

Toelichting
Bestemmingsplan
**‘De Lobby’,
Veemarktstraat,
Tilburg**

Gemeente
Tilburg



Colofon

Titel: Bestemmingsplan 'De Lobby', Veemarktstraat, Tilburg

Auteur(s): Bart van den Haak
Versie: C1.0
Kenmerk: DLT/2021/BH/C1.0
Datum: Januari 2022

Hambakenwetering 5, Toren B Etage 4, 5231 DD 's-Hertogenbosch
Tel 073 744 0182 | info@ditisdeessentie.nl | www.ditisdeessentie.nl



Inhoudsopgave

1	Plan en plangebied	6
1.1	Aanleiding tot planontwikkeling	6
1.2	Het plangebied.....	6
1.3	Voorgaande plannen.....	7
1.4	Ruimtelijke en functionele structuur	9
2	Ruimtelijk beleidskader	12
2.1	Rijk 12	
2.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	12
2.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	12
2.1.3	(Ladder voor) Duurzame verstedelijking	13
2.2	Provincie	13
2.2.1	Brabantse omgevingsvisie.....	13
2.2.2	Interim omgevingsverordening	14
2.3	Gemeente	15
2.3.1	Omgevingsvisie Tilburg 2040	15
2.3.2	Woonagenda Tilburg 2020-2025	17
3	Thematische beleidskaders	18
3.1	Inleiding 18	
3.2	stedenbouwkundige aspecten en welstand.....	18
3.2.1	Welstand.....	18
3.2.2	Hoogbouw	18
3.2.3	Stedenbouwkundige onderbouwing.....	19
3.3	Archeologie, cultuurhistorie en monumentenzorg	20
3.3.1	Historische geografie	20
3.3.2	Archeologie.....	20
3.3.3	Cultuurhistorie, objecten en structuren, historisch groen	21
3.3.4	Conclusie.....	22
3.4	Volkshuisvesting	22
3.5	Groen en speelruimte.....	22
3.5.1	Bomenbeleid Tilburg.....	22
3.5.2	Nota Groen	23
3.5.3	Nota biodiversiteit	23
3.6	Verkeer en parkeren	24
3.6.1	Mobiliteitsaanpak Tilburg	24
3.6.2	Hoofdlijnennotitie Parkeren 2016.....	25
3.6.3	nota 'Parkeernormen Tilburg 2017'.....	25
3.6.4	Verkeer en parkeren in het plangebied.....	25
4	Milieuaspecten	27
4.1	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	27



4.2	Milieuhinder bedrijven	27
4.3	Externe veiligheid	28
4.3.1	inleiding	28
4.3.2	risicobeoordeling	29
4.3.3	Plaatsgebonden risico	29
4.3.4	Groepsrisico	29
4.3.5	Verantwoordingsplicht	33
4.3.6	Beleidsvisie externe veiligheid	35
4.3.7	Conclusie en restrisico	35
4.4	Geluid 35	
4.4.1	Wegverkeerlawaaï	35
4.4.2	Railverkeerlawaaï	36
4.4.3	Industrielawaaï	36
4.4.4	Luchtvaartlawaaï	36
4.5	Luchtkwaliteit	36
4.6	Geur 37	
4.6.1	Industriële geurhinder	38
4.6.2	Agrarische geurhinder	38
4.7	Bodem 38	
4.8	Natuur en ecologie	38
5	Wateraspecten	41
5.1	Bestaand watersysteem	41
5.1.1	Beleidskader	41
5.1.2	Ambitie	41
5.1.3	Duurzaam watersysteem	42
5.2	Watertoets	43
6	Opzet planregels	44
6.1	Inleiding 44	
6.2	Standaard plansystematiek	44
6.2.1	Bouwvlak en erf	44
6.3	Bestemmingen en aanduidingen	44
6.4	Bouw- en gebruiksregels	45
7	Uitvoerbaarheid	46
8	Omgevingsdialoog en vooroverleg	47
8.1	Omgevingsdialoog	47
8.2	Zienswijzen	47
Bijlagen		
Bijlage 1	Ontwerptekeningen, Bedaux de Brouwer Architecten, 14 december 2021	
Bijlage 2	Onderzoek naar stikstofdepositie, De essentie, d.d. 6 december 2021	
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek De Lobby aan de Veemarktstraat te Tilburg, M+P raadgevende ingenieurs, d.d. 1 december 2021	



Bijlage 4	Verkenkend bodem- en asbestonderzoek Veemarktstraat te Tilburg, Aveco de Bondt, d.d. 26 mei 2015
Bijlage 5	Verkenkend bodemonderzoek Veemarktstraat te Tilburg, Aveco de Bondt, d.d. 31 oktober 2014
Bijlage 6	Natuurtoets soortbescherming, Antea, d.d. 25 januari 2022



1 Plan en plangebied

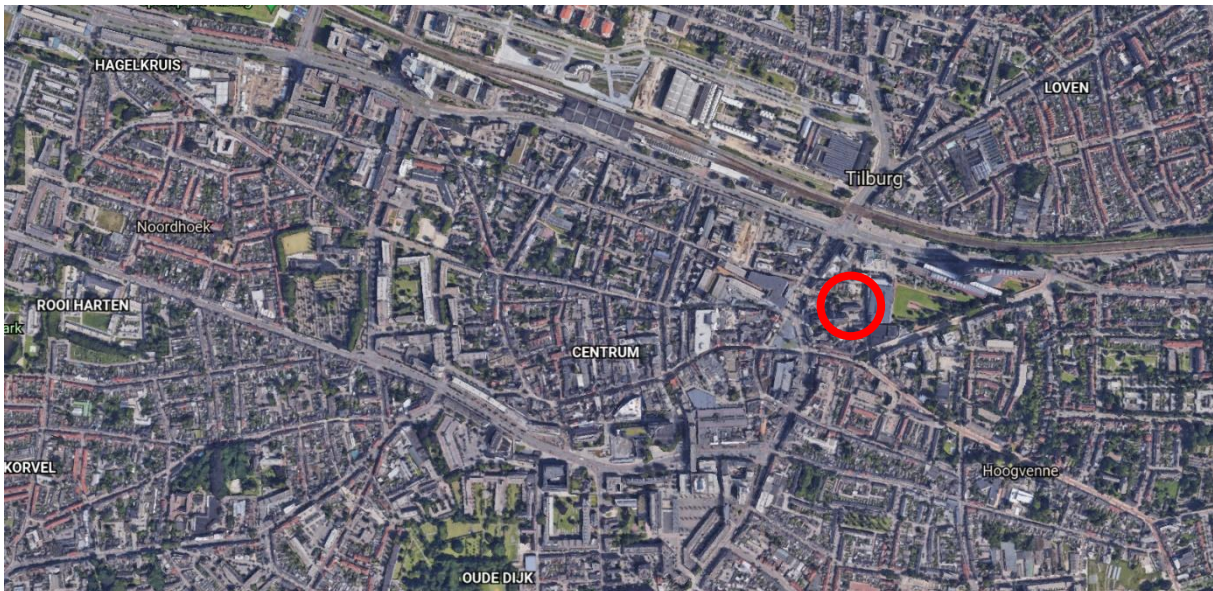
1.1 Aanleiding tot planontwikkeling

Aan de Veemarktstraat 33 is het monumentale bouwwerk Het Patronaat gelegen. Direct ten noorden van Het Patronaat is in de huidige sprake van een onbebouwd terrein dat in gebruik is als parkeerplaats. Dit terrein is gelegen ter hoogte van het Panhuijzenpad. Het voornemen bestaat dit terrein te ontwikkelen en een nieuw bouwwerk te realiseren. Het nieuw te realiseren bouwwerk wordt fysiek in verbinding gebracht met Het Patronaat en zal worden aangehaald met projectnaam 'De Lobby'. De beoogde ontwikkeling voorziet in tien woningen. Daarnaast is ruimte voorzien voor een kantoor op de begane grond en in de kelder.

Dit bestemmingsplan is opgesteld om het planologisch-juridische kader te vormen voor de ingrepen en ontwikkelingen voor de realisatie van het nieuwe complex. Met voorliggende 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.

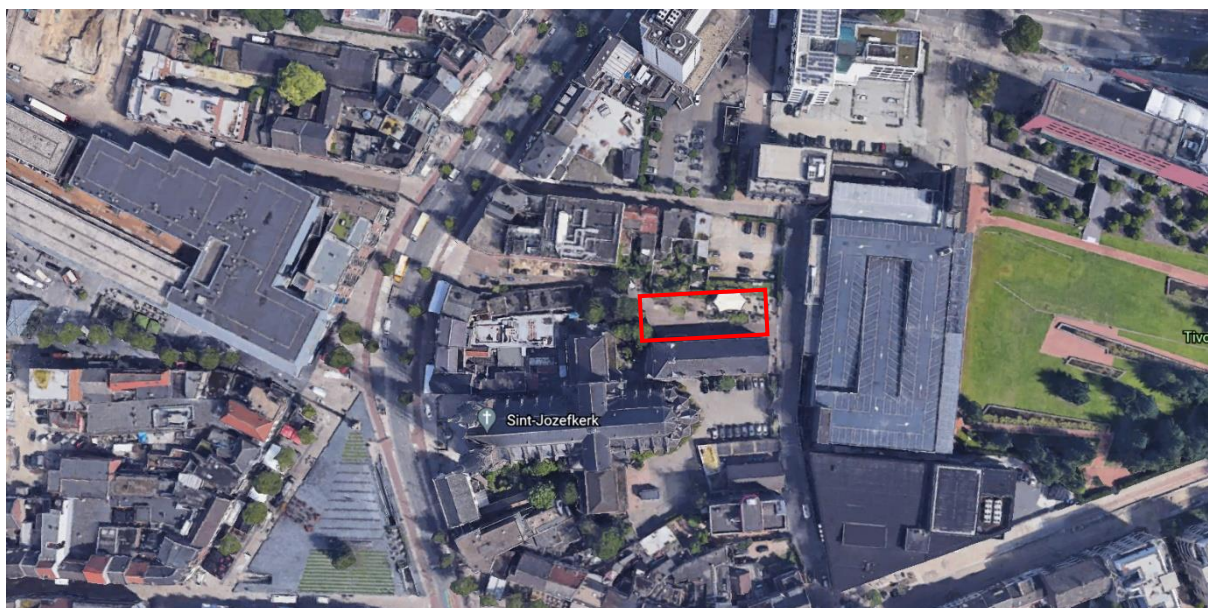
1.2 Het plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van de stad Tilburg. Het plangebied De Lobby staat kadastraal bekend als gemeente Tilburg, sectie M, nummers 8018, 11543 en 11544. Het plangebied is gelegen in het centrum van de stad en is omgeven door kenmerkende bebouwing. Aan de overzijde van de Veemarktstraat is de evenementenlocatie Poppodium 013 gelegen. Aan de achterzijde van het plangebied is aan de Heuvelring de Sint-Jozefkerk gelegen. In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse centrum stedelijke functies aanwezig, waaronder detailhandel, horeca en kantoorruimte.



Figuur 1.1 Ligging plangebied in de stad Tilburg, plangebied rood omkaderd.

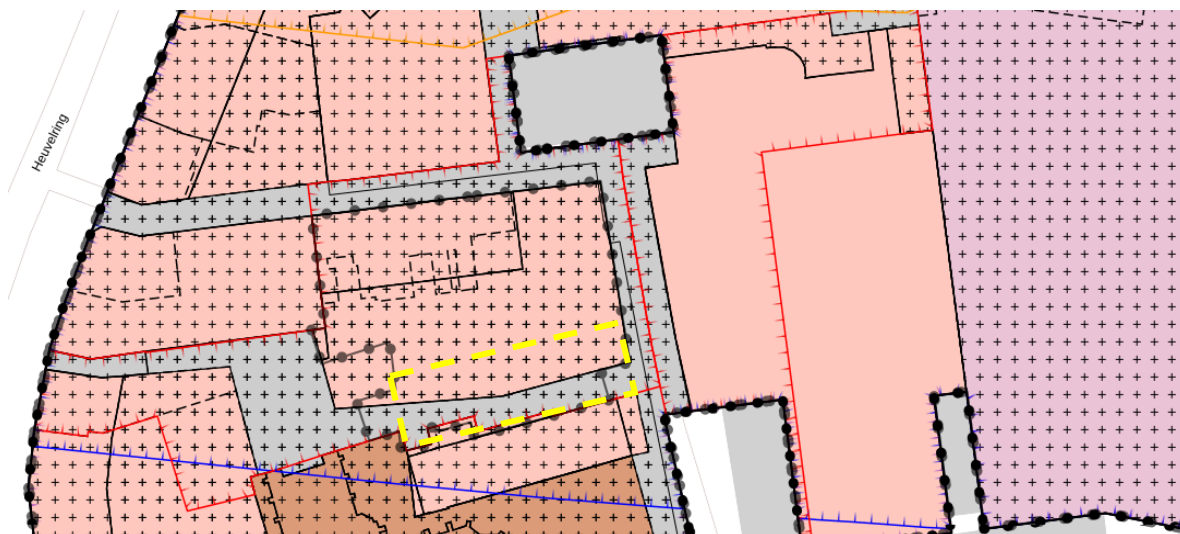
Op circa 170 meter van het projectgebied is de spoorlijn tussen Tilburg Centraal en Oisterwijk gelegen. Het plangebied is direct ontsloten op de Veemarktstraat. Via het noordelijk deel van de Veemarktstraat wordt ontsloten op de Heuvelring en via het zuidelijk deel van de Veemarktstraat wordt via de Tivolistraat ontsloten op de Sint Josephstraat.



Figuur 1.2 Ligging plangebied (nader ingezoomd), plangebied rood omkaderd.

1.3 Voorgaande plannen

Op het plangebied geldt het onherroepelijke bestemmingsplan 'Veemarktkwartier 2010', dat per 20 september 2012 geheel onherroepelijk in werking is getreden. Op het plangebied gelden de enkelbestemmingen 'Centrum – Binnenstad' en 'Verkeer – Verblijf' van toepassing. Binnen de enkelbestemming 'Centrum – Binnenstad' gelden tevens de functieaanduidingen 'erf' en 'horeca tot en met horecacategorie 2'. Aanvullend zijn op de gronden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' en 'Waarde – Cultuurhistorie' van toepassing. Daarnaast zijn op het plangebied de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone', 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' en 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' van toepassing. In figuur 1.3 is een uitsnede van de verbeelding opgenomen, waarin het plangebied met gele kleur is omlijnd.



Figuur 1.3 Uitsnede van de verbeelding bestemmingsplan 'Veemarktkwartier 2010', plangebied geel omkaderd.



De voor 'Centrum-Binnenstad' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor detailhandel, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, cultuur en ontspanning, recreatie, sport, dienstverlening, bed & breakfast, wonen (grondgebonden woning en gestapelde woningen) en bedrijvigheid. Bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd. Voor het deel van het plangebied dat binnen de bestemming 'Centrum-Binnenstad' valt, is geen sprake van een bouwvlak. De beoogde ontwikkeling is om deze reden strijdig met het geldende bestemmingsplan. De voor 'Verkeer-Verblijf' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor verkeersvoorzieningen t.b.v. wegverkeer en verblijf, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en speelvoorzieningen. De realisatie van bebouwing ten behoeve van de functies wonen en kantoor zijn in strijd met de gebruiksmogelijkheden van deze bestemming. Ook dit deel van het plan is strijdig met het geldende planologische kader.

Op 6 mei 2019 is vervolgens het bestemmingsplan 'Veemarktkwartier 2010, 2e herziening (Westflank)' vastgesteld. In dit bestemmingsplan zijn diverse ontwikkelingen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Veemarktkwartier 2010' herzien en aangepast. Ter plaatse van het projectgebied is het bestemmingsplan ook herzien en een bouwvlak met de enkelbestemming 'Centrum – Binnenstad' en dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' opgenomen. Binnen het bouwvlak mag een volume worden gerealiseerd met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 11 en 17 meter. Aanvullend zijn de functieaanduidingen 'horeca tot en met categorie 3', 'kantoor' en 'wonen uitgesloten' opgenomen. Verder is een specifieke bouwaanduiding van toepassing, die de realisatie van dakkapellen uitsluit.

De beoogde ontwikkeling past in grote lijnen binnen de kaders van het bestemmingsplan 'Veemarktkwartier 2010, 2e herziening (Westflank)'. Het bouwwerk past binnen het bouwvlak en de beoogde kantoorruimte is functioneel toegestaan. Echter maakt het bestemmingsplan onmogelijk dat ter plaatse een woonfunctie mag worden gerealiseerd. Op dit onderdeel is het plan strijdig met het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Om deze reden is het noodzakelijk een planologische procedure te doorlopen.



Figuur 1.4 Uitsnede van de verbeelding bestemmingsplan 'Veemarktkwartier 2010, 2e herziening (Westflank)'.

Verder zijn op het plangebied de bestemmingsplannen 'Tilburg, Appartementen 2019', 'Tilburg, Terrasregels 2019' en 'Tilburg, Parkeerregeling 2017' van toepassing.

In het bestemmingsplan 'Tilburg, Appartementen 2019' zijn, in aanvulling op de regels van de geldende bestemmingsplannen, aanvullende regels opgenomen. Ten aanzien van het bestemmingsplan 'Veemarktkwartier 2010' zijn in artikel 37.1 aanvullende regels opgenomen ten behoeve van de bestemming 'Centrum-Binnenstad'. In sublid 4.1.1 Functies wordt onderdeel k. vervangen door: "wonen, met dien verstande dat sprake is van grondgebonden woningen". Gestapelde woningen zijn op basis van dit bestemmingsplan niet langer toegestaan.



Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen voor het binnenplans afwijken van deze bepaling en gestapelde woningen toestaan, met dien verstande dat de gebruiksoppervlakte van de woning groter dan 50 m² GBO bedraagt. Daarnaast kan worden afgeweken voor woningen met een kleinere gebruiksoppervlakte dan 50 m² GBO, voor zover sprake is van een specifiek woonconcept dat bedoeld is voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen zoals genoemd in “Update stedelijke ontwikkelingsstrategie”.

In het bestemmingsplan ‘Tilburg, Parkeerregeling’ zijn voorwaarden opgenomen waaronder nieuwe functies op basis van parkeereisen kunnen worden toegestaan. In paragraaf 4.3 wordt hier nadere aandacht aan besteed. Het bestemmingsplan ‘Tilburg, Terrasregels 2019’ is niet relevant voor de beoogde ontwikkeling en wordt derhalve buiten beschouwing gelaten.

1.4 Ruimtelijke en functionele structuur

Huidige situatie

In de oost-west richting is het Veemarktkwartier een gebied tussen het centrum - de Heuvel - en het woongebied - de Armhoefse Akkers. In de noord-zuid richting ligt het gebied tussen de Spoorlaan en de St. Josephstraat en sluit aan op het woongebied Hoogvenne. De gebieden die het Veemarktkwartier begrenzen zijn ruimtelijk-functioneel onderling erg verschillend. Het plangebied bestaat uit het kerngebied met de Veemarktstraat.

De Heuvelring en de Heuvel met de St. Josephkerk, centraal naar het plein gericht en uitlopend naar de Korte Heuvel, geeft het gebied een belangrijk gezicht naar de binnenstad, maar bepaalt meteen ook de tegenstelling tussen voor- en achterkant. Het homogene 19e eeuwse stadsbeeld met dominante kerk vormt een rand tegengesteld aan het gebied rondom de Veemarktstraat met braakliggende terreinen, openliggende achterkanten, ongedefinieerde openbare ruimten, hippe bebouwing naast verloederde bebouwing, een parkeergarage en parkeerveldjes die de onbestemdheid van gronden maskeert.

Het plangebied en de directe omgeving kenmerkt zich eveneens door een mix van verschillende functies binnen een beperkt gebied. De Spoorlaan wordt gedomineerd door grootschalige kantoorbebouwing van Interpolis/Achmea en de Rabobank. Achter het gebouw van Interpolis is een ondergrondse parkeergarage gerealiseerd. De Heuvelring verzamelt zakelijke dienstverlening (zoals de ABN/Amro en Randstad), horeca en leisure. Verder staat de Heuvelse kerk dominant in de wand en aan het Heuvelplein. Het Heuvelplein is een van de belangrijkste pleinen van Tilburg. Tezamen met de Korte Heuvel herbergt het voornamelijk horecabedrijven en in beperkte mate detailhandel. De Heuvelstraat, de belangrijkste winkelstraat van de binnenstad, mondt uit op het plein. Heuvel (i.c. Heuvelplein en Korte Heuvel) heeft een beperkte woonfunctie; met uitzondering van de pastorie wordt binnen het plangebied slechts op een beperkt aantal plaatsen boven de aanwezige horecabedrijven gewoond (kamerbewoning). Onder het Heuvelplein is een bewaakte fietsenstalling aanwezig.

In het noordelijk deel van de Veemarktstraat werd in een vijftal grondgebonden woningen tot voor kort nog gewoond. Deze woningen gaan op in de nieuwe ontwikkeling waarbij de bestaande gevels van de woningen onderdeel uitmaken van de nieuwbouw. Op veel plaatsen rond de Veemarktstraat wordt geparkeerd; op eigen terrein (zoals achter de Heuvelkerk), op braakliggend terrein en in de Tivoliparkeergarage. De parkeergarage wordt ontsloten vanaf de Spoorlaan. Het patronaatsgebouw had tot voor kort in zijn geheel een horecafunctie, de horeca op de begane grond is recent komen te vervallen. Deze ruimte is nu in gebruik als kantoor. In het gebouw van St. Vincentius vindt momenteel nog handel plaats in tweede hands goederen. Door de gemeente is medewerking verleend aan de huisvesting van het jongerencentrum V39 naast het betreffende beeldbepalende pand. Het zuidelijk deel van de Veemarktstraat wordt gedomineerd door het gebouw van 013. Het betreft een multifunctionele popaccommodatie met nationale en internationale aantrekkingskracht en is recentelijk uitgebreid om aan de huidige standaard voor poppodia te voldoen.

De Tivolistraat en de St. Josephstraat kenmerken zich door een afwisseling van woningen (grondgebonden woningen en appartementen) met bedrijvigheid en dienstverlening. Aan de noordzijde van de Tivolistraat ligt het Tivolipark. Aan de Tivolistraat, ter hoogte van de Dunantstraat, bevindt zich het Faxe gebouw. Dit voormalige Rabobank-gebouw is binnen de kaders van het moederplan opnieuw gebouwd en in gebruik als bedrijfsverzamelgebouw waar creatieve ondernemingen onderdak vinden.

Het Duvelhok, aan de St. Josephstraat is een rijksmonument en is de afgelopen jaren gerenoveerd. Het is nu een plek voor kunst, cultuur, sociaal ondernemerschap, mooie evenementen, wetenschap en het kritische openbare debat. Daarnaast is er gelegenheid voor het nuttigen van een hapje en een drankje. Op het terrein tussen beide



complexen is een parkeerterrein gelegen, bereikbaar vanaf de Dunantstraat. Aan de Dunantstraat wordt uitsluitend gewoond.

Het bestaande bouwwerk 'Het Patronaat aan de Veemarktstraat 33 is gebouwd in 1924. Het gebouw betreft een ontwerp van architect Jos Donders. Het is gebouwd door het parochiebestuur van de St. Jozefkerk. Het patronaat grenst aan het terrein van de kerk dat is gelegen aan de Heuvelring 124. Het patronaatsgebouw heeft een rechthoekige plattegrond. Het is in hoofdzaak tweelaags met aan de straatkant een zolderverdieping. Aan de achterkant bevindt zich een eenlaags gedeelte met een kleine zolderverdieping. Het geheel wordt gedekt door schilddaken met een tuitgevel aan de Veemarktstraat.

Direct naast Het Patronaat is sprake van een terrein met enkele hekwerken. Op de gronden zijn geen bouwwerken aanwezig. Op deze gronden is de beoogde ontwikkeling voorzien. Het onbebouwde deel is in de huidige situatie in gebruik als parkeerterrein voor auto's en fietsen.



Figuur 1.5 Afbeelding van de huidige situatie (bron: Google Streetview)

Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van het projectgebied een nieuw gebouw te realiseren, genaamd "De Lobby". Het bouwwerk krijgt vier bouwlagen en een kelder. In de kelder is ruimte vrijgemaakt voor de realisatie van bergingen, een kantoor en een technische ruimte. Op de begane grond is de hoofdentree voorzien. De gebruiksruimte van de begane grond wordt als kantoor in gebruik genomen. Tussen Het Patronaat en De Lobby is een bebouwde stalling voor containers voorzien. Op deze wijze wordt tussen beide bouwwerken een fysieke koppeling gemaakt. De drie bovengenoemde verdiepingen worden in gebruik genomen als woonruimte. In totaal worden tien appartementen gerealiseerd, waarvan vier appartementen op de eerste verdieping, vier appartementen op de tweede verdieping en twee appartementen op de derde verdieping. De appartementen worden aan de lange zijde van het gebouw voorzien van balkons.

Het gebouw heeft een gebruiksruimte van ca. 1.638 m² GBO, waarvan ca. 512 m² GBO aan kantoorruimte en ca. 945 m² GBO aan woonruimte wordt ingezet. De Lobby krijgt een soortgelijke gebouwcontour als Het Patronaat, waarmee een kenmerkende verbinding wordt gemaakt met het monumentale pand. Het ontwerp beoogt een connectie te maken met de bestaande situatie en daarmee de monumentale waarden van Het Patronaat te respecteren en versterken. In navolgende figuren zijn visualisaties opgenomen van de toekomstige situatie.



Figuur 1.6 Visualisatie van Het Patronaat (links) en het beoogde bouwwerk De Lobby (rechts)



Figuur 1.7 Visualisatie van De Lobby, gezien van de zijkant van het gebouw



2 Ruimtelijk beleidskader

2.1 Rijk

2.1.1 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.

2.1.2 BESLUIT ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING (BARRO)

Op 17 december 2011 is de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte gedeeltelijk in werking getreden. Deze nieuwe AMvB Ruimte heeft de eerdere ontwerp AMvB Ruimte 2009 vervangen. Juridisch wordt de AMvB Ruimte aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is op 1 oktober 2012 geactualiseerd en is vanaf die datum geheel in werking getreden. Met de inwerkingtreding van het Barro naast het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is de juridische verankering van de uitgangspunten uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte compleet. In het Barro zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het Barro is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de ontwerp AMvB Ruimte die eind 2009 is aangeboden en deels uit nieuwe onderwerpen. Per onderwerp worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

Het besluit bepaalt tevens:

"Voor zover dit besluit strekt tot aanpassing van een bestemmingsplan dat van kracht is, stelt de gemeenteraad uiterlijk binnen drie jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van dit besluit een bestemmingsplan vast met inachtneming van dit besluit."

Volgens de toelichting bij dit artikel geldt als hoofdregel, dat de regels van het Barro alleen van toepassing zijn wanneer na inwerkingtreding van het Barro een nieuw bestemmingsplan voor het eerst nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt binnen de aangegeven projectgebieden. Alleen wanneer het Barro expliciet een aanpassing van bestemmingsplannen vergt, omdat een reeds bestaand bestemmingsplan binnen een of meerdere van de projectgebieden is gelegen, dan moet dat binnen drie jaar gebeuren.

Het Barro draagt bij aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang en "vermindering van de bestuurlijke drukte". Belemmeringen die de realisatie van de genoemde projecten zouden kunnen frustreren of vertragen worden door het Barro op voorhand onmogelijk gemaakt. Daar staat tegenover dat de regelgeving voor lagere overheden weer wat ingewikkelder is geworden. Gemeenten die een bestemmingsplan opstellen dat raakvlakken heeft met een of meerdere belangen van de projecten in het Barro, zullen nauwkeurig de regelgeving van het Barro moeten controleren. Het Barro vormt daarmee een nieuwe, dwingende checklist bij de opstelling van bestemmingsplannen. In het Barro zijn de projecten van nationaal belang beschreven. Deze projecten zijn in beeld gebracht in de bij het Barro behorende kaarten.

Met uitzondering van de radarverstoringgebieden waar de planlocatie in is gelegen (die uitsluitend een maximale bouwhoogte voorschrijven van 90 en 113 meter) is de voorliggende planlocatie in geen van de aangewezen projectgebieden van nationaal belang gelegen. Hiermee zijn de bepalingen uit het Barro niet van toepassing op de planlocatie en is geen sprake van strijdigheid met nationale belangen.



2.1.3 (LADDER VOOR) DUURZAME VERSTEDELIJING

Op grond van art. 3.1.6 Bro zijn provincies en gemeenten verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk plan aandacht te besteden aan het aspect 'duurzame verstedelijking', wanneer een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Art. 1.1.1. Bro definieert het begrip 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 te motiveren. In de eerste plaats geschiedt dat door de *behoefte aan* de desbetreffende stedelijke ontwikkeling te onderbouwen. Uitgangspunt is vervolgens dat, met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, de nieuwe stedelijke ontwikkeling in *bestaand stedelijk gebied* wordt gerealiseerd.

Uitwerking

De gemeente Tilburg maakt samen met acht andere gemeenten deel uit van de regio Hart-van-Brabant. In regionaal verband worden met de provincie Noord-Brabant afspraken gemaakt over de kwantitatieve woningbouwopgave voor een periode van tien jaar. Dit op basis van de door de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose. In de periode 2020-2030 moet Tilburg volgens de actuele prognoses van de provincie (september 2020) met 14.000 woningen groeien. Hiermee wordt voorzien in de natuurlijke groei, de huishoudenverdunding en in de groei door migratie. De bouwopgave tot 2030 bedraagt daarmee meer dan 1.400 woningen per jaar aangezien we ook onttrekkingen moeten compenseren. In de stedelijke ontwikkelstrategie waar momenteel aan gewerkt wordt zullen we de concrete opgave nader duiden.

Met voorliggende ontwikkeling wordt gebouwd in een centrum stedelijk woonmilieu. Deze ontwikkeling levert een goede bijdrage aan de behoefte aan ook dit type woonmilieu in de stad. Bovendien is het toevoegen van appartementen in een centrum stedelijk woonmilieu in lijn met de doelstellingen van de Woonagenda Tilburg, zoals beschreven in paragraaf 3.3.2.

Toevoeging van nieuwe appartementen moet bijdragen aan een van onze kwalitatieve woningbouwopgaven. Het heeft de voorkeur van de gemeente deze woningen minimaal levensloopbesteding en zo mogelijk levensloop geschikt te ontwerpen zodat deze ook geschikt zijn voor ouderen om lang zelfstandig thuis te kunnen wonen. De hier beoogde appartementen kunnen hier een kwalitatieve bijdrage aan leveren. Dit betekent dat aandacht wordt gevraagd voor de toe- en doorgankelijkheid van woningen.

Het toevoegen van tien appartementen draagt zowel bij aan de doelstellingen van de gemeente als de behoeftevraag in de stad Tilburg.

Naast de tien appartementen wordt circa 512 m² GVO aan kantoorruimte gerealiseerd. Op basis van jurisprudentie ligt de ondergrens voor toetsing aan de ladder bij kantoorruimte hoger. Formeel hoeft de nieuw te realiseren kantoorruimte dan ook niet te worden gemotiveerd. Volledigheidshalve is getoetst aan de rapportage 'Regionale Kantorenmarkt Zuidoost-Brabant: Raming van vraag en aanbod' uit 2014 van het Economisch Instituut voor de Bouw. In dit onderzoek is een raming opgenomen van de verwachte vraag naar nieuwe kantoorruimte in de regio. De verwachting is dat er in 2020 in de regio behoefte is aan circa 45.000 m² vvo nieuwe, kwalitatieve kantoorruimte. Het toevoegen van circa 512 m² kantoorruimte in een centrum stedelijk gebied draagt bij aan de behoefte naar kwalitatief hoogstaande kantoorruimte.

2.2 Provincie

2.2.1 BRABANTSE OMGEVINGSVISIE

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant is het provinciaal beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant op hoofdlijnen uiteengezet voor de periode tot 2050. Naast een beeld van het Noord-Brabant van nu is een beeld geschetst van het welvarend, verbonden, klimaatproof en vernieuwend Noord-Brabant van 2050. Hieruit zijn vier hoofdpogaven onderscheiden die nauw met elkaar samenhangen:

- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een klimaatproof Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie



Samen met andere partijen zoals gemeenten en bedrijven wil de provincie uitvoering geven aan projecten die passen binnen deze opgaven. Van belang is dat het in de toekomst ook goed wonen, werken en verblijven blijft. Werken aan een goede omgevingskwaliteit zowel in de bebouwde als in de onbebouwde omgeving is het uitgangspunt. De provincie wil het gesprek over stedelijke ontwikkeling dat in de afgelopen decennia werd gedomineerd door de vraag: 'wat moeten we nog toevoegen', ombuigen naar het gesprek over: 'welke opgave en kansen liggen er in het bestaand stedelijk gebied en de bestaande bouwvoorraad?'

De toenemende verschillen binnen Brabant maken het des te belangrijker om op het niveau van het daily urban system goed samen te werken en keuzes te maken. Het daily urban system is het gebied waarin een inwoner zich dagelijks verplaatst vanwege werk, voorzieningen en sociale contacten.

Uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. Herbestemmen is het nieuwe bouwen: Als gevolg van economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen staan de steden en dorpen van Brabant steeds vaker voor (omvangrijke) herbestemmings- en transformatieopgaven in hun bebouwde gebied. Hier liggen interessante kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en ook voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en voor woningbouw. De komende 10 jaar ligt er een forse woningbouwopgave (ca 120.000 woningen), daarna loopt de woningbouwopgave in omvang terug. Dat betekent dat we komende 10 jaar dé kans hebben om de kwaliteit van het stedelijk gebied op orde te brengen en de leegstand aan te pakken. We brengen met onze partners de transformatiepotenties in beeld en onderzoeken gezamenlijk hoe we deze opgaven kunnen aanpakken. We dragen bij aan de realisering van grote, complexe transformatieopgaven.

2.2.2 INTERIM OMGEVINGSVERORDENING

De provincie heeft een Interim omgevingsverordening vastgesteld (25 oktober 2019, in werking 5 november 2019) waarin de bestaande regels m.b.t de fysieke leefomgeving zijn samengevoegd. In de Interim omgevingsverordening zijn de bestaande regels samengevoegd van de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat de regels van de genoemde verordeningen zijn gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau en dat er in beginsel geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd. Er zijn alleen wijzigingen doorgevoerd gebaseerd op eerder vastgesteld beleid, zoals de Brabantse omgevingsvisie. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht. In de definitieve verordening worden, in tegenstelling tot de interim verordening, ook beleidswijzigingen verwerkt.

De Interim omgevingsverordening heeft het plangebied aangewezen als landelijke kern in Stedelijk gebied (artikel 3.42).

Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1 Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;*
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.*

Lid 2 Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;*
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;*
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.*

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied waardoor stedelijke ontwikkelingen zijn toegestaan. De Interim omgevingsverordening bepaalt dat het initiatief moet voorzien in het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit en bij een stedelijke ontwikkeling de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen moet worden. De motivering van de



ladder is opgenomen in paragraaf 3.1.3. Het planvoornemen is om deze reden in lijn met de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

2.3 Gemeente

2.3.1 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*: Een 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 Vossenberg-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 wijkeconomie: 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:

- Om de verwachte groei van het aantal huishoudens op te kunnen vangen en bestaande woningtekorten terug te dringen, zal de woningvoorraad alleen al de komende tien jaar moeten groeien met meer dan 100.000 woningen. Dat is ruim 10.000 woningen per jaar.
- We zien steeds meer behoefte aan menging van functies. De traditionele monofunctionele ruimtelijke ordening is niet overal meer passend; we willen dynamische, gemengde buurten en wijken, waar meerdere functies zorgen voor extra waarde voor de wijk. Het Nieuwe Werken vraagt verder om een andere manier van kijken naar de woning en woonomgeving. Werken is immers al voor veel mensen een integraal onderdeel van de woonfunctie; de woning moet hier flexibel op kunnen inspelen en moet passen bij verschillende leefstijlen van bewoners. De vorm van flexibiliteit kan gevonden worden in de (levensloopbestendige) woning zelf, maar ook in de organisatievorm. In verschillende levensfasen zijn de behoeften van mensen verschillend.

Uit de Omgevingsvisie Tilburg 2040 blijkt dat er een behoefte is naar woningen in het algemeen en dat er sprake is van een trend dat woningen moeten passen bij verschillende leefstijlen van bewoners. Het planvoornemen biedt de verruiming van het Tilburgse woningaanbod die volgens de omgevingsvisie nodig is. De woningtypen zullen flexibel zijn waardoor de woningen kunnen inspelen op de dynamische vragersmarkt in de toekomst. Daarnaast draagt het draagt bij aan de verdere verstedelijking en verdichting van de binnenstad en voegt nieuwe



woningen en kantoorruimte toe aan het centrum stedelijk gebied van de stad. Het plan is in lijn met de gemeentelijke omgevingsvisie.

2.3.2 WOONAGENDA TILBURG 2020-2025

Het gemeentelijk woonbeleid volgt primair uit de Woonagenda 2020-2025. Hierin staan de thema's en trends in het wonen, zijn actuele knelpunten geduid en zijn de woonopgaven voor de komende jaren benoemd. In de woonagenda wordt ingezet op de samenstelling en kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. Daarnaast blijft de nieuwbouwopgave voor Tilburg belangrijk vanwege de natuurlijke groei, gezinsverdunding en migratie.

Centraal staat de gemeentelijke opgave om te voorzien in een compleet en gevarieerd palet aan woonmilieus. De woonmilieus vormen de basis voor een voldoende gedifferentieerd woningaanbod, waarin zo veel mogelijk inwoners passende woonruimte kunnen vinden. Passend bij de huishoudenssamenstelling, het inkomen en de mate van zelfredzaamheid van de inwoners. Maar ook passend bij de verschillende leefstijlen.

Doorwerking plangebied

Met voorliggende ontwikkeling wordt gebouwd in een centrum stedelijk woonmilieu. Deze ontwikkeling levert een goede bijdrage aan de behoefte aan ook dit type woonmilieu in de stad.



3 Thematische beleidskaders

3.1 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.

3.2 stedenbouwkundige aspecten en welstand

3.2.1 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. Nadien is de nota meerdere keren geactualiseerd (2010 en 2012). Op 15 november 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met de actualisatie van de Welstandsnota 2012. De geactualiseerde nota is op 1 januari 2017 in werking getreden. In de Welstandsnota 2017 Tilburg wordt beschreven dat de Omgevingscommissie de taak heeft om ervoor te zorgen dat, naast de architectonische samenhang met de omgeving, in ieder geval op objectniveau de beeldkwaliteit wordt bewaakt. Welstandstoezicht is, in die gevallen, te zien als 'vangnet' voor een visuele basiskwaliteit. Er heeft reeds vooroverleg plaatsgevonden met de Omgevingscommissie van de gemeente Tilburg. Als gevolg van deze bijeenkomsten zijn de op- en aanmerkingen doorgevoerd in het ontwerp.

3.2.2 HOOGBOUW

In de Omgevingsvisie Tilburg 2040 (vastgesteld op 21 september 2015 door de gemeenteraad) is de actualisering van de Handreiking Hoogbouw als thematische uitwerkingsopdracht aangekondigd. De nieuwe Handreiking is door de raad vastgesteld op 11 september 2017 en vervangt de Handreiking uit 2007.

Hoogbouw (gebouwen hoger dan 15 meter) is meer dan een hoog gebouw. Hoogbouw willen we realiseren op die locaties waar het meerwaarde oplevert voor de stad, in programmatische én in ruimtelijke zin. Hoogbouw kan positief bijdragen aan de 'leesbaarheid van de stad' door de oriëntatie en herkenbaarheid te vergroten en bij te dragen aan de identiteit van de stad. Met hoogbouw kunnen we verdichting mogelijk maken en daardoor de levendigheid in de stad en draagvlak voor stedelijke voorzieningen verbeteren. Maatschappelijke en economische ontwikkelingen bepalen mede op welke locaties hoogbouw gewenst is.

De Handreiking Hoogbouw is een praktisch en bruikbaar middel voor initiatiefnemers van hoogbouw. De Handreiking beschrijft de methodiek die gevolgd zal worden bij hoogbouwinitiatieven die niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan/omgevingsplan.

Met dit bestemmingsplan wordt geen gebouw hoger dan 15 meter mogelijk gemaakt. De handreiking is niet van toepassing.



3.2.3 STEDENBOUWKUNDIGE ONDERBOUWING

Gebiedsprofiel

Het Veemarktkwartier is een gebied tussen het centrum, de Heuvel en de Tivolituin van Interpolis/Achmea. In de noord-zuidrichting ligt het gebied tussen de Spoorlaan en Korte Heuvel, St. Josephstraat en sluit aan op het woongebied Hoogvenne. Het Veemarktkwartier bestaat uit twee delen. Het kerngebied rondom de kerk en de Veemarktstraat en het bouwblok begrensd door de Tivolistraat, Dunantstraat en St. Josephstraat.

In de afgelopen jaren zijn voor de realisatie van het Veemarktkwartier diverse bestemmingsplanprocedures doorlopen met het oog op de ontwikkeling van een centrum stedelijk gebied met een goede mix van creatieve bedrijvigheid. Daarbinnen zijn de volgende gebouwen gerealiseerd:

- Het Faxx gebouw, bedrijfsverzamelgebouw: hoek Tivolistraat - Dunantstraat.
- De plint, bedrijfsverzamelgebouw: Veemarktstraat tegen de parkeergarage.
- Avec, kantoorgebouw, hoek Veemarktstraat.
- Pakhuis-West.

Daarnaast is in de tussentijd ook het popcentrum 013 in de richting van de Tivolituin en Tivolistraat uitgebreid om de podia af te stemmen op de landelijke context voor popconcerten.

Tevens is voor de locatie MIDI binnen het vigerend bestemmingsplan een bouwplan voor woningbouw ontwikkeld waarvan de bouw binnenkort wordt gestart. Deze locatie grenst aan Heuvelring, Veemarktstraat en Panhuijsenpad.

Kerngebied Veemarktstraat: ruimtelijke structuur

De gevelwand Korte Heuvel, Heuvel/Heuvelring met kerkingang en pastorie biedt een voornaam en stedelijk aanzicht van het kerngebied Veemarktkwartier maar bepaalt mede de tegenstelling in voor- en achterkant met de braakliggende terreinen aan de Veemarktstraat.

De historisch-ruimtelijke structuur van voor- en achterkant wordt in belangrijke mate bepaald door het langgerekt karakter van de percelen en het horizontaal karakter van de bebouwing, met name de kerk die ook de meest dominante positie inneemt en het naastgelegen Patronaat. Tevens spelen ook het bouwblokgedeelte met Midi en het Panhuijsenpad in op deze basiskarakteristiek.

Het Panhuijsenpad is in de afgelopen periode als tijdelijke oplossing aangelegd door de sloop van het leegstaand pand (Chinees restaurant) naast Midi. De bedoeling van het Panhuijsenpad is om het achterliggend gebied Veemarktstraat met parkeergarage, bedrijfsverzamelgebouw, horeca en popcentrum 013 beter met de Heuvel te verbinden. Het is de bedoeling dit pad volwaardig in de herontwikkeling van het Veemarktkwartier te integreren en af te stemmen op de cultuurhistorische waarden en structuur van het gebied.

Het nieuwe gebouw De Lobby wordt tegen het Patronaat gepositioneerd. Deze compositie is in basis het stedenbouwkundig antwoord op de programmatische vraag waarbij het Panhuijsenpad uitkomt op een pleintje, de vin-gerstructuur van het gebied wordt gerespecteerd en het cultuurhistorisch ensemble van kerk en Patronaat niet door het nieuwe gebouw overheerst.

Projectprofiel

1. Windhinder

Door het toevoegen van hogere bebouwing kunnen windstromen veranderen. In dit geval is dat gezien de bouwhoogte niet aan de orde. Windhinder is niet te verwachten.

2. Schaduwwerking

In de directe omgeving zijn met name kantoren of horeca functies aanwezig. Er ontstaat geen schaduw hinder op woningen.

3. Uitzicht

De beoogde bebouwing sluit qua omvang en korrel aan op de bebouwing in de omgeving. Daarnaast zijn er geen woningen aanwezig. Er is geen impact op uitzicht.

4. Privacy

Over het algemeen wordt een afstand van 25 meter aangehouden als een maat waarbinnen gezichtstrekken te herkennen zijn. Binnen een contour van 25 rondom het plangebied bevinden zich geen woningen. Er wordt geconcludeerd dat er als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen inbreuk wordt gedaan op de privacy van omwonenden.



3.3 Archeologie, cultuurhistorie en monumentenzorg

3.3.1 HISTORISCHE GEOGRAFIE

De planlocatie is gelegen in de wijk Zorgvlied, een wijk met ca. 1.800 huishoudens in het zuidwesten van Tilburg. De wijk wordt ingesloten door de wijken De Reit, Korvel en De Blaak en grenst aan bossen en uitvalswegen. De wijk Zorgvlied is in drie gebieden te verdelen: de 'burgemeestersbuurt', het stuk van Zorgvlied dat ook het Villa-park wordt genoemd, de 'staatsliedenbuurt' aan de zuidkant van Zorgvlied met huizen die er een kleine zestig jaar staan en de volkerenbuurt, die uit de jaren zestig dateert. De planlocatie is gelegen in de staatsliedenbuurt. De staatsliedenbuurt is bijna 65 jaar geleden gebouwd, als uitbreiding van de wijk Zorgvlied. Het is een gebied met sociale woningbouw. De buurt is vernoemd naar grote staatslieden uit onze vaderlandse geschiedenis.

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

3.3.2 ARCHEOLOGIE

In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen terreinen gelegen die zijn opgenomen op de Archeologische Monumentenkaart (AMK). Door de ligging in de bebouwde kom is het gebied op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) niet gewaardeerd. Op basis van de verwachte ligging in een gebied met hoge zwarte enkeerdgronden heeft het plangebied volgens de systematiek van de IKAW op de Archeologische Waarschuwingkaart Tilburg (ArWaTi) echter wel een hoge archeologische verwachting.

In 2009 is door Fontys Hogescholen Bilan archeologisch en cultuurhistorisch bureauonderzoek voor het gebied Veemarktkwartier uitgevoerd. Aan het plangebied wordt hierin een middelhoge tot hoge archeologische verwachting toegekend. BAAC heeft op grond van deze waardering in 2013 een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. In het rapport wordt geconcludeerd dat de top van het natuurlijke bodemprofiel is afgesloten en/of opgenomen in de esdeklaag, maar dat er nog steeds sprake is van een middelhoge verwachting voor de onverstoorte archeologische waarden uit het neolithicum tot de vroege middeleeuwen.

In 2014 is daarom in het zuidelijk deel van het plangebied een proefsleuf gegraven en zijn boringen geplaatst. Uit dit onderzoek is gebleken dat het gebied recent is verstoord en de archeologische waarden dientengevolge laag zijn. BAAC heeft in 2014 een bodemonderzoek uitgevoerd waarin geconcludeerd is dat door een dik humeus dek de onderliggende archeologische waarden beschermd zijn tegen diepe bodemverstoring. Op basis van het in 2014 door BAAC uitgevoerde bureauonderzoek en de daarin geconstateerde hoge archeologische verwachting voor het gebied wordt voor het gehele plangebied een proefsleuvenonderzoek noodzakelijk geacht. De gemeente Tilburg neemt dit advies niet over en adviseert geen aan een vergunningstelsel gekoppelde dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' over het plangebied te leggen. Het plangebied is in 2018 gewijzigd waardoor het gebied (westelijk van het huidige plangebied richting de Heuvelring) waar door BAAC een hoge verwachting is toegekend niet langer deel uitmaakt van het plangebied.

De toegekende hoge verwachting is voor het te ontwikkelen gebied onvoldoende onderbouwd en bovendien heeft er reeds ingrijpende bodemverstoring plaatsgevonden bij de bouw van de 19-eeuwse woningen, soms voorzien van kelders, en de aanleg van infrastructuur.



Het plangebied is geheel onderzocht en vrijgegeven voor wat betreft archeologie. In het bestemmingsplan is daarom geen dubbelbestemming meer opgenomen die een onderzoek voorschrijft.

3.3.3 CULTUURHISTORIE, OBJECTEN EN STRUCTUREN, HISTORISCH GROEN

De beschermde monumenten en gebieden (rijks- en gemeentelijke monumenten en beschermde stadsgezichten) vallen onder separate besluitvormingsprocedures, met name de Monumentenwet 1988 en de Monumentenverordening gemeente Tilburg. In geval van wijziging van bestemmingen van percelen waarop deze wet- en regelgeving van toepassing is, zal de cultuurhistorische waarde een afwegingsfactor zijn. In het plangebied bevinden zich geen beschermde monumenten of -gebieden. De cultuurhistorisch waardevolle objecten en structuren, zoals opgenomen in het MIP en die uit de naoorlogse periode (wederopbouw) hebben geen officieel beschermde status. Desondanks dient in eventuele plantontwikkeling rekening gehouden te worden met deze elementen, waarbij gestreefd dient te worden naar behoud. Hergebruik verdient de voorkeur boven sloop en vervangende nieuwbouw.

Het plangebied is onderdeel van Rijksbeschermd gezicht Stadskern Tilburg. Het beschermde gebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie gekregen. Deze dubbelbestemming brengt een omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden alsmede bijzondere (beperkende) bouwregels met zich. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen monumenten, cultuurhistorisch waardevolle panden en overige panden.

De waardering van het Rijksbeschermd gezicht Stadskern Tilburg is als volgt omschreven:

- cultuurhistorische waarden: het gebied heeft belang als bijzondere uitdrukking van een sociaal-economische ontwikkeling;
- historisch-ruimtelijke of stedenbouwkundige waarden: het gebied heeft belang wegens de bijzondere samenhang van functies, schaal, verschijningsvorm van bebouwing, wegen en open ruimten, mede in relatie tot de lokale ontwikkelingsgeschiedenis; het gebied heeft belang wegens hoogwaardige ruimtelijke, esthetische en functionele kwaliteiten, op basis van een herkenbaar stedenbouwkundig concept;
- situationele waarden: het gebied heeft belang vanwege de bijzondere samenhang van historisch-ruimtelijke en structurele kwaliteiten van bebouwde en onbebouwde ruimten in relatie tot hun stedelijke omgeving; het gebied heeft belang wegens de hoogwaardige kwaliteit van de aanwezige bebouwing (monumenten) en hun groepering in relatie tot hun stedelijke omgeving;
- gaafheid/herkenbaarheid: het gebied heeft belang wegens de herkenbaarheid en gaafheid van de historisch-ruimtelijke structuur, bebouwing en functionele opzet als geheel;
- zeldzaamheid: het gebied is deels van belang vanwege de unieke verschijningsvorm vanuit historisch-ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt.

Het plangebied bevindt zich aan de rand van het beschermde stadsgezicht in de omgeving van de Heuvelkerk aan de Heuvelring. Voor de huidige ruimtelijke structuur zijn van belang:

- Het voormalige complex 'MIDI';
- Het Patronaat;
- De woonhuizen aan de Veemarktstraat;
- Het Panhuijsenpad en de aangrenzende onbebouwde terreinen.

Het Patronaat behoort bij de Sint Jozefkerk. Het is een rijksmonument dat tot voor kort in gebruik was als brasserie. Het pand zal in de toekomst weer een ander bestemming krijgen.

Het plangebied bestaat grotendeels uit achterkanten van het stedelijk gebied. Tevens komen meer braakliggende terreinen en parkeerterreinen voor. De blinde muren langs het Panhuijsenpad en de terreinen naast Dudok vertegenwoordigen op zichzelf daarmee een beperkte cultuurhistorische waarde. Het Panhuijsenpad en de aangrenzende onbebouwde terreinen zijn in de tweede helft van de 20ste eeuw vrijgekomen. Het pad maakt dan ook geen deel uit van de historische wegen- en padenstructuur van de Tilburgse stadskern. In 2014 is het straatje ontwikkeld tot een klein park met terrassen van brasserie Dudok en café Extase om een verbinding te maken tussen de Heuvelring en de Veemarktstraat en de nieuwe invulling op de begane grond van de parkeergarage Tivoli beter bereikbaar te maken en te versterken. De gronden van het plangebied hebben derhalve weinig tot geen cultuurhistorische waarde. Daarnaast wordt in de ontwikkeling rekening gehouden met het monumentale



patronaatgebouw. De verschijningsvorm van de Lobby sluit aan bij het patronaatgebouw. Het aspect cultuurhistorie vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het plan.

3.3.4 CONCLUSIE

Tegen de ontwikkeling bestaat vanuit het oogpunt van cultuurhistorie en archeologie geen bezwaar.

3.4 Volkshuisvesting

De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij de bouw van woningen en het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen daarvoor, rekening houden met de afspraken in het regionaal ruimtelijk overleg. Voor de onderbouwing van de behoefte is het nodig een relatie te leggen naar de bestaande harde plancapaciteit. Als er elders binnen de gemeente nog voldoende capaciteit bestaat om in de behoefte te voorzien, is er mede gelet op zorgvuldige ruimtegebruik geen nieuwe capaciteit voor de bouw van woningen nodig.

De 'Regionale Agenda Wonen Midden-Brabant 2017' is opgesteld door de provincie, samen met de Regio Hart van Brabant. Hierin wordt ingegaan op de ontwikkelingen in de regionale woningvoorraad, de verwachtingen op basis van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose, alsook de kwantitatieve en kwalitatieve samenvatting van de gemeentelijke woningbouwprogramma's.

In deze regionale woonagenda worden onder andere de volgende belangrijkste woningbouwontwikkelingen benoemd:

- De geactualiseerde bevolkings- en woningbehoefteprognose 2014 laat een behoorlijke regionale woningbouwopgave zien van circa 25.000 woningen (incl. vervanging) tot 2030. De opgave ligt voornamelijk in Tilburg (circa 2/3 deel).
- De afgelopen jaren loopt de groei van de woningvoorraad achter ten opzichte van de geprognosticeerde woningbehoefte. Op basis van in aanbouw genomen woningen lijkt herstel van de regionale woningbouwproductie op korte termijn in het vooruitzicht. Deze groei doet zich voornamelijk in het stedelijk gebied voor.
- Kwalitatief is nog steeds sprake van een kwalitatieve mismatch tussen aanbod en vraag, waarbij de woningbouwprogramma's op onderdelen verdere aanpassing vraagt. Hierin blijven de dure segmenten overheersen, terwijl de markt meer om goedkope(re) koop en huur vraagt.
- In de regio hebben bepaalde groepen moeite met het vinden van goede en betaalbare huisvesting. Zeker met de instroom van arbeidsmigranten en vergunninghouders is de druk op deze segmenten hoog. Om voldoende en adequate huisvesting beschikbaar te hebben voor deze bijzondere doelgroepen is de regio gestart met een regionale aanpak, waarbij onder andere de mogelijkheden voor alternatieve woonoplossingen wordt onderzocht.

De woningen worden gerealiseerd in de vorm van 2 kamer en 3 kamer appartementen. Vanuit het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het planvoornemen voorziet in een deel van de woningbehoefte die in de 'Regionale Agenda Wonen Midden-Brabant 2017' wordt omschreven.

3.5 Groen en speelruimte

3.5.1 BOMENBELEID TILBURG

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 te veel 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. Daarom zijn onderstaande documenten vastgesteld:

- Bomenverordening 2017
- Beoordelingscriteria houtopstanden
- Nota 'overige houtopstanden'
- Boomwaarde zoneringskaart 2017
- Gemeentelijke Lijst Monumentale Bomen



Deze documenten samen vormen het bomenbeleid van de gemeente Tilburg.

Bomenverordening

De Bomenverordening Tilburg 2017 biedt het particuliere en het gemeentelijke bomenbestand bescherming door middel van een velverbod met bijbehorende regels.

Boomwaarde zoneringskaart 2017 (BWZ-kaart)

Deze kaart doet uitspraken over de huidige openbare en particuliere houtopstanden binnen de gemeente Tilburg. Op de BWZ-kaart krijgen bomen een waarde toegekend; zones met houtopstanden met een eco-, hoofd-, neven of basiswaarde en daarnaast is er de Buiten-zone. Voor deze zones zijn criteria opgesteld o.a. met betrekking tot het verlenen van omgevingsvergunningen (bescherming tegen vellen), herplantplicht en straatbeeld.

Gemeentelijke Lijst Monumentale Bomen (GLMB)

Het hebben van een GLMB zorgt ervoor dat deze bomen voldoende juridische bescherming hebben via de Bomenverordening Tilburg 2007. Daarnaast krijgen deze bomen de hoogste prioriteit bij beheer en onderhoud.

Maatregelen in bestemmingsplan

De BWZ-kaart dient gebruikt te worden als basis bij alle nieuwbouw-, herontwikkelings- of herstructureringsplannen waar bestaande houtopstanden mee gemoeid zijn. In het bestemmingsplan wordt de BWZ-kaart aangeduid als Boomwaardekaart. Bomen met een eco- en hoofdwaarde en monumentale bomen zijn op deze bijlagekaart opgenomen. 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 15 meter uit het hart van de desbetreffende boom.

In het plangebied bevinden zich geen bomen. Het plan is dan ook niet van negatieve invloed op bomen.

3.5.2 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 dichterbij 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.

3.5.3 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.

In 2016 is aanvullend op bovenstaand groenbeleid de 'agenda groen in de stad' vastgesteld (college 19-07-2016). De 'agenda groen in de stad' gaat samen met het 'beheerbeleidsplan Groen op Niveau' en de nota's groen en biodiversiteit (en het hieruit voortvloeiende uitvoeringsprogramma groen en biodiversiteit) over de toekomst van groen in de stad in inhoudelijke- en financiële zin. Er wordt aangegeven welke kaders gehanteerd worden om de impuls voor groen in de stad, conform het collegeakkoord en de omgevingsvisie Tilburg 2040, goed in te zetten. Uitgangspunt is het 'kleine en het grotere groen, voldoende bereikbaar voor iedereen'. Belangrijk hierbij zijn beleving van groen, klimaatadaptatie en biodiversiteit.

Essentieel is de kaart Stadsnatuur 2040. Op deze kaart staan de ecologische structuren en zones, stapstenen en ecologische corridors in de stad. Deze zijn nodig om de biodiversiteit in de stad te versterken en op het juiste niveau te krijgen (voor biodiversiteit ligt de nadruk op het realiseren van ontbrekende schakels, het toepassen van biodiverser groen en ecologisch beheer).

3.6 Verkeer en parkeren

3.6.1 MOBILITEITSAANPAK TILBURG

De 'Mobiliteitsaanpak Tilburg, Samen op weg naar 2040' schetst een toekomst waarin slim en duurzaam vervoer centraal staat. Dat betekent: nieuwe technologieën toepassen, maar ook de gebruiker centraal stellen. Niet als doel op zich, maar om bij te dragen aan een leefbare stad. Daarnaast zet Tilburg in op duurzaamheid: we houden nadrukkelijk rekening met toekomstige generaties.

De gemeentelijke mobiliteitsaanpak is het vervolg op het Tilburgs Verkeers- en Vervoersplan (TVVP). Dat ging vooral over verkeersstromen en vervoermiddelen. In de nieuwe werkwijze vormt de mens het uitgangspunt: wat hebben inwoners, bezoekers en bedrijven nodig om van A naar B te komen? Met deze aanpak wil de gemeente niet alleen verkeersstromen in goede banen leiden, maar ook de kwaliteit van leven in de stad behouden en verbeteren.

Mobiliteitsagenda 013

De hoofdlijnen uit de mobiliteitsaanpak zijn nu uitgewerkt in een agenda met concrete maatregelen en opgaven voor de korte, middellange en lange termijn. In een aantal Tilburgse proeftuinen wordt samen met onderwijs, bedrijfsleven en uiteraard de gebruikers gewerkt aan innovaties op het gebied van slimme mobiliteit. Deze MobiliteitsAgenda013 wordt jaarlijks geactualiseerd in september.



3.6.2 HOOFDLIJNENNOTITIE PARKEREN 2016

Het gemeentelijk parkeerbeleid is vastgelegd in de Hoofdlijnennotitie Parkeren. Deze is april 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. Wij richten ons als stad op gastvrijheid voor de bezoeker, een betere leefkwaliteit voor bewoners en economische vitaliteit van de binnenstad. Wij willen de beschikbare parkeercapaciteit optimaal benutten. Daar hoort bij dat wij parkeerders op de juiste plek faciliteren, ook voor specifieke voorzieningen zoals deelauto's, elektrische auto's en andere doelgroepen. Het beter benutten van bestaande parkeercapaciteit van garages en terreinen leidt tot minder zoekverkeer en blik in de woonstraten en biedt kansen voor versterking van ruimtelijke kwaliteit en nieuw groen. De vastgestelde kaders voor het parkeervraagstuk bij bouwontwikkelingen zijn:

- Voor het inschatten van de parkeerbehoefte bij nieuwe ontwikkelingen de CROW-richtlijn te hanteren;
- In de toepassing van parkeernormen meer vrijstellingen te hanteren, zonder daarbij de (directe) omgeving van de ontwikkeling te belasten met (toekomstige) parkeeroverlast;
- Het PPS-gebied in de Spoorzone aan te wijzen als een gebiedsontwikkeling die in zijn eigen parkeerbehoefte moet voorzien, waarbij alleen op (tijdelijke) piekmomenten de parkeercapaciteit in de directe omgeving een uitwijkmogelijkheid is, met name voor bezoekers;
- Het basisprincipe te blijven hanteren dat een nieuwe ontwikkeling de parkeerbehoefte op eigen terrein oplost, maar wel de mogelijkheid te bieden af te wijken van deze verplichting zolang daar met voldoende zekerheid geen parkeeroverlast voor de omgeving uit volgt;
- Indien wordt afgeweken van het basisprincipe daarvoor het instrument van een afkoopregeling in te zetten, waarmee de afkoopsom de gemeente de gelegenheid geeft om zo nodig maatregelen te treffen om (toekomstige) parkeeroverlast in de omgeving te voorkomen.

3.6.3 NOTA 'PARKEERNORMEN TILBURG 2017'

In de nota 'Parkeernormen Tilburg 2017' zijn de parkeernormen en berekeningsmethode vastgelegd. Bij het hanteren van de parkeernormen wordt uitgegaan van een minimaal te realiseren aantal parkeerplaatsen. Deze parkeereis dient bij een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning vereist is, minimaal te worden gerealiseerd. De hoofdfunctie is bepalend voor de toe te passen parkeernorm. Het CROW kent voor een range aan functies een parkeernorm. Om de parkeernormen overzichtelijk te houden, is ervoor gekozen om de belangrijkste functies die in gemeente voor komen, op te nemen.

3.6.4 VERKEER EN PARKEREN IN HET PLANGEBIED

Verkeer

Op basis van de CROW publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' hebben appartementen in de categorie 'huur, appartement, duur' een verkeersgeneratie van minimaal 2,9 en maximaal 3,7 mvt/ etmaal in een zeer sterk stedelijk gebied, zone centrum. Appartementen in de categorie 'huur, appartement, midden/ goedkoop' hebben een verkeersgeneratie van minimaal 0,8 en maximaal 1,6 mvt/ etmaal. Gezien de locatie en de omvang van de appartementen kan ervan worden uitgegaan dat de appartementen in het dure segment zullen worden verhuurd. Een kantoor (zonder baliefunctie) kent een verkeersgeneratie van minimaal 2,1 en maximaal 3,8 mvt/ etmaal per 100 m² bvo.

Dit betekent voor onderhavig plan een verkeersgeneratie van minimaal 40 en maximaal 57 mvt/ etmaal. Het omliggend wegennet kan dergelijke verkeersbewegingen gemakkelijk verwerken.

Parkeren

Op basis van de CROW publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' omvat de parkeerbehoefte van tien appartementen in de categorie 'huur, appartement, duur' minimaal 8 en maximaal 16 parkeerplaatsen. Voor wat betreft de kantoorfunctie is sprake van een parkeerbehoefte van minimaal 3 en maximaal 6 parkeerplaatsen.

Op basis van de aanwezigheidspercentages, is de nacht maatgevend. Tijdens de nacht geldt voor de woonfunctie een aanwezigheidspercentage van 100% en voor de kantoorfunctie 0%. Uitgangspunt voor de ontwikkeling is een parkeerbehoefte van minimaal 8 parkeerplaatsen.

In het plangebied wordt niet voorzien in parkeergelegenheid. Bezoekers worden geacht gebruik te maken van de openbare parkeergarages. De initiatiefnemer neemt of verplicht abonnementen af voor de gemeentelijke



parkeergarages of regelt via een andere (particuliere) oplossing het parkeren en borgt daarmee voldoende parkeerruimte voor zijn vaste gebruikers en voorkomt overlast voor het gebied. Voor welke parkeergarage abonnementen worden afgenomen is nog niet bekend. De verplichting voor het afnemen van abonnementen zou in ieder geval moeten gelden voor de vaste gebruikers die een aanvraag kunnen doen voor een vergunning op straat. Een abonnementsverplichting dient te worden aangegaan voor een periode van 10 jaar en moet voorafgaand aan de omgevingsvergunning, contractueel worden overeengekomen. Daarbij wordt de gebruiker door de ontwikkelaar verplicht bij hem een abonnement af te nemen.



4 Milieuaspecten

Een bestuursorgaan dient bij voorbereiding van een besluit de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen, zo wordt beschreven in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht. Ten behoeve van de aanvraag van de onderhavige vergunning zijn de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten uitgewerkt. Deze aspecten komen in de volgende paragrafen aan bod.

4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Nagegaan is of voor dit bestemmingsplan een Milieueffectenrapport of een M.e.r. beoordeling opgesteld moet worden. voor ruimtelijke plannen dient een m.e.r.(beoordeling) te worden opgesteld indien:

- a. er sprake is van een m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteit op grond van de bijlagen bij het Besluit m.e.r.;
- b. voor het plan een passende beoordeling op grond van de Natuurbeschermingswet (Nbw) is vereist.

ad a.

In de bijlage bij het Besluit mer is opgenomen welke activiteiten mer-plichtig zijn (de C-lijst) en welke activiteiten mer-beoordelingsplichtig zijn (de D-lijst). De activiteiten die dit bestemmingsplan mogelijk maakt zijn op grond van de bijlagen bij het Besluit niet m.e.r. (beoordelings)plichtig. Dit project kan aangeduid worden als een stedelijk ontwikkelingsproject (bijlage D 11.2). Een stedelijk ontwikkelingsproject is m.e.r. beoordelingsplichtig indien het betreft een gebied met een oppervlakte van meer dan 100 hectare, of meer dan 2000 woningen of meer dan 200.000 bruto vloeroppervlakte bevat. Aan al deze criteria voldoet het plangebied niet dus op grond hiervan is geen m.e.r. nodig. Echter, op 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetswijziging is dat de effecten voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst door middel van een vormvrije m.e.r.-beoordeling in beeld moeten worden gebracht. Het maakt daarvoor niet uit of een activiteit onder of boven de D-drempel waarde zit.

Met dit plan wordt de ontwikkeling van tien woningen en kantoorruimte in het centrum van Tilburg mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

De ontwikkeling van tien woningen en 512 m² GVO aan kantoorruimte is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.. Daarnaast is, gelet op de kenmerken van het plan, zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de volgende paragrafen zijn opgenomen. Voor de ontwikkeling is dan ook geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

ad b.

Binnen het plangebied zijn geen Natura2000 of NNN-gebieden aanwezig. De voorgenomen ontwikkeling heeft derhalve geen directe effect op de Natura2000- of NNN-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied bevindt zich op circa 4,5 kilometer van het plangebied. Vanwege de afstand leidt alleen stikstofdepositie tot mogelijke negatieve effecten op het natuurgebied. Dit wordt in paragraaf 4.8 onderzocht en beoordeeld.

4.2 Milieuhinder bedrijven

Milieuzonering wordt toegepast om te beoordelen of bedrijven wat betreft milieuhygiënische aspecten voldoende afstand hebben tot gevoelige locaties en andersom. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven op een locatie op voldoende afstand van woningen komen en dat gevoelige functies (zoals nieuwe woningen) op een aanvaardbare afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen dient twee doelen, ten eerste het zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen, ten tweede bedrijven



voldoende zekerheid bieden zodat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen. De publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG, editie 2009 wordt hierbij als hulpmiddel gebruikt. In deze handreiking worden bedrijfssectoren opgenomen in een tabel en worden de bijbehorende milieucategorieën weergegeven. De richtafstanden uit deze publicatie zijn groter naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. De VNG-publicatie geeft niet aan wat wel en niet is toegestaan, de afstanden behorende bij de milieucategorieën zijn indicatief. Een gemeente is vrij om zelf te bepalen wat in welke mate wenselijk is.

In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. Zo kan er sprake zijn van 'gemengd gebied' waarbij de richtafstanden één categorie verlaagd mogen worden. De VNG-publicatie verstaat onder gemengd gebied het volgende: "Een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Daarnaast gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen."

Het plangebied ligt in het centrum van Tilburg met centrumfuncties zoals winkels en maatschappelijke voorzieningen in de directe nabijheid. Er is dan ook sprake van een gemengd gebied, waardoor de richtafstanden één categorie kunnen worden verlaagd.

In de directe omgeving van het projectgebied is overwegend sprake van de bestemming 'Centrum-Binnenstad'. De voor 'Centrum-Binnenstad' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor detailhandel, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, cultuur en ontspanning, recreatie, sport, dienstverlening, bed & breakfast, wonen en bedrijvigheid in de categorie A en B. Daarnaast grenst het plangebied aan de enkelbestemming 'Maatschappelijk' (Sint-Jozefkerk aan de Heuvelring). De omliggende bebouwing en functies dienen in de huidige situatie reeds rekening te houden met woningen, aangezien de functie wonen reeds is toegestaan binnen de bestemming 'Centrum-Binnenstad'. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.3 Externe veiligheid

4.3.1 INLEIDING

Het landelijk beleid met betrekking tot externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens.

Dat gebeurt onder andere om te voorkomen dat te dicht bij kwetsbare bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, om de zelfredzaamheid te bevorderen en om de calamiteitenbestrijding te optimaliseren. Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet getoetst worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans op een bepaalde plaats om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10⁻⁶ contour (die als wettelijke grenswaarde fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10⁻⁶ contour niet als grenswaarde, maar als richtwaarde. Van deze waarde mag gemotiveerd worden afgeweken.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico geeft de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt van 10 personen of meer. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere



wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd en verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. De eindafweging (vertaald in een ruimtelijke onderbouwing) kan pas worden gemaakt wanneer advies bij de veiligheidsregio is ingewonnen.

4.3.2 RISICOBEOORDELING

Aanwezige risicovolle inrichtingen, transportroutes en buisleidingen worden in de risicokaart weergegeven. Om te bepalen of er in de directe omgeving risicovolle activiteiten plaatsvinden is deze risicokaart geraadpleegd. In onderstaande figuur wordt een uitsnede van deze kaart weergegeven van de omgeving van het plangebied.



Figuur 4.1 Uitsnede risicokaart, plangebied blauw omkaderd.

Spoor

Het spoor tussen Breda en Tilburg is opgenomen in de Regeling Basisnet. Navolgend zijn de risicocontouren behorende bij dit traject weergegeven.

Spoortraject	PAG-zone	PR10 ⁻⁶ contour [m]	PR10 ⁻⁷ contour [m]	PR10 ⁻⁸ contour [m]
12.U	Ja	8 m	57 m	221 m

De afstand tussen het plangebied en het spoor bedraagt ca. 170 meter.

4.3.3 PLAATSGEBONDEN RISICO

Het risicoplafond van het spoorvervoer van gevaarlijke stoffen is vastgelegd in de Regeling basisnet. Ter hoogte van het plangebied is sprake van een maximale PR 10⁻⁶-contour van 8 meter, gemeten vanaf het midden van de spoorlijn. Deze contour reikt niet tot het plangebied, het plaatsgebonden risico levert daarmee geen belemmeringen op voor de voorgenomen ontwikkelingen.

4.3.4 GROEPSRISICO

De ontwikkelingslocatie is gedeeltelijk binnen 200 meter van de spoorlijn gelegen. Het groepsrisico dient daarom conform het Bevt inzichtelijk te worden gemaakt. Voor het vigerende bestemmingsplan 'Veemarktkwartier 2010, 2^e herziening (Westflank)' is het groepsrisico in het plangebied reeds beschouwd.

Uitgangspunten

De risicoberekeningen zijn uitgevoerd met de risicoberekeningsmethodiek RBM II, versie 2.3.0 build 535. RBM II is het wettelijk voorgeschreven rekenprogramma voor de evaluatie van de externe veiligheid ten gevolge van het



transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor. De rapportages zijn in bijlage 3 en bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd.

In de Regeling Basisnet is de transportintensiteit voor de spoorlijn Tilburg - Breda (route 12) aangegeven die dient te worden gehanteerd bij groepsrisicoberekeningen. Voor het trajectgedeelte van deze spoorlijn ter hoogte van het plangebied zijn de vervoerswaarden weergegeven in tabel 5.2.

Tabel 4.1: Vervoerswaarden ten behoeve van risicoberekeningen bij ruimtelijke procedures (conform Regeling Basisnet; aantal ketelwagenequivalenten per jaar)

Spoorlijn	A, brandbaar gas	B2, toxisch gas	B3, zeer toxisch gas	C3, zeer brandbare vloeistof	D3, toxische vloeistof	D4, zeer toxische vloeistof
Route 12	4.350	2.500	0	5.650	3.800	50

Het traject is zo gemodelleerd dat het midden ter hoogte van de ontwikkelingslocatie is gelegen plus één kilometer aan weerszijden van de ontwikkelingslocatie conform de Handleiding Risicoanalyse Transport. Overige uitgangspunten voor de uitgevoerde risicoberekeningen zijn weergegeven in tabel 5.3.

Tabel 4.2: overige uitgangspunten (conform de Handleiding Risicoberekeningen Transport)

Type wegtraject	Hoge snelheid
Breedte	15 meter
Faalfrequentie	6,072 x 10 ⁻⁸ (1/vtg.km; met wissels)
Verhouding dag/nacht	33%/67% (standaard)
Verhouding werkweek/weekend	71,4%/28,6% (standaard)
Weerstation	Gilze-Rijen
Warme/koude BLEVE verhouding	0 (stafcategorie A) 0,75 (stofcategorie B2)

Bevolking

Om de invloed van de ontwikkelingen op het groepsrisico van de spoorlijn inzichtelijk te maken is de huidige en toekomstige situatie berekend.

Op verzoek van de gemeente Tilburg is voor de risicoberekeningen het bevolkingsmodel van de gemeente gebruikt. Dit bevolkingsmodel is in samenwerking tussen de gemeente Tilburg, de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant en Antea group opgesteld en wordt door de gemeente Tilburg voorgeschreven om te gebruiken bij ruimtelijke ontwikkelingen.

De voorgenomen ontwikkeling van 500 m² bvo commerciële ruimten, 1.440 m² kantoren, 480 m² horeca, 500 m² horeca of andere commerciële ruimte en 45 appartementen is in het bevolkingsmodel voor de toekomstige situatie verwerkt conform de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico (VROM, 2007). Volgens die kentallen rekenen we voor commerciële ruimte met 1 persoon per 30 m² bvo (dag en nacht), voor kantoren 1 persoon per 30 m² (alleen overdag), voor horeca 19 personen overdag en 47 personen 's nachts en voor woningen 2,4 personen per woning (50% in dagsituatie).

Hiervoor zijn twee bevolkingsvlakken gewijzigd (in de huidige situatie ligt het plangebied in de vlakken subwijk 002 en subwijk 101) en is één bevolkingsvlak toegevoegd (Veemarktkwartier: het plangebied). Alle kenmerken van de aangepaste bevolkingsvlakken zijn weergegeven in tabel 4.3.

Tabel 4.3: kenmerken bevolkingsvlakken

Bevolkingsvlak	Huidige situatie	Toekomstige situatie
Subwijk 002	3457 pers. (dag) – 1030 pers. (nacht) fractie buiten (dag/nacht): 0,07/0,01	3414 pers. (dag) – 1017 pers. (nacht) fractie buiten (dag/nacht): 0,07/0,01
Subwijk 101	4303 pers. (dag) – 324 pers. (nacht) fractie buiten (dag/nacht): 0,07/0,01	4257 pers. (dag) – 321 pers. (nacht) fractie buiten (dag/nacht): 0,07/0,01
Veemarktkwartier	n.v.t.	118 pers. (dag) – 168 pers. (nacht) (0,07/0,01 en voor horeca 0,21 en 0,02)



Het bevolkingsmodel van de omgeving van het plangebied is weergegeven in figuur 4.1a (huidige situatie) en figuur 5.4b (toekomstige situatie).



Figuur 4.1a: Bevolkingsvlakken in de omgeving van het plangebied (huidige situatie)



Figuur 4.1b: Bevolkingsvlakken in de omgeving van het plangebied (toekomstige situatie)

Resultaten

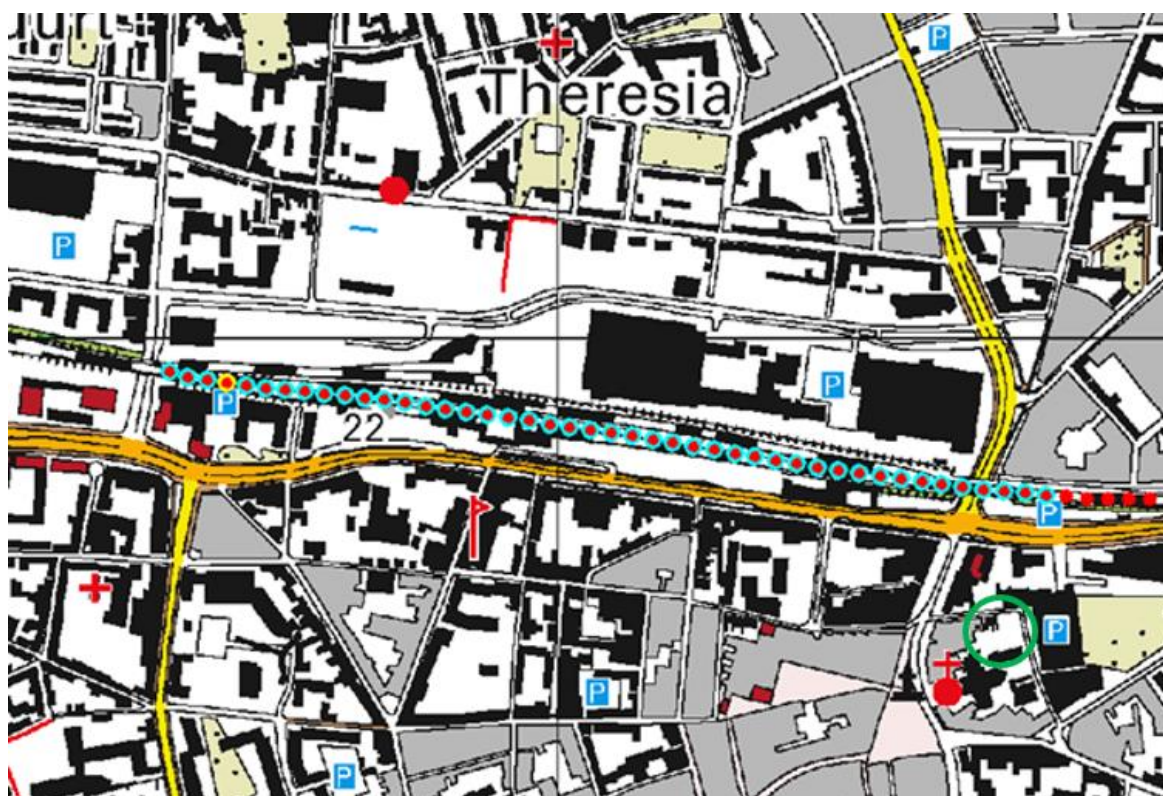
Het groepsrisico van de spoorlijn Tilburg - Breda is berekend voor de huidige (vigerende situatie) en de toekomstige situatie (inclusief geprojecteerde ontwikkelingen). In figuur 4.2 zijn de hoogtes van beide groepsrisico's weergegeven ten opzichte van de oriëntatiewaarde. Deze waarden zijn berekend voor het vigerende bestemmingsplan 'Veemarktkwartier 2010, 2^e herziening (Westflank)'. Hierin is de ontwikkeling van De Lobby als kantoorruimte meegenomen. In dit bestemmingsplan is de ontwikkeling van de kantoorruimte kleiner en worden er 10 appartementen gerealiseerd. Dit heeft geen invloed op de berekeningen. De bovenstaande berekeningen zijn daarmee toepasbaar voor dit bestemmingsplan.



Figuur 4.2: Huidig (blauw) en toekomstig (rood) groepsrisico van de spoorlijn ten opzichte van de oriëntatiewaarde (grijs gestippelde lijn). De rode lijn is niet zichtbaar omdat deze samenvalt met de blauwe lijn.

In figuur 4.2 is te zien dat het groepsrisico van de spoorlijn ter hoogte van het plangebied de oriëntatiewaarde overschrijdt (4,24 keer de oriëntatiewaarde). Door de geprojecteerde ontwikkeling neemt de maximale waarde van het groepsrisico niet zichtbaar toe (de curve van de toekomstige situatie valt samen met de curve van de huidige situatie).

De kilometer met het hoogste groepsrisico bevindt zich ten westen van het plangebied. De ligging van deze kilometer ten opzichte van het plangebied is weergegeven in figuur 4.3.



Figuur 4.3: Ligging van kilometer met het hoogste groepsrisico (blauwe cirkels met rode stippen) ten opzichte van het plangebied (groene cirkel; indicatief)



4.3.5 VERANTWOORDINGSPLICHT

Omdat het plangebied zich binnen 200 meter van de spoorlijn bevindt (het plangebied loopt evenwijdig met het spoor en begint op circa 140 meter ten zuiden van het spoor) is verantwoording van het groepsrisico conform artikel 8 van het Bevt verplicht. In deze paragraaf worden elementen aangedragen voor de invulling van de verantwoordingsplicht door het bevoegd gezag: de gemeenteraad van Tilburg.

Deze elementen zijn afgeleid uit het Bevt en zijn tevens omschreven in paragraaf 6.2 en in de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico (VROM, 2007). Ter verantwoording van het groepsrisico dienen, naast de hoogte van het groepsrisico, enkele kwalitatieve elementen beschouwd te worden. In deze rapportage zijn alle elementen beschouwd.

Hierbij is de volgende indeling gehanteerd:

- scenario's;
- ruimtelijke veiligheidsmaatregelen;
- bronmaatregelen;
- objectgerelateerde veiligheidsmaatregelen;
- zelfredzaamheid;
- bestrijdbaarheid.

Scenario's

Bij de spoorlijn kan een plasbrand, BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion) of toxisch scenario optreden. De gevolgen van deze scenario's zijn verschillend. In deze paragraaf worden de scenario's verduidelijkt.

Plasbrandscenario

Het effect dat optreedt bij een ongeval met enkel brandbare vloeistoffen is vooral warmtestraling door een (plas)brand. Het invloedsgebied is circa 30-50 meter, en reikt niet tot het plangebied.

Koude BLEVE scenario

Een koude BLEVE houdt in dat een tot vloeistof verdicht gas bij instantaan falen van de tank onder druk expandeert tot een dampwolk die vervolgens onsteekt. Er ontstaat dan een vuurbal. De BLEVE geeft zowel een drukgolf als intense warmtestraling en treedt meteen op bij een calamiteit met een wagon/tank gevuld met brandbare gassen. Het effect van een koude BLEVE kan reiken tot het plangebied.

Toxisch scenario

Bij (zeer) toxische vloeistoffen is het scenario dat ten gevolge van een ongeval de wagon lek raakt en een vloeistofplas vormt. Vervolgens verdampen deze toxische vloeistoffen waardoor een gaswolk ontstaat (met dezelfde gevolgen als een gaswolk van toxisch gas). Bij een ongeval met een toxisch gas ontstaat direct een toxische gaswolk. Bij een percentage aanwezige personen zal letaal letsel optreden door blootstelling aan de gaswolk. Bij de toxische scenario's zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. De omvang, verplaatsingsrichting en verstrooiing van de gaswolk is mede afhankelijk van de weersgesteldheid op dat moment. Dit scenario kan reiken tot het plangebied.

Ruimtelijke veiligheidsmaatregelen

De in het bestemmingsplan omschreven ontwikkelingen zijn specifiek voorzien voor het plangebied, een alternatieve ontwikkelingslocatie is daarmee niet aan de orde. Daarnaast is het beperken van de omvang van de ontwikkeling vanuit ruimtelijk perspectief en economische haalbaarheid niet realistisch.

Bronmaatregelen

De meest effectieve veiligheidsmaatregelen zijn maatregelen aan de spoorlijn zelf. Het is echter niet mogelijk voor de gemeente Tilburg om bronmaatregelen ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor af te dwingen. Wel zijn er in het kader van het Basisnet-spoor veiligheidsmaatregelen genomen, waardoor de veiligheidssituatie langs het gehele spoor is verbeterd.

Objectgerichte veiligheidsmaatregelen

Veiligheidsmaatregelen aan de geprojecteerde bebouwing kunnen de veiligheid verbeteren. Indien een koude BLEVE plaatsvindt ter hoogte van het plangebied, wordt de eerste ring bebouwing weggevaagd en bieden bouwkundige maatregelen geen enkele bescherming. De kans op een dergelijk incident is bijzonder klein. In geval van



een incident op grotere afstand zijn de ramen van de bebouwing het kwetsbaarst. Eventuele bouwtechnische veiligheidsmaatregelen dienen dus aan de ramen genomen te worden.

Op het gebied van bouwtechnische maatregelen (zoals het aanbrengen van versterkte of scherfwerende beglazing) bestaat veel onduidelijkheid. Onduidelijk is hoe versterkt glas (gelamineerd glas) zich gedraagt in geval van een drukgolf van een explosie, voorafgegaan door intense hittestraling. Daarnaast kan, als versterkt glaswerk de drukgolf weerstaat, het kozijn of de buitenspouwmuur van het gebouw het begeven. Het versterken van kozijnen of buitenspouwmuuren op haar beurt werkt weer dusdanig door in de constructiekosten dat deze maatregelen niet realistisch zijn, zeker gezien het effect van de maatregelen onduidelijk is.

In het algemeen is het beperken van glasoppervlakken aan de risicozijde van de bebouwing effectief. Gezien de oriëntatie van de bebouwing is dit echter niet mogelijk zonder een conflict te veroorzaken met de basisvereisten van het Bouwbesluit 2012.

In geval van een calamiteit met toxische stoffen op het spoor is het van belang dat personen kunnen schuilen tegen een toxische wolk. Zo zijn (nieuwe) woningen algemeen geaccepteerd als schuillocatie en kunnen andere gebouwen ook geschikt zijn (of worden gemaakt) als schuillocatie. Van belang daarbij is dat in dat geval de (eventueel aanwezige) mechanische ventilatie centraal afgesloten kan worden (via een noodschakelaar). Dit voorkomt dat bij het optreden van een incident de ramen en deuren gesloten zijn, maar toch toxische stoffen via de ventilatie (versneld) tot het gebouw toetreden. Het is een goedkope maatregel die bij een calamiteit met giftige stoffen zeer effectief kan zijn.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is de mate waarin personen in staat zijn zichzelf (zonder hulp van buitenaf) in geval van een calamiteit in veiligheid te brengen. Het gewenste handelingsperspectief in geval van een calamiteit (schuilen en/of vluchten) is afhankelijk van het scenario.

Gerichte risicocommunicatie met bewoners, personeel en andere aanwezigen (bijvoorbeeld via NL-Alert) kan ertoe bijdragen dat alarmering van de locatie sneller verloopt. Hierbij dient aan te worden gegeven wat het gewenste handelingsperspectief is (schuilen of vluchten).

Mogelijkheden van zelfredzaamheid bij een BLEVE

In het geval van een 'koude' BLEVE is er geen tijd om te vluchten en zullen alle personen in het plangebied binnen de 140 meter van het incident slachtoffer worden. Buiten de 140 meter is schuilen in een gebouw of woning in beginsel de beste manier om de calamiteit te overleven. Echter, een koude BLEVE kan plaatsvinden zonder enige aankondiging vooraf. De omgeving zal dus verrast worden door het incident en zelfredzaamheid is niet aan de orde.

Mogelijkheden van zelfredzaamheid bij een toxisch scenario

Bij een calamiteit waarbij toxische gassen vrijkomen is zo snel mogelijk schuilen in een gebouw het voorkeursscenario. Mensen op grotere afstand van de risicobron kunnen bij een tijdige waarschuwing het gebied op tijd ontvluchten. Bij een calamiteit met toxische gassen zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. Snel reageren, naar binnen vluchten en ramen en deuren sluiten is bij dit scenario dus van belang. Daarnaast is het zinvol om de mechanische ventilatie afschakelbaar te maken.

Beperkt zelfredzame personen

Binnen het plangebied zijn geen bestemmingen opgenomen die de langdurige aanwezigheid van groepen beperkt zelfredzame personen (zoals kinderen, ouderen) faciliteren.

Bestrijdbaarheid

Bestrijdbaarheid is de mate waarin een rampscenario door de brandweer te bestrijden is. De verschillende scenario's vragen allen een ander aanvalsplan. De mate waarin uitvoering aan deze aanvalsstrategieën kan worden gegeven hangt af van de capaciteit van de brandweer (opkomsttijd en beschikbare blusmiddelen) en de bereikbaarheid van het plangebied (opstelplaatsen). De opkomsttijd voldoet aan de normen en voor het bestrijden van incidenten met gevaarlijke stoffen heeft de brandweer aparte protocollen.

Ten aanzien van de bestrijdbaarheid wordt door de gemeente Tilburg in het kader van de bestemmingsplanprocedure advies ingewonnen bij de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant.



BLEVE-scenario

De directe effecten van een koude BLEVE zijn niet te bestrijden, omdat de tank meteen explodeert. De branden die door de explosie ontstaan kunnen wel bestreden worden.

Toxisch scenario

Bij een ongeval met toxische gassen en vloeistoffen kan de brandweer, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water.

4.3.6 BELEIDSVISIE EXTERNE VEILIGHEID

Er worden binnen het plangebied geen functies mogelijk gemaakt die specifiek bedoeld zijn voor beperkt zelfredzame personen. Het plan voldoet daarmee aan de externe veiligheidsbeleid van de gemeente Tilburg.

4.3.7 CONCLUSIE EN RESTRISICO

In de omgeving van het plangebied bevindt zich één relevante risicobron: de spoorlijn Tilburg – Breda. Conform desbetreffende wet- en regelgeving is het aspect externe veiligheid beschouwd.

Plaatsgebonden risico

De maximale 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour ter hoogte van het plangebied bedraagt 8 meter. Deze contour reikt niet tot het plangebied en levert derhalve geen belemmeringen op.

Groepsrisico

In de toekomstige situatie neemt de maximale waarde van het groepsrisico niet toe ten opzichte van de huidige situatie. De hoogte van het groepsrisico bevindt zich boven de oriëntatiewaarde.

Verantwoording groepsrisico

Verantwoording van het groepsrisico is voor de spoorlijn Tilburg – Breda verplicht. In deze rapportage zijn elementen aangedragen ter verantwoording van het groepsrisico. Het bevoegd gezag, de gemeenteraad van Tilburg, kan deze elementen betrekken bij de besluitvorming ten aanzien van het ruimtelijk plan. In het kader van de bestemmingsplanprocedure wint de gemeente Tilburg advies in bij de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant. Het ontvangen advies van de veiligheidsregio wordt als onderbouwing van het groepsrisico meegenomen in de besluitvorming.

4.4 Geluid

Sinds het einde van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. De Wgh bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidhinder door wegverkeer, railverkeer en industriële activiteiten. Het stelsel is gericht op het voorkomen van nieuwe geluidgehinderden. Op basis van de Wet geluidhinder dienen de geluidsgrenswaarden in acht te worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan wordt afge-
weken, binnen de zones rondom wegen en indien de vergunning mogelijkheden biedt voor:

- De realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen;
- De aanleg van een nieuwe weg en/of reconstructie van een bestaande weg;
- Functiewijziging van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie.

Ten behoeve van de inpassing van de nieuwe functie is door M+P raadgevende ingenieurs BV een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar geluidhinder door weg- en railverkeer en industrie.

4.4.1 WEGVERKEERLAWAAL

De geluidsbelasting vanwege het wegverkeer voldoet aan de grenswaarden uit de Wet Geluidhinder.



4.4.2 RAILVERKEERLAWAAI

De geluidsbelasting vanwege het railverkeer voldoet aan de grenswaarden uit de Wet Geluidhinder.

4.4.3 INDUSTRIELAWAAI

Ten aanzien van het aspect industrielawaai gelden twee geluidhinder veroorzakende objecten: Het Patronaat en de naastgelegen parkeergarage

Patronaat

Er is sprake van een overschrijding van 3 dB ten gevolge van het Patronaat. Daarbij is er van uitgegaan dat zware geluidsisolerende maatregelen worden getroffen bij de gevel- en het dak van het Patronaat zoals aangegeven in de melding Activiteitenbesluit van het voormalige Dudok. In de huidige situatie is geen enkele sprake van een relevante geluidsproductie in het Patronaat. Aangezien het bestemmingsplan dit toelaat zou een maatwerkvoorschrift kunnen worden vastgesteld op 53 dB(A) onder voorwaarde dat voorgestelde maatregelen aan het pand getroffen worden. Daarbij zal tevens aangetoond moeten worden dat de gevel van de nieuwe woningen een voldoende geluidswering heeft om een binnenniveau van 35 dB(A) te garanderen.

Het onderzoek toont aan, dat onder voorwaarden, het mogelijk is om muziekgeluid in het Patronaat ten gehore te brengen, zonder dat het naastliggende gebouw De Lobby daar veel hinder van ondervindt. Maar voor horeca speelt ook het stemgeluid van bezoekers op straat een rol en de geluidsuitstraling van mogelijke installaties moet beschouwd worden. Dit betekent dat niet zondermeer is aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening bij gebruik van het Patronaat als horeca-3 inrichting. Op dit moment is het pand niet als horecabedrijf in gebruik maar dient als showroom/kantoor voor het tegenoverliggende bedrijf Accent. Bij het opnieuw in gebruik nemen van de horeca bestemming zal bij de melding een akoestisch onderzoek moeten plaatsvinden om aan te tonen dat wordt voldaan aan de vereiste grenswaarden.

Parkeergarage

Vanwege de parkeergarage is sprake van een overschrijding van piekgeluiden. Dit is met name het geval bij de appartementen aan de oostzijde van de Lobby. De hoogte van de geluidspieken zal gelijk zijn ongeacht de etmaalperiode. Concreet betekent dit dat voor de dag- en avondperiode geen sprake is van een overschrijding van de standaard grenswaarden. Voor gebruik van de buitenruimten die voornamelijk in de dag- en avondperiode worden benut levert dit dus geen beperkingen op. Voor de nachtperiode is sprake van een overschrijding van 5 dB. Volgens de VNG publicatie is piekgeluid met een waarde L_{Amax} tot 70 dB toelaatbaar indien niet wordt voldaan aan de standaard grenswaarden waarbij bovenstaande motivatie kan worden gevolgd. Bovendien kan worden gesteld dat met een standaard geluidswering van 20 dB, ook de binnenwaarde niet wordt overschreden.

Vooralsnog vormt het aspect geluid geen belemmering voor de haalbaarheid van het plan. Bij heropening van de horeca ter plaatse zal moeten worden onderzocht in hoeverre stemgeluid kan worden beschouwd als een belemmering.

4.4.4 LUCHTVAARTLAWAAI

Als gevolg van de nabijheid van het militaire vliegveld Gilze-Rijen gelden in delen van Tilburg geluidcontouren (de zogenaamde Ke-contouren). Deze contouren liggen niet over het plangebied.

4.5 Luchtkwaliteit

Het doel van de Wet luchtkwaliteit (opgenomen in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer) is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Het besluit is primair gericht op het voorkomen van effecten op de gezondheid van mensen. De grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM10; fijn stof), lood, koolmonoxide en benzeen geven het kwaliteitsniveau van de buitenlucht aan dat op een gegeven tijdstip moet zijn bereikt en daar waar het juiste kwaliteitsniveau al aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.



De bestemmingen in het plangebied zijn getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen uit hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteits-eisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
2. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
3. een project draagt “niet in betekenende mate” (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
4. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Ten behoeve van het bestemmingsplan is nagegaan of de ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt wel of niet in betekenende mate bijdragen aan een toename van de concentratie luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Op basis van de planologische kaders van voorliggend bestemmingsplan worden tien appartementen en een kantoor mogelijk gemaakt. Dit programma levert een verkeersgeneratie van maximaal 57 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Op basis van de NIBM-tool 2021 blijkt dat deze toename zorgt voor een bijdrage van 0,07 µg/m³ aan NO₂ en 0,01 µg/m³ aan PM₁₀. Ontwikkelingen die niet in betekenende mate (3% van de grenswaarde, oftewel 1,2 microgram per m³) bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden. De ontwikkelingen in het bestemmingsplan blijven hier ruim onder, zodat duidelijk is dat dit bestemmingsplan niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		57
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,07
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Op basis van de NSL-monitoringstool is rekenpunt 17010 aan de Heuvelring 112 als het meest nabijgelegen meetpunt (bron: nsl-monitoring.nl). Ter plaatse van deze locatie gelden de volgende achtergrondconcentraties en bijhorende grenswaarden, zoals opgenomen in onderstaande tabel.

	NO ₂	PM ₁₀	PM _{2,5}
2020	24,9	20,1	12,5
2030	15,6	16,9	9,8
Grenswaarde	40	40	25

Met de monitoringstool is bepaald of het realiseren van deze functie op deze specifieke plek in het kader van een goed leefklimaat te motiveren is. Uit de resultaten van de monitoringstool blijkt dat de achtergrondconcentratie voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ver onder de grenswaarden blijft.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.6 Geur



4.6.1 INDUSTRIËLE GEURHINDER

In en om het plangebied wordt geen zware industrie toegestaan. Hier zal dus ook geen sprake zijn van industriële geurhinder.

4.6.2 AGRARISCHE GEURHINDER

In en om het plangebied worden geen agrarische bedrijven toegestaan. Hier zal dus ook geen sprake zijn van agrarische geurhinder.

4.7 Bodem

In het belang van de bescherming van het milieu zijn, ten einde de bodem te beschermen, regels gesteld in de Wet bodembescherming (Wbb). De wet is van toepassing op bestemmingsplannen die nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken zoals bijvoorbeeld stedelijke uitleggebieden, stedelijke herstructurering of herontwikkelingsopgaven, waarbij het gebruikelijk is om in de toelichting nader in te gaan op eventuele verontreinigings situaties op basis van een uitvoerig bodemonderzoek. Vanwege de beoogde bestemmingswijziging en de nieuwbouw is het noodzakelijk inzicht te krijgen in de bodemkwaliteit. Derhalve is door Econsultancy een verkennend bodemonderzoek en onderzoek naar asbest in puin uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

In oktober 2014 is een bodemonderzoek verricht ter plaatse van de woningen Veemarktstraat 5 tot en met 11 en de naastgelegen onbebouwde gronden zijn in mei 2015 onderzocht. De onderzoeksrapporten zijn toegevoegd aan de bijlagen van het bestemmingsplan. De doelstelling van de bodemonderzoeken is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit en te toetsen of deze vanuit milieuhygiënische oogpunt een belemmering vormt voor de voorgenomen herontwikkeling.

Voor de onbebouwde gronden is de verwachting, gelet op locatiespecifieke kenmerken en bodemonderzoeksrapporten, dat de bodemkwaliteit geen belemmering en geen (onoverkomelijke) gebruiksbeporingen zal vormen voor de beoogde bestemming/doel, dan wel tegen aanneemelijke kosten geschikt is te maken. Ten behoeve van de ingebruikname is het wel noodzakelijk maatregelen te treffen bij het afvoeren van grond.

Aangezien de gronden sinds 2015 niet voor andere doeleinden is ingezet, is het niet aanneemelijk dat de gronden in de tussentijd vervuild zijn geraakt. Het actualiseren van het bodemonderzoek is daarmee niet noodzakelijk.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.8 Natuur en ecologie

4.10.1 Wettelijke kaders

De bescherming van de natuur is in Nederland wettelijk vastgelegd in de Wet Natuurbescherming. De Wet Natuurbescherming bestaat uit een hoofdstuk "Natura 2000-gebieden" (ter vervanging van de Natuurbeschermingswet), een hoofdstuk "soorten" (ter vervanging van de Flora- en faunawet) en een hoofdstuk "houtopstanden" (ter vervanging van de Boswet). De Wet natuurbescherming voorziet ten opzichte van de oude wetten in een meer directe doorvertaling en interpretatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn en andere internationale verdragen en overeenkomsten. Daarnaast is onder de nieuwe wet het bevoegd gezag van het rijk naar de provincies verschoven.

Het hoofdstuk **Natura 2000-gebieden** heeft betrekking op de Natura-2000-gebieden, die Nederland heeft aangewezen ter bescherming van natuurwaarden uit de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Als er door projecten, plannen en activiteiten mogelijkwerijs significante effecten optreden op de natuurwaarden in deze gebieden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de aangewezen natuurwaarden van een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig. Als significante effecten aan de orde zijn, wordt slechts onder zeer strikte voorwaarden een vergunning verleend.



Het hoofdstuk **Soorten** heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën en op een aantal vissen, ongewervelde diersoorten en vaatplanten. Voor alle plant- en diersoorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer dat wat redelijkerwijs mogelijk is doet of nalaat om schade aan soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Voor de wettelijk beschermde soorten gelden bovenop de zorgplicht verbodsbepalingen voor schadelijke ingrepen. Voor het beoordelen van ruimtelijke ingrepen zijn de soorten in te delen in de volgende categorieën:

- Vogels met een jaarrond beschermde nestplaats (deze soorten zijn benoemd in het document "Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten ontheffing Flora- en faunawet ruimtelijke ingreep", Dienst Regelingen, 2009. Hierin worden 4 categorieën vogels genoemd waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn, en een categorie 5 waarvan de nesten onder bepaalde voorwaarden jaarrond beschermd zijn)
- Overige inheemse broedvogels
- Soorten vermeld in bijlage IV van de Habitatrichtlijn
- Nationaal beschermde soorten zonder algemene vrijstelling (de algemene vrijstellingen zijn door iedere provincie in verordeningen vastgelegd. In Noord-Brabant zijn de vrijgestelde soorten benoemd in de Verordening natuurbescherming Noord-Brabant)
- Nationaal beschermde soorten met algemene vrijstelling.

Voor vogelsoorten met jaarrond beschermde nestplaats en soorten van bijlage IV van de Habitatrichtlijn geldt het strengste beschermingsregime. Het is verboden dieren van deze soorten te doden, te vangen, opzettelijk te verstoren en tevens om rust- en voortplantingsplaatsen te beschadigen of vernielen. Voor planten geldt een verbod op plukken, onwortelen en vernielen. Ontheffing van deze verboden is slechts mogelijk voor een beperkt aantal in de wet genoemde belangen, en mits er geen andere bevredigende oplossing bestaat en de gunstige staat van instandhouding gewaarborgd blijft. Om de gunstige staat van instandhouding te waarborgen is het bovendien in de meeste gevallen nodig om mitigerende en/of compenserende maatregelen te nemen. Voor vogels zonder jaarrond beschermde nestplaatsen gelden deze voorwaarden ook. Voor deze soorten kan overtreding van de verbodsbepalingen echter worden voorkomen door werkzaamheden uit te voeren buiten de broed- en nestperiode.

Voor nationaal beschermde diersoorten is het verboden om deze opzettelijk te doden of te vangen en om rust- en voortplantingsplaatsen te beschadigen of vernielen. Voor nationaal beschermde plantensoorten is het verboden om deze opzettelijk te plukken, onwortelen of vernielen. De provincie kan ontheffing van de verboden verlenen voor ruimtelijke ontwikkelingen, mits er geen andere bevredigende oplossing bestaat en de gunstige staat van instandhouding gewaarborgd blijft. Er geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen indien wordt gewerkt conform een goedgekeurde gedragscode.

Naast dit wettelijk kader vindt **beleidsmatige bescherming van natuurwaarden** plaats in het Nationaal Natuurnetwerk (voorheen bekend als ecologische hoofdstructuur - EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau is vastgelegd. De provinciale groenstructuur bestaande uit het Natuurnetwerk Brabant (NNB) en Groenblauwe Mantel is ruimtelijk vastgelegd in de **Verordening ruimte Noord-Brabant 2014**. Het Natuurnetwerk Brabant is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Het beleid binnen het Natuurnetwerk Brabant is gericht op behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden via een "nee-tenzijbenadering". De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats via de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen. De groenblauwe mantel vormt het gebied tussen het kerngebied groenblauw en het agrarisch gebied, alsook het stedelijk gebied. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit multifunctioneel landelijk gebied met grondgebonden landbouw. Het beleid binnen de groenblauwe mantel is gericht op het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, watersysteem en landschap. De groenblauwe mantel geeft ook ruimte voor de ontwikkeling van gebruiksfuncties, zoals landbouw en recreatie, mits deze bijdragen aan de kwaliteiten van natuur, water en landschap: de "ja-mitsbenadering". De groenblauwe mantel biedt echter geen ruimte voor stedelijke ontwikkeling of de ontwikkeling van nieuwe (kapitaal)intensieve vormen van recreatie en landbouw.

4.10.2 Analyse plangebied

Om het effect op beschermde natuurwaarden in beeld te brengen is door Natuurinclusief een Natuurtoets en Boominventarisatie uitgevoerd, deze is als bijlage opgenomen. In deze paragraaf volgen de resultaten van het onderzoek.



Natura 2000-gebieden

In de (ruimere) omgeving van het plangebied liggen verschillende Natura 2000-gebieden. Het meest nabije Natura 2000-gebieden is Kampina & Oisterwijkse Vennen 4,5 kilometer afstand en Regte Heide & Riels Laag op 5,5 kilometer afstand. Ecologische effecten op dit natuurgebied zijn niet te verwachten. De herinrichting van het plangebied zal geen invloed hebben op het Natura 2000-gebieden met betrekking tot de punten: verstoring door geluid, optische verstoring, verstoring door licht, oppervlakteverlies, versnippering, verstoring door trilling, verstoring door mechanische effecten.

De invloeden van stikstofdepositie ten gevolge van de werkzaamheden zijn met deze natuurtoets niet in te schatten. Hiervoor is een aparte stikstofdepositieberekening uitgevoerd welke tevens als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen. Uit de uitgevoerde berekeningen voor de gebruiksfase blijkt dat er geen sprake is van een stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Het in gebruik hebben van de appartementen en commerciële ruimte zal niet leiden tot mogelijke significante negatieve effecten op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Conform de wet Stikstofreductie en Natuurherstel is de bouwfase vrijgesteld voor wat betreft stikstof. Het in gebruik hebben van de appartementen leidt dan ook met zekerheid niet tot mogelijke significante negatieve effecten op nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

Natuurbescherming in Interim Omgevingsverordening

Het plangebied ligt niet in het natuurnetwerk Nederland. Het Wilhelminakanaal, dat deel uitmaakt van het NNN ligt op een afstand van ruim 1 kilometer. Andere onderdelen van de NNN liggen op een grotere afstand. Met de ontwikkeling is geen sprake van de aantasting van de kenmerkende waarden van het NNN ter plaatse.

Soortenbescherming

Het plangebied ligt in het centrum van Tilburg, is deels verhard en bestaat deels uit bouwterrein. Er zijn geen specifieke biotopen aanwezig in- en rondom het plangebied die geschikt zijn voor beschermde soorten uit de soortgroepen vissen, reptielen, amfibieën, insecten, planten en overige soortgroepen (kreeftachtigen en weekdieren). Essentieel leefgebied van deze soorten is niet aanwezig, effecten op deze soorten zijn dan ook op voorhand uitgesloten.

De andere soortgroepen worden behandeld: vogels en zoogdieren (vleermuizen),

Algemene broedvogels

Het plangebied is geen geschikt leefgebied voor beschermde soorten. Met de meeste broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door werkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) en indien concrete broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze (en wanneer de soorten uit artikel 3.5 kunnen uitwijken naar alternatief leefgebied) zijn geen belemmeringen vanuit de Wet natuurbescherming aan de orde.

Zo kunnen buiten het plangebied in de aanwezige vegetatie nesten gebouwd worden door (algemeen voorkomende) soorten. Indien nesten aanwezig zijn mogen deze tijdens de broedperiode (en wanneer deze in gebruik zijn) niet verwijderd of verstoord worden. Indien het niet mogelijk is om buiten het broedseizoen om te werken of te starten dan dient in overleg met de perceeleigenaar de vegetatie vóór het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden voor (broed)vogels. Mocht dit niet mogelijk zijn dan dient vooraf aan de werkzaamheden de vegetatie gecontroleerd te worden op de aanwezigheid van broedvogels door een erkend ecooloog. Indien vastgesteld wordt dat er sprake is van actuele broedgevallen dan worden locatie specifieke maatregelen voorgesteld en/of wordt het plangebied niet vrijgegeven en dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot nadat het nest niet meer in gebruik is.

Vleermuizen

Vleermuizen staan vermeld op bijlage IV van de Habitatrichtlijn en vallen onder de bescherming van artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming. Binnen het plangebied zijn geen verblijfplaatsen aanwezig. In de naastgelegen bebouwing, bij de Veemarktstraat 33, zijn wel openingen aanwezig die geschikt kunnen zijn als vleermuisverblijfplaats. Hierdoor kan er sprake zijn van indirecte aantasting door mogelijke belichting tijdens de werkzaamheden. Dit kan gemakkelijk worden aangepakt door belichting van het gebouw te voorkomen of door 's avonds alle belichting uit te schakelen. Van belang is dat de verblijfplaatsen functioneel blijven voor de vleermuizen. Door het toepassen van deze maatregelen kunnen negatieve effecten op de vleermuizen worden voorkomen. Er is dan geen noodzaak tot nader onderzoek en het aanvragen van een ontheffing op de Wet natuurbescherming.



5 Wateraspecten

5.1 Bestaand watersysteem

5.1.1 BELEIDSKADER

Onderliggend Programma Water en Riolering (hierna te noemen: PWR) laat zien dat we als gemeente Tilburg terug- en vooruitkijken en verder bouwen aan een robuust en flexibel systeem. Het PWR, in de vorige planperiode bekend als het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) is een goed planinstrument om mee te kunnen bewegen met de trends en ontwikkelingen binnen dit vakgebied. Zo is er bijvoorbeeld sprake van meer extreme neerslag door klimaatverandering, een veranderende verhouding tussen overheid en bewoners en verandering in wetgeving. Om mee te kunnen bewegen met de ontwikkelingen om ons heen is het wenselijk om het GRP periodiek te actualiseren. In 2015 is het GRP 2016-2019 vastgesteld door de gemeenteraad van gemeente Tilburg. De looptijd van dit GRP is aan het eind van 2019 ten einde. Daarom is voor de periode 2020-2023 een nieuw GRP opgesteld, met een naamswijziging en aangepaste opzet naar PWR. De reden hiervoor is dat deze naamgeving alvast voorziet op de Omgevingswet, die het opstellen van programma's voorschrijft. Het programma Water en Riolering vormt dan samen met andere nog op te stellen programma's zoals bijvoorbeeld geluid, luchtkwaliteit, waterkwaliteit en overstromingsrisico's een samenhangend pakket van maatregelen ter bescherming en verbetering van de leefomgeving.

Sinds het in werking treden van het Bestuursakkoord Water (2010) werken we als gemeente Tilburg samen met waterschap Brabantse Delta, waterschap De Dommel, gemeenten Dongen, Gilze en Rijen, Goirle, Heusden, Hilvarenbeek, Loon op Zand, Oisterwijk en Waalwijk en Brabant Water binnen de werkeenheden Doelmatig Waterbeheer Hart van Brabant. Dit is één van de vier werkeenheden voor samenwerking aan doelmatig (afval)waterbeheer binnen de SWWB (Samenwerken aan Water in Midden en West Brabant). Voor deze samenwerking hebben we een samenwerkingsovereenkomst (SOK) opgesteld. Door samen op te trekken en kennis te delen kunnen we de waterketen zo optimaal mogelijk inrichten en profiteren van elkaars expertise en capaciteit. Ook na 2020, wanneer het Bestuursakkoord Water afloopt, gaan we door met het sturen op de 4k's (kwaliteit, kwetsbaarheid, kostenbesparing en klimaatadaptatie) en richten we ons op nieuwe thema's en het addendum Bestuursakkoord Water.

Met een aantal gemeenten binnen de werkeenheden Doelmatig Waterbeheer Hart van Brabant (Goirle, Oisterwijk en Tilburg), de waterbeheerders waterschap De Dommel en waterschap Brabantse Delta en drinkwaterbedrijf Brabant Water is besloten om voor de komende planperiode gezamenlijk een omgevingswetproof PWR op te stellen en hiervoor een blauwdruk te maken die binnen het samenwerkingsverband kan worden gebruikt. Het PWR krijgt hiermee een gemeenschappelijke basis met een 'couleur locale' voor gemeentespecifieke zaken. Om te komen tot een nieuw PWR hebben we het bestaande plan geactualiseerd op basis van gezamenlijke wensen, ambities en beleidskeuzes. Ook de financiële aspecten zijn herzien op basis van nieuwe inzichten en informatie.

5.1.2 AMBITIE

In het Bestuursakkoord 'Gezond en gelukkig in Tilburg' 2018 – 2022 is opgenomen dat er onder de noemer 'Koel Tilburg' gewerkt wordt aan het realiseren van een klimaatbestendige stad in 2050. Hierbij gaat het vooral om het tegengaan van opwarming, wateroverlast en verdroging zowel in de bebouwde omgeving als in het omringende buitengebied en de natuur. Op het vlak van stedelijk waterbeheer wordt gesteld dat de ambitie om (binnen gerelateerde projecten) bij te dragen aan andere klimaatthema's dan wateroverlast zoals droogte, hittestress en biodiversiteit door meekoppelkansen te benutten en belanghebbenden bij elkaar te brengen. In combinatie met de reguliere onderhouds- en vervangingsmaatregelen wordt er naar gestreefd om het rioleringssysteem en de bijbehorende openbare ruimte zoveel mogelijk klimaatbestendig in te richten. Er wordt integraal afgestemd met andere disciplines (bijvoorbeeld ruimtelijke ordening en beheer openbare ruimte) en maken een gezamenlijke afweging. Hierbij wordt meegelift met zoveel mogelijk met geplande werkzaamheden in de openbare ruimte. Het gaat dan



om het zichtbaar maken van water, het verhogen van de belevingswaarden en integratie van water en groen. We benutten de reikwijdte van de zorgplicht riolering om voor maatregelen die bijdragen aan een goed functionerend stedelijk watersysteem uren en middelen beschikbaar te stellen. Bij de klimaatbestendige inrichting van de openbare ruimte voor bestaand gebied wordt een stresstest uitgevoerd en voeren een risicodialoog uit om te komen tot maatwerkoplossingen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen houden wij bij nieuwbouw rekening met de vloerpeilen zodanig dat er geen inpandige waterschade of waterschade bij omliggende bebouwing plaatsvindt bij de 70 mm/h bui uit het DPRA. Dit houdt in dat elke locatie maatwerk is. We stemmen de maatregelen en programmering af met de uitvoeringsagenda klimaatadaptatie.

Met de aanleg van de blauwe aders en waterparken zet de gemeente Tilburg een flinke stap in het voorkomen van natte voeten. Echter door klimaatverandering ontstaat een nieuwe opgave. Buien worden extremer en de frequentie waarmee zware buien optreden neemt toe. Om op de toekomst voorbereid te zijn en een goed woon- en vestigingsklimaat te behouden zijn nieuwe investeringen nodig. Extra en grote hoeveelheden regenwater moeten worden verwerkt om waterschade te voorkomen. Het ondergronds afvoeren van deze extremen is kostbaar, maar bovengrondse oplossingen voor berging vergen ruimte en zijn daardoor sterk afhankelijk van andere claims op de bovengrond. Door regenwater te accepteren tussen de straatbanden, in groenvoorzieningen en te bufferen in de bodem kunnen ook zwaardere buien worden verwerkt. Dit vergt nieuwe investeringen, maar biedt ook nieuwe kansen. Met de bovengrondse blauwgroene voorzieningen kan tevens een bijdrage leveren aan het oplossen van andere klimaat gerelateerde problemen zoals hittestress en langdurige droogte. Groen en water in de openbare ruimte hebben ook een gunstig effect op de gezondheid (meer bewegen, ontspanning) en kan bijvoorbeeld worden gecombineerd met natuurontwikkeling (ecologische verbindingen). Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het coalitieakkoord "Een gezond en gelukkig Tilburg". Daar waar bovengrondse oplossingen op korte termijn geen haalbare kaart zijn, bieden ondergrondse oplossingen uitkomst.

Om het water- en rioleringssysteem toekomstbestendig te kunnen inrichten introduceert de gemeente een regenwateropgave voor vervanging van verhard oppervlak en hanteren zij nieuwe ondergrenzen bij toename van het verhard oppervlak. De regenwateropgave verplicht tot het aanbrengen van regenwaterberging en is in lijn met de wateropgave die de waterbeheerder oplegt. Op dit moment is dat 60 mm. De opgave is voor de gebieden Blaak en Reeshof kleiner omdat deze gebieden, vanwege de ruim opgezette waterstructuur, al klimaatbestendig zijn ingericht. De opgave van 10 mm heeft als doel om het water van de kleine buien af te vangen en toe te voegen aan de grondwatervoorraad.

- < 50 m²: geen regenwateropgave
- 50 m² - 150 m²:
 - Indien niet vergunningplichtig: geen regenwateropgave
 - Indien wel vergunningplichtig: regenwateropgave volgens onderstaande tabel:
- 150 m²: regenwateropgave volgens onderstaande tabel:

	Vervanging van verhard oppervlak	Toename van verhard oppervlak
Blaak en Reeshof	10 mm	60 mm
Overige gebieden	60 mm	60 mm

De opgave van 60 mm heeft als doel het verwerken van extreme neerslaghoeveelheden om de kans op wateroverlast nu en in de toekomst te beperken. De komende periode gaan we gebruiken om nauwlettend te voldoen aan de gestelde eisen. Daarbij volgen we wat haalbaar is (in de ruimte) en betaalbaar is (risico afgezet tegen verminderen schadelast, in combinatie met maatschappelijke voordelen, zoals berekend kan worden met tools als TEEB stad). Als blijkt dat de waterbergingsopgave redelijkerwijs niet mogelijk is, kan hiervan worden afgeweken (in overleg met onze gemeente). Eventueel kan hier een financiële voorwaarde aan worden verbonden (de opgave wordt dan afgekocht).

5.1.3 DUURZAAM WATERSYSTEEM

Het plangebied is reeds geheel verhard. De ontwikkeling heeft dan ook geen negatieve effecten op een duurzaam watersysteem.



5.2 Watertoets

In het bestemmingsplan 'Veemarktkwartier 2010, 2e herziening (Westflank)' is reeds planologisch een bouwvlak vastgelegd. Ten behoeve van deze ontwikkeling staat in het bestemmingsplan beschreven:

Aangezien er nauwelijks sprake is van waterbelangen in het plangebied, hebben waterschap de Dommel en de gemeente besloten de watertoets maximaal verkort te volgen. Hierdoor wordt deze waterparagraaf direct verwerkt in het ontwerpplan, zoals in eerder gemaakte afspraken om het vooroverleg vereenvoudigd te volgen. Het waterschap heeft dan ook geen voorlopig wateradvies. Het advies van het waterschap in het kader van de watertoets, wordt dan ook (direct) verstrekt bij de terinzagelegging.

Aangezien de beoogde ontwikkeling gebruik maakt van een gelijkwaardige footprint, wordt het eerder uitgebrachte advies gevolgd en zal bij de terinzagelegging een advies worden verstrekt.



6Opzet planregels

6.1 Inleiding

De indeling en inhoud van de regels bij dit bestemmingsplan zijn gebaseerd op de Tilburgse bestemmingsplan-systematiek, die primair ten behoeve van het opstellen van bestemmingsplannen 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.

6.2 Standaard plansystematiek

6.2.1 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).

6.3 Bestemmingen en aanduidingen

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 en dergelijke.

In dit bestemmingsplan is de volgende bestemming opgenomen:

Centrum - Binnenstad

Het hoofdgebouw is bestemd binnen de bestemming 'Centrum - Binnenstad'. Deze bestemming is gelijk aan de bestemming van de aangrenzende gronden rondom het plangebied. Binnen deze bestemming is een aanduiding 'kantoor' opgenomen ter plaatse van De Lobby. Met deze aanduiding is geregeld dat kantoorontwikkeling uitsluitend op deze gronden mag plaatsvinden.

Om het mogelijk te maken tussen De Lobby en het Patronaat een overkapping of orangerie te realiseren is een afwijking opgenomen van de bouwregels ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - afwijkingsgebied'. Op deze gronden mag een goothoogte van 9 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter worden mogelijk gemaakt na afwijking en uitsluitend ten behoeve van een overkapping of orangerie. Omdat het Patronaat een monument is, is de verplichting opgenomen dat de Omgevingscommissie en de Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed positief moeten hebben geadviseerd alvorens de omgevingsvergunning te kunnen verlenen.



6.4 Bouw- en gebruiksregels

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.

Gebruiksregels

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



7 Uitvoerbaarheid

Artikel 3.1.6. van het Bro bepaalt dat in een vast te stellen bestemmingsplan een toelichting moet worden opgenomen, waarin (o.a.) de inzichten staan over de uitvoerbaarheid van het plan. Het onderhavige plan bevat een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. De grondexploitatiewet (afdeling 6.4 van de Wro) is om die reden van toepassing en in beginsel is dus een exploitatieplan vereist. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 lid 2 van de Wro hoeft in casu echter geen exploitatieplan te worden opgesteld. Doordat met initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst is gesloten, is het verhaal van kosten die de gemeente moet maken 'anderszins verzekerd' door die overeenkomst. Met betrekking tot de gemeentelijke plan- en apparaatskosten ten behoeve van het opstellen van dit plan zijn door de initiatiefnemer leges betaald. Daarnaast is met de initiatiefnemer een overeenkomst inzake het verhaal van tegemoetkomingen in planschade gesloten. In deze overeenkomst is bepaald dat schade als gevolg van dit bestemmingsplan, die op grond van afdeling 6.1. Wro voor vergoeding in aanmerking komt, zal worden vergoed door de initiatiefnemer. Gelet op het voorgaande is het plan economisch uitvoerbaar.



8 Omgevingsdialoog en vooroverleg

8.1 Omgevingsdialoog

Bij de maatschappelijke uitvoerbaarheid gaat het erom dat er maatschappelijk draagvlak is voor een voornemen. In dit kader zullen participatiebijeenkomsten plaatsvinden met omwonenden. De resultaten van het participatietraject zullen worden toegevoegd aan het bestemmingsplan. Verder wordt de planologische procedure op de reguliere wijze doorlopen. Het staat de omgeving vrij om gebruik te maken van de reguliere mogelijkheden van inspraak en bezwaar.

8.2 Zienswijzen

PM

