

Zand 2008

Toelichting

1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot planontwikkeling

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) geeft aan dat bestemmingsplannen eens in de tien jaar geactualiseerd moeten worden. In 2006 bestaat het totale 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 regels. 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 ontheffing van het eerdere bestemmingsplan of middels een projectbesluit tot stand zijn gekomen;
- het vertalen van het stedelijk beleid 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, ontheffingsmogelijkheden e.d.

1.2 Nadruk op beheer

Dit bestemmingsplan betreft een actualisatie van de voor het van kracht worden van dit plan viigerende planologische regelingen. Daarom wordt het "beheerbestemmingsplan" genoemd. Het gaat immers om een gebied met bestaande functies en bebouwing. Het bestemmingsplan zal niet voorzien in grootschalige veranderingen in de ruimtelijke en functionele structuur in het plangebied. 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 ontheffing verleend, om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. Het nieuwe beheersbestemmingsplan heeft tot doel de oude plannen en de delen waarvoor ontheffing is verleend te vervangen door een actuele regeling. Een regeling die past bij het huidige ruimtelijke ordeningsbeleid van de gemeente Tilburg voor zowel het ruimtelijk als het functioneel beheer van het gebied.

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

De term 'ruimtelijk beheer' heeft betrekking op de bestaande bebouwing en de in de toekomst toegestane bouwvolumes in het gebied. In principe zal voor de bebouwingsregels worden aangesloten op de eerder genoemde plansystematiek welke is gebaseerd op de reeds lang bestaande regeling in de Bouwverordening. Wat dit concreet betekent voor het bestemmingsplan,

wordt toegelicht in hoofdstuk 5.

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

1.3 Versobering beheerbestemmingsplannen

Naar aanleiding van de achterstand die in de afgelopen jaren is ontstaan in het actualiseren van bestemmingsplannen en het IRO-rapport uit 2001, heeft het college van burgemeester en wethouders in haar vergadering van 15 november 2001 besloten dat 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 gebied

2.1 Ligging plangebied

De wijk 't Zand ligt ten westen van het centrum van Tilburg. De omliggende wijken zijn: Hasselt, Gasthuisstraat, Wandelboslaan en De Reit. Ten noorden van 't Zand ligt industrieterrein Kraaiven. In 2006 telde de wijk ongeveer 11.000 inwoners. De wijk wordt ten noorden begrensd door het Wilhelminakanaal en ten zuiden door de spoorlijn. Ten oosten van de wijk vormt de Ringbaan-West de grens en ten westen vormt de Taxandriebaan de grens. 't Zand heeft een oppervlakte van 161 ha en de bebouwingsdichtheid is ruim 32 woningen per ha.



De begrenzing van het plangebied is als volgt:

- ten noorden door het Wilhelminakanaal;
- ten oosten door de Midden-Brabantweg en de Ringbaan-West;
- ten zuiden door de spoorlijn Tilburg - Breda;
- ten westen door de Taxandriebaan en de Dongenseweg.

2.2 Juridisch-planologische situatie

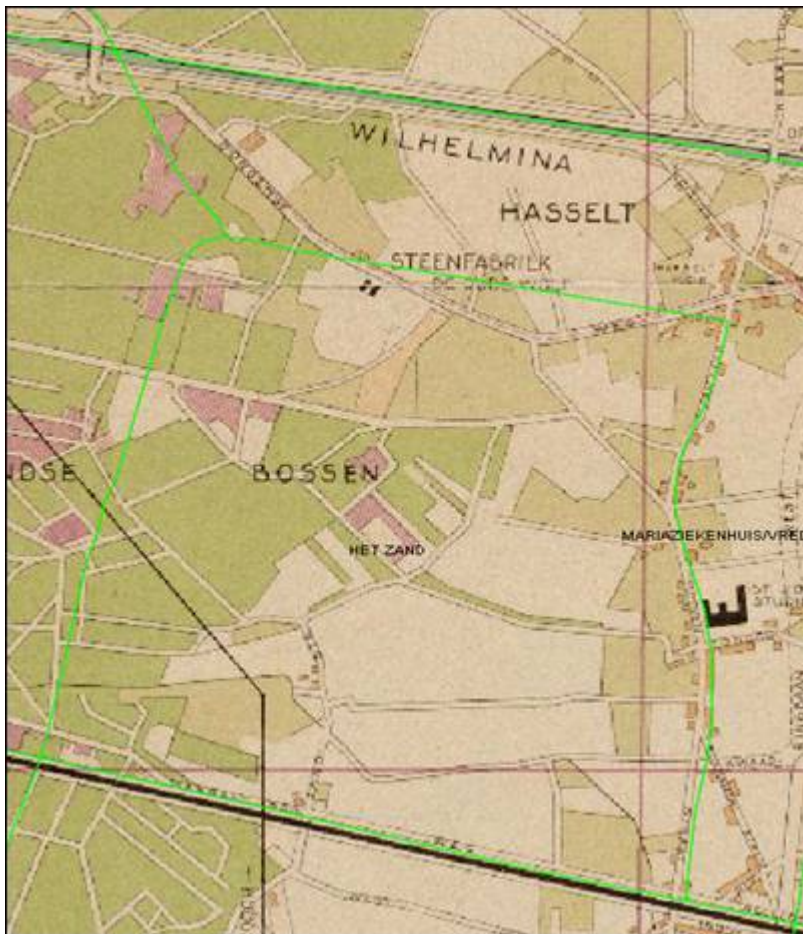
Het bestemmingsplan Zand 2008 betreft een algehele herziening van de geldende plannen die van toepassing zijn op dit plangebied. Onderstaand overzicht geeft weer welke bestemmingsplannen (deels) komen te vervallen bij het van kracht worden van dit nieuwe bestemmingsplan.

Dossiernummer	Naam	Datum vaststelling	Datum goedkeuring	Datum onherroepelijk
32	N.S.-station Tilburg-West	29-11-1968	16-04-1969	16-04-1969
2425-A	Zand	06-11-1972	19-12-1973	19-12-1973
2425-1	Luchthavenlaan	07-01-1980	17-06-1980	17-08-1980
2425-2				
2425-2-A	Moskee Wandelboslaan	01-02-1999	24-08-1999	17-04-2001
2425-7	Zand, partiele herziening	22-04-1996	08-07-1996	04-10-1996
2425-9	Zand, partiele herziening Dianapad	07-07-1997	13-10-1997	07-01-1998
2425-10	Zand, partiele herziening loc. tax/wandel.	02-11-1998	27-04-1999	06-08-1999
2425-12	Zand, partiele herziening Wandelboslaan ROC	13-11-2000	08-02-2001	04-05-2001
1999-0003	Zand, partiele herziening, bouwklasse H7	25-06-2001	18-09-2001	16-11-2001
2002-001	Vrededeburcht	29-03-2004	26-06-2004	03-09-2004
2003-002	Moskee Wandelboslaan, 1e herziening	26-01-2004	20-07-2004	



2.3 Historie

De historie van de wijk valt samen met de opvattingen die men destijds had over de stad. In 1945 was 't Zand nog een gebied dat bestond uit een menging van bos en landbouw. Langs de Reitsehoevenstraat is historische lintbebouwing die doorloopt naar het gebied Hasselt. Naast huisvesting aan het lint vinden er enkele industriële activiteiten plaats. Op onderstaand figuur staat duidelijk een steenfabriek aangegeven.



't Zand als wijk is ontworpen na de Tweede Wereldoorlog. De wijk is ontworpen op basis van de functionalistische gedachtegang, waarbij de functies een belangrijke rol spelen in het ontwerp. De functionalistische gedachtegang en de wijkgedachte speelden een dominante rol in de stedenbouw.

De wijkontwerpen met de clustering van wooneenheden en de kleine woonblokken werden toegepast. De andere kenmerken die werden toegepast zijn wijkontwerpen, waarbij de nadruk ligt op het samenkomen van verschillende woningtypologieën en bevolkingsgroepen in één wijk. De naoorlogse periode werd gekenmerkt door de woningnood. Een snelle oplevering van nieuwe woningen was noodzakelijk. De gevolgen van de snelle oplevering waren uitbreidingsplannen met een goedkoop materiaal gebruik en bouwstructuren die gepaard gingen met simpele structuren, standaardisatie en stempelbouw.

Het begin van de planvorming ontstond in 1952. De gemeente Tilburg stelde een stadsplan van hoofdzaken op in 1953. In het plan werden vernieuwende ideeën over de stad vastgelegd en onderbouwd. De gemeente liet verschillende studies uitvoeren ten behoeven van de sanering en doorbraakplannen. Het toekomstige geschatte inwonertal van Tilburg werd hierin mee genomen.

In het uitbreidingsplan werd een plan opgesteld voor 18.500 woningen. Tevens stond de uitbreiding van industrie op het programma. De uitbreiding van industrie moest worden gehuisvest in nog nieuw te ontwikkelen gebieden. In het plan van hoofdzaken werden de volgende nieuwe wijken gepland: De Reit, Zorgvlied, 't Zand, Heikant (deels), Groenewoud en de Blaak. Quirijnstok en Stokhasselt werden rond dezelfde tijd ontwikkeld, echter volgens een ander principe dan het plan in hoofdzaken. De aftakking van de spoorweg naar Turnhout werd in het plan verlegd naar de Oude Warande. Hierdoor verschoof de 'grenslijn' op naar het westen van de stad. Door deze ontwikkeling ontstond ten westen van de stad meer ruimte voor woongebieden. De nieuw te ontwikkelen woongebieden werden duidelijk ingedeeld in wijken. De wijken werden gescheiden door de groenstroken die zijn bedoeld voor zowel actieve als passieve recreatie. 't Zand werd niet alleen ingedeeld in woongebied, maar ook als een gemengd gebied, waarbij functies als

kleinschalige bedrijvigheid mee werden genomen in het ontwerp.

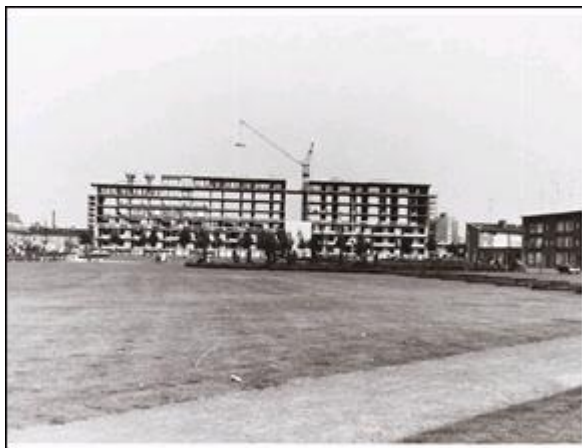
Bij het ontwerpen van 't Zand werd duidelijk rekening gehouden met de wijkgedachte die sterke overeenkomsten heeft met de Tuinstadgedachte. De chaotische stadsontwikkeling in het industriële tijdperk vond men niet meer passen bij een gedegen stad. De industriële stad zou leiden tot gebrekkige sociale cohesie. De nieuwe richtlijn die werd opgesteld was niet individualisering maar juist gemeenschappelijkheid. De uitgangspunten van de wijkgedachte zijn:

- De stad is geen stedenbouwkundige eenheid want de stad is hier te groot voor. Specialisatie en sectorvorming in de stad leiden tot sterke individualisering terwijl de mens streeft naar gemeenschapsgevoel.
- De wijk moet worden opgebouwd uit geheel zelfstandige wijken met een eigen karakter en wijkraad.
- De wijk moet duidelijke grenzen hebben.
- Het gezin moet de hoeksteen van de samenleving zijn.
- De gemeenschappelijke en sociale voorzieningen moeten op loopafstand binnen de wijk zijn gesitueerd.

*De tuinstadgedachte bestond uit een kleine samenleving die op lokale schaal zelfvoorzienend was. Binnen de buurt was een grote burgerparticipatie en de sociale voorzieningen waren op loopafstand.

De wijkgedachte kwam pas op gang, in de periode na de planning van 1953. Toch speelt de wijkgedachte al een prominente rol binnen de Ringbanen, wat was te verklaren door de stimulering van de Rooms Katholieke beweging.

Naast de wijkgedachte speelt de theorie van de Grands Ensembles een rol bij de ontwikkeling van 't Zand. De theorie werd toegepast, met de as werking, door middel van het grote centrale element en het accentueren van de buitenranden. De functionalistische opvattingen uit de theorie worden deels overgenomen bij het ontwerpen van 't Zand. De gedachten van het functionalisme destijds was gericht op terughoudendheid op het gebied van vormwil en monumentaliteit. Het afwijzen van hiërarchische opbouw van het wijkpatroon, het vermijden van duidelijk gevormde ruimten en sterke expressiviteit waren eveneens kenmerken van de terughoudendheid. 't Zand is deels ontworpen met deze gedachten. Echter werden deze gedachten niet zover doorgevoerd als in een wijk als Stokhasselt.



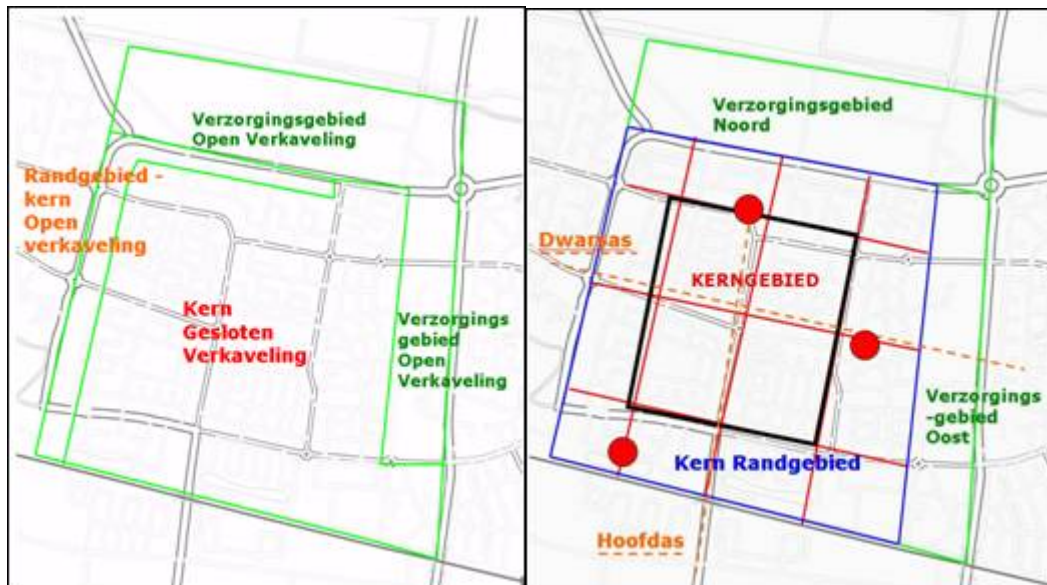
't Zand is een relatief 'jonge' wijk. Echter staat het oudste monument van Tilburg wel in het plangebied. Aan het Hasseltplein ten noordwesten van 't Zand staat een kapel die is gebouwd rond 1540. De Hasseltkapel staat op het plein, met hier omheen historische woningen daterend uit het begin van de vorige eeuw.



2.4 Ruimtelijke structuur

2.4.1 De stedenbouwkundige structuur

Op basis van de samenhang tussen de bebouwingstypologieën, bouwperiodes, de kavelgrootte, de functies en de omvang van de bebouwing kan de wijk 't Zand worden ingedeeld in verschillende delen. De wijk 't Zand kan worden ingedeeld in vier gebieden. De vier gebieden zijn: het Kerngebied, het Kernrandgebied, het noordelijke verzorgingsgebied en het oostelijke verzorgingsgebied. De randen van de wijk zijn duidelijk geaccentueerd door een bredere opzet, van zowel de kavels als de functies van de bebouwing. In de kern van het gebied is een dichtere structuur en een gestructureerde opzet. Dit met uitzondering van de randen van het kerngebied, waar een bredere opzet van de verkaveling is.



2.4.2 Kerngebied

Het Kerngebied is het gebied dat ligt tussen de Wandelboslaan, Postels Hoeflaan, Lage Witsielaan en de Beneluxlaan. Het Kerngebied bestaat uit een rasterpatroon. Het wegnetwerk in het kerngebied is opgezet in een rasterstructuur en valt samen met de bebouwingsblokken. Binnen het Kerngebied, is het raster onderbroken door een afwijking in het wegnetwerk. Dit is aangegeven met de rode stippen in bovenstaand figuur rechts. De hoofdlijnen van het raster vallen samen met de assen van de wijk. De hoofdas wordt gevormd door de Statenlaan die tevens de noord-zuid hoofdverbinding vormt binnen het kerngebied.

De Statenlaan vormt de hoofdingang van de wijk via het spoorviaduct aan de zuid zijde en aan de noordzijde beëindigend door een modern architectonisch kerkgebouw.

Het aan de Statenlaan gelegen winkelcentrum is met de hoogbouw een centraal oriënterend beeld binnen de wijk. De bebouwing aan de overzijde van de Statenlaan bestaat voornamelijk uit middelhoogbouw. Ten noorden van het winkelcentrum bestaat de bebouwing uit voornamelijk grondgebonden woningen. De bebouwing langs de Statenlaan is geen samenhangend geheel. Het gebrek aan samenhang is te verklaren door de verschillende bebouwingsstructuren en de wisselende openbare ruimte.



De Statenlaan wordt halverwege gekruist door de dwarsas. De dwarsas vormt de oost-west verbinding van de wijk. Kenmerkend voor de dwarsas is het Westerpark. Het Westerpark vormt het middengebied van de dwarsas. De dwarsas wordt aan beide zijde beëindigd door hoogbouw. De naastliggende bebouwing aan beide zijde van de assen is afwisselend. De bebouwing in het kerngebied heeft een grote diversiteit. De diversiteit zit in de afwisseling van de bouwhoogtes en in veel mindere maten in de architectuur. Langs de hoofdroute van de wijk bevindt zich middelhoogbouw in de vorm van portieketageflats. De hoogtes van de middelhoogbouw variëren van vier tot zes lagen. De portieketageflats zijn in stempelvorm langs de lanen gesitueerd. De grondgebonden woningen bevinden zich achter de lanen en hoofdroutes. De grondgebonden woningen zijn gebouwd in de tijdgeest van de woningnood. De kwantitatieve woningen werden opgeleverd om de woningnood tegen te gaan. De trend was: 'Kwantitatief ging voor kwalitatief'. De grondgebonden woningen zijn daarom veelal traditionele woningen uit de jaren '60. De Woningen in een stempelstructuur buurt met rechte straten en symmetrische vormen hebben veelal eenvoudige bouwstijlen. In 't Zand zijn bij de grondgebonden woningen over het algemeen geen overdreven bouwstijlen en materialen gebruikt. Bij de woningen is een herhalende simplistische structuur te herkennen. De portieketageflats zijn meestal meegenomen in de stempelstructuur van het woonblok. Bij de horizontale en verticale assen zijn ze afwisselend met de breedte en de kopse kant langs de assen gesitueerd. De entree van de portieken zijn meestal afgesloten en niet openbaar. Tevens is in sommige delen gemengde bebouwing te vinden waarbij een afwisseling zit in grondgebonden woningen en middelhoogbouw. Het aantal bouwlagen is variërend van drie tot vier lagen hoog. De gebieden bevinden zich centraal in de wijk. In het gebied net ten oostwesten van de Statenlaan bevindt zich gemengde bebouwing. Hoogbouw is gesitueerd aan de beide uiteinden van het Westerpark in de vorm van langgerekte galerijflats. De hoogbouw is tevens gesitueerd boven het winkelcentrum Westerpark. De verkaveling in het kerngebied is grotendeels rechthoekig en rechthoekig, waarbij de woningen en gebouwen aan de straatzijde zitten. Veel kavels sluiten met de bebouwing en de huizen aan elkaar. De verkaveling kent een herhalende structuur in de vorm van stempelbouw. Binnen de woonblokken zijn vier verschillende stempelvormen te herkennen. De kavels zijn planmatig ontworpen. De kavels zijn niet uitsluitend naar de zonkant gericht, maar vallen samen met de opbouw van het stratenpatroon. De structuur van de woningbouw wordt onderbroken in het noordwesten van het kerngebied. De onderbreking komt door het bedrijventerrein Benelux. Het terrein is qua opzet in vorm, verkaveling, en schaalgrootte een contrast met de woonblokken.

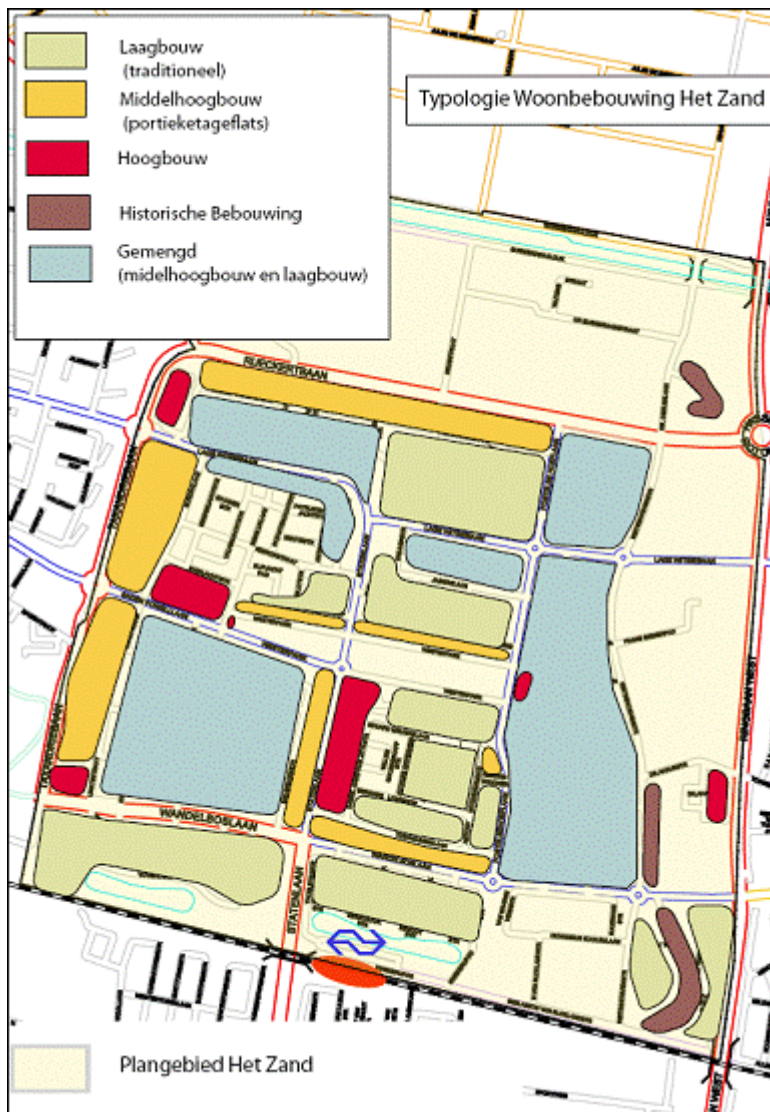


2.4.3 Kernrandgebied

Het kernrandgebied is morfologisch gezien geen samenhangend geheel. Het ligt rondom het Kerngebied en het verzorgingsgebied noord en oost die daar geen deel van uit maken. Het heeft een vierkante vorm rondom het kerngebied. Het kernrandgebied maakt deel uit van het doorlopende rasterstructuur binnen de assen. Ondanks de geringe geografische samenhang heeft het gebied wel overeenkomstige kenmerken. Het gebied wordt gekenmerkt als het randgebied van de woonkern, langs de ontsluitingswegen van de wijk. Kenmerkend is dat langs de wegen veelal middelhoogbouw en hoogbouw is ontwikkeld met de ontwerp gedachten uit de jaren '50/'60 van de vorige eeuw. Langs de Taxandriebaan, de Rueckertbaan en de Ringbaan-West is hoog en middelhoogbouw gesitueerd. De middelhoogbouw bestaat uit portieketageflats en de hoogbouw uit appartementen.

De portieketageflats aan de rand van de wijk zijn in hoofdlijnen op dezelfde manier toegepast. De overeenkomsten zitten in de vormgeving en plaatsing. De portieketageflats hebben een rechthoekige vorm en een open karakter. De openbare ruimte rondom de portieketageflats bestaan voornamelijk uit groenstroken. In de hoogbouw zit een variatie tussen de hoogbouw uit de jaren '60 en de hedendaagse hoogbouw. Enkele hoogbouw bestaat uit 'grootschalige langgerekte' galerijflats. De nieuw gerealiseerde hoogbouw in de wijk 't Zand is meestal in de vorm van hoogbouwappartementen.

In de richting van het kerngebied achter de (middel) hoogbouw zijn veelal de traditionele grondgebonden woningen gesitueerd. Ten zuiden van het randgebied tussen de Wandelboslaan en het spoor staan alleen grondgebonden woningen met een diversiteit in de vormgeving qua dakopbouw en volume. Ten opzichte van de woongebieden in het kerngebied zijn er minder voorzieningen op het gebied van detailhandel, echter in het kernrandgebied zijn wel onderwijsinstellingen. Het kernrandgebied heeft een open en uitnodigend karakter de verdere wijk in. Het open karakter is met name door de brede groenstroken en meer wijde opzet van de bebouwing. Aan de Reitsehoevenstraat en de Bokhamerstraat is nog kleinschalige historische lintbebouwing. De historische bebouwing vormt geen dominant karakter binnen haar omliggende omgeving. De reden is de kleinschaligheid en de twee bouwlagen van de historische bebouwing die in schril contrast staan met de hogere bouwlagen van de 'nieuwe' bebouwing. Het onderscheid tussen het kerngebied en het kernrandgebied verschilt in de dichtheden van de verkaveling. In het randgebied is veel middelhoogbouw met een grote openbare ruimte. Aan de zuidzijde van het kernrandgebied wordt de verkaveling structuur onderbroken door een bedrijventerrein.



2.4.4 Verzorgingsgebied Noord

Dit gebied ligt tussen de Dongenseweg, het Wilhelminakanaal, de Midden Brabantweg en de Rueckertbaan. Het Verzorgingsgebied noord is te onderscheiden in drie verschillende gebieden. Het onderscheid zit met name in het stratenpatroon en de functies van de gebieden. Ten westen van het gebied bevinden zich gezondheidscentra's, sportfaciliteiten en sportvelden. Het gebied heeft een zeer groene opzet. De wegen door het gebied leiden naar de faciliteiten. De weinige bebouwing bestaat uit een clubgebouwen en een sporthal. Het middengebied bestaat uit het Tweesteden Ziekenhuis terrein. Hier bevinden zich meerdere grote gebouwen. Op het terrein zijn veel medische instellingen en voorzieningen gehuisvest. Het oostelijke deel gebied is gedeeltelijk woningbouw. Opvallend is dat de woningbouw uit de jaren '30 stamt. Het is onderdeel van het oude lint. De bebouw is gesitueerd om het plein en de kapel vormt het middelpunt van het Hasseltplein (zie ook historie 't Zand). De historische bouw wijkt af van de bebouwingsstructuren en haar omliggende omgeving. Verder is er bedrijvigheid gesitueerd ten noorden van het Hasseltplein.

2.4.5 Verzorgingsgebied Oost

Het Verzorgingsgebied oost is het gebied tussen De Ringbaan-West, de Rueckertbaan, de Reitsehoevenstraat en het spoor. Het gebied bestaat voornamelijk uit maatschappelijke voorzieningen en enkele bedrijven en woningen. De voorzieningen zijn vooral gericht op het gebied van de medische, onderwijs en de zorgsector. Het accentueren van de buitenranden is hiermee duidelijk een kenmerk (zie wijkgedachte). De voorzieningen bevinden zich tot max 1,5 kilom van de woongebieden binnen de wijk. De voorzieningen in de nabije omgeving hebben overeenkomende kenmerken met de wijkgedachte. De overeenkomst qua afstand tot de woongebieden en de soort voorzieningen. De gebouwen in het verzorgingsgebied worden gekenmerkt door een grote omvang met een grote semi-openbare ruimte. De bouwlagen variëren, zowel van grondgebonden woningen als middelhoogbouw. Aan de Dr. Ahaushof is hoogbouw ontwikkeld en aan de Reitsehoevenstraat is nog historische bebouwing in lintvorm te vinden. De vormgeving en het materiaalgebruik verschillen. De gebouwen staan over het algemeen los van elkaar en hebben een semi openbare ruimte. In het zuiden van het gebied, tussen de Wandelboslaan en het spoor ter hoogte van de alleenhouderstraat bevindt zich kleinschalige woningbouw. De kleine kavels en de hoofdfunctie wonen staan in contrast met het overige verzorgingsgebied Oost.



Woningen gebouwd:

• 1946 en eerder	<1 %
• 1946-1959	25 %
• 1960-1969	60 %
• 1970-1979	7 %
• 1980-1989	<1 %
• 1991-1999	3 %

2.5 De openbare ruimte

De openbare ruimte in 't Zand is variërend. De sfeer is afwisselend ruim en open, en besloten en kleinschalig. De randen hebben een open sfeer met grote bouwblokken in het groen en naar de kern toe zijn meer dichtere bouwblokkenstelsels. De dichte structuur wordt onderbroken door enkele kleinschalige pleinen en het centraal gelegen Westerpark. De openbare ruimte van 't Zand is mede bepaald door de verkeersstructuur.

De Ringbaan-West vormt de grens aan de oostzijde. De hoogbouw langs de Reitsehoevenstraat vormt de rand langs de groene open ruimte. Waardevolle open ruimten van deels aangelegde, deels natuurlijke groene gebieden, vormen een groene open ruimte tussen de oude stad binnen de ringbanen en de nieuwe stad Tilburg-West. Toen Tilburg zich na de oorlog naar het westen toe ging uitbreiden, kwam het gebied klem te liggen. Het bleef het gespaard en ligt het nu tussen de verstedelijkte gebieden in. Hierin zijn de oude linten en driehoeken van de Bokhamer en de Hasselt mee genomen. Door de aanleg van de Ringbaan-West is het groengebied afgesneden van de rest van de groene stadstructuur. In het gebied zijn veel grote losse bouwvolumes in het groen opgenomen.

Aan de noordzijde wordt het woongebied begrensd door losse middelhoge bouwstroken gesitueerd tussen het groen. Bij de andere zijde van de Reuckertbaan ligt een strook langs het kanaal, die tot het gebied noord behoort. De brede groenstrook bestaat uit sportvoorzieningen in het bos en grote instituten in de medische en verzorgende sfeer. De gebieden worden begrensd door dichte randbeplanting om de tuinen, wat als een aparte groenstructuur gezien. Bij de zuidzijde van de wijk langs het spoor is tevens een parkstrook welke een natuurlijke grens tussen het woongebied en het spoor vormt en bestaat uit een groenstrook met bomen en een waterpartij in de vorm van een vijver. Het gebied wordt door de Statenlaan in twee gebieden gescheiden. De vijvers zijn destijds aangelegd voor werkverschaffing voor de Tilburgse bevolking. Centraal in de wijk ligt het Westerpark, welke diverse functies binnen de wijk vervult. Het is een opzet van de stedenbouwkundige structuren en een middelpunt van de assen die bij elkaar komen, en heeft een recreatieve functie. In het park zijn grasstroken, speelplekken, waterpartijen en verschillende beplantingssoorten te vinden. Het park heeft de hele wijk als verzorgingsgebied.



Het gebied aan de westzijde van de Taxandriebaan bestaat uit groene stroken en middelhoogbouw. Ten westen van de Taxandriebaan bevindt zich het Wandelbos, dat als groenstructuur aansluit met de Oude Warande in de stad. Via groenstructuren is het Westerpark in 't Zand ook indirect verbonden met deze gebieden. Het Wandelbos ligt net buiten het plangebied Zand maar heeft een wijk overkoepelende functie.

Het Wandelbos werd begin jaren '20 van de vorige eeuw aangelegd. Het park heeft behalve natuurlijke waarde ook cultuurhistorische waarde door het ontwerp van tuinarchitect Springer. Tussen de inheemse bomen en planten zijn percelen te vinden uit Japan, de VS, etc. In het Wandelbos zijn verder diverse waterpartijen te vinden. Het groen in 't Zand zelf is stedelijk van karakter en kent veel siersoorten. Dit geldt zowel voor de wegbeplanting als de parken en plantsoenen. De royale opzet van de wijk komt tot uitdrukking in brede groenstroken. Daar waar deze stroken uit gras en bomen bestaan is een moderne sfeer geprobeerd te bereiken door de opzet: 'Ruim en Groen'. Intensief groen bestaat met name uit stroken groen voor de bebouwing

van de huizen. Dit wordt vaak gezien als snippergroen. Ondanks de vele groenstroken en structuren aan de randen, is het groen op veel plaatsen eenzijdig. Dit geldt ook voor het Westerpark.



In het groenstructuurplan zijn diverse beleidsvormen terug te vinden voor 't Zand, waaronder 'De lange lanen'. In aanvulling op het groenstructuurplan voorgestelde onderscheid in ruimtelijk karakter tussen de vier trajecten van de ringweg wordt er boombeplanting aangelegd in de vorm van lindes. Voor 't Zand is dit de Ringbaan-West als onderdeel van een noord-zuid gerichte hoofdas. (midden brabantweg - Ringbaan-West). Tevens is het beleid gericht op het behoud van de historische lanen: continuïteit brengen en behouden in de lanen structuur.

In het kader van de zuidelijke rand bij de westelijke uitbreiding is het beleid van de Taxandriebaan en de Bredaseweg er op gericht om de groenstructuur te verlengen tot de Bredaseweg. Langs de Taxandriebaan wil men ecologische bermen aanleggen. In het westerpark wil men de ruggegraat van bomen en de relatie met de omgeving versterken.

(Bron groenstructuurplan Tilburg):

2.6 Ecologische Hoofdstructuur en Groene Hoofdstructuur

De term Ecologische Hoofdstructuur (EHS) werd in 1990 geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan (NBP) van het ministerie van LNV. Destijds was voorzien in "een samenhangend geheel van nationaal belang", met daarin 440.000 hectare bestaand natuurgebied, 200.000 hectare agrarisch gebied en 50.000 hectare natuurontwikkelingsgebied. In 1995 werden de doelsoorten en de natuurdoeltypen gedefinieerd, die pas in 2000 waren doorgevoerd in alle provinciale plannen. Er is toen besloten om een extra beleidsplanning te leveren in de Nota Natuur voor Mensen, Mensen voor Natuur. Het bijbehorende Meerjarenprogramma Ontsnippering is in 2005 door het parlement goedgekeurd.

De EHS betreft een netwerk van zowel grote als kleine gebieden in Nederland waar de natuur (flora en fauna) voorrang heeft. De EHS is bedoeld om natuurgebieden te vergroten en met elkaar te verbinden. Door verbindingen tussen natuurgebieden te maken, kunnen planten en dieren zich makkelijker verspreiden over meer gebieden, waardoor gebieden beter bestand worden tegen negatieve milieuvloeden. Grotere natuurgebieden zijn gevarieerder en er kunnen meer soorten planten en dieren leven.

Elk EHS-gebied heeft een zogenaamd natuurdoel. Een natuurdoel beschrijft een bepaalde natuurkwaliteit en wordt gebruikt als een toetsbare doelstelling voor een natuurgebied. De provincies wijzen de natuurdoelen aan. Als de natuurdoelen zijn gehaald en de natuurgebieden een samenhangend geheel vormen, zal de EHS klaar zijn. De EHS moet in 2018 gereed zijn en zal dan een totale oppervlakte van 728.500 hectare omvatten. Dat staat gelijk aan ongeveer 17,5% van de totale oppervlakte van Nederland.

Het streven is om in Nederland in 2020 meer dan 750.000 hectare aan EHS-gebieden te hebben. Het grootste deel daarvan bestaat uit bossen en natuurgebieden. Daarbij komt nog ruim 6 miljoen hectare natte natuur: meren, rivieren en de Nederlandse delen van de Noordzee en de Waddenzee. Voor de totstandkoming van de EHS zal volgens de doelstelling tot 2018 ongeveer 150.000 hectare grond aan de landbouw worden onttrokken.

Om te voorkomen dat natuurgebieden geïsoleerd raken, zijn tussen deze gebieden verbindingen nodig. Deze zorgen ervoor dat soorten in een gebied kunnen terugkeren als ze dreigen te verdwijnen (bijvoorbeeld door ziekte). Verbindingen zijn ook gunstig voor de uitwisseling tussen verschillende groepen dieren en bevordert hun gezondheid. Vaak zijn zogenaamde faunapassages (bijvoorbeeld wildtunnels) nodig om natuurgebieden te verbinden. Via deze Robuuste verbindingzones wordt circa 27.000 hectare nieuwe natuur aan de EHS toegevoegd.

Daarnaast is het voor het goed kunnen functioneren van de EHS van belang dat barrières, zoals snelwegen en kanalen, worden overwonnen. Hiervoor heeft de overheid een plan gemaakt: het Meerjarenprogramma Ontsnippering (MJPO). In dit programma zijn de belangrijkste barrières en de manieren om ze te overwinnen in kaart gebracht. Er is 400 miljoen euro beschikbaar. Aan provincies is gevraagd om zo nodig ook provinciale wegen te ontsnipperen. Voor edelherten worden bijvoorbeeld ecoducten over snelwegen gebouwd. Voor dassen en andere kleine dieren worden tunnels onder wegen aangelegd. De EHS is doorvertaald in het Streekplan en de Natuurgebiedsplannen van de provincie Noord-Brabant.

Twee stroken in het noordwesten van het plangebied, ten noorden van de Reuckertbaan, maken deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (groen op onderstaand kaartbeeld).



In het vigerend bestemmingsplan 'Zand' vallen deze stroken binnen de bestemming 'Sportterrein'. Deze bestemming is in onderhavig bestemmingsplan niet overgenomen, aangezien de bestemming Sport niet overeen komt met de bestaande situatie. Gekozen is voor de bestemming Natuur, met een aanlegvergunningstelsel waarmee de gronden beschermd worden.

Een klein gedeelte van de EHS nabij het gebouw van het sportterrein langs het doodlopende gedeelte van de Rueckertbaan is komen te vervallen en binnen de bestemming 'Sport' opgenomen. De waardevolle bomen die hier staan zijn afzonderlijk op de plankaart weergegeven.

Daarnaast is de EHS rondom de retentievijver nabij de Rueckertbaan anders begrensd in verband met de voorziene vergroting van de retentievijver. De retentievijver en de uitbreiding zijn in de bestemming 'Groen' opgenomen in plaats van de bestemming 'Natuur'. In ruimtelijke zin zijn alternatieve locaties voor de uitbreiding afwezig, aangezien deze aansluitend aan de bestaande vijverrenten dient plaats te vinden en in de directe omgeving wegen aanwezig zijn. Daarnaast is de uitbreiding van groot (maatschappelijk) belang, omdat tijdens redelijk intensieve buien wateroverlast ter plaatse van het sportcentrum ontstaat en in de omgeving van de Rueckertbaan een potentieel wateroverlastprobleem aanwezig is. Voor de EHS die hierdoor verloren gaat zal worden gecompenseerd. Tevens zal de vijver (inclusief de uitbreiding) ecologisch vriendelijk worden ingericht.

2.7 De verkeersstructuur

2.7.1 Ontsluiting van de wijk

Het kerngebied van 't Zand wordt ontsloten door de volgende wegen, de Taxandriebaan, de Reitsehoevenstraat, de Wandelboslaan en de Reuckertbaan. De ontsluiting van de wijk in zijn geheel bestaat uit de wegen langs de west en de oostzijde van 't Zand. De Ringbaan-West aan de oostzijde die doorloopt in de Middenbrabantweg en de westzijde van het gebied wordt ontsloten door de Taxandriebaan die doorloopt in de Dongenseweg. Ten zuiden vormt het spoor de grens en ten noorden het Wilhelminakanaal. Aan de noord en zuid zijde zijn geen directe hoofdonthutingswegen. De hoofdtoegangswegen van de wijk zijn de Statenlaan en de Ringbaan-West.

2.7.2 Hoofdwegen

Naast de onthutingswegen van de wijk zijn er een aantal routes naar de verblijfsgebieden en de woongebieden. Deze routes worden gevormd door de volgende wegen: de Statenlaan, de Baden Powellaan, het Westerpark, de Lage Witsiebaan, de Wandelboslaan en de Postelsehoeflaan. De Statenlaan is de hoofdroute van de wijk. De Statenlaan loopt vanaf het spoor tot de Taxandriebaan net ten zuiden van de Reuckertbaan.



De maximum snelheden in de wijk zijn als volgt:

- Gebied Noord: 50 km/h;
- De Statenlaan, Wandelboslaan, Taxandrielaan, Reuckertbaan, Ringbaan-West, Middenbrabantweg en Dongenseweg: 50 km/h;

- Overige wegen: 30 km/h

2.7.3 Wegenstructuur

De wegenstructuur van 't Zand is een duidelijke rasterstructuur. Het rasterstructuur komt voor in het kerngebied en het kernrandgebied. Het rasterstructuur kenmerkt zich door:

1. Strakke rechten straten.
2. Een ruime opzet.
3. Wegen staan veelal in verbinding waardoor sluipverkeer mogelijk is.
4. Het aantal viertakskruisingen is groot
5. Rasterstructuur in combinatie met de stempelvekaveling (orthogonale structuur)

Over het kerngebied is een duidelijk raster te leggen die over de routes binnen het gebied vallen. Op drie punten wordt het raster onderbroken door een afwijking in het wegenpatroon. In het Verzorgingsgebied oost en het Verzorgingsgebied noord is geen duidelijke structuur te herkennen. Deze gebieden bestaan uit slechts enkele wegen.

2.7.4 Openbaar vervoer

Het openbaar vervoer in 't Zand is geregeld door Buslijnen. De stadslijnen die door en langs 't Zand komen zijn:

Stadsbus lijn: 1, 2, 3 en 6.

Wijkbus: W3

Streekbus: 127

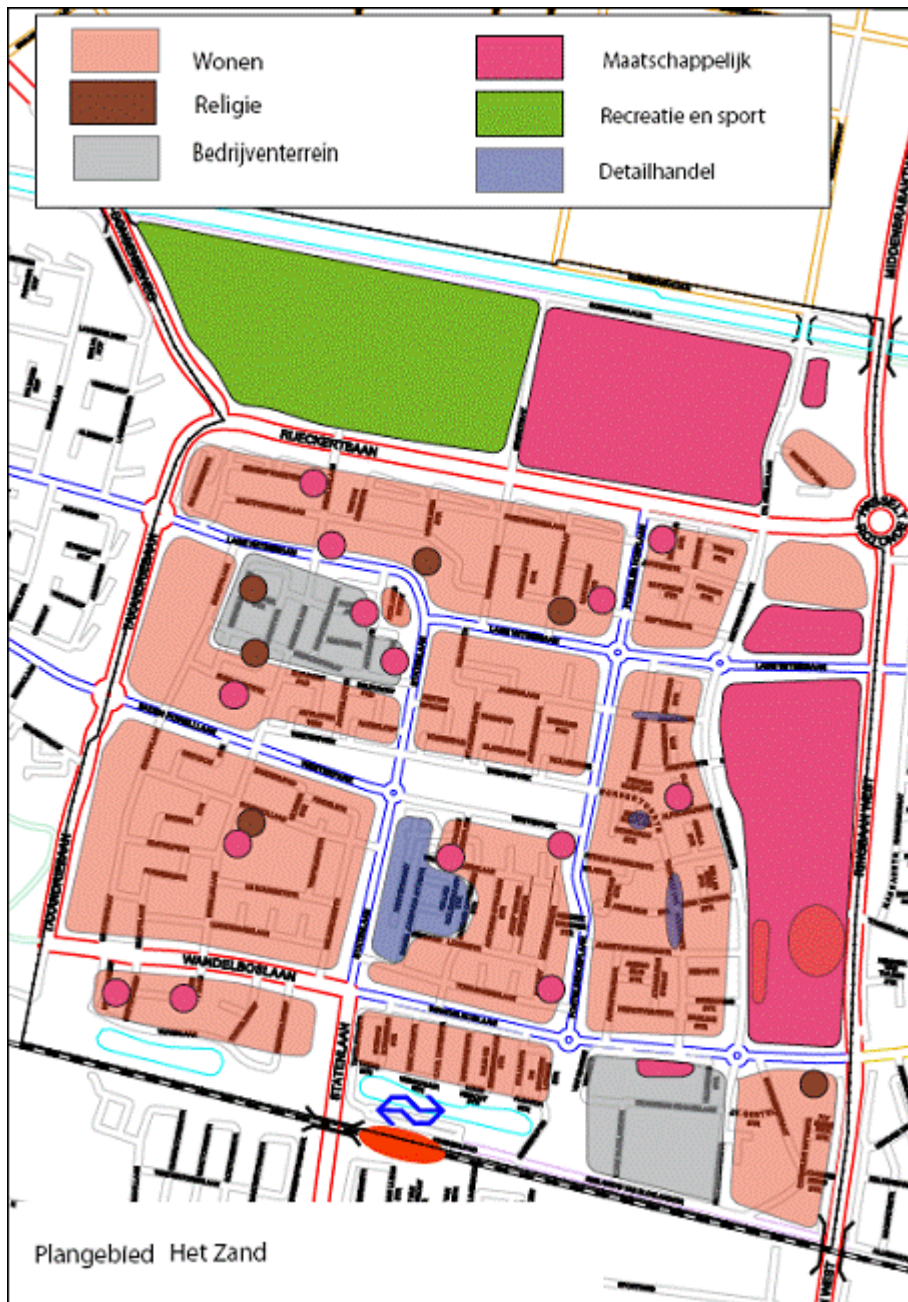
De haltes bevinden zich bij: het Westerpark, de Statenlaan, de Baden Powellaan, de DR. Deelenlaan, de Reuckertlaan, de Beneluxlaan, de Wandelboslaan, de Lage witsiebaan en de Ringbaan-West.

Het station Tilburg-West bevindt zich aan de zuidzijde van de wijk. Het station is vanaf 't Zand goed te bereiken.



2.8 Functionele structuur

De functionele structuur brengt het aanbod van verschillende gebruiksfuncties in Beeld aangaande het cultuur, maatschappelijk, recreatief, werk, en voorzieningenaanbod binnen de wijk. Tevens geeft het de woongebieden aan.



2.8.1 Wonen

De wijk 't Zand heeft ruim 5.000 woningen. De woonfunctie is de meest dominante

functie in het kerngebied en het randkerngebied. Bij de afbeelding van de functionele structuur is te zien waar de woongebieden liggen. De verdeling van de woningvoorraad in 't Zand is als volgt:

- Koopwoningen: ong. 42 %
- Sociale huurwoningen: ong. 47 %
- Particuliere huurwoningen: ong. 11 %

- Gestapeld ong. 50 %
- Grondgebonden ong. 50 %

Gegevens 2004 stadsmonitor Tilburg

In vergelijking met de hele stad Tilburg is het aandeel sociale huurwoningen erg hoog. In de wijk 't Zand ligt dit rond de 47 procent ten opzichte van een 34 procent in Tilburg. De grondgebonden woningen en de gestapelde woningen zijn ongeveer gelijk in aantal.

2.8.2 Detailhandel en horeca

De belangrijkste detailhandel is gevestigd in het winkelcentrum Westerpark. Het winkelcentrum ligt aan de Westermarkt. Dit winkelcentrum heeft de gehele wijk als verzorgingsgebied, en kent een grote variatie aan detailhandel met zowel speciaal zaken als de dagelijkse behoeften. Het winkelcentrum Westerpark ligt op een centraal punt binnen de wijk waardoor het vrij toegankelijk is. Achter het winkelcentrum aan de kant van de Daniel Josephius-Jittastraat bevindt zich tevens detailhandel. In de overige delen van de wijk is weinig detailhandel gevestigd. De Clustering van detailhandel in 't Zand is naast Het Westerpark een kleine winkelstrip aan de Thopmas van Aquinostraat en enkele detailhandel aan het Bernardusplein en de Brunostraat. In het Verzorgingsgebied oost bevindt zich nog een klein winkelcentrum 'De Rooi pannen' dit valt samen met de opleidingen aan De Rooi Pannen school. (centrum voor ondernemersonderwijs).



2.8.3 Bedrijfsdoeleinden

't Zand heeft twee binnenwijkse bedrijventerreinen. Bedrijventerrein Benelux ligt tussen de Europalaan en de Statenlaan temidden van de woonblokken. Het overlapt het kern en het kernrandgebied. Het andere bedrijventerrein is gelegen ten zuiden van de wijk, gesitueerd langs het spoor. In Zand bestaat de bedrijvigheid met name uit kleinschalige bedrijven en enkele middelgrote bedrijven. Bedrijvigheid is gesitueerd op enkele locaties in Verzorgingsgebied noord en verzorgingsgebied oost. In deze gebieden is geen sprake van een bedrijventerreinen omdat er geen clustering is van bedrijvigheid.

- Vestigingen in het kleinbedrijf ong. 84 %
- Vestigingen in het middenbedrijf ong. 14 %
- Vestigingen in het grootbedrijf ong. 2 %

Bedrijfsvestigingen naar intensiviteit. Bron: woningcartotheek 2004

2.8.4 Onderwijsinstellingen

De wijk Zand heeft veel onderwijsvoorzieningen op zowel wijk als stadsniveau. Een hoge concentratie van onderwijsinstellingen is gesitueerd in het Verzorgingsgebied oost. De onderwijsvoorzieningen zijn op verschillende niveaus van basisonderwijs, voortgezet onderwijs tot beroepsonderwijs. In het kerngebied en het kernrandgebied liggen de onderwijsinstelling verspreid.

2.8.5 Medische instellingen / Zorg instellingen

Zand kent een groot aantal medische en zorg instellingen. De voorzieningen zijn zowel op buurt, wijk, stads en regioniveau. Het Twee Steden Ziekenhuis heeft een stads en regio functie. Rondom het Twee Steden Ziekenhuis zitten medische voorzieningen als het Dr. Bernard Verbeeten instituut dat tevens een regiofunctie heeft.

Op buurt en wijkniveau zijn er diverse medische voorzieningen als huisartsen, fysiotherapie, tandartsen etc.



2.8.6 Recreatie en sport

In Verzorgingsgebied noord ligt het Sportpark Noord, bestaande uit een sporthal en diverse sportvelden, waaronder tennis- en voetbalvelden.

Naast de sportvelden is een hondentrainingscentrum gelegen en scouting.

In de overige delen van Zand zijn nog enkele sportvoorzieningen aanwezig. Rond het Frans Siemerp pad bevindt zich een overdekt zwembad en een tweede sporthal. Naast de officiële verenigingen zijn er in de wijk speelplekken en buurtsportveldjes.

2.8.7 Religieuze voorzieningen

Er komen verschillende religieuze gebouwen en instellingen voor in het plangebied.



2.9 Ruimtelijke ontwikkelingen

In 't Zand zijn een aantal kleinschalige herontwikkelingsprojecten. Het Aviakwartier is een nieuwbouw project, waarbij twintig stadswoningen en achtenveertig appartementen worden vervaardigd. Het Aviakwartier is gesitueerd aan de Schiphollaan. Het gebied is herontwikkeld van onderwijs naar woningbouw.



Op stadsniveau zijn er enkele ontwikkelingen gaande. Bij het station Tilburg-West zijn aanpassingen gedaan, rondom het stationsgebied is nog mogelijkheid tot het invullen van bepaalde gebieden. Tevens is op stadsniveau transformatie en herontwikkeling mogelijk bij de binnenwijkse bedrijventerreinen. Voor de transformatie liggen nog geen concrete plannen. Bij het plangebied van het Twee Steden Ziekenhuis zijn er tevens ontwikkelingen gaande. Op wijk niveau zijn er ontwikkelingen gepland tot verbeteringen van het winkelcentrum het Westerpark, maar tot op heden zijn hier nog geen concrete resultaten uitgekomen.

In het verzorgingsgebied oost vinden regelmatig ontwikkelingen en functieveranderingen plaats, het is een dynamisch gebied en er liggen mogelijkheden tot nieuwe ontwikkelingen.

Tussen de Rueckertbaan en de Dongenseweg is een retentievijver gelegen. De gemeente is voornemens deze retentievijver te vergroten met ca. 1.500 m². De plannen hiervoor zijn in

voorbereiding en worden naar verwachting in 2009 uitgevoerd.

2.10 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, V-H+ en V-N zijn in principe geen tracés van hoofdtransportleidingen/- kabels aangegeven, mede gelet op het openbaar karakter (eigendom) van het gebied en de hoeveelheid kabels/leidingen binnen deze bestemmingen. Eventuele tracés van hoofdtransportleidingen/-kabels die in het kader van externe veiligheid van belang zijn, worden wel op de plankaart aangegeven. Op het bijbehorende kaartje zijn de in het plangebied aanwezige kabels en leidingen illustratief weergegeven.



3 Gemeentelijk beleid

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

3.1 Ruimtelijke Structuurvisie 2020

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

De speerpunten van de Ruimtelijke Structuurvisie zijn de volgende:

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

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

3.2 Volkshuisvestingsbeleid

3.2.1 WoonVisie

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

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

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

- I. Woonmilieutypering: ligt het planinitiatief in een gebied met een woonmilieu waar veel/voldoende vraag naar is (vraag-aanbod naar woonomgeving);
- II. 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;
- III. 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.);
- IV. 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 verhuigeneigde 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, dan wel 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 dan wel versterken van woonzorgservicezones.

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

3.2.5 Politiekeurmerk 'Veilig Wonen'

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

3.3 Economisch beleid

3.3.1 Hoofdpijnen economische beleid Tilburg 2001-2010

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

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

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

3.3.2 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):

- I. Grootchalig gemengd (kavelgrootte 2 ha): voor milieuhinderlijke bedrijven (t/m hindercategorie 5) en voor bedrijven die veel verkeer aantrekken, zoals grote verladers, transport en distributie.
- II. Kleinschalig gemengd (kavelgrootte 2 ha): voor industrie (t/m hindercategorie 4), ambacht, bouw, reparatie, groothandel, perifere detailhandel en kantoorachtige bedrijven.
- III. 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 Verspreide bedrijvigheid

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

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

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

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

1. de aard van het bedrijf, en daarmee samenhangend de te verwachten hinder voor de omgeving;
2. het gewenste woonmilieu ter plaatse;
3. ruimte obv het bestemmingsplan.

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

- a. woongebieden met lage functiemenging;
- b. woongebieden met gemiddelde functiemenging;
- c. woongebieden met hoge functiemenging;
- d. concentratiegebieden.

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

Vitaal bij elkaar, basiskaart functiemenging wonen en verspreide bedrijvigheid

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

3.3.4 Binnenwijkse bedrijventerreinen

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

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

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

3.3.5 Ruimte voor Detailhandel

Het uitgangspunt van het gemeentelijke detailhandelsbeleid (nota Ruimte voor Detailhandel, 2002; voortgangsrapportage detailhandel 2007) 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:

- I. De centra voor recreatief winkelen. Meestal gevestigd in stadscentra en stadsdeelcentra waarbij veel functiemenging plaatsvindt tussen winkelen, cultuur, horeca en leisure.
- II. De gemakscentra voor dagelijkse artikelen. Deze gemakscentra zijn veelal gevestigd in wijk-

en buurtcentra, maar als gemakswinkel ook daarbuiten en als solitaire supermarkt ook te vinden aan belangrijke verkeersassen; het accent ligt op de dagelijkse behoeften van de consumenten.

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

Perifere detailhandel

In deze centra zijn uitsluitend detailhandelsactiviteiten toegestaan die vallen onder de hoofdbranches: sport/spel, plant/dier, bruin- & witgoed, fiets & auto-accessoires, doe-het-zelf, wonen, auto/boot/caravan. Daarnaast mogen de winkels in deze centra producten verkopen uit andere hoofdbranches, mits ze verwant zijn aan de hoofdactiviteit van de betreffende winkel. Winkels in de centra dienen een minimale omvang te hebben van 1.000 m² v.v.o. winkelruimte. Daarvan mag met een beperkt aantal kleinere winkels afgeweken worden als dat voor de completering van een themacentrum nodig is. In bijzondere gevallen kan de gemeente aanvullende brancheregels stellen, bijvoorbeeld waar het gaat om een zeer bijzonder concept als een groen tuincentrum of om beperkte detailhandelactiviteiten binnen een sportinstelling.

Verspreide winkels

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

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

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

3.3.6 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).

Kantoren langs uitvalswegen

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

- I. kleine en middelgrote eigenaargebruikers die veel waarde hechten aan een eigen kantoorpand in een representatieve omgeving;
- II. 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).

3.3.7 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 ontheffingsbevoegdheid in het bestemmingsplan onder artikel 16.5.5 'Ontheffing kantoorvestiging in grote woonpanden'.

Grote panden in woonbuurten

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

Centrumlocaties

Binnen de Oude Stad (het gebied binnen de ringbanen) staan talloze villa's en herenhuizen langs de Cityring, de Gasthuisring en rondom het Wilhelminapark. Verkeerskundig gezien bestaan er hier geen bezwaren tegen een verdere concentratie van dergelijke (kleinschalige) kantoorachtige activiteiten. Voor het centrum (het gebied binnen de Cityring) zal ervoor moeten worden gewaakt

dat de woonfunctie uit het centrum verdwijnt of een ondergeschikte rol gaat spelen. In het kader van de sociale veiligheid is het wenselijk dat er een evenwichtige verdeling van functies in het centrum blijft bestaan.

Grote panden langs verkeersaders

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

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

Overige voorwaarden/afwegingen

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

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

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

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

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

Bestaande bedrijven en uitbreidingen

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

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

3.3.8 Horeca

Doelstellingen van de horecanota 'over smaak valt best te twisten' (2006) zijn:

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

deze nota worden toegevoegd.

In de horecanota is het beleid voor (nieuwvestiging van) horecabedrijven, buiten het zogenaamde horecaconcentratiegebied, sterk aan banden gelegd. De nota onderscheidt drie - in zwaarte oplopende - categorieën horeca. Tot de categorie 'horeca 1' worden cafe's, restaurants, koffieshops, lunchrooms, brasserieën, cafetaria's, snackbars etc. met een maximum vloeroppervlak van 150 m² gerekend. Ook de horeca die een 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.

Winkelcentra

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

Lijnstructuur horeca

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

Woonbuurten

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

Overige gebieden

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4 Verkeer- en vervoersbeleid

3.4.1 Tilburgs Verkeers- en Vervoersplan (Mobiliteit in Balans)

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

- I. 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.
- II. alle vervoerwijzen moeten een rol kunnen spelen om de groei van de mobiliteit op te vangen. In de stad moeten openbaar vervoer en fiets een belangrijke rol spelen. Deze rol spelen zij ook als schakel in een vervoersketen. Voorwaarde voor succesvol ketenvervoer is een goede samenhang tussen deze vervoerwijzen. De gemeente heeft voor de verschillende vervoerwijzen hoofdnetten vastgesteld, waar een verdere groei van verkeer kan worden opgevangen (hoofdnet auto, hoofdnet openbaar vervoer, hoofdnet fiets, hoofdnet goederenvervoer). Op deze hoofdnetten wordt een goede doorstroming bevorderd. Tevens stelt de gemeente een basisprioriteit vast voor situaties waar de hoofdnetten elkaar kruisen. Voor deze hoofdnetten blijven duidelijke kaders gelden vanuit leefbaarheid en veiligheid.

Goederenvervoer

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

Mobiliteitsmanagement

Om de automobiliteit te beperken probeert de gemeente Tilburg de vraag te beïnvloeden. Hierbij moet gedacht worden aan het verbeteren van het openbaar vervoer en fietsvoorzieningen en het vergroten van overstapmogelijkheden tussen vervoerwijzen. Daarnaast wordt aan vraagbeïnvloeding gedaan door het autoverkeer te reguleren via het doorrekenen van kosten of het opleggen van

restricties (bijv. parkeerbeleid). Naast de inzet van de gemeente kunnen vooral bedrijven het nodige doen om de vervoerwijzekeuze voor hun medewerkers en/of bezoekers te beïnvloeden. Dit begint al bij de locatiekeuze van een bedrijf.

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

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

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

- IV. de mobiliteit zal de komende jaren groeien en Tilburg accepteert een groei van het verkeer. De geformuleerde visie op bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid stelt wel een duidelijk duurzaam kader aan de verdere groei van het verkeer. De groei wordt geaccommodeerd 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, zoals vastgesteld op 30 maart 2004, of zoals deze laatstelijk is vastgesteld.
- IX. Het vergunningparkeren wordt uitgebreid naar gebieden in de Oude stad en rond wijkwinkelcentra waar de parkeerdruk hoog is en als gevolg daarvan een draagvlak bestaat voor invoering van parkeervergunningen. Bewoners betalen een beperkt bedrag voor een vergunning.

3.4.2 Tilburgs Openbaar Vervoerplan

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

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

service en comfort. Het product richt zich op groepen reizigers die op dit moment niet of nauwelijks van het openbaar vervoer gebruik maken. De doelgroep bestaat uit leden van meerpersoonshuishoudens en ouderen.

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

3.4.3 Fietsplan Tilburg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.5 Water- en milieubeleid

3.5.1 Waterplan en Waterstructuurplan

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

- I. Streven naar een duurzaam en veerkrachtig watersysteem;

- II. Optimalisatie van de waterketen; zuinig en efficient gebruik van water;
- III. Vergroten van de beleevings-, ecologische, economische en recreatieve waarde van water.

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

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 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 worden de regels 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:

- I. alle nieuwe gemeentelijke gebouwen worden energiezuinig gebouwd;
- II. er is volledig inzicht in het energiegebruik van gemeentelijke gebouwen;
- III. heel Tilburg wordt energiezuinig verlicht;
- IV. energiezuinige woningbouw is de norm;
- V. met de markt wordt samengewerkt aan een hogere energieprestatie voor bestaande woningen;
- VI. stimuleren van energiezuinig ondernemen;
- VII. duurzame mobiliteit herkenbaar in Tilburg;
- VIII. 10% van het berekende duurzame energiepotentieel is gerealiseerd;
- IX. internationale contacten op het gebied van gemeentelijk energiebeleid worden uitgebouwd.

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

3.5.4 Luchtkwaliteitsplan 2005-2010

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

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

De belangrijkste knelpunten met overschrijding van de grenswaarde van stikstofdioxide en fijn stof zijn gelegen in delen van Oud-Zuid, Oud-Noord en Centrum. De knelpunten komen met name voor langs de 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.

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

- I. 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
- II. 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.
- III. 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 Kadernota Groene Mal

Ondanks het bestaande groen- en natuurbeleid, zoals vastgelegd in het Groenstructuurplan en Groenstructuurplan Plus, wees de praktijk uit dat natuur in deze nota's te weinig werd beschermd en te onduidelijk werd begrensd. Dit leverde bij verschillende nieuwe stedelijke ontwikkelingen discussies op tussen natuur- en milieuorganisaties, de landbouw en de gemeente Tilburg. Hierdoor ontstonden onder andere vertragingen in de besluitvorming van plannen. Verder was er sprake van onvoldoende duidelijkheid en begrip over wederzijdse standpunten en bestond er onzekerheid over het compenseren van aangetaste groene gebieden.

Om hieraan een einde te maken is in 1997 een start gemaakt met het opstellen van de Kadernota Groene Mal. Deze nota is in gezamenlijkheid met de gemeente Tilburg, de Stichting Brabantse Milieufederatie, de Stichting Het Noordbrabants Landschap, de Vereniging Natuurmonumenten, de Milieuwerkgroep WNM Tilburg, de Zuidelijke Land- en Tuinbouworganisatie, de provincie Noord-Brabant en de waterschappen De Dongestroom en De Dommel. De kadernota heeft als doel een ruimtelijk kader vast te leggen: een robuuste en duurzame samenhangende ecologische structuur rondom de stad Tilburg en de kernen Berkel-Enschot en Udenhout, die sturing geeft aan (stedelijke) ruimtelijke ontwikkelingen, kortom een 'Groene Mal'. In de nota zijn afspraken over het behoud en de ontwikkeling van deze Groene Mal tot 2015 vastgelegd. De Groene Mal maakt verstedelijking mogelijk in balans met de groene omgeving waarbij zij voldoende robuust is om de indirecte gevolgen van verstedelijking, zoals recreatief medegebruik, op te kunnen vangen. Water speelt als ordenend principe een belangrijke rol binnen de Groene Mal.

Belangrijke delen van de Groene Mal behoren tot de provinciale Groene Hoofdstructuur (GHS), zoals die is vastgelegd in het Streekplan en vallen onder het beschermingsregiem van de GHS. De delen die buiten de GHS vallen genieten een andere bescherming. Daarvoor is afgesproken dat zij niet zullen verstedelijken, maar benut zullen worden voor de uitvoering van natuurontwikkeling en compensatie. Daarbij is aangegeven dat deze bescherming niet mag leiden tot extra beperkingen voor de landbouw. Naast bescherming op provinciaal niveau vindt op gemeentelijk niveau bescherming plaats door de Groene Mal op te nemen in bestemmingsplannen. Daarin worden de exacte grenzen aangegeven. In de voorschriften worden de (on)gewenste ontwikkelingen beschreven. Het handhaven van niet-groene vigerende bestemmingen binnen de Groene Mal worden zo geïnterpreteerd dat ook andere bestemmingen die uit oogpunt van natuur en milieu kwalitatief vergelijkbaar zijn met deze vigerende bestemmingen mogelijk zijn.

De kadernota Groene Mal is vastgesteld door de Raad. Onderdeel van de nota is een intentieovereenkomst, die is ondertekend door de gezamenlijke partners. Hiermee verklaren zij zich te houden aan afspraken over het behoud en de ontwikkeling van de Groene Mal tot 2015. Ondertekening leidt niet tot verlies van enige wettelijke bevoegdheid die de partners hebben.

3.6.3 Ruimte voor Buitenspelen

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

Transformatiegebieden

Er worden twee stappen doorlopen:

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

Nieuwbouw

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

Bestaande stad

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

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

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 dan wel een instelling voor opvang of behandeling van drugsverslaafden;
- III. tenminste 250 m van een ander softdrugsverkooppunt.

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

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

De inrichtingen welke niet aan deze 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.

Prostitutie-inrichtingen

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

Ook na legalisering van deze branche door opheffing van het bordeelverbod blijft er natuurlijk wel sprake van een bijzondere branche, waar het gevaar van bedreiging van de openbare orde c.q. aantasting van woon- en leefklimaat latent aanwezig is. Naast het vestigingsbeleid dat aan de orde is voordat eventueel een vergunning verleend wordt aan prostitutie-inrichtingen, is het zaak ook als de vergunning verleend is regels 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 regels opgenomen die dit beogen te bewerkstelligen.

Toetsingscriteria vergunningaanvraag: locatietoets

Een eerste criterium voor de vergunningaanvraag voor een prostitutie-inrichting is dat de vestiging in overeenstemming met het bestemmingsplan dient te zijn. Grofweg betekent dit dat in het bestemmingsplan bij gebreke van een expliciete bestemming 'prostitutie-inrichting' de bestemming 'gemengde doeleinden' e.d. 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:

- I. 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;
- II. 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;
- III. vestiging is voorts niet mogelijk binnen een afstand van 250 m van een ander prostitutiebedrijf, dit om concentratie van dat soort inrichtingen te voorkomen;
- IV. vestiging is niet mogelijk indien deze binnen een straal van 250 m van een school gelegen is;
- V. bestaande vestigingen blijven toegelaten, voor zover deze tot nu toe (1999) officieel van gemeentewege gedoogd zijn. In concreto betreft dit inrichtingen aan de Koestraat 42/44, de Spoorlaan 20 en Korvelseweg 215.

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

eisen wordt verwezen naar de nota prostitutiebeleid.

3.8.3 UMTS

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

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

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

4 Uitgangspunten

4.1 Uitgangspunten wonen

4.1.1 Speerpunten

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

4.1.2 Woonvisie

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

De kwaliteit van de woning en de woonomgeving wordt in de WoonVisie onder andere benaderd door het benoemen van woonmilieus. De Reit/'t Zand/Wandelbos worden in hun huidige situatie getypeerd als een overwegend buiten-centrum milieu. Met uitzondering van De Reit neigen deze wijken echter nadrukkelijk naar een groen-stedelijk woonmilieu. Het kwalitatief woningbehoefte onderzoek bevestigt het beeld dat versterking c.q. transformatie naar het groen-stedelijke in deze wijken centraal moet staan. Enige verdunning kan hierbij aan de orde zijn.

In de WoonVisie wordt geconstateerd dat er in De Reit/'t Zand/Wandelbos een overschot dreigt aan woningen in een 'anoniem stedelijk woonmilieu' en dat De Reit/'t Zand/Wandelbos een te eenzijdige woningvoorraad kent. Om doorstroming binnen de wijk mogelijk te maken is het van belang om woningen voor ouderen in de buurt van voorzieningen en woningen voor hogere inkomensgroepen in De Reit/'t Zand/Wandelbos toe te voegen (dure koop). Als belangrijke strategieën om de gewenste differentiatie te bereiken, geeft de WoonVisie sloop en vervangende nieuwbouw en verkopen van huurwoningen aan.

Ten aanzien van de Westermarkt, de omgeving van station West, alsmede het Paletplein geeft de WoonVisie aan dat de centrumfunctie van deze gebieden op het gebied van wonen via verdichting versterkt kan worden. Hierbij wordt met name gedacht aan appartementen voor senioren.

4.1.3 Kwalitatief Woningbehoefteonderzoek

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

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

Uit het Kwalitatief Woningbehoefte-onderzoek (Gemeente Tilburg, 2004) is gebleken dat in De Reit/'t Zand/Het Wandelbos relatief veel eenpersoonshuishoudens en 65-plussers wonen. Het gemiddeld besteedbare huishoudinkomen is laag. De wijk kenmerkt zich door veel huurwoningen, flats met en zonder lift en relatief veel goedkope koopwoningen. In de wijk is relatief een hoog aandeel (14%) van de woningvoorraad bestemd voor 55-plussers. Gemiddeld in Tilburg is dat 9%.

Verder blijkt uit het Kwalitatief Woningbehoefte-onderzoek dat de tevredenheid met de woning in De Reit/'t Zand/Het Wandelbos iets beneden het Tilburgse gemiddelde ligt. Ook de tevredenheid met de woonomgeving ligt net iets onder het Tilburgse gemiddelde.

4.2 Uitgangspunten detailhandel en bedrijvigheid

In plangebied Zand is de grootste concentratie detailhandelsbedrijven te vinden aan en rondom de Westermarkt. Dit gebied fungeert als wijkwinkelcentrum voor Tilburg West. Aan het Bernadusplein en op het complex van de Rooi Pannen zijn kleine detailhandelsconcentraties te vinden. Verspreid in 't Zand zijn nog detailhandelsbedrijven en verspreide bedrijvigheid te vinden.

In 't Zand zijn twee binnenwijkse bedrijventerreinen te vinden. Het binnenwijkse bedrijventerrein Beneluxlaan e.o. is recentelijk gemoderniseerd en gedeeltelijk getransformeerd. De daar gevestigde bedrijven zijn actief in verschillende sectoren. De bedrijven die zijn gevestigd op het binnenwijkse bedrijventerrein Reitse Hoevenstraat e.o. zijn met name actief in de sectoren handel & reparatie.

Overige bedrijvigheid betreft, overeenkomstig het beleid zoals opgenomen in de Nota 'Vitaal bij elkaar' (2004), hoofdzakelijk aan huis gevestigde bedrijvigheid in de (zakelijke) dienstverlening. Plangebied Zand kent geen kantoorgebieden.

4.3 Uitgangspunten horeca

Van het plangebied Zand is door betrokkenen bij de totstandkoming van de horecanota een profiel gemaakt. Op basis van diverse criteria in de horecanota is voor het plangebied de beleidsinzet bepaald. De beleidsinzet beperkt ontwikkelen is leidend voor dit plangebied. Beperkt ontwikkelen wil zeggen dat bestaande horecakavels de horecabestemming kunnen blijven behouden en dat daarnaast begrenst zal worden gezocht naar nieuwe ontwikkelplekken teneinde de verzorgingsstructuur met horeca in maximaal 2 aan te vullen. In dit gebied is dat driedig:

4. winkelondersteunende én zelfstandige horeca in het winkelcentrum Westermarkt.
5. horeca die sport-, recreatie- of onderwijsinrichtingen ondersteunt.
6. de mogelijkheid om zeer beperkt buurtondersteunende horeca toe te laten.

De zone tussen Ruekertbaan en Wilhelminakanaal heeft een bijzondere potentie op het gebied van zorgondersteunende horeca. Hotelontwikkeling ten behoeve van zorg behoort ook tot de mogelijkheden mits ze zijn gelieerd aan grote instellingen als het Tweestedenziekenhuis en het Verbeeteninstituut. Deze bijzondere potentie geldt ook voor de zone tussen Reitse Hoevenstraat en Ringbaan West, waar zich een grote concentratie bevindt van laagdrempelige zorg en onderwijs zoals de Rooi Pannen.

4.4 Uitgangspunten groen

't Zand is een grootschalige naoorlogse stadsuitbreiding. Het rechthoekige stratenpatroon zorgt voor een hiërarchische opbouw van woning naar wijk, met aan de top van de piramide enkele subcentra en het winkelcentrum. Dit wordt gevormd door het Westerpark en de Westermarkt. De sfeer is ruim en open. Het straatbeeld wordt bepaald door volwassen wegbepantingen, forse groenstroken en (voor)tuinen. De wijk heeft een 'hybride' opbouw: ook andere structuren, zowel oude als nieuwe, zijn erin opgenomen en dragen bij aan het karakter. De wijk bestaat als het ware uit 'schillen'.

Aan de oostzijde vormt de Ringbaan West de grens. De hoogbouw langs de Reitse Hoevenstraat vormt een rand in de aanwezige groene open ruimte. Dat is een overgangsgebied tussen de Oude Stad en 't Zand. Hierin zijn de oude linten en driehoeken van de Bokhamer en Hasselt opgenomen. Daarnaast staan er allerlei losse bouwvolumes in het groen. De sfeer van ruimte en groen dient mede daarom gehandhaafd te blijven.

Aan de noordzijde wordt het woongebied begrensd door losse hoge bouwstroken, die in het gras staan langs de Rueckertbaan. Aan de andere zijde van de Rueckertbaan ligt een strook langs het kanaal, die wel tot de wijk behoort maar niet als zodanig wordt ervaren. Deze strook herbergt sportvoorzieningen in het bos en grote instituten in de medische en verzorgende sfeer. Het gaat om een aparte zone. Aan de zuidzijde wordt 't Zand begrensd door de spoorlijn met daarlangs bedrijven, een parkstrook en een voorstadhalte. Die vormen alledrie achterkanten naar de trein. De westzijde van 't Zand is een achterkant van de wijk met de potentie van een voorkant.

Het groen in 't Zand is stedelijk van karakter. Dit geldt zowel voor de wegbeplantingen als de parken en de plantsoenen. De royale opzet van de wijk komt tot uitdrukking in de brede groenstroken. Daar waar deze stroken uit gras en bomen bestaan, dragen ze bij aan de sfeer van een 'moderne' wijk: ruim en groen. Waar het intensief te onderhouden stroken heesters zijn, die voor huizen zonder voortuinen liggen, zijn ze eerder te beschouwen als snippergroen.

Belangrijk voor het beeld is de herkenbaarheid van het stedenbouwkundige concept. Het moderne, ruime en parkachtige karakter verdient versterking. Het gaat vooral om gras en losse bomen van een beperkt sortiment langs de rand, naast grote bomen in brede wegbermen en sobere maar verzorgde pleintjes en plantsoentjes. Door weginrichting op maaiveldniveau en aanpassingen in het beheer (ecologisch bermbeheer langs de Rueckertbaan en Taxandriëbaan) kunnen de diverse wegen op wijk- en bovenwijkeniveau beter onderscheiden worden. Het spoor vormt een belangrijke ecologische verbinding.

In het groenstructuurplan van de gemeente Tilburg is het Hasseltplein aangewezen als strategische plek in het gebied 't Zand met een waarde voor de hele stad. Het Wilhelminakanaal is een belangrijke lange lijn in het gebied. In het 'Streekplan Noord-Brabant' en het 'Uitwerkingsplan Stadsregio Tilburg' (1994) is het Wilhelminakanaal met zijn groene oevers aangewezen als ecologische verbindingzone. Vanuit het groenstructuurplan wordt voor dit gebied gestreefd om meer continuïteit te brengen in de fietsroute met de bomenstructuur en de ecologische zone.

Het terrein rondom de sportvelden in 't Zand maakt deel uit van de ecologische hoofdstructuur en is als zodanig voorzien van de bestemming Natuur. De bestaande retentievijver inclusief de voorziene uitbreiding hiervan passen echter niet binnen de bestemming Natuur en hebben daardoor de bestemming Groen gekregen. Hierdoor wordt de EHS anders begrensd dan in het provinciale beleid is opgenomen. In ruimtelijke zin zijn alternatieve locaties voor de uitbreiding afwezig, aangezien deze aansluitend aan de bestaande vijverrenten dient plaats te vinden en in de directe omgeving wegen aanwezig zijn. Daarnaast is de uitbreiding van groot (maatschappelijk) belang, omdat tijdens redelijk intensieve buien wateroverlast ter plaatse van het sportcentrum ontstaat en in de omgeving van de Rueckertbaan een potentieel wateroverlastprobleem aanwezig is. Voor de EHS die door de uitbreiding verloren gaat, zal worden gecompenseerd. Tevens zullen de bestaande vijver inclusief de uitbreiding ecologisch vriendelijk worden ingericht.

Naast het groen dat onderdeel is van de EHS, hebben de vijvers in het zuiden van het plangebied, naast de spoorlijn een ecologische waarde. Deze zijn met name van belang als foerageergebied voor vleermuizen en als groene schakel in de ecologische verbinding langs het spoor. Op deze vijvers en het direct aangrenzende groen is dan ook de bestemming Groen gelegd met een dubbelbestemming ecologische verbindingzone.

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

Het Westerpark vormt de ruggengraat van bomen en heeft als functie voor het groen om zijn relatie met de omgeving te versterken.

4.5 Uitgangspunten verkeer en vervoer

Het gemeentelijke beleid op het gebied van verkeer is vastgesteld in het nieuwe Tilburgse Verkeers- en Vervoersplan (TVVP). Hierin zijn de belangrijkste gebiedsontsluitingswegen aangewezen als 50 km/h gebied.

De overige straten in het plangebied zijn aangewezen als 30 km/h gebied.

5 Juridische regelgeving

5.1 Algemeen

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

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

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

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

5.2 Indeling van de regels

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 regels

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

5.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de 'Bestemmingsregels'. In dit hoofdstuk komen de verschillende bestemmingen met bijbehorende bouwregels en gebruiksregels 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:

1. Bedrijf-Binnenwijken;
2. Bedrijf-Nuts;
3. Centrum;
4. Gemengd-2;

5. Groen;
6. Kantoor;
7. Maatschappelijk;
8. Natuur;
9. Sport;
10. Verkeer-Hoofdwegen;
11. Verkeer-Railverkeer;
12. Verkeer-Verblijf;
13. Wonen;
14. Wonen-Gestapeld;

Daarnaast zijn de volgende dubbelbestemmingen opgenomen:

15. Externe veiligheidscontour;
16. Geluidzone;
17. Leiding-Gas;
18. Verwachtingsgebied Archeologische Waarden.

Bouwregels

De bouwregels 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 bouwregels wordt verwezen naar paragraaf 5.4 'Ruimtelijke beheer'. Er wordt hierbij een onderscheid gemaakt in bouwregels voor (hoofd)gebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, bouwwerken van algemeen nut en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Nadere eisen en ontheffingen

Per bestemming heeft het college de bevoegdheid om met in achtneming van de daarvoor geldende procedures nadere eisen aan bouwplannen te stellen of ontheffing van de bouwregels te verlenen. De hiervoor geldende procedures worden in artikel 30.1 respectievelijk artikel 30.1 beschreven. Voor het verlenen van ontheffingen gelden steeds een aantal voorwaarden. Deze worden in het betreffende lid opgesomd.

Specifieke gebruiksregels

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

Wijzigingsbevoegdheid

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

5.2.3 Algemene regels

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

Algemene juridische en stedenbouwkundige regels

Artikel 23 bevat algemene anti-dubbeltelregels ter voorkoming van onbedoeld gebruik van de regels. Artikel 24 bevat een aantal algemene stedenbouwkundige regels 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.

Algemene ontheffingsbevoegdheid

Een algemene ontheffingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders in artikel 26 met betrekking tot geringe afwijkingen van de regels van het plan (maten, geringe afwijkingen van het bestemmingsvlak, utiliteitsvoorzieningen (kleiner dan 50 m²), geringe afwijking van de toegelaten milieucategorie van bedrijfsactiviteiten, toelaten van zorg en dienstverlening in plaats van detailhandel, beroep aan huis, kantoorvestiging in grote woonpanden, uitbreiding horeca 3

inrichtingen, vuurwerk, etc).

Algemene wijzigingsbevoegdheid

Een algemene wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders in artikel 27 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 28 bevoegd om een aantal algemene nadere eisen te stellen. Ook hiervoor gelden de procedureregels van artikel 30.1.

Algemene aanlegvergunningen

Algemene regels in artikel 29 over het toelaten van werkzaamheden waarvoor een aanlegvergunning vereist is. (werkzaamheden nabij waardevolle bomen, binnen ecologische verbindingzones)

Procedureregels

In artikel 30 worden de procedureregels bij het gebruik maken van ontheffingbevoegdheden, wijzigingsbevoegdheden en de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen gegeven.

5.2.4 Overgangsrecht en slotregel

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

5.3 Functionele beheer

5.3.1 Detailhandel

Het uitgangspunt van het gemeentelijke detailhandelsbeleid (nota Ruimte voor Detailhandel, 2002; voortgangsrapportage detailhandel 2007) is een bijdrage te leveren aan versterking en verbreding van de detailhandel in de buurten, in de wijken, in de dorpen, in de binnenstad en in de werkgebieden teneinde de werkgelegenheid te versterken en de inwoners van stad en regio een winkelaanbod te bieden dat past bij de status van Tilburg als zesde stad van het land.

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

Voor het plangebied is dit als volgt uitgewerkt:

- buurtwinkelcentrum Bernardusplein;
- winkelstrips aan de Brunostraat en de Thomas van Aquinostraat;
- wijkwinkelcentrum Westermarkt.

5.3.2 Horeca

Binnen het gemeentelijke geïntegreerd horecabeleid worden aan de ene kant drie typen horecavoorzieningen onderscheiden (horeca 1, 2 of 3) 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 ontheffingsmogelijkheden 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:

- de 'lijnstructuur horeca' (plankaart B) beperkt zich in het plangebied tot de Ringbaan-West, de Reitse Hoevenstraat, de Reuckertbaan, de Lage Witsiebaan ten westen van de Statenlaan, Westerpark ten westen van de Statenlaan, de Statenlaan, de Wandelboslaan en de Taxandriebaan;
- als woongebied wordt beschouwd de bestemmingen 'W', voor zover deze niet is gelegen aan de hiervoor benoemde wegen gelegen aan de lijnstructuur horeca;
- 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 ontheffingsmogelijkheid 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 ontheffingsbevoegdheid voor het toelaten van nieuwe horeca 1 of 2 vestigingen de navolgende criteria in de afwegingen te worden betrokken:

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

5.3.3 Kantoren

Het gemeentelijk kantorenbeleid is vastgelegd in de nota 'Ruimte voor kantoren' (zie ook hoofdstuk 3 Gemeentelijk beleid). In het plangebied komen geen nieuw te ontwikkelen kantorenlocaties voor. De aanwezige kantoorfunctie is nader op de plankaart aangeduid binnen een andere bestemming door middel van een grijsint en een perceelsgerichte bestemming (k).

Kleinschalige kantoorontwikkelingen (tot 250m² b.v.o. per functionele eenheid met een maximum van 700m² b.v.o. per bestemmingsvlak) zijn binnen de bestemmingen 'C', 'G-I' en 'G-II' (kleinschalig) zonder meer toegestaan.

Voor de kleinschalige kantoorontwikkelingen is bovendien het beleid met betrekking tot grote (woon)panden van toepassing. Daarin zijn straten aangegeven waarlangs volledige onttrekking van grote woonpanden aan de woonbestemming ten behoeve van kantoren mogelijk is. Dit kan betreffen grote woonpanden met een bruto vloeroppervlakte van meer dan 300m² tot maximaal 700 m² b.v.o. In het onderhavige plangebied betreft het de Ringbaan-West. Binnen de van toepassing zijnde bestemmingen is hiervoor een ontheffingsmogelijkheid in de regels 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

5.3.4 Bedrijven

- Locaties opgenomen in de 'Atlas binnenwijkse bedrijventerreinen' hebben de bestemming 'Binnenwijken bedrijventerrein' gekregen.
- De overige, verspreide bedrijvigheid wordt in beginsel positief bestemd, hetzij als onderdeel van de bestemming Gemengde of Centrumdoeleinden, hetzij als afwijkende functie binnen de bestemming Woondoeleinden (als perceelsgerichte bestemming bovenop de gebiedsbestemming).

Vestiging c.q. uitbreiding van (nieuwe) bedrijven is binnen de daarvoor aangewezen bestemmingen slechts toelaatbaar tot de daarvoor aangegeven milieucategorie welke blijkt uit de bestemmingsomschrijving. In Bijlage 11 is het zogenaamde Register bedrijven binnen het plangebied met toelichting toegevoegd die onderdeel uitmaakt van de bestemmingsplanregels. 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 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 ontheffing te verlenen van de categorie indeling van bedrijven tot ten hoogste één hogere categorie dan in de regels voor de betreffende locatie is opgenomen mits dit uit milieutechnisch oogpunt mogelijk is. De plansystematiek maakt het mogelijk om op slagvaardige wijze in te spelen op ontwikkelingsmogelijkheden.

5.3.5 Voorzieningen

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

5.3.6 Wonen

Wonen is de hoofdfunctie van het gebied. In principe moeten andere functies zich daar naar voegen. De woonfunctie is geconserveerd binnen de bestemmingsvlakken 'W', 'W-S' en de aanduiding 'w'. De woonfunctie wordt ook toegestaan binnen de bestemmingen de bestemmingsvlakken 'C' en 'G-I' en 'G-II'.

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

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

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

Mantelzorg

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

woonfunctie. Onder een afhankelijke woonruimte wordt hierbij een (aangebouwd) bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is verstaan.

5.3.7 Verkeersbestemmingen

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

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.

5.3.8 Structureel groen en water

Het beleid met betrekking tot openbaar groen is neergelegd in het groenstructuurplan. Tevens is van toepassing het Streekplan Noord-Brabant en de 'Streekplanuitwerking Stadsregio Tilburg'. Grootchalige groenvoorzieningen zoals parken en groenvoorzieningen zijn ondergebracht onder de bestemmingen 'Recreatie' en 'Groen'. Het beleid met betrekking tot openbaar groen is neergelegd in het Groenstructuurplan. Tevens is van toepassing het Streekplan Noord-Brabant, de Streekplanuitwerking Stadsregio Tilburg, **de provinciale natuurgebiedsplannen en de Kadernota Groene Maat**.

Kleinere groenvoorzieningen worden tot de verkeersbestemmingen gerekend.

Ecologisch relevante gebieden krijgen de bestemming 'Natuur'. Ter bescherming van deze gebieden is in de regels een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van bepaalde werken en/of werkzaamheden.

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

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

- 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.;
- zeer incidenteel gebruik van sportcomplexen (zowel binnen als buiten) voor besloten feestactiviteiten in verenigingsverband (bijv. een toernooi met feesttent, levende muziek c.s.);
- gebruik van particulier terrein t.b.v. evenementen (muziekfestival, zeskamp, occasionshow, e.d.) zoals 'Udenhout onder zeil';
- incidenteel gebruik van sportcomplexen, groenvoorzieningen, sporthallen, e.d. t.b.v. evenementen zoals rommelmarkten, antiekbeurzen, huishoudbeurzen, computerbeurzen, tentoonstellingen, bedrijvencontactdagen e.d.

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

het onder b bedoelde gebruik is ontheffing mogelijk op grond van artikel 11.5.3. Het onder c bedoelde gebruik is d.m.v. een algemene ontheffing mogelijk gemaakt in artikel 26.10. Het onder d. bedoelde incidentele gebruik is opgenomen in de bestemmingen 'Recreatie', 'Sport' en 'Groen' in de aanduiding 'recreatie en sport'.

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

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 bouwregels 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 Plankaart A. Structuurbeeld plansystematiek), onderverdeeld in:
 1. linten van de 1e orde;
 2. linten van de 2e orde;
- b. hoofdstructuur nieuwe gebieden (zie Bijlage Plankaart A. Structuurbeeld plansystematiek) ;
- 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 hoogteregels 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 regels 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 hoogteregels afgeweken en 'op maat' bestemd. Dit zelfde geldt voor de goothoogte in de achtergevelrooilijn. Wanneer de systematiek voor de goothoogte in de voor- en achtergevelrooilijn resulteert in verschillende hoogten, wordt de laagste goothoogte op de plankaart aangegeven. Middels een ontheffing 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, ontheffing 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.

5.4.5 Ontheffing afwijkende bouwhoogte

Een ontheffingsmogelijkheid voor een hogere bouwhoogte is mogelijk voor specifieke constructies, bouwwerken geen gebouw zijnde, schoorstenen, minaretten, windmolens e.d. (zie 26.3).

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 begrenzig van het hoofdbebouwingsvlak bepaald door de helft van de straal van de ingeschreven cirkel binnen de voorgevelrooilijnen in het betreffende bouwblok. Indien sprake is van een bouwstrook is de bouwdiepte bepaald middels de helft van de diepte van de bouwstrook dat gelegen is achter de voorgevelrooilijn. In beide gevallen wordt als maximum gehanteerd een diepte van 12 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 Ontheffing voor overschrijding van de achtergevelrooilijn

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

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

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

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

5.4.8 Regeling bijgebouwen

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

Bij woningen:

1. oppervlakte:
 - a. 20 m² indien bebouwd erf kleiner is dan 50 m²;
 - b. 40% van bebouwd erf met maximum van 60 m² bij bebouwd erf tussen de 50 m² en 500 m²;
 - c. 80 m² bij bebouwd erf tussen de 500m² en 100m²;
 - 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 ontheffing is ten behoeve van mantelzorg een grotere oppervlakte mogelijk.

Bij dienstwoningen:

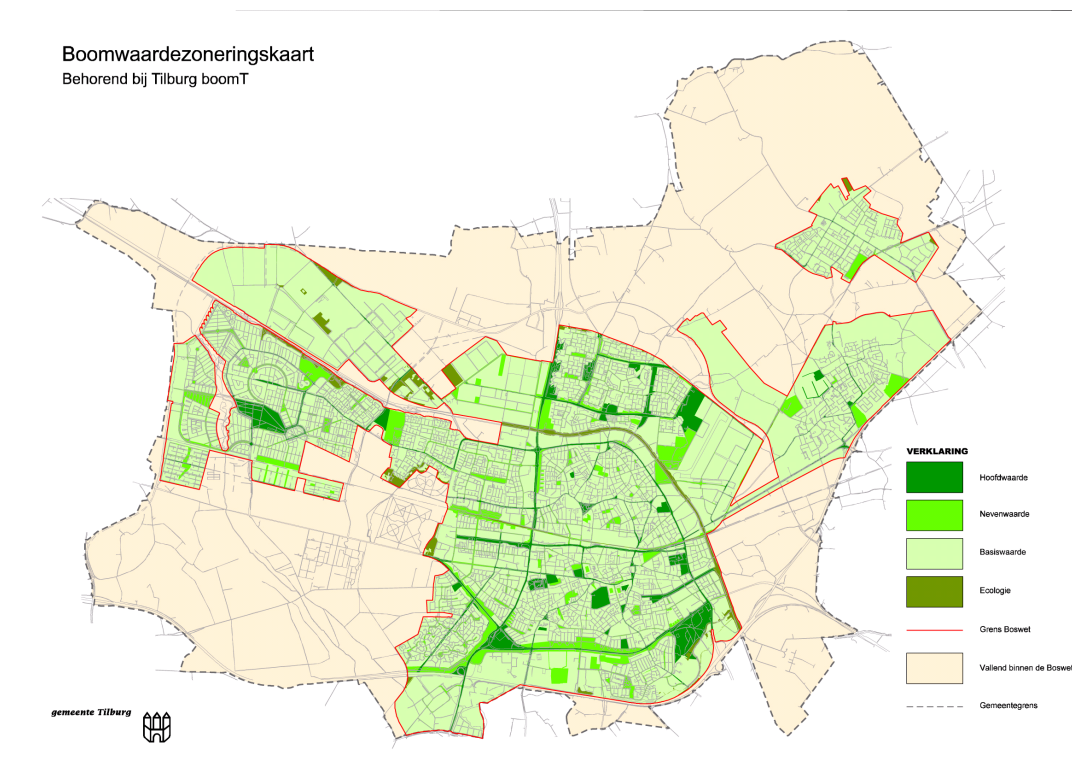
1. oppervlakte: maximaal 40% van het bebouwd erf met een maximum van 60 m²;
2. Bouwhoogte: max 3 m bij plat dak, bij schuin dak goothoogte max 3 m en bouwhoogte max 4,5 m.

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 *hoofdwaaarde*, *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.



Boomwaarde zoneringskaart.

Openbare bomen die in een zone met een hoofdwaaarde staan hebben een structuurbepalend karakter voor heel Tilburg en/of de stadsdelen en nemen een belangrijke plaats in in het stedelijk netwerk (qua karakter, identiteit en herkenningspunt). Het zijn bomen van stedelijk belang waar meer waarde aan wordt toegekend dan aan een 'normale' stadsboom. De openbare bomen met een hoofdwaaarde krijgen alle kans om uit te groeien tot een duurzame en kwalitatief hoge bomenstructuur (maximale grootte moet bereikt kunnen worden/volgroeid). Boombehoud is het uitgangspunt. Het beheer, behoud en stedenbouwkundige projecten dienen hierop te worden

afgestemd. Tevens is het uitgangspunt dat de boom in principe belangrijker is dan kabels, leidingen en overige infrastructuur. Indien mogelijk dienen kabels en leidingen te worden verlegd als deze in de weg liggen (zowel in huidige als nieuwe situaties). Op deze manier kan de boom behouden blijven. Vanwege de hoge waarde die wordt toegekend aan bomen die een hoofdwaarde hebben, vallen deze bomen altijd onder de bomenverordening. Dit houdt in dat voor openbare bomen met een hoofdwaarde *altijd* (ongeacht hun stamomtrek) een kapvergunning dient te worden aangevraagd. Of een boom waarvoor een kapvergunning is aangevraagd ook daadwerkelijk gekapt mag worden, wordt vervolgens beoordeeld door de toetsers 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 de bestemmingsplannen worden, indien voorkomend, twee soorten bomen beschermd:

Openbare en particuliere monumentale bomen van de "Gemeentelijke Lijst van Monumentale Bomen Tilburg" worden afzonderlijk aangeduid als "monumentale boom";

Bomen met een hoofdwaarde worden tenslotte afzonderlijk aangeduid als "beeldbepalende boom".

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

5.5 Ontheffingen, wijzigingsbevoegdheden en algemene regels

Ten slotte worden per bestemming verschillende ontheffingen en wijzigingsbevoegdheden gegeven die betrekking hebben op het ruimtelijk beheer. Deze komen eveneens terug in de Algemene regels.

6 Cultuurhistorische paragraaf en Welstand

6.1 Inleiding

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

uitgewerkt:

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

Al naar hun belang en de beschikbare informatie worden deze aspecten nader belicht. Tevens wordt

aangegeven welke aspecten onder enige vorm van beschermende wet- en regelgeving vallen.

Naar aanleiding van de herziening van alle 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 Hoge Mart tot Stobbek. Tilburg, 't Zand. 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.

Naar aanleiding van de herziening van het beheerbestemmingsplan Zand 2008 (verder plangebied genoemd) is door Fontys-BILAN in 2007 een cultuurhistorisch en archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is deel van een reeks onderzoeken die kadert in de globale herziening van de beheersbestemmingsplannen van de gemeente. In de volgende paragraaf wordt volstaan met een globale beschrijving. Voor gedetailleerde informatie wordt verwezen naar het desbetreffende rapport van BILAN.

6.2 Historische geografie en ontwikkeling

Het plangebied bevindt zich op het westelijke deel van de hoge gronden waarop de verschillende nederzettingen van Tilburg lagen. Verder naar het westen lagen de woeste gronden van Het Groot Goor (het Grote Moeras). Evenwijdig aan de oostgrens en langs de nederzetting de Hoeven liep de beek Zoe of Sloprijt die ontsprong nabij het gehucht 't Zand in het westen van het plangebied. Langs de zuidgrens stroomde De Werft die naar het westen stroomde. Het westelijke deel van het plangebied bleef tot ver in de negentiende eeuw onontgonnen en werd toen pas beplant met naaldbossen.

Het oostelijke deel van het plangebied maakte deel uit van de akkers rond de nederzettingen De Hoeven en Hasselt. Hasselt is waarschijnlijk een zeer oude nederzetting (vroege Middeleeuwen of eerder). De nederzetting De Hoeven (vermeld 1316) lag langs de Reitse Hoevenstraat. Belangrijkste gebouw in De Hoeven was de tiendschuur van de abdij van Tongerlo, beter bekend als Tongerlose Hoef. Tussen Hasselt en De Hoeven lag het gebied Die Tetenbraek dat pas in de veertiende eeuw werd ontgonnen. Overigens zijn er aanwijzingen dat langs de westgrens van het plangebied al eerder sprake is geweest van bewoning gezien de vondst van een urn uit de ijzertijd.

In het zuiden van De Hoeven lagen Bokhamer en Herstal die beide aan het begin van de vijftiende eeuw werden vermeld. In het westen, op de rand van de ontginningen en de overgang naar de woeste gronden, lag het gehucht 't Zand of 't Sant. Het vormde de meest westelijke bewoning van het toenmalige Tilburg.

De belangrijkste infrastructuur werd gevormd door de Reitse Hoevenstraat (De Hoeven) die evenwijdig aan de oostgrens van het plangebied loopt. Langs de weg lagen niet alleen De Hoeven, Bokhamer en Herstal maar ook de herdgang De Reit. De weg kwam uit bij op het driehoekige plein van Hasselt. Vanaf dit plein liep een groot aantal wegen in alle windrichtingen. De belangrijkste was de Hasseltstraat naar de nederzetting Veldhoven ten zuidoosten van Hasselt. Naar het noordoosten liep de route richting Dongen. De Langestraat ging vanaf Hasselt naar het westen en liep verder over het woeste gronden.

Tot ver in de twintigste eeuw bleef het alleen het oostelijke deel van het plangebied een overwegend agrarisch gebied met bebouwing voornamelijk langs de Reitse Hoevenstraat. In het westen werden vanaf de negentiende eeuw naaldbossen aangeplant op de heidegronden.

Na de Tweede Wereldoorlog onderging het een gebied een grote verandering met de aanleg van de woonwijk 't Zand en de uitvoering van het uitbreidingsplan Hasselt. Daarbij ging de oude structuur van het gebied geheel verloren en verdwenen ook de oude gehuchten en nederzettingen. Alleen van Bokhamer-Herstal, De Hoeven en Hasselt zijn restanten bewaard gebleven.

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.

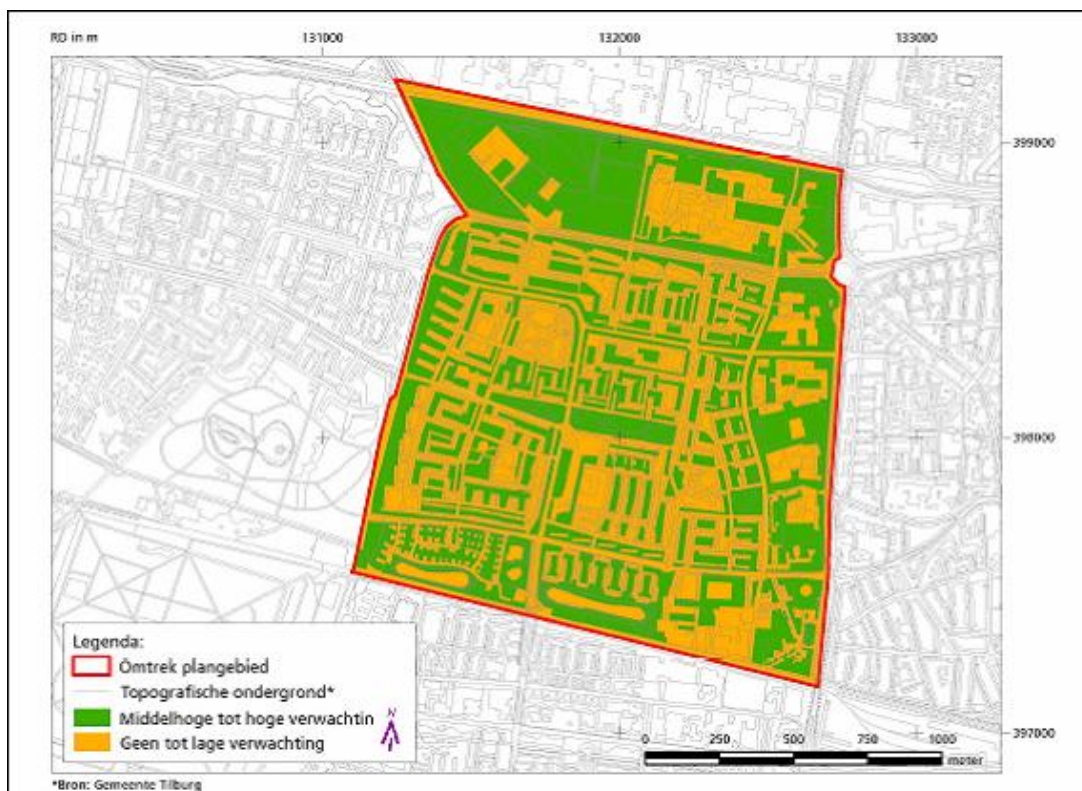
6.4 Verwachtingswaarde

Het plangebied heeft op de Archeologische Waarschuwingskaart van Tilburg (ARWATI), vanwege de ligging op een relatief hooggelegen dekzandrug, deels een hoge archeologische verwachtingswaarde. Het betreft het oostelijke deel waar zich ook de nederzettingen bevonden. Het lager gelegen gebied in het westen heeft evenals het gebied tussen 't Sant en De Hoeven 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 nederzettingsspatronen uit diverse perioden. Op deze manier werd uitspraak gedaan over locaties die gunstig kunnen zijn geweest voor (pre)historische bewoning.

Net als andere stadsdelen van Tilburg voldoet het plangebied aan een aantal historisch-landschappelijke criteria dat kansen biedt aan vroege bewoning of deze althans doet vermoeden. Het gaat hierbij om elementen zoals de nabijheid van water, de afwisseling van 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 de wijk 't Zand en de uitvoering van het uitbreidingsplan Hasselt 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 figuur 1 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).



6.4.1 Richtlijnen en voorwaarden

De resultaten van het archeologisch inventariserend bureauonderzoek met inbegrip van de indicatieve periodenkaart van het plangebied, vormen, in combinatie met de vigerende verwachtingskaart(en) en de bekende archeologische waarnemingen, de basis voor advisering en toetsing betreffende archeologische waarden en eventueel vooronderzoek bij ruimtelijke ontwikkelingen en met name ontheffings- 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.

Voor gronden met een (middel)hoge archeologische verwachting geldt een advies- en/of onderzoeksplicht inzake archeologie. In onderhavig bestemmingsplan is dit geregeld middels de dubbelbestemming 'Verwachtingsgebied archeologische waarden', waarin een aanlegvergunningstelsel is opgenomen.

6.5 Cultuurhistorisch waardevolle objecten en structuren

6.5.1 Objecten

In het plangebied bevinden zich op grond van de Monumentenwet 1988 of de gemeentelijke monumentenverordening een aantal beschermde monumenten.

De bebouwing uit de periode 1850 – 1940 is geïnventariseerd in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP). Deze bebouwing heeft geen formeel beschermde status maar komt wel voor op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant en wordt daar ook als waardevol beschouwd. In het plangebied bevindt zich een aantal MIPpanden.

Voor de architectuur en stedenbouw uit de periode na de Tweede Wereldoorlog dient onderzoek uit 2005 als basis.

De volgende waardevolle en/of kenmerkende objecten⁴ bevinden zich in het plangebied:

Rijksmonumenten:

- Hasseltplein 7, 37, 38, 39, 40, 44.
- Reitse Hoevenstraat 30-30a, 32, 36 t/m 66, 129 (met bijgebouwen op perceel AC01888).
- Bokhamerstraat 13, 33, 42, 43, 44, 51.

Gemeentelijke monumenten;

- Bokhamerstraat 25, 27, 35, 37, 40, 45, 47, 49, 53.

MIP-panden:

- Hasseltplein 9 t/m 15, 32, 34, 36.
- Dr. Ahausstraat 640-650, 654, 656-658.
- Schiphollaan 30.

Architectuur en stedenbouw 1940-1970:

- Redemptoristenstraat, Predikherenlaan: portiek- en galerijflats met garages.
- Karmelietenstraat 45: wijkgebouw voor Zuid-Molukkers5.
- Lage Witsiebaan 91: Sint-Lucaskerk
- Beneluxlaan 74: vm H. Pastoor van Arskerk.
- Dr Deelenlaan 5; Tweesteden Ziekenhuis.

6.5.2 Structuren

Uit het BILAN-rapport 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 de wijk 't Zand 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:

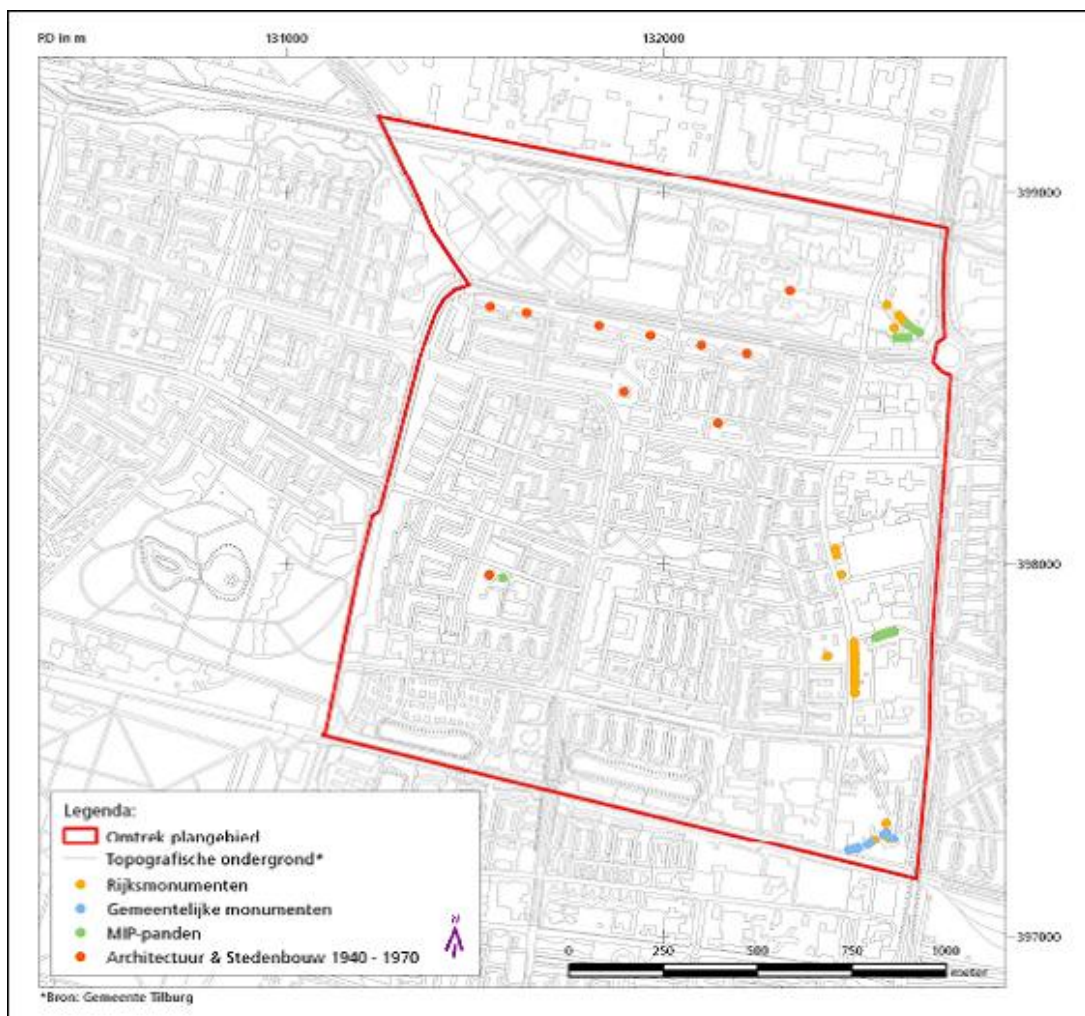
- Reitse Hoevenstraat – Bokhamerstraat – Hasseltplein;

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

- Het hiërarchische stratenpatroon bestaande uit een samenhangend netwerk aan stedelijke hoofdroutes (Rueckertbaan, Taxandriebaan) en wijkontsluitingen (Lage Witsiebaan, Baden Powellaan/Westerpark, Wandelboslaan, Postelse Hoeflaan en Statenlaan);
- Vijf landmarks als beëindiging van belangrijke zichtassen, als begrenzing van de wijk of als markering van het wijkcentrum: het Tweedesteden Ziekenhuis aan de Rueckertbaan en de flats aan de Salesianenstraat, de Postelse Hoeflaan en het winkelcentrum;
- Het langgerekte Westerpark;
- De groene zoom met middelhoogbouw langs de stedelijke hoofdroutes.

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant bevinden zich in het gebied de volgende historisch geografisch waardevolle vlakken en lijnen:

- Hasseltplein: laatste restant van de herdgang Hasselt;
- Woonwijk Cornelius Wittestraat; groep van 44 Maycrete-noodwoningen;
- Spoorlijn Tilburg-Breda;
- Ringbaan West.



6.5.3 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.

6.6 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 woningbouw en 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 Register bedrijven binnen het plangebied.

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

- Met name binnen de bestemming 'Wonen' (W/WS) wordt de milieucategorie 1 inpasbaar geacht voor de uitvoering van beroepsmatige activiteiten aan huis. Binnen artikel 1 (begripsregels) van de voorschriften zijn de voorwaarden opgenomen waaraan de beroepsuitoefening moet voldoen;
- Voor de bestemming 'Bedrijf-Binnenwijken' is de maximaal toelaatbare milieucategorie afhankelijk van de afstand tot gevoelige objecten (zoals woningen);
- Voor de bestemming 'Gemengd 2' is maximaal milieucategorie 2 toegestaan.
- Voor de bestemming 'Centrum' is maximaal milieucategorie 2 toegestaan.

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

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

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

Voor alle bestemmingen bestaat de mogelijkheid om één categorie hoger toe te staan door middel van een ontheffingsprocedure 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.

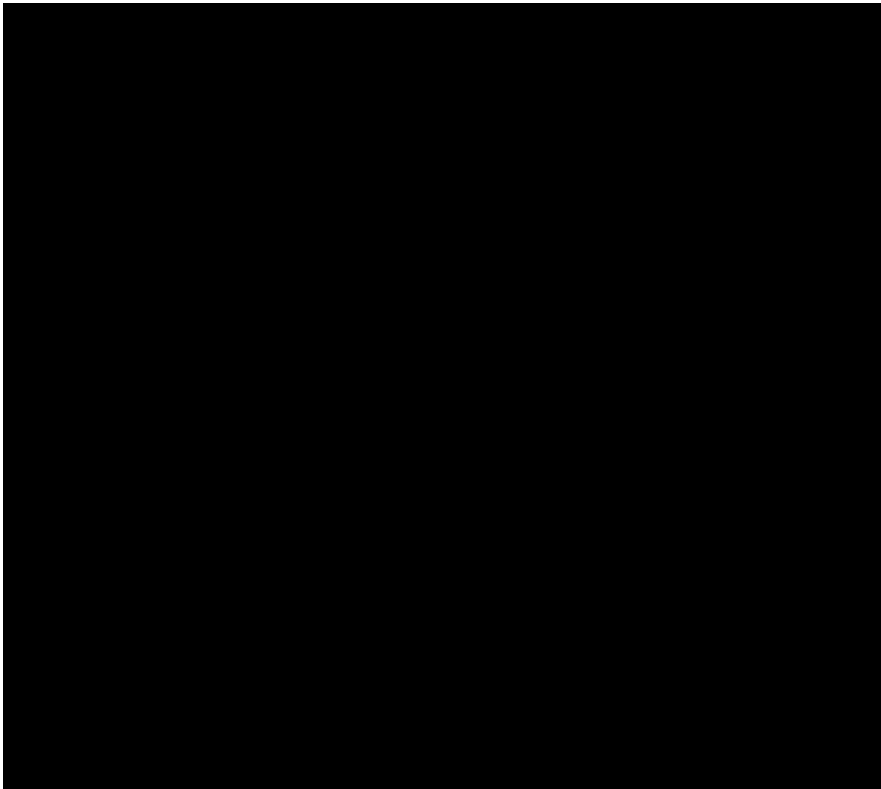
Inrichtingen welke onder het Bevi vallen hebben een plaatsgebonden risicocontour en een invloedsgebied (het groepsrisico). Hieronder wordt dit nader toegelicht.

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 een $PR10^{-6}$ /jaar contour, kunnen mogelijk saneringsacties ontstaan. Ook voor beperkt kwetsbare objecten geldt de $PR10^{-6}$ /jaar contour als richtlijn. Dit betekent dat geen nieuwe beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour opgericht mogen worden.

7.3.3 Groepsrisico

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



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.

7.3.4 Inrichtingen

In de bijlage is een bedrijvenlijst opgenomen met een overzicht van alle bedrijven binnen het plangebied Zand. Bij een aantal van deze bedrijven is sprake van een risicocontour. Hieronder zal ingegaan worden op de omvang van deze risicocontouren 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. Buiten het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig met een risicocontour die van invloed is op het plangebied.

- LPG-tankstation Total

Aan de Ringbaan-west 7 bevindt zich een brandstofverkooppunten met opslag en verkoop van

LPG. De handel in LPG brengt risico's met zich mee. Binnen het plaatsgebonden risico dat een cirkel kent van 35m (doorzet LPG wordt nl. gelimiteerd tot 1000 m³) rond het vulpunt en 25 m rond de ondergrondse LPG opslag en 15 m. rondom de afleverzuil. Hier zijn bebouwingsmogelijkheden van (beperkt) kwetsbare objecten (waaronder woningen, ziekenhuizen etc.) niet toegestaan. Met het opnemen van deze PR contouren worden de afstanden opgenomen zoals vermeld in de regeling externe veiligheid van na 2010 (nadat door de branche maatregelen zijn doorgevoerd zoals vastgelegd in het convenant LPG-autogas van juni 2005).

Binnen het invloedsgebied dat zich bevindt binnen 150m uit het vulpunt is de hoogte van het groepsrisico afhankelijk van het aantal personen dat in dit gebied aanwezig is. Binnen 150 m van het vulpunt van het LPG station Ringbaan-west 7 zijn diverse gebouwen aanwezig waar grote aantallen personen aanwezig zijn. Om te voorkomen dat er bij een eventuele calamiteit het groeprisico niet toe neemt is de huidige bebouwing in het bestemmingsplan vastgelegd en zijn uitbreidingen hier niet toegestaan. Door dit te doen neemt het aantal aanwezige personen binnen het invloedsgebied door bouwinitiatieven niet verder toe.

- Koopjeshal

In deze inrichting aan de Bernard Loderstraat 37 wordt consumentenvuurwerk verkocht. Overeenkomstig het Vuurwerkbesluit dient een veiligheidsafstand van 8 m in acht gehouden te worden. Bij de Koopjeshal is de vuurwerkopslag zodanig geconstrueerd dat de risicocontour niet over de inrichtingsgrens valt. De risicocontour is daarom ook niet aangegeven op de plankaart.

- Evers Speelgoed

In deze inrichting aan de D.J. Jittastraat 6 wordt consumentenvuurwerk verkocht. Overeenkomstig het Vuurwerkbesluit dient een veiligheidsafstand van 8 m in acht gehouden te worden. Bij Evers Speelgoed is de vuurwerkopslag zodanig geconstrueerd dat de risicocontour niet over de inrichtingsgrens valt. De risicocontour is daarom ook niet aangegeven op de plankaart.

7.3.5 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;
- II. het verlenen van ontheffing van een geldend bestemmingsplan;
- III. de wijziging van een bestemmingsplan.

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

Op de plankaart is (indien voorkomend) ter plaatse van de bestaande verkoopruimten en opslagen van consumentenvuurwerk de aanduiding 'vuurwerkverkoop punt' opgenomen. Burgemeester en wethouders kunnen voor nieuw te vestigen verkoopruimten en opslagen van consumentenvuurwerk en ten behoeve van het uitbreiden, verbouwen en/of verplaatsen van bestaande

(buffer)bewaarplaatsen onder voorwaarden ontheffing verlenen van het bestemmingsplan. Bij nieuwvestiging van vuurwerkverkoopplaatsen 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.

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.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

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

Vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor

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

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het Wilhelminakanaal

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

7.3.7 Hoge druk aardgasleidingen

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

Leidingnummer	Diam	Druk (bar)	Diepteligging (m)	Wanddikte (mm)
Z-520-01	12 inch	23	0,9	6,5

Ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan is het Rijk bezig met nieuwe wet- en regelgeving omtrent hogedruk aardgasleidingen. In de nieuwe wetgeving zal een plaatsgebonden risicocontour (PR-contour) en groepsrisico moeten worden berekend.

De PR-contour is voor onderhavige aardgastransportleiding berekend op 0 m. Echter er dient altijd een bebouwingsvrije zone van 4 m aangehouden te worden ten opzichte van het hart van een aardgasleiding.

Het groepsrisico is op het moment van opstellen van dit bestemmingsplan nog niet berekend. Wel is bekend dat er een invloedsgebied is van 140 m ten opzichte van de leiding. Binnen dit gebied zal de bevolkingssituatie moeten worden geïnventariseerd om het groepsrisico te kunnen berekenen. Indien in de toekomst binnen deze 140 m nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden moet dit worden verantwoord.

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 regels ter voorkoming en bestrijding van geluidshinder door onder meer industrie, wegverkeer en spoorwegverkeer. Het stelsel is gericht op het voorkomen van nieuwe geluidgehinderden.

Wegverkeers- en railverkeerslawaaï

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.

Industrielawaaï

Binnen het bestemmingsplangebied bevinden zich geen gezonede industrieterreinen. Ook de nieuwe vestiging van inrichtingen zoals bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningbesluit (IVB) is in de planvoorschriften uitgesloten.

Binnen het bestemmingsplan Kraaiven, dat ten noorden van het plangebied ligt, is een gezonede industrieterrein opgenomen. Deze zone is vastgesteld door de provincie Noord-Brabant en is goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 26 februari 1992 (nr. 001719). De 50 dB-contour van dit industrieterrein is op de plankaart aangegeven.

7.5 Lucht

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005. Deze is op 5 augustus in werking getreden met terugwerkende kracht tot 4 mei 2005. Met het besluit heeft Nederland de Europese kaderrichtlijn (1996/62/EG), de eerste dochterrichtlijn (1999/30/EG) en de tweede dochterrichtlijn (2000/69/EG) geïmplementeerd in nationale wetgeving.

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

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

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

Het onderhavig plan is conserverend van aard; er vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats. Door het vaststellen van het plan zullen de prognoses voor de verkeersintensiteiten niet veranderen. Er kan dan ook vanuit worden gegaan dat de luchtkwaliteit van het plangebied niet achteruit zal gaan. Doordat er geen verslechtering optreedt van de luchtkwaliteit wordt voldaan aan artikel 7, lid 3, sub a van het Besluit Luchtkwaliteit.

7.6 Geur

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

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

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

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

Binnen het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig, welke een geurcontour hebben. Ook buiten het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig met een geurcontour welke invloed uitoefent op het plangebied.

7.7 Bodem

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

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

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

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 duurzaamheidprincipes mede leidend zullen zijn. Dergelijke ontwikkelingen zullen niet plaatsvinden binnen de kaders van dit (beheer) bestemmingsplan. De principes van dit beleid gaan echter ook op voor bijvoorbeeld grootschalige renovatieprojecten of bij sloop en nieuwbouw binnen een in dit bestemmingsplan opgenomen hoofdbebouwingssvlak.

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

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

Duurzaam bouwen

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

7.9 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.

Grondgebonden woningen

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

Gestapelde woningen in minder dan vier woonlagen

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

Gestapelde woningen in meer dan vier woonlagen

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

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

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

7.10 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, zoals de Natura2000-gebieden. De Flora- en faunawet (2002) beschermt vrijwel alle in het wild voorkomende planten- en diersoorten (incl. de soorten, die genoemd worden in het Verdrag van Bern, de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn). 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 regels 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 (2008) is de bescherming van bomen binnen de bebouwde kom van de gemeente Tilburg vastgelegd.

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 Gebiedseigenschappen

Het plangebied is grotendeels gesitueerd in het stroomgebied Beneden Dommel en Zandleij, en behoort zowel kwalitatief als kwantitatief tot het beheergebied van het waterschap de Dommel. 't Zand is ongeveer 255 ha groot, en bestaat overwegend uit woongebied, met enkele utiliteitsgebouwen en een klein industriegebied.

Het terrein daalt geleidelijk vanaf de zuidzijde met een maaiveldhoogte van ongeveer 14,25 m + NAP, naar de noordzijde waar het maaiveld op ongeveer 13,35 m tot 13,75 m + NAP ligt.

8.1.2 Bodem en grondwater

Uit het globaal onderzoek *Beheerbestemmingsplannen Gemeente Tilburg*, GEOFOX, 23 oktober 2006, blijkt de bodemopbouw in het oostelijk deel te bestaan uit overwegend zand, met voorkomende sterk zandige leemlenzen, die dikker dan één m kunnen zijn. In de westelijke helft bestaat de grond eveneens overwegend uit zand maar met lagen bestaande uit sterk lemig matig fijn zand.

De maatgevende grondwaterstand varieert tussen 11,20 m + NAP aan de noordwestelijke zijde, tot 12,20 m + NAP aan de zuidoostelijke zijde. De gemiddelde grondwaterstanden fluctueren rond 10,50 m + NAP aan de noordwestelijke zijde en de rond 11,40 m + NAP in de zuidoostelijke hoek van het plangebied. Het grondwater stroomt globaal in noordwestelijke richting. Met maatgevende grondwaterstanden van ruim 1,0 m onder het maaiveld bij de verstedelijkte gebieden, is de ontwatering in de bestaande situatie voldoende.

8.1.3 Oppervlaktewater

In het zuidelijk deel van het plangebied zijn twee waterpartijen, welke weliswaar geen grondwaterhuishoudkundige functie hebben, maar wel grondwaterafhankelijk zijn: de vijvers Troelstrastraat en Vijverlaan. Het betreft twee voormalige open rioolbassins, die tegenwoordig uitsluitend een sierfunctie hebben. De gemeente beheert beide waterpartijen.

Het Wilhelminakanaal grenst aan het plangebied aan de noordzijde. Ter hoogte van het Wandelbos ligt een stuw in het kanaal waardoor ter hoogte van 't Zand een streefpeil van 12,55+ heerst. Tweede alarmfase hoog water treedt in bij 12,85+ en tweede alarmfase laag water treedt in bij 12,35+. Dit kanaal heeft een belangrijke transportfunctie en een beperkte waterhuishoudkundige functie. De bodem is niet volledig waterdicht, waardoor het, zij het in geringe mate, invloed heeft op het grondwater. Het waterschap De Dommel en Brabantse Delta beheren de waterkwaliteit; Rijkswaterstaat is de beheerder van de waterkwantiteit.

8.1.4 Riolering

In de bestaande situatie is voor een groot deel een gemengd rioolstelsel aanwezig binnen het plangebied. Binnen het stelsel is een overslagriool voor het gemengd stelsel aanwezig. Dit overslagriool start vanuit het aan de zuidzijde aangrenzende plangebied tot in 't Zand. Waar een ledigingsinstallatie het overslagriool leegpompt in het reguliere stelsel. In de noordwestelijke hoek van 't Zand is een klein drukrioolstelsel aanwezig. In de zuidwestelijke hoek is een ontvangstput gelegen voor een net buiten 't Zand liggend klein drukrioolstelsel.

Aan de zuidzijde is een groot parkeerterrein gelegen waarvan het regenwater is afgekoppeld. En aan de oostgrens in 't Zand is een woongebied voorzien van een duurzaam gescheiden stelsel met regenwater-infiltratievoorziening. Aan de noordwest zijde, binnen het plangebied is een bergingsvijver voor regenwater aanwezig. Al het afvalwater stroomt onder vrij verval af naar de zuiveringinstallatie Tilburg, in beheer van het waterschap De Dommel. Het plangebied is in de bestaande situatie volledig gerioleerd.

8.1.5 Functies

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

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

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

Uit de Keurkaarten van De Dommel en Brabantse Delta blijkt dat het op de noordgrens van het plangebied gelegen Wilhelminakanaal en de zone langs de Dongenseweg een *Keurbeschermingsgebied* is.

Tevens ligt er aan de westzijde, buiten de plangrens, het Wandelbos (park) dat als *Keurbeschermingsgebied* is aangegeven.

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 afkoppelen, infiltreren, bufferen en hergebruik van hemelwater prioriteit krijgt.

In het verleden is in dit plangebied al succesvol afgekoppeld.

Dr. Ahaushof met een oppervlakte van 1,4 ha is een goed voorbeeld van duurzaam waterbeheer. Dit gehele plan is afgekoppeld en het regenwater wordt in een centrale voorziening gebrogen en geïnfiltreerd in de bodem.

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

8.3 Watertoets

8.3.1 Beleidskader water

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

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

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

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

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

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

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

8.3.2 Proces

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

De waterparagraaf voor een beheerbestemmingsplan is omschrijvend.

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

Het plan is voorgelegd aan de waterbeheerder, waterschap De Dommel. Daarbij is de opzet van dit beheerbestemmingsplan toegelicht, en de opgestelde waterparagraaf voorgelegd. De Dommel 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 definitieve waterparagraaf en de plankaart.

De Dommel stemt voorlopig in met deze waterparagraaf. Dit alles en in het bijzonder hun voorlopig wateradvies, is verwoord in de brief van De Dommel met kenmerk U-08-01824, d.d. 7 februari 2008. De Dommel beroept zich op het overleg ex. artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, om haar definitieve wateradvies te formuleren, op basis van een oordeel over het voorontwerp bestemmingsplan.

9 Financiële paragraaf

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

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

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

Met betrekking tot de sanering van overlast gevende en ruimtelijk slecht passende 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 Vooroverleg

Er zijn reacties ingediend door de VROM, directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving (ROH) van de provincie, Waterschap de Dommel en Essent. VROM en Essent hadden geen opmerkingen. Enkele reacties van de overleginstanties zijn nog niet ontvangen maar zullen worden meegenomen in de ontwerpfasen. Het plan is, conform gemaakte afspraken met de provincie, niet aangeboden aan de Provinciale Planologische Commissie (PPC).

Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving Provincie

1. Directie verwijst naar algemene opmerkingen die bij eerdere plannen gemaakt zijn.
2. Sommige voorschriften (Natuur, Verkeer hoofdwegen+) staan niet op de legenda (kaart 7) en de bestemmingsaanduidingen "Kantoren" en "Bedrijf-nuts" ontbreken in de voorschriften. Omdat dit van wezenlijk belang is, is het nodig om dit beter af te stemmen.

Standpunt gemeente

1. Advies overgenomen.
2. Advies overgenomen. De plankaart en de regels zijn op elkaar afgestemd. Natuur is meegenomen in de legenda, kantoren is opgenomen in de voorschriften en Bedrijf-nuts is verwijderd uit de voorschriften en van de plankaart.

Waterschap De Dommel

1. In de voorschriften ontbreekt een voorschrift voor water. Verzocht wordt om een voorschrift voor water op te nemen.
2. In het plangebied zijn twee vijvers aanwezig binnen de bestemming Groen, waarbinnen de bestemming of medebestemming Water en Waterhuishoudkundige Voorzieningen ontbreekt. Verzocht wordt om onder de bestemmingen Groen, Maatschappelijk, Natuur, Sport, Verkeer-Hoofdwegen, Verkeer-Hoofdwegen+, Verkeer-Railverkeer en Verkeer-Verblijf de bestemming Water toe te voegen zodat er flexibeler kan worden omgegaan met duurzaam stedelijk water in het plangebied.
3. Verzocht wordt om onder artikel 23 Algemene Wijzigingsregels in de procedure op te nemen dat bij het nemen van een beslissing tot wijziging, die invloed hebben op de waterhuishouding, er advies van de waterbeheerder moet worden aangevraagd.

Standpunt gemeente

1. Advies overgenomen.
2. Advies overgenomen.
3. Advies deels overgenomen. In artikel 15.4.3 wordt in de vrijstellingsvoorwaarden opgenomen dat slechts vrijstelling kan worden verleend indien instemming is gegeven door de vaarwegbeheerder.

Essent

In dit bestemmingsplan is een ondergrondse 150kV hoogspanning transportverbinding aanwezig met een belemmerende strook van 2x3 meter. Deze verbinding is niet op de plankaart en in de voorschriften aangegeven.

Als netwerkbeheerder in de zin van artikel 11 van de Elektriciteitswet zijn wij onder andere verantwoordelijk voor de continuïteit van het transport van elektriciteit in (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 de 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 "Zand 2008" op te nemen en de verbinding op de plankaarten aan te geven.

Standpunt gemeente

Zoals in paragraaf 2.10 van de toelichting is opgenomen zijn de tracés van hoofdtransportleidingen/-kabels alleen op de plankaart aangegeven voor zover deze betrekking hebben op de bestemmingen waarop een bouwtitel rust. Binnen de bestemmingen V-V, V-H, V-H+ en V-N zijn in principe geen tracés van hoofdtransportleidingen/-kabels aangegeven, mede gelet op het openbaar karakter (eigendom) van het gebied en de hoeveelheid kabels/leidingen binnen deze bestemmingen. Alleen hoofdtransportleidingen/-kabels die in het kader van externe veiligheid van belang zijn, worden op de plankaart aangegeven. Omdat in dit geval de ondergrondse hoogspanningskabel niet van belang is voor in het kader van externe veiligheid, is deze niet opgenomen op de plankaart en in de regels.

10.1 Inspraak

Gedurende de inspraakronde zijn geen reacties ingediend.

10.2 Zienswijzen

Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn twee zienswijzen ingediend.

De zienswijzen zijn ingediend door:

1. N.V. Nederlandse Gasunie, per post ingekomen op 18 december 2008

1. Binnen het plangebied ligt een 12"/23 bar regionale aardgastransportleiding van ons bedrijf, die niet geheel tot aan de plangrens ingetekend. Verzocht wordt de leiding door te trekken tot aan de plangrens.
2. In hoofdstuk 7.3 "Externe veiligheid" onder paragraaf 7.3.7 "Hoge druk aardgasleidingen" van de toelichting wordt aangegeven dat na berekening de 10-6 contour (Plaatsgebonden Risico) van de onderhavige leiding op de leiding ligt. Anders gezegd; de PR bedraagt 0 meter. Tot enkele maanden gelden correspondeerde deze uitkomst met de door ons gehanteerde rekentool. Thans maken wij gebruik van een nog nauwkeuriger rekenmethodiek waar nu uit blijkt dat de ter plaatse van het plangebied gelegen leiding wel een PR overschrijding heeft. Deze overschrijding is door middel van een blauwe contour zichtbaar gemaakt op het bijgevoegde Geomedia kaartje. Gelet op dit feit, en de eventuele opmaak van een GroepsRisiko berekening verzoeken wij u op korte termijn contact op te nemen met onze tracébeheerder Dhr. G.G. Kavelaars.
3. Tevens wordt in dezelfde paragraaf naast de correct opgestelde tabel, ten aanzien van het GroepsRisiko (GR), verondersteld dat het invloedsgebied van de onderhavige leiding 200 meter ter weerszijde van de leiding bedraagt. Volgens het nieuw op handen zijnde beleid bedraagt de 1% letaliteitsgrens (inventarisatieafstand) van een 12" - 40 bar leiding 140 meter. Binnen deze afstand dienen eventuele nieuwe ontwikkelingen geïnventariseerd te worden ter verantwoording van het GroepsRisiko. Wij verzoeken u hierbij de genoemde afstand van 200 meter te wijzigen in 140 meter.

Standpunt gemeente

4. Advies overgenomen
5. Advies overgenomen. De PR overschrijding van de leiding is zowel op de plankaart als in hoofdstuk 7.3.7 van de toelichting weergegeven.
6. Advies overgenomen

Conclusie

De zienswijze is gegrond.

2. Van Dinther architectuur, namens [REDACTED], mondeling ingekomen op 2 januari 2009, schriftelijk gemotiveerd op 6 januari 2009

1. In het ontwerpbestemmingsplan is het bouwblok met de bestemming wonen op het adres Hieronymusstraat 34/36 verkleind ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Voor het

adres Hieronymusstraat 34 is overigens reeds een bouwvergunning 1^e fase verleend. Verzocht wordt om de grootte van het bouwblok terug te brengen conform het vigerende bestemmingsplan.

2. In het ontwerpbestemmingsplan is het bouwblok met de bestemming wonen op het adres Albertus Magnusstraat 52 verkleind ten opzichte van het vigerende plan, waarin een bouwvlakdiepte van 10 meter over de hele breedte van het perceel is opgenomen. Voor dit adres is overigens reeds een bouwvergunning aangevraagd.

Standpunt gemeente

1. Gezien de verleende vergunning eerste fase en de mogelijkheden binnen het vigerende bestemmingsplan zal het bouwvlak doorgetrokken worden tot de perceelgrens.
2. Ook in het nieuwe bestemmingsplan heeft het bouwvlak reeds een diepte van 10 meter.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond.