

# RAPPORT

## **M.e.r.-beoordeling Kernwinkelgebied- Zuid Tilburg**

### **Aanmeldingsnotitie**

Klant: Winkelrondje B.V.

Referentie: T&PBF8197-100-100R001F1.0

Versie: 1.0/Finale versie

Datum: 14 december 2017

Jonkerbosplein 52  
6534 AB Nijmegen  
Netherlands  
Transport & Planning  
Trade register number: 56515154  
  
+31 88 348 70 00 **T**  
+31 24 323 93 46 **F**  
reception.ame-la@nl.rhdhv.com **E**  
royalhaskoningdhv.com **W**

Titel document: M.e.r.-beoordeling Kernwinkelgebied-Zuid Tilburg

Ondertitel: M.e.r.-beoordeling project Kernwinkelgebied-Zuid  
Referentie: T&PBF8197-100-100R001F1.0  
Versie: 1.0/Finale versie  
Datum: 14 december 2017  
Projectnaam: Vormvrije m.e.r.-beoordeling project Kernwinkelgebied-Zuid  
Projectnummer: BF8197-100-100  
Auteur(s): Miguel Blokland & David Klein Lenderink

Opgesteld door: mr. M.I. Blokland

Gecontroleerd door: mr. D.A.B. Klein Lenderink

Datum/Initialen:  14 dec. 2017

Goedgekeurd door: mr. P.E. Schils

Datum/Initialen:  14 dec. 2017

Classificatie

Alleen voor intern gebruik



## Disclaimer

*No part of these specifications/printed matter may be reproduced and/or published by print, photocopy, microfilm or by any other means, without the prior written permission of HaskoningDHV Nederland B.V.; nor may they be used, without such permission, for any purposes other than that for which they were produced. HaskoningDHV Nederland B.V. accepts no responsibility or liability for these specifications/printed matter to any party other than the persons by whom it was commissioned and as concluded under that Appointment. The integrated QHSE management system of HaskoningDHV Nederland B.V. has been certified in accordance with ISO 9001:2015, ISO 14001:2015 and OHSAS 18001:2007.*

## Inhoud

|          |                                             |           |
|----------|---------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                            | <b>4</b>  |
| 1.1      | Aanleiding                                  | 4         |
| 1.2      | Doelstelling                                | 5         |
| 1.3      | Leeswijzer                                  | 6         |
| <b>2</b> | <b>Wettelijk kader</b>                      | <b>7</b>  |
| 2.1      | Algemeen                                    | 7         |
| 2.2      | Toetsing m.e.r.-procedure                   | 8         |
| 2.3      | Vormvrije m.e.r.-beoordeling                | 10        |
| <b>3</b> | <b>Kenmerken van het project</b>            | <b>12</b> |
| 3.1      | Kenmerken van de voorgenomen activiteit     | 12        |
| 3.2      | Plaats van de activiteit                    | 12        |
| 3.2.1    | Bodem                                       | 14        |
| 3.2.2    | Water                                       | 14        |
| 3.2.3    | Natuur                                      | 14        |
| 3.2.4    | Archeologie                                 | 16        |
| 3.2.5    | Landschap en cultuurhistorie                | 17        |
| <b>4</b> | <b>Kenmerken van de potentiële effecten</b> | <b>19</b> |
| 4.1      | Inleiding                                   | 19        |
| 4.2      | Geluidhinder                                | 19        |
| 4.2.1    | verkeerlawaaï                               | 19        |
| 4.3      | Externe Veiligheid                          | 20        |
| 4.4      | Bodem                                       | 20        |
| 4.5      | Water                                       | 20        |
| 4.6      | Luchtkwaliteit                              | 20        |
| 4.7      | Natuur                                      | 21        |
| 4.8      | Archeologie                                 | 22        |
| 4.9      | Landschap en Cultuurhistorie                | 22        |
| 4.10     | Overige effecten                            | 22        |
| 4.11     | De cumulatie met andere projecten           | 23        |
| <b>5</b> | <b>Conclusies</b>                           | <b>24</b> |

## Bijlagen

|            |                                    |
|------------|------------------------------------|
| Bijlage 1: | Stedenbouwkundig plan              |
| Bijlage 2: | Gebruikte begrippen en afkortingen |



# 1 Inleiding

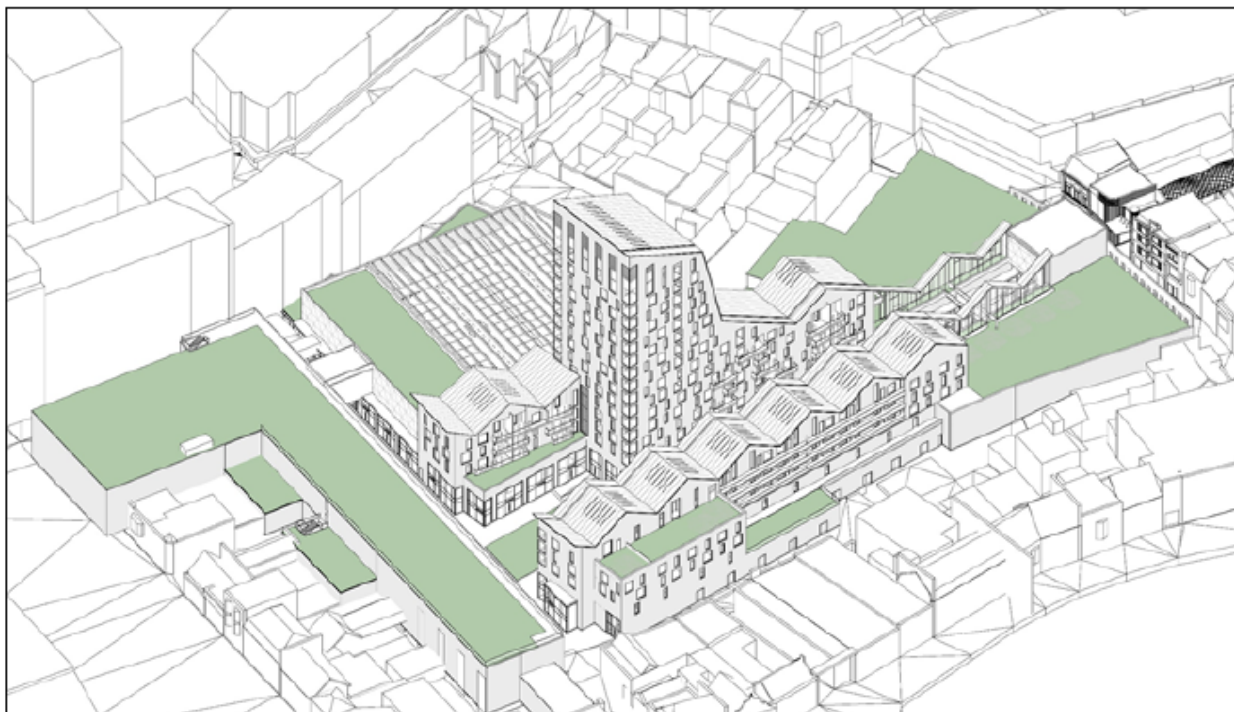
## 1.1 Aanleiding

De gemeente Tilburg is voornemens op verzoek van Winkelrondje B.V. een bestemmingsplan vast te stellen voor de realisatie van een nieuwe passage tussen de Heuvelstraat en de Emma Winkelpassage, ter plaatse van het huidige Hendrikhof te Tilburg. Naast het realiseren van een nieuwe winkelpassage worden er in deze hoogstedelijke omgeving ook ca. 200 nieuwe woonappartementen gerealiseerd. Het project heeft de naam Kernwinkelgebied-Zuid gekregen.



Figuur 1.1 Plangebied

Voor het project wordt een bestemmingsplan vastgesteld. Er is nog geen definitief bouwplan. Wel is er een impressie van het planvoornemen.



*Figuur 1.2: Impressie plan*

In het kader van het project zullen diverse activiteiten worden uitgevoerd. Op grond van het Besluit m.e.r. kwalificeren deze activiteiten als een Stedelijke ontwikkeling.

## 1.2 Doelstelling

Doel van het project Kernwinkelgebied-Zuid is het herinrichten van het gebied tussen de Heuvelstraat en de Emma Winkelpassage ter plaatse van het huidige Hendrikhof. Er wordt een nieuwe winkelpassage met woonappartementen gerealiseerd.

Doel van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is om het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven, door in een vroeg stadium te onderzoeken en beoordelen of de toekomstige activiteiten van het project mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen hebben.

### 1.3 Leeswijzer

Onderhavige vormvrije m.e.r.-beoordeling Kernwinkelgebied-Zuid is als volgt opgebouwd:

| Hst. | Toelichting                                                                            |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.   | <b>Inleiding:</b> Beschrijving aanleiding, doel en leeswijzer                          |
| 2.   | <b>Wettelijk kader:</b> Beschrijving wettelijk kader en toetsing project               |
| 3.   | <b>Kenmerken van het project:</b> Beschrijving kenmerken van het project en de locatie |
| 4.   | <b>Kenmerken potentiële effecten:</b> Beschrijving potentiële effecten van het project |
| 5.   | <b>Conclusies</b>                                                                      |
|      | <b>Bijlagen</b>                                                                        |

Eerst wordt in hoofdstuk 2 het wettelijk kader voor onderhavige vormvrije m.e.r.-beoordeling toegelicht. In lijn met de daarin beschreven hoofdcriteria worden vervolgens in de hoofdstukken 3 en 4 de kenmerken, plaats en potentiële effecten beschreven. In hoofdstuk 5 worden op basis van de bevindingen in de hoofdstukken 3 en 4 de conclusies samengevat. In dit hoofdstuk wordt ook geconcludeerd of de activiteit wel/niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen zoals deze in de Europese richtlijn voor milieueffectrapportage (zie hoofdstuk 2) zijn benoemd.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling bevat tot slot enkele bijlagen met achtergrondinformatie:

Bijlage 1: Stedenbouwkundig plan

Bijlage 2: Gebruikte begrippen en afkortingen

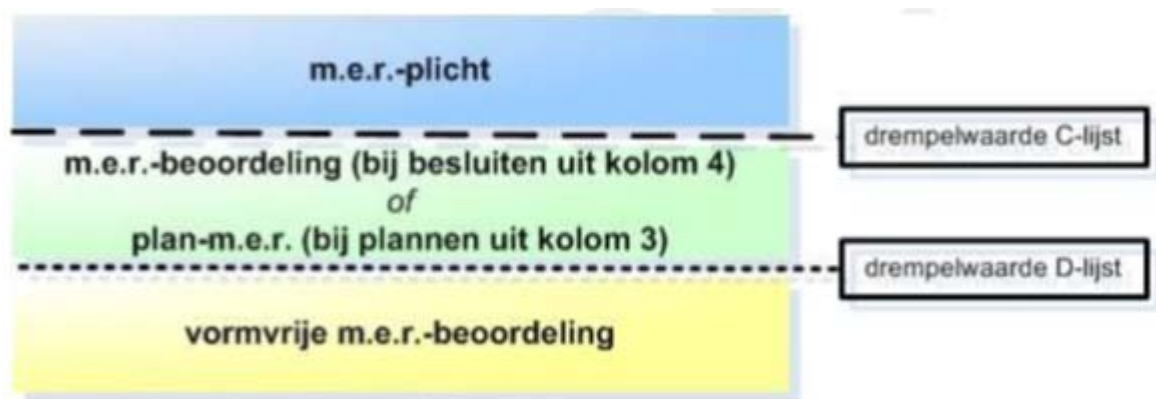
## 2 Wettelijk kader

### 2.1 Algemeen

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Welke activiteiten dat zijn, is vastgelegd in het Besluit milieueffectrapportage (verder: Besluit m.e.r.). De activiteiten zijn onderverdeeld in:

1. activiteiten die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu en waarvoor het opstellen van een milieueffectrapport (MER) verplicht is (onderdeel C van de bijlage bij Besluit m.e.r.);
2. activiteiten ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (onderdeel D van de bijlage bij Besluit m.e.r.).

Aan het merendeel van de activiteiten zijn drempelwaarden gekoppeld. Wanneer een activiteit is opgenomen in onderdeel C of D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. én de activiteit de drempelwaarde overschrijdt, geldt een m.e.r.-plicht respectievelijk een m.e.r.-beoordelingsplicht. De verplichting geldt (sinds 1 april 2011) óók als de drempelwaarde niet wordt overschreden, maar toch niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben (artikel 2 lid 5 Besluit m.e.r.). Tevens geldt sinds de meest recente wijziging van het Besluit m.e.r. (7 juli 2017) dat voor vormvrije mer-beoordeling een 'normale' m.e.r.-beoordelingsprocedure geldt. Dit betekent dat wanneer wordt voldaan aan de eisen uit de eerste kolom, maar de drempelwaarden uit de tweede kolom niet worden overschreden toch een mer-beoordeling moet worden gedaan.



Figuur 2.1: Overzicht m.e.r.-(beoordelings)plichtige situaties

In het geval van de aanleg van een stedelijke ontwikkeling kunnen zich, met in achtneming van het Besluit m.e.r. in combinatie met hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm), vijf mogelijke situaties voordoen:

#### 1. Plan-m.e.r.-plicht vanwege een passende beoordeling

De aanleiding om een m.e.r. uit te voeren kan voortvloeien uit zogenaamde significante gevolgen op Natura 2000-gebieden. Wanneer het plan activiteiten mogelijk maakt die tot dergelijke effecten kunnen leiden, moet een passende beoordeling worden opgesteld en verplicht artikel 7.2a van de Wm tot het uitvoeren van een plan-m.e.r.-procedure.

#### 2. Plan-m.e.r.-plicht vanwege kaderstelling

Een plan-m.e.r.-plicht kan ook van toepassing zijn indien de in het Besluit m.e.r. aangewezen plannen (kolom 3 van tabel 2.1) in het concrete geval kaderstellend zijn voor de in kolom 4 van onderdeel C of D opgenomen project-m.e.r.-(beoordelings)plichtige besluiten (zie ook artikel 2 lid 3 Besluit m.e.r.). Van kaderstelling kan gesproken worden indien weliswaar geen sprake is van een strikte wettelijke binding, maar wel van een plan dat 'de toon' zet voor de vervolgbesluitvorming.

### 3. Project-m.e.r.-plicht

Een project-m.e.r.-plicht is allereerst aan de orde als de activiteit en het te nemen besluit voldoen aan de beschrijvingen uit de kolommen 1, 2 en 4 van onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Kolom 1 bevat de omschrijving van de activiteit, kolom 2 bevat de gevallen waarin de activiteit m.e.r.-plichtig wordt en kolom 4 noemt de m.e.r.-plichtige besluiten. Een project-m.e.r.-plicht is daarnaast aan de orde als het bevoegd gezag ten aanzien van een activiteit uit onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. heeft geoordeeld dat er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden die het opstellen van een project-MER rechtvaardigen.

### 4. M.e.r.-beoordelingsplicht

Van een m.e.r.-beoordelingsplicht is sprake als de activiteit en het te nemen besluit voldoen aan de beschrijvingen uit de kolommen 1, 2 en 4 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Kolom 1 bevat de omschrijving van de activiteit, kolom 2 bevat de gevallen waarin de activiteit m.e.r.-beoordelingsplichtig wordt en kolom 4 noemt de m.e.r.-beoordelingsplichtige besluiten. Een m.e.r.-beoordelingsplicht is daarnaast aan de orde als het bevoegd gezag ten aanzien van een activiteit uit kolom 1 die de drempelwaarde van kolom 2 niet overschrijdt, en naar aanleiding van de vormvrije m.e.r.-beoordeling van mening is dat er belangrijke nadelige gevolgen kunnen optreden die het uitvoeren van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure rechtvaardigen. Indien het bevoegd gezag naar aanleiding van de m.e.r.-beoordelingsprocedure oordeelt dat sprake is van belangrijke nadelige milieueffecten, dan is de aanvrager alsnog gehouden de project-m.e.r.-procedure te doorlopen (situatie 3).

### 5. Vormvrije m.e.r.-beoordeling (wijziging 7 juli 2017)

De drempelwaarden genoemd in bijlage D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. zijn richtwaarden/indicatief. Wanneer een project de in bijlage D, kolom 1, beschreven activiteiten bevat is het, ongeacht de omvang van de activiteiten, noodzakelijk om te toetsen of sprake is van een project met belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Kunnen die gevolgen niet worden uitgesloten, dan zal een wettelijke m.e.r.-beoordelingsprocedure moeten worden doorlopen (situatie 4).

## **2.2 Toetsing m.e.r.-procedure**

De in hoofdstuk 1 beschreven voorgenomen activiteit A (Stedelijke ontwikkelingsproject) is getoetst aan het in voorgaande paragraaf beschreven wettelijk kader. Hieronder volgt een samenvatting van de uitgevoerde toetsing. Daarbij staan twee vragen centraal:

1. Staan de voorgenomen activiteiten in de onderdelen C of D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.? en zo ja, overschrijden de activiteiten de genoemde (indicatieve) drempelwaarden?
2. Kan artikel 7.2a Wet milieubeheer aanleiding geven tot het opstellen van een plan-m.e.r.? Met andere woorden: zijn significante gevolgen op Natura 2000-gebieden op voorhand uit te sluiten?

### Ad 1. Onderdeel C en D Besluit m.e.r. en drempelwaarden

In de 'C-lijst' zijn geen activiteiten opgenomen waarvan de activiteitomschrijving overeenkomt met het voorgenomen project. In zoverre kan een rechtstreekse project-m.e.r.-plicht worden uitgesloten.

De 'D-lijst' bevat onder 11.2 de relevante activiteiten (zie onderstaande tabel 2.1). Het betreft de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Hieronder is de toets aan het Besluit m.e.r. inzichtelijk gemaakt waarbij is aangegeven of de omschrijving, drempelwaarden, plannen en besluiten in beginsel wel (in **groen**) of niet (in **rood**) van toepassing zijn.

**Tabel 2.1: Toetsing relevante categorieën bijlage bij het Besluit m.e.r.**

| Kolom 1<br>Activiteit                                                                                                                             | Kolom 2<br>Gevallen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Kolom 3<br>Plannen                                                                                                                                         | Kolom 4<br>Besluiten                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| D 11.2: De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. | In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:<br>1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,<br>2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of<br>3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer                                                                                                                                                                                   | De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.. | De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet. |
| Ja, het realiseren van een nieuwe winkelpassage met woningen moet worden opgevat als een stedelijke ontwikkelingsproject                          | Nee, de oppervlakte is minder dan 100 hectare. Er worden ca. 200 woningen gebouwd. Er wordt minder dan 200.000m2 bedrijfsvloeroppervlakte gerealiseerd.<br><br>Maar de wijziging van het Besluit m.e.r.d.d. 7 juli 2017 heeft ertoe geleid dat voor het doen van een vormvrije mer-beoordeling, het voldoende is wanneer wordt voldaan aan kolom 1, ondanks dat de in kolom 2 genoemde waarde niet wordt overschreden. | Nee, er wordt geen kaderstellend bestemmingsplan vastgesteld. Het bestemmingsplan geeft direct de mogelijkheid tot realisatie van het project              | Ja, voor het project wordt een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 Wro vastgesteld.                                                                                                                            |

Op grond van bovenstaande blijkt dat formeel geen m.e.r.-beoordeling nodig is, maar een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd dient te worden. In het vooroverleg tussen de gemeente en de initiatiefnemer is hiertoe besloten.

Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is moet door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld. Het bevoegd gezag moet hierop een besluit nemen.

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing. Het maakt daarvoor niet uit of het een activiteit onder of boven de D-drempel betreft. Dit volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU.

## Ad 2. Significante effecten

Met betrekking tot de tweede vraag wordt geconcludeerd dat voor het opstellen van een plan-MER als bedoeld in artikel 7.2a Wm geen aanleiding bestaat. Het onderzoeksgebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied en ligt op ruime afstand ca. 4 km van gebieden die wel als Natura 2000-gebied zijn aangewezen (Kampina & Oisterwijkse vennen). Het plangebied maakt eveneens geen deel uit van het NatuurNetwerk Nederland (NNN).

Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de afstand tot beschermde gebieden zijn geen negatieve effecten op de nabijgelegen EHS en Natura2000-gebieden te verwachten. Ook tijdelijke effecten tijdens de aanlegfase zullen niet aan de orde zijn. Significante gevolgen kunnen daarom worden uitgesloten. Hierop wordt verder ingegaan in paragraaf 4.7.

## **2.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

Bij het uitvoeren van een vormvrije-m.e.r. beoordeling wordt bijlage III van de Europese richtlijn 2011/92/EU (art. 4, lid 3) aangehouden. Bijlage III bevat een gedetailleerde beschrijving van de factoren en selectiecriteria die daarbij in aanmerking moeten worden genomen.

In deze bijlage III staan de volgende drie hoofdcriteria centraal:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Bovenstaande criteria zijn in onderstaand tekstblok uitgebreid beschreven.

### **Selectiecriteria Europese richtlijn**

#### **1. Kenmerken van de projecten**

Bij de kenmerken van de projecten moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- a) de omvang van het project;
- b) de cumulatie met andere projecten;
- c) het gebruik van natuurlijke hulpbronnen, met name land, bodem, water en biodiversiteit;
- d) de productie van afvalstoffen;
- e) verontreiniging en hinder;
- f) risico van zware ongevallen en/of rampen die relevant zijn voor het project in kwestie, waaronder rampen die worden veroorzaakt door klimaatverandering, in overeenstemming met wetenschappelijke kennis;
- g) de risico's voor de menselijke gezondheid (bijvoorbeeld als gevolg van waterverontreiniging of luchtvervuiling).

#### **2. Plaats van de projecten:**

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- a) het bestaande en goedgekeurde grondgebruik;
- b) de relatieve rijkdom aan en beschikbaarheid, kwaliteit en regeneratievermogen van natuurlijke hulpbronnen (met inbegrip van bodem, land, water en biodiversiteit) in het gebied en de ondergrond ervan;
- c) het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen gebieden:
  - I. wetlands, oeverformaties, riviermondingen;
  - II. kustgebieden en het mariene milieu;
  - III. berg- en bosgebieden;
  - IV. natuurreservaten en -parken;
  - V. gebieden die in de nationale wetgeving zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd; Natura 2000-gebieden die door de lidstaten zijn aangewezen krachtens Richtlijn 92/43/EEG en Richtlijn 2009/147/EG;
  - VI. gebieden waar de milieukwaliteitsnormen, in de wetgeving van de Unie vastgesteld en relevant voor het project, al niet worden nagekomen of worden beschouwd als niet-nagekomen;
  - VII. gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid;
  - VIII. landschappen en plaatsen van historisch, cultureel of archeologisch belang.

### **3. Soort en kenmerken van het potentiële effect**

De waarschijnlijk aanzienlijke milieueffecten van projecten moeten, in samenhang met de onder punten 1 en 2 van deze bijlage hierboven uiteengezette criteria, in aanmerking worden genomen, met aandacht voor het effect van het project op de in artikel 3, lid 1, uiteengezette factoren, met inachtneming van:

- a) de orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten (bijvoorbeeld geografisch gebied en omvang van de bevolking die getroffen kan worden);
- b) de aard van het effect;
- c) het grensoverschrijdend karakter van het effect;
- d) de intensiteit en de complexiteit van het effect;
- e) de waarschijnlijkheid van het effect;
- f) de verwachte aanvang, de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect;
- g) de cumulatie van effecten met de effecten van andere bestaande en/of goedgekeurde projecten;
- h) de mogelijkheid om de effecten doeltreffend te verminderen.

In paragraaf 1.3 (Leeswijzer) is al aangegeven dat in onderhavige vormvrije m.e.r.-beoordeling zowel qua opzet als inhoud is aangesloten bij en getoetst aan de hiervoor beschreven selectiecriteria.

## **3 Kenmerken van het project**

### **3.1 Kenmerken van de voorgenomen activiteit**

Het herinrichtingsproject betreft een bruto oppervlakte van ca. 15.500 m<sup>2</sup>. Binnen dit gebied worden de bestaande winkels vervangen door nieuwbouw. Er wordt geen extra winkelvloeroppervlak toegevoegd. Naast de herbouw van de winkels worden maximaal 200 woningen gerealiseerd. Het betreft ca. 18.000m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (bvo) in de vorm van wonen boven winkels. Hierbij wordt ten behoeve van de woningen een hoogbouwaccent gerealiseerd.

Ten behoeve van de woningen worden parkeerplaatsen gerealiseerd dan wel worden er voorzieningen getroffen in de bestaande parkeervoorzieningen in de binnenstad. Er wordt voldaan aan de vastgestelde parkeernorm. Om het project mogelijk te maken wordt de bestaande bebouwing gesloopt.

Het project legt de verbinding tussen de Emmapassage en de Heuvelstraat. Deze verbinding kent verschillende deelopgaven.

Een belangrijk aandachtspunt is de aansluiting op het gegroeide stedelijk weefsel van de Heuvelstraat. De aansluitende nieuwe winkelstraat krijgt een profielbreedte van ca 6 meter en een dubbelhoge pui, waarboven woningen worden gerealiseerd. Ten behoeve van de woningen is een maximale bouwhoogte beschikbaar van 55 meter.

Het aansluitende daklandschap kan worden benut voor gemeenschappelijk groen. De bovenwoningen kunnen hiertoe direct toegang krijgen, evenals aansluitende bestaande woningen.

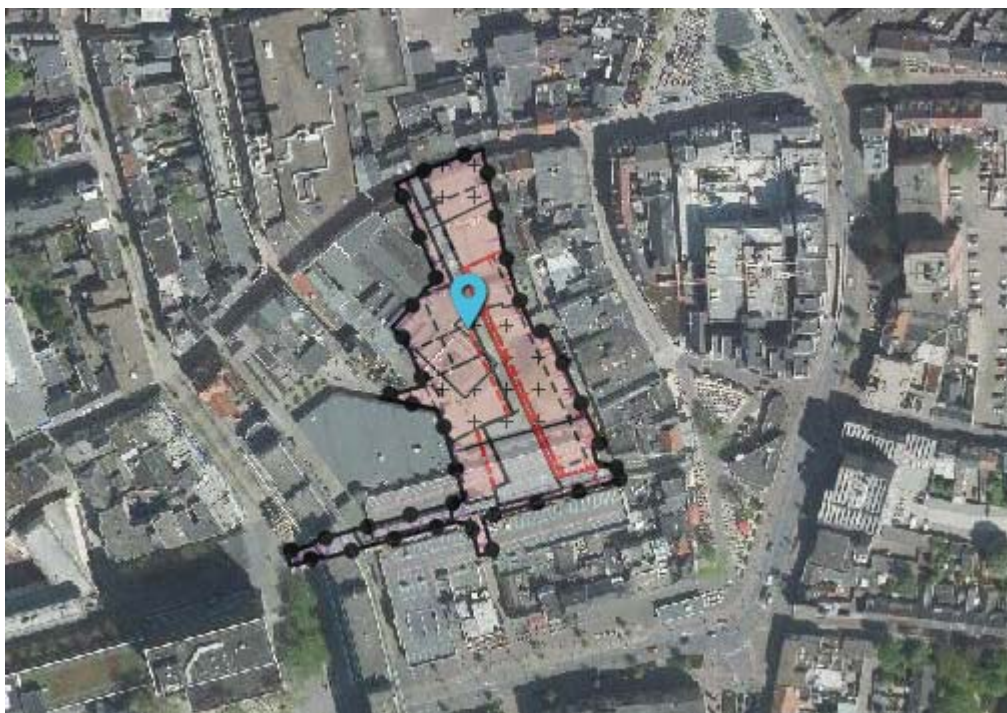
De overgang van deze straat naar de bestaande en te actualiseren Emmapassage wordt vormgegeven met een pleinachtige ruimte. De exacte vorm, omvang en locatie daarvan is onderwerp van nadere stedenbouwkundige studie. Aan het plein komt een hoogbouwaccent in de vorm van woonappartementen.

Tot slot is de wijziging van de Emmapassage een aandachtspunt. De passage wordt op 4 locaties doorsneden door verbindingen ten behoeve van de parkeergarage. Een deel van de parkeergarage wordt gesloopt. Er moet worden onderzocht op welke wijze de Emmapassage een uitstraling kan krijgen die goed aansluit bij de ambities van de Verbinding.

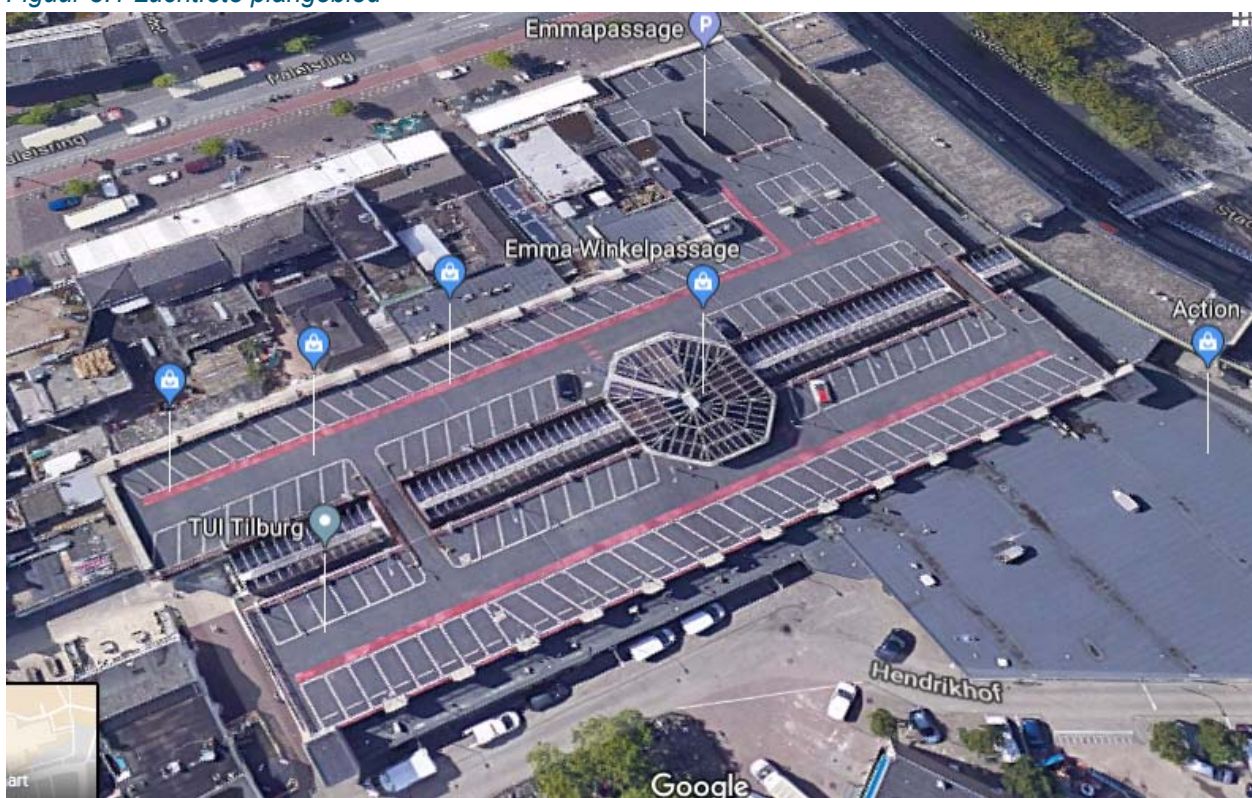
### **3.2 Plaats van de activiteit**

De voorgenomen activiteit heeft plaats in de binnenstad van Tilburg. Het bestemmingsplangebied grenst aan de Heuvelstraat, één van de belangrijkste winkelstraten van Tilburg. Dit is de oudste oost-west structuur, die samen met de Korte Heuvel - Tivolistraat en de Bredaseweg de oude verbinding tussen 's-Hertogenbosch en Breda vormt. Hier is de vrijwel aaneengesloten lintbebouwing nog herkenbaar. Kenmerkend voor deze straat is dat de breedte, hoogte en gevelindeling van de panden willekeuriger is dan in de ontworpen structuren.

Het plangebied omvat de Emma Winkelpassage, een grootschalig project uit de jaren '90 van de vorige eeuw. De confrontatie van nieuwe grootschalige ingrepen in de meer traditionele stad is niet altijd zorgvuldig gerealiseerd. Hierdoor zijn minder fraaie ruimtes ontstaan die door achterkanten en gesloten gevels worden omgrensd. Het Hendrikhof is hier een voorbeeld van.



Figuur 3.1 Luchtfoto plangebied



Figuur 3.2: Emma Winkelpassage

### 3.2.1 Bodem

Ter plaatse van het plangebied zijn onderzoeken uitgevoerd naar de kwaliteit van de bodem en het grondwater.

Hieruit is naar voren gekomen dat in het gebied in het verleden bedrijven uit de textielindustrie gevestigd waren. Locatie Heuvel 24 (Hema) was een chemische wasserij en Hendrikhof 15 was een wolweverij. Dit komt veel voor in het centrum van Tilburg waar in het verleden een grote textielindustrie aanwezig was.

De voormalige wasserij aan Heuvelstraat 24 heeft een sterke grondwaterverontreiniging veroorzaakt met oplosmiddelen (VOC). De grondwaterstand bevindt zich op circa 2,5 m -maaiveld. Gezien de maximale ontgravingsdiepte van 1,5 m -mv. is grondwateronttrekking niet te verwachten. Wanneer deze wel nodig is, zijn maatregelen nodig voor onttrekken van verontreinigd grondwater.

Gezien de locatie en het feit dat sloopwerkzaamheden moeten plaatsvinden van panden met mogelijk asbest, wordt geadviseerd om na de sloop nader bodemonderzoek te doen. Voorafgaand aan de sloop zal nog nader asbestonderzoek worden verricht. Het ligt niet in de lijn der verwachting dat er bijzonderheden in de bodem worden aangetroffen.

### 3.2.2 Water

Het plangebied ligt in het stedelijk gebied van Tilburg. De gemeente is daarom ook waterbeheerder van het stedelijk water. Er liggen geen oppervlaktewateren in het plangebied. Het plangebied is in de huidige situatie volledig verhard en wordt afgewaterd door middel van de bestaande gemengde riolering.

Na realisatie van het project zal het plangebied eveneens nagenoeg geheel verhard zijn. Wel wordt een centraal groen pleintje gerealiseerd. Op grond van het stedelijk waterbeleid van de gemeente kan het plangebied ook in de toekomstige situatie afwateren via het gemengde riool. Er is geen toename van het afvoerend oppervlak. Conform de beslisboom watertoets vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) kan het perceel worden aangesloten op het gemengd rioolstelsel en is er geen bergingsopgave.

Ter voorkoming van wateroverlast bij extreme neerslag wordt wel het advies gegeven om de vloerpeilen van de bebouwing ten minste 15 cm hoger aan te leggen dan de openbare ruimte. Op deze manier worden hinder en schade zoveel mogelijk beperkt.

### 3.2.3 Natuur

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura-2000 gebied of NatuurNetwerk Nederland. In onderstaande figuur is de ligging van het NNN (groene highlights), in Noord-Brabant aangeduid als Natuurnetwerk Brabant (NNB), weergegeven. Uit deze figuur blijkt eveneens dat binnen een straal van 3 kilometer geen Natura2000. Het meest nabijgelegen gebied betreft het gebied Kampina & Oisterwijkse vennen. Dit ligt ten oosten van de A65 op ca. 4 kilometer afstand.



*Figuur 3.3: Brabants NatuurNetwerk*

Significant negatieve effecten op de natuurgebieden zijn niet te verwachten.

In het gebied komen wel beschermde soorten voor. Uit een quick-scan is gebleken dat er op het maaiveld en op de gevels geen beschermde planten voorkomen. Verder komen de volgende soortgroepen niet voor:

- beschermde grondgebonden zoogdieren;
- Amfibieën, reptielen en vissen;
- Ongewervelden en overige soorten.

Het plangebied wordt wel gebruikt door vogels. Het plangebied vormt voor een aantal soorten vogels een geschikt onderdeel van het leefgebied. Zowel de ter plaatse van de weg Hendrikhof als in de directe omgeving van het plangebied aanwezige bomen kunnen dienen als broedgelegenheid. Daarnaast is het gehele gebied geschikt als foerageergebied voor enkele soorten vogels. Uit veldonderzoek is gebleken dat het verloren gaan van verblijfplaatsen van uilen en roofvogels kan worden uitgesloten. Er zijn namelijk geen sporen (o.a. braakballen) van deze soorten aangetroffen. Ook ontbreken voldoende grote invliegopeningen en holtes voor deze soorten in zowel de aanwezige bomen als de te slopen bebouwing. Wel is de bebouwing in principe geschikt voor holtebroeders zoals de huismus en gierzwaluw. Verblijfplaatsen van deze soorten zijn jaarrond beschermd.

Bij de voorgenomen activiteit zal gebruik worden gemaakt van het door de gemeente Tilburg opgestelde "Soortenmanagementplan Oude Stad Tilburg" (SMP). Hieraan is een gebiedsontheffing Wet natuurbescherming (Wnb) gekoppeld. Voor initiatieven met mogelijke effecten op de gebouw bewonende soorten zoals de huismus en gierzwaluw hoeven in dat geval niet meer afzonderlijk jaarrond onderzoek uit te voeren of een ontheffing aan te vragen. In plaats daarvan gelden een aantal voorwaarden uit het SMP, zoals het uitvoeren van een omgevingscheck voorafgaand aan de werkzaamheden, het werken volgens het "Ecologisch Werkprotocol SMP" en het aanbrengen van faunavoorzieningen in nieuwbouw. Onderhavig planvoornemen zal gebruik maken van de ontheffing op grond van het SMP. Een nader onderzoek naar de huismus en gierzwaluw is derhalve niet aan de orde.

De ligging in het oude centrum van Tilburg maakt het plangebied voor vleermuizen in potentie geschikt als mogelijke verblijfplaats en als onderdeel van het foerageergebied. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden. In onderhavige situatie zal dit niet aan de orde zijn, aangezien het plangebied slechts beperkt geschikt is. De directe omgeving is geschikter als foerageergebied. Er zijn geen vliegroutes aanwezig binnen het plangebied. Omdat de sloop- en bouwwerkzaamheden overdag uitgevoerd worden, is een verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten. Binnen het plangebied geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen aanwezig voor boombewonende vleermuizen. Verblijfplaatsen van gebouw bewonende soorten vallen niet uit te sluiten. Voor deze soortgroep zal eveneens gebruik gemaakt worden van het SMP. Nader onderzoek is derhalve niet nodig.

### 3.2.4 Archeologie

In het kader van de voorgenomen activiteit is een archeologische bureaustudie uitgevoerd. Hieruit is naar voren gekomen dat het plangebied weliswaar archeologisch interessant is, maar dat grote delen van de archeologische verwachting door verstoring teniet is gegaan. Op basis van het onderzoek is daarom het plangebied opgedeeld in twee zones.

Zone 1 (lage verwachting), panden met kelders, kruipruimtes verdiepte vloeren en olietanks. Dit zijn het V&D gebouw en de locatie van de olietanks op het V&D terrein, de panden van C&A en de Hema, Heuvelstraat 25 en delen van de panden Heuvelstraat 20 en 22 en de gehele Emmapassage. In essentie zijn dit de gebouwcontouren waarbinnen na 1960 gebouwd is.

Zone 2 (hoge verwachting), percelen waar in het verleden gebouwen hebben gestaan, maar waarvan onbekend is of er kelders etc. zijn geweest. Dit betreft het terrein tussen de Emmapassage en de winkelpanden aan de Heuvelstraat, nu straat en parkeerplaats (Hendrikhof), maar voorheen deels bebouwd (fabriekshallen) en deels tuin, en het terrein achter het V&D pand dat voorheen fabrieksterrein was. Deze zone omvat het gebied waar alleen voor 1960 en veelal alleen in de 19de eeuw is gebouwd.

De zones zijn in de figuur hieronder gevisualiseerd. De verwachting voor het aantreffen van behoudenswaardige archeologische vindplaatsen kan voor zone 1 op (zeer) laag worden gesteld, voor zone 2 op middelhoog tot hoog. In deze zone is wel bebouwing geweest, maar deze dateert van voor 1960 zodat de kans groot is dat alleen met strokenfunderingen is gebouwd. Deels is binnen deze zone nooit gebouwd. Onzekere factor bij deze laatste zone is dat enerzijds onbekend is hoe er is gebouwd, en anderzijds op welke wijze deze gebouwen zijn gesloopt. In deze zone ligt nu overal bestrating, mogelijk kan de aanleg daarvan geleid hebben tot verstoring van de diepere ondergrond. Dit geldt eveneens voor de aanleg en onderhoud van (eventueel aanwezige) ondergrondse infrastructuur.

Nader onderzoek op dit moment is niet mogelijk als gevolg van de aanwezige bebouwing. Daarom worden binnen de gebieden met een hoge verwachting (zone 2) grondroerende werkzaamheden onder archeologische begeleiding uitgevoerd. Vastgesteld kan dan worden of het reguliere AMZ-traject, eerst uitvoeren van inventariserend en/of karterend veldonderzoek en op basis van de resultaten daarvan een vervolgstراتيجية vaststellen, mogelijk nog zinvol is.



*Figuur 3.4: Archeologische zones, rood is zone 2.*

### 3.2.5 Landschap en cultuurhistorie

#### Landschap

Het plangebied maakt onderdeel uit van een verstedelijkt landschap. In het plangebied staan geen monumentale bomen die beschermd zijn tegen kap. (zie figuur hieronder). Tevens zijn er geen boomstructuren en parken aanwezig die beschermd zijn door middel van een vergunningenstelsel.



*Figuur 3.5: Uitsnede monumentale bomenlijst.*

### Cultuurhistorie

Tot circa 1860 was een groot deel van de binnenstad van Tilburg niet of nauwelijks verstoord door grootschalig grondverzet en/of bebouwing. Dat veranderde met de aanleg van de wijk Heuvelse Akkers, ten noordoosten van onderhavig plangebied, op de voormalige akkergronden van de abdij van Tongerlo (na 1860). Ten zuiden van onderhavig plangebied zuidoostelijke deel van het plangebied werd later de wijk Koningswei aangelegd (na 1890). Rond 1965 werd deze wijk gesloopt en volgde een herinrichting van het gebied. Daarbij werd de bestaande infrastructuur ingrijpend gewijzigd, onder andere door de aanleg van de Schouwburgring en Paleisring. Ook verrees er veel grootschalige nieuwbouw in de omgeving Koningsplein-Stadhuisplein-Emmastraat), waaronder de Emma Winkelpassage.

Binnen het plangebied bevindt zich het gemeentelijk monument Heuvelstraat 20. Verder zijn er binnen het plangebied geen objecten aanwezig die op grond van de Monumentenwet 1988 of de Monumenten-verordening gemeente Tilburg zijn aangewezen als beschermde monumenten. Wel liggen in de directe omgeving enkele panden met de status van gemeentelijk monument. (Heuvelstraat 23 en 40 en Heuvel 29/Juliana van Stolbergstraat 2,2a, 4-6. Verder zijn in de omgeving van het plangebied zijn een aantal panden aangewezen als 'overige bouwkunst'. De meest dichtstbijzijnde objecten zijn de panden Heuvelstraat 40, Heuvel 27, 29-3 en 30, en Piusplein 4, 5, 6 7 en 8.

In het vigerende bestemmingsplan 'Binnenstad 2010' zijn gemeentelijke monumenten als 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijke monument' aangeduid. Overige cultuurhistorisch waardevolle gebouwen zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevolle bebouwing'. Ook binnen het plangebied zijn een aantal panden aanwezig die als cultuurhistorisch waardevol zijn aangeduid. Deze aanduiding wordt in het nieuw vast te stellen bestemmingsplan voortgezet.

Sinds 2 november 2012 is het de binnenstad van rijkswege als beschermd stadsgezicht aangewezen. Deze bescherming is, blijkens het aanwijzingsbesluit gericht op de historische structuur waarbij het prestedelijke lintennetwerk in de loop van de twintigste eeuw werd opgenomen in de snel verstedelijkende omgeving. Verder is het gebied een staalkaart van de vele eclectische en nieuwe bouwstijlen die in de periode 1850-1940 in zwang waren. Onderhavig plangebied is het binnen dit beschermd stadsgezicht gelegen. In het vigerende bestemmingsplan 'Binnenstad 2010' is het beschermd stadsgezicht aangeduid met de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Deze dubbelbestemming bevat regels met betrekking tot Historische structuren. Deze dubbelbestemming wordt ook in het nieuw vast te stellen bestemmingsplan opgenomen, hiermee blijven de regels van kracht en blijven de waarden geborgd.

De voorgenomen activiteit voorziet in een aansluiting op de Heuvelstraat hetgeen de verbouw van het gemeentelijke monument Heuvelstraat 20 noodzakelijk maakt. In dat kader heeft een bouwhistorische verkenning met waardestelling plaatsgevonden. Hieruit blijkt dat de goed bewaard gebleven hoofdopzet en architectuur de belangrijkste waarden voor het pand vormen. Bij de realisatie van het planvoornemen wordt daarom de oorspronkelijke architectuur als uitgangspunt genomen, zodat, ook voor delen die al eerder werden vernieuwd, het historische totaalbeeld behouden blijft. De bouwtekeningen uit 1905 kunnen daarbij helpen aan de benodigde informatie. Voor wat betreft het interieur wordt geadviseerd vooral rekening te houden met de aanwezige plafonds en wandafwerkingen. Dit geldt voor de tweede en derde verdieping, maar ook voor de eerste verdieping. Het is zeer goed mogelijk dat onder de verlaagde plafonds van de eerste verdieping nog oorspronkelijke afwerkingen aanwezig zijn van een hoger niveau. Aanbevolen wordt om deze delen ook nadrukkelijk deel uit te laten maken van de verdere planvorming, zodat een versterking van waarden mogelijk is. Een aanvullend kleurhistorisch onderzoek kan hiervoor goede aanknopingspunten bieden.

## 4 Kenmerken van de potentiële effecten

### 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de effecten van de voorgenomen activiteit voor het milieu beschreven, zowel positief als negatief, en de mate van het effect. De beschrijving gaat in op de milieuaspecten die van belang zijn bij de voorgenomen activiteit. Het betreft in dit geval:

- Geluidhinder
- Externe veiligheid
- Bodem
- Water
- Luchtkwaliteit
- Natuur (inclusief stikstofdepositie)
- Archeologie
- Landschap (beeld kwaliteit) en cultuurhistorie
- Overige effecten (wind en schaduw)

De milieueffecten zijn deels kwantitatief en deels kwalitatief in beeld gebracht en bepaald op basis van onderzoeken uitgevoerd voor het bestemmingsplan en expert judgement.

### 4.2 Geluidhinder

Voor het onderdeel geluid is in het kader van het nieuwe bestemmingsplan onderzocht of op de gevels van de woningen (gevoelige bestemmingen) wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Het plangebied is gelegen in diverse geluidszones. Hieronder wordt op elke zone ingegaan. Er is geen sprake van een zone industrielawaai, ook niet als gevolg van het nabij gelegen luchtvaartterrein Vliegbasis Gilze-Rijen.

#### 4.2.1 Verkeerlawaaai

##### Wegverkeer

Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van de wegen Heuvelring, Paleisring, Piusplein, Spoorlaan en Stadhuisplein. Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van diverse 30 km/uur wegen. Alleen als gevolg van het geluid van de gezoneerde weg Paleisring is de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen hoger dan de voorkeursgrenswaarde. De geluidsbelasting blijft wel onder de maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied.

##### Railverkeer

Het plan is tevens gelegen binnen de geluidzone van de spoorlijnen ter plaatse van en rondom Station Tilburg. Voor deze spoorlijnen geldt dat de voorkeursgrenswaarde voor spoorweglawaaai van 55 dB op meerdere locaties wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt echter niet overschreden.

##### Maatregelen verkeerlawaaai

Gelet op het plangebied stuit de aanleg van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het weg- en spoorwegverkeer op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige aard. Het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is eveneens niet mogelijk in onderhavige situatie.

Hoewel bij de herinrichting van de Paleisring wordt reeds een stiller wegdek wordt toegepast (bronmaatregel wegverkeerslawaaai), geldt nog steeds dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

Deze geluidreducerende maatregel is derhalve niet erg doeltreffend. De toepassing van raildempers (bronmaatregel spoorweglawaaï) ontmoet overwegende bezwaren van financiële aard. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder. Op grond van het gemeentelijk beleid is dit mogelijk. In het bestemmingsplan is geborgd dat bij de bouw van de woningen deze voldoen aan de eisen uit het gemeentelijk geluidbeleid en er is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd. Er is dus te allen tijde sprake van een goed akoestisch woon- en leefklimaat. Belangrijke nadelige effecten door toedoen van het plan op het aspect geluid worden daarom niet verwacht.

### **4.3 Externe Veiligheid**

Op de plankaart van de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid is de omgeving waarbinnen onderhavig plangebied is gelegen, aangemerkt als een 'luw woongebied'. Binnen luwe woongebieden is de ambitie onze zo min mogelijk risicovolle activiteiten toe te staan. Nieuwe Bevi-inrichtingen zijn in luwe woongebieden niet toegestaan. Overige risicovolle inrichtingen en activiteiten moeten worden beperkt of zoveel mogelijk worden uitgesloten.

Uit een quick scan externe veiligheid blijkt dat het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Breda-Tilburg en Rijksweg A58. Het planvoornemen is gelegen op een dusdanig grote afstand, (meer dan 300 meter) dat een eventuele toename van de personendichtheid geen significant effect heeft op de hoogte van het groepsrisico. Belangrijke nadelige effecten door toedoen van het plan op het aspect externe veiligheid worden daarom niet verwacht.

### **4.4 Bodem**

Voor het aspect bodem (grond en grondwater) dienen de bodemkwaliteit en de voorgenomen bestemming met elkaar in overeenstemming te zijn. Op grond van historisch onderzoek is te verwachten dat er over het algemeen geen bijzonderheden in de bodem worden verwacht. Belangrijke nadelige gevolgen voor de bodem worden door toedoen van de ontwikkeling niet verwacht. Alvorens men overgaat tot sloop en herbouw zal nader onderzoek gedaan worden naar onder andere asbest. Hierbij moet rekening gehouden worden met de verdachte locaties.

Alleen wanneer grondwater moet worden opgepompt, moeten maatregelen worden getroffen voor het verontreinigd grondwater. Belangrijke nadelige effecten door toedoen van het plan op het aspect bodem worden daarom niet verwacht.

### **4.5 Water**

Voor het plangebied geldt het stedelijk waterbeleid van de gemeente Tilburg. Er ligt geen oppervlaktewater dat in beheer is bij het waterschap. Wel is het plangebied op de kaart "beregeningsgebied" in de Keur van Waterschap de Dommel aangeduid als 'beperkt invloedsgebied Natura 2000'. In deze gebieden mag op grond van de Keur en het stedelijk waterbeheer het plan onder hydrologisch neutrale omstandigheden plaatsvinden. Er geldt geen bergingsopgave. Het plangebied wordt na realisatie weer aangesloten op het gemengde rioolstelsel. Gezien het advies om de vloerpeilen van de gebouwen op ca. 15 cm boven het peil van het openbaar gebied aan te leggen, worden passende maatregelen genomen in het openbaar gebied. Belangrijke nadelige effecten door toedoen van het plan op het aspect water worden daarom niet verwacht.

### **4.6 Luchtkwaliteit**

Voor luchtkwaliteit is beoordeeld of wordt voldaan aan de luchtkwaliteitseisen in de Wet milieubeheer. Hiervoor is in beeld gebracht de bijdrage van het plan aan de luchtkwaliteit en het woon- en leefklimaat in het plangebied als gevolg van luchtkwaliteit.

#### Bijdrage plan

Als gevolg van de stedelijke inrichting worden aan de bestaande oppervlakte winkels maximaal 200 woningen toegevoegd. Op grond van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' betekent dit dat het planvoornemen ruim onder de drempelwaarde ligt van 1500 woningen. Er kan dan zonder onderzoek aangenomen worden dat de bijdrage niet in betekenende mate is.

#### Gevoelige bestemmingen

Op grond van het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) moet echter een luchtkwaliteitsonderzoek worden uitgevoerd wanneer het plangebied gevoelige bestemmingen mogelijk maakt binnen een onderzoekszone van een rijks- of provinciale weg. Het vast te stellen bestemmingsplan maakt geen gevoelige bestemming mogelijk in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

#### NSL Monitoringstool

Aan de hand van de online NSL-Monitoringstool zijn de concentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub> en EC (lood) beoordeeld voor nabijgelegen meetpunten bij het plangebied. Tevens zijn de PM<sub>10</sub>-overschrijdingsdagen beoordeeld. Daarbij is uitgegaan van Monitoringsronde 2016 en zijn de waarden beoordeeld voor de jaren 2015, 2020 en 2030. Uit de beoordeling blijkt dat alleen voor lood de waarden voor alle meetpunten in 2015 matig zijn. Voor de andere stoffen zijn de waarden dat jaar voor alle meetpunten beoordeeld als goed. Voor de jaren 2020 en 2030 blijkt dat voor alle meetpunten en alle stoffen de waarden goed zijn. Daarmee is aangetoond dat de luchtkwaliteit ter plaatse van onderhavig plangebied voldoende tot goed is.

#### Conclusie

De ontwikkelingen ten gevolge van het bestemmingsplan zullen niet leiden tot overschrijdingen van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Door dalende emissiefactoren van het wegverkeer en dalende achtergrondconcentraties zullen de jaargemiddelde concentraties in de toekomst dalen waardoor ook in de verdere toekomst geen overschrijdingen van de grenswaarden worden verwacht. Het plan voldoet hiermee op grond van art. 5.16 lid 1 sub a aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer alsmede aan art. 5.16a uit de Wet milieubeheer en de bepalingen uit het Besluit gevoelige bestemmingen. Voor het aspect luchtkwaliteit zijn er daarom geen belemmeringen voor het bestemmingsplan. Belangrijke nadelige effecten door toedoen van het plan op het aspect luchtkwaliteit worden niet verwacht.

## **4.7 Natuur**

#### Soortenbescherming

Zoals in paragraaf 3.2.3 aangegeven komen in het plangebied enkele (beschermde) soorten voor. Door gebruik te maken van het door de gemeente Tilburg opgestelde "Soortenmanagementplan Oude Stad Tilburg" (SMP) en de daaraan gekoppelde gebiedsontheffing Wnb, kan zonder nader onderzoek aangenomen worden dat er geen belangrijke nadelige effecten door toedoen van het plan op het aspect flora en fauna worden verwacht.

#### Gebiedsbescherming (effecten stikstofdepositie)

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura-2000 gebied. Het meest nabijgelegen gebied betreft het gebied Kampina & Oisterwijkse vennen. Dit ligt ten oosten van de A65 op ca. 4 kilometer afstand. Veel Natura 2000 gebieden zijn (ook) gevoelig voor stikstofdepositie. Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot 'significante effecten' op de beschermde natuurgebieden, wat alleen is toegestaan met een Wet natuurbeschermingvergunning (Wnb-vergunning).

In een quickscan is door Tritium Adviseurs (rapport 1701/107/LM-02, d.d. 20 juli 2017), bepaald dat gelet op de beperkte ingreep (herinrichting winkelhart Tilburg) en de grote afstand tot het Natura-2000 gebied, er geen significant negatieve effecten te verwachten zijn op het natuurgebied.

## **4.8 Archeologie**

Het is niet uitgesloten dat er binnen het plangebied nog archeologische waarden aanwezig zijn. Uit onderzoek is gebleken dat niet met zekerheid gesteld kan worden dat het gehele gebied verstoord is waardoor de archeologische verwachting te niet is gegaan. De zones waarvoor dit geldt zijn in beeld gebracht. In deze gebieden wordt onder archeologische begeleiding gewerkt. Mogelijk dat als gevolg daarvan alsnog nader onderzoek wordt uitgevoerd. Op deze manier worden nadelige effecten op dit aspect voorkomen.

## **4.9 Landschap en Cultuurhistorie**

Het planvoornemen voorziet in de herontwikkeling van een bestaand winkelhart. Het winkelhart ligt in een verstedelijkt landschap. Dit landschap zal niet wezenlijk veranderen als gevolg van het plan. Er staan verder ook geen beschermde bomen. Het plan heeft daarom geen nadelige effecten op het landschap.

Er zijn wel cultuurhistorische waarden in het plangebied waar bij de herontwikkeling rekening gehouden moet worden. In het vast te stellen bestemmingsplan worden de vigerende regelingen die het behoud van de cultuurhistorische waarden borgen opgenomen. Het plan zal daarom voldoen aan de gestelde eisen in het kader van het beschermd stads en dorpsgezicht en de regels met betrekking tot de gemeentelijke monumenten. Er heeft inmiddels onderzoek plaatsgevonden naar de mogelijkheden tot aanpassing van het gemeentelijk monument Heuvel 20 zodat de cultuurhistorische waarde van het pand zoveel mogelijk behouden kan blijven. Door toedoen van het plan zullen dan ook geen nadelige effecten optreden op de aanwezige cultuurhistorische waarden.

## **4.10 Overige effecten**

#### Schaduwwerking

Vanwege de geplande hoogbouw is een bezonningsstudie gedaan om de effecten van de hoogbouw op de omgeving in beeld te brengen. Uit de bezonningsstudie blijkt dat de hoogbouw beperkt extra schaduwwerking oplevert op omliggende panden.

Het project veroorzaakt nergens een geringere bezonning dan 2 uren per dag op gebouwen in de bestaande omgeving. Wel is er iets meer schaduw als gevolg van de realisatie van de woontoren. De hinder is over het algemeen van korte duur (minder dan 1,5 uur) en moet als acceptabel beschouwd worden. Hoewel er geen wettelijke normen zijn voor schaduw kan gesteld worden dat er geen significant nadelige effecten te verwachten zijn. De effecten leiden niet tot onacceptabele verslechtering van het woon- of leefklimaat.

### Windhinder

Naast schaduwwerking kan bij hoogbouw ook windhinder ontstaan. Er is daarom onderzoek gedaan naar de effecten van windhinder.



| overschrijdingskans<br>dat $v > 5$ m/s in<br>procenten van het<br>aantal uur per jaar | windklimaat               | activiteiten    |              |                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------|--------------|------------------------|
|                                                                                       |                           | 1.<br>doorlopen | 2. slenteren | 3. langdurig<br>zitten |
| 0 - 5.0                                                                               | goed windklimaat          | goed            | goed         | matig                  |
| 5.1 - 10.0                                                                            | lichte kans op windhinder | goed            | matig        | slecht                 |
| 10.1 - 20.0                                                                           | matige kans op windhinder | matig           | slecht       | slecht                 |
| > 20                                                                                  | grote kans op windhinder  | slecht          | slecht       | slecht                 |

*Figuur 4.1 Situatie windhinder*

Uit de afbeelding uit figuur 4.1 is af te leiden dat, rekening houdend met de daaronder opgenomen tabel, er geen sprake is van windgevaar en slechts op enkele plaatsen een matig risico van windhinder is. Op grond hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat na realisatie van het planvoornemen. Bij de uitwerking van de (bouw)plannen zal nog worden bekeken of er maatregelen getroffen kunnen worden om mogelijke windhinder te verminderen c.q. te voorkomen. Op grond hiervan kan worden geconcludeerd dat door toedoen van het plan geen nadelige effecten optreden op het gebied van windhinder.

## 4.11 De cumulatie met andere projecten

In de binnenstad zijn meer herontwikkelingsplannen en projecten. De realisatie van het planvoornemen wordt daarom in nauw en intensief overleg afgestemd met de bevoegde gezagen om conflicten en/of cumulatieve effecten met bestaande of geplande projecten van derden te voorkomen. Op grond hiervan wordt geconcludeerd dat met eventuele cumulatie voldoende rekening wordt gehouden.

## 5 Conclusies

Het doel van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is om het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven, door in een vroeg stadium te onderzoeken en te beoordelen of de voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen hebben. Om deze vraag te beantwoorden zijn in dit rapport de criteria betrokken die zijn opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'.

Op basis van de effectstudies zoals beschreven in hoofdstuk 4 kan worden geconcludeerd dat nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten op de beschouwde milieuaspecten. Uit geen van de effectstudies blijkt dat, met het (eventueel) toepassen van de noodzakelijke (mitigerende) maatregelen, belangrijke nadelige milieugevolgen blijven bestaan. De te nemen maatregelen zijn afdoende geborgd in het vast te stellen bestemmingsplan en in wetgeving. Op grond hiervan verwachten wij geen belangrijke nadelige milieueffecten bij het uitvoeren van het project Kernwinkelgebied-Zuid. Dit leidt tot de conclusie dat het opstellen van een MER niet nodig is.

**Bijlage 1:      Stedenbouwkundig plan**

# Stedenbouwkundig plan Verbinding Emmapassage - Pieter Vreedeplein Tilburg

## Inhoudsopgave

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Aanleiding en doel    | 3 |
| Kader                 | 4 |
| Stedenbouwkundig Plan | 8 |

Om een aantrekkelijke Binnenstad te blijven en om groei te accommoderen moet er ruimte voor ontwikkeling van het Kernwinkelgebied in de Binnenstad van Tilburg worden gevonden. Onlangs is het Stedenbouwkundig plan Stadhuisplein en omgeving opgesteld. Het tweede onderdeel van de ontwikkeling van het Kernwinkelgebied is de verbinding tussen de Emmapassage en het Pieter Vreedeplein. Deze verbinding zal bijdragen aan de versterking en concentratie van het winkelaanbod, revitalisering van de openbare ruimte en een betere combinatie van winkel- en woningaanbod in de Binnenstad. Kortom, het verblijfsklimaat in het hart van onze stad krijgt een grote impuls.

### Aanleiding en doel

Op 7 februari 2011 heeft de Raad de Binnenstadvisie Tilburg 2011-2020 vastgesteld. Deze visie beoogt door versterking van de Binnenstad een verbetering van het vestigingsklimaat van bedrijven (onder andere detailhandel) en een verbetering van het imago van de Binnenstad te bereiken. Met een toename van aantrekkelijke winkels zal het aantal bezoekers en de werkgelegenheid toenemen in de Binnenstad. Opdracht is gegeven voor een aantal strategische fysieke ingrepen, versterking Kernwinkelgebied en een goede verbinding van de Spoorzone met de Binnenstad. "Door toevoeging van detailhandel op de locatie Stadhuisplein en een directe verbinding van de Heuvelstraat [...] via het Hendrikhof naar de Emmapassage e.o. zal het aantal primaire en secundaire routes toenemen."

### Kwaliteit en samenhang

Dit stedenbouwkundig plan streeft voor de Verbinding Emmapassage - Pieter Vreedeplein een samenhangend beeld na en richtinggevende uitgangspunten en onderzoeksopgaven ten behoeve van de openbare ruimte en de winkelbebouwing en de woningen daarboven.

### Inspiratiedocument en toetsingsinstrument

Het Stedenbouwkundig Plan is een inspiratiedocument voor architecten/ontwikkelaars en andere betrokkenen. Het is richtinggevend voor de toetsing van bouw- en inrichtingsplannen door de Omgevingscommissie. In de huidige situatie geldt voor de Binnenstad conform de Welstandsnota 2012 een hoog ambitieniveau (toetsingsniveau 1).

## Kader

De volgende bestaande beleidsstukken en kaderstellende documenten zijn relevant voor de planvorming van het Stadhuisplein:

- Binnenstad van de 21<sup>e</sup> eeuw (concept, in ontwikkeling)
- Omgevingsvisie 2040 (Raad, 2015)
- Binnenstadsvisie BRO 2011-2020 (Raad, 2011)
- Visie Versterking Kernwinkelgebied (College, 2012)
- Bestemmingsplan Binnenstad 2010 (Raad, 2012)
- Welstandsnota Tilburg (Raad, 2012)
- Besluit Beschermd stadsgezicht (Raad, 2012)
- Structuurvisie en herinrichtingsplan Binnenstad MTD (1998/2001)

De relevante aspecten uit deze beleidsstukken worden hieronder toegelicht.

### **Binnenstad van de 21<sup>e</sup> eeuw (concept, in ontwikkeling)**

De Binnenstad van de 21<sup>e</sup> eeuw is een samenvoeging van de huidige Binnenstad en de Spoorzone.

In deze visie wordt geconstateerd dat de binnenstad populair is om te wonen, te werken en te recreëren (winkelen, evenementen etc.). De Binnenstad moet opnieuw worden uitgevonden om aan meer functies ruimte te bieden. Zo is er naast de ontwikkeling van een toekomstbestendig Kernwinkelgebied behoefte aan aantrekkelijke woonmilieus voor uiteenlopende doelgroepen. Dit gebeurt al in aanpalende gebieden, zoals de Spoorzone en de Piushaven. Tilburg bindt de jonge en startende inwoner al aan de Binnenstad, maar zal gefaseerd ook ruimte bieden voor hogere doelgroepen: de NexT-generation: 25+. Deze 'nieuwe middenklasse' kan worden gebonden met "intensieve laagbouw en comfortabele, moderne stadsappartementen, wonen met werken aan huis, wonen boven winkels of vernieuwende woonconcepten."

### **Omgevingsvisie Tilburg 2040 (Raad, 2015)**

De omgevingsvisie Tilburg 2040 schetst een toekomstbeeld voor de Binnenstad van de 21<sup>e</sup> eeuw.

De Binnenstad van de 21<sup>e</sup> eeuw omvat vijf sfeergebieden:

- een hoogstedelijk gebied met een belangrijk kenniscluster, commerciële creatieve bedrijvigheid en ondernemerschap en leisure (Spoorzone);
- een commercieel gebied (winkels Heuvelstraat en omgeving);
- een zakelijk dienstencentrum (rondom banken en Interpolis aan de Spoorlaan);
- een gebied met creatieve bedrijvigheid, horeca en cultuur (onder andere Veemarktkwartier en Korte Heuvel);

- een Dwaalgebied met een mix aan wonen, groen, werken en speciaalzaken (rondom Heuvel/ Nieuwlandstraat/ Noordstraat en richting Spoorzone).

Tussen deze identiteiten hebben groen, pleinen en verbindingroutes het openbaar gebied en de verbinding tussen de diverse verschillende gebieden sterk verbeterd. Dit heeft de verblijfs- en ontmoetingsfunctie van de Binnenstad van de 21e eeuw flink versterkt. Maar het gaat om meer: beleving en een openbare ruimte waar mensen zich prettig voelen (placemaking). Winkelen is hiervan een belangrijk onderdeel. De binnenstad is verbeterd, met respect voor de bestaande structuur. De aantrekkingskracht en verblijfskwaliteit zijn hierdoor vergroot. Zo is er meer kunst in de openbare ruimte, meer aandacht voor historische uitstraling en parkjes die niet alleen bijdragen aan een prettige leefomgeving maar ook (in)formele ontmoetingen en nieuwe ontwikkelingen uitlokken. De Heuvelstraat is nog steeds de dragende winkel-as. Daaromheen is het winkelgebied versterkt. Het Dwaalgebied met specialistische winkeltjes heeft een eigen sfeer en is een unieke aanvulling op het Kernwinkelgebied. De kracht van het cultuurhistorisch erfgoed in het Dwaalgebied is goed benut. Het Dwaalgebied loopt over in de Spoorzone, waar de levendigheid op straatniveau, de aantrekkelijke routes en de specifieke functies zijn voortgezet in een nieuwe setting van industrieel erfgoed en nieuwbouw met onder meer een goed zichtbare Bibliotheek van de toekomst.

In de Omgevingsvisie staat het volgende over hoogbouw:

Verschillende elementen uit deze Omgevingsvisie geven aanleiding om de Handreiking Hoogbouw te actualiseren. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om de grotere aandacht voor de menselijke maat, cultuurhistorie en de aansluiting op verschillende leefstijlen en woonbehoeften van mensen in de stad. Ook is er minder behoefte aan kantoortorens.

We gaan prudent met hoogbouw om. Op stedelijk niveau wegen we af wat hoogbouw en de functies op de betreffende plek bijdragen aan de ontwikkeling van de stad; zowel in kwantitatieve zin (bijvoorbeeld ten aanzien van vestiging van bepaalde doelgroepen op de woningmarkt of vestiging van economische functies) als kwalitatieve zin (zoals bijdrage aan een bepaalde sfeer, menging van functies, oriëntatie en draagvlak voor voorzieningen).

In de te actualiseren nota willen we de hoogbouw dus meer laten aansluiten bij de ambities van de stad als geheel. Hoogbouw kan een middel zijn om een gebied een meer urbaan karakter te geven of het draagvlak voor voorzieningen te laten stijgen. De uitstraling die hoogbouw aan een gebied geeft kan ertoe bijdragen dat het gebied een interessant woonmilieu wordt voor bijvoorbeeld kenniswerkers en creatievelingen. In dat geval kan hoogbouw dus een belangrijke functie hebben bij de ontwikkeling van de stad.

We kijken dus naar een specifiek initiatief, gaan terughoudend om met verzoeken tot hoogbouw, maar op basis van strategische afwegingen blijven maatwerkoplossingen - en dus ook hoogbouw - mogelijk.

Overigens biedt de Handreiking Hoogbouw nog steeds actuele toetsingscriteria voor hoogbouw op gebieds- en projectniveau.

### **Binnenstadvisie 2011-2020 (Raad, 2011)**

In het coalitieakkoord Tilburg 2010-2014 is opgenomen dat de Binnenstadvisie als vertrekpunt wordt genomen voor de verdere positionering van de Binnenstad en voor een integrale visie over de ontwikkeling van het commerciële hart van de Binnenstad.

De Binnenstadvisie 2011-2020 bepaalt de koers voor de positionering en het ontwikkelingsbeeld van de Binnenstad.

Er worden tien ambtieveopgaven onderscheiden die bijdragen aan de identiteit en basisvoorwaarden zijn voor de vitaliteit van de Binnenstad.

Vier daarvan hebben een relatie met ruimtelijke kwaliteit.

- Versterken van de verbindende routes tussen de deelgebieden in de Binnenstad en tussen de huidige Binnenstad en de Spoorzone.
- Schep een helder kader voor beeldkwaliteit waarbinnen markante gebouwen en ruimten tot ontwikkeling kunnen komen en versterk historische waarden.
- Versterk de ruimtelijke samenhang tussen de verschillende delen van de Binnenstad en versterk de hoofdroute voor langzaam verkeer.
- Verbeter de (sociale) veiligheid van de Binnenstad. Het creëren van monotone, multifunctionele deelgebieden in de Binnenstad is vanuit het oogpunt van sociaal toezicht ongewenst.

Ook zijn zes fysieke ingrepen geformuleerd waaronder één voor het Kernwinkelgebied. In de Binnenstadvisie is in essentie de gewenste winkelstructuur als 'ladderstructuur' geschetst: "Door toevoeging van detailhandel op de locatie Stadhuisplein en een directe verbinding van de Heuvelstraat ter hoogte van de Pieter Vreedestraat via het Hendrikhof naar de Emmapassage e.o. zal het aantal primaire en secundaire routes toenemen." Een van de fysieke ingrepen is de in 2016 gerealiseerde WII-passage, die de Spoorzone verbindt met o.a. het Kernwinkelgebied.

### **Visie Versterking Kernwinkelgebied (Rijnboutt, 2012)**

De Visie Versterking Kernwinkelgebied is een uitwerking van de Binnenstadvisie 2011-2020. In de visie is geformuleerd hoe het Kernwinkelgebied kan transformeren naar een levendig centrum met een samenhangende ruimtelijke structuur en mooie openbare ruimtes. Belangrijk voor deze ontwikkelstap is de vestiging van een aantal trekkers die door omvang, naamsbekendheid, marketingkracht en klantbenadering een voldoende groot publiek aanspreken en ook tot herhalingsbezoek leiden. Dit heeft naast een impuls voor de differentiatie van het winkelaanbod tevens een structuurversterkende werking en is daarmee aanjager voor herstructurering, vernieuwing en verbetering in andere, aansluitende delen van de Binnenstad. Hiermee is sprake van een lange termijn strategie die ook aanspraak zal doen op creativiteit van en deelname door eigenaren en ondernemers. De opgave is om de verschillende onderdelen aan elkaar te koppelen en een continu stedelijk weefsel mogelijk maken. Voorname detaillering van gebouwen en openbaar milieu is daarbij van belang.

### **Bestemmingsplan Binnenstad 2010 (Raad, 2012)**

Het bestemmingsplan Binnenstad 2010 is vanaf 8 augustus 2012 onherroepelijk in werking. Voor het plangebied is het bestemmingsplan conserverend van aard. Er zal daarom een specifiek bestemmingsplan moeten worden opgesteld om de Verbinding mogelijk te maken.

### **Welstandsnota Tilburg (Raad, 2012)**

Tilburg wil een moderne stad zijn met respect voor zijn (cultuur)historie. Het eigen karakter van de verschillende deelgebieden in de stad moet worden versterkt, terwijl grote assen en knooppunten voor samenhang en herkenbaarheid zorgen. Veel stijlopvattingen zijn mogelijk: ontwerpvarianten krijgen de gelegenheid om zich stilistisch en formeel te ontwikkelen. Maar een optelsom van individuele vormuitingen levert nog geen samenhangend beeld en ruimtelijke kwaliteit op.

Voor het gehele plangebied geldt welstandniveau 1 (meer aandachtsgebied). Dit betekent dat hier een volledige welstandstoets plaats vindt. Het plangebied is te omschrijven als een bijzonder gebied of complex (archipunctuurgebied); één van de onderscheiden gebiedstypen in de Welstandsnota. In zo'n gebied is bijzondere aandacht voor stedenbouwkundige en architectonische vormgeving. Het heeft over langere tijd een inspirerende en stimulerende invloed op een groter gebied.

Voor de Binnenstad van Tilburg is specifiek welstandsbeleid. Er zijn (object)criteria met betrekking tot gevelreclame, de architectuur en kleurstelling van panden, luifels, zonneschermen, vanen, vlaggen en vlaggenstokken en rolluiken.

### **Besluit Beschermd stadsgezicht (Raad, 2012)**

In november 2012 is het grootste deel van de Binnenstad van Tilburg aangewezen als Beschermd stadsgezicht. Het gebied Stadskern is van belang vanwege zijn ruimtelijke historische karakter dat nog voldoende gaaf en herkenbaar is. De waarden van de Beschermd stadsgezichten worden via bestemmingsplannen beschermd.

Het plangebied ligt gedeeltelijk in het Beschermd Stadsgezicht. De grens loopt ten zuiden van de Heuvelstraat. Het Hendrikhof en de Emmapassage vallen erbuiten.

### **Structuurvisie en herinrichtingsplan Binnenstad (1998/2001)**

Door MTD landschapsarchitecten zijn een Structuurvisie en Herinrichtingsplan ontwikkeld voor de Heuvelstraat, Oude Markt, Korte Heuvel en aangrenzende straten en pleinen. Hierin zijn ingrepen ter verbetering van het ruimtelijke beeld opgenomen: het reduceren en reguleren van reclame-uitingen en luifels, het versterken van architectonische kenmerken en een sobere en ingetogen inrichting van de openbare ruimte met een hoogwaardige en duurzame materiaaltoepassing. De herinrichting van het genoemde deel van de Binnenstad is gerealiseerd.

## Stedenbouwkundig plan

### **Stedelijke context en programma**

De Binnenstad bestaat uit de Spoorzone, het Dwaalgebied, het Kernwinkelgebied, 2 horecaconcentratiegebieden en het Kunstcluster. Het zwaartepunt van het Kernwinkelgebied ligt rondom de Heuvelstraat, en dan met name tussen het Pieter Vreedeplein, Heuvelplein, Piusplein en Stadshuisplein. De Verbinding ligt op een strategische plek, waar behoefte is aan een fijnmaziger structuur. Hij sluit in het noorden aan op het Pieter Vreedeplein, in het zuidoosten op het Piusplein en in het zuidwesten op het Stadshuisplein.

### **‘Van ruggengraat naar ladderstructuur’**

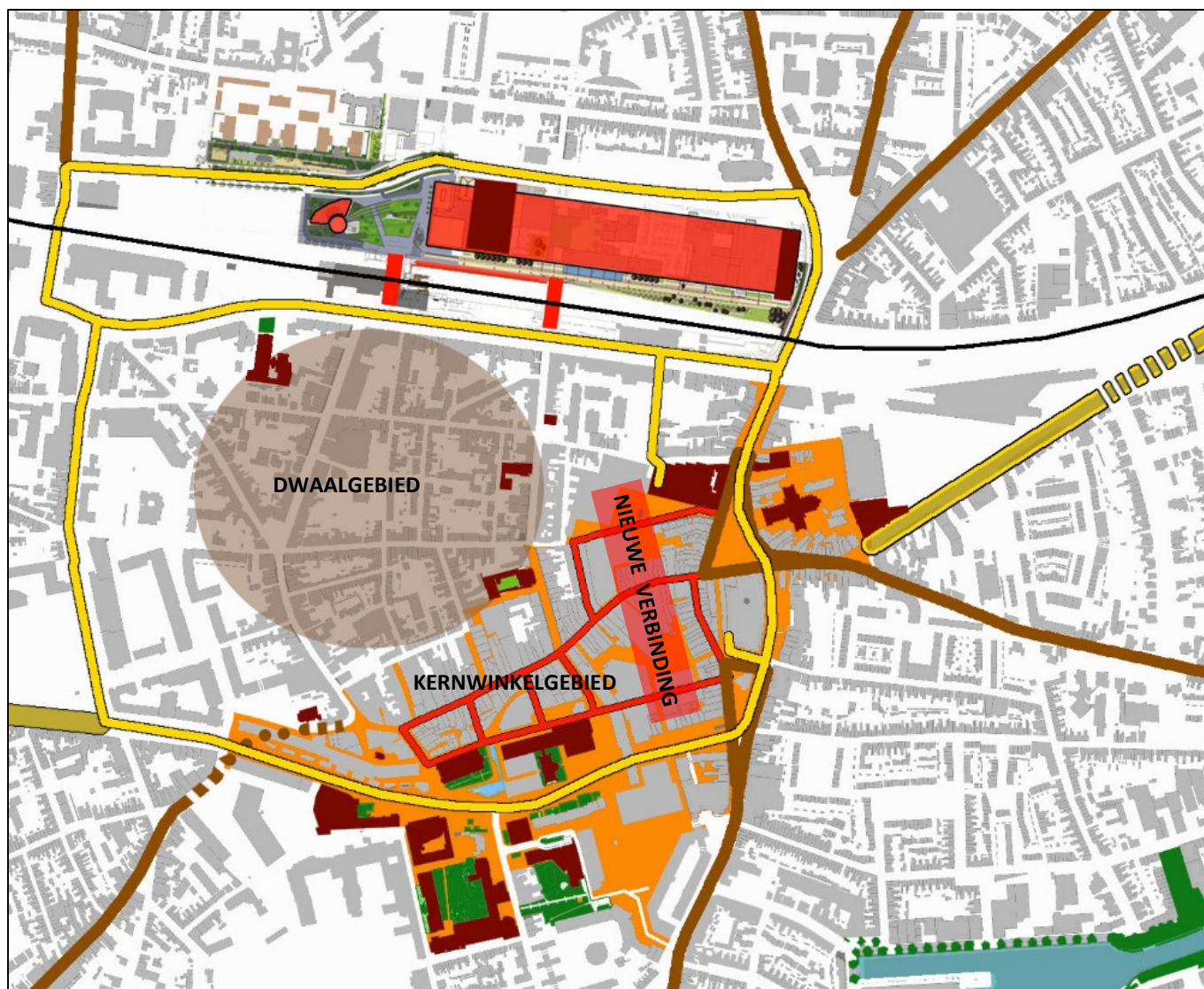
Om het Kernwinkelgebied aantrekkelijker te maken en om mogelijke groei te accommoderen, moet er gezocht worden naar ruimte waar in de Binnenstad de komende jaren commerciële functies kunnen worden toegevoegd of uitgebreid. Het uitgangspunt hierbij is dat die ruimte op logische wijze aansluit op de bestaande hoofdwinkelstructuur. Om de ‘ruggengraatstructuur’ uit te breiden worden aan het huidige lineaire systeem rondgaande circuits verbonden die een kwalitatieve verbetering van de winkelstructuur betekenen.

Hierdoor ontstaat een logisch circuit in de vorm van een ‘winkelrondje’, een ‘acht’ of in kwalitatief opzicht nog beter: een ‘ladderstructuur’. De ‘ladderstructuur’ bestaat uit twee ‘parallelle’ straten op hoog kwalitatief niveau die worden ontsloten door korte haakse straten, die ook een hoogwaardige winkelfunctie kunnen herbergen. De Heuvelstraat is vanzelfsprekend een van de stijlen van de ladder; de andere stijl wordt gevormd door upgradering van de Emmapassage en door toevoegen van winkels en het aanpassen van de inrichting van de bestaande Stadhuisstraat. Het Pieter Vreedeplein is onvoldoende aangehaakt op deze structuur. Daarom wordt een extra sport in de ladder aangebracht. Zo kan in die ‘ladderstructuur’ de kern, de motor van een vernieuwde Kernwinkelstructuur ontstaan die maximaal tegemoet komt aan de doelstelling, namelijk: de versterking van het Kernwinkelgebied van Tilburg. Deze structuur is in essentie reeds geschetst in de Binnenstadsvisie opgesteld door BRO in 2010. Op bijgaand kaartje is die structuur weergegeven.

### **De Verbinding Emmapassage - Pieter Vreedeplein**

De genoemde extra sport aan de ladder krijgt gestalte in de vorm van de Verbinding Emmapassage - Heuvelstraat - Pieter Vreedeplein. Deze verbinding bestaat uit 3 ingrepen c.q. 3 ruimtelijke onderdelen:

- de noordelijke verbinding tussen het Pieter Vreedeplein en de Heuvelstraat;
- de zuidelijke verbinding tussen de Heuvelstraat en de Emmapassage;
- de Emmapassage: aansluiting op zuidelijke verbinding en upgrade bestaande passage.



Kernwinkelgebied: ladderstructuur



### **Aansluiting bestaand stedelijk weefsel**

De Verbinding is een planmatige ingreep in een deels historisch gegroeide omgeving. De plekken die hij verbindt, omgeving Stadhuisplein en het Pieter Vreedeplein, zijn eveneens planmatige ingrepen. Het Hendrikhof wordt het nieuwe scharnierpunt tussen de oost-west en noord-zuid richting. De hoofdwinkelstraat die hij kruist, de Heuvelstraat, is een historisch gegroeide straat. Zo ontstaan verschillende ontmoetingen van de Verbinding met het bestaande stedelijke weefsel. Deze vragen om specifieke, uiteenlopende ontwerpoplossingen. Daarnaast is het van belang dat de Verbinding wordt herkend als onderdeel van het Kernwinkelgebied.

Er zijn 5 plekken waar de Verbinding wordt aangesloten op het bestaande stedelijk weefsel. De Emmapassage sluit aan op het Stadhuisplein en het Piusplein (en tevens op de Oranjestraat). In de Heuvelstraat, waar de verbinding de oversteek maakt, moeten 2 aansluitingen worden vormgegeven. Aan het Pieter Vreedeplein ligt de noordelijke entree van de ingreep. Van de 5 aansluitingen liggen er 3 in het Beschermd Stadsgezicht: 2 in de Heuvelstraat en 1 op het Pieter Vreedeplein.

De aansluitingen op het bestaande stedelijk weefsel moeten een goede balans krijgen tussen herkenbaarheid en inpassing. Die opgave betreft niet alleen de architectuur, maar ook de openbare ruimte. Gestreefd naar een inrichting die samenhang/ herkenbaarheid kent, intiem is en verblijfskwaliteit heeft. Naast die eigenheid moet de Verbinding ook worden herkend als onderdeel van het Kernwinkelgebied. Daar ligt de ontwerpogave voor de inrichting/ openbare ruimte.

### **Programma in relatie tot stedenbouw**

Naast nieuwe winkels (geen uitbreiding maar vervanging) worden er ook woningen gerealiseerd. Daarmee worden 2 doelen bereikt.

De gemeente streeft al geruime tijd naar het leefbaar houden van de Binnenstad door wonen boven winkels te stimuleren. Dat heeft op particuliere schaal beperkte successen opgeleverd. Nu kan dat op grotere schaal worden gerealiseerd.

De andere doelstelling betreft de haalbaarheid van de ingreep. Ten behoeve van de aanleg van de Verbinding is woonprogramma nodig om de ontwikkelkosten te dekken. Dat programma is vastgesteld op ca 24.000 m<sup>2</sup> bvo (ca 18.000 m<sup>2</sup> netto) in de vorm van wonen boven de nieuwe winkels.

Een eerste studie heeft uitgewezen dat het woonprogramma van 24.000 m<sup>2</sup> bvo (ca 18.000 m<sup>2</sup> netto) stedenbouwkundig inpasbaar is in de Verbinding als geheel. Daartoe zijn wel 2 hoogbouwaccenten nodig, een in de zuidelijke en een in de noordelijke verbinding. Die hoogbouw is motiveerbaar en inpasbaar.



Hoogbouwzones

Het hoogbouwlandschap van Tilburg wordt gedomineerd door de oost-west as tussen Interpolis en Universiteit en een aantal knooppunten met hoogbouw, zoals de Kempenbaan met het Cenakel en omgeving en de zuidwestelijk stadsentree bij Het Laar. Halverwege de genoemde as staat de Stadsheer, een hoge woontoren. Deze hoogbouw heeft een afmeting van ca 100 m of meer. Daaronder is een niveau ontstaan (en nog in planning) van hoge gebouwen van maximaal ca 70 m. TTS2 nabij het Van Gend&Loos-terrein, alsmede geplande torens in de Spoorzone zijn daarvan voorbeelden. Deze gebouwen staan op de tweede lijn van de oost-west as. Daaronder (in hoogte, maar ook ten zuiden daarvan) zijn projecten gerealiseerd als de Stadswachter aan de Piusstraat, Julianastaete aan de Heuvelring, de Heuvelse kerk, Stadskantoor 1, de Katterug etc. Op voorgaand kaartje is te zien dat die bebouwing geconcentreerd is rondom het Kernwinkelgebied. Deze gegroeide opbouw van het hoogbouwlandschap biedt aanknopingspunten voor 2 nieuwe accenten van ca 50 meter hoog in de Verbinding: een aan het Pieter Vreedeplein en een in de zuidelijke verbinding.

Aandachtspunten daarbij zijn:

- De uitgangspunten van het Beschermd Stadsgezicht;
- De (ontwikkeling van de) stedenbouwkundige structuur van de Binnenstad;
- De inpasbaarheid in de bestaande woon- en werkomgeving: ontsluiting, bezonning, privacy, ...
- Nieuwe woonkwaliteit, voor zowel de toe te voegen als de bestaande woningen.

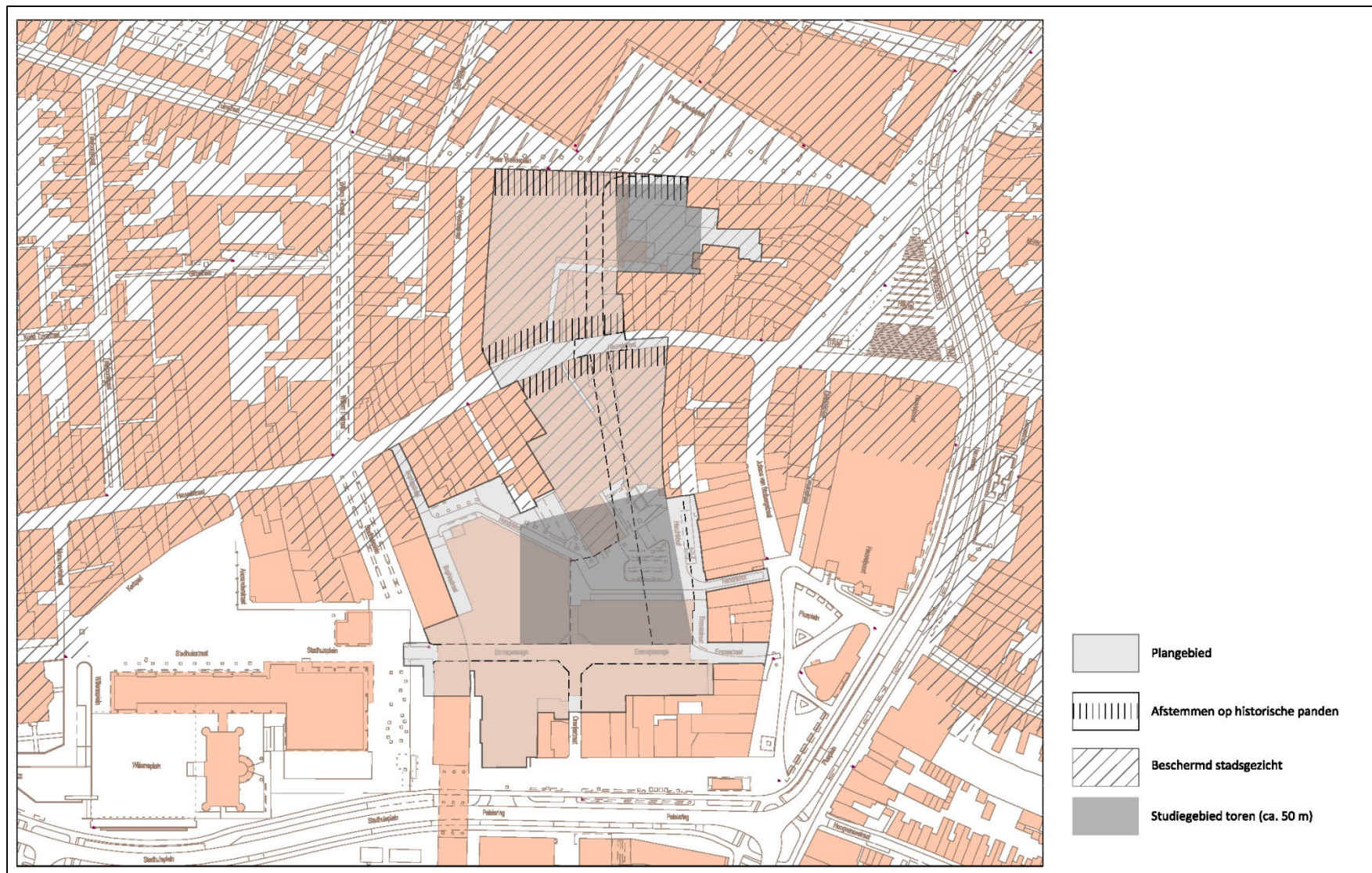
### **Bouwregimes**

Bij het inpassen van die accenten wordt rekening gehouden met de bouwregimes van de bestaande stad. De zuidwand van het Pieter Vreedeplein en de gehele Heuvelstraat zijn pandsgewijs gegroeid. Dat komt tot uiting in een vrij bescheiden hoogte en herkenbaarheid/afwisseling van afzonderlijke panden.

De hoogbouwopgave, zoals hiervoor omschreven, moet rekening houden met deze waarden van de bestaande Binnenstad. Dat kan door middel van: opbouw in hoogte, setback, schaduwstudie, etc. Het aan te passen hoogbouwbeleid geeft (nog steeds actuele) handvatten voor toetsingscriteria, op gebiedsniveau en projectniveau.

Naast de gegroeide structuur en de hoogbouwopgave is er een derde bouwregime: het binnengebied, met wonen boven de winkels. Hier kan vrij stedelijk worden gebouwd, buiten het zicht van de historische straten.

Deze regimes c.q. opgaven zijn op bijgaande plankaart gevisualiseerd.



## Plankaart

Zoals al aangegeven, bestaat de Verbinding uit 3 ruimtelijke onderdelen:

### **De noordelijke verbinding**

Het noordelijke deel legt de verbinding tussen de Heuvelstraat en het Pieter Vreedeplein. Daarmee vormt het een van de belangrijke noordelijke entrees van het Kernwinkelgebied. Die entree wordt gesitueerd op de locatie van het voormalige V&D pand. Een klein deel van het pand wordt gesloopt ten behoeve van de Verbinding. Het nieuwe warenhuis (Hudson's Bay) krijgt zijn entree aan de verbinding. Ook bij de aansluiting op de Heuvelstraat worden aan de verbinding voordeuren van winkelpanden gesitueerd. Deze aansluiting wordt zo goed mogelijk ingepast in het bestaande straatbeeld: een herkenbare opening, die wordt overbouwd om zich te voegen in de bestaande pandenstructuur. Boven de winkels worden woningen gesitueerd, geconcentreerd aan het Pieter Vreedeplein.

### **De zuidelijke verbinding**

Het zuidelijke deel legt de verbinding tussen de Emmapassage en de Heuvelstraat. Deze verbinding kent verschillende deelopgaven. De aansluiting op het gegroeide stedelijk weefsel van de Heuvelstraat is een typisch Tilburgse inpassingsopgave (en daarmee geschikt voor een of enkele lokale architecten).

De aansluitende nieuwe winkelstraat krijgt een profielbreedte van ca 6 meter en een dubbelhoge pui, waarboven woningen worden gesitueerd, volgens de afbeelding Principeprofiel. Het aantal woonlagen daarboven varieert is onderwerp van studie.

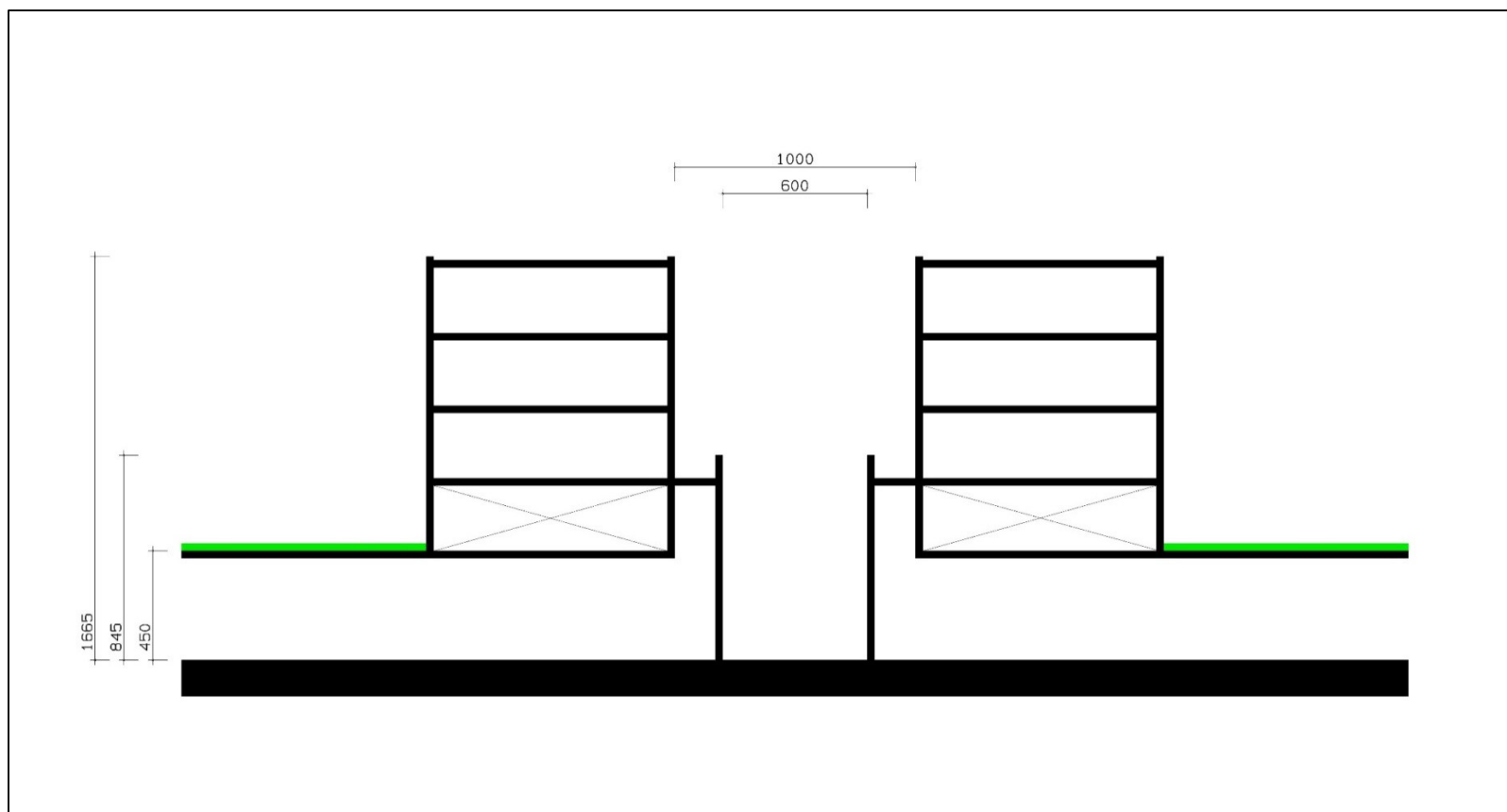
Het aansluitende daklandschap kan worden benut voor gemeenschappelijk groen. De bovenwoningen kunnen hiertoe direct toegang krijgen, evenals aansluitende bestaande woningen.

De overgang van deze straat naar de bestaande en te upgraden Emmapassage wordt vormgegeven met een pleinachtige ruimte. De exacte vorm, omvang en locatie daarvan is onderwerp van nadere stedenbouwkundige studie.

Aan het plein komt een hoogbouwaccent, waarvan de vorm en locatie nog moeten worden ontworpen.

### **De Emmapassage**

De Emmapassage is gedateerd door de vormgeving en de kap die op 4 locaties wordt doorsneden door verbindingen ten behoeve van de parkeergarage. Er moet worden onderzocht op welke wijze de Emmapassage een uitstraling kan krijgen die goed aansluit bij de ambities van de Verbinding.



Principeprofiel

### Ambities en kwaliteit openbare ruimte

Het Kernwinkelgebied wordt compacter, functioneler en beter herkenbaar. Die herkenbaarheid kan ontstaan door aan te sluiten bij het bestaande Binnenstadsmateriaal. De materiaalkeuze en ontwerpsystematiek uit 1998 voor de Binnenstad (MTD) wordt gewaardeerd en blijft gehandhaafd. De Verbinding (noord, zuid en Emmapassage) gaat hier op aansluiten. Er bestaat echter wel een verschil in benadering. De korte

noordelijke verbinding wordt overdekt, maar blijft in contact met de buitenlucht (zwevende overkapping). De zuidelijke verbinding is gedacht als een open straat (zie principeprofiel).

Naast de Verbinding(en) gaat ook het gebied rondom het Stadskantoor deel uitmaken van het Kernwinkelgebied. Er wordt afstand genomen van de oorspronkelijke gedachte dat de gehele omgeving van het Stadskantoor een eigen, herkenbare inrichting moeten hebben. Basis thema is continuïteit van de huidige inrichting openbare ruimte in de Binnenstad versus de eigenzinnigheid die gewenst wordt in relatie tot het nieuwe winkelen.

Een andere belangrijke opgave is het verbeteren van het functioneren van het Pieter Vreedeplein als winkel- en verblijfsgebied.

De nieuwe Verbinding krijgt een hoogwaardige uitstraling en kwaliteit die herkenbaar is, maar ook past bij het Binnenstadsmateriaal. De ambities voor deze totale opgave voor de openbare ruimte zijn groot.



De gemeente heeft dezelfde hoge ambities voor de noordelijke verbinding, die gedeeltelijk in privaat eigendom is en blijft. Om ook die ambities waar te maken wordt het ontwerp van de noordelijke verbinding, net als de overige onderdelen, gemaakt in nauw overleg met de supervisor en ter goedkeuring voorgelegd aan de Projectgroep Kernwinkelgebied en de Omgevingscommissie. Bijgaande afbeeldingen geven een impressie van de beoogde sfeer en kwaliteit van de nieuwe noordelijke verbinding.

## Onderzoeksthema's

### Stedenbouwkundige inpassing woonprogramma

Zoals eerder is aangegeven is het woonprogramma vanuit oogpunt van haalbaarheid vastgesteld op 24.000 m<sup>2</sup> bvo. Een eerste studie heeft uitgewezen dat het programma van 24.000 m<sup>2</sup> wonen stedenbouwkundig inpasbaar is in de gehele Verbinding. Daartoe zijn 2 hoogbouwaccenten nodig, een in de zuidelijke en een in de noordelijke verbinding. Er volgt nadere studie naar de exacte positionering, hoogte en vorm van deze accenten, alsmede van de overige woningen boven de winkels. Uitgangspunt is dat de 2 accenten aan het Pieter Vreedeplein respectievelijk aan het plein van de zuidelijke verbinding worden gerealiseerd.

### Openbare ruimte en Vergroening

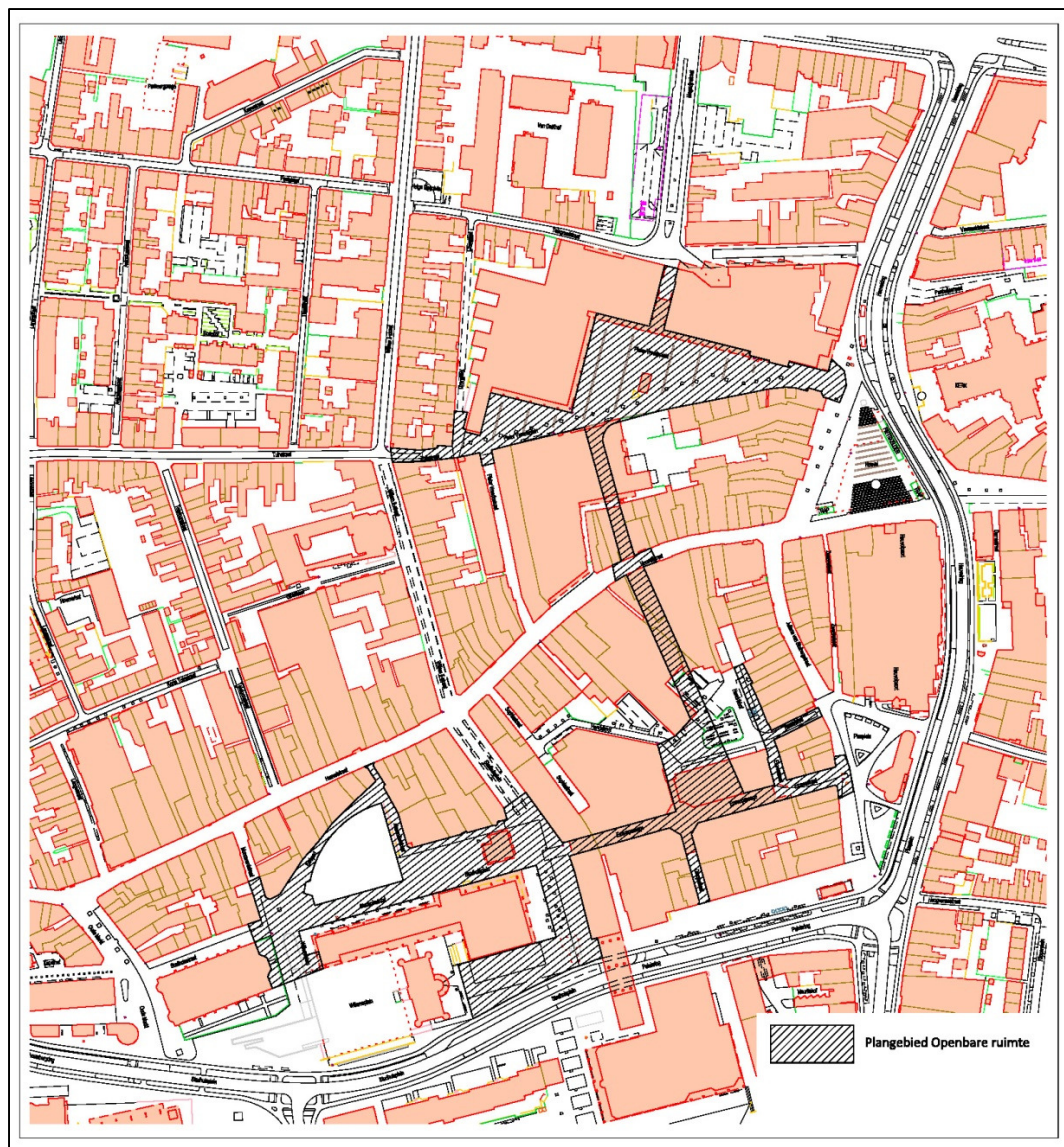
Het Kernwinkelgebied wordt uitgebreid naar het Stadhuisplein en de Verbinding. De inrichting van de openbare ruimte sluit nu niet aan bij die nieuwe bestemming. Ook zijn er veel vragen over het functioneren en de inrichting van het Pieter Vreedeplein. Daar ligt dus een specifieke ontwerpopgave.

Vergroening van de Binnenstad is een nadrukkelijk politiek thema. Onderzocht moet worden hoe het toevoegen van groene plekken, bomen en eventueel water kan bijdragen aan het verbeteren van het verblijfsklimaat en het microklimaat (voorkomen hittestress).

De ontwerpprincipes van de huidige inrichting van de Binnenstad vormen uitgangspunt voor de nieuwe winkelstraten (globaal genomen Stadhuisplein, Verbinding en Pieter Vreedeplein). Bij het ontwerp daarvan is de aansluiting en herkenbaarheid van de verbinding een belangrijk thema. Daarnaast moet nader worden bepaald waar de nieuwe begrenzing van de Binnenstad komt te liggen. In principe wordt de herinrichting van het gebied ten zuiden van het stadhuis (globaal tussen Kattenrug, stadhuis, Heikese kerk, Schouwburg, Concertzaal, Kantongerecht en Koningsplein) als separate opgave opgepakt. Zie bijgaand kaartje.

### Bevoorrading in relatie tot binnenstedelijke distributie

Het Hendrikhof en Pieter Vreedeplein (incl. hof tussen Mango en vml. V&D) zijn nu bevoorradingsplekken voor winkels. Verder worden de meeste winkels via de voorzijde (o.a. Heuvelstraat) bevoorrad, tijdens vensteruren en voor voertuigen met bepaalde afmetingen. Een deel van de winkels die nu via het Hendrikhof worden bevoorrad zullen in de toekomst via de voorzijde moeten worden bevoorrad. Er blijft beperkte ruimte voor bevoorrading achterom. Op het Pieter Vreedeplein is bij de genoemde bevoorradingsplek meer ruimte om de huidige wijze van bevoorraden te handhaven, maar dan op een stedenbouwkundig goed ingepaste (minder zichtbare) wijze.



Gebied opgave Openbare ruimte

### Parkeren en stallen

De huidige planvorming voorziet in realisatie van een compacter winkelareaal dan momenteel voorhanden is in Tilburg. Uitgangspunt voor de verdere planvorming is dat het te herontwikkelen winkelareaal niet leidt tot extra parkeerdruk omdat het volume niet zal toenemen. De komst van Primark is hierbij buiten beschouwing gelaten omdat deze reeds vergund is. Voor de nieuw te realiseren appartementen wordt binnen het bestaande parkeerareaal een oplossing gezocht, omdat het niet wenselijk is dat er in het venstertijdengebied (waar de plannen onderdeel van uitmaken) nieuwe parkeervoorzieningen gerealiseerd worden.

Uitgangspunt blijft dat wordt voldaan aan de geldende parkeernormen.

Ook het stallen van fietsen wordt nader onderzocht. Het opheffen van het Hendrikhof als bevoorradings- en stallingslocatie dient te worden gecompenseerd. Ook wordt gestudeerd op een betere inrichting van het Pieter Vreedeplein voor voetgangers, fietsers (zowel rijden als stallen) en bevoorrading. Daarbij wordt afgestemd met het te herijken fietsplan.

## Bijlage 2:      Gebruikte begrippen en afkortingen

| Afkorting | Betekenis                                       |
|-----------|-------------------------------------------------|
| BG        | Bevoegd gezag                                   |
| Bor       | Besluit Omgevingsrecht                          |
| Ffw       | Flora- en faunawet (nu onderdeel van de Wnb)    |
| m.e.r.    | Milieueffectrapportage                          |
| MER       | Milieueffectrapport                             |
| Nbw       | Natuurbeschermingswet (nu onderdeel van de Wnb) |
| NNN       | Natuur Netwerk Nederland (voorheen EHS)         |
| PAS       | Programmatische Aanpak Stikstof                 |
| Wabo      | Wet algemene bepalingen omgevingsrecht          |
| Wgh       | Wet geluidhinder                                |
| Wm        | Wet milieubeheer                                |
| Wnb       | Wet natuurbescherming                           |
| Wro       | Wet op de ruimtelijke ordening                  |