

BESTEMMINGSPLAN

Plansystematiek Tilburg 2016

TOELICHTING

Ontwerp:
Vastgesteld:
Onherroepelijk:

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 Inleiding	4
1.1 Postzegelplan aanleiding tot planontwikkeling	4
1.2 Beheerplan aanleiding tot planontwikkeling	4
1.3 Ontwikkelplan aanleiding tot planontwikkeling	4
1.4 Het plangebied	4
1.5 Voorgaande plannen	4
HOOFDSTUK 2 Beschrijving plangebied	5
2.1 Ruimtelijke structuur	5
2.2 Functionele structuur	5
2.3 Technische infrastructuur	5
HOOFDSTUK 3 Ruimtelijk beleidskader	6
3.1 Inleiding	6
3.2 Rijk en provincie	6
3.3 Rijk	6
3.4 Provincie	7
3.5 Gemeente	9
HOOFDSTUK 4 Thematische beleidskaders	14
4.1 Inleiding	14
4.2 Stedenbouwkundige aspecten en welstand	14
4.3 Archeologie, cultuurhistorie en monumentenzorg	15
4.4 Volkshuisvesting	15
4.5 Groen en speelruimte	15
4.6 Bedrijvigheid	18
4.7 Kantoren	19
4.8 Detailhandel	20
4.9 Horeca	23
4.10 Verkeer en parkeren	26
4.11 Overige onderwerpen	29
HOOFDSTUK 5 Milieuaspecten	31
5.1 Bodem	31
5.2 Natuur en Ecologie	31
HOOFDSTUK 6 Wateraspecten	32
HOOFDSTUK 7 Opzet planregels	33
7.1 Inleiding	33
7.2 Hoofdstuk 1 van de regels: Inleidende regels	33
7.3 Hoofdstuk 2 van de regels: Bestemmingsregels	35
7.4 Hoofdstuk 3 van de regels: Algemene regels	36
7.5 Hoofdstuk 4 van de regels: Overgangs- en slotregels	36
HOOFDSTUK 8 Uitvoerbaarheid	37
8.1 Uitvoerbaarheid	37
8.2 Uitvoerbaarheid postzegelplan	37
8.3 Handhaafbaarheid	37
HOOFDSTUK 9 Burgerparticipatie en overleg	38
9.1 Kennisgeving ex artikel 1.3.1 Bro	38
9.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	38
9.3 Burgerparticipatie	39
9.4 Zienswijzen	39

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Postzegelplan aanleiding tot planontwikkeling

Er is een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend voor de realisatie van invullen aan invullen te invullen. Het betreft het perceel sectie invullen, nr. invullen (omschrijving bouwplan)

Met deze toelichting wordt een basis gegeven voor de bestemmingsplanherziening waarmee medewerking kan worden verleend aan het initiatief. De toelichting geeft aan waarom de beoogde ontwikkeling past binnen de visie op het gebied. Er wordt nader ingegaan op de wijze waarop het initiatief aansluit op de plaatselijke situatie en het beleid dat de gemeente voorstaat. Tevens worden de (stedenbouwkundige) richtlijnen en randvoorwaarden welke aan de basis van de planontwikkeling hebben gestaan in de toelichting verwoord. De toelichting geeft ook de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken weer.

1.2 Beheerplan aanleiding tot planontwikkeling

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) geeft aan dat bestemmingsplannen eens in de tien jaar geactualiseerd moeten worden, met dien verstande dat plannen die op 1 juli 2008 vijf of meer jaren oud waren, uiterlijk op 1 juli 2013 herzien moeten zijn. Peildatum bij dit alles is steeds de vaststellingsdatum van het desbetreffende bestemmingsplan.

Het ten behoeve van het onderhavige plangebied opgestelde bestemmingsplan invullen naam oude plan is vastgesteld op invullen datum en derhalve aan een wettelijk voorgeschreven actualisering toe, hetgeen heeft geleid tot dit bestemmingsplan invullen naam nieuwe plan. De sinds genoemde datum tot stand gekomen (postzegel)herzieningen en projectbesluiten zijn meegenomen in de actualisering.

Of (afhankelijk van situatie)

Het bestemmingsplan invullen naam oude plan, vastgesteld op invullen datum, en het bestemmingsplan invullen naam oude plan, vastgesteld op invullen datum, worden samengevoegd tot één bestemmingsplan en vervangen door dit bestemmingsplan invullen naam nieuwe plan. De sinds genoemde datum tot stand gekomen (postzegel)herzieningen en buitenplanse afwijkingen (omgevingsvergunning op grond van 2.12 lid 1 Wabo), zijn meegenomen in de actualisering.

Alhoewel de termijn voor het de actualisatie van beide plannen nog niet verstreken is, wordt de actualisatie van beide plannen op dit moment naar voren gehaald. Een reden hiervoor is de implementatie van de 'Structuurvisie Linten in de Oude Stad', die is vastgesteld door de gemeenteraad op 9 september 2013.

1.3 Ontwikkelplan aanleiding tot planontwikkeling

Hier op het specifieke plan toegesneden tekst inzake aanleiding tot planontwikkeling invoegen.

1.4 Het plangebied

Het plangebied omvat invullen en wordt globaal begrensd door invullen in het noorden, invullen in het oosten, invullen in het zuiden en invullen in het westen.

Indien van toepassing, hier eventueel nog kort melding maken van natuurgebieden, bedrijventerreinen e.d. die weliswaar buiten het plangebied zijn gelegen, maar wel invloed hebben binnen het plangebied.

Bij voorkeur hier afbeelding plangebied invoegen.

1.5 Voorgaande plannen

Dit bestemmingsplan vervangt:

- invullen naam plan met datum vaststelling
- invullen naam plan met datum vaststelling
- invullen naam plan met datum vaststelling

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

2.1 Ruimtelijke structuur

Hier door stedenbouwkundige aan te leveren tekst invoegen.

Indien van toepassing tevens beschrijving toevoegen omtrent linten (Structuurvisie Linten)

2.2 Functionele structuur

Hier door stedenbouwkundige aan te leveren tekst invoegen.

Indien van toepassing tevens beschrijving toevoegen omtrent linten (Structuurvisie Linten)

2.3 Technische infrastructuur

Binnen het plangebied bevinden zich enkele belangrijke technische infrastructurele voorzieningen met ruimtelijke relevantie (bijvoorbeeld in verband met in acht te nemen belemmeringenstroken of veiligheidszones), die derhalve op de verbeelding zijn weergegeven. Het gaat hierbij om:

- invullen kabel/leiding/hoogspanningsverbinding
- invullen kabel/leiding/hoogspanningsverbinding
- invullen kabel/leiding/hoogspanningsverbinding

Indien van toepassing bij voorkeur hier afbeelding technische infrastructuur plangebied invoegen.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk volgt een korte weergave van het bij het opstellen van dit bestemmingsplan van kracht zijnde ruimtelijke beleidskader.

3.2 Rijk en provincie

Volgens de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant is het plan gelegen in stedelijk gebied. Er spelen geen provinciale of rijksbelangen. Derhalve wordt het ruimtelijk beleidskader op provinciaal en rijksniveau (provinciale Verordening Ruimte en de AMvB Ruimte) niet besproken.

3.3 Rijk

3.3.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Deze structuurvisie bundelt het nationale ruimtelijke en infrastructurele beleid en schetst een beeld van Nederland in 2040. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructurele plannen het de komende jaren wil investeren en op welke wijze bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeenten krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

[Indien van toepassing consequenties voor dit plan toelichten]

3.3.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro is een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB), die gestoeld is op de SVIR. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen (denk hierbij aan onderwerpen als Mainportontwikkeling Rotterdam, de grote rivieren, het kustfundament en de Waddenzee en het Waddengebied). Het Barro is gericht op doorwerking van deze nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het Barro is in 2012 uitgebreid met de onderwerpen Ecologische hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijksvaarwegen, verstedelijking in het IJsselmeer, bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament en toekomstige rivierverruiming van de Maastakken. Daarmee is de juridische verankering van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) nagenoeg compleet. In het Barro staat aan welke regels (rijksbelangen) de gemeenten en provincies zich moeten houden, bijvoorbeeld bij het opstellen van een bestemmingsplan. In het verlengde van het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) van kracht. Deze regeling bevat o.a. een uitwerking van het al eerder in het Barro gepubliceerde ruimtelijke regime rond radars voor militaire luchtvaart en een aanwijzing van reserveringsstroken ten behoeve van uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet.

[Indien van toepassing consequenties voor dit plan toelichten]

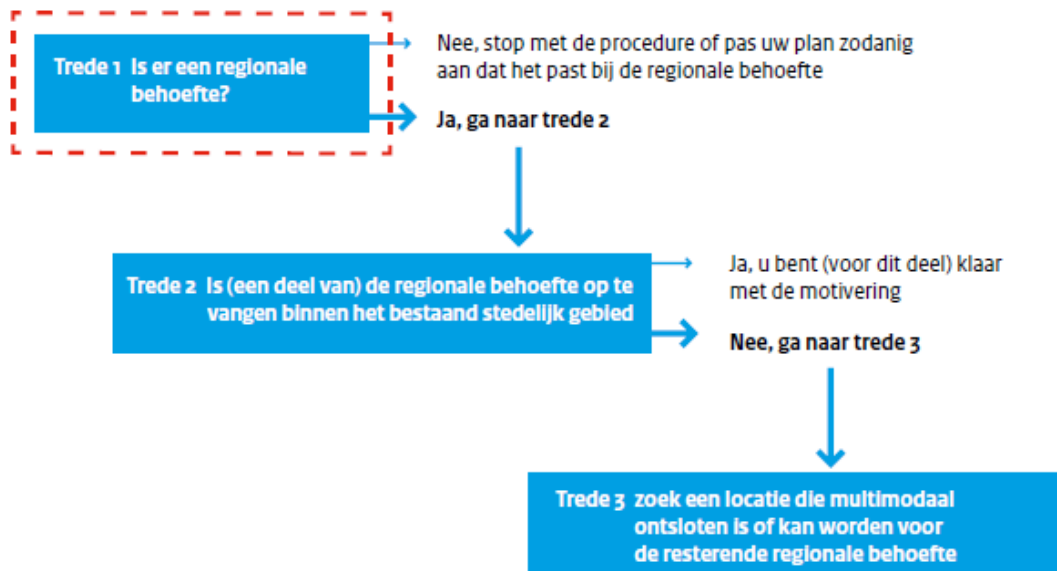
3.3.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van art. 3.1.6 Bro zijn provincies en gemeenten verplicht om in de toelichting van een ruimtelijke besluit de zogenoemde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen wanneer een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt

Art. 1.1.1. Bro definieert stedelijke ontwikkeling als een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Overheden dienen op grond van art. 3.1.6 Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen. Deze stappen borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen wordt gekomen.

Deze stappen zijn:



Met dit bestemmingsplan wordt woningbouw mogelijk gemaakt. Hierna worden de bovenstaande stappen doorlopen voor dit bestemmingplan.

Trede 1: Is er een regionale behoefte?

De ladder voor duurzame verstedelijking beoogt dat in regionaal verband de gezamenlijke ontwikkelingsbehoefte wordt bepaald. Als meerdere locaties aangewezen worden om in die behoefte te voorzien, is het aan de regio om de behoefte te verdelen over die locaties. Als de regionale behoefte voldoende is om een beoogde locatie te ondersteunen en in regionaal verband tevens deze locatie wordt geselecteerd om in de behoefte te voorzien, dan kan dit afdoende motivering vormen in de toelichting bij het bestemmingsplan.

De regionale behoefte is afgestemd in het regionaal ruimtelijk overleg waaraan ook de provincie deelneemt. Hierbij is de afspraak gemaakt dat de gemeente Tilburg tot 2020 mag voorzien in een uitbreiding van 9100 woningen (kwantitatieve behoefte).

In de paragraaf [Volkshuisvesting](#) is weergegeven hoe de regionale woonbehoefte is toebedeeld aan de gemeente Tilburg. Op lokaal niveau is behoefte aan vormen van centrum-stedelijk wonen. Gelet op de huidige markt wordt uitgegaan van een zo vrij mogelijk invulbaar 'skelet' waarmee ingespeeld kan worden op de meest actuele vraag. Het nu voorliggende project wordt dusdanig van opzet dat met name starters op de woningmarkt nabij het centrum kunnen blijven wonen. Door de bouw van grondgebonden woningen voor starters op de woningmarkt wordt voorzien in de lokale behoefte.

Trede 2: Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

Door wordt ruimte gecreëerd in binnenstedelijk gebied. De regionale behoefte wordt daarmee opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied en leidt tegelijkertijd tot kwaliteitsverbetering van de omgeving. Trede 3 is daarom niet meer van toepassing.

Conclusie

Er is sprake van een regionale behoefte, welke wordt opgevangen binnen het bestaand stedelijk gebied. Hiermee is toepassing geven aan art. 3.1.6 Bro.

3.4 Provincie

3.4.1 Structuurvisie

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die op 1 oktober 2010 werd vastgesteld door Provinciale Staten.

In de Structuurvisie geeft de provincie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie, maar bindt gemeenten niet rechtstreeks. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke

ordering biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

De nieuwe structuurvisie is opgetrokken rondom drie onderwerpen. Dat zijn:

- De kwaliteit van het landschap;
- De ontwikkeling van het buitengebied;
- De regionale verstedelijking.

Inhoud van de Structuurvisie

Deel A

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Op basis van trends en ontwikkelingen heeft de provincie haar ruimtelijke belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. In haar sturing biedt zij gemeenten meer ruimte om afwegingen te maken in een aantal vooraf gestelde kaders. Daarnaast zet de provincie zelf een aantal ontwikkelingen in gang. De provinciale filosofie is: 'Samenwerken aan kwaliteit'. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

Deel B

In deel B staan de ambities, het beleid en de uitvoering voor de vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

Deel C

Deel C betreft het deel van de Interimstructuurvisie, dat vanaf 1 januari 2011 van kracht blijft. Het is de onderbouwing voor locatiekeuze, nut en noodzaak van de concrete ontwikkelprojecten Logistiek Park Moerdijk (LPM) en Agro & Food Cluster West-Brabant (AFCWB).

Uitwerking van de Structuurvisie

De provincie gaat geen aparte ruimtelijke visie op het landschap ontwikkelen, maar geeft die onder andere vorm in de Uitwerking gebiedspaspoorten. Daarin beschrijft de provincie welke landschapskenners zij op regionaal niveau van belang vindt en hoe deze versterkt kunnen worden. In de uitwerking beschrijft de provincie twaalf Brabantse landschapstypen. Voor elk landschapstype geeft zij de kenmerkende landschapswaarden en haar ambitie om deze waarden te versterken bij nieuwe ontwikkelingen. Hiermee wil de provincie gemeenten en initiatiefnemers stimuleren om de kwaliteit van het Brabantse landschap te versterken. De Uitwerking gebiedspaspoorten is niet verplichtend, maar biedt een handreiking. Tilburg ligt in het gebiedspaspoort van De Meierij.

Daarnaast zijn er deelstructuurvisies opgesteld. Deelstructuurvisies bevatten de onderbouwing van een locatiekeuze, visie op een thema of inrichting van een gebied. De huidige deelstructuurvisies zijn niet van toepassing op Tilburgs grondgebied.

Indien van toepassing hier tekst invoegen waarin de Structuurvisie wordt gelinkt aan het voorliggende plan.

3.4.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. Deze verordening is op 15 juli 2015 in werking getreden.

In de Verordening ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. In tegenstelling tot de provinciale Structuurvisie bindt de Verordening ruimte de gemeenten wél rechtstreeks.

Relatie met de structuurvisie

De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat wat de provincie van belang vindt en hoe de provincie die belangen wil realiseren. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

Inhoud

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de zorgvuldige veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het buitengebied.

Voor een paar onderwerpen zijn in de verordening regels opgenomen die rechtstreeks doorwerken naar de vergunningverlening bij gemeenten.

Wijzigingen en ontheffingen

In de verordening is voor een aantal onderwerpen de mogelijkheid opgenomen om de grens van een gebied te wijzigen. Daarnaast is er een algemene ontheffingsmogelijkheid opgenomen. Ook kunnen gemeenten om wijziging van de begrenzing van gebieden verzoeken, zonder dat de verordening daarvoor regels stelt: de jaarlijkse actualisering.

Indien van toepassing hier tekst invoegen waarin de Verordening ruimte wordt gelinkt aan het voorliggende plan.

3.5 Gemeente

3.5.1 Omgevingsvisie Tilburg 2040

Op 21 september 2015 heeft de Raad de Omgevingsvisie Tilburg 2040 vastgesteld.

De Omgevingsvisie richt zich op Tilburg als vitale, duurzame stad in een moderne netwerksamenleving. De ontwikkelingen in de economie, de maatschappij en de leefomgeving gaan niet ten koste van elkaar, maar sluiten op elkaar aan en versterken elkaar. People, planet en profit zijn in balans.

People: Het is prettig wonen en werken in Tilburg, een stad met veel verschillende woonbuurten en verschillende soorten werklocaties. De woonmilieus passen bij de leefstijl van de mensen.

Planet: We gaan voor een gezonde en leefbare stad, anticiperen op de effecten van klimaatverandering, zoals hitte, droogte en hogere temperaturen. In het economisch systeem wordt herbruikbaarheid van producten en grondstoffen steeds belangrijker. Verder krijgen groen en water een steeds prominenter rol in de stad. De grote natuurgebieden om de stad zijn met elkaar verbonden. Dat versterkt het ecologisch systeem en de veerkracht van de natuur.

Profit: Om ook in de toekomst sterk genoeg te zijn, wil Tilburg de kracht van BrabantStad benutten. Tilburg is een stad die mensen kansen biedt: op aangenaam werk en op een fijne woon- en leefomgeving.

Om antwoord te geven op de vraag hoe we dit gewenste toekomstbeeld samen met burgers en partners in de stad voor elkaar kunnen krijgen volgt de Omgevingsvisie Tilburg 2040 een strategie met drie sporen:

- de Brabantstrategie
- de Regiostrategie
- de Stadsstrategie.

Brabantstrategie: Tilburg kiest voor de kracht van stedelijke samenwerking

Samen met de andere Brabantse steden wil Tilburg de kracht van het stedelijk netwerk BrabantStad versterken. Om de benodigde schaa sprong naar een stedelijk netwerk te kunnen maken, moet Tilburg aantrekkelijk bereikbaar en concurrerend zijn.

Aantrekkelijk: Tilburg wil een aantrekkelijke stad zijn waar mensen graag wonen en werken, en waar het voor bedrijven interessant is om zich te vestigen. Niet alleen moet het aanbod van voorzieningen in de stad zelf aansprekend en hoogwaardig zijn, ook de groene omgeving en religieus en historisch erfgoed zijn belangrijke factoren.

Bereikbaar: goede verbindingen (weg, water, rail én digitaal) met de andere Brabantse steden zijn essentieel voor een sterk stedelijk netwerk.

Concurrerend: En duurzame concurrentiekracht kent in Tilburg twee belangrijke pijlers, namelijk kennis & creativiteit en smart industries. Concreet richt de Brabantstrategie zich op vier stedelijke knooppunten en drie stadsregionale parken.

De vier stedelijke knooppunten:

- *Binnenstad van de 21e eeuw*

- *Tilburg University Campus: kennisontwikkeling en -toepassing*
- *Modern Industrieel Cluster Vossenbergh-Loven*
- *Modern Industrieel Cluster Midden-Brabant*

De drie stadsregionale parken zijn:

- *Stadsregionaal park Moerenburg - Koningshoeven*
- *Stadsregionaal park Stadsbos013*
- *Stadsregionaal park Noord*

De regiostrategie: de kracht van Tilburg als centrumstad

Bij de regiostrategie draait het om Tilburg in haar rol als centrumstad; Tilburg als belangrijke spil in de regio Hart van Brabant. Een goed bereikbare stad, waar bewoners uit de gehele omliggende regio graag komen voor werk, hoogwaardige medische zorg, uitstekend onderwijs, een compleet aanbod van winkels en spannende cultuur. Waar bedrijven hun ambities optimaal kunnen ontplooiën. En waar het uitstekend (meerdaags) recreëren is. Een sterke stad kan niet zonder een sterke regio; omgekeerd geldt dat een sterke regio niet zonder een sterke stad kan. De regiostrategie richt zich op drie stedelijke knooppunten en twee regionale ecologische verbindingzones ten westen en oosten van de stad.

De drie stedelijke knooppunten zijn:

- *Bedrijvenpark Zuid*
- *Zorgcluster Leijpark*
- *Duurzaam energielandschap Noord*

De twee ecologische verbindingzones:

- *Aan de oostzijde bestaat de verbinding uit ecologische stapstenen in het bestaande landschap en agrarisch productiegebied.*
- *Aan de westzijde van de stad bestaat de verbinding uit een fijnmazig netwerk van ecologische verbindingzones langs wegen en waterlopen.*

De stadsstrategie: leefbaarheid met oog voor de menselijke maat

De stadsstrategie richt zich op het realiseren van prettig leefbare wijken, dorpen en buitengebied.

Hoofdpunten van de stadsstrategie zijn:

- *Ruimte voor zelf- en samenredzaamheid in wijken en buurten*
- *Basis op orde: wijken zijn schoon, heel en veilig*
- *Vitale wijk economie: dynamiek en ondernemerschap in de wijk*
- *Brandpunten in wijken zorgen voor dynamiek, ontmoeting en sociale binding.*
- *Differentiatie in woonmilieus: aansluiten bij de leefstijlen van bewoners*
- *Cultureel erfgoed: het verhaal van Tilburg centraal*
- *Groen en water in de stad: toegankelijk en zichtbaar*
- *Goede bereikbaarheid van wijken en buurten borgen*
- *Betere verbinding stad en buitengebied: groene inprikkers*
- *Economische vitaliteit van het landschap behouden en versterken*

Functie van de Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie Tilburg 2040 is een koers- en inspiratiedocument. Het is een kompas voor investeringen in het fysieke domein. Een uitnodiging aan de stad om samen te werken aan de ontwikkeling van een stad waar het fijn wonen, werken, leven en recreëren is. De visie biedt burgers en bedrijven ruimte om initiatief te ontplooiën en reikt de gemeente handvatten aan om haar strategie af te stemmen op het geschetste toekomstperspectief. De Omgevingsvisie Tilburg 2040 geeft ook richting aan de inzet van de gemeente; in welke onderdelen de gemeente haar geld, tijd en bestuurskracht investeert. En welke prioriteiten daarbij gelden.

Specifiek voor dit plan geeft de Omgevingsvisie aan:

3.5.2 Overige gemeentelijke structuurvisies

3.5.2.1 Structuurvisie linten oude stad

De Structuurvisie linten is vastgesteld omdat de huidige bestemmingsplannen onvoldoende de gewenste kwaliteit in de linten te sturen. Naast ruimtelijke aspecten (o.a. hoogte/ breedte nieuwbouw) is ook de

eenzijdige gerichtheid van ontwikkelaars op appartementen een punt van zorg. Er wordt (te) kolossaal (in hoogte en breedte) gebouwd, winkels verdwijnen, er is steeds meer leegstand, historische panden worden gesloopt en er is een gebrek aan kwaliteit van de openbare ruimte. Kortom, de linten gaan in zijn algemeenheid in sfeer en functie achteruit en de roep om meer bijsturing wordt steeds luider. Algemene wens is te komen tot een introductie van een nieuwe manier van omgaan met de linten (dit gaat niet alleen om het bouwen, maar ook om de contacten met bewoners, ondernemers, de inrichting openbare ruimte etc.). Deze manier moet meer bijdragen en beter aansluiten op het karakter en de sfeer van de linten en die een aantal problemen waar de linten nu mee kampen oplost. De linten zijn erg belangrijk voor de economie van Tilburg. Circa 10% van de werkgelegenheid en 21% van het aantal winkels (met 17% van de winkelvloeroppervlakte) bevinden zich in de linten. De goede bereikbaarheid, de sterke menging van functies en de aanwezigheid van bekende winkels zijn sterke punten.

In de structuurvisie wordt een onderscheid gemaakt tussen bedrijvige en rustige linten:

- a. bedrijvige linten: Bedrijvige linten kenmerken zich door relatief veel doorgaand verkeer met veel bedrijven en winkels (meer dan 20%). Samen met de ringbanen vormen de 'bedrijvige linten' het huidige ontsluitingssysteem voor auto's in de Oude Stad;
- b. rustige linten: In deze linten ligt het accent op de functie wonen (min. 80 %). De bedrijvigheid is hier ondergeschikt.

Doelen

De doelen met betrekking tot rustige en bedrijvige linten in de Oude Stad zijn de volgende:

- a. bescherming van de historische structuur en het erfgoed, alsmede aandacht voor de historische uitstraling van de linten: naast behoud van de meest waardevolle beeldbepalende ensembles kan de historie in de linten als randvoorwaarde, inspiratiebron of referentie voor nieuwe ontwikkelingen benut worden;
- b. vergroten van de herkenbaarheid van de linten en hun identiteit (openbare ruimte en verkeer);
- c. introductie van een nieuwe manier van bouwen die meer bijdraagt aan het karakter en de sfeer van de linten en die een aantal problemen waar de linten nu mee kampen oplost;
- d. behoud en stimulering van de dynamiek van de bedrijvige linten: onder dynamiek wordt verstaan de combinatie van doorgaand verkeer en de aanwezigheid van een aanzienlijke hoeveelheid winkels en bedrijven (meer dan 20%);
- e. behoud en bevordering van de diversiteit van het wonen aan de linten met respect voor de historische perceelsgewijze bouwwijze van woningen en door beperking van de mogelijkheden van appartementenbouw.

Visie en uitvoeringsprogramma

De visie op de linten volgt de drie thema's ruimtelijke ordening (met de subthema's detailhandel/bedrijvigheid, wonen, cultuurhistorie en stedenbouw), openbare ruimte en samenwerking met partijen op de linten.

Ruimtelijke ordening:

I Detailhandel/bedrijvigheid

- versterken dynamiek en levendigheid in de linten
- de linten economisch vitaal houden (o.a. ondernemersklimaat op peil houden)

- maatregelen detailhandel/bedrijvigheid

- A. De dynamiek concentreren in bedrijvige linten
- B. Stimuleren de broedplaatsfunctie in bedrijvig linten
- C. Investeren in samenwerking tussen overheid en ondernemers

II Wonen

- behouden en versterken van de diversiteit in bebouwing en bewoning
- beperken van appartementenbouw
- historisch karakter van de linten als woonkwaliteit behouden

- maatregelen wonen

- A. Aanpassing van de functie wonen in bestemmingsplannen
- B. Aanpassing van richtlijnen bouwbreedte en bouwhoogte (K1, 'korrel overig')
- C. Stimuleren van nieuwe woonvormen

III Cultuurhistorie

- inzet erfgoed (objecten en structuur) als randvoorwaarde voor beheer en ontwikkeling
- meer zorg voor historische bebouwing en de kenmerkende korrelgrootte
- behoud van ensembles

- maatregelen cultuurhistorie

- A. Planologisch vastleggen van cultuurhistorische ensembles
- B. Formaliseren in de systematiek van de beheerbestemmingsplannen
- C. Visie linten effectueren binnen specifieke planologische mogelijkheden
- D. Stimuleren van hergebruik van waardevolle ensembles en monumenten
- E. Investeren in uitstraling en communicatie van/over de linten

IV Stedenbouw

- zorgvuldiger omgaan met de linten door aandacht voor:
 1. de korrel, maat en schaal van de bebouwing
 2. aanwijzing van ensembles
 3. aandacht voor de overgang van de linten naar de buurt
 4. benadrukken van het verschil tussen monofunctionele woongebieden achter de linten en rustige en bedrijvige linten door een andere manier van bouwen (bijv. grotere diversiteit of meer stedelijke woningtypes aan de bedrijvige linten)
 5. aandacht voor diversiteit in de linten

- maatregelen stedenbouw

- A. Beperking van de bouwbreedte en bouwhoogte
- B. Niet alleen kijken naar de bebouwingswand, maar naar de volledige diepte van het perceel
- C. Ondergronds parkeren is niet verplicht. Het is wel verplicht om parkeerplaatsen mee te verkopen.
- D. Door het beschermen van ensembles verwanding (= te lange en brede gebouwen) tegengaan

V Openbare ruimte

- behouden en versterken van de herkenbaarheid en continuïteit van de linten
- investeren in de kwaliteit, uitstraling en aantrekkelijkheid van de openbare ruimte

- maatregelen openbare ruimte

- A. Afstemmen van evt. hogere eisen in de bedrijvige linten met beheer en onderhoud bedrijvige linten
- B. Groen waar het kan
- C. Meer aandacht voor het verblijfskarakter
- D. Efficiënter omgaan met parkeren
- E. Toepassen van principeprofielen voor rustige en bedrijvige linten
- F. Bij herinrichting linten aansluiten op het Meerjarenprogramma

VI Samenwerking

- het collectief belang van de linten benadrukken en uitdragen
 6. bedrijvigheid op bedrijvige linten vitaal houden
 7. gezamenlijke laagdrempelige projecten opzetten

- maatregelen samenwerking

Voortzetten lintenmanagement op de Korvelseweg en Besterdring



Structuurvisie Linten oude stad: bedrijvige en rustige linten

3.5.2.2 Verbreed gemeentelijk rioleringsplan (vGRP)

Het verbreed gemeentelijk rioleringsplan (vGRP) is het vervolg van de Structuurvisie Water en Riolering Tilburg (SWR). Daarin geeft Tilburg haar beleidsmatige invulling aan de gemeentelijke zorgtaken voor afval-, hemel-, en grondwater. Deze zorgplichten zijn gewijzigd per 1 januari 2008, waardoor gemeentelijke taken zijn uitgebreid. Daarnaast heeft Tilburg er expliciet voor gekozen overige waterdossiers te actualiseren en eveneens op te nemen in het vGRP.

Hoofdstuk 4 Thematische beleidskaders

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van de bij het opstellen van dit bestemmingsplan van kracht zijnde beleidskaders ten aanzien van de in relatie tot het plan relevante thema's. Daar waar nodig, wordt dieper ingegaan op de keuzes die in het plan zijn gemaakt op basis van deze kaders. Aan de onderwerpen Milieu en Water zijn aparte hoofdstukken gewijd.

4.2 Stedenbouwkundige aspecten en welstand

4.2.1 Hoogbouw

Het gemeentelijke hoogbouwbeleid is opgenomen in de Handreiking Hoogbouw die op 29 oktober 2007 is vastgesteld door de gemeenteraad.

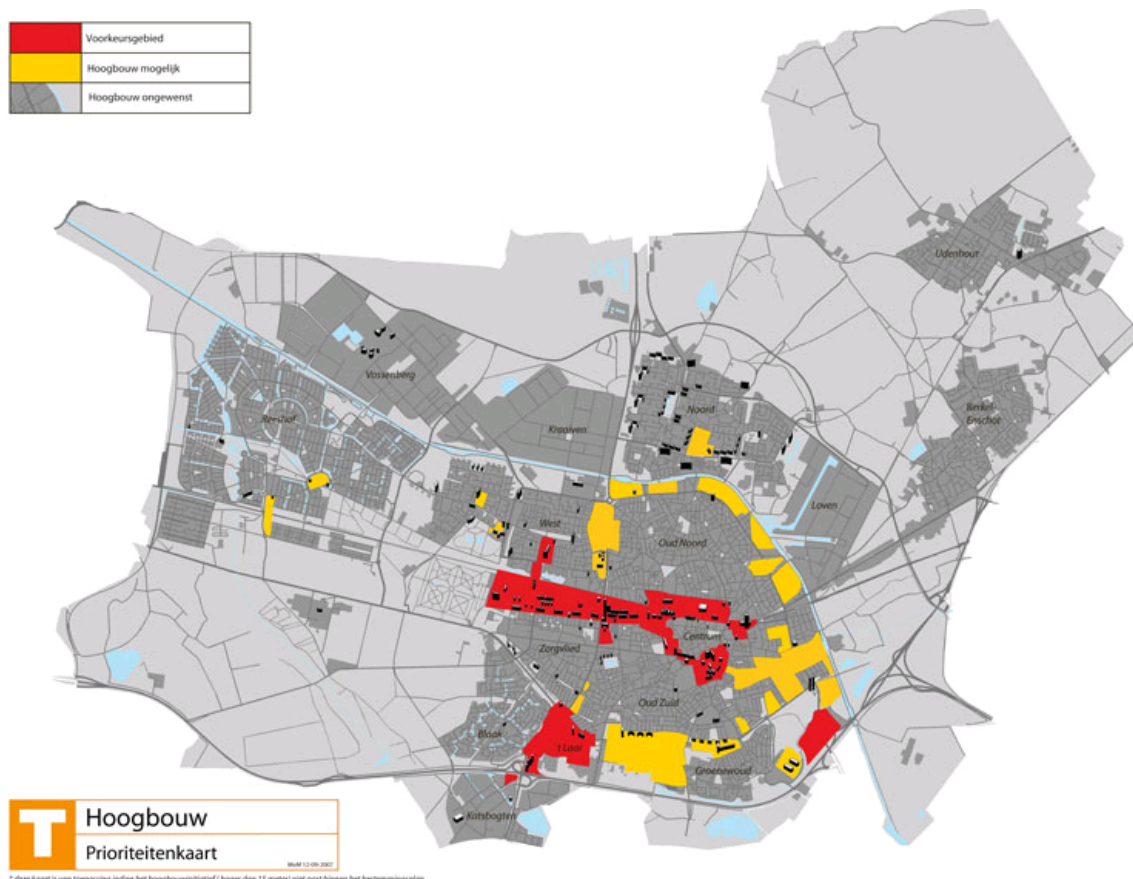
De gemeente Tilburg staat positief tegenover hoogbouw. Hoogbouw stimuleert de bedrijvigheid, draagt bij aan functiemenging, zorgt voor herkenbaarheid, de leesbaarheid van de stad, kan bijdragen aan de verbetering van de openbare ruimte en zorgt voor het zuinig omgaan met ruimte.

Onder hoogbouw worden gebouwen hoger dan 15 meter verstaan. Hoogbouw kan niet overal in de stad. De gemeente Tilburg geeft in de Handreiking Hoogbouw aan waar zij in de stad op de lange termijn hoogbouw wenselijk acht. Dit is aangegeven op een prioriteitenkaart. Met rood is het voorkeursgebied aangegeven, met geel het gebied waar hoogbouw overwogen kan worden en met grijs de gebieden waar hoogbouw ongewenst is.

Locaties waar de gemeente graag hoogbouw ziet zijn: de Spoorzone tot aan de Universiteit van Tilburg, de Kempenbaan en het Laar.

De plekken waar hoogbouw het overwegen waard is, zijn gebieden langs de hoofdinfrastructuur zoals de Ringbanen, gebieden langs stadsranden en groenranden zoals de Piushaven, het St. Elisabeth Ziekenhuis en het Wandelbos en de (winkel)centra Wagnerplein, Paletplein, Heyhoef en De Knoop.

Bij bedrijventerreinen in de stad Tilburg wordt bebouwing tot 30 meter onder randvoorwaarden toegelaten.



4.2.2 Welstand

Bouwplannen moeten 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 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'.

Op 19 december 2011 heeft de gemeenteraad besloten tot actualisering van de Welstandsnota 2004. Voor een gedetailleerde beschrijving van de thans geldende regeling wordt verwezen naar de Welstandsnota 2004 en het raadsbesluit van 19 december 2011.

Verder heeft de raad in mei 2011 besloten om een omgevingscommissie in te stellen. Deze commissie is op 1 januari 2012 van start gegaan en vervangt drie voormalige adviescommissies, te weten de Welstandsc commissie, de Monumentencommissie en de Adviescommissie Stedelijk Groen.

4.3 Archeologie, cultuurhistorie en monumentenzorg

Indien van toepassing tevens beschrijving toevoegen in afzonderlijke subparagraaf omtrent linten (Structuurvisie Linten)

Hier specifieke, op het voorliggende plan toegesneden aangeleverde tekst invoegen.

4.4 Volkshuisvesting

Hier specifieke, op het voorliggende plan toegesneden aangeleverde tekst invoegen.

LET OP:

a. Indien sprake is van nieuwbouw van woningen verantwoording opnemen in toelichting overeenkomstig artikel 3.5.1 Verordening ruimte m.b.t.:

1. de wijze waarop de regionale afspraken gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg (vh. regionaal planningsoverleg) worden nagekomen en;
2. hoe de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot deze afspraken en de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw;

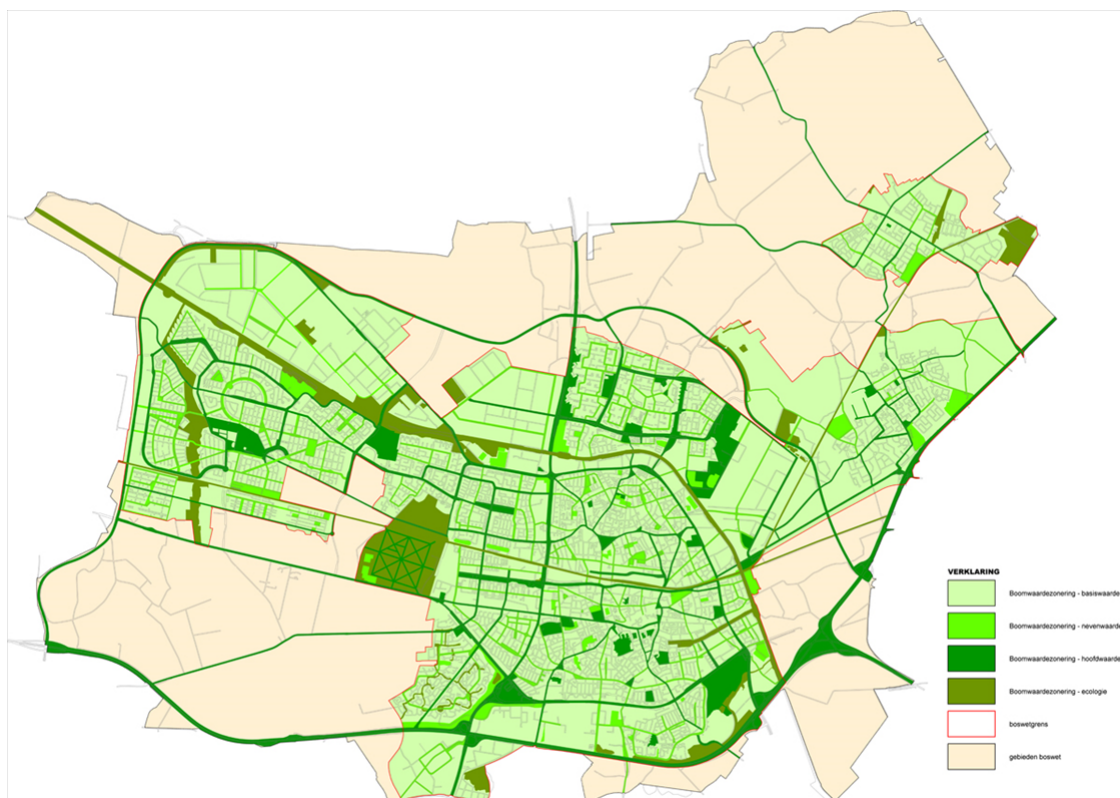
b. indien van toepassing tevens beschrijving toevoegen in afzonderlijke subparagraaf omtrent linten (Structuurvisie Linten);

c. Toetsing plan: specifiek woonadvies voor het desbetreffende plangebied opnemen.

4.5 Groen en speelruimte

4.5.1 Bomennota Tilburg boomT

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 Boomwaardezoneringkaart (Bwz-kaart) opgesteld, die deel uitmaakt van de Bomennota Tilburg boomT. Deze kaart doet uitspraken over de huidige openbare bomen in het stedelijk gebied van de gemeente Tilburg. Op de Bwz-kaart worden de boomzones die belangrijk zijn voor de structuur van de stad weergegeven; zones met bomen met een hoofdwaarde, nevenwaarde, basiswaarde of stadsecologie. Voor deze zones zijn criteria opgesteld o.a. met betrekking tot het verlenen van omgevingsvergunningen, 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.



Boomwaardezoneringskaart

Maatregelen in bestemmingsplan

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. In het bestemmingsplan wordt de Bwz-kaart aangeduid als Boomwaardekaart. Bomen met een hoofdwaarde, bomen van de 1e categorie en monumentale bomen zijn op een bijlagekaart (boomwaardekaart) bij dit bestemmingsplan opgenomen. In de regels wordt verwezen naar deze kaart. Bomen met een hoofdwaarde en bomen van de 1e categorie zijn daarop weergegeven als "potentieel waardevolle boom". Monumentale bomen staan als zodanig aangegeven. De juridisch-planologische bescherming bestaat uit een bouwverbod en een omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een straal van respectievelijk 8m en 15m vanuit het hart van de desbetreffende boom.

4.5.2 Nota Groen

De Nota Groen, vastgesteld door de gemeenteraad op 19 april 2010, vormt de herziening van de Groenstructuurplannen uit 1992 en 1998. Tilburg wil zich in de toekomst blijven profileren als een groene stad waar het goed wonen en werken is. Tilburg moet in 2020 een stad zijn waar zowel haar inwoners, bezoekers als bedrijven een aantrekkelijk groene woon- en werkomgeving hebben en waar de recreatieve omgeving wordt ervaren als een kwaliteit van de gemeente. Tilburg streeft er dan ook naar een kwalitatief hoogwaardige groenstructuur duurzaam te ontwikkelen en deze veilig te stellen binnen de stedelijke context. Om dit te bereiken wil het gemeentebestuur de Tilburgers letterlijk en figuurlijk dicht bij groen brengen. Op hoofdlijnen betekent dit:

1. Inzet op buitenstedelijke groengebieden en het groene netwerk;
2. het tot zijn recht laten komen van de verschillende karakters van het groen (klassiek-, recreatief- en natuurlijk groen);
3. het versterken en behouden van het natuurlijk groen.

In 2012 is het bijbehorende Uitvoeringsprogramma Groen en Biodiversiteit vastgesteld.

4.5.3 Nota biodiversiteit

Biodiversiteit omvat de totale verscheidenheid van alle levende planten en dieren op aarde. De biodiversiteit neemt wereldwijd af. Het doel van de nota is de biodiversiteit in de gemeente Tilburg te verhogen en beter te beschermen.

De visie is gericht op twee niveaus. Het eerste niveau is de flora & fauna, het tweede niveau is gericht op de

mensen. Voor de flora en fauna wordt ingestoken op drie strategieën, namelijk vergroten, verbinden en versterken. Voor de realisatie van duurzame habitatnetwerken zal vaak gekozen worden voor een combinatie van deze strategieën. In de eerste plaats is dat het vergroten van leefgebieden. In de tweede plaats kan een duurzaam netwerk ontstaan door gelijksoortige leefgebieden met elkaar te verbinden. Tenslotte kan ingezet worden op het verbeteren van de kwaliteit van leefgebieden.

Voor de mensen is natuurbeleving vooral ook van belang in de stad. Door middel van de groene lijnen en de groene gebieden in de stad, kunnen we dicht bij huis ook genieten van de natuur. Als de groene lijnen en groene gebieden helemaal op orde zijn kunnen de planten en dieren tot in de tuin of op het balkon waargenomen worden.

In de nota worden vijf verschillende landschapstypen onderscheiden (agrarisch landschap, beekdallandschap, heide- en boslandschap, landgoederenzone en stedelijk gebied). Per landschapstype wordt een algemene beschrijving gegeven met bijbehorende doelstellingen, maatregelen en knelpunten.

Doelstellingen nota biodiversiteit

1. *De achteruitgang van de biodiversiteit stoppen vanaf 2010, voor het buitengebied én het bebouwde gebied.*

In het voorjaar van 2010 is met een nulmeting bepaald aan de hand van de flora en faunagegevens die voor handen zijn. Hierna kan jaarlijks de verandering in de biodiversiteit worden bijgehouden.

2. *Biodiversiteit 'tot aan de voordeur'.*

Biodiversiteit verhogen in het openbaar gebied waardoor het letterlijk tot aan de voordeur/ de voortuin van de bewoners van Tilburg komt.

3. *In 2020 zijn 50% van alle aangeplante bomen en struiken binnen de bebouwde kom ten gunste van de biodiversiteit.*

Zo veel mogelijk gebruik maken van autochtoon plantmateriaal met een aanvulling van soorten die een bijdrage leveren aan biodiversiteit door middel van bv. nestgelegenheid, voedsel en/of schuilgelegenheid.

4.5.4 Nota Ruimte voor Buitenspelen

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

Transformatiegebieden

Er worden twee stappen doorlopen:

1. per hectare uitgegeven gebied wordt 300m² van de ruimte gereserveerd voor formele speelruimte;
2. de huidige grondoppervlakte aan formele speelruimte per kind bedraagt voor Tilburg 7,2m². 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.

4.6 Bedrijvigheid

4.6.1 Kadernota 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. In de nota is de behoefte aan bedrijventerreinen in kaart gebracht. De behoefte is sterk afhankelijk van de conjunctuur en alleen globaal te ramen. De feitelijke ontwikkelingen ten aanzien van de vraag naar en het aanbod van nieuwe bedrijventerreinen worden gevolgd door middel van voortgangsrapportages. Op basis daarvan wordt het ontwikkelingsprogramma voor nieuwe bedrijventerreinen periodiek geactualiseerd, zowel kwantitatief als kwalitatief.

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

1. grootschalig gemengd (kavels groter dan 2ha): voor milieuhinderlijke bedrijven (t/m categorie 5) en voor bedrijven die veel verkeer aantrekken, zoals grote verladers, transport en distributie;
2. kleinschalig gemengd (kavels tot 2ha): voor industrie (t/m categorie 4), ambacht, bouw, reparatie, groothandel, perifere detailhandel en kantoorachtige bedrijven;
3. lokaal gemengd (kavels tot 5.000m²): 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. Binnen de typen grootschalig en kleinschalig gemengd worden twee subtypen onderscheiden en wel standaardterreinen en hoogwaardige terreinen. Deze kwalitatieve segmentering is als uitgangspunt genomen in de Ruimtelijke Structuurvisie Tilburg 2020.

4.6.2 Regionale Agenda Werken

De lokale programmering van bedrijventerreinen wordt vanwege de provinciale verordening Ruimte vanaf 2012 op regionaal niveau afgestemd met de Hart van Brabant gemeenten. In december 2011 is de Regionale Agenda Werken (RAW) vastgesteld in het bestuurlijke Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) van de regio Hart van Brabant met de provincie Noord-Brabant. De Regionale Agenda Werken bevat de programmering van nieuwe bedrijventerreinen in de regio Hart van Brabant en wordt jaarlijks in december herbevestigd of herijkt.

De regionale bedrijventerreinenprogrammering is gebaseerd op een prognose voor de ruimtevraag naar nieuwe bedrijventerreinen die tenminste 1 keer per bestuursperiode door de provincie wordt opgesteld. Die prognose wordt aangevuld met gegevens over reeds bouwrijpe beschikbare kavels, restlocaties, strategische reserves, transformatie- en herstructureringsplannen.

Bij de vigerende regionale bedrijventerreinenprogrammering hebben de regiogemeenten gekozen voor een prioritering van de bedrijventerreinen voor de speerpuntsectoren logistiek en aerospace & maintenance, de bedrijventerreinen bij kernen in het stedelijk gebied en bedrijventerreinen bij de kernen in het landelijk gebied.

Naast de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen wordt in de Regionale Agenda Werken ook aandacht besteed aan de kwaliteit van bestaande werklocaties door afspraken te maken over de thema's zorgvuldig ruimtegebruik en de regionale herstructureringsopgave.

Toevoegen per beheerbestemmingsplan: betekenis voor het plangebied

4.6.3 Nota 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 vestigingsplaatsen. 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. 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 o.b.v. het bestemmingsplan.

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

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

In geografische zin wordt ernaar gestreefd om in elke woonwijk plekken aan te wijzen waar kleinschalige bedrijvigheid de ruimte krijgt. Onder andere bufferzones tussen woongebieden en bedrijventerreinen, de directe omgeving van winkelcentra of voorzieningencusters en geluidsbelaste locaties zijn logische plekken waar bedrijvigheid kan worden toegelaten. Om tot concretisering van functiemenging te komen is een 'basiskaart functiemenging wonen en verspreide bedrijvigheid' uitgewerkt, waarop zogenaamde 'kansenzones' voor ruimtelijk-functionele mogelijkheden voor functiemenging zijn weergegeven. Deze kansenzones zijn bestaande straten of woonblokken waarin functiemenging met verspreide bedrijvigheid nadrukkelijk gewenst is. Op basis van deze informatie kan de gemeente nog gericht sturen op een grotere functiemenging in die gebieden die zich daar voor lenen.

4.6.4 Nota Bedrijvigheid op Binnenwijkse Bedrijventerreinen

De revitalisering van binnenwijkse bedrijventerreinen is uitgewerkt in de nota Bedrijvigheid op Binnenwijkse Bedrijventerreinen uit 1999 (geactualiseerd in 2007). 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:

1. Het revitaliseren (opknappen en herinrichten) van de openbare ruimte. Daarbij gaat het met name om verbetering van de infrastructuur, de nutsvoorzieningen en de groenvoorzieningen. De revitalisering van het openbaar gebied moet er toe leiden dat ondernemers hun eigen bedrijfspand opknappen.
2. Herontwikkeling van economisch verouderd vastgoed. Omdat binnenwijken 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.

4.7 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:

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

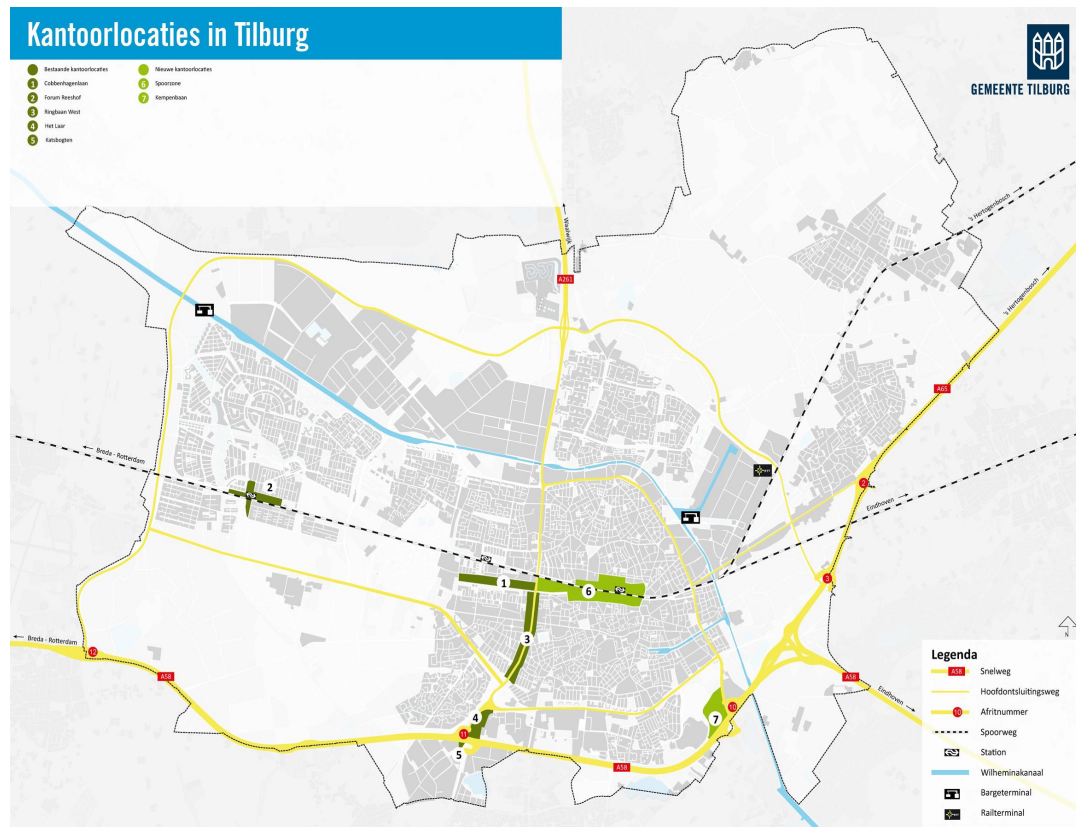
Doel van het kantorenbeleid is een zodanige kwalitatieve differentiatie van het aanbod van kantoorruimte dat er voldoende ruimte is voor de in het economisch beleid beoogde groei en versterking van de zakelijke dienstverlening. Verbreding van het aanbod zal plaatsvinden door het ontwikkelen van een aantal sterke kantorenmilieus aan de belangrijkste uitvalswegen. Twee segmenten krijgen daarbij in het bijzonder aandacht:

- a. kleine en middelgrote eigenaargebruikers die veel waarde hechten aan een eigen kantoorpand in een representatieve omgeving;
- b. 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 locaties rond de twee stadsentrees namelijk Kempenbaan (oostentree) en Laarveld-West (westentree).

Naast de A58-zone zijn er mogelijkheden voor kantoorontwikkeling bij Station Reeshof en op een aantal binnenstedelijke herstructureringslocaties.

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.



Maatregelen in bestemmingsplan

In het plangebied komen geen nieuwe te ontwikkelen kantorenlocaties voor. De aanwezige kantoorfunctie is op de verbeelding aangeduid door middel van de bestemming 'Kantoor' of de functie-aanduiding 'kantoor'. Daarnaast zijn kleinschalige kantoorontwikkelingen (tot 250m² b.v.o. per functionele eenheid met een maximum van 700m² b.v.o. per bestemmingsvlak) binnen de gemengde - en de centrumbestemmingen zonder meer toegestaan. Binnen de bestemming Centrum-Binnenstad geldt zelfs geen oppervlaktemaat.

4.8 Detailhandel

4.8.1 Visie detailhandel

Uitgangspunten

In de visie Detailhandel gemeente Tilburg (2013) is de volgende doelstelling voor de detailhandel geformuleerd:

Tilburg streeft naar een toekomstbestendige detailhandelsstructuur, gericht op kwaliteit en vitaliteit van detailhandelslocaties. Wij willen een antwoord geven op vragen uit de markt en vertalen consumentenbehoeften in maatregelen die nodig zijn om de detailhandelsstructuur attractief en vitaal te houden. Onze focus richt zich daarbij vooral op de bestaande structuur

In deze visie worden kwaliteit en vitaliteit van de detailhandelsstructuur centraal gesteld. Bij een kwalitatief hoogwaardige structuur voorzien de winkelgebieden samen in een aantrekkelijk aanbod, zodat inwoners en bezoekers voor al hun aankopen en bezoekmotieven (recreatief winkelen, thematisch winkelen, boodschappen doen, doelgerichte aankopen) terecht kunnen in de stad. Een vitale winkelstructuur kenmerkt zich door toekomstbestendige en ook op termijn krachtige en levendige kern- en ontmoetingslocaties die bijdragen aan het behoud en versterken van de winkelstructuur. Zowel bij kwaliteit als vitaliteit zijn de behoeften van de

consument leidend. Uitgangspunt blijft de focus op de bestaande concentraties, waarbij voor perifere locaties de in eerdere beleidsnota's gekozen en in bestemmingsplan vastgelegde branchering het uitgangspunt blijft.

Winkelen en boodschappen doen

Traditioneel kennen we verschillende lagen in de detailhandelsstructuur. Afdalend in omvang en attractiviteit van een functie van regio- tot buurtniveau. Deze gelaagdheid is zowel voor de concept structuurvisie 2040 van Tilburg als deze Detailhandelsvisie het uitgangspunt. Voor de Binnenstad staat gastvrijheid en kwaliteit centraal. Bij de wijkcentra staat de functie winkelen centraal terwijl voor de buurtwinkelcentra ontmoeten centraal staat. Voor de linten is de nadruk gelegd op boodschappen doen in combinatie met bezoek aan speciaalzaken, waarbij ook verdere menging van functies mogelijk is. Naast detailhandel zijn dat andere op consumentengerichte functies als kapsalons en adviseurs, maar ook zorgverleners.

Grootschalige en perifere detailhandelsvestigingen

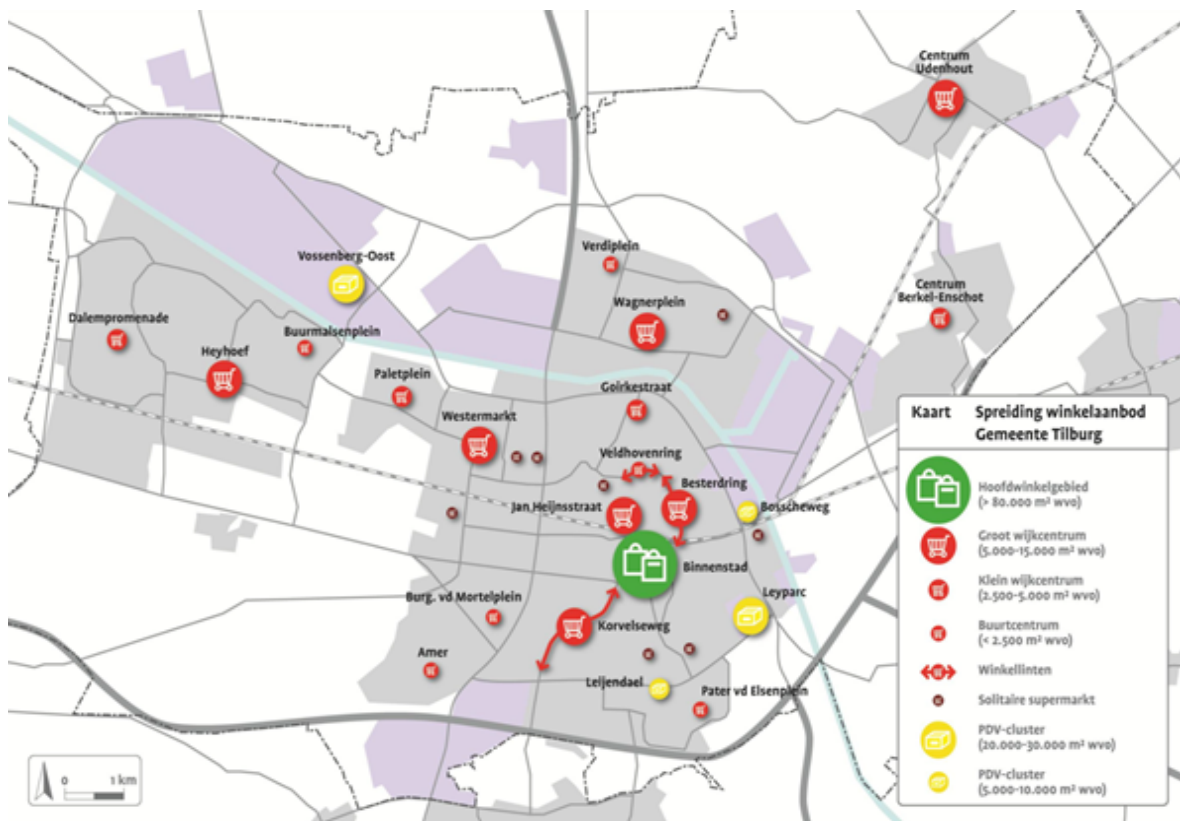
Naast winkels met het accent op dagelijkse boodschappen of meer recreatief en vergelijkend winkelen zijn er ook verschillende, verspreid gelegen, locaties voor grootschalige en perifere detailhandelsvestigingen die meer doelgericht worden bezocht. Deze bieden ruimte aan detailhandel in de sfeer van bijvoorbeeld woninginrichting, bouwmarkten en tuincentra. Op deze locaties zijn uitsluitend detailhandelsactiviteiten toegestaan die vallen onder de hoofdbranches: sport/spel, tuincentrum (plant en dier), bruin- & witgoed, fiets & auto-accessoires, doe-het-zelf/bouwmarkten, 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 en deze ondergeschikt is. Winkels in de centra dienen een minimale omvang te hebben van 1.000m² v.v.o. winkelruimte. Daarvan mag met een beperkt aantal kleinere winkels afgeweken worden als dat voor de completering van een themacentrum nodig is.

De belangrijkste PDV-locaties zijn Vossenbergt-Oost (doe-het-zelf/bouwmarkten, keukens, sanitair), Autoboulevard Kraaiven, Leypark/AaBé (woninginrichting, keukens, sanitair, doe-het-zelf/bouwmarkten, bruin- & witgoed, fiets & auto-accessoires), Bosscheweg (woninginrichting, keukens, sanitair, doe-het-zelf/bouwmarkten), en Leyendaal (doe-het-zelf/bouwmarkten, woninginrichting, keukens, sanitair). Voorgenomen locaties zijn De Groene Kamer (tuincentrum en beperkt sport) en Zwaluwenbunders (doe-het-zelf/bouwmarkten en tuincentra (plant en dier), bedoeld voor verplaatsters).

Nieuwe ontwikkelingen

Trends, ontwikkelingen, consumentengedrag en de behoefte van retailers krijgen een prominente plek in de Tilburgse detailhandelsstructuur. Met dat in het achterhoofd stimuleren we het behoud van kansrijke gebieden, kijken we kritisch naar de ontwikkelrichting van kwetsbare gebieden en willen we zo komen tot een goede kwalitatieve en kwantitatieve spreiding van het aanbod over de stad. De blik is vooral gericht op de bestaande winkelgebieden. Als we de huidige markt willen volgen zullen we incidenteel zeker ook ruimte moeten kunnen bieden aan ontwikkelingen buiten de bestaande locaties. Onze doelstelling is daarmee de kwaliteit en vitaliteit van de bestaande structuur te versterken en te voldoen aan de wens van de consument. Op trafficlocaties (zoals stations, bedrijventerreinen, ziekenhuizen of andere drukbezochte locaties waar veel mensen om andere redenen dan winkelen komen) blijft een beperkte mogelijkheid voor detailhandel aanwezig. In bijzondere gevallen kan de gemeente detailhandel buiten winkelcentra toestaan, stellen, bijvoorbeeld waar het gaat om beperkte detailhandelsactiviteiten betrekking hebbende op en ondergeschikt aan een sportinstelling zoals bij een ijsbaan of (voetbal)stadion.

Waar mogelijk worden afhaalpunten (van internetwinkels) gefaciliteerd binnen de bestaande structuur, daarbij wordt als uitgangspunt genomen dat bedrijventerreinen geen logische vestigingsplaats zijn voor internetwinkels.



Ruimtelijke vertaling

Overeenkomstig de Structuurvisie Linten in de Oude Stad zal voor de binnenstad en de 2 belangrijkste winkellinten (Korvelseweg en Besterdring) de bestemming Centrum-Lint worden gehanteerd, waarin de functie detailhandel is opgenomen. Voor de Tuinstraat (binnenstad) geldt de bestemming Gemengd-Lint.

De grote winkelcentra Westermarkt, Heyhoef en Wagnerplein worden bestemd als Centrum waarvan de functie detailhandel deel uitmaakt. Voor de overige buurt- en wijkcentra, voor zover geen deel uitmakend van de Structuurvisie Linten in de Oude Stad, geldt de bestemming Gemengd-Buurt of Gemengd-Dorps. Indien hierbij sprake is van een bedrijvig lint (uitgezonderd Korvelseweg en Besterdring) geldt overeenkomstig de Structuurvisie Linten in de Oude Stad de bestemming Gemengd-Lint. Zowel bij de bestemming Gemengd-Buurt, Gemengd-Dorps en Gemengd-Lint wordt de perceelsgerichte bestemming detailhandel alleen opgenomen voor de bestaande winkels.

De bestemming Detailhandel is bedoeld voor de meer grotere solitaire winkels, die geen PDV of GDV zijn.

Daarnaast zijn er PDV-Clusters. Deze krijgen de bestemming PDV met een branchebepaling.

Buiten de verschillende centra en PDV-clusters zijn tevens winkels gevestigd, met name in de oude stad en op een aantal bedrijventerreinen. Afhankelijk van de hoofdbestemming van de locatie (soort gebied, bijvoorbeeld woonwijk of bedrijventerrein) en de grootte van de winkel zullen deze solitaire winkels perceelsgericht als detailhandel of als Detailhandel perifeer worden bestemd.

4.8.2 Detailhandel in de Structuurvisie Linten

In de Structuurvisie Linten in de oude stad is in het uitvoeringsprogramma met betrekking tot detailhandel/bedrijvigheid het volgende opgenomen:

- versterken van de dynamiek en levendigheid op de linten;
- de linten economisch vitaal houden (o.a. ondernemersklimaat op peil houden).

Wat is het belang op stedelijk niveau

Op het niveau van de stad/het stedelijk systeem spelen de linten en dan met name de bedrijvige linten in de economie van Tilburg een belangrijke rol. In de bedrijvige linten speelt zich circa 10% van de werkgelegenheid af en bevindt zich 21% van het aantal winkels (met 17% van het winkelvloer oppervlak). Daarnaast fungeert een aantal linten als buurtwinkelvoorziening voor de wijken er om heen. Als derde en laatste (en meest moeilijk grijpbare) deel vormen de detailhandel en andere commerciële functies in de linten een belangrijke factor in de sfeer van het woonklimaat. Dit woonklimaat is door de menging van die functies een meer stedelijk

woonmilieu. Dat is in Tilburg nog onderbelicht / beperkt aanwezig en het bindt een doelgroep aan de stad welke we graag willen behouden. Als vestigingsmilieu zijn de bedrijvige linten uniek door een mix aan functies, lage huurprijzen, de betrokkenheid van de reeds aanwezige ondernemers, de sfeer (cultuurhistorie) en de grote verscheidenheid aan panden.

Uitgangspunten Structuurvisie Linten: gemengde functies aan de bedrijvige linten

De levendigheid en dynamiek in de bedrijvige linten kan alleen maar worden behouden en versterkt als deze worden geconcentreerd op de bedrijvige linten en niet op de rustige linten.

Om concentratie in de bedrijvige linten te stimuleren is in de Structuurvisie Linten als uitgangspunt voor de vertaling in bestemmingsplannen opgenomen het bieden van meer ruimte voor bedrijvigheid en detailhandel en het regelen van meer flexibiliteit.

Verskillende soorten bedrijven hebben de kans zich te vestigen in die linten door het behoud en verdere stimulering van een verscheidenheid aan panden in de bedrijvige linten in zowel grootte en prijs en door de marktwerking. In de Structuurvisie Linten is ingezet op het geven van ruimte aan kleinschalige detailhandel en andere commerciële functies door deze toe te staan binnen de bedrijvige linten. Het gaat dan om een oppervlakte van maximaal 80m². Door de reeds aanwezige verkeersfunctie van de bedrijvige linten en de veelal al aanwezige winkels met een grotere omvang zal er nauwelijks of geen sprake zijn van extra verkeersaantrekkende werking.

Met het mogelijk maken van deze zeer kleinschalige vorm van detailhandel worden toekomstige ondernemers in de gelegenheid gesteld om ook een winkel bij of in de woning te realiseren. Het doel is om hierdoor juist de bijzondere (meng)vormen van economische bedrijvigheid mogelijk te maken aan straten die van oudsher de dynamiek van een veranderende samenleving en economische trends steeds hebben gevolgd.

Voor kleine ambachtelijke ondernemers, die naast een werkplaats ook producten ter plaatse willen verkopen zijn de bedrijvige linten een zeer geschikte vestigingsplaats. Met het toestaan van deze kleinschalige vorm van detailhandel kunnen de bedrijvige linten de functie van dynamische (aanloop)straten met een grote diversiteit aan functies blijven behouden of versterken.

Vertaling naar het bestemmingsplan

Het lange voorbereidingstraject van de Structuurvisie Linten, de toenemende leegstand in de detailhandel en de noodzaak van toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro) hebben aanleiding gevormd tot een heroverweging van het uitgangspunt en het rechtstreeks toestaan van detailhandel binnen de bedrijvige linten, die een bestemming Gemengd-lint krijgen. Er is dan ook gekozen om, afhankelijk van de locatie en de concrete ontwikkelingen met betrekking tot leegstand in de detailhandel, in het betreffende bedrijvige lint steeds ad hoc en na een grondige afweging via een omgevingsvergunning (buitenplanse afwijking - kruiselgevallenregeling) de vestiging van nieuwe detailhandel tot maximaal 80m² toe te staan. Door op deze wijze invulling te geven aan de uitgangspunten van de Structuurvisie Linten kan een goede balans worden gevonden tussen het stimuleren van dynamiek in de linten enerzijds en het voorkomen van leegstand anderzijds.

4.9 Horeca

Doelstellingen van de Horecanota 'Over smaak valt best te twisten' (2006) zijn:

1. 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;
2. het geven van inzicht in de toepasselijke wet- en regelgeving ten aanzien van de horeca;
3. het vormen van een objectief en duidelijk toetsingskader voor beoordeling van aanvragen voor vergunningen ook in relatie tot bijvoorbeeld monumentenzorg en welstand;
4. 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;
5. inzicht geven in en voorstellen doen voor versterking van de economische positie van de horeca in de gemeente;
6. het benoemen van onderwerpen voor aanvullend beleid, welke in de vorm van modules aan deze nota worden toegevoegd.

In de nota 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 cafés, restaurants, koffieshops, lunchrooms, brasserieën, cafetaria's, snackbars etc. met een maximum vloeroppervlak van 150m² gerekend. Ook de horeca

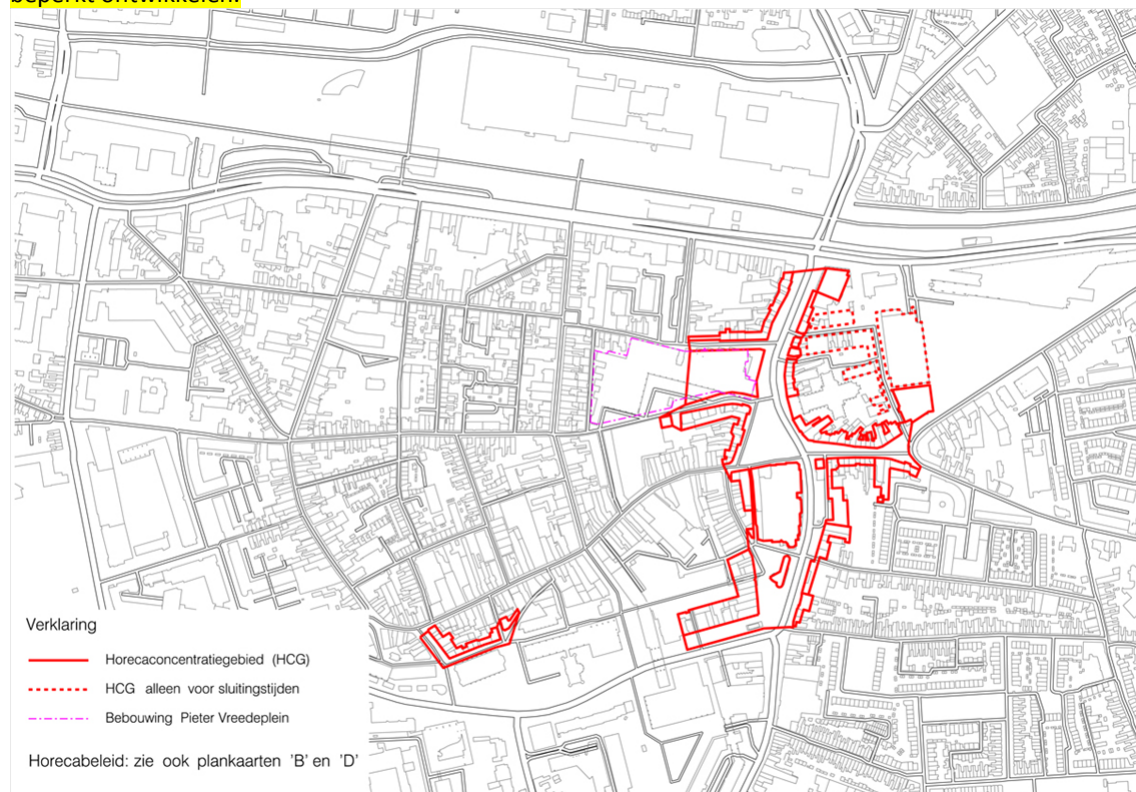
die een in pandig onderdeel uitmaakt van winkels of binnen hetzelfde sluitingsregime van de detailhandel valt, behoort tot deze categorie.

Tot 'horeca 2' worden dezelfde horecagelegenheden gerekend, maar dan met een netto vloeroppervlakte van tussen de 150 en 500m. 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 500m² worden tot deze categorie gerekend.

Het horecabeleid verschilt per gebiedstype. De vijf te onderscheiden gebiedstypen zijn: horecaconcentratiegebied, winkelcentra, Lijnstructuur horeca, woongebied en overig gebied.

Horecaconcentratiegebied

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 250m nog geen andere cafés bevinden. Uitzonderingen op deze regel moeten zijn beschreven in het gebiedsprofiel van de horecanota.

Lijnstructuur horeca

Uitgangspunt is dat horeca 1 en/of horeca 2 binnen de Lijnstructuur horeca in principe mogelijk is. De percelen dienen gelegen te zijn aan en georiënteerd te zijn op de wegen die als zodanig zijn aangeduid volgens de Lijnstructuur horeca. Voorts geldt voor cafés de beperking dat er zich binnen 250m géén ander café mag bevinden. Voor horecagelegenheden die zijn gericht op het verstrekken van (on)volledige maaltijden geldt dat zich binnen een straal van 250m niet meer dan twee van soortgelijke vestigingen mogen bevinden.



Woonbuurten

Tot slot noemt de nota de woonbuurten, waar uitsluitend nieuwvestigingen in de categorie 1 worden toegestaan, mits zich binnen een straal van 500m geen andere horecagelegenheid van 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 kunnen worden, die een ondersteunende functie hebben aan het individuele bedrijf en daar onderdeel van uit maken (zie ook hieronder). 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 c.q. 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 die vormen van horeca toegestaan worden welke het karakter van het bestaande gebied aanvullen en de hoofdfunctie van het betreffende gebied versterken.

Ondersteunende Horeca

Op 1 februari 2010 heeft de gemeenteraad het Beleidskader 'Ondersteunende Horeca in Tilburg' vastgesteld. Voor ondernemers binnen de gemeente Tilburg is het op grond van het beleidskader mogelijk om onder een aantal voorwaarden het ondernemerschap te combineren met horeca-activiteiten. Er geldt dan geen exploitatievergunningplicht.

Het beleidskader heeft de intentie recht te doen aan veranderende consumentenwensen, het bieden van ruimte voor ondernemerschap en mogelijkheden voor functiemenging. Tegelijkertijd is het niet de bedoeling om op deze manier oneerlijke concurrentie met de reguliere horeca in de hand te werken of de openbare orde en veiligheid te verstoren. Daarom is een aantal voorwaarden vastgesteld waarbinnen ondersteunende horeca exploitatievergunningvrij kan plaatsvinden. De initiatieven moeten zorgen voor meer beleving en bestedingen in de stad.

Van ondersteunende horeca is sprake als cumulatief wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de horeca-activiteit moet ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie en deze ondersteunen. Op die manier kan de kwaliteit van het aanbod van de ondernemer worden vergroot of compleet gemaakt;
2. de horeca-activiteit mag maximaal 33% van het totale verkoopvloeroppervlak van het betreffende pand in beslag nemen. Ook een eventueel terras maakt hier deel van uit;
3. de horeca-activiteit moet passen binnen het 'regime' van de hoofdfunctie (bijvoorbeeld detailhandel, zakelijke dienstverlening). De horeca-activiteit is complementair aan de hoofdfunctie en de openingstijden van de ondersteunden horeca zijn gelijk aan de openingstijden van de hoofdfunctie. De horecaruimte mag niet worden verhuurd of anderszins in gebruik worden gegeven aan derden (ten behoeve van feesten en andere partijen). Er mag geen reclame voor de ondersteunende horeca-activiteiten worden gemaakt, via welk medium dan ook;
4. de horeca-activiteiten mogen niet zelfstandig worden uitgeoefend. Toegang tot de horeca-activiteiten kan niet los van de hoofdfunctie plaatsvinden. Wanneer er sprake is van zelfstandige toegankelijkheid of van uitoefening los van de hoofdfunctie is er geen directe relatie meer met de hoofdfunctie, maar gaat het om zelfstandige horeca-activiteiten. Deze vallen dan onder één van de horecacategorieën zoals opgenomen in het horecabeleid en in de geldende bestemmingsplannen;
5. er mogen geen alcoholhoudende dranken worden verstrekt zonder de benodigde vergunningen. Het gaat dus in alle gevallen om ondersteunende 'droge horeca'. Het staat een ondernemer echter vrij een volwaardige Drank- en Horecawetvergunning aan te vragen. Daarvoor geldt dan wel het beoordelingskader uit de reguliere DHW-procedure die buiten het toepassingsbereik van het Beleidskader Ondersteunende Horeca valt, ook al is sprake van ondersteunende horeca. De vergunningplicht blijft dan bestaan (exploitatievergunning, Drank- en Horecawetvergunning) en er vindt een bestemmingsplantoets plaats.

Om de voorwaarden waaronder ondersteunende horeca mag plaatsvinden wettelijk goed te verankeren, is de APV dienovereenkomstig aangepast.

Maatregelen in bestemmingsplan

Ten aanzien van het plangebied is het vorenstaande als volgt uitgewerkt:

1. de Lijnstructuur horeca beperkt zich in het plangebied tot XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
2. alle gronden met een woonbestemming, voor zover deze niet zijn gelegen aan de hiervoor benoemde wegen gelegen aan de Lijnstructuur horeca, worden als woongebied beschouwd;
3. 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.

Bestaande horecavestigingen worden als zodanig bestemd.

4.10 Verkeer en parkeren

4.10.1 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 mobiliteit:

Algemeen

1. De gemeente accepteert een groei van verkeer. Echter, de groei mag zich niet overal in dezelfde mate voordoen: groei van het autoverkeer wordt alleen geacommodeerd op het hoofdnet, waar de verkeersfunctie voorop staat. In de tussenliggende verblijfsgebieden is wonen, werken en winkelen het belangrijkste en moet het verkeer zich daaraan aanpassen. Het gebruik van fiets en openbaar vervoer wordt blijvend gestimuleerd. Tevens dient er meer samenhang te komen tussen de verschillende vervoerswijzen;
2. alle 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.

Autoverkeer

3. 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 dat niet thuishoort op (delen van) een ring wordt gestuurd naar een ring van hogere orde;
4. 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. Sinds 2010 wordt dynamisch verkeersmanagement ingezet om de doorstroming te optimaliseren.

Parkeren

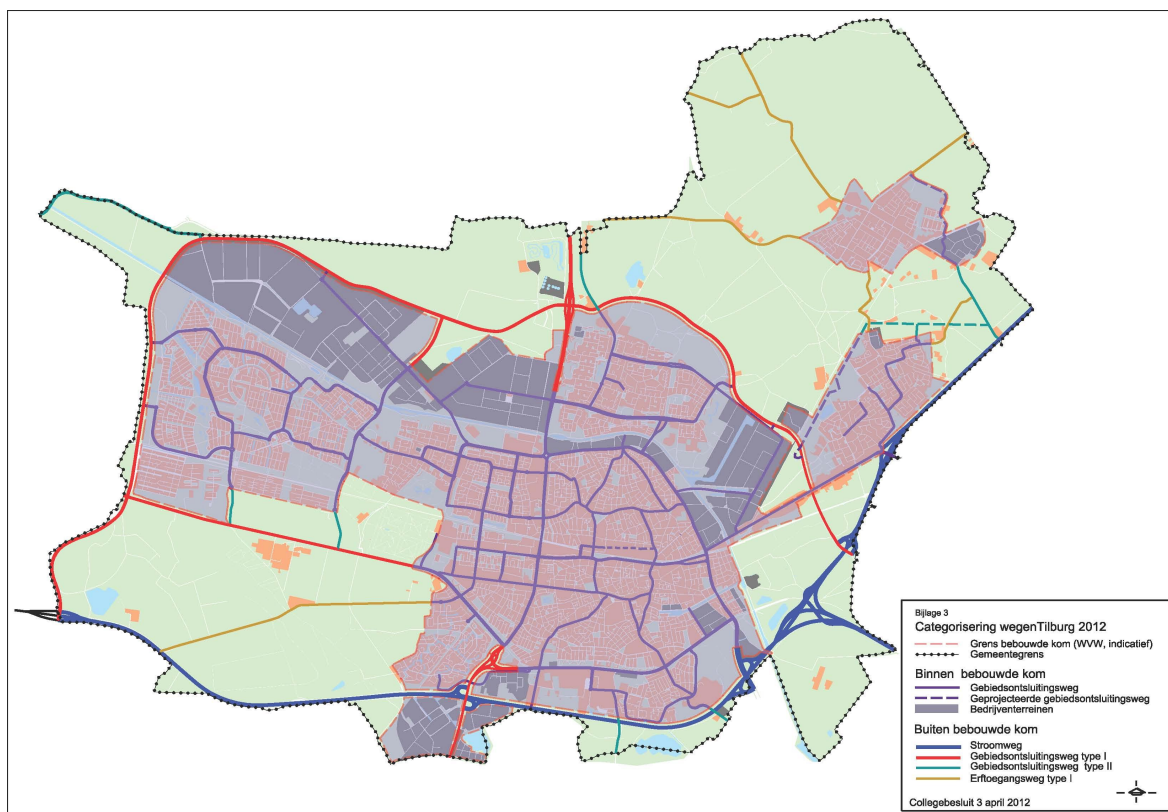
5. Bij vestiging van nieuwe functies en intensivering van bestaande functies worden de parkeernormen en bijbehorend processchema gehanteerd zoals omschreven in de notitie Parkeernormen Tilburg 2011, vastgesteld juni 2012.

Goederenvervoer

6. 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

7. 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 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 ten aanzien van bedrijven met een grote vervoersstroom, bedrijven in de oude stad (binnen- en aan de ringbanen) en bedrijven op nieuwe bedrijventerreinen.



Categorisering wegen

4.10.2 Tilburgs Openbaar Vervoerplan, provinciale OV-visie, Programma Hoogfrequent Spoorvervoer (PHS)

De provincie Noord Brabant is opdrachtgever van het openbaar vervoer per bus in Tilburg. De lijnvoering en de inrichting van de belangrijkste haltes zijn gebaseerd op het Tilburgs Openbaar vervoer Plan (TOP) uit 2000. De aansturing door de provincie gebeurt op basis van de provinciale OV-Visie: OV-visie Brabant, Vraaggericht, verbindend, verantwoord (oktober 2012), die ook als basis dient voor de aanbesteding van het openbaar vervoer vanaf eind 2014 tot en met 2023, waarin de afspraken met de vervoerder over de uitvoering van het openbaar vervoer zijn vastgelegd. De dienstregeling van het openbaar vervoer wordt vormgegeven in Ontwikkelteams, waarin ook de gemeente participeert.

Voor het treinverkeer is de Rijksoverheid opdrachtgever. Vanuit het Programma Hoogfrequent Spoorvervoer (PHS), het aantal treinen van en naar de Tilburgse stations worden uitgebreid

4.10.3 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 vastgestelde fietsplan 'Tilburg Fietst, Fietsplan Tilburg 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. De gemeente wil dit bereiken door onder meer in te zetten op:

1. het voltooien van het Sternet voor 2020;
2. doelgroepenbenadering (schoolgaande jeugd, allochtonen, winkelend publiek);
3. communicatie;
4. 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.

4.11 Overige onderwerpen

4.11.2 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 voor het sluiten van en het niet verlenen van vergunningen aan bestaande koffieshops.

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

1. tenminste 250m van een basisschool;
2. tenminste 250m van een andere onderwijsinstelling, een jongerencentrum dan wel een instelling voor opvang of behandeling van drugsverslaafden;
3. tenminste 250m van een ander softdrugsverkoop punt.

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

1. een woonstraat;
2. 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, die niet aan deze afstandsnormen voldoen, dienen door een uitsterfingsbeleid te verdwijnen. Dit houdt in dat de huidige eigenaren kenbaar wordt gemaakt dat het spreidingscriterium wordt gehanteerd vanaf het moment dat een inrichting van exploitant wijzigt.

4.11.3 Prostitutie

In 1999 is het algemene bordeelverbod vervallen en zijn exploitanten vrij deze te vestigen, tenzij er lokale regelgeving is die daar grenzen aan stelt c.q. randvoorwaarden voor formuleert. Ook na legalisering van deze branche door opheffing van het bordeelverbod blijft er natuurlijk wel sprake van een bijzondere branche, waarbij het gevaar van bedreiging van de openbare orde c.q. aantasting van het woon- en leefklimaat latent aanwezig is. De gemeente Tilburg heeft haar opvattingen weergegeven in de nota Prostitutiebeleid (1999).

Vestigingsbeleid

In de APV is expliciet opgenomen dat de 'prostitutievergunning' alleen verleend kan worden als het bestemmingsplan vestiging toelaat. Grofweg betekent dit dat in het bestemmingsplan ofwel de functie-aanduiding 'prostitutie', ofwel de bestemming Cultuur en Ontspanning 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. Met het oog op de bescherming van het belang van de openbare orde c.q. de 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. Vestiging van een prostitutie-inrichting is voorts niet toelaatbaar aan een andere dan een gebiedsontsluitingsweg en evenmin aan een weg of straat met een verblijfsfunctie, met uitzondering van het horecaconcentratiegebied in het centrum. Tevens is de gebruiksfunctie van de omliggende bebouwing van belang. Er zal, ook al wordt voldaan aan de andere voorwaarden, alleen vergunning verleend worden, indien de direct aangrenzende panden op de begane grond geen woonfunctie kennen en indien van het totaal aantal panden binnen 30m 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. Vestiging is verder niet mogelijk binnen een afstand van 250m van een ander prostitutiebedrijf of een school. Bestaande vestigingen blijven toegelaten, voorzover deze tot 1999 officieel van gemeentewege gedoogd zijn. In concreto betreft dit inrichtingen aan de Koestraat 42/44, de Spoorlaan 20 en Korvelseweg 215.

4.11.4 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 vergunningsvrije en vergunningsplichtige zendmasten.

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

Zendmasten van vijf meter of hoger zijn vergunningsplichtig. 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 bevoegde gezag toch besluit een omgevingsvergunning te verlenen voor een zendmast in een woonwijk, dan wordt dit aan de raad gemeld.

4.11.5 Mantelzorg

Indien van toepassing hier eventueel tekst over dit onderwerp invoegen.

4.11.6 Evenementen

Indien van toepassing hier eventueel tekst over dit onderwerp invoegen.

Hoofdstuk 5 Milieuaspecten

Hier specifieke, op het voorliggende plan toegesneden aangeleverde tekst invoegen.

5.1 Bodem

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

Het voorliggende plan maakt geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Er wordt immers alleen een bouwvlak weergegeven ter plaatse van bestaande bebouwing. Om deze reden zijn bodemgegevens voor dit bestemmingsplan niet relevant. De bodemkwaliteit komt aan de orde bij eventuele bouwaanvragen, projectbesluiten en planherzieningen.

of

Hier specifieke, op het voorliggende plan toegesneden aangeleverde tekst invoegen.

Bodembeleid gemeente Tilburg: in goede aarde

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

5.2 Natuur en Ecologie

Hier specifieke, op het voorliggende plan toegesneden aangeleverde tekst invoegen.

Hoofdstuk 6 Wateraspecten

Hier specifieke, op het voorliggende plan toegesneden aangeleverde tekst invoegen.

Duurzaam waterbeheer

Beleidskader

Het waterschap De Brabantse Delta heeft het Waterbeheerplan 'Grenzeloos Verbindend' 2016 - 2021 vastgesteld op 14 oktober 2014. Tevens is het Provinciale Milieu en Waterplan 2016 - 2021 door de provincie Noord Brabant vastgesteld. Beide plannen lopen parallel met de 2e termijn van de Kaderrichtlijn Water. Het Waterbeheerplan is opgesteld vanuit de invalshoeken: Risico's beheersen, Duurzame ontwikkeling, Maatschappelijk verantwoord en vernieuwend en Effectief en efficiënt. Een gezonde leefomgeving, met daarbij een goede balans tussen mens, milieu en economie (people, planet en profit). Inzet is gericht op het bereiken van de doelen: droge voeten, voldoende water, bevaarbare rivieren, gezonde natuur en schoon water, door samenwerking met partners. Naast dit beheerplan beschikt het waterschap over verschillende beleidsregels en van de Keur waterschap De Brabantse Delta (datum intrede 1 maart 2015), die van belang is voor eventuele ontwikkelingen.

Het waterbeleid van de gemeente Tilburg in het vGRP 2016-2020, vastgesteld november 2016. Bij de totstandkoming van dit beleid zijn de waterbeheerders nauw betrokken. De Omgevingsvisie 2040 is in september 2015 vastgesteld. Daarin zijn alle uitgangspunten en opgaves voor de komende decennia vastgelegd. Daarin wordt de vastgestelde visie verder afgewikkeld. In het vGRP is verder invulling aan het lange termijn beleid dat gestart is met het Waterplan (1997), het Waterstructuurplan (2002), Structuurvisie Water en Riolerings 2010-2015 en voorgaande Gemeentelijk Rioleringsplannen.

Hoofdstuk 7 Opzet planregels

7.1 Inleiding

De indeling en inhoud van de regels bij dit bestemmingsplan zijn gebaseerd op de Tilburgse bestemmingsplansystematiek, die primair ten behoeve van het actualiseren van bestemmingsplannen (een autonoom proces waarbij uit de aard der zaak de nadruk ligt op beheer) door de afdeling Ruimte van de gemeente Tilburg is opgesteld. De plansystematiek is vastgesteld door het gemeentebestuur en wordt doorlopend aan veranderende regelgeving en beleidsinzichten aangepast. De plansystematiek is gebaseerd op en sluit aan bij SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) en IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening). De systematiek is te vinden op www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen.

7.2 Hoofdstuk 1 van de regels: Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de 'Inleidende regels'. Dit hoofdstuk omvat twee artikelen: een artikel met een aantal noodzakelijke begripsomschrijvingen en een artikel inzake de wijze van meten. Hieronder volgt een korte toelichting op enkele essentiële begrippen.

7.2.1 Bouwvlak en erf

De Tilburgse plansystematiek (en dus ook dit plan) maakt onderscheid tussen het [bouwvlak](#) en het [erf](#). Het [bouwvlak](#) komt in principe bij alle bestemmingen voor. Uitzondering zijn de bestemmingen binnen het openbaar gebied. Indien geen bouwvlak is aangegeven, bepalen de planregels soms dat het gehele bestemmingsvlak geacht wordt bouwvlak te zijn. Hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden opgericht. Bijgebouwen, aan- en uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen er eveneens worden gebouwd, uiteraard slechts voor zover deze passen binnen de bestemming en de bouwregels. Soms mag het bouwvlak volledig worden volgebouwd, soms niet. Het eerste blijkt normaliter uit de planregels, het tweede wordt in de regel op de verbeelding weergegeven met een maatvoeringsaanduiding. In het [erf](#) mogen geen hoofdgebouwen worden opgericht. Bijgebouwen, aan- en uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn wel toegestaan, voor zover deze passen binnen de bestemming en de bouwregels. Het erf komt met name voor bij woningen en bebouwing langs de linten. Binnen het [onbebouwd erf](#) (perceel minus bouwvlak en minus erf) beperken de bouw mogelijkheden zich over het algemeen tot hetgeen vergunningvrij mag worden gebouwd en enkele bouwwerken, geen gebouwen zijnde (denk vooral aan erfafscheidingen).

7.2.2 Bouwdiepte

De bouwdiepte is gerelateerd aan de dieptemaat van het betreffende bouwblok c.q. de bouwstrook. De Tilburgse standaardbouwdiepte bedraagt voor woningen 12 meter. In specifieke - bijvoorbeeld historisch zo gegroeide situaties - kan hiervan worden afgeweken.

7.2.3 Bouwbreedte

OPTIONEEL:

In de 'Structuurvisie Linten in de oude stad' is bepaald dat zowel binnen bedrijvige als rustige linten in bestemmingsplannen de toelaatbare breedte gelijk is aan de huidige breedte van het pand (uitgangspunt 2012). Indien deze breedte minder is dan 6,5 meter dan mag bij herontwikkeling tot maximaal 6,5 meter breed worden gebouwd.

7.2.4 Bouwhoogte

De volgende gebiedstypen worden onderscheiden, waarbij het onderscheid wordt gevormd door een verschillende maximale bouwhoogte:

- a. structuurvisie Linten oude stad, onderverdeeld in:
 1. bedrijvige linten;
 2. rustige linten;
- b. hoofdstructuur nieuwe gebieden;
- c. overige gebieden.

Ingevolge de 'Structuurvisie Linten in de oude stad' is, zowel binnen bedrijvige linten als rustige linten, de maximaal toelaatbare hoogte 11m. Langs de 'Hoofdstructuur nieuwe gebieden' is een bouwhoogte van maximaal 15m toelaatbaar, terwijl in de overige gebieden maximaal 10m is toegestaan. Bij afwijkende woningtypes en bijzondere situaties wordt van deze hoogteregels afgeweken en 'op maat' bestemd. Met name vanwege het niet stedelijke karakter gelden voor de dorpen afwijkende maten die opgenomen zijn binnen de afzonderlijke bestemmingen: [Wonen-1](#), [Wonen-2](#) en [Wonen-3](#). Ook in het buitengebied en op bedrijventerreinen geldt een

afwijkende regeling.



Structuurbeeld Plansystematiek

Een omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels ten behoeve van een hogere bouwhoogte is vaak mogelijk voor specifieke constructies.

Binnen de bestemmingen Bedrijf en Bedrijventerrein is omgevingsvergunning voor het binnenplans afwijken van de voorgeschreven bouwhoogte mogelijk in een gradatie in hoogtes en percentages. Afwijking is niet toegestaan binnen een zone van 50m van bepaalde grenzen van bedrijventerreinen, weergegeven op onderstaand kaartbeeld. In geval van ligging direct naast beschermde dorps- of stadsgezichten en/of gemeentelijke dan wel rijksmonumenten, waarmee hogere bebouwing zou kunnen concurreren, dient afstemming met genoemde objecten plaats te vinden. Advies wordt gevraagd aan de gemeentelijke Omgevingscommissie.



7.2.5 Goothoogte

De toegelaten hoogte is in het algemeen gerelateerd aan de afstand tot de meest nabije gevels. In de meeste gevallen komt dit neer op een goothoogte die gelijk is aan de bouwhoogte. In de regels wordt de goothoogte dan ook meestal gelijk gesteld aan de bouwhoogte, tenzij op de verbeelding met een maatvoeringsaanduiding een andere goothoogte wordt weergegeven. Bij afwijkende woningtypes en in bijzondere situaties wordt van deze hoogteregels afgeweken en 'op maat' bestemd.

In het buitengebied gelden ten aanzien van goothoogten andere regels, die een lagere maximale goothoogte met zich brengen.

7.2.6 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Tenzij anders weergegeven is de volgende regeling van kracht voor woningen in stedelijk gebied:

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

N.B: op grond van de (landelijke) wettelijke regels voor vergunningvrij bouwen, kan er vaak meer gerealiseerd worden dan de bovenstaande standaardregeling doet vermoeden. Deze regeling maakt deel uit van de plansystematiek, omdat het Tilburgse 'erf' en het in het Besluit omgevingsrecht gedefinieerde 'achtererfgebied' niet noodzakelijkerwijs samenvallen.

In het buitengebied geldt voor bijgebouwen bij woningen dat de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bij een woning mag niet meer bedragen dan:

- a. 75m² op bouwpercelen, kleiner dan 1000m²;
- b. 150m² op bouwpercelen, groter dan of gelijk aan 1000m², doch kleiner dan 5000m²;
- c. 200m² op bouwpercelen, groter dan of gelijk aan 5000m²;

terwijl de goothoogte maximaal 3m en bouwhoogte maximaal 6m mag bedragen.

7.3 Hoofdstuk 2 van de regels: Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de '[Bestemmingsregels](#)'. In dit hoofdstuk komen de verschillende bestemmingen met bijbehorende bouwregels en gebruiksregels aan bod. Soms is daarnaast sprake van een

omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, wijzigingsbevoegdheden e.d.

In dit bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

-
-
-

Bouwregels

De bouwregels bevatten een uitgebreide regeling ten aanzien van het oprichten van gebouwen en overige bouwwerken in het plangebied (bouwvlak, erf, bouwhoogte, regeling bijgebouwen etc.). Er wordt hierbij een onderscheid gemaakt in bouwregels voor (hoofd)gebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en bouwwerken van algemeen nut.

Indien nodig hier in het oog springende regels in het voorliggende plan nader toelichten.

M.n. zal hier door Guido van den Eynde een verantwoording moeten worden gegeven v.w.b. het aantal op te nemen m² in de regels bij de Waarde -Archeologie.

Omgevingsvergunning voor het binnenplans afwijken van de bouwregels

Vaak geeft het plan het college de bevoegdheid om afwijking van de bouwregels toe te staan.

Indien nodig hier in het oog springende regels in het voorliggende plan nader toelichten.

Gebruiksregels

Bij de meeste bestemmingen worden regels omtrent het gebruik van gronden en bouwwerken gegeven, al dan niet aangevuld met een aantal afwijkmogelijkheden, wisselend per bestemming.

Indien nodig hier in het oog springende regels in het voorliggende plan nader toelichten.

Omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

Soms is een bestemmingsartikel is aangevuld met een vergunningplicht t.a.v. bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde (denk bijvoorbeeld aan graafwerkzaamheden).

Indien nodig hier in het oog springende regels in het voorliggende plan nader toelichten.

Wijzigingsbevoegdheid

Een aantal bestemmingsartikelen is aangevuld met een wijzigingsbevoegdheid t.a.v. bepaalde functies.

Indien nodig hier in het oog springende regels in het voorliggende plan nader toelichten.

7.4 Hoofdstuk 3 van de regels: Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de 'Algemene regels' ten aanzien van de volgende aspecten:

Anti-dubbeltelregel

Artikel 71 bevat een algemene anti-dubbeltelregel ter voorkoming van onbedoeld gebruik van de regels.

Algemene bouwregels

Artikel 72 bevat een aantal bouwregels die algemeen toepasbaar zijn. Het gaat hierbij om de regeling met betrekking tot ondergrondse bebouwing, 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 verbeelding aangeduide bomen.

Algemene gebruiksregels

In artikel 73 staat een algemene gebruiksregel, inhoudende dat het gebruik van gronden en opstallen in overeenstemming met een functie-aanduiding aangemerkt wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming.

Algemene aanduidingsregels

In artikel 74 zijn de algemene aanduidingsregels opgenomen. Op de verbeelding voorkomende gebiedsaanduidingen zijn hier geregeld.

Indien nodig hier in het oog springende regels in het voorliggende plan nader toelichten.

Algemene afwijkingsregels

Algemene afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot geringe afwijkingen van de regels van het plan staan in artikel 75.

Algemene wijzigingsregels

Een algemene wijzigingsbevoegdheid staat in artikel 76.

Overige regels

Burgemeester en wethouders zijn middels artikel 78 bevoegd om een aantal algemene nadere eisen te stellen. Algemene regels over het toelaten van werken en werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning vereist is, staan eveneens in dit artikel.

7.5 Hoofdstuk 4 van de regels: Overgangs- en slotregels

Het vierde en laatste hoofdstuk heet '[Overgangs- en slotregels](#)'. Hier is het overgangsrecht te vinden met betrekking tot het bouwen van bouwwerken en het gebruik van gronden en opstallen. In de slotbepaling wordt de exacte naam van het bestemmingsplan gegeven.

Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid

8.1 Uitvoerbaarheid

In algemene zin: tekst laten opstellen door Vastgoed aan de hand van concrete situatie (planschadeverhaalscontracten, exploitatieovereenkomsten, exploitatieplan).

Gelet op bovenstaande is het onderhavige plan economisch uitvoerbaar.

8.2 Uitvoerbaarheid postzegelplan

Met exploitatieovereenkomst:

Allereerst vaststellen: gaat het om een bouwplan in de zin van de Grex-wet?

Ingeval een toekomstige ontwikkeling een particuliere grondexploitatie betreft en er voor het realiseren van het plan voorzieningen van openbaar nut nodig zijn, schrijft de wet kostenverhaal voor. 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. 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.

Met de initiatiefnemer is een exploitatieovereenkomst en een overeenkomst tegemoetkoming in schade gesloten. In de overeenkomst tegemoetkoming in schade is bepaald dat schade als gevolg van onderhavig bestemmingsplan, welke op de voet van afdeling 6.1 Wro voor vergoeding in aanmerking komt, zal worden vergoed door ontwikkelaar. In de exploitatieovereenkomst zijn de gemeentelijke plan- en apparaatskosten ten behoeve van het opstellen van dit bestemmingsplan opgenomen, de bijdrage voor het fonds bovenwijkse voorzieningen alsmede de kosten voor de benodigde aanpassingen in het openbaar gebied. Wat wordt aangepast in openbaar gebied?

Aangezien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is, het bepalen van een tijdvak of fasering en het stellen van eisen en regels als bedoeld in artikel 6.13 tweede lid Wro niet noodzakelijk is, is er geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro opgesteld.

Gelet op bovenstaande is het onderhavige plan economisch uitvoerbaar.

Zonder exploitatieovereenkomst

Op XX/XX/XX is een overeenkomst tegemoetkoming in schade gesloten door gemeente en initiatiefnemer. In deze overeenkomst is bepaald dat schade als gevolg van onderhavig bestemmingsplan, welke op de voet van afdeling 6.1 Wro voor vergoeding in aanmerking komt, zal worden vergoed door de initiatiefnemer. Voor de bestemmingsplanherziening zijn leges verschuldigd. Deze bedragen in dit geval €XXXX. De verschuldigde leges zijn inmiddels door de initiatiefnemer voldaan. Aangezien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is, is het bepalen van een tijdvak of fasering en het stellen van eisen en regels als bedoeld in artikel 6.13 tweede lid Wro niet noodzakelijk en is er geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro opgesteld.

8.3 Handhaafbaarheid

Desgewenst hiet tekst invoegen over handhaafbaarheid van het plan. In elk geval doen als er een separaat plan van aanpak inzake de handhaving is gemaakt (zoals bijvoorbeeld ten aanzien van Moerenburg i.r.t. het bestemmingsplan Buitengebied De Voorste Stroom).

Hoofdstuk 9 Burgerparticipatie en overleg

9.1 Kennisgeving ex artikel 1.3.1 Bro

Artikel 1.3.1 van het Bro verplicht bestuursorganen, die een structuurvisie of een bestemmingsplan voorbereiden, waarbij sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling en waarbij geen milieu-effectrapport wordt opgesteld, kennis te geven van het voornemen te komen tot vaststelling van die structuurvisie of dat bestemmingsplan. In casu is het voornemen te komen tot vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan invullen naam op invullen datum gepubliceerd in invullen media.

9.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het concept-ontwerpbestemmingsplan is onder vermelding van een reactietermijn van vier weken verzonden naar de in artikel 3.1.1 Bro genoemde overleginstanties, aangevuld met enkele organisaties, die de gemeente op vrijwillige basis de mogelijkheid wenste te geven op het concept te reageren. Het concept is verzonden aan de volgende organisaties:

Instantie	Datum verzending	Datum ontvangst reactie	Opmerkingen?
Provincie Noord-Brabant Directie ROH			
Ministerie van I&M, Rijkswaterstaat Noord-Brabant, Afdeling IPA			
Ministerie van Defensie, Dienst Vastgoed Defensie, Directie Zuid			
Ministerie van ELI, Dienst Landelijk Gebied, Regio Zuid			
Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed			
Waterschap De Dommel			
Waterschap Brabantse Delta			
Brabant Water			
Nederlandse Gasunie, District West			
Enexis BV			
TenneT BV			
KPN Telecom, Afd. UTN Leidingbeheer			
NV Rotterdam-Rijn			
Pijpleidingmaatschappij			
Petrochemical Pipeline Services BV Operations & Third Party Affairs			
Prorail			
Beheer en instandhouding regio Zuid			
Sociaal Economisch Overlegorgaan Brabant			
BORT BZW			
Kamer van Koophandel Brabant			
Brandweer Midden-West Brabant			
Bureau Veiligheid			
Brabantse Milieufederatie			
Vereniging Natuurmonumenten			
ZLTO Hart van Brabant			
Dorpsraad Udenhout			
Dorpsraad Berkel-Enschot			
Diverse wijkraden, buurtverenigingen			
College van Burgemeester en Wethouders van			
College van Burgemeester en Wethouders van			

Hieronder worden de overlegreacties met opmerkingen (samengevat) weergegeven, waarbij tevens het standpunt van het college van Burgemeester en wethouders wordt vermeld.

INVULLEN (terminologie in de sfeer van 'opmerking wordt overgenomen', 'opmerking wordt niet overgenomen', 'plan wordt aangepast' en 'plan wordt op dit punt niet aangepast').

9.3 Burgerparticipatie

Op invullen datum is ter uitvoering van het bepaalde in de door de raad vastgestelde Handreiking Burgerparticipatie een informatieavond gehouden in invullen locatie. Tijdens deze informatieavond is een toelichting gegeven op de aard en het doel van het bestemmingsplan. Daarnaast is het eerste concept van de verbeelding gepresenteerd. Tevens is de gelegenheid gegeven tot het stellen van vragen en het maken van opmerkingen.

9.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), gedurende zes weken ter inzage gelegen, te weten van invullen datum tot en met invullen datum. Tijdens deze periode zijn er invullen aantal zienswijzen ingediend. Deze worden hieronder zakelijk weergegeven, met daarbij het uiteindelijke standpunt van het gemeentebestuur ten aanzien van die zienswijzen.

N.B: in verband met de toepassing van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de zienswijzen van natuurlijke personen geanonimiseerd weergegeven (zulks o.a. n.a.v. een bericht van de VNG van 2 oktober 2009).

INVULLEN (per genummerde zienswijze een inhoudelijk oordeel, met conclusie dat zienswijze geheel of gedeeltelijk gegrond dan wel ongegrond dan wel niet-ontvankelijk is).