laar zoals in het te wijzigen bestemmingsplan geopperd. Dit druist in tegen de wensen en commerciële expansie van de bedrijven gevestigd op het Laar en zoals altijd toegezegd door de Gemeente Tilburg, immers opgenomen in het huidige bestemmingsplan. Een van de redenen om ons huidige pand aan te kopen is juist de mogelijkheid van uitbouw geweest.

Standpunt gemeente

Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Het Laar 2008" betreft een beheerbestemmingsplan, hetgeen inhoudt dat geen ontwikkelingen worden meegenomen. Bij het vastleggen van de actuele planologische situatie wordt gekeken naar het vigerende bestemmingsplan en de bestaande situatie. Naar onze mening komt het plan is zeer vergaande mate overeen met hetgeen reeds was vastgelegd in bestemmingsplan "Bedrijvenpark Het Laar". Ook in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Het Laar 2008" was een beperking in zelfstandige kantoren opgenomen. Artikel 3 lid 2 B onder punt 4 geeft aan: De vestiging van zelfstandige kantoren, d.w.z. kantoren die geen onderdeel vormen van een binnen de bestemming gevestigd bedrijf, is alleen toegestaan langs de dr. Hub. van Doorneweg. Artikel 3 lid 2 onder C stelt vervolgens: de toegestane vestiging van zelfstandige kantoren langs de dr. Hub. van Doorneweg dient binnen de nog bestaande restcapaciteit beperkt te blijven tot een oppervlakte van in totaal 8.000 m² b.v.o. Benutting van de overige nog bestaande capaciteit, te weten 16.000 m² b.v.o., is afhankelijk van de ontwikkeling van de daartoe in het kader van het mobiliteitsbeleid geëigende en in de Kantorennota van de gemeente Tilburg opgenomen locaties. Het is vaststaand provinciaal beleid dat zelfstandige kantoren op industrieterreinen in principe niet zijn toegestaan. De reeds gevestigde zelfstandige kantoren zijn in het nieuwe bestemmingsplan vastgelegd met de bestemming "K". Voor de bestemming bedrijven is een mogelijkheid opgenomen om kantoren te vestigen zolang deze ondergeschikt zijn aan de bedrijfsvoering.

In het vigerende bestemmingsplan was het maximale bebouwingspercentage ter plaatse 50%. In het nieuwe bestemmingsplan is dit 70%. Van achteruitgang is derhalve zeker geen sprake.

Docdata Media BV, Dr. Paul Janssenweg 140

Belangrijkste onderdeel van dit bezwaar richt zich op het onderdeel van het voorontwerp bestemmingsplan waar we moeten concluderen dat de bestemmingsmogelijkheid van kantoren wordt beperkt tot 20% van de totale metrage.

Belangrijke argumenten aangaande dit bezwaar zijn in de eerste plaats dat voorgaande een beperking is in vergelijking met het huidige bestemmingsplan en als direct gevolg voor mijn organisatie economische schade oplevert.

In de tweede plaats is de huidige situatie op industrieterrein 't Laar reeds meerdere jaren van dien aard dat er reeds een groot aantal -vaak uitsluitend gebruikt als- kantoren reeds in bedrijf zijn. Door deze feitelijke vaststelling ontstaat met dit nieuwe voorontwerp bestemmingsplan reeds direct een rechtsongelijke uitgangssituatie.

Naats de reeds kenbaar gemaakt argumenten in bovengenoemde brief, laat het huidige bestemmingsplan (onder voorwaarden) 100% bebouwing toe, en is elke beperking, dus ook de aangegeven 70% in het huidige Ontwerpbestemmingsplan een beperking voor onze organisatie met negatieve economische effecten dan wel mogelijke negatieve effecten voor toekomstige ontwikkelingsplannen.

Standpunt gemeente

In het voorontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Het Laar 2008" was inderdaad een maximaal percentage aan kantoren (behorend bij een bedrijf) opgenomen van 20%. In de ontwerpfasen hebben wij dit percentage vervangen door "kantoorruimten, voor zover deze onderdeel uitmaken van een binnen de bestemming gevestigd bedrijf". Het percentage is hiermee vervallen. Met deze

wijziging is de kantoorregeling (behorend bij een bedrijf) gelijk aan de regeling in het vigerende bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Het Laar 2008" betreft een beheerbestemmingsplan, hetgeen inhoudt dat geen ontwikkelingen worden meegenomen. Bij het vastleggen van de actuele planologische situatie wordt gekeken naar het vigerende bestemmingsplan en de bestaande situatie. Naar onze mening komt het plan is zeer vergaande mate overeen met hetgeen reeds was vastgelegd in bestemmingsplan "Bedrijvenpark Het Laar". Ook in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Het Laar 2008" was een beperking in zelfstandige kantoren opgenomen. Artikel 3 lid 2 B onder punt 4 geeft aan: De vestiging van zelfstandige kantoren, d.w.z. kantoren die geen onderdeel vormen van een binnen de bestemming gevestigd bedrijf, is alleen toegestaan langs de dr. Hub. van Doorneweg. Artikel 3 lid 2 onder C stelt vervolgens: de toegestane vestiging van zelfstandige kantoren langs de dr. Hub. van Doorneweg dient binnen de nog bestaande restcapaciteit beperkt te blijven tot een oppervlakte van in totaal 8.000 m² b.v.o. Benutting van de overige nog bestaande capaciteit, te weten 16.000 m² b.v.o., is afhankelijk van de ontwikkeling van de daartoe in het kader van het mobiliteitsbeleid geëigende en in de Kantorennota van de gemeente Tilburg opgenomen locaties. Het is vaststaand provinciaal beleid dat zelfstandige kantoren op industrieterreinen in principe niet zijn toegestaan. De reeds gevestigde zelfstandige kantoren zijn in het nieuwe bestemmingsplan vastgelegd met de bestemming "K". Voor de bestemming bedrijven is een mogelijkheid opgenomen om kantoren te vestigen zolang deze ondergeschikt zijn aan de bedrijfsvoering.

Voor uw perceel was in het vigerende bestemmingsplan een maximaal bebouwingspercentage opgenomen van 50%, derhalve geen 100%. In het nieuwe bestemmingsplan is dit 70%.

 Oude Goirleseweg 157

In het verleden zijn er plannen geweest om deels op het plangebied en deels op het terrein van de sociëteit Philharmonie een appartementengebouw tot 70 meter bouwhoogte te bouwen. De plek grenst aan de Ringbaan Zuid maar ook aan de Oude Goirleseweg.

Gebouwen van dergelijke omvang passen niet aan een villa-lintbebouwing zoals de Goirleseweg en is dus niet in het belang van de bewoners aldaar vanwege meerdere factoren zoals: geluid, verkeer, fijnstof, schending privacy, schaduwwerking enz. In hoeverre geeft dit plan daarvoor ruimte? In paragraaf 5.4.3 lezen we: "Langs de 'hoofdstructuur nieuwe gebieden' is een maximale bouwhoogte van maximaal 15 m toelaatbaar terwijl in de overige gebieden maximaal 10m hoogte toelaatbaar is. Bij afwijkende woningtypes en bijzondere situaties wordt van deze hoogtebepalingen afgeweken en "op maat" bestemd". Indien deze tekst of andere in dit plan ruimte geven tot bouwwerken boven de 15 meter dan verzoek ik u deze mogelijkheid uit dit plan te halen.

Standpunt gemeente

De maximale bouwhoogten zijn in het bestemmingsplan op de plankaart per bestemmingsvlak aangegeven. Bij bestaande gebouwen welke hoger zijn dan de standaard 10 of 15 meter is de bestaande hoogte als maximum aangegeven (eveneens is hierbij gekeken naar de mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan). Voor bedrijven (artikel 3.4.1) is een binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor 20, 25 en 30 meter. Wanneer deze vrijstellingsprocedure aan de orde is wordt u in deze (aparte) procedure in de gelegenheid gesteld uw zienswijze kenbaar te maken). Aan de Oude Goirleseweg is een maximale bouwhoogte van 10 meter toegestaan, tenzij op de plankaart anders is aangegeven. Dit laatste is het geval bij Goirleseweg 23a (11 meter) en 21 (11 meter). Voor deze strook met villa's wordt derhalve voldaan aan het e.vrzoek.

