Compositie 5 stedenbouw bv
Boschstraat 35
4811 GB Breda
telefoon 076 – 5225262
email info@c5s.nl
internet www.c5s.nl
kvk Breda 20083802

gemeente Tilburg
Behoort bij besluit van
Burgemeester en Wethouders
datum : 18 april 2019
reg.nr. : Z-HZ_WABO-2018-01781
besluit : Toegekend
Namens dezen, de
manager Vergunningen
van de afdeling Dienstverlening

Compositie 5 stedenbouw bv

Gemeente Tilburg

Ruimtelijke onderbouwing

Omgevingsvergunning “Hendrik van Tulderstraat 4” te Tilburg

Projectnummer: 180361

Datum: 3 januari 2019

Gemeente Tilburg

Ruimtelijke onderbouwing

Omgevingsvergunning “Hendrik van Tulderstraat 4” te Tilburg

Inhoud

1. Ruimtelijke onderbouwing
2. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.0855.OGV2018xxx-b001
d.d. : 04-04-2018

Projectleider: Dhr. mr. M.J.A.B. Elsman
Collegiale toets: Dhr. T. van Baast Msc
Status: ontwerp

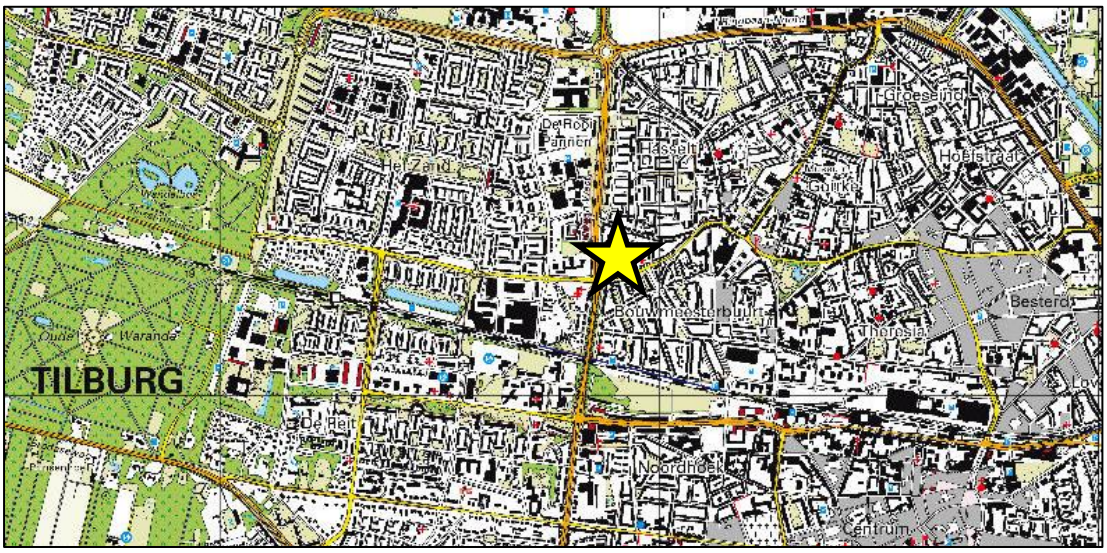
Ruimtelijke onderbouwing

INHOUD

1	**INLEIDING**	**3**
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doel en reikwijdte omgevingsvergunning	3
1.3	Ligging en begrenzing besluitgebied	4
1.4	Vigerend bestemmingsplan	5
1.5	Leeswijzer	6
2	**BESCHRIJVING BESLUITGEBIED**	**7**
2.1	Inleiding	7
2.2	Ruimtelijke structuur	7
2.3	Beoogde situatie	9
2.4	Functionele structuur	13
2.5	Stedenbouwkundige inpassing	13
2.6	Parkeren en verkeer	14
3	**BELEIDSKADER**	**19**
3.1	Inleiding	19
3.2	Rijksbeleid	19
3.3	Provinciaal beleid	24
3.4	Gemeentelijk beleid	29
4	**PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN**	**33**
4.1	Inleiding	33
4.2	Bodem	33
4.3	Waterhuishouding	34
4.4	Cultuurhistorie	40
4.5	Archeologie	41
4.6	Ecologie	42
4.7	Wegverkeerslawaai	45
4.8	Bedrijven en milieuzonering	47
4.9	Externe veiligheid	48
4.10	Luchtkwaliteit	52
4.11	Kabels en leidingen	53
4.12	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	54
5	**ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**	**57**
5.1	Inleiding	57
5.2	Toepassing Grondexploitatiewet	57
6	**MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID**	**59**
6.1	Inleiding	59
6.2	Procedure	59
7	**CONCLUSIE**	**61**

BIJLAGEN

Bijlage 1 - Verkennend bodemonderzoek, AnteaGroup, december 2015;
Bijlage 2 - Quickscan flora en fauna, Econsultancy, december 2018;
Bijlage 3 - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, De Roever, december 2018;
Bijlage 4 - Verslag informatieavond.



Uitsnede topografische kaart van Tilburg. Het besluitgebied is globaal aangeduid met een gele ster. Bron: topotijdreis.nl, 2018.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Hendrik van Tulderstraat 4 te Tilburg staat een voormalig schoolgebouw. Het voornemen bestaat om dit gebouw te herontwikkelen ten behoeve van de functies ‘wonen’ en ‘werken’. De bestaande en te behouden bouwdelen worden getransformeerd tot 24 wooneenheden met ruimte voor ateliers (aan huis gebonden beroep) en 2 separate eenheden voor creatieve bedrijvigheid. Het aansluitende terrein wordt ingericht als tuin en overige bijbehorende voorzieningen zoals parkeerruimte en fietsenstalling. Eén van de onderdelen van de herontwikkeling betreft het renoveren en uitbreiden van het zuidwestelijk gelegen bouwdeel van het gebouw, thans bestaande uit één bouwlaag. Beoogd wordt, na uitbreiding van het bouwdeel in de hoogte én breedte (verschuiving footprint), in dit bouwdeel 12 wooneenheden te realiseren. De 12 wooneenheden worden verspreid over 3 bouwlagen zonder kap (bouwhoogte 9,3 meter) en zijn fysiek verbonden met het reeds bestaande hoofdgebouw (schoolgebouw).

Ter plaatse van het schoolgebouw en het aansluitende terrein vigeert het bestemmingsplan “Oude Stad Noordwest 2016”, als vastgesteld door de gemeenteraad van Tilburg op 17 januari 2017. De gronden zijn bestemd als ‘Maatschappelijk’. De totale herontwikkeling is niet passend in het vigerende bestemmingsplan.

Om de herontwikkeling en functiewijziging mogelijk te maken, dient in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning met de activiteit ‘handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’ te worden aangevraagd (artikel 2.1, lid 1 sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° Wabo). Over deze aanvraag zal het bevoegd gezag een projectafwijkingsbesluit nemen. Tegelijk met deze omgevingsvergunning wordt ook de omgevingsvergunning voor de activiteit ‘bouwen’ ingediend. Ten behoeve van de omgevingsvergunning voor het projectafwijkingsbesluit dient de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten.

In onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt omschreven op welke wijze de situatie gewijzigd wordt en waarom dit passend is binnen het vigerend beleid en de omgeving.

1.2 Doel en reikwijdte omgevingsvergunning

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is in artikel 2.1, eerste lid, onder c, bepaald dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of beheersverordening. In artikel 2.12, eerste lid, onder a, is aangegeven dat een omgevingsvergunning in dat geval slechts kan worden verleend:

1. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
2. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of

3. indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de afwijkingsregels van het vigerende bestemmingsplan (artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1) en de ontwikkeling valt niet aan te merken als een (Wabo) kruimelafwijking conform artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien, conform artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3, de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet in de motivering om een projectafwijkingsbesluit volgens de Wabo te nemen, aan de hand van het doorlopen van de uitgebreide procedure omgevingsvergunning. Het vigerende bestemmingsplan blijft geldig; door middel van deze omgevingsvergunning wordt enkel voor het onderhavige project van het bestemmingsplan afgeweken.

1.3 Ligging en begrenzing besluitgebied

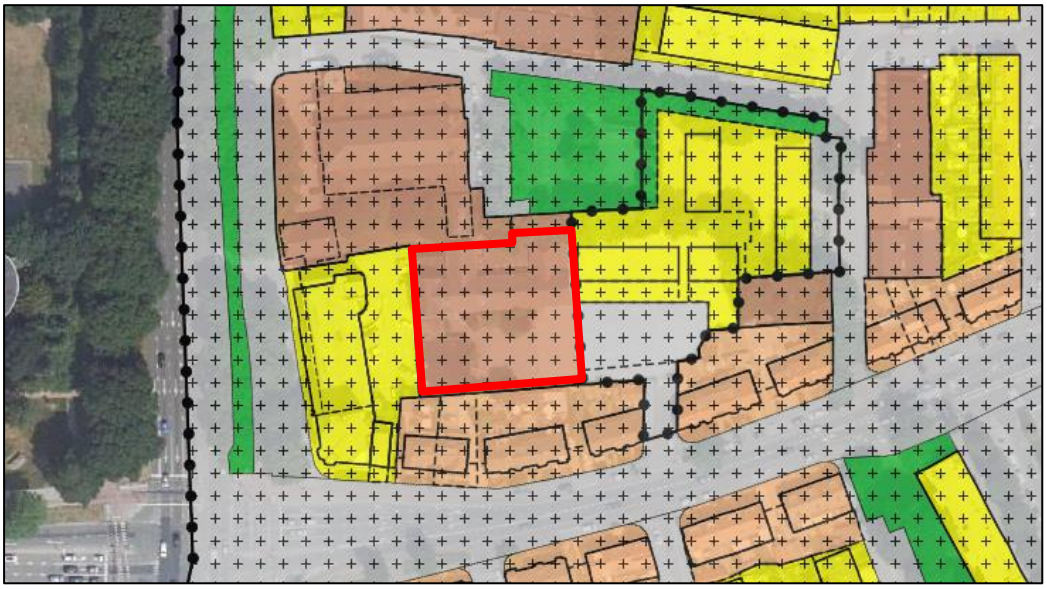
Het besluitgebied waar de ontwikkeling is voorzien, is ligt op circa 1,5 kilometer ten noordwesten van het centrum van Tilburg en omvat de kadastrale percelen die bekend staan als gemeente Tilburg, sectie O, nummers 4180 en 6948. Het besluitgebied is circa 2.200 m^2 groot en wordt zuidelijk en westelijk begrensd door woningen aan de Kwaadeindstraat respectievelijk de Ringbaan-West en noordelijk door de Vredeskerk. Oostelijk van het besluitgebied is reeds een woningbouwontwikkeling gaande. De wijdere omgeving van het besluitgebied wordt gekenmerkt door woonfuncties met her en der enkele groen- en maatschappelijke voorzieningen.

Satellietfoto omgeving besluitgebied met rood omkaderd het besluitgebied aangeduid. Bron: cyclomedia, 2018.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Toetsingskader

Het vigerende bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan “Oude Stad Noordwest 2016” van de gemeente Tilburg, zoals vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 17 januari 2017. De gronden binnen het besluitgebied hebben de bestemming ‘Maatschappelijk’ en de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 2’. Ter plaatse van het besluitgebied is een bouwvlak gelegen dat voor 70% mag worden bebouwd.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan “Oude Stad Noordwest 2016”, met rood omkaderd het besluitgebied. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2018.

Beoordeling

Gronden binnen de bestemming ‘Maatschappelijk’ zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen als opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten – functiemenging, onder categorie A en B en daarnaast bijbehorende voorzieningen. De voor ´Waarde - Archeologie 2´ aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemming(en), mede bestemd voor bescherming van en onderzoek naar aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden. Het ‘wonen’ is niet is niet toegestaan op basis van de bestemmingsomschrijving van de bestemming ‘Maatschappelijk’. Ook zal een omgevingsvergunning voor het bouwen (voor de 12 toe te voegen wooneenheden in het nieuw te realiseren bouwdeel) dienen te worden geweigerd, omdat bij de toetsing van een bouwplan aan een bestemmingsplan niet slechts moet worden bezien of het bouwwerk overeenkomstig de bestemming van het perceel kán worden gebruikt, doch mede of het bouwwerk ook met het oog op zodanig gebruik wordt opgericht. Een bouwwerk moet in strijd met de bestemming worden geoordeeld indien redelijkerwijs valt aan te nemen dat het bouwwerk uitsluitend of mede zál worden gebruikt voor andere doeleinden dan die waarin de bestemming voorziet (30 augustus 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2311, r.o. 2.2). Gelet op de specifieke indeling van wooneenheden (keuken, sanitaire ruimten) als beoogd in het bouwplan van initiatiefnemer, is het aannemelijk dat deze ruimten niet worden gebruikt voor maatschappelijke voorzieningen.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat de herontwikkeling van het besluitgebied niet mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan “Oude Stad Noordwest 2016” van de gemeente Tilburg. De onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet in de motivering om een projectafwijkingsbesluit volgens de Wabo te nemen, aan de hand van het doorlopen van de uitgebreide procedure omgevingsvergunning.

1.5 Leeswijzer

- In hoofdstuk 2 is de beschrijving van het planvoornemen opgenomen.
- In hoofdstuk 3 wordt het relevante ruimtelijke beleid behandeld en wordt het initiatief hieraan getoetst.
- In hoofdstuk 4 wordt getoetst aan milieukundige randvoorwaarden.
- Hoofdstuk 5 gaat in op de economische uitvoerbaarheid.
- In hoofdstuk 6 gaat in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid.
- In Hoofdstuk 7 wordt een conclusie en afweging over de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan gegeven.

2 BESCHRIJVING BESLUITGEBIED

2.1 Inleiding

Voor het formuleren van het beleid en het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing is het van belang dat de uitgangspunten en de huidige situatie van het besluitgebied goed in beeld wordt gebracht. Het besluitgebied is om deze reden geïnventariseerd en geanalyseerd. In dit hoofdstuk wordt de huidige en beoogde situatie binnen het besluitgebied beschreven. Ook wordt ingegaan op de stedenbouwkundige inpassing en parkeren en verkeer.

2.2 Ruimtelijke structuur

Omgeving

Het besluitgebied ligt in het noordwestelijke deel van de oude stad van Tilburg, het gebied binnen de ringbanen. De ontstaansgeschiedenis van dit stadsdeel is terug te vinden in de ruimtelijke opbouw ervan. Structurerende elementen in het besluitgebied zijn de oude 'linten' met daarnaast latere grootschalige elementen, zoals de Ringbaan. Tussen deze opvallende elementen bevinden zich de meer 'verscholen' delen van de wijk. Ten zuiden van Ringbaan-Noord zijn het de woonbuurten, kleine pleinen en plantsoenen, nauwe straten, binnenterreinen met bedrijven en garages, als ook de overblijfselen van een het kasteel van Tilburg in de Stenen Kamerpark. De hoofdstructuur van de wijk wordt gevormd door verschillende historische lijnen waarvan de lijn de Hasseltstraat - Tongelosehoefstraat/Kwaadeindstraat - Gasthuisring de belangrijkste is. De hoofdstructuur is onderdeel van een grotere structuur, de structuur van historische linten die een belangrijke ruggengraat vormt van de oude stad van Tilburg. De linten hebben een divers en organisch karakter, zowel in functies als in bouwstijl (bouwjaar, maat, schaal en dichtheid). Tussen de historisch lijnen en de daaraan organisch gegroeide bebouwing liggen de meer planmatig opgezette woongebieden.

Binnen die woongebieden vinden regelmatig ontwikkelingen plaats. Ten noorden van het besluitgebied ligt een herontwikkeling van het voormalige Tegroterrein aan het Rentmeesterhof. Daar is een binnenwijks bedrijfscomplex vervangen door woningen, woon-werkunits en kleine bedrijfsruimtes. Ten zuiden van het besluitgebied heeft een herstructurering plaatsgevonden van de verouderde corporatiewoningen in de Bouwmeesterbuurt. Daar heeft renovatie (in het noordelijke deel) en herontwikkeling (in het zuidelijke deel) van de woningen plaatsgevonden.

De ruimere omgeving van het besluitgebied wordt verder gedomineerd door vrij smalle, stenige straten met rijwoningen van 2 lagen met zadeldak.

Rentmeesterhof en Bouwmeesterbuurt.

De directe omgeving van het besluitgebied wordt getypeerd door een grote variatie van bebouwing en functies.

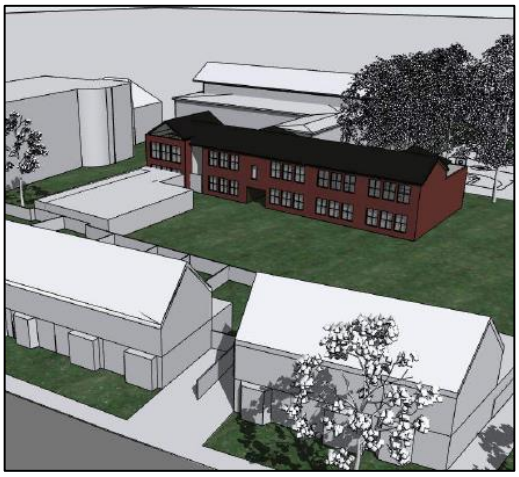
- Vreedeskerk: Aan Ringbaan-West (parallelweg) ligt de Vreedeskerk. De gemeente streeft naar behoud van dit waardevolle gebouw, in overleg met het Parochiebestuur. Vooralsnog heeft dat niet tot haalbare en wenselijke plannen geleid.
- 22 grondgebonden woningen in de huursector, oostelijk aangrenzend en recentelijk gerealiseerd.
- Basisschool de Vijf Hoeven: Deze basisschool heeft zijn eigen speelvoorziening aansluitend aan het besluitgebied. Ten behoeve van dat gebruik is de Hendrik van Tulderstraat ter plaatse onderbroken met hekken. Halen en brengen van schoolkinderen gebeurt nu nog in het besluitgebied, maar zal in de toekomst moeten worden geconcentreed aan de westzijde c.q. de parallelweg van Ringbaan-West.
- Gymlokaal Jacob Romansstraat 2: karakteristiek gymnastiekgebouw aan de oostzijde van het besluitgebied. Dit gebouw is als zodanig ontworpen en ook nog steeds in gebruik als gymaccommodatie.
- Appartementen Hendrik van Tulderstraat 9 t/m 65: Dit 3 laags appartementengebouw is begin 21e eeuw gerealiseerd in het kader van de Taskforce Wonen. Er moesten (ook) toen snel betaalbare starterswoningen worden gerealiseerd.

Vreedeskerk en appartementen Hendrik van Tulderstraat

Besluitgebied

Binnen het besluitgebied is een hoofdgebouw aanwezig dat bestaat uit diverse bouwdelen. Het bouwdeel dat, gelet op aard en omvang, als voornaamste is aan te merken bestaat uit twee bouwlagen met kap en is gebouwd op basis van een U-vormige footprint. Aan deze bouwmassa zijn, noordelijk en zuidwestelijk daarvan, bouwdelen gebouwd die bestaan uit één bouwlaag en een plat dak. Het hoofdgebouw, met aansluitend terrein, is in gebruik geweest als een school voor voortgezet onderwijs. Thans staat het hoofdgebouw leeg.

Het hoofdgebouw aan de Hendrik van Tulderstraat 4, gezien vanuit vogelvlucht. Bron: cyclomedia, 2018.



Impressie van het hoofdgebouw in bestaande situatie. Bron: Van Oers Weijers Architecten, 2018.

2.3 Beoogde situatie

Bebouwing

Het voornemen bestaat om het schoolgebouw te herontwikkelen ten behoeve van de functies ‘wonen’ en ‘werken’. Het voornaamste bouwdeel, namelijk het bouwdeel gebouwd op basis van een U-vormige footprint, zal behouden blijven en worden getransformeerd tot 24 wooneenheden met ruimte voor ateliers (aan huis gebonden beroep). Daarnaast zullen op de begane grond twee eenheden voor creatieve bedrijvigheid worden gerealiseerd. De eenheden worden separaat van de woningen gerealiseerd en zijn beschikbaar als werkruimte voor bedrijven werkzaam in de creatieve branche. Het aansluitende terrein wordt ingericht als tuin en overige bijbehorende voorzieningen zoals parkeerruimte en fietsenstalling. Om de wooneenheden op de eerste verdieping van buitenaf te bereiken, zal gebruik worden gemaakt van een balustrade die via een trap te bereiken is. Om hiervoor ruimte te

bieden, zal de aanwezige laagbouw in de “U” worden geamoveerd. Ter plaatse van de te amoveren laagbouw zal tevens een algemene bergruimte worden gerealiseerd.

Satellietfoto omgeving besluitgebied met rood omkaderd het besluitgebied aangeduid. De rode vlakken duiden de te amoveren bebouwing aan. Bron: cyclomedia, 2018.

Eén van de onderdelen van de herontwikkeling betreft voorts het renoveren en uitbreiden van het zuidwestelijk gelegen bouwdeel van het gebouw, thans bestaande uit één bouwlaag. Beoogd wordt, na nieuwbouw van het bouwdeel in de hoogte én breedte (verschuiving footprint), in dit bouwdeel 12 wooneenheden te realiseren. De 12 wooneenheden worden verspreid over 3 bouwlagen zonder kap en zijn fysiek verbonden met het reeds bestaande hoofdgebouw (schoolgebouw).

Aanzichten gevels in beoogde situatie. Bron: Van Oers Weijers Architecten, 2018.

In de nieuwe situatie is sprake van een woonfunctie binnen het besluitgebied (met daaraan ondergeschikt creatieve werkruimtes). Daarmee wordt aangesloten bij de directe omgeving, die eveneens hoofdzakelijk bestaat uit burgerwoningen.

Schematische invulling besluitgebied. Bron: Splaces, 2018.

Inrichtingsplan besluitgebied. Bron: Splaces, 2018.

<u>Doelgroep</u>

De beoogde herontwikkeling zal worden gepresenteerd onder de naam ‘Blok-T’. Blok-T staat voor culTuur in Textielstad Tilburg. Het voormalig schoolgebouw wordt een gebied waar wonen, werk en (culturele)voorzieningen samenkomen. De herontwikkeling richt zich daarbij specifiek op de doelgroep ‘creatieve makers’. Om deze doelgroep aan te spreken, worden in de woonateliers entresols gecreëerd waardoor werken in de woning optimaal mogelijk is. Ook wordt gedacht aan het creëren van mogelijkheden om ieders (bedrijfs)identiteit in blok T goed tot uiting te brengen en wordt

geïnvesteerd in het faciliteren van ontmoeting onder de bewoners door gemeenschappelijke plekken te realiseren. Door tevens afzonderlijke werkateliers (150 m^2) te creëren, wordt aan de bewoners de mogelijkheid geboden om door te groeien met hun onderneming. Gezamenlijk met de bewoners ontstaat daardoor een bruisende plek, zowel overdag onder werktijd als in de avond wanneer de bewoners thuis zijn.

Voor het project is de website www.blok-t.nl en een speciale facebookpagina gelanceerd. Via deze weg kunnen geïnteresseerden hun huurintentie kenbaar maken, hetgeen een grote hoeveelheid reacties heeft opgeleverd.

Er zijn inmiddels 168 deelnemers met een huurintentie voor Blok-T (peildatum: mei 2018). Geïnteresseerden hebben hun KvK-gegevens en website vermeld waardoor zicht is op de doelgroep. Conform randvoorwaarden van de gemeente Tilburg zal definitieve toewijzing van de woningen plaatsvinden. Hiervoor geldt in ieder geval dat tenminste 50% van de atelierlofts worden toegewezen aan bewoners met een eigen onderneming. Voorwaarde daarbij is dat de partij aantoonbaar goede jaarcijfers kan overhandigen danwel een waarborg kan overhandigen. Voor de afzonderlijke werkateliers geldt dat hiervoor reeds huurintenties zijn gesloten.

2.4 Functionele structuur

Het besluitgebied wordt ontsloten via de Hendrik van Tulderstraat (voorzijde) en de Kwaadeindstraat (parkeren bewoners). In de omgeving, met name aan de noordoostzijde staat vrij veel groen. Hier ligt een opgave voor de inrichting van de openbare ruimte, met name de aansluiting van beide nieuwbouw plannen en het gebied rondom de speel-/sportvoorziening.

Voor dagelijkse boodschappen kunnen de bewoners terecht aan het lint Hasseltstraat en bij diverse supermarkten (Jan Heijnsstraat, Westermarkt etc). Op gebied van openbaar vervoer zijn er op loopafstand bushaltes aan de Ringbaan en de Kwaadeindstraat en op iets grotere afstand (ca 1,5km) het NS station Tilburg CS.

2.5 Stedenbouwkundige inpassing

Ruimtelijke hoofdopzet
Het planvoornemen zorgt voor een representatieve invulling van de vrijkomende locatie en voegt zich in het bestaande stedelijke weefsel. Wat betreft situering, massaopbouw en gevelkarakteristiek is er afstemming gezocht met de aangrenzende bebouwing, waarbij rekening is gehouden met het bestaande straatbeeld.

Situering
Het planvoornemen gaat van het behoud van het bestaande schoolgebouw (geen monument, wel cultuurhistorisch waardevol) uit. Het behoud van het schoolgebouw heeft meerwaarde voor de belevenis van het gebied. Het gebied rondom de Vredeskerk heeft een bijzonder verleden als concentratiegebied van onderwijsvoorzieningen met een religieuze achtergrond. Omdat veel gebouwen al verdwenen zijn, is het extra waardevol dat dit gebouw behouden blijft. Het behoud van het schoolgebouw biedt

tevens de mogelijkheid om een ontspannen ontwikkeling te realiseren, met minimale gevolgen voor aanpassing van infrastructuur en bestaande groenstructuren.

Uitbreiding van het schoolgebouw zal plaatsvinden ten zuiden daarvan, alwaar een bestaand bouwdeel wordt geamoveerd. Ter plaatse wordt voorzien in nieuwbouw. De nieuwbouw volgt in hoofdzaak echter de bestaande situering van het te amoveren bouwdeel. De footprint verschuift daarbij slechts gering.

Massaopbouw
Ten aanzien van het te behouden bouwdeel wordt geen wijziging aangebracht in de massaopbouw. Deze bestaat thans uit twee lagen met kap. De zuidelijke uitbreiding van het schoolgebouw kent een massaopbouw van drie lagen zonder kap (bouwhoogte 9,3 meter), hetgeen een uitbreiding van de bestaande massaopbouw betekent. De beoogde maximale bouwhoogte is echter beperkt en zal onder de bestaande bouwhoogte van het huidige schoolgebouw blijven, alsook onder de bouwhoogte van aangrenzende bebouwing.
Gevelkarakteristiek
Voor de te behouden bebouwing geldt dat de bestaande gevelkarakteristiek hoofdzakelijk onveranderd blijft. Aan de noordzijde zal binnen de “U” wel een galerij worden gerealiseerd. De beoogde uitbreiding ten zuiden van het te behouden gebouw kent een geordende indeling van de gevel. De eerste twee lagen worden uitgevoerd in bakstenen met aardetinten. De bovenste laag is, vergelijkbaar met een pannendak, grijs van kleur.

2.6 Parkeren en verkeer

2.6.1 Parkeren

Gemeentelijke parkeernormen zijn vervat in de ‘Nota Parkeernormen Tilburg 2017 van de gemeente Tilburg. Het besluitgebied is blijkens de ‘Zone-indeling parkeernormen’ van de nota gelegen binnen ‘Zone B’. In de bijlage bij de gemeentelijke nota zijn de parkeernormen per functie benoemd. Voor de functie ‘Wonen’ en ‘Werken’ gelden de volgende parkeernormen:

Hoofdgroep Wonen	Zone A	Zone B	Zone C	Zone D	Eenheid	Bezoekers-aandeel	Opmerkingen
Grondgebonden woning of appartement (duur) > 130 m² bvo	1,1	1,3	1,7	1,8	per woning	0,3	
Grondgebonden woning of appartement (midden) 70 - 130 m² bvo	1,0	1,2	1,6	1,6	per woning	0,3	
Grondgebonden woning of appartement(goedkoop) <70 m² bvo	0,9	1,1	1,4	1,5	per woning	0,3	
Sociale woningbouw (appartementen sociale huur)*	0,8	0,8	0,8	0,8	per woning	0,3	
Sociale woningbouw (grondgebonden woningen sociale huur)*	0,9	1,1	1,25	1,25	per woning	0,3	
Serviceflat/aanleunwoning	0,3	0,8	0,9	1,0	per woning	0,2	Zelfstandige woning met beperkte zorgvoorzieningen
Wooneenheid <35 m² bvo zelfstandig wonen	0,5	0,5	0,6	0,6	per wooneenheid	0,2	bijvoorbeeld kamerverhuur of studio's
Wooneenheid <35 m² bvo voor niet zelfstandig wonen	0,2	0,2	0,3	0,3	per wooneenheid	0,2	bijvoorbeeld studentenwoningen
Beschermde woonvorm/ verpleeg- en verzorgingstehuis	0,5	0,5	0,5	0,5	per wooneenheid	0,3	

Hoofdgroep Werken	Zone A	Zone B	Zone C	Zone D	Eenheid	Bezoekers-aandeel	Opmerkingen
Commerciele dienstverlening met baliefunctie	1,3	1,6	2,0	3,3	per 100 m2 bvo	20%	
Commerciele dienstverlening zonder baliefunctie (kantoren)	0,9	1,3	1,4	2,3	per 100 m2 bvo	5%	
Bedrijf arbeidsintensief	1,1	1,5	1,9	2,1	per 100 m2 bvo	5%	bijvoorbeeld industrie, laboratorium, werkplaats
Bedrijf arbeidsextensief	0,4	0,5	0,7	0,8	per 100 m2 bvo	5%	bijvoorbeeld loods, opslag, transportbedrijf
Bedrijfsverzamelgebouw	0,8	1,1	1,3	1,7	per 100 m2 bvo	5%	gelijkwaardige mix van kantoren (zonder baliefunctie), arbeidsextensieven en - intensieve bedrijven

Parkeernormen voor de functie 'Wonen' en 'Werken' met rood omkaderd de relevante parkeernorm. Bron: Bijlage 1 van de Nota Parkeernormen 2017 van de gemeente Tilburg.

Met het onderhavige initiatief worden 36 appartementen mogelijk gemaakt, waarvan 8 appartementen sociale huurwoningen betreffen. Voor alle appartementen geldt dat deze een bruto vloeroppervlak (bvo) hebben kleiner dan 70 m². Hiervoor geldt een parkeernorm van 1,1 parkeerplaatsen per woning. Voor de sociale huurwoningen geldt een parkeernorm van 0,8 parkeerplaatsen per woning. Voorts worden twee werkateliers voor creatieve bedrijvigheid gerealiseerd met tezamen een bruto vloeroppervlak van 150 m². Hiervoor geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per 100 m². Aldus dienen (28 x 1,1) (8 x 0,8) + (1,5 x 1,5) = 39 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd binnen het besluitgebied.

Omdat niet alle functies op hetzelfde moment hun piekmoment kennen, wordt vervolgens dubbelgebruik toegepast. De gemeente Tilburg heeft de aanwezigheidspercentages per functie opgenomen in nota parkeernormen. In onderstaande tabel zijn de bezettingsgraden van de functies uitgesplitst naar dagdeel:

Aanwezigheidspercentages								
Functie	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koopavond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Reguliere woningen bewoners (0,8)	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
Sociale woningen bewoners (0,5)	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
Woningen bezoekers (0,3)	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
Bedrijven	100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%	0%
Parkeerbehoefte	**16,5**	**17,7**	**32,5**	**28,8**	**26,4**	**22,3**	**31,9**	**26,0**

Na toepassing van dubbelgebruik dienen ten minste 33 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd binnen het besluitgebied. De concrete parkeerbehoefte kan echter worden beïnvloed door onder andere het bieden van 'Mobility as a Service'-concepten. Mobility as a Service staat voor een mobiliteitsconcept, waarbij de consument mobiliteit inkoopt, in plaats van te investeren in transportmiddelen. Het inzetten van bijvoorbeeld deelauto's bij een appartementencomplex is van invloed op het autobezit en daarmee de parkeerbehoefte. Voor het onderhavige initiatief zal gebruik worden gemaakt van deelauto's. Echter, de exacte invloed van het gebruik van deelauto's op de parkeerbehoefte is in de parkeernota niet geconcretiseerd en bovendien afhankelijk van de omstandigheden van het geval. Hiervoor is de typologie van de bewoner, alsook de omgeving waarin wordt gewoond van belang. Navolgend wordt ingegaan op deelautogebruik en de gevolgen daarvan op de parkeerbehoefte voor het onderhavige initiatief.

<u>Deelautogebruik Hendrik van Tulderstraat te Tilburg ('Blok-T')</u>

Cijfers:

Uit een onderzoek uitgevoerd door het Projectbureau voor de Leefomgeving (PBL) is het volgende naar voren gekomen:

- autodelers bezitten ruim 30 procent minder auto's dan voordat ze met autodelen begonnen. Vooral mensen die 'klassiek' zijn gaan autodelen, deden vaak een auto weg. De deelauto komt vooral in de plaats van een tweede of derde auto.
- autodelers maken ongeveer 15 tot 20 procent minder autokilometers dan voordat ze met autodelen begonnen. Dat komt vooral doordat degenen die een auto hebben weggedaan, veel minder zijn gaan rijden. De ritten met de deelauto werden voorheen vooral gemaakt met de trein of met een andere (geleende of gehuurde) auto.
- autodelers stoten door verminderd autobezit en -gebruik per persoon per jaar 175 tot 265 kilo minder CO^2 uit. Dat is ongeveer 8 tot 13 procent van de CO^2-uitstoot die met autobezit en -gebruik is gemoeid. Ongeveer de helft van de reductie komt door minder autogebruik, de andere helft door lager autobezit.

De typologie van een autodeler:

Een autodeler is in ieder geval ouder dan achttien jaar, vaak een starter in stedelijke gebied, vaker hoog opgeleid, autoloos en alleenstaand of heeft een gezin met jonge

kinderen. Daarnaast heeft een autodeler een actief sociaal leven, hebben veel autodelers (78%) vrienden die ook aan autodelen doen en maakt autodelen deel uit van de sociale identiteit: het is iets waar autodelers zich mee kunnen onderscheiden. Over de meer functionele aspecten (kosten, beter voor het milieu, oplossing voor parkeerprobleem, minder gedoe) hebben autodelers nagenoeg dezelfde mening als niet-autodelers.

Doorvertaling naar 'Blok-T':
Het CROW heeft uit internationaal onderzoek afgeleid dat autodelen de meeste potentie heeft in steden met veel voorzieningen in de buurt, goed openbaar vervoer, goede fietsvoorzieningen en een hoge parkeerdruk. Verder geven zij aan dat autodelen aanslaat aan bij jonge, hoogopgeleide mensen en dat in steden het bijdraagt aan de deeleconomie en een sterkere sociale cohesie. Dit wijst erop dat autodelen past bij Blok-T, zeker als dit wordt afgezet tegen de typologie van een autodeler. Daaruit valt te leren dat autodelen zou passen bij de doelgroep voor Blok-T (sociaal, hoog opgeleid, starter, stedelijk, eigen identiteit).

Gevolgen voor de parkeerbehoefte:
Autodelen leidt tot minder autobezit, daarover bestaat in de literatuur geen twijfel. Uit wereldwijd onderzoek blijkt dat één klassieke deelauto 9 tot 13 minder auto's oplevert. Zo'n 4 tot 6 auto's worden verkocht (waarneembaar effect), terwijl 5 tot 7 auto's niet worden aangeschaft (niet-waarneembaar effect). Uitgaande van een minimale reductie 5 auto's, betekent dit dat de parkeerbehoefte per deelauto afneemt met 4 parkeerplaatsen (de deelauto dient ook te worden geparkeerd). Een reductie van de parkeerbehoefte met 4 parkeerplaatsen per deelauto is gerechtvaardigd, nu de doelgroep van Blok-T zich richt op starters in een stedelijke omgeving. Gesteld kan worden dat deze doelgroep bovendien reeds minder vaak een auto al in bezit heeft.

Conclusie
De initiële parkeerbehoefte ten aanzien van het planvoornemen bedraagt 33 parkeerplaatsen. Door het gebruik van twee deelauto's neemt de parkeerbehoefte echter af tot 25 parkeerplaatsen. Binnen het besluitgebied worden 26 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Aldus wordt ruim voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

2.6.2 Verkeersgeneratie

Het planvoornemen voorziet in 36 appartementen en twee eenheden voor creatieve bedrijvigheid. Teneinde de verkeersgeneratie te bepalen die gepaard gaat met de ontwikkeling, dienen de kengetallen uit de ASVV 2012 van het CROW te worden geraadpleegd. Het besluitgebied is gelegen in de centrumschil en te typeren als zeer sterk stedelijk (CBS 2013). Bij de te realiseren woningbouwtypologie (huur, etage, midden) hoort een maximaal aantal voertuigbewegingen per etmaal (vpe) van 3,6 per woning. Bij de te realiseren eenheden voor bedrijvigheid hoort een maximaal aantal vpe van 2,0 per 100 m^2. Derhalve genereert het plan in totaal (36 x 3,6) + (1,5 x 2,0) 132,6 vpe.

Ontsluiting van het besluitgebied zal plaatsvinden via de Kwaadeindstraat. Hiervan is de berekende etmaalintensiteit niet bekend. Dit betreft echter een doorgaande weg waarvan mag worden aangenomen dat deze de uit het plan voortkomende verkeersgeneratie eenvoudig kan verwerken. Tevens wordt in acht genomen dat de verkeersgeneratie van het voormalige schoolgebouw komt te vervallen.

3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

De beleidscontext voor het besluitgebied wordt gevormd door landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in Rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Aanleiding voor het vaststellen van de visie is de constatering dat het voorheen geldende ruimtelijke Rijksbeleid onvoldoende bijdroeg aan het behalen van deze doelen, onder meer door het veroorzaken van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving en een te sectorale blik op vraagstukken. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies.

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen; uitsluitend op basis van deze belangen intervenieert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegennet. Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van verantwoordelijkheden bij decentrale overheden, de verstedelijkingsstrategie te wijzigen. Dit houdt in dat het bundelingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, beleid voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale landschappen en rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor terug komt: de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Grondgedachte van de 'ladder' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet

worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie (bv. herbestemmen van een voormalige vuilstortplaats), om te vormen.

Beoordeling
Het voorliggende besluitgebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een ruimtereservering geldt. Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', als vervat in de 'ladder voor duurzame verstedelijking', is van toepassing op het onderhavige bestemmingsplan. Aan dit belang wordt navolgend getoetst.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat het onderhavige besluitgebied niet gelegen is in een gebied waarvoor van Rijkswege een ruimtereservering geldt. Aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt navolgend getoetst.

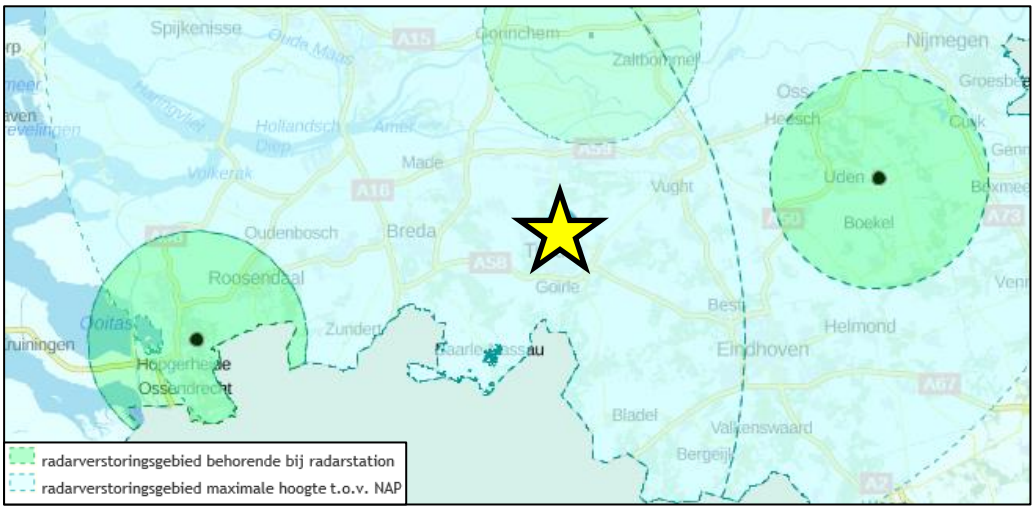
3.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012

Toetsingskader
Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Beoordeling

Op 1 juli 2016 is een wijziging van het Rarro (periodieke actualisatie en herstel van enkele gebreken, 6e wijziging) in werking getreden. Volgens de kaarten behorende bij het Rarro is het besluitgebied gelegen binnen het radarverstoringsgebied van de radarstations op de locatie Herwijnen en Woensdrecht. In een gebied rondom deze radarstations moet rekening worden gehouden met de functionele bruikbaarheid daarvan. Rondom een radarstation mogen geen bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. In het radarverstoringsgebied van Herwijnen is de maximale hoogte van windturbines gesteld op 90 meter ten opzichte van NAP. In het onderhavige plan worden geen windturbines mogelijk gemaakt en ook geen nieuwe bebouwing boven de ter plaatse geldende maximale hoogtemaat. Het initiatief heeft daarmee geen gevolgen voor het radarstation Herwijnen. Vanuit het radarstation Woensdrecht gelden eveneens geen belemmeringen nu de maximale bouwhoogte 113 meter bedraagt voor alle bouwwerken. Deze bouwhoogte wordt niet bereikt met onderhavig planvoornemen.



Ligging van Tilburg binnen het radarverstoringsgebied van Herwijnen en Woensdrecht. Met de gele ster wordt het besluitgebied aangeduid. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2018.

Voor het overige zijn er ten aanzien van het onderhavige besluitgebied geen regels uit het Barro en het Rarro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen of nationaal aangewezen gebieden zijn gemoeid.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro), 2017

Toetsingskader

Op 1 oktober 2012 is art. 3.1.6, lid 2 toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); dit artikel bevat de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Met de toevoeging van dit artikel in het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste

leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren (ECLI:NL:RVS:2017:353, r.o. 18.5). Op 1 juli 2017 is een wijziging van art. 3.1.6, lid 2 Bro in werking getreden. Het Bro regelt thans dat 'de verantwoording van een juridisch verbindend ruimtelijk besluit van een decentrale overheid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Tevens is geregeld dat indien het ruimtelijk besluit die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, de verantwoording een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'. De definiëring van enkele van de in het artikel genoemde begrippen in art. 1.1.1 Bro laat onverlet dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als een 'open norm' is te kwalificeren. Dit houdt in dat de norm inhoudelijk open is en onder verschillende omstandigheden nader ingevuld moet worden. Sinds de inwerkingtreding van het artikel heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) in haar jurisprudentie de norm veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd. Op 28 juni 2017 heeft de ABRvS een zogenoemde 'overzichtsuitspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uit een worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' concreet worden toegepast.

Beoordeling
Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op de volgende rechtsvragen in. Indien een rechtsvraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een rechtsvraag negatief wordt beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

a. <u>Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?</u>
Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat wanneer een ruimtelijk besluit voorziet in méér dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie zijn aan te merken, deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt. Ten aanzien van andere vormen van gebruik van gronden dan ten behoeve van het wonen geldt dat indien het ruimtelijk besluit voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m², deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt.

Het onderhavige ruimtelijk besluit maakt ter plaatse van het besluitgebied de realisatie van 36 woningen en twee eenheden voor creatieve bedrijvigheid mogelijk. De ontwikkeling is daarom gelet op de omvang als 'stedelijke ontwikkeling' te classificeren. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet verder worden doorlopen.

b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling kan worden gesproken als uit een onderling samenhangende beoordeling van het ruimtelijke besluit, in vergelijking met het voorgaande planologische regime, blijkt dat sprake is van een functiewijziging en dat sprake is van een groter planologisch beslag op de ruimte.

Het besluitgebied heeft thans de bestemming 'Maatschappelijk'. Gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen als opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten – functiemenging, onder categorie A en B en daarnaast bijbehorende voorzieningen. Het onderhavige ruimtelijk besluit maakt ter plaatse van het besluitgebied de realisatie van 36 woningen met bijbehorende voorzieningen en twee eenheden voor creatieve bedrijvigheid mogelijk. Gelet hierop is sprake van een functiewijziging, en vindt een vergroting van het planologisch beslag op de ruimte plaats. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet verder worden doorlopen.

c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat, indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling in het ruimtelijk besluit dient te worden beschreven. Het kan hierbij zowel gaan om een kwantitatieve behoefte als een kwalitatieve behoefte. De beschrijving van de behoefte dient te worden gebaseerd op voldoende actuele, concrete en zo mogelijk cijfermatige gegevens. Het is niet in strijd met art. 3.1.6, lid 2 Bro als voor de onderbouwing van de behoefte in het ruimtelijk besluit wordt verwezen naar een of meer onderzoeksrapporten of beleidsdocumenten.

De gemeente Tilburg maakt samen met acht andere gemeenten deel uit van de regio Hart-van-Brabant. In deze regio maken de gemeenten periodiek samen met de provincie Noord-Brabant afspraken over de kwantitatieve woningbouwopgave, dit voor een voortschrijdende tienjaarsperiode. Basis hiervoor vormt de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose, waarvan de recentste dateert uit mei 2017.

In de periode 2017-2027 bedraagt de bouwopgave voor Tilburg ruim 9.600 woningen. Hiermee wordt voorzien in de natuurlijke aanwas en de huishoudenverdunning van de gemeente, plus in de migratie afkomstig uit de regio (en daarbuiten). Wanneer en waar nodig worden er regionaal ook kwalitatieve afspraken gemaakt, getuige de afspraak waarbij Tilburg van de eigen opgave 730 woningen beschikbaar stelt aan een drietal buurgemeenten ter verwezenlijking van hun programmadoelen tussen 2009 en 2019.

Zeker tot 2025 behelst de gemeentelijke woningbouwopgave gemiddeld zo'n 1.000 woningen per jaar, dit gecorrigeerd voor circa 200 w/jr. sloop. De effectieve vraag - uitgeoefend door de woonconsument - ligt gemiddeld op 850-900 woningen per jaar; het gemeentelijke bouwprogramma is hierop afgestemd. Het plan tot de bouw van in totaal 36 appartementen, in combinatie met ateliers, ter plaatse van Hendrik van Tulderstraat 4 past ruimschoots binnen de gemeentelijke bouwopgave in regionale context (ingevolge artikel 3.1.6. Bro). Onderhavig plan past gezien de harde plancapaciteit aldus binnen de kwantitatieve behoefte.

Naar verwachting zal de vraag op de woningmarkt zich voornamelijk richten op betaalbare en goedkope koop- en huurwoningen. Dergelijke appartementen zoals in onderhavig plan worden in de 'Regionale Agenda Wonen 2017' bestempeld als 'kansrijk'. Een kwalitatieve verschuiving van woningbouwplannen naar de segmenten die als meer kansrijk worden gezien zal de woningbouwproductie ten goede komen. In de 'Woonvisie Tilburg 2015' wordt onderscheid gemaakt in vijf woonmilieus: Centrum-Stedelijk, Stedelijk-buiten-centrum, Groen-Stedelijk, (Centrum-)Dorps en Landelijk. Het besluitgebied is gelegen binnen het woonmilieu 'Centrum-Stedelijk'. Blijkens de woonvisie is juist in dit woonmilieu vraag naar woningen. Daarbij ligt het in de rede om te voorzien in de wat kleinere appartementen. In de Woonvisie wordt immers ook verwacht dat het aandeel gezinnen kleiner zal worden en het aandeel eenpersoonshuishoudens groter. De onderhavige woningen kunnen voorzien in de behoefte naar woningen voor deze eenpersoonshuishoudens. Tevens zijn de woningen aantrekkelijk voor afgestudeerden. De gemeente stelt het haar doel deze groep een aantrekkelijke woning te bieden waar deze groep na afronding van hun studie in terecht kan, zodat ze niet in een studentenwoning of sociale huurwoning blijven wonen, of de stad verlaten. Concluderend kan worden gesteld dat zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de woningen in onderhavig initiatief is aangetoond.

d. <u>Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?</u>
Uit de wetstekst en de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat indien de 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' buiten 'bestaand stedelijk gebied' is gelegen, de verantwoording in het ruimtelijke besluit een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Het onderhavige besluitgebied is gelegen binnen het 'bestaand stedelijk gebied' van Tilburg. De "ladder" hoeft niet verder te worden doorlopen.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling is aan te merken als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. De 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' voorziet in een behoefte naar woningen en is daarnaast gelegen binnen 'bestaand stedelijk gebied'. Daarmee past het initiatief binnen de kaders van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3 Provinciaal beleid

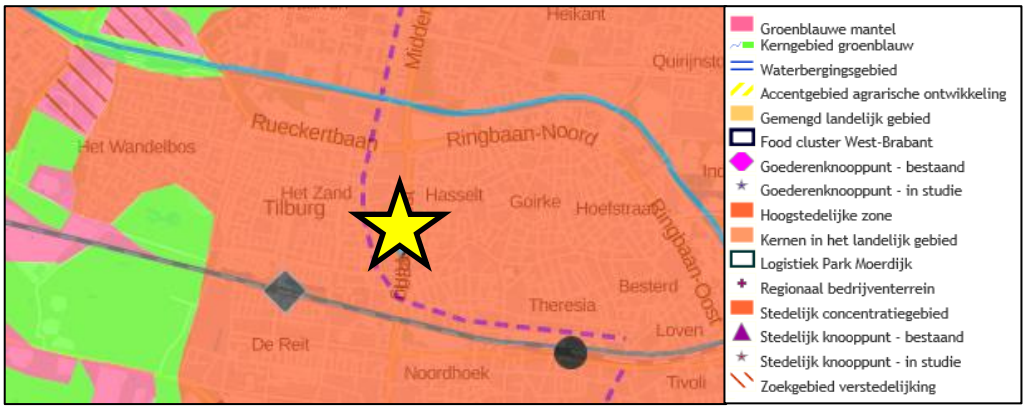
3.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) - partiële herziening 2014

Toetsingskader
De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014 (SVRO 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en is in werking getreden op 19 maart 2014.

Deze structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie in de partiële herziening is

doorvertaald in de regels van de Verordening ruimte 2014. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid. Het doel dat centraal staat in de SVRO is een goede woon-, werk- en leefomgeving voor inwoners en bedrijven in Noord-Brabant.

Beoordeling
Op de structurenkaart van de SVRO 2014 is het besluitgebied gelegen binnen de structuur 'Stedelijke structuur' met als perspectief 'Stedelijk concentratiegebied'.



Uitsnede Structurenkaart uit Structuurvisie Ruimtelijke Ordening met het besluitgebied aangeduid met een gele ster gelegen binnen het perspectief 'Stedelijk concentratiegebied'. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2018.

De provincie onderscheidt binnen de stedelijke structuur het stedelijk concentratiegebied. In het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Het stedelijk netwerk BrabantStad, bestaande uit de steden Eindhoven, Helmond, 's-Hertogenbosch, Tilburg en Breda, vervult een voortrekkersrol bij de ruimtelijke en economische ontwikkeling van Noord-Brabant. Het biedt een (hoogwaardige) stedelijke omgeving voor wonen, werken en voorzieningen. De vijf grote steden van BrabantStad ontwikkelen zich tot (hoog)stedelijke centra voor wonen, werken en voorzieningen. Dit komt in het bijzonder tot uitdrukking in de intensivering van verstedelijking in de zones langs infrastructuurassen en in de stationsgebieden. Het planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van 36 appartementen. Gelet op de voortrekkersrol van Tilburg, is het logisch dat wordt uitgebreid in de kwantitatieve woningvoorraad. Het stedelijk concentratiegebied vangt immers per saldo het migratieoverschot van de hele provincie op. Gelet hierop is het initiatief passend binnen de SVRO. Gesteld kan worden dat daarmee aan de uitgangspunten van de Structuurvisie wordt voldaan.

Conclusie
De gewenste ontwikkeling is passend binnen de provinciale Structuurvisie.

3.3.2 *Verordening ruimte Noord-Brabant, 2017*

Toetsingskader

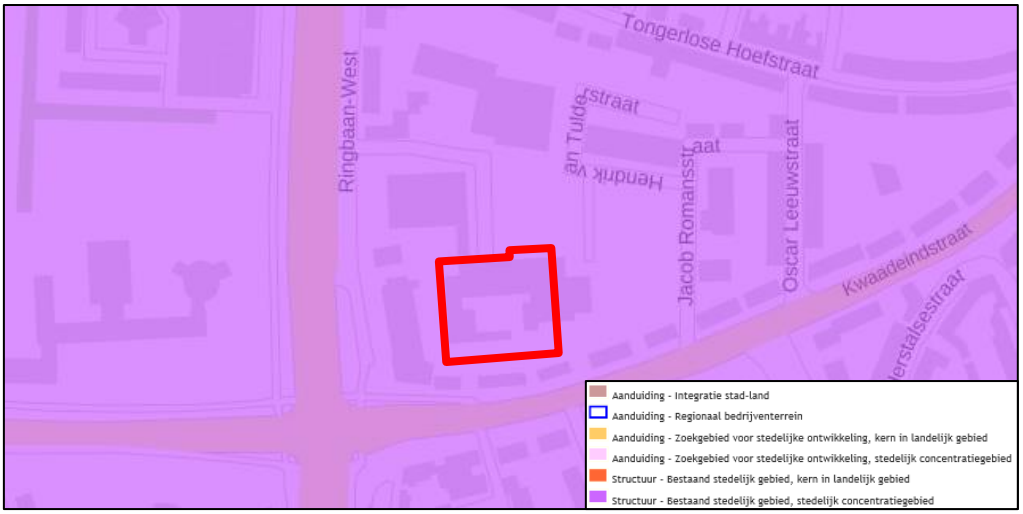
In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als de “Verordening ruimte”.

Op 8 juli 2017 heeft Provinciale Staten de gewijzigde versie van de Verordening ruimte Noord-Brabant vastgesteld. Op 1 juli 2017 heeft Gedeputeerde Staten een aanvullende wijziging vastgesteld. Per 1 januari 2018 is een geconsolideerde versie van de verordening beschikbaar met daarin alle actuele regels verwerkt. Deze versie vormt het toetsingskader.

De Verordening ruimte Noord-Brabant bevat zowel algemene regels (o.a. over de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit) als gebiedsgerichte regels. Bij de gebiedsgerichte regels is vervolgens een onderscheid gemaakt naar ‘structuren’ (basisregels) en ‘aanduidingen’ (aanvullende of afwijkende regels ten opzichte van de basisregels of andere aanduidingen). De ontwikkelingsmogelijkheden voor locaties worden met name bepaald door de ligging van de locatie binnen de eerder genoemde structuren en aanduidingen.

Beoordeling

Voorliggend besluitgebied is op de integrale plankaart van de Verordening ruimte Noord-Brabant gelegen binnen de structuur ‘Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied’.



Uitsnede kaartbeeld ‘Stedelijke ontwikkeling’ van de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant met het besluitgebied aangeduid met een rode contour gelegen binnen de structuur ‘Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2018.

Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de verordening. Er moet ten eerste getoetst worden aan de geldende regels voor de opgenomen structuren en aanduidingen. Voor

het overige moet getoetst worden aan de algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit uit artikel 3 Vr. Navolgend wordt deze toetsing uitgevoerd.

Hoofdstuk 3: Structuren

Artikel 4: Bestaand stedelijk gebied – Artikel 4.3: Nieuwbouw van woningen
Toetsingskader
Een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling is uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied. De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen en hoe de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot deze afspraken en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Beoordeling
Onderhavig besluitgebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied en voorziet in de realisatie van 36 woningen en twee eenheden voor creatieve bedrijvigheid. Er dient een verantwoording te worden opgenomen over hoe onderhavige nieuwbouw zich verhoudt tot de harde plancapaciteit en over hoe afspraken daarover in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen. In paragraaf 3.2.3 is deze verantwoording opgenomen.

Conclusie
Onderhavig initiatief voldoet aan de voorwaarden van artikel 4.3 en is dus in zoverre in lijn met de Verordening ruimte van de provincie.

Hoofdstuk 2: Algemene regels

Artikel 3.1: Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit
Toetsingskader
In de algemene regels voor de bevordering van ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1). is opgenomen dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling een verantwoording bevat dat:
1. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;
2. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Ad 1. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient het bestemmingsplan een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat:
a. in het plan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige

functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;

c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.

Ad 2. Het principe zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

a. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in de verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
b. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;
c. ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
d. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.

Beoordeling

Voorwaarden ad 1:

a. De toelichting dient een verantwoording te bevatten waaruit blijkt hoe rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving. In hoofdstuk 4 van onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt beargumenteerd waarom er geen belemmeringen zijn ten aanzien van deze aspecten;
b. De toelichting dient een verantwoording te bevatten waaruit blijkt hoe de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft. Het planvoornemen betreft de ontwikkeling van 36 appartementen en twee eenheden voor creatieve bedrijvigheid op een inbreidingslocatie in Tilburg. Aldus wordt ter plaatse in hoofdzaak extra woonfunctie toegevoegd. In de directe omgeving van het besluitgebied is voornamelijk een woonfunctie aanwezig. De beoogde woonfunctie past om die reden in de omgeving. Qua bouwmassa en situering wordt aansluiting gezocht bij bestaande woningen die direct grenzen aan het besluitgebied. Om die reden past de omvang van de beoogde bebouwing in de omgeving. De omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling is beperkt en tast de ruimtelijke structuur en uitstraling van Tilburg niet ingrijpend aan. Het is niet waarschijnlijk dat de realisatie van 36 appartementen en twee eenheden voor creatieve bedrijvigheid binnen een gebied met uitsluitend woonfunctie nadelige effecten met zich mee brengt voor de volksgezondheid. De effecten van het planvoornemen ten aanzien van het milieu worden besproken in hoofdstuk 4;
c. De toelichting dient een verantwoording te bevatten waaruit blijkt hoe een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd. Ontsluiting van het besluitgebied zal plaatsvinden via

de reeds bestaande ontsluitingswegen. Ten aanzien van parkeren is in hoofdstuk 2 de parkeerbalans beschreven. Er wordt voorzien in voldoende parkeercapaciteit in het besluitgebied.

Voorwaarden ad 2:

a. Een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient gebruik te maken van een bestaand bouwperceel. Onderhavig initiatief is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied;
b. Enkel onder voorwaarden is uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag toegestaan. In casu wordt het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag met onderhavige ontwikkeling niet uitgebreid;
c. In geval van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te zijn gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Aan de ladder voor duurzame verstedelijking is in paragraaf 3.2.3 getoetst;
d. Een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd. Onderhavige ruimtelijke ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.

Conclusie
Het onderhavige planvoornemen voldoet aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Tilburg 2040

Toetsingskader
Op 21 september 2015 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Tilburg 2040 vastgesteld. De omgevingsvisie kan als basis dienen voor het opstellen van ruimtelijke (bestemmings-)plannen of omgevingsvergunningen waarin wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Ook geeft de visie richting aan sectoraal beleid. Maar veel meer nog is deze omgevingsvisie een koers- en inspiratiedocument; een kompas voor investeringen in het fysieke domein, op het gebied van onder meer wonen, werken, voorzieningen, infrastructuur en groen. Een document dat andere partijen uitdaagt om initiatieven te nemen en te realiseren.

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: Tilburg gaat 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 prominentere 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.

Met betrekking tot het aspect 'people' wordt in de Omgevingsvisie Tilburg 2040 geconcludeerd dat het gemiddeld aantal personen per huishouden in Noord-Brabant en Tilburg de komende decennia verder af neemt. Het aantal 20- tot 64-jarigen neemt in Tilburg tot 2025 licht toe, om daarna tot 2040 geleidelijk af te vlakken. In de periode 2040 tot 2050 is vervolgens een lichte groei te zien voor deze leeftijdsgroep. In Tilburg is de komende tientallen jaren aldus nog sprake van een groei van het aantal inwoners en het aantal huishoudens. Met betrekking tot het aspect 'wonen' wordt aangegeven dat de provincie Noord-Brabant in de komende tien jaar ruim 100.000 woningen dient te realiseren om bij de behoefte aan te sluiten. Geconstateerd wordt dat er sprake is van een trek naar de stad en dat kleine plattelandsdorpen leeglopen. Consumenten stellen bovendien steeds hogere eisen aan hun woon- en leefomgeving. Nieuwbouw moet dus aansluiten op de specifieke wensen van consumenten. De kansen en opgaven verschillen per wijk en vragen om maatwerk.

Beoordeling
Voor onderhavige ontwikkeling is vooral het aspect 'people' van belang. Onderhavig initiatief voorziet in de realisatie van 36 woningen op een inbreidingslocatie. Met het plan worden extra woningen gerealiseerd op een locatie die oorspronkelijk bestemd was voor een school. Deze ontwikkeling past binnen de opvatting dat kansen en opgaven per wijk verschillen en om maatwerk vragen. Met het realiseren van de woningen wordt voorzien in een woonbehoefte. Door in te spelen op deze vraag worden bovendien nieuwe inwoners aangetrokken. Dit draagt bij aan de leefbaarheid van Tilburg en aan het behoud van voorzieningen.

Conclusie
Het onderhavige initiatief is passend binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Tilburg 2040.

3.4.2 Volkshuisvestiging

Woonvisie en Kwalitatief Woningbehoefteonderzoek(KWBO) & SmartAgent
Het gemeentelijk woonbeleid volgt primair uit de vierjaarlijkse WoonVisie. Hierin komen thema's en trends in het wonen aan de orde, worden actuele knelpunten geduid en worden de woonopgaven voor de komende jaren benoemd. In de Woonvisie is aangegeven dat –ondanks accentverschuiving naar de bestaande woningvoorraad– de nieuwbouwopgave voor Tilburg nog steeds een belangrijk thema is, gegeven de natuurlijke aanwas, gezinsverdunning en immigratie.

Centraal in de Woonvisie Tilburg 2015 - met de horizon op 2020 - staat de gemeentelijke opgave te voorzien in een compleet en gevarieerd palet aan woonmilieus als basis voor een voldoende gedifferentieerd woningaanbod, zodat zo veel mogelijk inwoners passende woonruimte kunnen vinden. Passend in relatie tot maatschappelijke

ontwikkelingen en trends (w.o. demografie, individualisering, zelfredzaamheid & betaalbaarheid, identiteit/ beleving); dit geldt zowel de woning als de woonomgeving/woonmilieu.

De woningbouwopgave die Tilburg in voornoemde context heeft, kan en wordt vrijwel volledig binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Echter de omvang van de bouwopgave, maar meer nog de kwalitatieve samenstelling daarvan (o.m. woonmilieudifferentiatie), maakt het nodig om - in beperkte mate - ook te oriënteren op locaties buiten het bestaand stedelijk gebied.

Om meer aansluiting te vinden bij de huidige en toekomstige woonbehoeften c.q. klantvraag wordt gebruik gemaakt van een woonmilieutypologie. Hierbij wordt, naar analogie van de rijksoverheid, onderscheid gemaakt in vijf woonmilieus: Centrum-Stedelijk (& -Plus), Stedelijk-buiten-centrum, Groen-Stedelijk, (Centrum-)Dorps en Landelijk, waarbij - in deze volgorde - sprake is van een afnemende woningdichtheid en nabijheid c.q. toegang tot voorzieningen, respectievelijk (OV-)bereikbaarheid. Deze indeling wordt waar nodig binnengemeentelijk verbijzonderd en/of verbonden met leefstijlkenmerken van bewoners uitmondend in zgn. "woonwerelden".

De planlocatie voor de realisatie van 36 appartementen in dit deel van Oud Noord ligt in bestaand stedelijk gebied. Het bouwplan betreft voornamelijk transformatie van een voormalig schoolgebouw. Het onderhavige bouwplan voorziet in de vraag naar woon-werk combinaties – i.c. wooneenheden en ateliers binnen één ruimtelijke (gebouw)context -, in een stedelijk-buiten-centrum woonmilieu.

<u>Woonkwaliteiten</u>
Naast woonmilieudifferentiatie is meer variatie in het aanbod van nieuwbouwwoningen geboden. Enerzijds komt dit voort uit de maatschappelijke ontwikkelingen als individualisering, ontgroening & vergrijzing, anderzijds heeft dit te maken met de verander(en)de klantvraag, die ook steeds kwalitatiever van aard is. Aspecten waarop met name lokaal sturing plaatsvindt, zijn het aandeel appartementen in bouwplannen, het aandeel goedkope huurwoningen, de beschikbaarheid van kavels voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap / eigenbouw, de levensloopbestendigheid van de nieuwbouw en het voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PkVW).

Leefstijl / "woonwereld"
Het KWBO biedt inzicht in de zgn. "harde" kenmerken (i.c. huishoudens- en woningkenmerken, verhuisplannen enz.). Complementair levert het leefstijlonderzoek van SmartAgent (2013) informatie over de drijfveren van mensen in het gedrag dat zij vertonen en de keuzes die zij maken, oftewel inzicht in de normen/waarden- en belevingsaspecten (de "zachte" kant) van burgers op de woningmarkt. Samen bieden beide onderzoeken aanknopingspunten voor doelgroep-segmentatie/-specialisatie, uitmondend in zgn. "woonwerelden". Hiermee kunnen omgevings-/locatiekenmerken en consumentenvraag optimaal op elkaar worden afgestemd in het te ontwikkelen woonproduct(gamma).

Het woningbouwplan ter plaatse van Hendrik van Tulderstraat 4 (Oud Noord) biedt ruimte voor buiten-centrum stedelijk wonen, primair voor mensen behorend tot de rode leefstijl, en meer specifiek voor de "woonwereld" Stads & allure.

Toetsingskader nieuwbouwappartementen
De gemeente stuurt nadrukkelijker op het aantal en soort nieuwbouwplannen voor appartementen om overaanbod tegen te gaan. Plannen worden getoetst aan het gewenste woonmilieu, de ruimtelijk-stedenbouwkundige inpassing, consumentgerichtheid en/of de vraag of het plan onderdeel uitmaakt van een voor de gemeente prioritaire gebiedsontwikkeling.

Dit woningbouwplan tot transformatie/inbreiding voldoet aan de toetsingscriteria voor nieuwbouwappartementen.

Levensloopbestendige nieuwbouw (/ wonen met zorg)
De huisvesting van zorgbehoevenden (m.n. ouderen en gehandicapten), gemengd met de overige bevolking, is een belangrijk aandachtspunt van het Tilburgse woonbeleid. Ter bevordering van hun zelfredzaamheid en maatschappelijke participatie streeft de gemeente Tilburg er naar dat nieuwbouwwoningen "levensloopbestendig" worden ontwikkeld, dan wel daartoe eenvoudig aanpasbaar zijn. Dat wil zeggen dat de "primaire ruimten", i.c. woonkamer, keuken, hoofdslaapkamer en badkamer/toilet, gelijkvloers (te maken) zijn op entreeniveau van de woning.
Daarenboven bestaat het streven dat er voldoende welzijns- en zorgdiensten in de nabijheid zijn, dan wel gerealiseerd worden. Hiertoe is het concept van de Servicewijken/woonservicezones ontwikkeld, waarbij woon-, welzijn- en zorgdiensten op gebiedsniveau optimaal op elkaar zijn/worden afgestemd. Met name bij nieuwe uitleglocaties dient invulling aan dit concept te worden geven.

In dit bouwplan wordt aan de doelstelling van levensloopgeschikte nieuwbouw zo goed mogelijk invulling gegeven. Zie voor concrete ontwerphandreikingen de Werkwijzer Levensloopbestendigheid & toegankelijkheid 2.1.

Politiekeurmerk Veilig Wonen
Het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PkVW) is een keurmerk dat afgegeven wordt voor woningen, complexen en buurten die voldoen aan een voorgeschreven pakket van eisen rond inbraak- en brandpreventie, sociale veiligheid en leefbaarheid. Het Politiekeurmerk Veilig Wonen bestaat eigenlijk uit twee keurmerken, namelijk een voor nieuwbouw en een voor bestaande bouw. Als uitgangspunt voor alle nieuwbouwprojecten in Tilburg geldt dat het Politiekeurmerk dient te worden toegepast (i.c. certificering plaatsvindt), zowel op woningniveau, als ook op het niveau van de woonomgeving.

Het woningbouwplan t.p.v. Hendrik van Tulderstraat 4 (Oud Noord) zal aan het Politiekeurmerk voldoen.

4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

4.1 Inleiding

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro
Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van het onderhavige plan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan.
Achtereenvolgens worden behandeld:
- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- ecologie;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuzonering;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit;
- milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.2 Bodem

Toetsingskader
Op basis van art. 3.1.6, lid 1 onder f Bro geldt dat in een toelichting op een ruimtelijk besluit de inzichten over de uitvoerbaarheid van dat besluit worden neergelegd. Ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit staat, op basis van vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS), voorop dat de vaststelling van de aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem, de noodzaak van sanering van verontreinigde locaties en de wijze waarop deze saneringen moeten worden uitgevoerd, zijn geregeld in afzonderlijke wetgeving met eigen procedures. Dat doet er niet aan af dat het bevoegd gezag het ruimtelijk besluit pas kan nemen indien, voor zover redelijkerwijs valt in te zien, een eventuele bodemverontreiniging niet aan de uitvoerbaarheid in de weg staat (22 december 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO8297, r.o. 2.18.4; 27 juni 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW9569, r.o. 2.10.3). Daarbij geldt als uitgangspunt dat de bodem in principe geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico vormen voor de gebruikers van de bodem.

Beoordeling
Binnen het besluitgebied zijn in de periode 2015 - 2017 drie bodemonderzoeken uitgevoerd, te weten:

1. Verkennend en aanvullend bodemonderzoek Hendrik van Tulderstraat te Tilburg, ANTEA, 11 december 2015, kenmerk 403831.10 (TBG rapportcode AA085529780);
2. Verkennend en aanvullend bodemonderzoek Hendrik van Tulderstraat te Tilburg, ANTEA, 2 februari 2017, kenmerk 403831-10 (TBG rapportcode AA085530144);
3. Verkennend bodemonderzoek Hendrik van Tulderstraat te Tilburg, ANTEA, 17 mei 2017, kenmerk 408815.70 (TBG rapportcode AA085530256).

Rapportage van de onderzoeken is al bijlage 1 gevoegd bij deze onderbouwing. Het onderzoeksgebied is niet beperkt tot het onderhavige besluitgebied, maar beslaat ook het terrein ten oosten daarvan. Uit het vooronderzoek blijkt dat in de directe omgeving van het besluitgebied een tweetal slootdempingen zijn gesitueerd. Deze slootdempingen liggen echter buiten het besluitgebied. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is zintuiglijk geen asbestverdacht plaatmateriaal waargenomen. Op basis van de analyseresultaten van het bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat de resultaten geen milieuhygiënische belemmering vormen voor het initiatief.

Grond onder de bestaande bebouwing is in bovengenoemde onderzoeken niet onderzocht. Het (deels) te slopen pand bevat asbest. Zowel bouwen als slopen worden gezien als potentieel bodembedreigende activiteiten. Indien sloop conform de huidige richtlijnen wordt uitgevoerd, vormt sloop geen actueel risico en dient er vanuit dit oogpunt geen bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Tijdens de bouw kan echter door allerlei bewerkingen van asbesthoudende materialen wel asbest in de bodem zijn geraakt. Mogelijk puinhoudende grond bevat in potentie asbest en dient te worden onderzocht als er sprake is van ondefinieerbaar puin. Mede gelet op de toekomstige functie dient de bodem ter plaatse van de te slopen delen ná sloop tevens conform de NEN 5740 te worden onderzocht.

Conclusie
Op grond van de onderzoeken kan worden geconcludeerd worden dat de bodemkwaliteit geschikt is of geschikt gemaakt kan worden voor de voorziene functies. Ter plaats van de te slopen delen dient nog aanvullend (asbest-)bodemonderzoek te worden uitgevoerd in het kader van de activiteit '(ver-)bouwen van bouwwerk' en sloopmelding. Voor het reeds onderzochte gedeelte kan worden gesteld dat deze geschikt is voor het beoogde gebruik: er zijn geen risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu.

4.3 Waterhuishouding

Toetsingskader
In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Darbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is

daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro.

Beleid provincie Noord-Brabant
Vigerend is het Provinciale Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 (PWMP) van 18 december 2015. Het PMWP is de structuurvisie voor o.a. het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PMWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid. Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

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

Beleid waterschap De Dommel
De projectlocatie is gelegen binnen het stroomgebied van waterschap De Dommel. De visie van waterschap De Dommel is vervat in het Waterbeheerplan 2016 – 2021 en kent een geldigheid vanaf 22 december 2015. Het waterschap richt zich hierbij op een doelmatig waterbeheer als motor voor een economische en ecologisch krachtige regio. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn klimaatadaptatie, innovaties, ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig medegebruik en het tegengaan van verdroging. Deze ontwikkelingen geven aanleiding tot nieuwe accenten:

- het nationale Deltaprogramma voor waterveiligheid en de versterking van de dijken langs de Rijkswateren en de regionale rivieren;
- het optimaliseren van de zoetwatervoorziening met het oog op de toenemende droogte;
- inzet op bewustwording van watergebruikers zodat hun inzicht groeit over wat ze zelf aan waterbeheer kunnen bijdragen;
- helderheid over zowel beperkingen als mogelijkheden voor de gebruiksfuncties van het watersysteem;
- het verbeteren van de waterkwaliteit in een meer integrale, gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie (combineren van verbeteren van de waterstanden, onderhouden van sloten en treffen van inrichtingsmaatregelen);

- afvalstoffen steeds meer inzetten als waardevolle grondstoffen zoals terugwinning van fosfaat en productie van bioplastic uit afvalwater;
- een duurzame energiewinning.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur waterschap De Dommel 2015 bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd.

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijkluidend. De nieuwe uniforme keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015. In de nieuwe keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

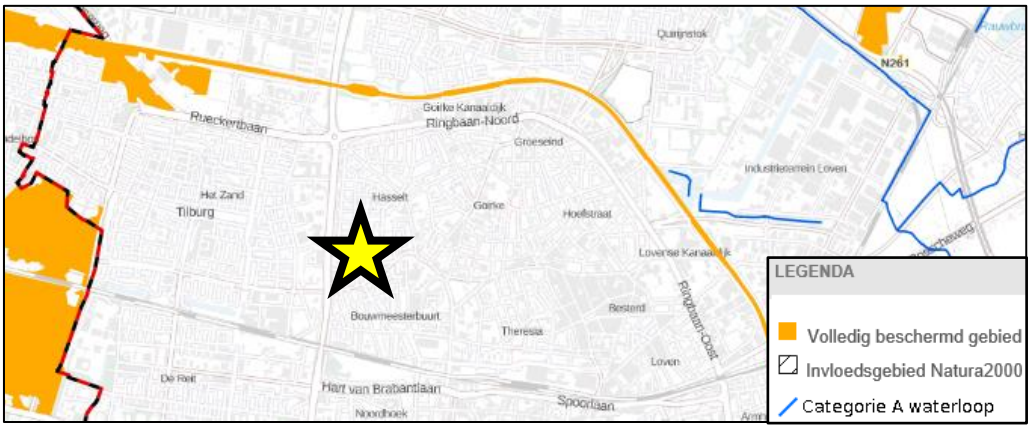
a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
b. de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
d. de toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

   Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

a. de bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
b. de afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
c. daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Voor het overige zijn er in de keur diverse regels opgenomen om gebieden met een specifieke functie te beschermen, zoals de attentiegebieden en invloedsgebieden Natura 2000. Er geldt een specifiek beschermingsregime, afhankelijk van het type gebied en de ligging in of nabij een beschermd gebied.



Uitsnede keurkaart Keur waterschap De Dommel met het besluitgebied globaal aangeduid met een gele ster.

Beoordeling

Uit de kaarten behorende bij de Keur waterschap De Dommel 2015 volgt dat de het besluitgebied niet is gelegen binnen de beschermde gebieden. Er is derhalve geen specifiek beschermingsregime uit de Keur van toepassing.

Het besluitgebied beslaat slechts een gering oppervlak van circa 2.200 m^2 en is vanwege het schoolgebouw en bijbehorend aansluitend terrein volledig verhard. Er is geen sprake van een verhardingstoename. Aldus is geen sprake van een retentievereiste als verplicht door het waterschap of op basis van gemeentelijk beleid.

Het Tilburgs stedelijke watersysteem is omschreven in het verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2016-2019. De gebiedskenmerken van dit besluitgebied zijn de in de bestaande situatie in onderstaande tabel weergegeven.

Kenmerk	**In besluitgebied**
Stroomgebied	Zandleij
Waterbeheerders	Stedelijk watersysteem: gemeente Tilburg Zuivering afvalwater: waterschap De Dommel Oppervlaktewater: waterschap De Dommel
Bruto oppervlakte	2.200 m^2
Terreinhoogte	+ 13,8 - 14,3m NAP
Gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG)	+ 11,75 - 12,00m NAP
Ontwateringdiepte	1,9 - 2,25m
Bodem	Sterkzandige leemlenzen dikker dan 1m
Riolering	gemengd stelsel
Afkoppelgebied	Niet van toepassing
Oppervlaktewater	Niet van toepassing

De referentiesituatie wat de afvoerende oppervlakten betreft is de bestaande situatie. In onderstaande tabel zijn de bestaande afvoeroppervlakten weergegeven.

Oppervlakten	Niet-afvoerende oppervlakte (m^2)	Afvoerende oppervlakte naar riolering (m^2)	Totaal (m^2)
Dak	0	1.068	1.068
Verharding particulier	0	1.132	1.132
Openbare ruimte	0	0	0
Open water(berging)	0	0	0
Groen	0	0	0
Totaal (m^2)	0	2.200	2.200

Duurzaam watersysteem

De eigenaar van de grond bepaalt de hoogten van het terrein / vloerpeilen binnen de perceelgrenzen. Deze terreinhoogten moeten afgewogen en gekozen worden aan de hand van de volgende factoren:

- Voldoende ontwateringdiepte;
- De water- en vochtdichtheid van alle ondergrondse bouwdelen dient te allen tijde voldoende voor de nieuwe functie van de ruimte;
- De vuil- en regenwaterafvoer moet mogelijk zijn via de aangeboden lozingspunten;
- Aansluiten op de bestaande aangrenzende percelen en op de (toekomstige) terreinhoogte van de openbare ruimte ter plaatse van de grens (T-hoogte);
- Geen afvloeiend regenwater afwentelen buiten de (toekomstige) percelen;
- Afdoende bescherming tegen overstroming bij extreem neerslag.

In onderhavige situatie is er sprake van bestaande bebouwing. In de bestaande situatie is de ontwateringdiepte voldoende voor de nieuwe functies. Hierom worden geen preventieve maatregelen vastgesteld om grondwater- of vochtoverlast te voorkomen. Om de aansluiting op nabije terreinhoogten optimaal te houden wordt de bestaande terreinhoogte ter plaatse van de perceelgrens gehandhaafd.

Schijngrondwaterspiegels

Door de bodemsamenstelling kan het regenwater lokaal stagneren in zijn neerwaartse weg naar het grondwater. In dat geval blijft het regenwater 'hangen' in de bodem. Er kunnen zogenaamde schijngrondwaterspiegels ontstaan. Dat water kan zorgen voor overlast. Om dat te voorkomen is het mogelijk ondiepe drainage aan te leggen binnen het besluitgebied. Deze drainage mag geen water afvoeren onder de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG), namelijk NAP +12.00m. De afvoer van het gedraineerde water wordt aangesloten op de regenwaterafvoer van de woningen.

Het besluitgebied is bij de referentiesituatie volledig verhard en wordt afgewaterd door middel van de bestaande gemengde riolering. In de nieuwe situatie neemt het verhard oppervlak af met 390 m^2:

Oppervlakten	Niet-afvoerende oppervlakte (m^2)	Afvoerende oppervlakte (m^2)	Totaal (m^2)
Dak	0	988	988
Verharding parkeerplaatsen*	70	139	209
Verharding particulier	0	683	683
Open water(berging)	0	0	0

Groen	320	0	320
Totaal (m^2)	390	1.810	2.200

** het parkeerterrein wordt voorzien van halfverharding. In de berekening wordt uitgegaan van 33% waterdoorlatendheid.*

Om verdere invulling te geven aan een duurzaam waterbeheer, wordt tijdens de uitvoerfase rekening gehouden worden met duurzaam bouwen. In de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen: Woningbouw nieuwbouw, Woningbouw beheer en Utiliteitsbouw is een tweetal maatregelen (S/U237 en S/U444) opgenomen die onder meer betrekking hebben op het verminderen van de emissie van milieubelastende stoffen naar het van daken afgevoerde hemelwater. Bij nieuwbouw wordt geadviseerd gebruik te maken van niet-uitloogbare bouwmaterialen in verband met de waterkwaliteit. Dit houdt in dat toepassing van materialen voor daken, dakgoten en hemelafvoeren zoals zink, koper, lood etc. wordt afgeraden, tenzij de materialen zijn voorzien van een coating.

Tilburg streeft naar een betere leefomgeving. Daarbij speelt de trits vasthouden-bergen-afvoeren een centrale rol. In eerste instantie gaat het om het gebiedseigen water zoveel mogelijk vast te houden (trits vasthouden-bergen-afvoeren) in zijn weg tussen de afvoerende oppervlakken en de infra voor inzamelen (bergen) zoals de riolering, de blauwe aders, wadi's e.d. Mogelijkheden hiervoor zijn:

- Minder afvoerende oppervlakken inrichten (ontharden);
- Hergebruik van regenwater voor bijvoorbeeld toiletspoeling of wassen van voertuigen;
- Groene daken;
- Water opvangen in poelen, regentonnen e.d;
- Waterdoorlatende verharding;

Waterberging

De impact van deze ontwikkeling op het watersysteem is minimaal: er is sprake van een afname van verharding. De gemeente Tilburg hanteert in het kader van stadsvernieuwing echter het beleid dat bij nieuwe ontwikkelingen bestaande bebouwing dient te worden afgekoppeld. Hoewel sprake is van bestaande verharding, geldt er een bergingseis van 15,8 mm voor bestaande afwaterende oppervlakten. Daarom moet rekening worden gehouden met de aanleg van een retentievoorziening met een bergingscapaciteit van (1.810 x 0,0158) = 28,6 m^3.

Gezien de hoogte van grondwaterstand ten opzichte van maaiveld is de aanleg van waterberging binnen het besluitgebied niet onredelijk. Het water kan lokaal worden geïnfiltreerd. Dit kan bijvoorbeeld door:

- regenwater (deels) opvangen in een regenton/regenzuil;
- regenwater infiltreren onder de parkeerplaatsen:
    - door de regenpijp af te zagen en met een bocht in de tuin (in een laagte) te laten lopen;
    - door de aanleg van een grindbed;
    - door middel van infiltratiekratten onder de parkeerplaatsen.

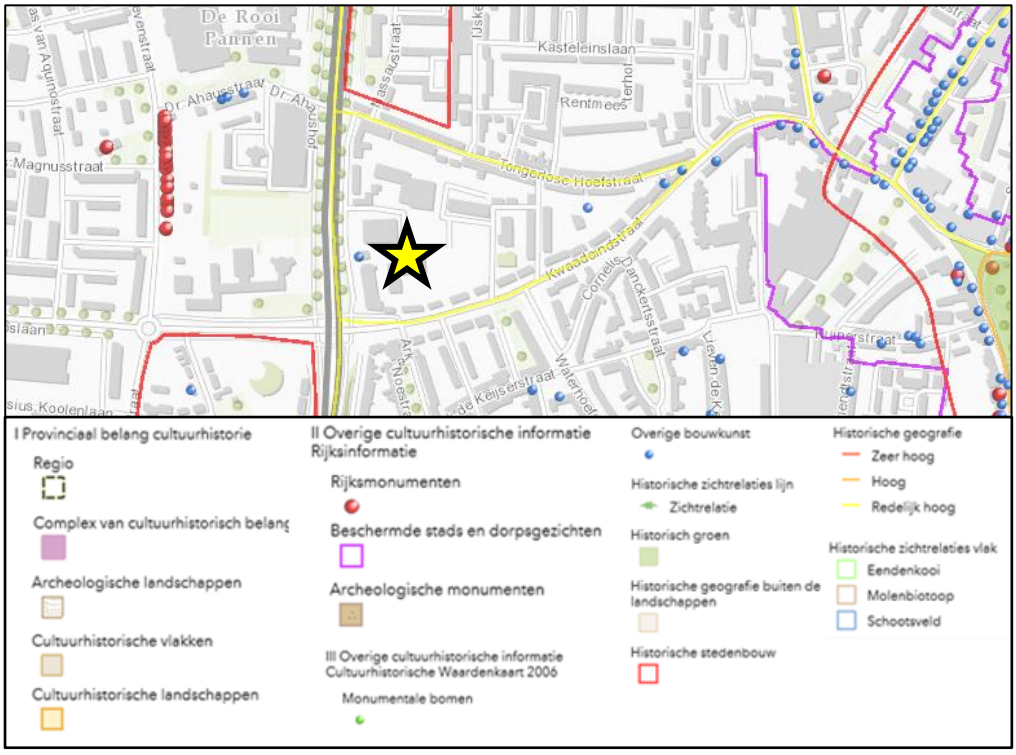
Aandachtspunt hierbij zijn de aanwezige leemlagen. Voorkomen moet worden dat dit leidt tot grondwaterproblemen. In de bergingseis is geen rekening gehouden met infiltratie.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat de waterhuishouding binnen het besluitgebied wordt gerespecteerd. In het bouwplan wordt nader uitgewerkt op welke manier voldoende waterberging wordt gerealiseerd.

4.4 Cultuurhistorie

Toetsingskader
In de ruimtelijke onderbouwing dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening wordt gehouden (artikel 3.1.6, lid 5 Bro). De opsteller van de ruimtelijke onderbouwing is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beleid provincie Noord-Brabant
In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. Met de gele ster wordt het besluitgebied aangeduid.

Beoordeling
Uit de cultuurhistorische waardenkaart volgt dat de locatie is gelegen nabij historische geografische lijnen. Dit zijn nog goed herkenbare en relatief gave lijnvormige elementen van het historische landschap, zoals wegen, paden en dijken. In het onderhavige geval gaat het om wegen (Kwaadeindstraat, Ringbaan-West). Deze wegen liggen op ruime afstand van het besluitgebied, zodat geen sprake is van aantasting van mogelijke cultuurhistorische waarden. Het besluitgebied is voorts gelegen in de nabijheid van de Vredeskerk aan de Ringbaan West 94. Deze kerk is in het kader van cultuurhistorie aangemerkt als waardevol. Het onderhavige initiatief beoogt geen verandering aan te brengen aan deze kerk en is daarnaast gelegen op ruime afstand daarvan. Derhalve wordt geen afbreuk gedaan aan de cultuurhistorische waarde van deze kerk.

Het voormalige schoolgebouw gelegen binnen onderstaand besluitgebied maakt net als de Vredeskerk en de in 2018 als beschermd gemeentelijk monument aangewezen gymzaal aan de Jacob Romansstraat deel uit van het omstreeks 1953 door de Tilburgse architect N.H. Pontzen ontworpen parochiecomplex. Het complex wordt beschouwd als een cultuurhistorisch waardevol ensemble. Hergebruik van het voormalige schoolgebouw is dan ook vanuit het oogpunt van cultuurhistorie een positieve ontwikkeling. Voor het overige zijn er geen cultuurhistorisch waardevolle elementen gelegen in de directe omgeving van het besluitgebied.

Conclusie
Het voornemen doet geen afbreuk aan cultuurhistorische waarden binnen of in de omgeving van het besluitgebied.

4.5 Archeologie

Toetsingskader
In Europees verband is het zogenaamde ‘Verdrag van Malta’ tot stand gekomen. De uitgangspunten van dit verdrag dienen te worden vertaald in nationale wetgeving. In Nederland heeft deze vertaling plaatsgevonden in de Erfgoedwet, welke in werking is getreden op 1 juli 2016. Ten aanzien van het aspect ‘archeologie’ is in art. 9.1, lid 1 van de Erfgoedwet, welk artikel een deel van het overgangsrecht regelt, bepaalt dat tot het tijdstip waarop de Omgevingswet in werking treedt onder meer Hoofdstuk V, paragraaf 1 van de inmiddels vervallen Monumentenwet 1988 van toepassing blijft. In Hoofdstuk V, paragraaf 1 is vastgelegd dat een gemeente in de ruimtelijke besluitvorming (w.o. bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken) rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (artt. 38a t/m 41 Monw 1988). Daartoe kan de gemeente in dat besluit regels stellen, bijvoorbeeld tot het doen van archeologisch onderzoek. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie (ECLI:NL:RVS:2011:BU7102, r.o. 2.9.7). Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop archeologische verwachtingswaarden zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.

Beoordeling
In het vigerende bestemmingsplan “Oude Stad Noordwest 2016” is op basis van een destijds uitgevoerd inventariserend bureauonderzoek in combinatie met de vigerende verwachtingskaart(en) en de bekende archeologische waarnemingen de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 2’ aan het besluitgebied toegekend. Deze gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemming(en), mede bestemd voor bescherming van en onderzoek naar aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden. Blijkens het vigerende bestemmingsplan geldt een archeologische onderzoeksplicht bij grondroerende werkzaamheden die dieper reiken dan 0,6 meter onder peil en groter zijn dan 100 m^2.

Het onderhavige initiatief betreft in hoofdzaak de functiewijziging van een bestaand gebouw. Eén van de onderdelen van de herontwikkeling betreft het renoveren en uitbreiden van het zuidwestelijk gelegen bouwdeel van het gebouw, thans bestaande uit één bouwlaag. De footprint verschuift daarmee gedeeltelijk buiten de footprint van het bestaande gebouw. Voor zover buiten de bestaande footprint wordt gebouwd, betreft dit slechts een klein oppervlak. Grondroerende werkzaamheden die dieper reiken dan 0,60 meter zullen echter de grenswaarde van 100 m^2 overschrijden.

In het kader van een ruimtelijke ontwikkeling direct ten oosten van het besluitgebied heeft reeds archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Hierbij zijn delen van een Romeinse nederzetting en sporen van bewoning uit de vroege middeleeuwen aangetroffen. Dit vergroot de archeologisch verwachtingswaarde binnen het besluitgebied. Onder de strokenfundering van de huidige bebouwing kan het archeologisch niveau nog goed bewaard gebleven zijn. Derhalve wordt als voorwaarde aan de onderhavige omgevingsvergunning voor bouwen gekoppeld de verplichting tot het laten uitvoeren van archeologisch onderzoek ter plaatse van de nieuwbouw. De sloop van delen van de bestaande bebouwing vindt onder archeologische begeleiding plaats. Hiermee is gewaarborgd dat eventuele archeologische resten behouden blijven.

Conclusie
Het doen verrichten van archeologisch onderzoek is als voorwaarde aan de omgevingsvergunning voor bouwen gekoppeld. Voor het archeologisch onderzoek betrekking hebbende op de sloop en de nieuwbouw worden programma's van eisen opgesteld. Daarmee is gewaarborgd dat eventuele archeologische resten behouden blijven.

4.6 Ecologie

4.6.1 Natuurgebieden

Toetsingskader
De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen.

De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb. Onderdeel van deze gebiedsbescherming wordt gevormd door het Programma Aanpak Stikstof 2015 - 2021 (PAS), welke in werking is getreden per 1 juli 2015. Het PAS betreft een programma, voorheen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 en gecontinueerd onder de Wnb, en heeft als doel om de depositie van stikstof op de Natura 2000-gebieden te verminderen, de natuur te versterken en ruimte te bieden voor economische ontwikkelingen.

Beoordeling
Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft het 'Regte Heide & Riels Laag', welke is gelegen op een afstand van circa 5,3 km. Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermesting. In onderhavige situatie is er sprake van de realisatie van 36 woningen met enkele werkateliers voor creatieve bedrijvigheid. Gelet op de aard van onderhavig initiatief is er geen sprake van relevante emissies. Bovendien is de afstand tot de beschermde gebieden dermate groot dat relevante deposities of overige effecten op de beschermde natuurgebieden zijn uitgesloten. Onderhavige ontwikkeling heeft derhalve met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten.

Conclusie
Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten van de Wet natuurbescherming.

4.6.2 Flora en fauna

Toetsingskader
De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. Voor de soortenbescherming is wettelijk bovendien rechtstreeks verwezen naar het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn.

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het besluitgebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Beoordeling
Door Econsultancy is in maart 2018 een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Rapportage daarvan is bijgevoegd als bijlage 2. Uit het onderzoek komt naar voren dat in het besluitgebied geen strikt beschermde soorten als bedoeld in de Wet natuurbescherming zijn aangetroffen. Nader onderzoek of een ontheffing van de soortenbescherming is niet noodzakelijk gebleken. Wel wordt ten aanzien van broedvogels en vleermuizen het gebruik van steigerdoek afgeraden en is het ook van belang dat - om verstoring tijdens foerageren en in- en uitvliegen uit vaste- rust en verblijfsplaats van vleermuizen te voorkomen - er geen bouwlampen op de bebouwing en bomen op en rondom de onderzoekslocatie worden gericht. Daarnaast dient te allen tijde rekening gehouden te worden met de zorgplicht.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren of voorafgaand een broedvogel check laten uitvoeren
	jaarrond beschermd	nee	nee	nee	nee	aandacht voor met steigerdoek afgesloten bouwsteigers in verband met potentiele verblijfplaatsen van huismus en gierzwaluw
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	nee	nee	nee	de aanwezige (te renorveren) bebouwing is potentieel geschikt als verblijfplaats voor gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvleermuis aandacht voor verlichting bebouwing aandacht voor met steigerdoek afgesloten bouwsteigers in verband met potentiele verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	aandacht voor verlichting bomen en bebouwing op en rondom onderzoekslocatie
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien alle voorkomende grondgebonden zoogdieren zoals egels, konijnen, hazen, mollen, diverse muizensoorten, etc
Amfibieën		minimaal	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van kleine watersalamander, bruine kikker, gewone pad, etc
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en dagvlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-

Overzicht geschiktheid besluitgebied voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen.

Conclusie
Op basis van een uitgevoerde quickscan flora en fauna blijkt dat met het onderhavige initiatief geen sprake is van de verstoring van beschermde soorten. Wel zal te allen tijde de zorgplicht in acht worden genomen. Hiermee wordt voldaan aan de Wet natuurbescherming.

4.7 Wegverkeerslawaai

Toetsingskader
Op basis van artikel 76a van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo van het bestemmingsplan wordt afgeweken de waarden als bedoeld in de artikelen 82, 83, 85, 100 en 100a van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van:

	Stedelijk	**Buitenstedelijk**
Aantal rijstroken	Aantal meter aan weerszijden van de weg	
5 of meer	350 m	600 m
3 of 4	350 m	400 m
1 of 2	200 m	250 m

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals deze voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; Burgemeester en Wethouders zijn

binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Beoordeling
Alle wegen in Nederland met een snelheidsregime van 50 km/u of hoger zijn gezoneerd. Het besluitgebied valt binnen de onderzoekszone van de Kwaadeindstraat en de Ringbaan West. Omdat middels onderhavig initiatief een nieuw geluidgevoelig object wordt gerealiseerd, is door De Roever Omgevingsadvies een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Rapportage hiervan is als bijlage 3 gevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing. Uit de rapportage volgt dat ter plaatse van de nieuwe woningen als gevolg van het wegverkeer ter plaatse van de Kwaadeindstraat op één rekenpunt ten hoogste 49 dB berekend wordt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt hierdoor overschreden. Vanwege wegverkeer ter plaatse van de Ringbaan West wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op drie punten overschreden. De geluidbelasting bedraagt ten hoogste 52 dB. Derhalve zal een ontheffing moeten worden verkregen voor een hogere waarde. Als hogere grenswaarden worden vastgesteld kan worden voldaan aan de Wet geluidhinder.

De gemeente Tilburg heeft een Hogere waarde beleid vastgesteld (februari 2015). Een hogere waarde wordt verleend als na afweging van de maatregelen duidelijk is dat maatregelen niet doelmatig zijn. Blijkens het Hogere waarde beleid kunnen aan twee maatregelen worden gedacht:

Bronmaatregelen:
Op wegen kan een geluidreducerend wegdek worden aangebracht. Dit type wegdek vergt echter een hoge mate van onderhoud en wordt bij optrekkend en afremmend verkeer snel kapot gereden. Derhalve is dit type wegdek niet wenselijk op wegen met verkeerslichten en rotondes of op korte wegvakken indien de afstand tussen het hart van twee met verkeerslichten geregelde kruispunten of rotondes minder dan 250 meter bedraagt. Het besluitgebied bevindt zich binnen 250 meter van een met verkeerslichten geregelde kruising, waardoor vervanging door geluidreducerend wegdek niet onderzocht hoeft te worden.

Overdrachtsmaatregelen:
Met overdrachtsmaatregelen worden geluidsschermen en wallen bedoeld. Een geluidsscherm kost circa € 400-500 per m^2. Aangezien de afscherming tussen een woning of ander geluidsgevoelig gebouw voor een goede werking een behoorlijke lengte dient te hebben, nemen de kosten voor een geluidsscherm al snel toe. Binnenstedelijk zal voor de realisatie van een scherm meestal geen plaats zijn. Daarnaast zal een scherm ook onderbroken moeten worden voor zijwegen. Het realiseren van een scherm stuit dan meestal op stedenbouwkundige bezwaren. Omdat er in dit geval sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde bij slechts 4 woningen, is een geluidsscherm vanwege financiële redenen niet gewenst. Hierbij wordt opgemerkt dat de hoogste geluidbelasting ook op de 2e verdieping wordt berekend, zodat schermen aan de noord- en westgevel van ten minste 7,5 meter benodigd zijn.

Concluderend kan worden gesteld dat zowel bronmaatregelen als overdrachtsmaatregelen niet wenselijk zijn. Derhalve wordt een procedure met betrekking tot hogere grenswaarden doorlopen. Verlening van de ontheffing vindt plaats voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning voor planologisch afwijken.

Voor een beoordeling van het woon- en leefklimaat is inzicht in de gecumuleerde geluidbelasting verkregen. De hoogst berekende cumulatieve geluidbelasting in L_{den} (excl. aftrek) bedraagt 57 dB. De milieukwaliteit voor een enkele woning is daarom 'matig'. Aan de noordzijde van enkele woningen zal door afscherming vanwege de woningen sprake zijn van de milieukwaliteit 'zeer goed'. Bovendien is het voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor 'bouwen' noodzakelijk dat wordt voldaan aan de eisen voor de minimale geluidwering van de gevels. De binnenwaarde van de woningen zal daardoor aan de wettelijke eisen voldoen. Gesteld kan worden dat voor het onderhavige planvoornemen deze binnenwaarden tevens het meest relevant zijn, nu de woningen niet beschikken over een buitenverblijf. De cumulatieve geluidbelasting staat een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat derhalve niet in de weg.

Conclusie
Uit akoestisch onderzoek volgt dat ten aanzien van wegverkeerslawaai niet overal kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Daarom wordt een procedure met betrekking tot hogere grenswaarden doorlopen. Verlening van de ontheffing vindt plaats voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning voor planologisch afwijken. Het planvoornemen wordt daarom niet belemmerd door het aspect geluid afkomstig van wegverkeerslawaai.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader
Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Bij het beoordelen van de (binnen het besluitgebied of elders gelegen) bedrijven welke invloed hebben op het besluitgebied, is gebruik gemaakt de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering. De VNG brochure is een richtlijn en vormt geen wettelijk kader. Er is voor deze richtlijn gekozen omdat er verder geen goede andere richtlijnen of kaders voorhanden zijn om milieuzonering goed in ruimtelijke plannen af te wegen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

Beoordeling
Onderdeel van de onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van 36 woningen met ruimte voor ateliers (aan huis gebonden beroep) en 2 separate eenheden voor creatieve bedrijvigheid. Aldus worden ter plaatse nieuwe gevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Het besluitgebied ligt tegen het gemengde lint van de Kwaadeindstraat aan.

Hoewel er in dit deel van de Kwaadeindstraat voornamelijk woningen aanwezig zijn, zijn er binnen de gemengde bestemming ook kleinschalige bedrijfjes toegestaan. Voor het overige deel wordt het besluitgebied omsloten door een maatschappelijke bestemming. Voor al deze bestemmingen zijn categorie A en B bedrijven uit de lijst functiemenging uit de VNG-brochure toegestaan. Aldus is het besluitgebied gelegen in een functiemengingsgebied. Omdat er geen sprake is van een aanpandige situatie, wordt er voldaan aan de voorwaarde van de categorie A en B bedrijven. Hiermee is voor de nieuwe woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd.

Met het onderhavige planvoornemen wordt ook ruimte geboden voor ateliers (aan huis gebonden beroep). Op basis van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten – functiemenging' zoals opgenomen als bijlage bij de regels bij het vigerende bestemmingsplan, wordt een atelier aangemerkt als categorie A. Als categorie A-bedrijvigheid wordt aangemerkt activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijf zijn daarbij toereikend. De werkateliers zijn inpandig gesitueerd en grenzen aan de beoogde woningen. De werkateliers zijn bouwkundig afgescheiden van de woningen en worden enkel gebruikt ten behoeve van creatieve bedrijvigheid. Gelet op de ligging van het besluitgebied in een functiemengingsgebied en op de te treffen bouwkundige maatregelen tussen enerzijds de werkateliers en anderzijds de gestapelde woningen, kan worden geconcludeerd dat binnen het onderhavige plan zelf voor wat betreft de werkateliers aldus wordt voldaan aan de VNG-publicatie.

Tot slot wordt met het onderhavige planvoornemen ruimte geboden aan 2 separate eenheden voor creatieve bedrijvigheid. Voor deze eenheden geldt dat deze uitsluitend kunnen worden gebruikt voor activiteiten tot ten hoogste categorie B zoals genoemd in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten – functiemenging', opgenomen als bijlage 2 bij de regels van het vigerende bestemmingsplan "Oude Stad Noordwest 2016". De 2 eenheden voor creatieve bedrijvigheid zijn bouwkundig afgescheiden van de te realiseren woningen, waardoor voor de nieuwe woningen, gelet op de ligging van de woningen in een functiemengingsgebied, een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd. Aldus wordt voor wat betreft de 2 separate eenheden voor creatieve bedrijvigheid tevens voldaan aan de VNG-publicatie.

Conclusie
Binnen het besluitgebied is met betrekking tot milieuzonering een goed woon- en leefklimaat verzekerd. Voorts belemmert onderhavig initiatief omliggende inrichtingen niet in hun bedrijfsvoering.

4.9 Externe veiligheid

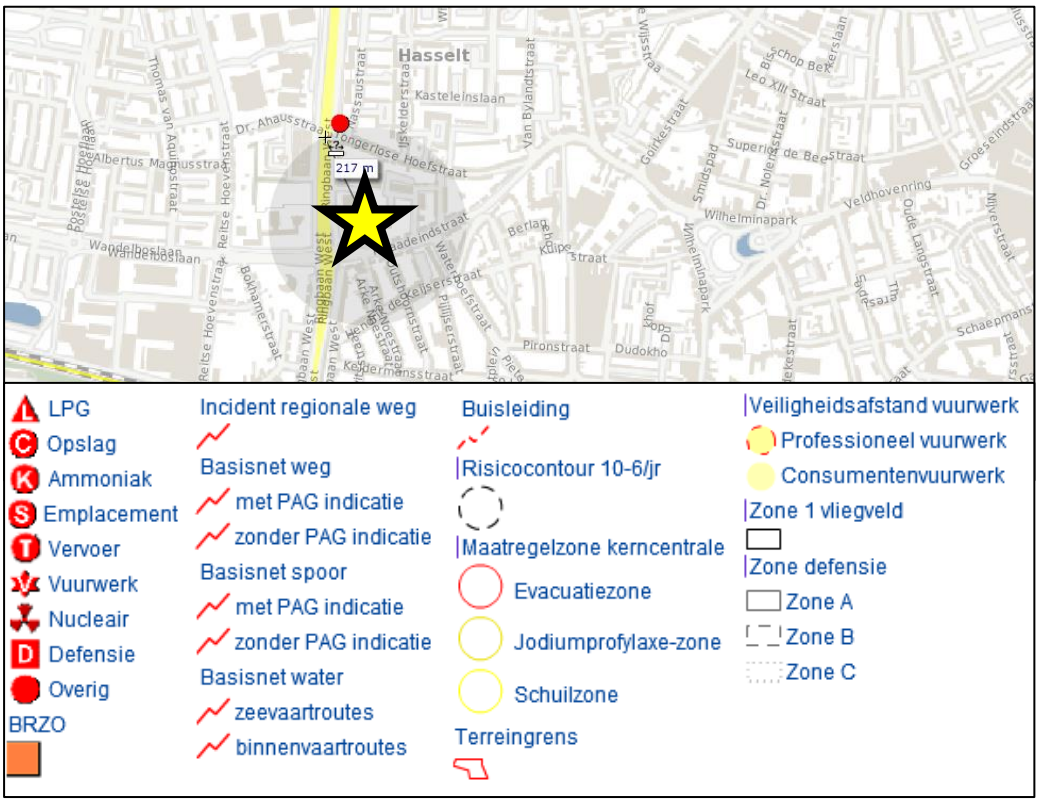
4.9.1 Inrichtingen en externe veiligheid

Toetsingskader
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling

externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. In artikel 1 van het Bevi wordt toegelicht wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Beoordeling
Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd.

De dichtstbijzijnde inrichting met een potentieel veiligheidsrisico betreft een inrichting met een aardgasoverslagstation aan de Ringbaan-West 322a. De grens van de inrichting ligt op een afstand van circa 217 meter tot het besluitgebied. Er is geen sprake van een PR 10^{-6} risicocontour. Op basis van het activiteitenbesluit geldt een veiligheidsafstand van minimaal 25 meter tot (beperkt) kwetsbare objecten. Gelet op de ruime afstand van het besluitgebied tot de inrichting zijn er geen gevolgen wat betreft externe veiligheid inzake het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor het overige zijn er geen relevante inrichtingen met een potentieel veiligheidsrisico in de buurt van het besluitgebied.



Uitsnede van de risicokaart waarop het besluitgebied globaal is aangeduid met een gele ster. Bron: risicokaart.nl, 2018.

Conclusie
Het aspect Bevi-inrichtingen is geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.9.2 Transport en externe veiligheid

Toetsingskader
Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), als in werking per 1 april 2015. Bij het besluit horen grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage I, II en III van de Regeling basisnet zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10-6 per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van het Bevt de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.

Beoordeling
Om te bepalen of er in de directe omgeving van het besluitgebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het besluitgebied is gelegen op een afstand van circa 420 meter van de spoorweg Breda - Tilburg. Over deze spoorweg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Voor deze spoorweg geldt dat er op basis van de risicokaart geen sprake is van een risicocontour. Het besluitgebied ligt daarnaast op een afstand van circa 3,2 kilometer tot de spoorweg Tilburg-Vught. Over deze spoorweg vindt tevens vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Tot slot ligt het besluitgebied op circa 3,2 kilometer tot de Rijksweg A58. Gezien de afstand tussen het besluitgebied en de transportroutes levert het plaatsgebonden risico geen belemmeringen op. Het besluitgebied is wel gelegen binnen het invloedsgebied van de transportroutes. Overeenkomstig artikel 7 Bevt is daarom navolgend een beperkte verantwoording van het groepsrisico opgenomen.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval
Om effectief en efficiënt hulp te kunnen bieden ten tijde van een ongeval zijn de opkomsttijd, de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen van belang. De hulpverleningsdiensten moeten voldoende capaciteit beschikbaar hebben om alle effecten binnen een kort tijdsbestek te kunnen bestrijden.

Voor de onderhavige situatie is de opkomsttijd minder dan 8 minuten. Waarmee wordt voldaan aan de norm voor de opkomsttijden uit het Dekkings- en spreidingsplan 2015-2019 van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant ten aanzien van woonfuncties. Om een brand in het besluitgebied te kunnen bestrijden is het noodzakelijk dat er voldoende primair en secundair bluswater aanwezig is. Voor ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij eveneens een omgevingsvergunning deelzaak bouwen noodzakelijk is, wordt de aanwezigheid van bluswater in het kader van deze vergunning getoetst. Door de centrale ligging van het besluitgebied, waar reeds in de directe omgeving sprake is van

een woonfunctie, is de aanwezigheid van primair bluswater reeds verzekerd. Het besluitgebied is via het wegennet goed bereikbaar voor voertuigen van hulpverleningsdiensten.

Het besluitgebied ligt binnen het toxisch invloedsgebied van het spoor Breda - Tilburg en Breda - Vught. Onder omstandigheden kan een toxische wolk immers ver reiken. Bestrijding hiervan vindt echter plaats bij de bron, op ruime afstand van het besluitgebied.

Zelfredzaamheid
In geval van blootstelling aan een toxisch gas is het handelingsperspectief 'schuilen' de beste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij van belang.

Bij nieuwe bouwwerken, zoals in het besluitgebied ontwikkeld gaan worden, is sprake van steeds betere isolatie, welke zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van het toxische gas. Nieuwe gebouwen die voorzien zijn van een luchtbehandelinginstallatie - waardoor het toxisch gas naar binnen kan worden gezogen - dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen. Van belang is dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Het besluitgebied ligt binnen het dekkingsgebied van een waarschuwings- en alarmeringsinstallatie. Daarnaast is NL Alert operationeel voor vele mobiele telefoons. Dit kan worden gebruikt om de bevolking in geval van een calamiteit te waarschuwen.

Conclusie
Het aspect transport en externe veiligheid is geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.9.3 Buisleidingen en externe veiligheid

Toetsingskader
Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geschiedt aan de hand van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), als in werking getreden per 1 januari 2011. Ten aanzien van het Bevb bestaat de noodzaak om een ruimtelijke reservering op te nemen voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoording van het groepsrisico (GR) van relevante buisleidingen. Binnen de PR 10^{-6} risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het verwachte aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied van de buisleiding moet worden verantwoord. Dat invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10^{-6} contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval berekend worden.

Beoordeling
Om te bepalen of er in de directe omgeving buisleidingen zijn gelegen waarop de circulaire van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd. Uit de risicokaart blijkt dat de dichtstbijzijnde buisleiding is gelegen op een afstand van circa 1.300 meter. Er is

geen sprake van een risicocontour. Gezien de afstand tussen het besluitgebied en de buisleiding levert het plaatsgebonden risico geen belemmeringen op. Het groepsrisico van deze transportroute wordt niet beïnvloedt door de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie
Het aspect buisleidingen en externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.10 Luchtkwaliteit

Toetsingskader
In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO_2), fijn stof (PM10), benzeen (C_6H_6), zwaveldioxide (SO_2), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Voor PM_{10} geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m^3. Het 24-uursgemiddelde van 50 µg/m^3 mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO_2 geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m^3. Het 24-uursgemiddelde van 200 µg/m^3 mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:
- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m^3 voor zowel PM_{10} als NO_2.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.
De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;

Beoordeling
Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van 36 woningen en twee werkateliers. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1500 woningen, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit. Bovendien is blijkens de luchtkwaliteitskaart ter hoogte van het besluitgebied geen sprake van een hoge achtergrondbelasting inzake fijnstof of stikstofdioxide. Daarmee kan worden gesteld dat met betrekking tot luchtkwaliteit een goed woon- en leefklimaat binnen het besluitgebied is gegarandeerd.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.11 Kabels en leidingen

Toetsingskader
De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer[1].

a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;

[1] 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (laatstgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).

e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken[2].

Beoordeling
Ter plaatse van het besluitgebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig project een KLIC-melding worden uitgevoerd.

Conclusie
Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

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

Toetsingskader
Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt gelden voor projecten de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Er is sprake van een besluit dat voorziet in één of meerdere activiteiten boven de grenswaarden uit de C-lijst van het Besluit m.e.r. Een dergelijk besluit is aangewezen als MER-plichtig.
2. Er is sprake van een besluit dat voorziet in één of meerdere activiteiten boven de (indicatieve) grenswaarden uit de D-lijst van het Besluit m.e.r. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van een m.e.r.-plicht; het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Naar aanleiding van de m.e.r.-beoordeling kan volgen dat er alsnog een MER moet worden opgesteld, of dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen zijn.
3. Activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europees Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor de eerste twee criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.(-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een

[2] Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.

kwetsbaar (natuur)gebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij ‘kleine projecten’ (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.(-beoordeling) nodig is. Dit wordt de ‘vormvrije m.e.r.-beoordeling’ genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Op 16 mei 2017 is de Implementatiewet 'herziening m.e.r.-richtlijn' in werking getreden. Met deze wet wordt de herziene Europese m.e.r.-richtlijn in Nederlandse wetgeving vertaald. Op basis deze wetgeving worden voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling enkele procedurele vereisten uit de Wet milieubeheer van toepassing. Dit betekent dat de initiatiefnemer voortaan een melding moet doen van het voornemen om een activiteit uit te voeren die beneden de drempelwaarde van de D-lijst van het Besluit m.e.r. blijven. De wijziging van het Besluit m.e.r. is op 7 juli 2017 in werking getreden. Waar tot de wetswijziging het voor activiteiten die onder de drempelwaarde uit de D-lijst bleven geen besluit nodig was voor de m.e.r (vormvrij), moet nu voor elke activiteit een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden gemaakt, en er moet daarop worden besloten. Met de wijziging is een aparte procedure nodig geworden die voorafgaand aan de behandeling moet plaatsvinden. De vormvrije er-beoordeling is niet meer zo vormvrij als die was. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan uiteindelijk tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling
Om te bepalen of een m.e.r. noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling 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.

In het besluitgebied wordt de bouw van 36 woningen mogelijk gemaakt. De ontwikkeling dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit het onderhavige hoofdstuk, waaraan de resultaten van de toetsing juncto art. 3.1.6 Bro worden weergegeven, blijkt dat het besluitgebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt ten gevolge van de natuurwaarden. Het plan ligt niet in de directe nabijheid van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel-

of Habitatrichtlijngebied en overig beschermd natuurgebied (Natura 2000). Op basis van de in het kader van het onderhavige planvoornemen uitgevoerde beschouwingen blijkt dat van externe werking op een Natura 2000 gebied geen sprake kan zijn. Het besluitgebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. In het besluitgebied is tevens geen Rijksmonument gelegen. In dit hoofdstuk zijn tevens de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen. Het opstellen van een milieueffectrapportage is niet aan de orde.

Conclusie
In het kader van deze ruimtelijke onderbouwing is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van de beoogde ontwikkeling. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, moet worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van ‘belangrijke nadelige milieugevolgen’. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure.

5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

5.2 Toepassing Grondexploitatiewet

Toetsingskader
De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan of een projectafwijkingsbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is. Door als gemeente alle gronden en opstallen in eigendom te hebben, zelf de grondexploitatie te voeren en de bouwgrond uiteindelijk bouwrijp tegen een marktconforme prijs te leveren wordt ook voldaan aan de eis van verplichte kostenverhaal.

Beoordeling en conclusie
Het voorliggende initiatief betreft de realisatie van 36 woningen, derhalve is het plan exploitatieplanplichtig. In het onderhavige geval wordt het kostenverhaal anderszins verzekerd. De gemeente Tilburg sluit met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst af, waarin de verantwoordelijkheid voor gemaakte kosten wordt vastgelegd. Hierbij dient vermeld te worden, dat de gemeente alleen medewerking verleend aan het initiatief, als de exploitatiekosten van het initiatief voor de gemeente niet negatief zijn. De exploitatie is op deze manier anderszins verzekerd.

Met betrekking tot de gemeentelijke plan- en apparaatskosten zijn door de initiatiefnemer leges betaald op grond van de Legesverordening Tilburg 2018.

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.

6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Inleiding

Wettelijk kader
In artikel 3.10 Wabo is bepaald dat op de voorbereiding van een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. In afdeling 3.4 Awb is bepaald dat het ontwerp van de omgevingsvergunning gedurende 6 weken ter visie zal liggen. Tijdens deze periode kan een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar maken aan burgemeester en wethouders omtrent hun voornemen om medewerking te verlenen aan de onderhavige omgevingsvergunning.

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 6.18 Bor (Besluit omgevingsrecht) dient bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning, waar nodig, overleg gepleegd te worden conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

6.2 Procedure

Inspraak
Op invullen 22 augustus 2018 is ter uitvoering van het bepaalde in de 'Richtlijn Omgevingsdialoog' een informatieavond gehouden in het voormalige schoolgebouw aan de Hendrik van Tulderstraat 4 te Tilburg. Tijdens deze informatieavond is een toelichting gegeven op de aard en het doel van het plan. Tevens is de gelegenheid gegeven tot het stellen van vragen en het maken van opmerkingen. Van de informatieavond is verslag gedaan, welke is bijgevoegd als bijlage 4 bij deze onderbouwing.

In totaal zijn er 49 uitnodigingen verstuurd aan direct omwonenden. Het werkelijke aantal aanwezigen was (waarschijnlijk) hoger. Er waren namelijk echtparen aanwezig, die 'gezamenlijk' inschreven. De opkomst was goed en zeker representatief te noemen. Bezoekers werden verzocht zoveel mogelijk gewezen op de volgorde om langs te tekeningen te lopen en op de mogelijkheid om (later) te reageren. Toen het drukker werd, lukte dit niet meer bij iedereen, maar wees het zichzelf, of werd er naderhand op gewezen. Er was voorzien in drankjes en hapjes en uiteindelijk zou de avond tot zeker een uur na de officieel, gecommuniceerde tijd van 18.30 uur duren. Hierbij is ook buiten, ter plaatste van de nieuwbouw, tekst en uitleg gegeven met een deel van de bezoekers.

De reacties van de bezoekers zijn niet uitputtend terug te brengen tot de volgende algemene punten van zorg:

- de privacy is in het geding. Vanuit met name de nieuwbouwwoningen en de galerijen, die deze ontsluiten;
- de doelgroep van het plan levert overlast op;
- het nieuwe gebouw weerkaatst geluid;
- de parkeerproblematiek;
- de verkeersontsluiting op de Kwaadeindstraat;

- de hoogte van de nieuwbouw;
- de afstand van de nieuwbouw tot de perceelsgrens;
- de afwerking van de gevel van de derde laag van de nieuwbouw en de raamopeningen in de kopgevel.

Insprekers zijn vervolgens van reactie voorzien. Op enkele punten heeft dit tot aanpassing van het plan geleidt. Hiervoor wordt verwezen naar het verslag (bijlage 4).

Naast het geven van mondelinge reacties, is een ieder ook in de gelegenheid gesteld schriftelijk, middels een daartoe bestemd formulier of per e-mail, te reageren op het plan. Omwille van privacy zijn de daadwerkelijke reacties niet toegevoegd aan deze onderbouwing, maar zijn de reacties integraal in het verslag verwerkt. De binnengekomen schriftelijke reacties zijn bekend bij de gemeente Tilburg.

Vooroverleg
Artikel 3.1.1 van het Bro geeft aan dat, voorafgaand aan het verlenen van een omgevingsvergunning, burgemeester en wethouders overleg plegen met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Gedurende de tervisielegging van het ontwerp-besluit zullen de relevante instanties worden gehoord.

Tervisielegging
P.M.

Beroep
Op basis van artikel 1.1 van de (Chw) is afdeling 2 van de Chw van toepassing op besluiten welke nodig zijn voor de verwezenlijking van in bijlage I van de Chw genoemde ruimtelijke projecten. De voorliggende ontwikkeling betreft een dergelijk project. Het betreft namelijk een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan wordt afgeweken, ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied.

Bij een eventuele beroepszaak kan in onderhavig geval derhalve gebruik worden gemaakt van de procedurele bepalingen van de Crisis- en herstelwet (Chw), zoals opgenomen in artikel 1.6 tot 1.10 van deze wet. Deze bepalingen zien met name toe op een versnelling van de behandeling van het beroep en hoger beroep. Indien sprake is van beroep dan is dat alleen mogelijk bij de bestuursrechter, waarbij de uitspraak dient te worden gedaan binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn.

Het van toepassing zijn van de Chw wordt opgenomen in de bekendmaking van het onderhavige besluit.

7 CONCLUSIE

In de voorgaande hoofdstukken is een beschrijving gegeven van de voorgestane ontwikkeling, waarbij deze is getoetst aan alle ruimtelijk relevante aspecten. Geconcludeerd kan worden dat het beoogde planologische gebruik, niet op bezwaren stuit.

Het planvoornemen heeft een positief effect op de omgeving. Immers wordt een in onbruik geraakt gebouw gerenoveerd ten behoeve van woningen. Hiermee wordt voorzien in de behoefte aan woningen in Tilburg.

Uit hoofdstuk 3 van deze onderbouwing blijkt dat vanuit het provinciale beleid er geen belemmeringen zijn. Het besluitgebied ligt in bestaand stedelijk gebied en past zowel binnen de Verordening ruimte van Noord-Brabant als binnen de beleidsuitgangspunten van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. In dit beleid is aangegeven dat zorgvuldig ruimtegebruik centraal staat. Met het onderhavige bouwplan vindt inbreiding plaats. Evenmin zorgt de ontwikkeling voor een aantasting aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving van het gebied. Ook vanuit het gemeentelijke beleid zijn er geen belemmeringen. Het plan is beleidsmatig enkel strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Derhalve wordt op basis van artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 van de Wabo een omgevingsvergunning aangevraagd voor handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening.

In hoofdstuk 4 is per relevant (milieu)planologisch aspect aangegeven wat eventuele aandachtspunten zijn en voor welke aspecten aanvullend onderzoek is uitgevoerd om een potentiële belemmering weg te nemen. Op basis van een uitgevoerde quickscan flora en fauna blijkt dat met het onderhavige initiatief geen sprake is van de verstoring van beschermde soorten. Uit akoestisch onderzoek volgt dat ten aanzien van wegverkeerslawaai niet overal kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Daarom wordt een procedure met betrekking tot hogere grenswaarden doorlopen. Binnen het besluitgebied is met betrekking tot milieuzonering een goed woon- en leefklimaat verzekerd.

Concluderend kan worden gesteld dat onderhavig plan planologisch verantwoord is.

Bijlage 1 - Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 - Quickscan flora en fauna

Bijlage 3 - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 4 - Verslag informatieavond