

**Berkele 2008**



# Toelichting



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding tot planontwikkeling

De Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) geeft aan dat bestemmingsplannen eens in de tien jaar geactualiseerd moeten worden. In 2006 bestaat het totale bestemmingsplannenbestand van de gemeente Tilburg uit ruim 600 bestemmingsplannen uit verschillende decennia. Doelstelling is om na de actualisatie van dit gehele bestand uiteindelijk 53 actuele beheerbestemmingsplannen over te houden. Voor deze actualiseringsopgave is een plansystematiek opgesteld, welke de basis vormt voor de plankaart en de voorschriften. Hierbij is aansluiting gezocht bij de SVBP 2006 (Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen) en IMRO 2006 (informatie model Ruimtelijke Ordening). In tegenstelling tot het oude bestemmingsplannenbestand zijn de bestemmingsplannen bij voltooiing van het actualiseringsprogramma in sterke mate vergelijkbaar.

Het actualiseren van bestemmingsplannen is een autonoom proces; los van incidenteel noodzakelijke planingrepen naar aanleiding van nieuwe ontwikkelingen. Het proces is erop gericht om de gehele gemeente met actuele bestemmingsplanregelingen te bestrijken. Met het maken van deze bestemmingsplannen worden de volgende doelen bereikt:

- I. het vastleggen van bestaande functies en bouwmassa's, waarbij mogelijkheden voor uitbreidingen en veranderingen worden geboden;
- II. het bieden van rechtszekerheid door bestaande activiteiten positief te bestemmen;
- III. het vastleggen van projecten die middels een vrijstelling van het eerdere bestemmingsplan op grond van artikel 19 lid 1 of lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening tot stand zijn gekomen;
- IV. het vertalen van het stedelijk beleid (structuurplan) in verschillende sectoren naar concrete bestemmingen voor dat stadsdeel;
- V. het zoveel mogelijk tegengaan van ongewenste toekomstige ontwikkelingen;
- VI. de bescherming van in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden;
- VII. het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor particulier initiatief overeenkomstig het gemeentelijke beleid;
- VIII. het mogelijk maken van gewenste sanering, reconstructie e.d.;
- IX. het vergroten van de flexibiliteit door ruime bestemmings- en bebouwingsregelingen, vrijstellingsmogelijkheden e.d.

## 1.2 Nadruk op beheer

Dit bestemmingsplan betreft een actualisatie van de voor het van kracht worden van dit plan vigerende planologische regelingen. Daarom wordt het "beheerbestemmingsplan" genoemd. Het gaat immers om een gebied met bestaande functies en bebouwing. Het bestemmingsplan zal niet voorzien in grootschalige veranderingen in de ruimtelijke en functionele structuur in Berkel. Niettemin wordt, om tot een goede beheersituatie te komen, een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk geacht. De vigerende bestemmingsplannen voor dit gebied zijn inmiddels verouderd.

Voor delen van de vigerende plannen is daarnaast vrijstelling verleend, om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. Het nieuwe beheersbestemmingsplan heeft tot doel de oude plannen en de delen waarvoor vrijstelling is verleend te vervangen door een actuele regeling. Een regeling die past bij het huidige ruimtelijke ordeningsbeleid van de gemeente Tilburg voor zowel het ruimtelijk als het functioneel beheer van het gebied.

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

De term 'ruimtelijk beheer' heeft betrekking op de bestaande bebouwing en de in de toekomst toegestane bouwvolumes in het gebied. In principe zal voor de bebouwingsvoorschriften worden aangesloten op de eerder genoemde plansystematiek welke is gebaseerd op de reeds lang

bestaande regeling in de Bouwverordening. Wat dit concreet betekent voor het bestemmingsplan, wordt toegelicht in hoofdstuk 5.

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

### **1.3 Versobering beheerbestemmingsplannen**

Naar aanleiding van de achterstand die in de afgelopen jaren is ontstaan in het actualiseren van bestemmingsplannen en het IRO-rapport uit 2001, heeft het college van burgemeester en wethouders in haar vergadering van 15 november 2001 besloten dat beheerbestemmingsplannen o.a. op het gebied van de inspraak versoberd moeten worden. Deze nota is op 10 december 2001 behandeld in de commissie ROVEB.

Concreet houdt dit in dat de nota van uitgangspunten in het vervolg achterwege wordt gelaten en inspraak plaats vindt op basis van het voorontwerp bestemmingsplan. Aangezien de beheerbestemmingsplannen voornamelijk conserverend van aard zijn en in vergaande mate gestandaardiseerd, ligt deze 'versobering' voor de hand. Ook is sprake van een versobering/standaardisering van de toelichting en bijlagen behorende bij het bestemmingsplan. Dit neemt niet weg dat ieder beheerbestemmingsplan een maatwerkproduct blijft, toegesneden op het gebied waarvoor het gemaakt is.

## 2 Beschrijving gebied

### 2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat de ruimtelijke analyse van het dorp Berkel-Enschot. Hierbij zijn de volgende aspecten betrokken:

- Ligging plangebied;
- Juridisch-planologische situatie;
- Historie;
- Ruimtelijke structuur;
- Functionele structuur;
- Bouwperiodes en stedenbouwkundige concepten;
- Ruimtelijke ontwikkelingen;
- Leefbaarheid;
- Technische infrastructuur.

### 2.2 Ligging plangebied

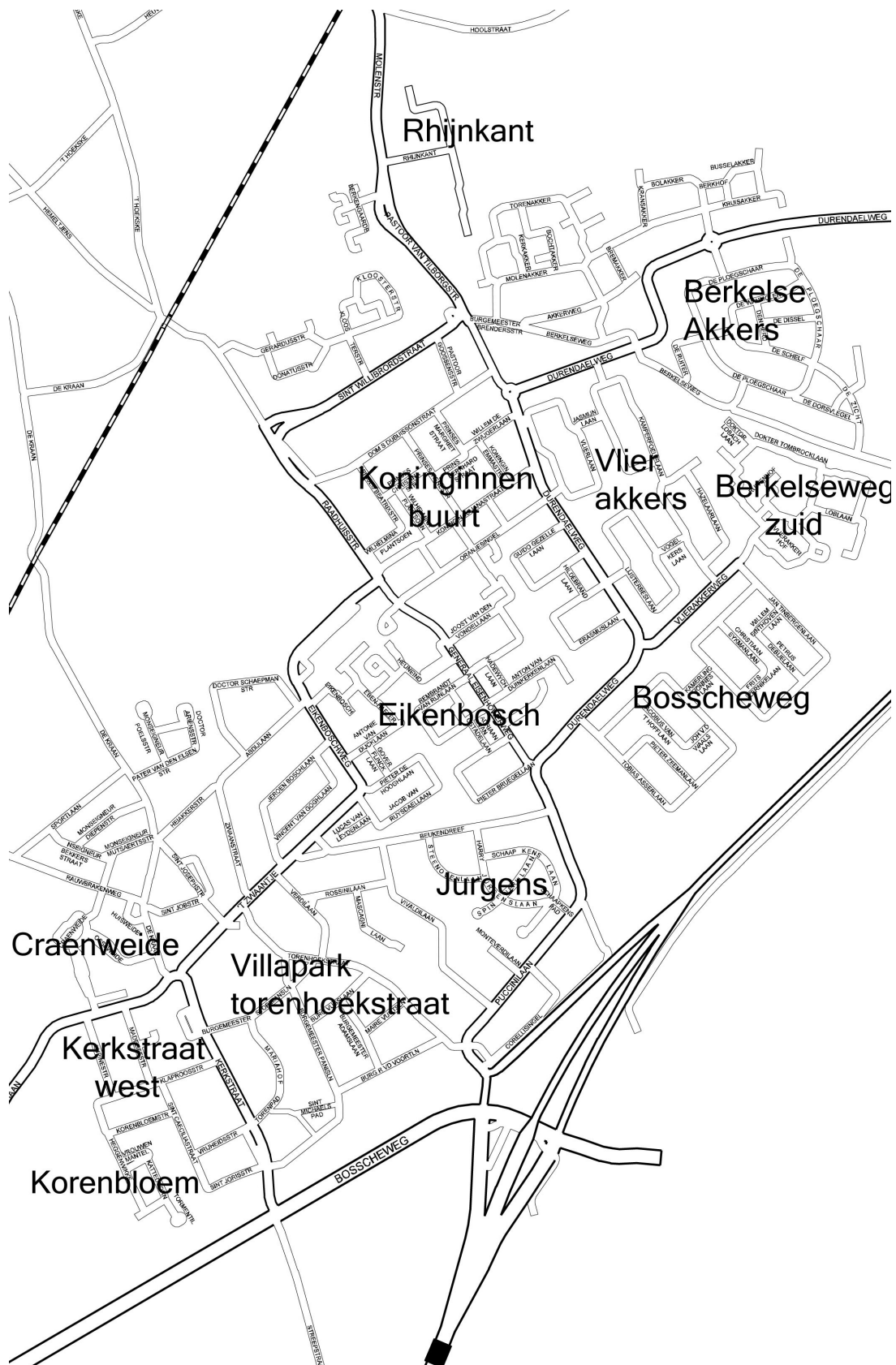
Berkel-Enschot is een dorp dat ten noordoosten van Tilburg is gelegen en sinds 1997 bij de gemeente Tilburg hoort. Het dorp wordt in het oosten begrensd door de Bosscheweg en de N65, aan de westkant door de spoorlijn Tilburg - Den Bosch en aan de noord- en zuidzijde door het buitengebied. Het gebied dat is gelegen tussen de spoorlijn Tilburg - Den Bosch en Berkel-Enschot zal in de toekomst bebouwd worden. Berkel-Enschot telt ruim 10.000 inwoners (GBA, 2006) en het totaal aantal woningen in het dorp bedraagt ruim 4.000 (Woningcartotheek, 2004). Het dorp is onderverdeeld in twee beheerbestemmingsplannen: Enschoot 2008 en onderhavig bestemmingsplan.



Het bestemmingsplangebied Berkel beslaat het noordelijke gedeelte van het dorp Berkel-Enschot. In onderstaand figuur is de ligging van het plangebied weergegeven.



Binnen het dorp Berkel-Enschot zijn geen vaste wijknamen vastgesteld. Het kaartbeeld hieronder geeft een indeling van Berkel-Enschot weer waarbij de namen van de gebieden zijn gebaseerd op de namen van het desbetreffende voorgaande bestemmingsplannen.

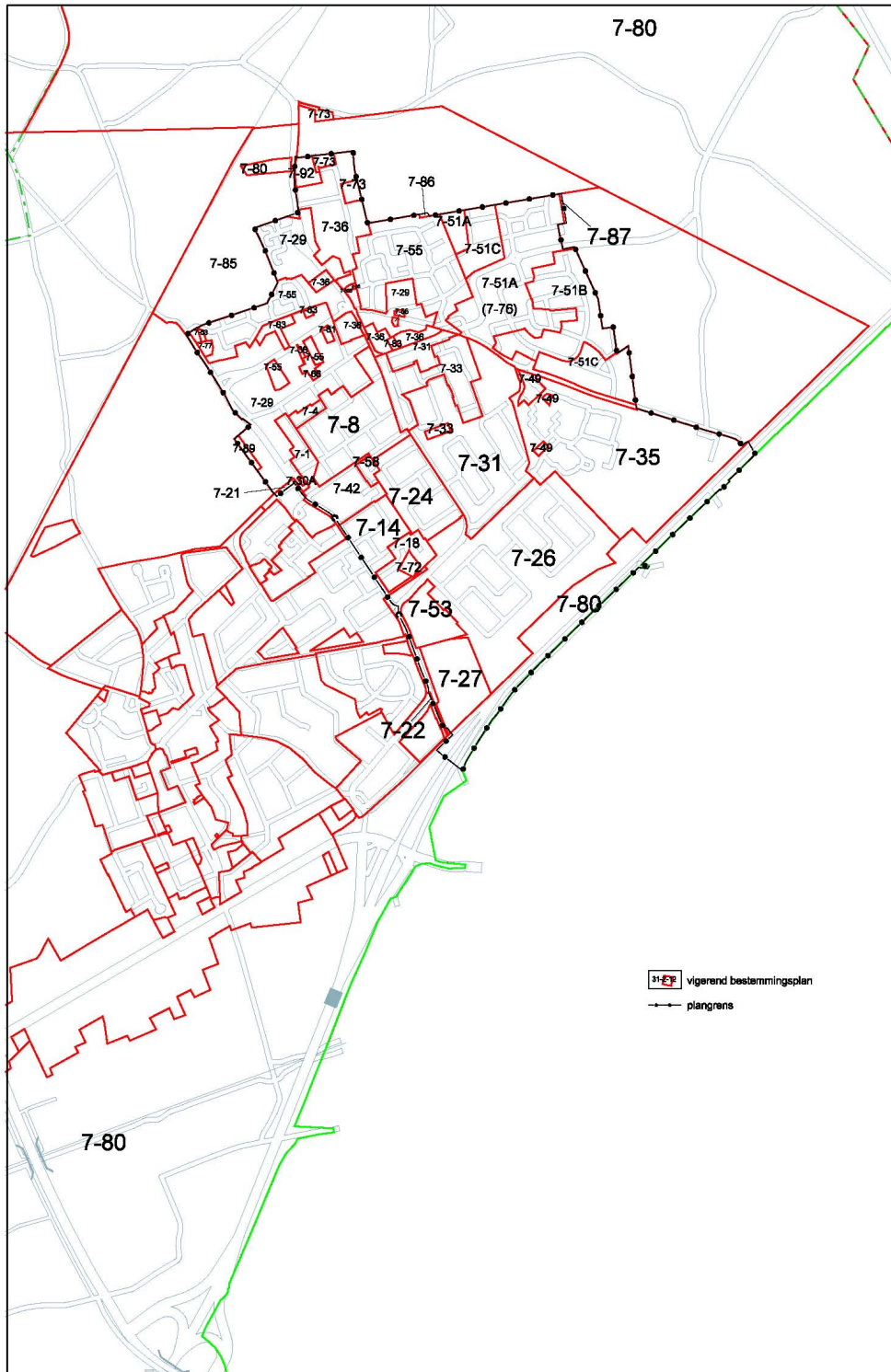


Gebiedsindeling Berkel-Enschot

Omdat Enschtot als plangebied in ruimtelijke en functioneel opzicht niet los te zien is van de gehele kern Berkel-Enschot, wordt de totale kern in dit hoofdstuk beschreven.

### 2.3 Juridisch-planologische situatie

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



Dossiernummer	Naam	Datum vaststelling	Datum goedkeuring	Datum onherroepelijk
---------------	------	--------------------	-------------------	----------------------

7-1	Uitbreidingsplan in hoofdzaak en onderdelen	29-10-1956	14-05-1958	14-05-1958
7-4	Partiele wijziging Uitbreidingsplan in hoofdzaak en onderdelen	15-06-1959	08-03-1960	08-03-1960
7-8	Partiele wijziging Kom Berkel en sportvelden	25-07-1963	05-08-1964	05-08-1964
7-14	Eikenbosch	19-03-1968	09-07-1969	17-10-1969
7-18	Eikenbosch, herziening 1 en 2	22-04-1974	18-01-1975	18-01-1975
7-24	Vlashof	17-09-1968	24-09-1969	24-09-1969
7-26	Bosscheweg	18-08-1970	20-10-1971	17-01-1972
7-27	Bosscheweg, herziening 1	02-02-1976	22-12-1976	22-12-1976
7-29	Kommen Berkel en Enschot	10-10-1972	15-08-1973	11-04-1974
7-30B	Kommen Berkel en Enschot, 2e herziening	18-12-1978	11-06-1979	11-06-1979
7-31	Vlierakkers	16-04-1973	01-05-1974	28-06-1974
7-33	Vlierakkers, herziening 1	05-09-1977	15-11-1978	15-11-1978
7-35	Berkelseweg Zuid	15-11-1976	18-05-1977	27-07-1977
7-36	Afronding kom Berkel	18-05-1981	22-06-1982	03-12-1985
7-42	Torentjeshoef	06-04-1981	02-03-1981	27-11-1982
7-49	Berkelseweg Zuid, herziening 1	12-09-1983	07-03-1984	12-05-1984
7-51A	Berkelse Akkers	02-06-1993	17-12-1993	13-10-1995
7-51B	Berkelse Akkers, uitwerking 3e en 4e fase	08-11-1994	07-12-1994	07-12-1994
7-51C	Berkelse Akkers, uitwerking 5e en 6e fase	23-01-1996	08-03-1996	08-03-1996
7-53	Bosscheweg, herziening 2	22-05-1984	28-11-1984	25-01-1985
7-55	Afronding Berkel, herziening 1	19-05-1985	06-01-1986	06-01-1986
7-58	Torentjeshoef, herziening 1	30-09-1986	11-12-1986	11-12-1986

7-61	Kommen Berkel en Enschoot, herziening 5	21-12-1987	25-02-1988	25-02-1988
7-63	Afronding Berkel, herziening 2	29-05-1989	11-07-1989	11-07-1989
7-66	Kommen Berkel en Enschoot, herziening 6	27-09-1993	28-12-1993	28-12-1993
7-72	Eikenbosch, herziening 4 (Denissen)	06-02-1995	21-04-1995	24-12-1995
7-73	Bedrijventerrein Rhijnkant, fase II	04-09-1995	25-03-1995	21-08-1997
7-77	Afronding Berkel, herziening 3	29-04-1996	08-07-1996	18-10-1996
7-80	Buitengebied 94	29-04-1996	21-11-1996	15-07-1999
7-89	Kommen Berkel en Enschoot, herziening 9	01-11-1999	20-12-1999	04-03-2000

## 2.4 Historie

Berkel is ontwikkeld naar de ontwikkelingsvariant van de 'kransakkernederzetting'. Onder andere de voormalige kapel aan de Sint Willibrordstraat, welke op een verhoging in het landschap stond, bepaalde de vorming van het dorp. Tot de twaalfde en dertiende eeuw bestonden rondom een kerk of kapel met een kerkhof kleine nederzettingen. De uitbreiding van de akkers rondom de kapel leidde tot verplaatsing van de boerderijen naar de rand van het akkercomplex, waardoor er een buitenwaartse verplaatsing ontstond. Vanaf waarschijnlijk de late vijftiende eeuw ontstond geleidelijk aan een krans van boerderijen op enige afstand van de kapel. Deze Berkelse krans is in oostelijke richting zichtbaar in de bebouwing langs met name de Hoolstraat en de Heikantsebaan op de grens van de heide. In noordelijke richting verschoof de bebouwing naar de omgeving van het Heuveltje. Dit is ter hoogte waar de Molenstraat over gaat in de Udenhoutseweg.



De totstandkoming van de Berkelse parochie in 1852 heeft ertoe geleid dat de kapel, die aanvankelijk verlaten lag tussen de akkers, als kerk het centrum van het dorp werd met de dorpskern rondom.

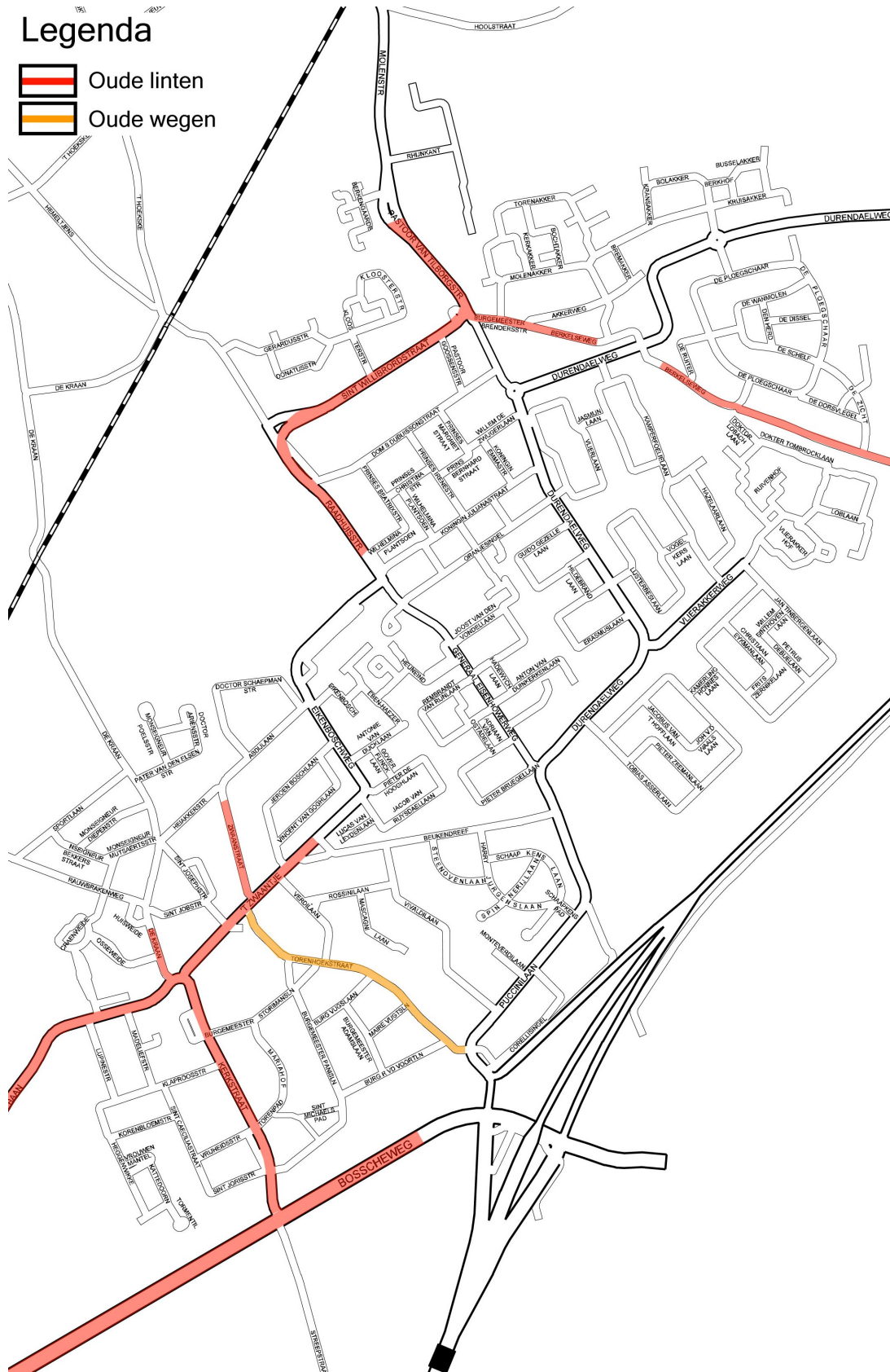


Enschot is ontwikkeld naar de ontwikkelingsvariant van de 'domeinakkernederzetting'. De oude dorpsstructuur is ontstaan bij enkele domeinhoeven, welke gelegen waren op het pleintje bij de kruising van de Kraan en de Kerkstraat. Een grootgrondbezitter verpachtte zijn land (domein) aan meerdere boeren waarna deze boeren dit land verder ontwikkelden tot grotere akkers en er nieuwe boerderijen bouwden. Langzamerhand vonden er meer ontginningen plaats waardoor de nederzetting verder groeide.

De verdere ontwikkeling van de bebouwing vond plaats langs de verbindingswegen tussen Berkel en Enschoot. Langs deze oude linten die nu nog te herkennen zijn als de Bosscheweg, de Kraan, Kerkstraat, Zwaanstraat, 't Zwaantje, Raadhuisstraat, Sint Willibrordstraat, Pastoor van Tilborgstraat en de Berkelseweg, werd bebouwing gerealiseerd. De bebouwing bestond voornamelijk uit boerderijen. Deze boerderijen zijn geplaatst met de lange zijde naar de straat toe en worden nu getypeerd als 'langevelboerderijen'.

# Legenda

-  Oude linten
-  Oude wegen



In de periode 1726 - 1810 vertrokken uit Berkel en Enschot meer personen dan dat er zich in deze dorpen vestigden. De agrarische dorpsamenleving bood hen onvoldoende perspectief waardoor ze hun bestaan elders voortzetten.

In 1810 heeft keizer Napoleon een einde gemaakt aan de bestuurlijke organisatie van de afzonderlijke dorpen en hiermee is de gemeente Berkel-Enschot-Heukelom ontstaan.

In 1881 is ten zuiden van Berkel-Enschot de abdij 'Koningshoeven' gesticht. Bij de bezoeken van de familieleden aan de monniken waren ook meisjes aanwezig die deze manier van leven aansprak. Echter bestond er in Nederland geen Trappistinnenabdij. Daardoor werden de vrouwen door de toenmalige abt naar de Belgische Trappistenabdij 'Notre Dame de la Paix' te Chimay verwezen. In de loop der tijd groeit de groep tot een vijftigtal Nederlandse zusters. Dit heeft geleid tot het besluit om in Nederland een abdij voor Trappistinnen te bouwen. In 1933 werd in Berkel-Enschot met de bouw van de abdij Koningsoord begonnen, die in 1937 voltooid werd (Koningsoord, 2006).

Rond de eeuwwisseling kreeg Berkel-Enschot voor het eerst te maken met enige vorm van industrie. De komst van een eigen spoorweghalte en autobusdiensten bevorderden het goederen- en personenvervoer van en naar het dorp. Deze spoorweghalte is echter in 1938 gesloten aangezien het niet meer rendabel was. Het goederenvervoer werd, na gereedkomen van het Wilhelminakanaal, per boot vervoerd en ook het personenvervoer nam af.

Al in de jaren twintig van de negentiende eeuw liep door Berkel-Enschot een met keien verharde rijksweg tussen Breda en 's-Hertogenbosch. In deze periode ontstonden er dan naast de boerderijen op het platteland villa's. Welgestelden uit Tilburg bouwden aan de Bosscheweg het eerste 'villapark'. De villa 'De Lange Akker' aan de Bosscheweg 57, die nu dient als kantorencomplex, is hier een voorbeeld van.

In 1941 was het besluit genomen om de gemeente officieel Berkel-Enschot te noemen, wat typerend was voor de toenadering tussen Berkel en Enschoot. Het gezamenlijke verzet tegen annexatieplannen van buitenaf had toch een zeker saamhorigheidsgevoel in het gemeentebestuur bewerkstelligd.

De bebouwing in Enschoot is ontstaan ter hoogte van het plein bij de kerk, waar de Kerkstraat kruist met de Enschootsebaan. Deze bebouwing heeft zich verder voltrokken langs de Kerkstraat, waardoor een lintontwikkeling plaatsvond. In Berkel is ook sprake geweest van lintbebouwing. Deze ontwikkeling heeft als eerste plaatsgevonden langs de Pastoor van Tilborgstraat en de Sint Willibrordstraat. Langzamerhand heeft deze lintbebouwing zich, zowel in Berkel als Enschoot, uitgedikt.

Na de tweede wereldoorlog werd Berkel-Enschot een snel groeiend dorp dat erg profiteerde van de (textiel)industrie van Tilburg. Veel inwoners werkten in deze perioden in de textielindustrie in Tilburg. Hierdoor veranderde Berkel-Enschot van een agrarische dorpsgemeenschap in een echt forensendorp. De stijging van het aantal forensen zorgde voor drukkere verkeerswegen en de aanleg en verbetering van autowegen en fietspaden. Ook kwamen er de nodige voorzieningen. In 1954 waren er nauwelijks nog mogelijkheden om in de kom te bouwen en moest uitgezien worden naar nieuwe locaties.

Vanaf de jaren 60 werd er met name voor de stadsbewoners stevig gebouwd in Berkel-Enschot, met de nadruk op grote en dure koopwoningen.

Uit de kaart van 1967 blijkt dat de ontwikkeling van een woonkern als eerste in de kern Enschoot plaatsvond.



Deze wijk is gerealiseerd ten oosten van de bestaande bebouwing langs de oude lint de Kerkstraat en vormt 'Villapark Torenhoekstraat'. In de kern Berkel heeft er ook een uitbreiding plaatsgevonden, maar op een kleinere schaal in tegenstelling tot in Enschoot. Deze uitbreiding staat ook bekend als de 'Koninginnen buurt' en bevindt zich ten oosten van de Raadhuisstraat.

Eind jaren 60 en in de jaren 70 heeft de ontwikkeling van de bebouwing zich stevig voortgezet. In deze periode zijn de twee dorpen met elkaar verbonden geraakt door Eikenbosch in 1968, dat het nieuwe hart van de gemeente zou moeten vormen, waar ook de voorzieningen van het dorp

gesitueerd zijn. Het bedrijventerrein Rhijkant kreeg in 1971 zijn eerste vorm, het plan Kerkstraat-west ontstond en verder is de wijk Vlierakkers in 1973 en het gebied Bosscheweg ontstaan. Het plan Bosscheweg bevindt zich ten zuidoosten van de Durendaelweg waarbij deze overgaat in de Vlierakkerweg. Deze bebouwing dateert uit de jaren 60, waarbij alles recht, simpel en geordend eruitziet. Verder is hier gebruik gemaakt van stempelverkaveling, waarbij de twee woonblokken aan elkaar zijn gespiegeld. In deze periode is er ook aandacht besteed aan de recreatie van het dorp. Dit is tot uiting gekomen in twee sportparken en het natuurbad Rauwbraken).

Eind jaren 70 is als gevolg van het aanhoudende woningtekort het plan 'Berkelseweg Zuid' tot stand gekomen. De architectuur hiervan is een reactie op de bouwstijl uit de jaren 60. Het plan de Berkelseweg Zuid behelst de straten Dokter Tombrocklaan, Vlierakkerhof, Loblaan en Dokter Lobachlaan. Hier kregen de huizen meer verspringende elementen en de verkaveling werd grilliger en bestond voornamelijk uit woonerven wat een kindvriendelijk karakter kreeg door de situering van speelplaatsen. In de jaren 80 is de kern Berkel verder afgerond.

Begin jaren 90 is De Craenweide en later Berkelse Akkers gerealiseerd. Het bedrijventerrein Rhijkant is verder ontwikkeld tot wat het nu is en de fabriek in Berkel-Enschot heeft plaats gemaakt voor bebouwing volgens het plan 'Jurgens', ook wel bekend als 'Spinderspark'. In het zuidelijkste gedeelte van het dorp, ten zuiden van de Korenbloemstraat ligt het nieuwste gedeelte van Berkel-Enschot.

In deze periode is vanaf 1997 een einde gekomen aan de zelfstandigheid van de gemeente Berkel-Enschot, omdat het deel uit ging maken van de gemeente Tilburg.

## **2.5 Ruimtelijke structuur**

### **2.5.1 Bebouwingsdichtheid**

De bebouwingsdichtheid in Berkel-Enschot is per deelgebied erg variërend. In Berkel is de bebouwingsdichtheid beduidend hoger dan in Enschoot, respectievelijk 13,09 woningen per hectare tegenover 6,09 woningen per hectare.

### **2.5.2 Districten**

Berkel-Enschot kan, ruimtelijk gezien, in verschillende districten onderverdeeld worden. Hierbij wordt onder andere gelet op de omvang van de bebouwing, de kavelgrootte, de bebouwingstype en de wegenstructuur. Hierdoor ontstaan gebieden die elk hun eigen karakter met specifieke kenmerken hebben. In de hiernavolgende figuur wordt deze ruimtelijke indeling weergegeven en per district wordt deze indeling nader toegelicht.

## Legenda

-  Bedrijventerrein
-  Linten
-  Halfopen bebouwing
-  Erfbebouwing
-  Diversiteit
-  Afstemming
-  Open laagbouw
-  Oriëntatiepunt
-  Barrière



### 2.5.3 Bedrijventerrein

Het bedrijventerrein Rhijnkant, gelegen ten noorden van Berkel-Enschot, is ruimtelijk een duidelijk te onderscheiden gebied. Dit komt voornamelijk door de andere functie en schaal van de bebouwing. Morfologisch gezien wijkt dit district ten opzichte van de rest van het dorp af. Het gebied is grootschaliger, met grote complexen waartussen een breed opgezette wegenstructuur is aangelegd. In vergelijking tot omringende dorpen met hun bedrijventerreinen, is Rhijnkant een klein bedrijventerrein.

## 2.5.4 Linten

De bebouwing in Berkel-Enschot is ontstaan aan de 'linten', de oudste straten in het dorp, van waaruit de stedelijke ontwikkelingen verder plaats hebben gevonden. Het merendeel van deze linten heeft zich in de loop der tijd verder ontwikkeld. Nu vormen ze belangrijke ontsluitingswegen in het dorp en herbergen verschillende functies. De linten vormen de ruimtelijke hoofdstructuur en zijn de ruimtelijke dragers van het dorp. Doordat oorspronkelijke bebouwing sinds eind jaren 60 gedeeltelijk plaats heeft gemaakt voor nieuwere bebouwing is een divers straatbeeld ontstaan. Tegenwoordig komen er aan de linten oorspronkelijke en nieuwere bebouwing naast elkaar voor.

## 2.5.5 Halfopen bebouwing

Het grootste gedeelte van de bebouwingstypologie van Berkel-Enschot kan getypeerd worden als 'halfopen bebouwing'. Dit district bevat de gebieden Kerkstraat west, Craenweide, Eikenbosch, Koninginnenbuurt, Vlierakkers, Bosscheweg en het gebied dat ten zuiden wordt omsloten door 't Zwaantje en ten oosten door de Eikenboschweg. De bebouwingsdichtheid van deze gebieden verschillen ten opzichte van elkaar. De gebieden in dit district die gelegen zijn nabij de oude kern Berkel hebben een hogere bebouwingsdichtheid dan de gebieden gelegen nabij de oude kern Enschoot.

In dit district zijn voornamelijk twee onder één kap woningen gerealiseerd op relatief grote kavels. Er is ook veel groen in de woonbuurten terug te vinden, wat aanwezig is in de vorm van relatief diepe voortuinen en plantsoenen. In het gedeelte dat wordt omsloten door de Durendaelweg in het oosten en de Eikenboschweg in het westen zorgt het aanwezige groen voor een versmallend karakter. Hier zijn de wegen vrij nauw en deze worden omgeven door bomen waardoor hier weinig lichtval is.



Een ander kenmerkend gedeelte binnen de typologie 'halfopen bebouwing' is in het oosten van Berkel-Enschot gelegen. Dit gedeelte bevindt zich ten zuidoosten van de Durendaelweg waarbij deze overgaat in de Vlierakkerweg. Het karakteristieke hiervan is de herhaling van woning- en verkavelingstypen, wat gebaseerd is op het concept van de stempelstedenbouw. Dit concept is veel toegepast in de jaren '50 en '60 waarbij de nadruk lag op ruimte, licht en overzichtelijkheid. Hierdoor ontstond er een beperkte verscheidenheid binnen de woonbuurt (VROM, 2004). Wel maakte deze stempelstedenbouw het mogelijk om snel en efficiënt te bouwen. Er is uitgegaan van een basisstempel waarin volgens een vast patroon een bepaald aantal woonelementen waren verwerkt. Deze basisstempel is gespiegeld, waardoor er twee woonblokken zijn ontstaan. Verder is de verkaveling recht, eenvoudig en geordend.

## 2.5.6 Erfbebouwing

De bebouwingstypologie 'erfbebouwing' is terug te vinden in de gebieden Berkelseweg zuid en het gebied ten noorden van de Sint Willibrordstraat. De architectuur en de stedenbouwkundige structuur van dit gebied staan in schril contrast met het district 'halfopen bebouwing'. Dit was een reactie op de rechte lijnige stedenbouw in de jaren '60. Deze erfbebouwing kan omschreven worden als de knusse woonstraat waaraan huizen liggen met een niet-strakke vormgeving, hoekjes, verspringingen, gebouwen uitgevoerd in baksteen. De woonstraten worden ingericht met straatmeubilair. Aparte trottoirs en rijbanen voor autoverkeer verdwijnen. (Doevendans, 1993).

In dit district hebben de huizen verspringende elementen en zijn meer aan elkaar geschakeld. Verder is de verkaveling grilliger, welke met name bestaat uit woonerven die een kindvriendelijk karakter hebben gekregen door de situering van speelplaatsen. Ondanks dat de huizen meer gesloten rijen vormen heeft dit gebied een open karakter aangezien deze bebouwing rondom erven gesitueerd is. Deze erven vormen zo een 'rustpunt' binnen de woonbuurt.



## 2.5.7 Diversiteit

In deze districten, gelegen ten noorden van de Berkelseweg, is differentiatie van bebouwing terug te vinden. Deze diversiteit heeft zowel betrekking op de omvang van de bebouwing als op de architectuur en de woningtypen. Hier zijn zowel rijenwoningen, geschakelde woningen, twee onder één kap woningen en vrijstaande woningen gerealiseerd, welke qua bebouwingshoogte ook ten opzichte van elkaar verschillen. Wel is er gezocht naar afstemming door de toepassing van eenzelfde kleurgebruik, licht gekleurde bakstenen en donkere pannendaken.

Aan de rand van dit district en langs de Berkelseweg en Durendaelweg zijn vrijstaande woningen gesitueerd. Dit zijn vrij ruime woningen maar ze staan relatief gezien op kleine kavels. In het gebied dat ten zuiden van de Durendaelweg ligt zijn voornamelijk geschakelde- en rijenwoningen te vinden. Het gebied ten noorden Durendaelweg bevat de meeste rijenwoningen. De kavels in het gehele district zijn vrij smal, waardoor het gebied een vol aanzicht krijgt doordat er zoveel woningen aan de straten liggen. De bebouwingdichtheid van dit district is dan ook het hoogst in vergelijking tot de rest van het dorp.

### 2.5.8 Afstemming

In tegenstelling tot de diversiteit binnen een district is in Berkel-Enschot ook een district dat zich kenmerkt door de afstemming tussen de bebouwing. Deze woonbuurt is projectmatig tot stand gekomen op de locatie waar de voormalig spinnerij Jurgens in Berkel-Enschot gevestigd was. Het is een ruim opgezette woonbuurt, wat onder andere te herkennen is aan de grote woningen en het brede straatprofiel. Hierdoor ligt de bebouwingsdichtheid van dit district lager dan het gemiddelde van het dorp.

De gerealiseerde woningen hebben allemaal dezelfde bouwstijl, ze zijn gebaseerd op de jaren '30 stijl. Er is gekozen voor afstemming door de realisatie van 'identieke' woningen en het straatbeeld heeft een ruimtelijk karakter. Verder is het stratenpatroon afwijkend van het overgrote deel van Berkel-Enschot. Er is gebruik gemaakt van rondingen in plaats van rechte lijnen.

### 2.5.9 Open laagbouw

Dit gedeelte van Berkel-Enschot is gebaseerd op de gedachte van de tuinstad. Bij dit concept werd gepleit voor licht, lucht en veel groen. Het moest een groene wijk zijn met voornamelijk laagbouw waarin een dorpsachtig karakter sterk tot uitdrukking kwam (VROM, 2004). De relatie met de tuinstadgedachte komt in het gedeelte 'Villapark Torenhoekstraat' naar voren doordat hier uitsluitend villa's gerealiseerd zijn. Verder refereert het brede stratenpatroon, wat mede mogelijk was doordat Berkel-Enschot een rijk dorp is, naar de tuinstadgedachte. Hierdoor en door de grote kavels en ruime vrijstaande woningen krijgt het een open karakter. Dit wordt mede versterkt door de ruime wegen en de grote hoeveelheid groen in de wijk, dat voornamelijk aanwezig is in de vorm van grote tuinen rondom de woningen.

Door deze ruime opzet is de bebouwingsdichtheid van dit district het laagst van het gehele dorp Berkel-Enschot.



### 2.5.10 Oriëntatiepunten

In Berkel-Enschot zijn een aantal elementen met een kenmerkend karakter aanwezig waaraan men zich kan oriënteren en die zo een hulpmiddel vormen bij verplaatsingen binnen het dorp.

Kerktorens zijn vaak belangrijke oriëntatiepunten, zo ook de Sint Caeciliakerk in de oude kern Enschoot en de Sint Willibrorduskerk in de oude kern Berkel. Deze twee kerken vormen de sterkste oriëntatiepunten in Berkel-Enschot aangezien ze van ver uit de omgeving zichtbaar zijn.

Andere oriëntatiepunten, maar dan van een minder sterk karakter in vergelijking tot de twee kerken, zijn de Druiventros, het centrum en het gebouw 'De Ruiter'. De Druiventros is een groot gebouw en staat bij de entree Bosscheweg - Puccinilaan van het dorp. Vanaf de snelweg A65 is dit de belangrijkste toegangsweg naar Berkel-Enschot. Verder wordt het winkelcentrum Eikenbosch als oriëntatiepunt aangemerkt omdat dit gebied een geheel andere functie heeft dan de directe omgeving. Het centrum herbergt een concentratie van voorzieningen, terwijl er in de omgeving alleen woonhuizen zijn gelegen. Als laatste het gebouw 'De Ruiter' dat is gelegen in de bocht net nadat de Durendaelweg de Berkelseweg kruist. Doordat het gebouw een ronde vorm heeft en 4 bouwlagen telt, tekent dit gebouw zich af tegen zijn achtergrond. Deze omgeving bestaat namelijk uit vrijstaande woningen van één laag met kap.



### **2.5.11 Barrières**

Ten westen van Berkel-Enschot loopt de spoorlijn Tilburg - Den Bosch. Doordat er in het dorp geen station aanwezig is, zorgt dit spoor niet voor een verbetering van de bereikbaarheid, maar voor een functionele barrière voor het dorp, richting het buitengebied en Tilburg. Het vormt een barrière aangezien alleen bij de oversteekplaatsen het spoor gekruist kan worden. In de toekomst zullen een aantal oversteekplaatsen opgeheven worden, waardoor de barrièrevorming van het spoor nog sterker wordt. Een andere barrière wordt gevormd door de N65, mede doordat deze weg op een talud is gelegen. Hierdoor wordt tevens het zicht belemmerd en is het zowel een functionele- als een visuele barrière.

### **2.5.12 Verkeersstructuur**

De belangrijkste uitvalsweg van Berkel-Enschot is de Bosscheweg. Deze vormt samen met de Enschtsebaan de belangrijkste verbinding met de stad Tilburg. De Enschtsebaan is ingericht als 60 km/h weg, de Bosscheweg varieert van een 50 km/h tot 70 km/h weg. Binnen het dorp wordt de hoofdroute gevormd door de oude linten en de later aangelegde Eikenboschweg, Puccinilaan, Durendaelweg, Generaal Eisenhouwerweg en Vlierakkerweg. De oude linten onderscheiden zich van de nieuwe wegen door hun steniger en historischer karakter, dat mede bepaald wordt door het gebruik van klinkerverharding. De later aangelegde hoofdroutes zijn te herkennen aan de ruim opgezette, geasfalteerde wegen. Hierlangs liggen brede grasbermen waarin bomenrijen staan.

De maximale snelheid van de wegen in kom Berkel-Enschot bedraagt 50 km/h. Een uitzondering hierop geldt voor het noordelijke gedeelte van het dorp, gelegen ten noorden van de Koningin

Julianastraat en de Berkelseweg. Dit gebied is ingericht als een 30 km/h zone. In de toekomst zal de gehele verkeersstructuur van Berkel-Enschot een maximale snelheid van 30 km/h krijgen, met als hoofdroute de Puccinilaan - Durendaelweg waarop een maximale snelheid van 50 km/h zal gelden.

Een belangrijk knooppunt is gelegen bij de Bosscheweg - Puccinilaan. Hier komen veel verkeersstromingen samen en vormt het vanaf de snelweg A65 de entree van het dorp. Een andere entree is zuidelijker gelegen aan de Bosscheweg ter hoogte van de Kerkstraat.

Door de goede verkeersstructuur is voor zowel gemotoriseerd verkeer als langzaam verkeer de bereikbaarheid van het dorp goed.



### 2.5.13 Groenstructuur

Het belangrijkste structurelement van Berkel-Enschot bestaat uit de met bomen beplante hoofdwegen. Deze wegen hebben een ruim opgezet profiel met brede grasbermen, waarin bomenrijen staan. Verder oogt Berkel-Enschot heel groen. Dit is voornamelijk in de vorm van privé groen, er is relatief weinig openbaar groen.



In het dorp zijn veel kleine groenplekken aanwezig. In de villawijk Torenhoekstraat komen nog een aantal driehoekige groenplekken voor. Deze driehoekige groenplekken, 'Frankische driehoeken' genoemd, werden vroeger gebruikt om het vee van de omliggende boerderijen op te verzamelen voordat het in een kudde naar weiland, bos of heide werd gedreven. Twee van deze driehoeken vormen de entrees tot de buurt. Deze hebben een bijzondere uitstraling van een met hagen omgeven gazon. Door de grote tuinen rondom de vrijstaande huizen krijgt deze buurt een nog groener aanzien.




In andere gebieden van Berkel-Enschot zijn groenvoorzieningen relatief klein van schaal. De groenvoorzieningen die aanwezig zijn moeten een attractieve uitstraling hebben zodat het de belangrijke functie kan vervullen. Verder zijn er op veel plaatsen in Berkel-Enschot smalle groenstroken langs de voortuinen toegevoegd die openbaar zijn. Deze zijn voornamelijk in de Berkelse Akkers terug te zien. Deze stroken zijn gelegen tussen de voortuinen en de rijweg en er staan lantaarnpalen en bomen in, ze hebben echter geen uniforme inrichting.

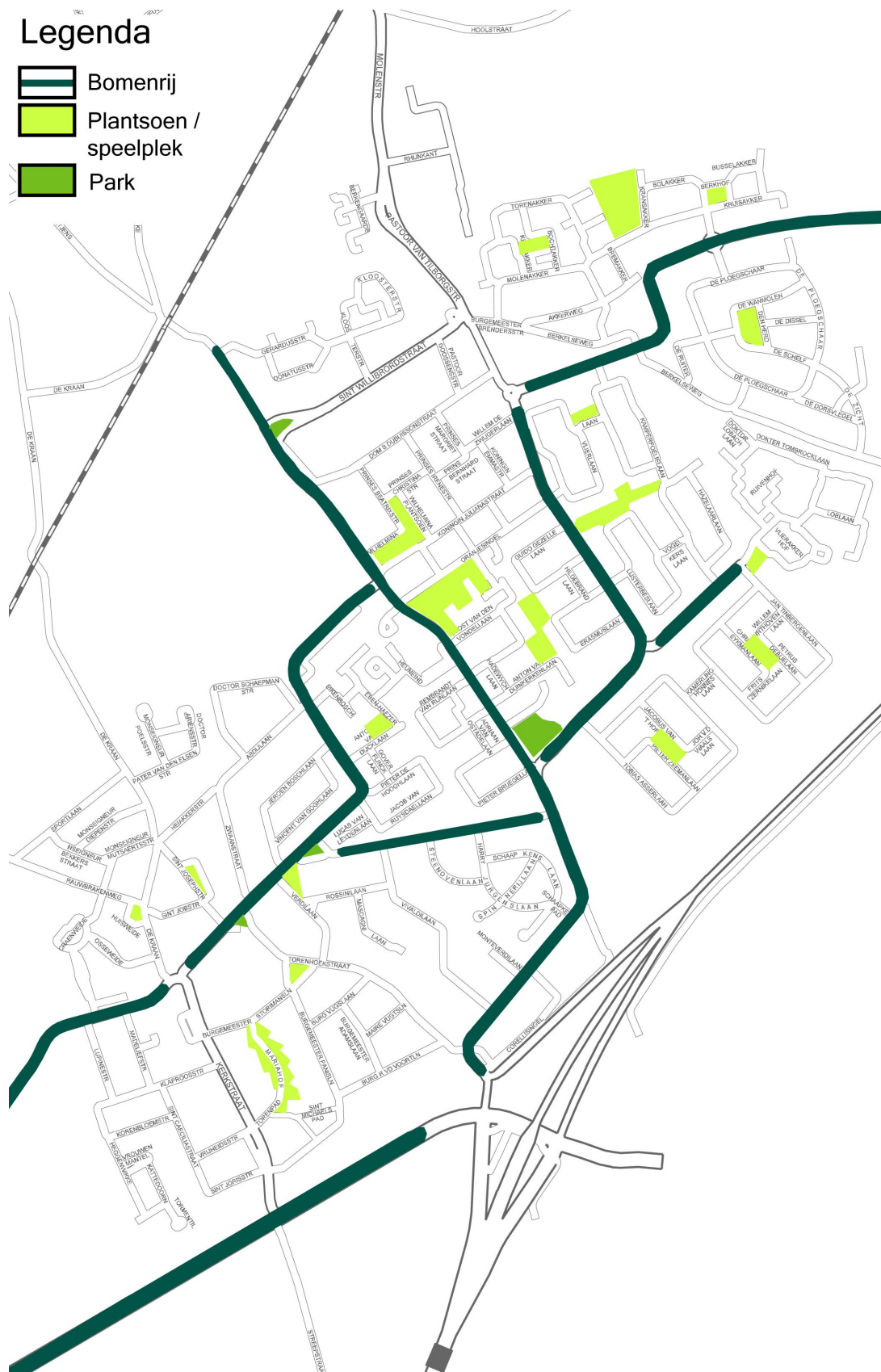
Een grotere groenplek bevindt zich op de kruising van de Generaal Eisenhowerweg en de Durendaelweg. Hier staat een oude boerderij met een kastanjelaantje, dat vanwege het historische karakter van de bebouwing en de strategische locatie van de plek erg beeldbepalend is. Verder is een park / speelplek gelegen in het noordelijke gedeelte van Berkel-Enschot ten noorden van de Durendaelweg. Dit park scheidt twee buurten van elkaar en bevat verschillende speeltoestellen.



Ook zijn er in verschillende buurten van het dorp, zoals in Vlierakkers, kleine pleintjes aanwezig die dienst doen als speelplekken.

# Legenda

-  Bomenrij
-  Plantsoen / speelplek
-  Park

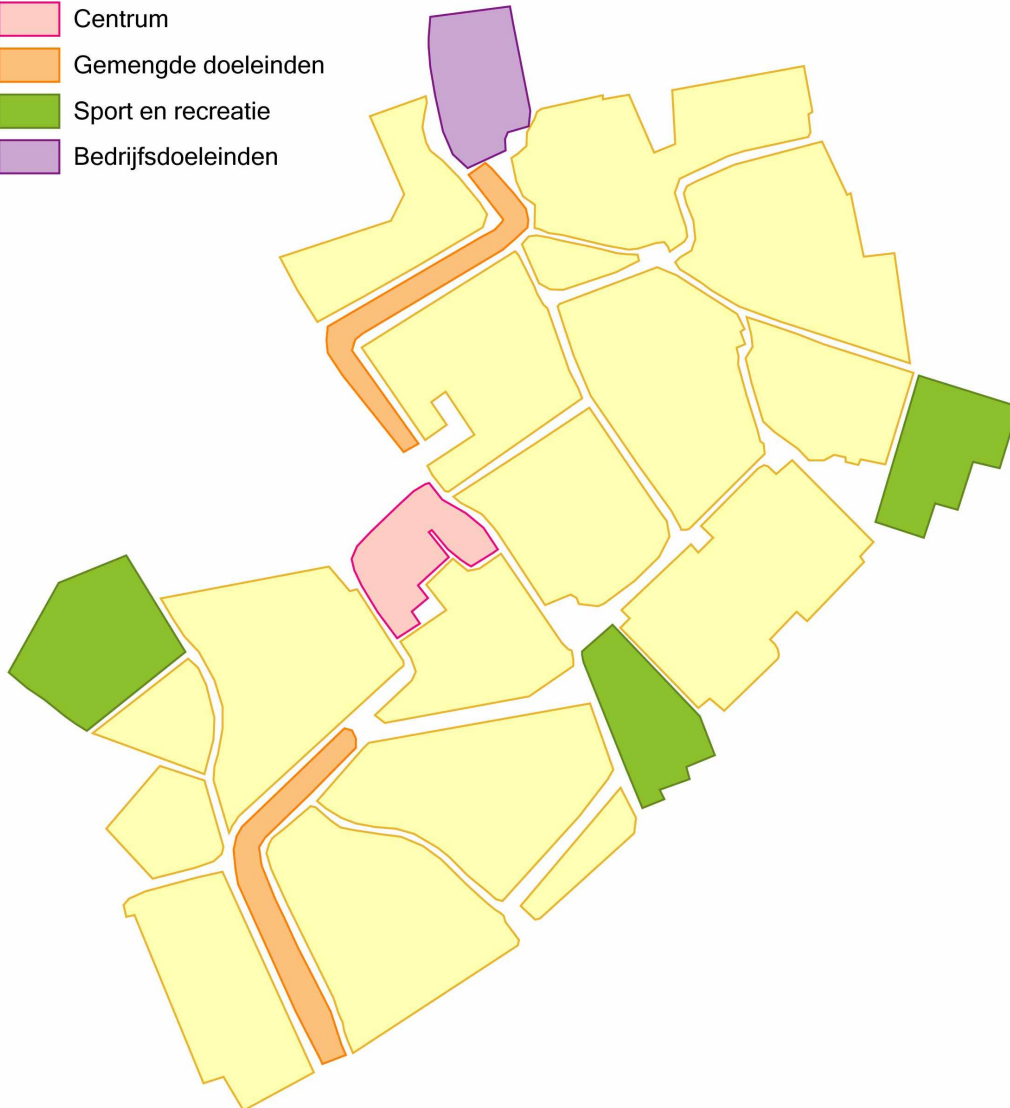


## 2.6 Functionele structuur

Berkel-Enschot herbergt verschillende functies. Uit onderstaande functiekaart blijkt, dat de functie wonen de dominante functie binnen Berkel-Enschot is. Aan de oude linten komt zowel wonen als detailhandel voor en wordt zodoende aangegeven als gemengde doeleinden. Het winkelcentrum Eikenbosch is het centrum van het dorp en herbergt verschillende functies. Verder in deze paragraaf worden deze functies nader beschreven.

### Legenda

-  Wonen
-  Centrum
-  Gemengde doeleinden
-  Sport en recreatie
-  Bedrijfsdoeleinden



### 2.6.1 Wonen

Berkel-Enschot is een echt forensendorp waardoor wonen de dominante functie in het dorp is. In Berkel-Enschot staan ruim 4000 woningen, waarvan maar 7% gestapeld. Deze gestapelde bouw bevindt zich voornamelijk nabij de oude kern Berkel (woningcartotheek, 2004).

De woningvoorraad in Berkel-Enschot herbergt een variatie van woningtypologieën. In het dorp zijn zowel rijenwoningen, twee onder één kap woningen en vrijstaande woningen te vinden. In

vergelijking tot het gemiddelde van de gemeente Tilburg, komen rijenwoningen in Berkel-Enschot in mindere mate voor. De twee onder één kap woningen en vrijstaande woningen zijn in Berkel-Enschot juist in grotere getale aanwezig.

De totale woningvoorraad van Berkel-Enschot bestaat voor 81% uit koopwoningen en 19% uit huurwoningen. Als Berkel en Enschoot met elkaar vergeleken worden, blijkt dat het percentage huurwoningen in Berkel beduidend hoger ligt dan in Enschoot. 22% huurwoningen in Berkel, tegenover 12% in Enschoot (woningcartotheek, 2004).

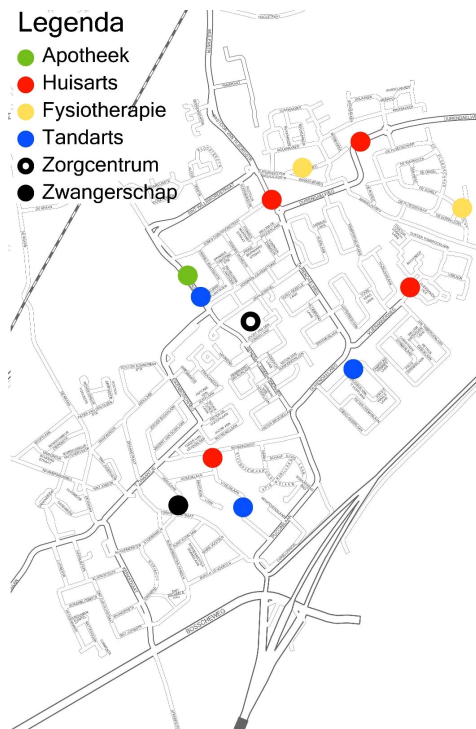
Als bovenstaande getallen vergeleken worden met de gehele gemeente Tilburg, blijkt dat Berkel-Enschot vooral gericht is op de koopsector. Ook is er weinig tot geen gestapelde bouw te vinden, wat zorgt voor het dorpse karakter van het dorp. De woningvoorraad van Berkel-Enschot kan zodoende getypeerd worden als: veel koopwoningen, (half)vrijstaande woningen, grote woningen en relatief veel dure huur en koopwoningen.

Uit het Kwalitatief Woningbehoefte-onderzoek 2004 blijkt dat de mate van tevredenheid met de woning bovengemiddeld is. Er zijn echter ook zaken waar men minder tevreden over is. De voornaamste klachten over de woning zijn: woning niet gelijkvloers, te gehorig en de woning heeft te veel onderhoud nodig. De mate van tevredenheid met de woonomgeving/buurt is eveneens vrij groot. Er zijn geen minpunten aan te merken, enkel pluspunten. Hierbij valt vooral op dat de inwoners zeer tevreden zijn over de buurtbewoners en de sociale veiligheid op straat. De verhuiscapaciteit van de inwoners van Berkel-Enschot ligt iets beneden het gemiddelde. De voornaamste reden om te verhuizen is vanwege de hoge leeftijd waardoor zorg gewenst is. Wel zouden de meeste verhuiscapaciteits inwoners van Berkel-Enschot in het eigen woningmarktgebied willen blijven wonen, namelijk 92%. Er zijn bovendien ook veel verhuiscapaciteits huishoudens in Tilburg die in Berkel-Enschot willen wonen.

## **2.6.2 Medische voorzieningen**

Het aanbod op het gebied van gezondheidszorg in Berkel-Enschot is groot. Er zijn drie huisartsen in het noorden van het dorp en een huisartsenpraktijk in het zuiden gevestigd. Verder is er centraal in het dorp een apotheek gelegen en zijn er drie tandartsen. Ook op het gebied van fysiotherapie en zwangerschappen zijn er voorzieningen aanwezig.

In Berkel-Enschot ligt het zorgcentrum Torentjeshoef, dat gevestigd is aan de Oranjesingel. Dit is een huisvesting voor ouderen die zorgbehoefte hebben. In dit centrum is ook een verloskundigenpraktijk aanwezig, zodat er een ontmoeting is tussen jong en oud.



### 2.6.3 Religieuze instanties

Er zijn twee kerken te vinden in Berkel-Enschot, de Sint Caeciliakerk in de oude kern Enschoot en de Sint Willibrorduskerk in de oude kern Berkel. Beide kerken zijn Rooms-katholiek. Verder ligt aan de Raadhuisstraat het Trappistinnenklooster Abdij Koningsoord.

### 2.6.4 Sport

Er zijn genoeg mogelijkheden om te sporten en te recreëren in Berkel-Enschot. Op drie locaties zijn sportparken aanwezig. Deze zijn gelegen aan de Generaal Eisenhowerweg, de Berkelseweg en de Rauwbrakenweg. Voornamelijk sportclubs maken gebruik van deze sportvelden. Verder zijn er nog verschillende sportscholen en gymnastiekzalen in het dorp aanwezig en is er ook een manege.

### 2.6.5 Onderwijsvoorzieningen

Berkel-Enschot heeft verspreid over het dorp drie basisscholen. Berkeloo aan de Hazelaarlaan, Jenaplanschool Rennevoirt aan de Antony van Dijklaan en St. Caecilia aan de Klapproosstraat. Ook is er binnen het dorp voortgezet onderwijs aanwezig, namelijk 2College Ruiven gelegen aan het Vlierakkerhof. Op deze school kan VMBO-t en HAVO/VWO tot en met het derde leerjaar gevolgd worden. Hierdoor zullen jongeren met HAVO/VWO niveau genoodzaakt zijn hun voortgezet onderwijs buiten het dorp te gaan volgen.

### 2.6.6 Detailhandel en horeca

De meeste detailhandel en horeca binnen Berkel-Enschot is geconcentreerd in het winkelcentrum Eikenbosch. Het aanbod bestaat voornamelijk uit winkels voor levensmiddelen. Ook zijn hier winkels te vinden op het gebied van kleding. Detailhandel is ook gevestigd aan de oude linten de Kerkstraat en de Sint Willibrordstraat. Hier zijn zowel bakkers en groentewinkels te vinden als fietswinkels en doe het zelf zaken. Berkel-Enschot heeft een groot aanbod van detailhandel. Horeca is verder nog te vinden aan de Kerkstraat, 't Zwaantje en de Burgemeester Brenderstraat.

## 2.6.7 Bedrijfsdoeleinden

In Berkel-Enschot is een enkel bedrijventerrein te vinden. Dit bedrijventerrein, Rhijkant, is ten opzichte van het dorp vrij klein. Het is gelegen in het noorden van het dorp en hier zijn voornamelijk kleinschalige bedrijven te vinden in lichte milieucategorieën.

## 2.7 Bouwperioden en stedenbouwkundige concepten

De eerste woonwijk is in de jaren '50 ontwikkeld. Aan deze ontwikkeling lagen de principes van de tuinstad ten grondslag. Eind jaren 60 en in de jaren 70 heeft de ontwikkeling van de bebouwing zich stevig voortgezet, respectievelijk gebaseerd op het concept van stempelstedenbouw en de erfbebouwing. Vanaf de jaren 80 tot nu heeft Berkel-Enschot nog kleine uitbreidingen gekend.

### 2.7.1 De tuinstad

Het stedenbouwkundig concept 'de tuinstad' is eind 19de eeuw in Engeland ontwikkeld. Grondlegger van dit concept is Ebenezer Howard. Hij beschreef in 1898 in zijn boek 'Tomorrow: a Peaceful Path of Real Reform', en in 1902 in de herziene versie 'Garden Cities of Tomorrow', voor het eerst de tuinstadgedachte. Aanleiding voor de ontwikkeling van de tuinstadgedachte was de afkeer van Howard tegen grote steden. Hij vond dat de mensen daar opeengepakt leefden op een ongezonde manier.

De relatie met de tuinstadgedachte kwam in Berkel-Enschot vooral naar voren doordat voornamelijk laagbouw gerealiseerd werd op ruime kavels. In 'Villapark Torenhoeckstraat', gerealiseerd in de jaren 50, is dit stedenbouwkundig concept duidelijk herkenbaar doordat hier uitsluitend vrijstaande woningen op ruime kavels gerealiseerd zijn en het stratenpatroon bestaat uit gebogen wegen. Ook heeft deze wijk een groen karakter, wat mede komt door de grote tuinen rondom de woningen.

### 2.7.2 Stempelstedenbouw

Het concept van de stempelstedenbouw is in de jaren '50 tot begin jaren '70 veel toegepast. Noodzaak voor het ontstaan van de stempelstedenbouw was de grote woningnood na de Tweede Wereldoorlog, aangezien de woningbouwproductie zo goed als stil had gelegen, en het snel groeiende bevolkingsaantal. Daarom was het noodzakelijk om snel en goedkoop te bouwen. Om dit te bereiken werd schaalvergroting toegepast en standaardisatie van zowel de woningtypen als de stedenbouwkundige opzet van de woonwijken, de stempelstedenbouw.

De relatie met de stempelstedenbouw komt in Berkel-Enschot vooral naar voren in het gebied 'Vlierakkers' en 'Bosscheweg'. Bij de 'Bosscheweg' is een basisstempel gespiegeld, waardoor er twee woonblokken zijn ontstaan. Verder is de verkaveling recht, eenvoudig en geordend.

### 2.7.3 Stroming jaren '70

In het begin van de jaren '70 kwam er steeds meer kritiek op de nieuwbouwwijken uit de jaren '60. De kritiek had met name betrekking op de hoogbouw, vooral in de steden, de eenvormigheid en monotonie van de wijken. Als reactie op deze eentonige wijken ontstonden er in de jaren '70 wijken met grote verscheidenheid. Zowel qua nieuwe woningtypen, vormen en materiaalgebruik. Een kenmerk met betrekking tot de vormgeving van de bebouwing was de hoek van circa 130 graden, die ontstond door aftopping van het puntdak, welke in deze periode steeds vaker voorkwam (Borst, 1994)).

Als reactie op de rechtlijnige stedenbouw van de jaren '60 werd eind jaren '70 de verkaveling grilliger die er willekeurig en toevallig uit moest zien. Verder werd het autoverkeer in de wijk beperkt. De wijk werd ontsloten door een wijkontsluitingsweg, vanwaar insteekwegen leidden naar hofjes met parkeerplaatsen. In deze periode ontstond dan ook het woonerf. Het woonerf kan omschreven worden als een knusse woonstraat waaraan huizen liggen met een niet-strakke vormgeving en waar het autoverkeer wordt geluwd door de afwezigheid van rijbanen voor

autoverkeer (Doevendans, 1993). Bij deze stroming van de jaren '70 staat de erfbebouwing centraal, die in Berkel-Enschot te vinden is in het gebied 'Berkelseweg zuid'.

### 2.7.4 Stroming jaren '80 tot heden

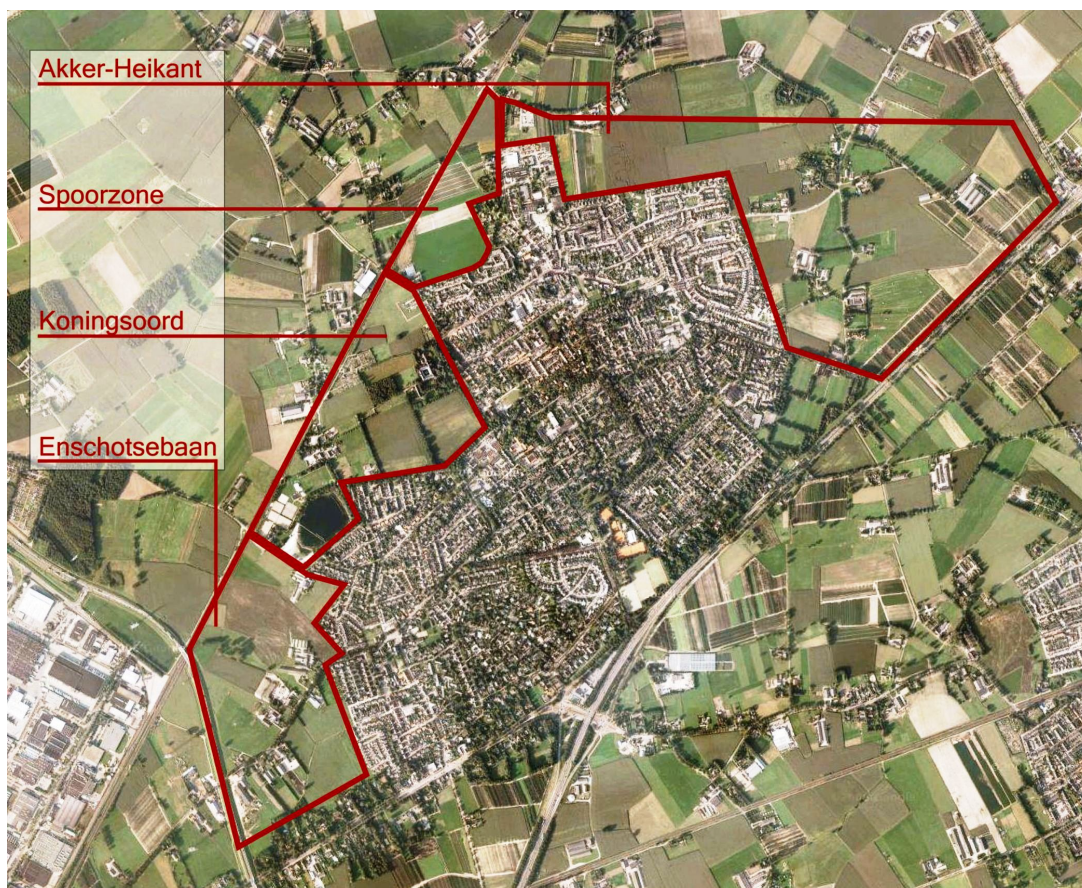
In een reactie op de monotonie van de wijken uit de jaren '60 is in de wijken van de jaren '70 een grote verscheidenheid aangebracht. In de jaren '80 is er binnen de wijken gezocht naar een betere verhouding tussen eenheid en verscheidenheid. Er werd meer aandacht besteed aan de architectuur en de nieuwbouwwijken bieden meer mogelijkheden voor bijzondere vormen en een eigen stijl van de buurt (IISG, 2006). Wel wordt de vormgeving van nieuwe wijken strakker en overzichtelijker. Ook wordt er in hogere dichtheden gebouwd en worden de huizen op kleinere kavels gesitueerd. In de meeste nieuwbouwprojecten worden zowel huur- als koopwoningen gepland, om een goede sociale samenstelling te krijgen.

In Berkel-Enschot is deze stroming vooral te herkennen in het noorden van het dorp, de 'Berkelse Akkers'. Er is hier een diversiteit van woningtypen, architectuur en huur/koopwoningen terug te vinden.

## 2.8 Ruimtelijke ontwikkeling

Voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van Berkel-Enschot is het plan Overhoeken ontwikkeld. Dit plan behelst de uitbreiding van Berkel-Enschot met ongeveer 2000 woningen.

Het plan Overhoeken bestaat uit vier deelgebieden: Koningsoord, Enschootsebaan, Akker-Heikant en Spoorzone. Deze gebieden zullen gefaseerd uitgevoerd worden, te beginnen met Koningsoord en Enschootsebaan (Tilburg, 2006).



*De Overhoeken*

Hierna wordt per deelgebied beschreven wat het beoogde doel is. Dit is gebaseerd op het 'Stedenbouwkundig Plan Overhoeken Berkel-Enschot' opgesteld door de gemeente Tilburg in

samenwerking met Stegenga Werkplaats voor Stedenbouw uit Tilburg.

### **2.8.1 Koningsoord**

Dit gebied ligt tussen de spoorlijn Tilburg - Den Bosch en de bebouwde kom van Berkel-Enschot. De kern van het plan voor dit deelgebied is het realiseren van een nieuw centrum, waar dan ook het nieuwe dorpscentrum van Berkel-Enschot gerealiseerd wordt. Het bestaande winkelcentrum Eikenbosch zal verdwijnen en wordt vervangen door een nieuw winkelcentrum gelegen in het deelgebied Koningsoord. De woningen die in dit gebied gerealiseerd worden, zullen een dorps sfeer hebben. In totaal is er in dit gebied ruimte voor ongeveer 320 woningen, in alle woningcategorieën (de Architecten Cie., 2005). Verder komt er in dit gebied een nieuwe begraafplaats en maatschappelijke functies zoals een gezondheidscentrum.

Bijzonder aan deze overhoek is dat de abdij Koningsoord het middelpunt wordt van het gebied.

### **2.8.2 Enschootsebaan**

Dit gebied wordt omsloten door de Noordoost-tangent, de spoorlijn Tilburg - Den Bosch en de bebouwde kom van Berkel-Enschot. Er zullen twee woonbuurten ontwikkeld worden die qua woonmilieu van elkaar verschillen. Wel zullen er in beide woonbuurten uitsluitend grondgebonden woningen komen. De buurt in het zuidelijke gedeelte van dit deelgebied is grotendeels bedoeld voor de bouw van vrijstaande woningen op ruime kavels. De andere buurt is bestemd voor rijwoningen en halfvrijstaande of geschakelde woningen. In totaal biedt dit gebied ruimte aan ongeveer 350 woningen in de verhouding 40% middeldure koop en 60% dure koop.

Door dit gebied loopt de Enschootsebaan, de drager van het gebied, waarlangs woonwerk kavels gesitueerd zijn. In het plan zullen er langs deze weg meer woonwerk kavels gerealiseerd worden en aan het spoor een bedrijventerrein. Dit bedrijventerrein doet dan mede dienst als geluidsscherm voor de nabijgelegen woonbuurt. Het woon- en werkgebied zullen van elkaar gescheiden worden door een groenzone.

### **2.8.3 Akker-Heikant**

Dit gebied ligt aan de noordzijde van Berkel-Enschot en wordt omsloten door de spoorlijn Tilburg - Den Bosch en de N65. In oostelijke richting vormt Kreitmolenstraat en Hoolstraat de grens van Overhoek Akker-Heikant. De bestaande linten, Hoolstraat en Heikant, worden benut voor de ontwikkeling van het woonmilieu in deze overhoek waardoor deze linten versterkt worden. Het woonmilieu bestaat uit grondgebonden woningbouw in lage dichtheden. Het woningbouwprogramma behelst de realisatie van 940 woningen in alle woningcategorieën, waarbij de nadruk ligt op dure koopwoningen. Verder wordt er binnen dit gebied ruimte gereserveerd voor zorg, onderwijs en sport.

### **2.8.4 Spoorzone**

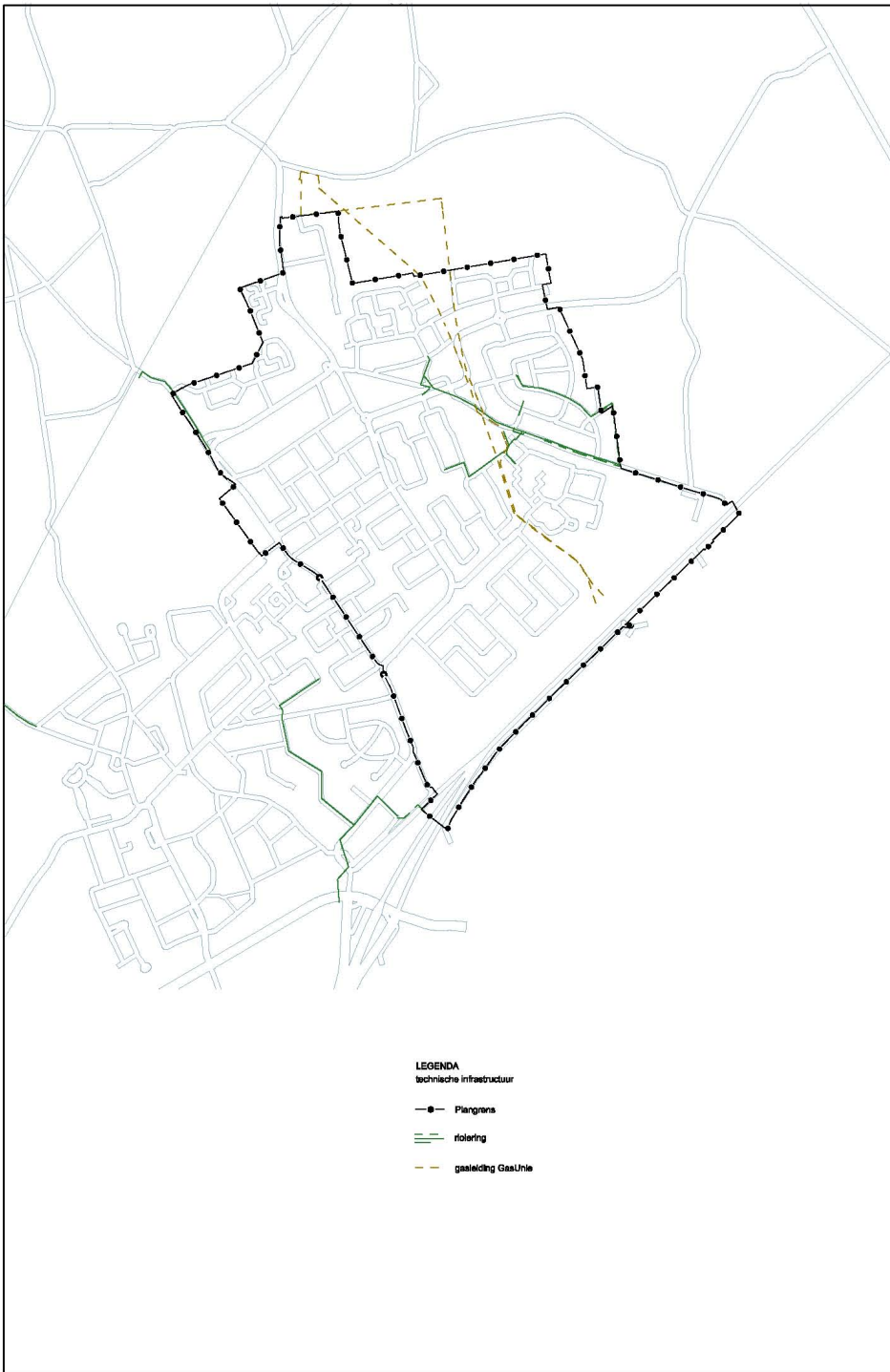
Dit gebied ligt verscholen achter de dorpsrand van Berkel-Enschot in het platteland. Aan de westkant wordt dit gebied begrensd door de spoorlijn Tilburg - Den Bosch. In dit gebied zullen voornamelijk patiowoningen gerealiseerd worden, welke qua kavelgrootte variëren. Hierdoor ontstaat er een differentiatie in doelgroepen en prijsklassen. Door deze variërende kavelgrootte kunnen hier tussen de 270 en 360 woningen gebouwd worden die evenwichtig verdeeld zijn over de wooncategorieën goedkope huur, dure huur, goedkope koop, middeldure koop en dure koop.

## **2.9 Leefbaarheid**

De leefbaarheidsmonitor noteert voor de gemeente Tilburg waarderingscijfers voor wijken op het gebied van onder andere de kwaliteit van wonen, veiligheid en voorzieningen. De meest recente cijfers dateren van 2004. De waardering voor Berkel is hoger dan gemiddeld in de gemeente. De totale waardering komt voor Berkel op een 7,7, terwijl gemiddeld in Tilburg een 7,1 werd gegeven.

## **2.10 Technische infrastructuur**

In het plangebied is sprake van enkele belangrijke technische infrastructurele voorzieningen, welke mogelijk gevolgen hebben voor ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving. Hieronder zal op deze categorie nader worden ingegaan. De tracés van hoofdtransportleidingen/- kabels zijn alleen op de plankaart aangegeven voor zover deze betrekking hebben op bestemmingen waarop een bouwtitel rust. Binnen de bestemmingen V-V, V-H, V-H+ en V-N zijn in principe geen tracés van hoofdtransportleidingen/- kabels aangegeven, mede gelet op het openbaar karakter (eigendom) van het gebied en de hoeveelheid kabels/leidingen binnen deze bestemmingen. Eventuele tracés van hoofdtransportleidingen/-kabels die in het kader van externe veiligheid van belang zijn, worden wel op de plankaart aangegeven. Op het bijbehorende kaartje zijn de in het plangebied aanwezige kabels en leidingen illustratief weergegeven.





## 3 Gemeentelijk beleid

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

### 3.1 Ruimtelijke Structuurvisie 2020

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

De speerpunten van de Ruimtelijke Structuurvisie zijn de volgende:

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

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

### 3.2 Volkshuisvestingsbeleid

#### 3.2.1 WoonVisie

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

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

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

Om meer aansluiting te vinden bij de huidige en toekomstige woonbehoeften is de stad in de WoonVisie ingedeeld in woonmilieus: Centrum-stedelijk, Stedelijk-buiten-centrum, Groen-stedelijk, (Centrum)-dorps en Landelijk. Daarbij wordt per gebied aangegeven in welke richting het zich moet ontwikkelen om aan het gewenste woonmilieu te voldoen. Bij (woningbouw)ontwikkelingen in een bepaald gebied dient nadrukkelijk rekening te worden gehouden met deze woonmilieuopgave. De eerder genoemde 'stad in balans' dient vorm te krijgen binnen de woonmilieus.

### 3.2.2 Nota Wonen

Door het regelmatig monitoren van alle bouwinitiatieven blijkt dat er in Tilburg veel plannen zijn voor het realiseren van appartementen in de middeldure en dure (koop)sector. Het aantal initiatieven is dusdanig groot dat daadwerkelijke ontwikkeling onwaarschijnlijk lijkt. Deze ontwikkeling vormt een bedreiging voor de Tilburgse woningmarkt. In de eerste plaats omdat er veel vertragingen optreden in de woningbouwproductie als geheel. Ten tweede omdat dit belemmerend werkt op gewenste en haalbare woningbouwinitiatieven in de herstructurering, bij herontwikkeling van pleinen en transformatie- en inbreidingslocaties als Piushaven en op middellange termijn Stationszone. De gemeente heeft daarom besloten nadrukkelijker sturing te geven aan de nieuwbouw van middeldure en dure koop appartementen in Tilburg door bouwplannen te prioriteren. Prioritering zal plaatsvinden aan de hand van het in 2006 door de raad vastgestelde toetsingskader bestaande uit de volgende vier criteria:

- Woonmilieutyping: ligt het planinitiatief in een gebied met een woonmilieu waar veel/voldoende vraag naar is (vraag-aanbod naar woonomgeving);
- Ruimtelijk-Stedenbouwkundig: past het planinitiatief in een gebied onder andere in de nog op te stellen kaders van de in voorbereiding zijnde lintenaanpak en de Nota Hoogbouw;
- Consumentgerichtheid: richt het initiatief zich op een uniek product dat niet concurrerend is met andere appartementen(plannen), bijvoorbeeld bijzonder woonconcept en/of bedoeld voor een specifieke doelgroep. (woon-zorg, (kwaliteit voor de) doelgroepen, woonconcepten e.d.);
- Maatschappelijke prioriteiten in het kader van integrale gebiedsontwikkeling: is het planinitiatief onderdeel van een voor de gemeente prioritaire gebiedsontwikkeling (herstructurering bestaande woongebieden of woonzorgomgevingen).

Toepassing van deze criteria betekent derhalve dat plannen, naarmate ze op meer criteria scoren, een hogere prioriteit hebben, en derhalve op gemeentelijke medewerking kunnen rekenen. Plannen die niet op de criteria scoren en niet hard zijn, zullen niet vanzelfsprekend op gemeentelijke medewerking kunnen rekenen. Hierover zal de discussie moeten plaatsvinden over aanpassing naar grondgebonden types, wijziging in doelgroep/concept, fasering in tijd of anderszins.

### 3.2.3 Kwalitatief Woningbehoefteonderzoek

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

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

### **3.2.4 Wonen en zorg**

De huisvesting van zorgbehoevenden (ouderen en gehandicapten) is een belangrijk aandachtspunt van het Tilburgse woonbeleid. Doelstelling hierbij is dat deze groep zoveel mogelijk wordt gemengd met de overige bevolking. Streven hierbij is wel dat er voldoende zorg, welzijn en diensten in de nabijheid zijn, danwel gerealiseerd worden. Hiertoe is het principe van woonzorgservicezones ontwikkeld, waarbij het geheel van woon-, zorg- en dienstverleningsfuncties in een bepaald gebied optimaal op elkaar worden afgestemd. Bij nieuwe uitleglocaties dient invulling aan dit principe te worden gegeven. Ten aanzien van woningbouwontwikkeling in bestaand stedelijk gebied geldt dat er gestreefd moet worden naar het creëren danwel versterken van woonzorgservicezones.

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

### **3.2.5 Politiekeurmerk "Veilig Wonen"**

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

## **3.3 Economisch beleid**

### **3.3.1 Hoofdpijnen economische beleid Tilburg 2001-2010**

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

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

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

### **3.3.2 Ruimte voor bedrijven**

In 1998 heeft de gemeenteraad de kadernota Ruimte voor Bedrijven vastgesteld. Het doel van de nota is het oplossen van de knelpunten op korte termijn en het reserveren van voldoende ruimte op langere termijn om in de vraag naar bedrijventerreinen te kunnen voorzien. Gezien de lange productietijd van bedrijventerreinen wordt als planhorizon het jaar 2015 aangehouden.

In de nota is de behoefte aan bedrijventerreinen in kaart gebracht. De behoefte is sterk afhankelijk van de conjunctuur en alleen globaal te ramen. Kwantitatief wordt de behoefte tot 2015 geraamd op 519 hectare. Kwalitatief wordt daarbij onderscheid gemaakt in twee typen terreinen:

- I. Grootschalige gemengde terreinen (voor milieuhinderlijke bedrijven en bedrijven die verkeer aantrekken): totaal 252 ha;
- II. Kleinschalige gemengde terreinen (voor het midden- en kleinbedrijf en voor kantoorachtige

bedrijven): totaal 267 ha.

Binnen beide typen worden twee subtypen onderscheiden; standaardterreinen en hoogwaardige terreinen.

De feitelijke ontwikkelingen ten aanzien van de vraag naar en het aanbod van nieuwe bedrijventerreinen worden sindsdien gevolgd door middel van voortgangsrapportages. Na vaststelling van de kadernota Ruimte voor Bedrijven heeft zich een aantal belangrijke ontwikkelingen voorgedaan die de vraag naar, het aanbod van, de uitgifte en de beschikbaarheid van nieuwe bedrijventerreinen in de tijd hebben beïnvloed. Op basis van de in de voortgangsrapportages gesignaleerde ontwikkelingen wordt het ontwikkelingsprogramma voor nieuwe bedrijventerreinen periodiek geactualiseerd, zowel kwantitatief als kwalitatief.

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

- III. Grootschalig gemengd (kavelgrootte 2 ha): voor milieuhinderlijke bedrijven (t/m hindercategorie 5) en voor bedrijven die veel verkeer aantrekken, zoals grote verladings, transport en distributie.
- IV. Kleinschalig gemengd (kavelgrootte 2 ha): voor industrie (t/m hindercategorie 4), ambacht, bouw, reparatie, groothandel, perifere detailhandel en kantoorachtige bedrijven.
- V. Lokaal gemengd (kavelgrootte 5.000 m<sup>2</sup>): voor bedrijvigheid met een lokale afzet- of arbeidsmarkt, zoals installatie- of reparatiebedrijven. Op deze bedrijventerreinen behoort werken aan huis ook tot de mogelijkheden.

Het segment lokaal gemengd is te zien als verbijzondering van het segment kleinschalig gemengd en is te vinden in de dorpen en in woonwerkgebieden in het stedelijke gebied. Deze segmentering is als uitgangspunt genomen in de Ruimtelijke Structuurvisie Tilburg 2020.

### **3.3.3 Verspreide bedrijvigheid**

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

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

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

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

- a. de aard van het bedrijf, en daarmee samenhangend de te verwachten hinder voor de omgeving;
- b. het gewenste woonmilieu ter plaatse;
- c. ruimte obv het bestemmingsplan.

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

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

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

#### ***Vitaal bij elkaar, basiskaart functiemenging wonen en verspreide bedrijvigheid***

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

### **3.3.4 Binnenwijkse bedrijventerreinen**

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

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

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

### **3.3.5 Ruimte voor Detailhandel**

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

In deze verzorgingsstructuur wordt een drieslagmodel gehanteerd. Dit model legt een relatie tussen het koopgedrag van consumenten en de in het winkelgebied aanwezige soorten winkels en branches. Het drieslagmodel onderscheidt drie typen winkelgebieden:

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

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

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

#### ***Perifere detailhandel***

Voor de centra voor doelgerichte aankopen zal de bestemming perifere detailhandel gelden. In deze centra zijn uitsluitend detailhandelsactiviteiten toegestaan die vallen onder de hoofdbranches: sport/spel, plant/dier, bruin & witgoed, fiets- en auto-accessoires, doe-het-zelf, wonen, auto/boot/caravan. Daarnaast mogen de winkels in deze centra producten verkopen uit andere hoofdbranches, mits ze verwant zijn aan de hoofdactiviteit van de betreffende winkel. Winkels in de centra dienen een minimale omvang te hebben van 750 m<sup>2</sup> v.v.o. winkelruimte. Daarvan mag met een beperkt aantal kleinere winkels afgeweken worden als dat voor de completering van een themacentrum nodig is. In bijzondere gevallen kan de gemeente aanvullende branchevoorschriften stellen, bijvoorbeeld waar het gaat om een zeer bijzonder concept als een groen tuincentrum of om beperkte detailhandelactiviteiten binnen een sportinstelling.

#### ***Verspreide winkels***

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

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

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

### **3.3.6 Ruimte voor kantoren**

In 1998 heeft de gemeenteraad de nota Ruimte voor Kantoren tot 2015 vastgesteld. Deze nota bevat het gemeentelijk kantorenbeleid voor de periode tot 2015. Ontwikkeling van de stationszone als hoogwaardige kantorenboulevard heeft hierin de hoogste prioriteit. Verder wordt gesteld dat buiten de stationszone de gemeente zeer selectief is met het ontwikkelen van ruimte voor kantoren.

In de nota is vastgelegd dat het kantorenbeleid in 2001 geëvalueerd en zo nodig bijgesteld zou moeten worden. Dit is gedaan in de nota Ruimte voor Kantoren 2001. Uit de evaluatie is gebleken dat het tot dan toe gevoerde kantorenbeleid slechts gedeeltelijk effect heeft gehad. Conclusie is dat een bijstelling van het beleid noodzakelijk is. Belangrijke aandachtspunten hierbij zijn:

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

De nota Ruimte voor Kantoren 2001 bevat naast het bijgestelde beleid ook het bijgestelde programma voor de periode 2001 - 2015. Doel van het kantorenbeleid is een zodanige differentiatie van het aanbod dat er voldoende ruimte is voor de in het economisch beleid beoogde versterking van de zakelijke dienstverlening. Als uitgangspunt wordt gehanteerd: een zodanige kwalitatieve

differentiatie van het aanbod van kantoorruimte, dat er voldoende vestigingsmogelijkheden zijn om de groei van de zakelijke dienstverlening te accommoderen. Daartoe is een programma geformuleerd voor de ontwikkeling van ruim 300.000 m<sup>2</sup> b.v.o. kantoorruimte tot 2015 (120.000 m<sup>2</sup> b.v.o. in de Stationszone en 180.000 m<sup>2</sup> b.v.o. kantoorruimte langs de uitvalswegen).

#### ***Kantoren langs uitvalswegen***

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

- III. kleine en middelgrote eigenaargebruikers die veel waarde hechten aan een eigen kantoorpand in een representatieve omgeving;
- IV. kantoorgebruikers in de auto-afhankelijke zakelijke dienstverlening die veel waarde hechten aan een goed per auto bereikbaar kantoorpand en voldoende parkeerruimte.

In het programma voor te ontwikkelen locaties aan de uitvalswegen is een accent gelegd op de A58-zone en met name op een aantal locaties rond de twee entrees van de stad: Kempenbaan-West/Koningshoeven (oostentree) en Laarveld-West en Surfplas/Bakertand/Katsbogten (westentree). NB: aan de mogelijkheden voor kantoorontwikkeling op Surfplas (nu: Tradepark 58) en Bakertand is door GS goedkeuring onthouden.

Naast de A58-zone zijn er mogelijkheden voor kantoorontwikkeling bij Station Reeshof, op locatie Sportweg en op een aantal binnenstedelijke herstructureringslocaties. Zolang er geen aanbod buiten de stationszone op de markt is voor kleinschalige eigenaargebruikers blijft de gemeente medewerking verlenen aan de vestiging van kleine kantoren langs de ringbanen en uitvalswegen.

Na vaststelling van de nota Ruimte voor Kantoren 2001 zijn de ontwikkelingen op de kantorenmarkt in beeld gebracht door middel van voortgangsrapportages. Sindsdien heeft zich een aantal belangrijke ontwikkelingen voorgedaan die de vraag naar en het aanbod van nieuwe kantoren en kantoorlocaties hebben beïnvloed. Op basis van de in de voortgangsrapportages gesignaleerde ontwikkelingen wordt het ontwikkelingsprogramma voor nieuwe kantoorlocaties periodiek geactualiseerd, zowel kwantitatief als kwalitatief.

In december 2003 is het Tilburgs Verkeers- en Vervoersplan door de raad vastgesteld. Het TVVP bevat een bijlage met parkeernormen o.a. voor kantoren. De gehanteerde norm is afhankelijk van functie en locatie van een voorziening (zie paragraaf TVVP).

### **3.3.7 Nota Grote Panden**

In de nota Grote Panden (1994) staat het beleid verwoord ten aanzien van grote woonpanden woonruimte-onttrekking en uitbreiding ten behoeve van kantoorachtige activiteiten.

### **3.3.8 Horeca**

Doelstellingen van de Horecanota "over smaak valt best te twisten" (2006) zijn:

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

In de horecanota is het beleid voor (nieuwvestiging van) horecabedrijven, buiten het zogenaamde horecaconcentratiegebied, sterk aan banden gelegd. De nota onderscheidt drie - in zwaarte oplopende - categorieën horeca. Tot de categorie "horeca 1" worden cafe's, restaurants,

koffieshops, lunchrooms, brasseriën, cafetaria's, snackbars etc. met een maximum vloeroppervlak van 150 m<sup>2</sup> gerekend. Ook de horeca die een in pandig onderdeel uitmaakt van winkels of binnen hetzelfde sluitingsregime van de detailhandel valt, behoort tot deze categorie.

Tot "horeca 2" worden dezelfde horecagelegenheden gerekend, maar dan met een netto vloeroppervlakte van tussen de 150 en 500 m. In de categorie "horeca 3" vallen bar-dancings, discotheken, (nacht)bars, hotels en erotisch gerichte horeca. Ook de onder categorie 1 en 2 genoemde gelegenheden die een groter netto vloeroppervlak hebben dan 500 m<sup>2</sup> worden tot deze categorie gerekend.

Het horecabeleid verschilt per gebiedstype. Kort gezegd komt het er op neer dat alleen in het aangewezen horecaconcentratiegebied de horeca zich nog in alle categorieën kan ontwikkelen en uitbreiden. Voor overige gebieden geldt het profiel consolideren of beperkt ontwikkelen.

#### ***Winkelcentra***

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

#### ***Lijnstructuur horeca***

Aan de "lijnstructuur horeca" die geldt voor dit gebied wordt zowel horeca 1 als 2 toegestaan. Deze structuur wordt weergegeven in bijlage 5 Plankaart B. Lijnstructuur horeca. Ook hier geldt voor cafe's de beperking dat er zich binnen 250 m géén ander café mag bevinden. Voor horecagelegenheden die zijn gericht op het verstrekken van (on)volledige maaltijden geldt dat zich binnen een straal van 250 m niet meer dan twee van soortgelijke vestigingen mogen bevinden.

#### ***Woonbuurten***

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

#### ***Overige gebieden***

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.4 Verkeer- en vervoersbeleid**

#### **3.4.1 Tilburgs Verkeers- en Vervoersplan (Mobiliteit in Balans)**

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

1. de gemeente verwacht een toename van de mobiliteit en accepteert een groei van verkeer. Echter, de groei mag zich niet overal in dezelfde mate voordoen: groei van het autoverkeer wordt alleen geacommodeerd op het hoofdnet, waar de verkeersfunctie voorop staat. In de tussenliggende verblijfsgebieden is wonen, werken en winkelen het belangrijkste en moet het verkeer zich daaraan aanpassen. Het gebruik van fiets en openbaar vervoer wordt blijvend gestimuleerd. Tevens dient er meer samenhang te komen tussen de verschillende vervoerswijzen.
2. alle vervoerwijzen moeten een rol kunnen spelen om de groei van de mobiliteit op te vangen. In de stad moeten openbaar vervoer en fiets een belangrijke rol spelen. Deze rol spelen zij ook als schakel in een vervoersketen. Voorwaarde voor succesvol ketenvervoer is een goede samenhang tussen deze vervoerwijzen. De gemeente heeft voor de verschillende vervoerwijzen hoofdnetten vastgesteld, waar een verdere groei van verkeer kan worden opgevangen (hoofdnet auto, hoofdnet openbaar vervoer, hoofdnet fiets, hoofdnet goederenvervoer). Op deze hoofdnetten wordt een goede doorstroming bevorderd. Tevens stelt de gemeente een basisprioriteit vast voor situaties waar de hoofdnetten elkaar kruisen. Voor deze hoofdnetten blijven duidelijke kaders gelden vanuit leefbaarheid en veiligheid.

#### ***Goederenvervoer***

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

#### ***Mobiliteitsmanagement***

Om de automobiliteit te beperken probeert de gemeente Tilburg de vraag te beïnvloeden. Hierbij moet gedacht worden aan het verbeteren van het openbaar vervoer en fietsvoorzieningen en het vergroten van overstapmogelijkheden tussen vervoerwijzen. Daarnaast wordt aan vraagbeïnvloeding gedaan door het autoverkeer te reguleren via het doorrekenen van kosten of het opleggen van restricties (bijv. parkeerbeleid). Naast de inzet van de gemeente kunnen vooral bedrijven het nodige doen om de vervoerwijzekeuze voor hun medewerkers en/of bezoekers te beïnvloeden. Dit begint al bij de locatiekeuze van een bedrijf.

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

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

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

- IV. de mobiliteit zal de komende jaren groeien en Tilburg accepteert een groei van het verkeer. De geformuleerde visie op bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid stelt wel een duidelijk duurzaam kader aan de verdere groei van het verkeer. De groei wordt geacommodeerd op de zogenaamde hoofdnetten waar de verkeersfunctie voorop staat. In de tussenliggende verblijfsgebieden zijn de activiteiten als wonen, werken, winkelen, school en recreatie het belangrijkste en moet het verkeer zich hieraan aanpassen.
- V. De mobiliteitsgroei moet met behulp van alle vervoerswijzen worden opgevangen, dus niet alleen met de auto, maar ook met de fiets en het openbaar vervoer. Laatstgenoemde vervoerswijzen worden daartoe blijvend gestimuleerd.
- VI. Bij de vormgeving van het hoofdnet autoverkeer is het principe 'van binnen naar buiten' leidend. Daarbij worden in de stad drie verkeersringen onderscheiden: de Cityring om de binnenstad, de ringbanen en tangenten/rijkswegen. Verkeer wat niet thuishoort op (delen van) een ring wordt gestuurd naar een ring van hogere orde.
- VII. Voor de ringbanen wordt een studie naar een aangepaste regelstrategie (herwaardering) uitgevoerd. Deze studie naar een betere benutting moet leiden tot uitvoering van maatregelen die de doorstroming op de ringbanen en invalswegen verbetert. Dynamisch verkeersmanagement is een mogelijk in te zetten instrument.
- VIII. Bij vestiging van nieuwe functies en intensivering van bestaande functies worden de nieuwe bijgestelde parkeernormen gehanteerd zoals omschreven in de notitie Parkeernormen Tilburg 2003.
- IX. Het vergunningparkeren wordt uitgebreid naar gebieden in de Oude stad en rond wijkwinkelcentra waar de parkeerdruk hoog is en als gevolg daarvan een draagvlak bestaat voor invoering van parkeervergunningen. Bewoners betalen een beperkt bedrag voor een vergunning.

### **3.4.2 Tilburgs Openbaar Vervoerplan**

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

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

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

### 3.4.3 Fietsplan Tilburg

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

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

- IV. het voltooien van het Sternet voor 2020;
- V. doelgroepenbenadering (schoolgaande jeugd, allochtonen, winkelend publiek);
- VI. communicatie;
- VII. het ontwikkelen van een fietstransferium.

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

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

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

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

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

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

## 3.5 Water- en milieubeleid

### 3.5.1 Waterplan en Waterstructuurplan

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

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

De principes van duurzaam waterbeheer zijn nog steeds actueel, wel hebben de laatste jaren er

op landelijk (Nationaal Bestuursakkoord Water) en Europees niveau (Kaderrichtlijn Water) veel ontwikkelingen plaatsgevonden op dit beleidsveld. Afsproken is om in 2015 het watersysteem op orde te hebben en vervolgens op orde te houden richting 2050 om wateroverlast zoveel mogelijk te voorkomen. Tevens dient in 2015 de goede chemische en ecologische toestand van het watersysteem te zijn bereikt. Het Tilburgse waterbeleid zal hiertoe worden geactualiseerd.

### **3.5.2 Bodembeleid gemeente Tilburg: in goede aarde**

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

Het eerste deel gaat in op de Tilburgse bodemproblematiek: hoe is de bodemverontreiniging ontstaan, en welke soorten verontreinigingen worden aangetroffen, om hoeveel verontreinigde plekken gaat het en waarom moet er gesaneerd worden. De aanpak van bestaande verontreiniging richt zich in eerste instantie op de ruimtelijke ambities van de stad. Bodemsanering wordt zoveel mogelijk geïntegreerd in deze projecten opgepakt.

Daarnaast wordt voor de hele stad de bodemkwaliteit in beeld gebracht. Deze bodemkwaliteit wordt vergeleken met de basiskwaliteit om vast te stellen waar nog onderzoek en sanering moet plaatsvinden. Bij het wegwerken van de werkvoorraad stimuleert de gemeente dat anderen dan zichzelf de gevallen van bodemverontreiniging saneren, zoals bedrijven op bedrijventerreinen, projectontwikkelaars en in voorkomende gevallen door publiekprivate samenwerking.

Bij urgente gevallen wacht de gemeente eventuele ontwikkeling van plannen niet af. Waar mensen een gezondheidsrisico lopen of de verontreiniging zich snel verspreidt, dwingt de gemeente verantwoordelijke partijen de sanering ter hand te nemen.

In het tweede deel van de nota staan partijen die bij de bodemproblematiek betrokken zijn centraal. De zorg voor de bodem in algemene zin volgt uit de gemeentewet. Vanuit de Wet Milieubeheer heeft de gemeente de taak om nieuwe bodemverontreiniging te voorkomen. De gemeente is het bevoegd gezag bij de aanpak van bodemsanering vanuit de Wet bodembescherming en is budgethouder in het kader van de Wet stedelijke vernieuwing. Als het bevoegd gezag Wbb heeft de gemeente Tilburg vastgesteld aan welke basiskwaliteit de Tilburgse bodem moet voldoen. De gemeente stimuleert marktwerking bij de uitvoering van bodemsanering en voert waar nodig zelf bodemsanering uit.

De gemeente toetst op grond van de Woningwet de bodemkwaliteit bij de aanvraag van een bouwvergunning. De gemeente onderzoekt in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bodemkwaliteit bij het opstellen van bestemmingsplannen en weegt dit aspect mee bij het vaststellen van bestemmingen. In het kader van de Wet collectieve preventieve volksgezondheid betreft de gemeente de GGD bij bodemonderzoek en sanering. Een nieuw onderwerp is bodemsanering en archeologie. In de komende periode worden deze twee werkvelden op elkaar afgestemd. De gemeentelijke bodemtaken worden op transparante en toetsbare wijze uitgevoerd. Hiervoor wordt het kwaliteitshandboek gehanteerd waarin werkprocessen en richtlijnen zijn vastgelegd.

Verder gaat de gemeente in deze nota in op de verantwoordelijkheid van de gemeente als eigenaar van terreinen en als planontwikkelaar. Ook wordt er stilgestaan bij de uitvoering van bodemsanering. Tevens wordt er informatie gegeven welke van belang is voor bedrijven. Enerzijds wordt de voorschriften en maatregelen in het kader van milieuvergunningverlening om bodemverontreiniging te voorkomen behandeld en anderzijds wordt stilgestaan bij de aanpak van bestaande verontreiniging.

Informatie die van belang is voor initiatiefnemers van bouwwerken en ontwikkelingslocaties worden tevens gegeven. Zo wordt er aangegeven wat de bodemtoets bij een aanvraag bouwvergunning inhoudt en hoe Tilburg met een bijdrage in de marktwerking stimuleert bij bodemsanering.

Als laatste laat de gemeente zien hoe haar bodemtaken en -beleid afgestemd zijn met andere partijen, hoe belanghebbenden bij bodemsanering worden betrokken en hoe over het bodembeleid in het algemeen zal worden gecommuniceerd.

### 3.5.3 Energiebeleidsplan Tilburg: energievoers en energiedaden

Er is bij de opzet van het energiebeleidsplan aangesloten op de landelijke ontwikkelingen. Daarbij is gebruik gemaakt van een uniforme ambitietabel voor gemeenten (de zogenaamde MENUkaart). De tabel kent drie oplopende ambitieniveaus; actief, voorlopend en innovatief. Op basis van de ambitietabel en in overleg met de portefeuillehouder zijn de doelstellingen/ambities voor Tilburg bepaald. Deze zijn vervolgens vertaald in impulsen welke op hun beurt verder zijn uitgewerkt in activiteiten voor acht verschillende thema's.

Alle organisatieonderdelen die een rol vervullen bij de uitvoering van het energiebeleidsplan zijn betrokken geweest bij het bepalen van de doelstellingen/ambities. Deze laten zich samenvatten in het behalen van tenminste het actieve en waar mogelijk het lopende niveau. Dit is vertaald in de volgende kernambities:

1. alle nieuwe gemeentelijke gebouwen worden energiezuinig gebouwd;
2. er is volledig inzicht in het energiegebruik van gemeentelijke gebouwen;
3. heel Tilburg wordt energiezuinig verlicht;
4. energiezuinige woningbouw is de norm;
5. met de markt wordt samengewerkt aan een hogere energieprestatie voor bestaande woningen;
6. stimuleren van energiezuinig ondernemen;
7. duurzame mobiliteit herkenbaar in Tilburg;
8. 10% van het berekende duurzame energiepotentieel is gerealiseerd;
9. internationale contacten op het gebied van gemeentelijk energiebeleid worden uitgebouwd.

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

### 3.5.4 Luchtkwaliteitsplan 2005-2010

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

De problematiek van de luchtkwaliteit in de gemeente Tilburg spitst zich toe op de stoffen fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). NO<sub>2</sub> wordt voornamelijk veroorzaakt door snelrijdend verkeer en leidt met name langs snelwegen en drukke verkeerswegen tot verhoogde NO<sub>2</sub>-concentraties. Daarnaast produceert verkeer in stedelijk gebied veel fijn stof (PM10). Dieselverkeer (vrachtwagens en bussen) zorgen voor de grootste bijdrage. Andere luchtverontreinigende bronnen in Tilburg zijn industrie, scheepvaart en huishoudens (open haarden en allesbranders).

De belangrijkste knelpunten met overschrijding van de grenswaarde van stikstofdioxide en fijn stof zijn gelegen in delen van Oud-Zuid, Oud-Noord en Centrum. De knelpunten komen met name voor langs de drukke wegen zoals Ringbaan West, delen van Ringbaan Oost, Hart van Brabantlaan en Bredaseweg.

Het niet voldoen aan de grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit kan ernstige consequenties hebben voor nieuwe ruimtelijke plannen, verkeersplannen en milieuvergunningen.

Geconcludeerd wordt dat de gemeente Tilburg zonder aanvullende lokaal beleid niet alleen nu maar ook in de toekomst te maken blijft houden met overschrijdingen van de grenswaarden ten aanzien van luchtkwaliteit en met de bijbehorende mogelijke gevolgen voor de gezondheid. De gemeente kan binnen haar eigen beïnvloedingssfeer een significante bijdrage leveren aan het

oplossen van deze knelpunten.

## 3.6 Groenbeleid

### 3.6.1 Groenstructuurplan en Groenstructuurplan Plus

Het Groenstructuurplan (GSP) dateert uit 1992 en geeft een lange termijnvisie op de inrichting en het beheer van de openbare ruimte met speciale aandacht voor groen. Enerzijds gaat het om het scheppen van kwaliteit, anderzijds om het instandhouden van deze kwaliteit door een effectief beheer. In het Groenstructuurplan Plus (GSP+) vastgesteld in 1998, wordt het Groenstructuurplan geëvalueerd en geactualiseerd (voor de periode 1997 - 2013). Gronden die in deze stukken zijn aangemerkt als structureel groen, zijn in het bestemmingsplan als groen bestemd. Gronden die daarnaast een natuur- of ecologische waarde kennen, zijn als zodanig bestemd.

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

1. De natuurkernwaarden in Tilburg worden versterkt door een duurzaam ecologisch raamwerk te realiseren. Dit netwerk bestaat uit:
  - a. Vennen, poelen en moerassen rondom Tilburg
  - b. Bos in het buitengebied
  - c. Beken en beekdalen; Dommel, Ley en Zandley
2. Een samenhangend netwerk van lange lijnen geeft structuur aan de stad. De lange lijnen worden gevormd door:
  - a. Ringbanen
  - b. Wilhelminakanaal
  - c. Beeldbepalende linten in de Oude Stad
  - d. Lanen die stad en landschap verbinden. Het patroon van lange lijnen kan worden geactualiseerd en aangevuld o.a. de genoemde noord-zuidas en oost-weststrip.
3. Hiernaast zijn strategische plekken van belang zoals Frankische driehoeken, parken en pleinen.

Het groen in de stad dient aan verschillende eisen te voldoen. Het groen moet bruikbaar en herkenbaar zijn en dient een bepaalde mate van representativiteit hebben, de inrichting moet helder zijn, de sociale veiligheid dient te zijn gewaarborgd en er moet geïnvesteerd worden in de ecologische duurzaamheid.

### 3.6.2 Ruimte voor Buitenspelen

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

#### ***Transformatiegebieden***

Er worden twee stappen doorlopen:

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

#### ***Nieuwbouw***

Bij nieuwbouwgebieden wordt uitgegaan van stap 1. De inrichting van de formele speelplekken

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

#### ***Bestaande stad***

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

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

### **3.7 Beleid omtrent Architectuur, Beeldende Kunst en Cultuurhistorie**

#### **3.7.1 Cultuurhistorische waarden en architectonische kwaliteit**

Het gemeentelijk beleid is erop gericht om bestaande kunst- en cultuurhistorische kwaliteiten te handhaven en nieuwe toe te voegen. Instrumentarium hiervoor vormen de Monumentenwet, de gemeentelijke monumentenverordening en de gemeentelijke welstandszorg.

Een algemeen onderwerp van welstandszorg is de waarborging van het kwaliteitsonderscheid tussen de hoofdstructuur enerzijds en de overige gebieden anderzijds: diversiteit voortkomend uit gegroeide lintbebouwing tegenover eenheid en samenhang in ontworpen (woon)buurten. Planologisch worden in de lintbebouwde hoofdstructuur meer mogelijkheden geboden dan daarbuiten. Dit wordt gelegitimeerd vanuit het grotere belang van die straten voor de stad en het individuele karakter van de bebouwing. Hierdoor zijn grote contrasten denkbaar tussen buurpanden. Welstandscriteria kunnen die niet geheel ondervangen. Daarom is ook in planologische zin afstemming tussen buurpanden noodzakelijk ten aanzien van bouwhoogte en bouwdiepte. Nadere eisen kunnen hierin voorzien, waarbij in bepaalde mate overgangszones kunnen worden afgedwongen boven 9m hoogte en 12m diepte. Deze overgangszones hebben tot doel om ruimtelijke conflicten in bestaande situaties te verzachten. De algemene doelstelling blijft om de stedelijke veranderings- en verdichtingsdynamiek mogelijk te houden.

#### **3.7.2 Kunstenplan Openbare Ruimte Tilburg**

Het Kunstenplan Openbare Ruimte Tilburg (KORT, 2002) vormt het kader voor de realisatie van kunstprojecten in de openbare ruimte. Kunst in de openbare ruimte is een onderdeel van de samenleving als geheel; een resultaat van maatschappelijke processen. Op deze manier kan kunst overal opduiken, in elke vorm. Op basis van signalen uit de stad ontwikkelt de gemeente Tilburg het beleid. Het fundament van het gemeentelijk beleid wordt gevormd door het MIOP. Jaarlijks worden circa 6 projecten opgenomen in het KORT-project.

De gemeente is verantwoordelijk voor de openbare ruimte. Zij is dus opdrachtgever voor de kunstenaar en financiert de kunstprojecten uit het Fonds Beeldende Kunst. De middelen uit het fonds zijn niet gebonden aan de locatie of aan het project waar het geld oorspronkelijk vandaan komt.

### **3.8 Overig beleid**

#### **3.8.1 Koffieshops en verkoop van softdrugs**

In de eindnota koffieshop-problematiek (1992) wordt een beleid geformuleerd ten aanzien van koffieshops waar tevens verkoop van softdrugs plaatsvindt. In de nota wordt aandacht besteed aan de mogelijkheden van sluiting of niet verlening van vergunningen aan bestaande koffieshops.

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

- I. tenminste 250 m van een basisschool;

- II. tenminste 250 m van een andere onderwijsinstelling, een jongeren centrum dan wel een instelling voor opvang of behandeling van drugsverslaafden;
- III. tenminste 250 m van een ander softdrugsverkooppunt.

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

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

De inrichtingen welke niet aan deze afstandnormen voldoen zullen door een uitstervingsbeleid dienen te verdwijnen. Dit wil zeggen dat de huidige eigenaren kenbaar wordt gemaakt dat het spreidingscriterium zal worden gehanteerd vanaf het moment dat een inrichting van exploitant wijzigt.

### **3.8.2 Nota Prostitutiebeleid (1999)**

Onder een prostitutiebedrijf wordt verstaan 'een gebouw, of een voer- of vaartuig dan wel enig gedeelte daarvan, waarin prostitutie plaatsvindt'. Onder prostitutie wordt verstaan 'het op naar buiten toe kenbare wijze tegen betaling hebben van seksuele omgang met anderen'. Naast prostitutie wordt in de nota tevens aandacht besteed aan andere verschijningsvormen van prostitutie, zoals de escortbedrijven en straatprostitutie.

#### ***Prostitutie-inrichtingen***

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

Ook na legalisering van deze branche door opheffing van het bordeelverbod blijft er natuurlijk wel sprake van een bijzondere branche, waar het gevaar van bedreiging van de openbare orde c.q. aantasting van woon- en leefklimaat latent aanwezig is. Naast het vestigingsbeleid dat aan de orde is voordat eventueel een vergunning verleend wordt aan prostitutie-inrichtingen, is het zaak ook als de vergunning verleend is voorschriften te verbinden aan die vergunning in het belang van de openbare orde en woon- en leefklimaat, maar ook met het oog op de bescherming van de veiligheid en gezondheid van de in de branche werkzame personen. Het bewaken daarvan is een taak die door de minister in de Memorie van Toelichting op het wetsontwerp aan gemeenten wordt toebedeeld. Er zijn in deze nota dan ook enkele voorschriften opgenomen die dit beogen te bewerkstelligen.

#### ***Toetsingscriteria vergunningaanvraag: locatietoets***

Een eerste criterium voor de vergunningaanvraag voor een prostitutie-inrichting is dat de vestiging in overeenstemming met het bestemmingsplan dient te zijn. Grofweg betekent dit dat in het bestemmingsplan bij gebreke van een expliciete bestemming 'prostitutie-inrichting' de bestemming 'gemengde doeleinden' e.d. opgenomen dient te zijn, wil vestiging bestemmingsplantechnisch mogelijk zijn. Indien het de bedoeling is dat in de prostitutie-inrichting ook alcohol geschonken wordt, dient het bestemmingsplan tevens horeca toe te laten. In de APV is expliciet opgenomen dat de vergunning alleen verleend kan worden als het bestemmingsplan vestiging toelaat. Met het oog op bescherming van het belang van de openbare orde c.q. voorkoming van aantasting van het woon- en leefklimaat dient tevens nog aan een aantal specifieke op de APV gebaseerde vestigingscriteria te worden voldaan. Uitgangspunt daarbij is dat mogelijke overlast voor de woonfunctie zo veel mogelijk wordt voorkomen. Duidelijk is dat de vestiging in woonstraten niet toelaatbaar is. Daarbij spelen twee aspecten, de verkeersfunctie van de straat en de gebruiksfunctie van de bebouwing. Hierover het volgende:

1. vestiging van een prostitutie-inrichting is niet toelaatbaar aan een andere dan een gebiedsontsluitingsweg c.q. aan een weg of straat met een verblijfsfunctie, met uitzondering van het horecaconcentratiegebied in het centrum;

2. de gebruiksfunctie van de bebouwing. Er zal, ook al wordt voldaan aan het onder 1) genoemde criterium, alleen vergunning verleend worden, indien de direct aangrenzende panden op de begane grond geen woonfunctie kennen en indien van het totaal aantal panden binnen 30 m van het pand, ten behoeve waarvan vergunning gevraagd wordt, tenminste 67% op de begane grond geen woonfunctie heeft. Maatgevend zijn de panden in dezelfde straat, bij hoekpanden in beide straten;
3. vestiging is voorts niet mogelijk binnen een afstand van 250 m van een ander prostitutiebedrijf, dit om concentratie van dat soort inrichtingen te voorkomen;
4. vestiging is niet mogelijk indien deze binnen een straal van 250 m van een school gelegen is;
5. bestaande vestigingen blijven toegelaten, voorzover deze tot nu toe (1999) officieel van gemeentewege gedoogd zijn. In concreto betreft dit inrichtingen aan de Koestraat 42/44, de Spoorlaan 20 en Korvelseweg 215.

Ook zijn in de nota personeisen, inrichtingseisen en vergunningseisen aangegeven. Voor deze eisen wordt verwezen naar de nota prostitutiebeleid.

### **3.8.3 UMTS**

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

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

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

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



## 4 Uitgangspunten

### 4.1 Uitgangspunten wonen

#### 4.1.1 Speerpunten

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

#### 4.1.2 Woonvisie

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

Berkel kan gerekend worden tot het centrum-dorps woonmilieu. dit woonmilieu heeft de volgende kenmerken: gemengd wonen, werken en voorzieningen in lage dichtheid, beperkte stapeling, lage dynamiek, combinatie van redelijke nabijheid en matige bereikbaarheid. De hoofdfunctie is wonen. in de WoonVisie wordt gestreefd naar het behoud van dit type woonmilieu. De accenten worden hierbij gelegd op meergezinswoningen, appartementen en ouderenhuisvesting.

#### 4.1.3 Kwalitatief Woningbehoefteonderzoek

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

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

Berkel is een gewild woongebied. Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt dat ongeveer een kwart van alle verhuiscandidate er zou willen wonen. Berkel bestaat uit relatief veel meerpersoonshuishoudens, met name vanaf 55 jaar. 66% verdient een modaal, dan wel bovenmodaal inkomen. 82% van de woningen zijn koopwoningen, waarvan ruim 90% van het eengezinstype zijn. 63% van de huizen zijn (half-)vrijstaand, een hoog percentage vergeleken met 14% in de gehele gemeente Tilburg.

## **4.2 Uitgangspunten detailhandel en bedrijvigheid**

### **4.2.1 Economie**

Binnen Berkel-Enschot bevindt zich het winkelcentrum Eikenbosch. Voor dit winkelcentrum bestaan plannen voor verplaatsing richting het Trappistinnenklooster als onderdeel van het plan Overhoek Koningsoord, waarbij ook het detailhandelsoppervlakte zal toenemen. Daarnaast zijn er diverse winkels in de Kerkstraat en St. Willibrordstraat gevestigd, de overige detailhandel is verspreid over het plangebied. Binnen het plangebied komt geen vestigingsplaats voor als perifere detailhandellocatie zoals is opgenomen in de nota 'Ruimte voor detailhandel, 2002'.

Berkel-Enschot kent geen specifiek benoemde kantoorlocaties.

### **4.2.2 Horeca**

In de nota "Over smaak valt best te twisten" (2006) is het beleid voor nieuwvestiging van horecabedrijven verwoord.

Voor het plangebied Berkel is door betrokkenen bij de totstandkoming van de concept-horecanota een profiel gemaakt. Op basis van diverse criteria verwoord in de horecanota is voor het deelgebieden in het plangebied de beleidsinzet 'beperkt ontwikkelen' bepaald.

Deze term wordt gebruikt om twee vormen van uitbreiding aan te duiden, namelijk:

- Beperkt ontwikkelen met winkel- of buurtondersteunende horeca;
- Beperkt ontwikkelen met themagerelateerde horeca.

Het gaat dan vooral om beperkte ontwikkeling in categorie I en II.

Tegen de achtergrond van de planontwikkeling 'Overhoeken' zal de vraag naar horeca stijgen. Om een goede verzorgingsstructuur in de dorpskernen te waarborgen is het wenselijk die vraag te faciliteren. De horecaontwikkeling zal vooral moeten plaatsvinden op de zogenaamde lijnstructuur.

In de bijlagen is daarvoor een plankaart opgenomen.

## **4.3 Uitgangspunten bedrijven**

In plangebied Berkel is het formele bedrijventerrein Rhijkant te vinden. Op dit kleinschalige bedrijventerrein zijn nu bedrijven gevestigd die actief zijn in onder meer de branches kleinschalige industrie, transport en bouw.

## **4.4 Uitgangspunten groen**

### **4.4.1 Strategische plekken**

Het Gerardusplein is circa 10 jaar geleden heringericht met o.a. leilindes en haagbeuken. Het is belangrijk dat het Gerardusplein een hoogwaardige inrichting blijft behouden.

Aan de Generaal Eisenhowerweg staat boerderij Denissen. Deze opvallende plek heeft een bijzondere ruimtelijke kwaliteit door de fraaie kastanjelaan in de as van de historische boerderij en draagt tevens bij aan de oriëntatie binnen Berkel-Enschot. Deze bijzondere ruimtelijke kwaliteit dient dan ook gewaarborgd te blijven.

### **4.4.2 Historische lijnen**

De historische lijnen als de St. Willibrordstraat, de Raadhuisstraat zijn met jongere ontsluitingswegen als de Durendaelweg verbonden tot lange kronkelige lijnen die het bebouwd gebied geleden. Het karakter van de stenige historische straten dient gehandhaafd te worden. Langs de nieuwe hoofdwegen is het laankarakter in gazons bepalend voor de groenstructuur. Bij verjonging van de heestermengsels langs de randen van de woonbuurten levert een minder gemengd assortiment een beeld met meer allure op.

### 4.4.3 Wensbeelden

Voor diverse buurten in Berkel zijn in het Groenstructuurplan Berkel-Enschot wensbeelden omschreven:

#### I. St. Willibrordstraat:

De St. Willibrordstraat is een belangrijke oude lijn en om dit te onderstrepen zullen de beide ruimtes aan de uiteinden daarvan op een hoogwaardige manier worden ingericht. De overige groenplekken in de buurt krijgen een eenvoudige, maar verzorgde inrichting.

#### II. Durendaelweg:

Om het belang van de Durendaelweg te onderstrepen moet deze over de gehele lengte van laanbeplanting voorzien worden. Een aanvulling van de nu gefragmenteerde laanbeplanting van platanen zou hiervoor kunnen zorgen.

#### III. Woonbuurten e.d.:

Het park aan de Kruisakker biedt mogelijkheden om relaties te leggen tussen het landschap en de woonwijken. Bij centrale groen-/speelplekken dient duidelijk gekozen te worden voor een speciaal thema per locatie.

In de wijk Eikenbosch-Oost zijn de groene bermen in de woonstraten karakteristieke elementen in de woonbuurt. Een meer ruimtevormende inrichting met gazon en bomen kan de rust en ruimte ten goede komen. In tegenstelling hiermee kunnen er meer attractieve elementen aan de grotere groenplekken worden toegevoegd.

In de wijk Bosscheweg (Kamerlingh Onneslaan e.o.) is het wensbeeld erop gericht dat er in contrast met de gevarieerde inrichting van de particuliere tuinen, de stroken in de woonstraten eenvoudig bestaan uit gazon met bomen en hagen. De centrale groenplekken moeten een inrichting krijgen die hun belangrijkste functie voor de wijk weerspiegelt.

Voor het bedrijventerrein Rhijnkant is het tenslotte gewenst dat het huidige karakter wordt gehandhaafd. Hierbij moet gegarandeerd worden dat bij de individuele woningen het tuinkarakter gehandhaafd blijft.

### 4.4.4 Spelen

Berkel heeft een dorps karakter, wat inhoudt dat er relatief weinig woningen per hectare zijn, veel groen en hoofdzakelijk laagbouw. Het aantal huishoudens met kinderen ligt hoger dan het Tilburgse niveau (circa 35,5 huishoudens met kinderen tegenover 25,4 voor Tilburg). Berkel-Enschot heeft ook relatief veel kinderen per ha binnen haar grenzen. In de toekomst zal met name de oudere jeugd toenemen. In Berkel-Enschot zijn relatief weinig voorzieningen voor 0-6 jarigen. Er zijn echter ook geen gebieden waar grote concentraties 0-6 jarigen wonen. Het 'tekort' aan formele speelruimte wordt hier door de aanwezige informele speelruimte ondervangen. In 2002 is er voor geheel Berkel-Enschot een spelenplan opgesteld.

### 4.5 Uitgangspunten verkeer en vervoer

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

Het gaat hierbij om de volgende straten en wegen:

- Raadhuisstraat;
- Generaal Eisenhowerweg;
- Puccinilaan;
- Durendaelweg;
- Van Tilborgstraat;
- Molenstraat;
- St. Willibrordstraat;

De N65, overgaande in de A65, waar maximale snelheden van respectievelijk 80 en 120 km/h

gelden, vormt de zuidgrens van het plangebied.

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

Om eventuele parkeerproblemen in de wijk te voorkomen, dienen nieuwe bouwinitiatieven aan de gemeentelijke parkeernormering te voldoen. Artikel 22 uit de Algemene bepalingen is in dezen een belangrijk artikel.

# 5 Juridische regelgeving

## 5.1 Algemeen

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

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

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

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

## 5.2 Indeling van de voorschriften

De indeling van dit bestemmingsplan is gebaseerd op de SVBP 2006 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen). Deze indeling wordt in deze paragraaf toegelicht.

### 5.2.1 Inleidende bepalingen

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

### 5.2.2 Bestemmingsbepalingen

Hoofdstuk 2 bevat de "Bestemmingsbepalingen". In dit hoofdstuk komen de verschillende bestemmingen met bijbehorende bouwvoorschriften en gebruiksvoorschriften aan bod. Bij sommige bestemmingen is daarnaast sprake van aanlegvergunningen.

#### ***Bestemmingsomschrijvingen***

Het plangebied is belegd met twee typen bestemmingen: "bestemmingsvlakken" en "aanduidingen". Bestemmingsvlakken zijn gebiedsgericht en bedekken doorgaans meerdere percelen. Aanduidingen wijken af van een gebiedsbestemming en worden als een soort 'dubbelbestemming' op het betrokken perceel gelegd. De gebiedsbestemming van het bestemmingsvlak blijft op die plek dus intact. Verder kent dit bestemmingsplan een aantal dubbelbestemmingen, welke gelijkwaardig zijn aan de bestemmingsvlakken, waarbij veelal beperkingen vanuit de dubbelbestemming worden opgelegd.

Op de plankaart zijn de bestemmingsvlakken, aanduidingen en dubbelbestemmingen verklaard in het renvooi. Daarnaast zijn ze te herkennen aan de grotere respectievelijk kleinere lettercodes en zijn aanduidingen tevens voorzien van een arcering. In het plan zijn de volgende (gebiedsgerichte) bestemmingsvlakken opgenomen:

- I. Bedrijf "B";
- II. Gemengd-Dorps "GD-D";
- III. Groen "G";
- IV. Maatschappelijk "M";

- V. Maatschappelijk-Begraafplaats "M-B";
- VI. Sport "S";
- VII. Verkeer-Hoofdwegen "V-H";
- VIII. Verkeer-Hoofdwegen + "V-H+";
- IX. Verkeer-Nationaal "V-N";
- X. Verkeer-Verblijf "V-V";
- XI. Wonen "W";
- XII. Wonen 1 "W1";
- XIII. Wonen 2 "W2";
- XIV. Wonen-Gestapeld "W-S";

Daarnaast zijn de volgende dubbelbestemmingen opgenomen:

- XV. Externe veiligheidscontour;
- XVI. Hoofdtransportleidingen;
- XVII. Straalpad;
- I. Verwachtingsgebied Archeologische Waarden.

### ***Bouwvoorschriften***

De bouwvoorschriften bevatten een uitgebreide regeling ten aanzien van het oprichten van gebouwen en overige bouwwerken in het plangebied (hoofdbebouwingsvlak, bebouwd- en onbebouwd erf, bouwhoogte, regeling bijgebouwen, etc.). Voor een uitgebreide toelichting op de bouwvoorschriften wordt verwezen naar paragraaf 5.4 "Ruimtelijke beheer". Er wordt hierbij een onderscheid gemaakt in bouwvoorschriften voor (hoofd)gebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, bouwwerken van algemeen nut en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

### ***Nadere eisen en vrijstellingen***

Per bestemming heeft het college de bevoegdheid om met in achtneming van de daarvoor geldende procedures nadere eisen aan bouwplannen te stellen of vrijstelling van de bouwvoorschriften te verlenen. De hiervoor geldende procedures worden in artikel 27.1 respectievelijk artikel 27.3 beschreven. Voor het verlenen van vrijstellingen gelden steeds een aantal voorwaarden. Deze worden in het betreffende lid opgesomd.

### ***Specifieke gebruiksvoorschriften***

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

### ***Wijzigingsbevoegdheid***

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

## **5.2.3 Algemene bepalingen**

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

### ***Algemene juridische en stedenbouwkundige bepalingen***

Artikel 20 bevat algemene anti-dubbeltelbepalingen ter voorkoming van onbedoeld gebruik van de voorschriften. Artikel 21 bevat een aantal algemene stedenbouwkundige bepalingen die voor alle bestemmingsvlakken van toepassing zijn. Het gaat hierbij om de regeling met betrekking tot ondergrondse bebouwing en de verhouding tussen bouwvlakken en aanduidingen, de situering van de hoofdtoegang voor woningen, een regeling voor onbebouwde terreinen bij woningen en bij overige gebouwen, een regeling over de ruimte tussen gebouwen en een regeling voor het bouwen nabij op de plankaart aangeduide bomen. In artikel 22 wordt aangegeven voor welke aspecten de bouwverordening aanvullend is op dit bestemmingsplan.

### ***Algemene vrijstellingsbevoegdheid***

Een algemene vrijstellingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders in artikel 23 met betrekking tot geringe afwijkingen van de voorschriften van het plan (maten, geringe afwijkingen van het bestemmingsvlak, utiliteitsvoorzieningen (kleiner dan 50 m<sup>2</sup>), geringe afwijking van de

toegelaten milieucategorie van bedrijfsactiviteiten, toelaten van zorg en dienstverlening in plaats van detailhandel, beroep aan huis, kantoorvestiging in grote woonpanden, uitbreiding horeca III inrichtingen, vuurwerk, etc).

#### ***Algemene wijzigingsbevoegdheid***

Een algemene wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders in artikel 24 met betrekking tot reconstructie van oude complexgewijze bebouwing, schrappen van perceelsgerichte bestemmingen en uitwisseling van perceelsgerichte bestemmingen, het toelaten van diverse functies binnen de woonbestemming, wijziging van de bestemmingsgrenzen en het toelaten van utiliteitsvoorzieningen met een oppervlak groter dan 50 m<sup>2</sup> etc.

#### ***Algemene nadere eisen***

Naast een aantal nadere eisen per bestemming zijn burgemeester en wethouders middels artikel 25 bevoegd om een aantal algemene nadere eisen te stellen. Ook hiervoor gelden de procedureregels van artikel 27.3.

#### ***Algemene aanlegvergunningen***

Algemene bepalingen in artikel 26 over het toelaten van werkzaamheden waarvoor een aanlegvergunning vereist is. (werkzaamheden nabij waardevolle bomen, binnen ecologische verbindingzones)

#### ***Procedurevoorschriften***

In artikel 27 worden de procedurevoorschriften bij het gebruik maken van vrijstellingbevoegdheden, wijzigingsbevoegdheden en de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen gegeven.

### **5.2.4 Overgangs- en slotbepalingen**

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

## **5.3 Functionele beheer**

### **5.3.1 Detailhandel**

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

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

### **5.3.2 Horeca**

Binnen het gemeentelijke geïntegreerd horecabeleid worden aan de ene kant drie typen horecavoorzieningen onderscheiden (horeca 1, 2 en 3) en aan de andere kant vijf gebiedstypen waaraan vestigingscriteria gekoppeld zijn. De gebiedstypen zijn: horecaconcentratiegebied, winkelcentra, lijnstructuur, woongebied en overig gebied.

Bestaande horecavestigingen worden als zodanig bestemd, nieuwvestigingen worden slechts middels vrijstellingsmogelijkheden dan wel wijzigingsbevoegdheden toegelaten, waarbij spreiding wordt beoogd, afhankelijk van zwaarte en omvang van de vestiging in relatie tot de typologie van het gebied. Voor het plangebied is dit als volgt uitgewerkt:

- I. de 'lijnstructuur horeca' (plankaart B) komt in onderhavig plangebied niet voor;
- II. als woongebied worden beschouwd de bestemmingen "W", "W1", "W2", voor zover deze niet

zijn gelegen aan de hiervoor benoemde wegen gelegen aan de lijnstructuur horeca;  
III. overig gebied wordt gevormd door de andere bestemmingen, niet zijnde verkeersbestemmingen.

Voor de afzonderlijke bestemmingen zijn vervolgens de spreidingscriteria in een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen. Door de werking van de spreidingscriteria is impliciet bepaald dat de aard en omvang van de beoogde activiteit naar aard en schaal passen binnen het gebied en dat door de nieuwvestiging in beginsel geen onevenredige aantasting plaats vindt van de in de omgeving aanwezige functies. Voldoet een eventuele nieuwe vestiging aan de spreidingscriteria, dan dienen bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid voor het toelaten van nieuwe horeca III vestigingen en de vrijstellingsbevoegdheid voor het toelaten van nieuwe horeca I of II vestigingen de navolgende criteria in de afwegingen te worden betrokken:

IV. de eventueel verkeersaantrekkende effecten c.q. parkeerbehoefte in relatie tot de ontsluitingssituatie en

V. de parkeer- en stallingsmogelijkheden op eigen terrein dan wel in het openbaar gebied.

### **5.3.3 Kantoren**

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

Kleinschalige kantoorontwikkelingen (tot 250 m<sup>2</sup> b.v.o. per functionele eenheid met een maximum van 700 m<sup>2</sup> b.v.o. per bestemmingsvlak) zijn binnen de bestemmingen GD-D zonder meer toegestaan.

Voor de kleinschalige kantoorontwikkelingen is bovendien het beleid met betrekking tot grote (woon)panden van toepassing. Daarin zijn straten aangegeven waarlangs volledige onttrekking van grote woonpanden aan de woonbestemming ten behoeve van kantoren mogelijk is. Dit kan betreffen grote woonpanden met een bruto vloeroppervlakte van meer dan 300 m<sup>2</sup> tot maximaal 700 m<sup>2</sup> b.v.o. In het onderhavige plangebied komen geen straten voor waarlangs volledige onttrekking van grote woonpanden aan de woonbestemming ten behoeve van kantoren mogelijk is.

### **5.3.4 Bedrijven**

#### **5.3.4 Bedrijven**

Verspreide bedrijvigheid wordt in beginsel positief bestemd, hetzij als onderdeel van de bestemmingen Gemengd of Centrum, hetzij als afwijkende functie binnen de bestemming Woondoeleinden (als perceelsgerichte bestemming bovenop de gebiedsbestemming).

Vestiging c.q. uitbreiding van (nieuwe) bedrijven is binnen de daarvoor aangewezen bestemmingen slechts toelaatbaar tot de daarvoor aangegeven milieucategorie welke blijkt uit de bestemmingsomschrijving. In bijlage 1 is het zogenaamde Staat van bedrijfsactiviteiten met toelichting toegevoegd die onderdeel uitmaakt van de bestemmingsplanvoorschriften. Deze lijst is bedoeld als hulpmiddel voor het bepalen van welke bedrijven, met de daarbij behorende opslagen en installaties, zich binnen het plangebied mogen vestigen en waar dit binnen het plangebied is toegestaan. De lijst is afgeleid van de bedrijvenlijst die als bijlage hoort bij 'Bedrijven en Milieuzonering', een uitgave van het VNG.

Uitbreidingsmogelijkheden zijn behoudens de fysiek beperkte bebouwingsregelingen ook gelimiteerd door de genoemde categorie-indeling. Uitbreiding (meer dan 10%) is niet toelaatbaar, indien het bedrijf de maximaal toelaatbare milieucategorie overschrijdt.

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om vrijstelling te verlenen van de categorie indeling van bedrijven tot ten hoogste één hogere categorie dan in de voorschriften voor de betreffende locatie is opgenomen mits dit uit milieutechnisch oogpunt mogelijk is. De plansystematiek (dubbelbestemming -middels gebieds- plus perceelsbestemming en wijzigingsbevoegdheid voor voorgevelrooilijnen en uitbreiding van de verkeersbestemmingen) maakt het mogelijk om op

slagvaardige wijze in te spelen op ontwikkelingsmogelijkheden.

### **5.3.5 Voorzieningen**

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

### **5.3.6 Wonen**

Wonen is de hoofdfunctie van het gebied. In principe moeten andere functies zich daar naar voegen. De woonfunctie is geconserveerd binnen de bestemmingsvlakken "W", "W1", "W2" en "W-S".

Voor nieuwe ontwikkelingen omtrent gestapelde woningbouw vindt toetsing aan de Woonvisie (februari 2002) plaats.

In onderhavig plangebied is gestapelde woningbouw alleen mogelijk via vrijstelling, na afweging van de specifieke locale situatie (stedenbouwkundig beeld, verkeersaantrekkende werking in relatie tot voldoende parkeermogelijkheden, verkeersveiligheid e.d.), toetsing aan het woningbouwbeleid en met inachtneming van eerdergenoemde criteria.

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

#### ***Mantelzorg***

Onder mantelzorg wordt het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband verstaan. Het verlenen van mantelzorg in een afhankelijke woonruimte is middels vrijstelling onderdeel van de woonfunctie. Onder een afhankelijke woonruimte wordt hierbij een (aangebouwd) bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is verstaan.

### **5.3.7 Verkeersbestemmingen**

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

Rekening houdend met het bepaalde in de wet Geluidhinder is door middel van de bestemming aangegeven of een weg meer dan twee rijstroken heeft. Voorts is een zo groot mogelijke flexibiliteit gehanteerd. Dwarsprofielen (doorsneden over wegen) en wegindelingen worden niet vastgelegd. Dit betekent dat de inrichting van het openbare gebied ten behoeve van verkeers- en verblijfsfuncties voor het overige in principe vrij is. Binnen openbare bestemmingen is het toegestaan de gronden te gebruiken voor markten, circussen, kermissen, evenementen,

braderieën e.d.

### **5.3.8 Structureel groen en water**

Het beleid met betrekking tot openbaar groen is neergelegd in het groenstructuurplan. Tevens is van toepassing het Streekplan Noord-Brabant en de 'Streekplanuitwerking Stadsregio Tilburg'. Grootschalige groenvoorzieningen zoals parken en groenvoorzieningen zijn ondergebracht onder de bestemmingen "Recreatie" en "Groen". Kleinere groenvoorzieningen worden tot de verkeersbestemmingen gerekend.

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

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

- a. gebruik van het openbaar gebied t.b.v. kermissen, weekmarkten, rommelmarkten, kerstmarkten, (sport-)evenementen, circussen, buurt- en straatfeesten, braderieën, festivals (bijv. Festiped, Mundial), stadspromotionele activiteiten (bijv. Tilburg Culinaire) e.d., maar ook t.b.v. terrassen, steigers, bouwketen, containers, standplaatsen voor bloemen-, vis-, patat- en oliebollenkramen e.d.;
- b. zeer incidenteel gebruik van sportcomplexen (zowel binnen als buiten) voor besloten feestactiviteiten in verenigingsverband (bijv. een toernooi met feesttent, levende muziek c.s.);
- c. gebruik van particulier terrein t.b.v. evenementen (muziekfestival, zeskamp, occasionshow, e.d.) zoals 'Udenhout onder zeil';
- d. incidenteel gebruik van sportcomplexen, groenvoorzieningen, sporthallen, e.d. t.b.v. evenementen zoals rommelmarkten, antiekbeurzen, huishoudbeurzen, computerbeurzen, tentoonstellingen, bedrijvencontactdagen e.d.

Het onder a bedoelde gebruik is opgenomen in de bestemmingsomschrijvingen van de verschillende bestemmingen voor het openbaar gebied. Een aantal van deze activiteiten zijn voor wat betreft het openbare orde en veiligheidsaspect vergunningplichtig op grond van de APV. Voor het onder b bedoelde gebruik is vrijstelling mogelijk op grond van artikel 8.5.3. Het onder c bedoelde gebruik is d.m.v. een algemene vrijstelling mogelijk gemaakt in artikel 23.10. Het onder d bedoelde incidentele gebruik is opgenomen in de bestemmingen "recreatie", "sport" en "groen" in de aanduiding "recreatie en sport".

### **5.3.10 Vuurwerk**

Op 1 maart 2002 is het Vuurwerkbesluit (Besluit van 22 januari 2002, Staatsblad 33 (2002), houdende nieuwe regels met betrekking tot consumenten- en professioneel vuurwerk,) van kracht geworden. Binnen dit besluit is zowel de regelgeving voor consumentenvuurwerk als die voor professioneel vuurwerk in één nieuwe algemene maatregel van bestuur (AMVB) geïntegreerd. Het Vuurwerkbesluit beoogt de gehele keten van het invoeren dan wel vervaardigen of assembleren, verhandelen, uitvoeren, opslaan, bewerken en afsteken van vuurwerk te reguleren, met inbegrip van bepaalde vervoershandelingen met vuurwerk.

In het Vuurwerkbesluit zijn veiligheidsafstanden opgenomen die in het kader van de vaststelling van besluiten in de sfeer van de ruimtelijke ordening en bij de beslissing op een aanvraag om een milieuvergunning in acht moeten worden genomen. Op grond van artikel 4.2 van het Vuurwerkbesluit moeten de in bijlage 3 van het Vuurwerkbesluit opgenomen veiligheidsafstanden van bewaarplaatsen en bufferbewaarplaatsen ten opzichte van kwetsbare en geprojecteerd kwetsbare objecten in acht worden genomen bij:

- I. de vaststelling van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
- II. het verlenen van vrijstelling van een geldend bestemmingsplan als bedoeld in artikel 19, eerste, tweede en derde lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
- III. de wijziging van een bestemmingsplan overeenkomstig artikel 11, eerste lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

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

Op de plankaart is (indien voorkomend) ter plaatse van de bestaande verkoopruimten en opslagen van consumentenvuurwerk de aanduiding "verkoop en opslag consumentenvuurwerk toegestaan" opgenomen. Burgemeester en wethouders kunnen voor nieuw te vestigen verkoopruimten en opslagen van consumentenvuurwerk en ten behoeve van het uitbreiden, verbouwen en/of verplaatsen van bestaande (buffer)bewaarplaatsen onder voorwaarden vrijstelling verlenen van het bestemmingsplan. Bij nieuwvestiging van vuurwerkverkooppunten en/of opslag van consumentenvuurwerk wordt te allen tijde als voorwaarde opgenomen dat de veiligheidscontour zoals opgenomen in het Vuurwerkbesluit (besluit van 22 januari 2002, Staatsblad 33 (2002) op het eigen perceel gesitueerd dient te zijn tenzij de veiligheidscontour zich uitstrekt over openbaar gebied en hierbij geen sprake is van kwetsbare en/of geprojecteerde kwetsbare objecten.

Binnen de veiligheidsafstanden van bestaande en nieuw te vestigen (buffer)bewaarplaatsen van consumentenvuurwerk mogen geen kwetsbare objecten worden gebouwd of aangelegd.

## **5.4 Ruimtelijke beheer**

### **5.4.1 Relatie met bouwverordening en bouwvlakken**

In algemene zin is het gemeentelijk beleid op gebied van bouwen neergelegd in de gemeentelijke bouwverordening. Ook stedenbouwkundige bouwregelgeving is daarin te vinden. Vanuit de historie, waarbij grote delen van de stad via de stedenbouwkundige regelingen in de bouwverordening tot stand zijn gekomen, is gebleken dat deze regels in principe een goed en objectief kader bieden voor een bebouwingsregeling van de bestaande stad. De bouwverordening staat daarom aan de basis van de "plansystematiek voor beheerbestemmingsplannen". Deze systematiek is erop gericht om de regeling van de bouwverordening in bestemmingsplannen op te nemen en daar waar wenselijk andere accenten te leggen. De bouwverordening kent slechts één stedenbouwkundige regeling, die overal wordt toegepast. Voor een adequaat en voldoende gedifferentieerd bebouwingsregime wordt dit in de Tilburgse situatie onvoldoende geacht. Deze wordt in de plansystematiek aangevuld. Verder geeft de bouwverordening geen regeling omtrent aan- en bijgebouwen en zijn er geen vrijstellingsmogelijkheden. Ook deze zijn vervat in de plansystematiek.

Voor de uitgave van de SVBP 2006 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen), werd in de plansystematiek gebruik gemaakt van rooilijnen. Omdat de SVBP uitgaat van bouwvlakken, is dit principe losgelaten. De plansystematiek is vertaald naar de SVBP 2006. Dit bestemmingsplan maakt onderscheid in 3 bouwvlakken: het hoofdbebouwingsvlak, het bebouwd erf en het onbebouwd erf.

Het hoofdbebouwingsvlak komt in principe, met uitzondering van de bestemmingen in het openbaar gebied, bij alle bestemmingen voor. In het hoofdbebouwingsvlak mogen bijgebouwen worden opgericht welke ten dienste van de bestemming staan. Ook mogen er aan-, uit- en bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwzijnde worden gebouwd, voor zover deze behoren bij het hoofdgebouw. Bij woningen en bij bebouwing langs de linten mag het hoofdbebouwingsvlak in principe volledig worden bebouwd, tenzij anders wordt aangegeven. Wanneer er sprake is van enkelvoudige bouwvolumes wordt veelal een bebouwingspercentage aangegeven.

In het bebouwd erf mogen geen hoofdgebouwen worden opgericht. Binnen het bebouwd erf zijn wel bouwwerken geen gebouw zijnde en aan-, uit- en bijgebouwen toegestaan, voor zover deze behoren bij de hoofdfunctie van de bestemming. Het bebouwd erf komt met name voor bij woningen en bebouwing langs de linten. Enkelvoudige bouwvolumes kennen doorgaans geen onbebouwd erf. Binnen het onbebouwd erf, met uitzondering van hetgeen vergunningvrij mag

worden gebouwd, is geen bebouwing toegestaan. Per bestemming bestaan hiervoor een aantal vrijstellingsmogelijkheden.

Hierna wordt eerst een toelichting gegeven op de algemene-, op de stedenbouwkundige regeling in de bouwverordening gebaseerde, regelgeving.

#### **5.4.2 Voorgevelrooilijn**

Per 1 januari 2003 geeft de Woningwet aan dat sprake is van vergunningvrije bouwwerken, licht vergunningplichtige bouwwerken en regulier vergunningplichtige bouwwerken. Criteria daarbij zijn met name oppervlakte, hoogte en ligging van het bouwwerk ten opzichte van de voorgevelrooilijn en het openbaar gebied. De bouwverordening kent overigens ook grote waarde toe aan de voorgevelrooilijn als stedenbouwkundig element: de lijn waarin gebouwd moet worden. De voorgevelrooilijn is in dit bestemmingsplan omschreven als "de voorste, naar het openbaar gebied toegekeerde lijn die het hoofdbebouwingsvlak begrenst". In de bouwvoorschriften wordt aangegeven wanneer er sprake is van een voorgevelrooilijn.

#### **5.4.3 Bouwhoogte**

Op grond van historisch/morfologische interpretatie worden de volgende gebiedstypen onderscheiden, waarbij het onderscheid wordt gevormd door een andere maximale bouwhoogte:

- a. hoofdstructuur oude gebieden (zie bijlage "Structuurbeeld Plansystematiek"), onderverdeeld in:
  1. linten van de 1e orde;
  2. linten van de 2e orde;
- b. hoofdstructuur nieuwe gebieden (zie bijlage "Structuurbeeld Plansystematiek");
- c. overige gebieden.

Langs de op 'hoofdstructuur oude gebieden' binnen de 'oude' stad Tilburg wordt indien sprake is van een lint van de 1e orde een maximale hoogte toelaatbaar geacht van 15 m. Indien sprake is van een lint van de 2e orde is de maximaal toelaatbare hoogte 11 m. Gelet op het dorpse karakter wordt binnen Berkel, Enschoot en Udenhout echter geen onderscheid gemaakt naar 1e of 2e orde linten en bedraagt de maximale hoogte 11 m daar waar sprake is van de 'hoofdstructuur oude gebieden'. Langs de 'hoofdstructuur nieuwe gebieden' (deze komt echter binnen Berkel niet voor) is een maximale bouwhoogte van 15 m toelaatbaar. In de meeste woongebieden in de stad Tilburg bedraagt de bouwhoogte maximaal 10 m, waarbij geen bepalingen voor de goothoogte zijn opgenomen. Ter behoud van het dorpse karakter in de dorpen Berkel-Enschoot en Udenhout worden bestaande goot- en bouwhoogte in de overige (overwegend woon)gebieden beperkt tot een goothoogte van maximaal 10 m binnen "W", 6 m binnen "W-1" en 7,5 m binnen "W-2". Voor de bouwhoogte geldt een hoogte van 10 m binnen de bestemmingen "W", "W-1" en "W-2". Voorts geldt een maximale afschuiningshoek van 55°. Bij afwijkende woningtypes en bijzondere situaties wordt van deze hoogtebepalingen afgeweken en 'op maat' bestemd. Een binnenplanse vrijstelling biedt voor de woningen binnen de bestemmingen "W-1" en "W-2" de mogelijkheid om het bepaalde voor de goothoogte en afschuiningshoek vrij te stellen tot een maximale hoogte van 10 m, vergelijkbaar met de regelingen in de stad Tilburg. Om deze vrijstelling te verkrijgen, dient de aanvraag aan een aantal voorwaarden te voldoen, waarbij het dorpse karakter en de directe omgeving een belangrijk afwegingskader vormen.

#### **5.4.4 Goothoogte**

De toegelaten hoogte in de voorgevelrooilijn is in het algemeen gerelateerd aan de straatbreedte. De toegelaten hoogte in de achtergevelrooilijn is in het algemeen gerelateerd aan de afstand tussen de achtergevelrooilijnen. In de meeste woongebieden in de stad Tilburg bedraagt de bouwhoogte maximaal 10 m, waarbij geen bepalingen voor de goothoogte zijn opgenomen. Ter behoud van het dorpse karakter in de dorpen Berkel-Enschot en Udenhout, worden bestaande goot- en bouwhoogte in de overige (overwegend woon)gebieden beperkt tot een goothoogte van maximaal 10 m binnen "W", 6 m binnen "W-1" en 7,5 m binnen "W-2". Voor de bouwhoogte geldt een hoogte van 10 m binnen de bestemmingen "W", "W-1" en "W-2". Er geldt een maximale afschuifingshoek van 55°. Bij afwijkende woningtypes en bijzondere situaties wordt van deze hoogtebepalingen afgeweken en 'op maat' bestemd. Een binnenplanse vrijstelling biedt voor de woningen binnen de bestemmingen "W-1" en "W-2" de mogelijkheid om het bepaalde voor de goothoogte en afschuifingshoek vrij te stellen tot een maximale hoogte van 10 m, vergelijkbaar met de regelingen in de stad Tilburg. Om deze vrijstelling te verkrijgen, dient de aanvraag aan een aantal voorwaarden te voldoen, waarbij het dorpse karakter en de directe omgeving een belangrijk afwegingskader vormen. Bij afwijkende woningtypes en bijzondere situaties wordt van deze hoogtebepalingen afgeweken en 'op maat' bestemd. Hetzelfde geldt voor de goothoogte in de achtergevelrooilijn. Wanneer de systematiek voor de goothoogte in de voor- en achtergevelrooilijn resulteert in verschillende hoogten, wordt de laagste goothoogte op de plankaart aangegeven. Middels een vrijstelling voor het bouwen in het hoofdbebouwingsvlak kan dan een hogere goothoogte voor de andere rooilijn worden verkregen.

#### **5.4.5 Vrijstelling afwijkende bouwhoogte**

Een vrijstellingsmogelijkheid voor een hogere bouwhoogte is mogelijk voor specifieke constructies, bouwwerken geen gebouw zijnde, schoorstenen, minaretten, windmolens e.d. (zie 23.3).

Bij ligging binnen of in de directe nabijheid van beschermde stadsgezichten en monumenten dient afstemming plaats te vinden met het beschermd stadsgezicht waarmee hogere bebouwing zou kunnen concurreren. Advies wordt gevraagd aan de Monumentencommissie.

#### **5.4.6 Bouwdiepte**

Conform de regeling in de bouwverordening is de bouwdiepte gerelateerd aan de dieptemaat van het betreffende bouwblok c.q. bouwstrook. In het algemeen is de achterste begrenzing van het hoofdbebouwingsvlak bepaald door de helft van de straal van de ingeschreven cirkel binnen de voorgevelrooilijnen in het betreffende bouwblok. Indien sprake is van een bouwstrook is de bouwdiepte bepaald middels de helft van de diepte van de bouwstrook dat gelegen is achter de voorgevelrooilijn. In beide gevallen wordt als maximum gehanteerd een diepte van 12 m. Gelet op de specifieke situatie of vanuit stedenbouwkundige overwegingen kan voor het bepalen van de achtergevelrooilijn van deze richtlijn worden afgeweken.

#### **5.4.7 Vrijstelling voor overschrijding van de achtergevelrooilijn**

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

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

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

- a. de beoogde bebouwing moet stedenbouwkundig gezien naar schaal passen c.q. inpasbaar zijn binnen het gebied, de bouwstrook of het bouwblok waarbij in het bijzonder afstemming met bestaande woonbebouwing moet plaatsvinden;

- b. bij ligging binnen beschermde stadsgezichten waarmee de schaal van de bebouwing zou kunnen concurreren dient afstemming plaats te vinden. In voorkomende gevallen wordt advies gevraagd aan de Monumentencommissie.

#### 5.4.8 Regeling bijgebouwen

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

Bij woningen:

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

Met vrijstelling is ten behoeve van mantelzorg een grotere oppervlakte mogelijk.

Bij dienstwoningen:

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

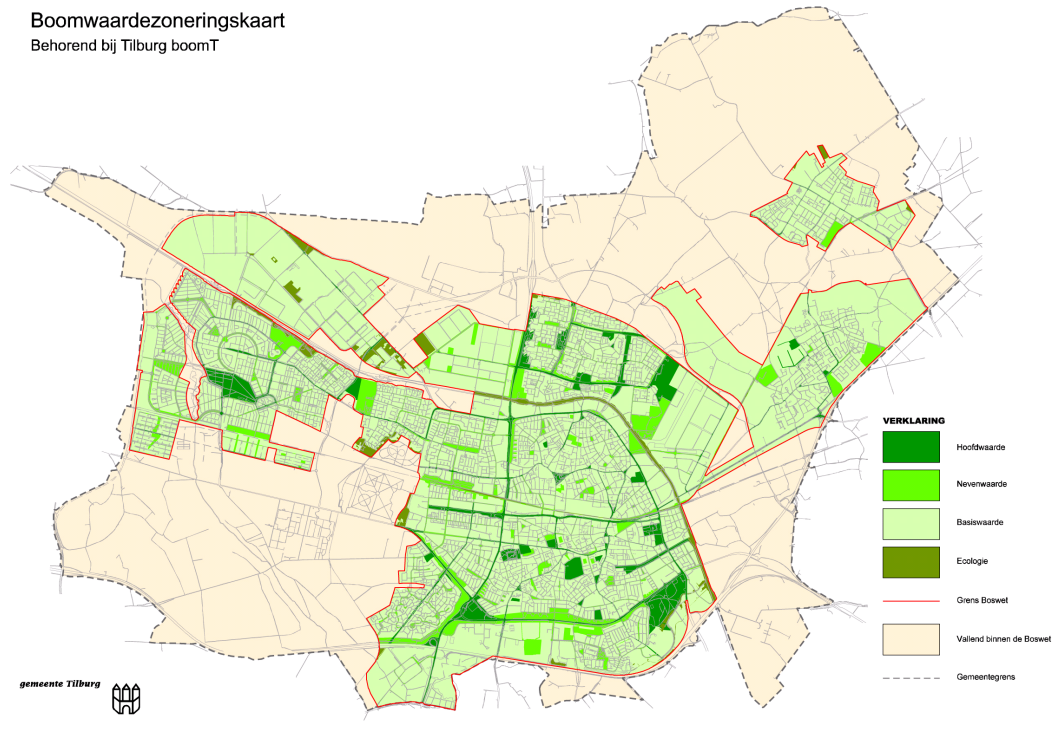
#### 5.4.9 Bomen

Bomen staan steeds meer onder druk van de stad. De verwachting is dat in de loop van de tijd steeds meer bomen of zelfs complete bomenstructuren kunnen uitvallen als gevolg van deze stedelijke druk. Dit beeld is onwenselijk. Bomen dienen juist een toegevoegde waarde aan stedelijke ontwikkelingen te bieden. Om er niet te laat achter te komen dat er teveel bomen op cruciale plekken voor stedelijke ontwikkelingen zijn gesneuveld en om een kwalitatief hoogwaardig bomenbestand te behouden is het noodzakelijk om belangrijke zaken rondom bomen goed te regelen en vast te leggen.

Om deze reden is de boomwaarde zoneringskaart (bwz-kaart) opgesteld. Deze kaart doet uitspraken over de huidige *openbare* bomen in het stedelijk gebied van de gemeente Tilburg. Op de bwz-kaart worden de boomzones die belangrijk zijn voor de structuur van de stad weergegeven; zones met bomen met een *hoofdwaarde*, *nevenwaarde*, *basiswaarde* of *stadsecologie*. Voor deze zones zijn criteria opgesteld o.a. met betrekking tot kapvergunningen, onderhoud en beheer en straatbeeld. Door middel van de bwz-kaart wordt duidelijk waar er kansen liggen voor openbare bomen; bomen die op de bwz-kaart staan krijgen extra bescherming, intensiever onderhoud/beheer, bescherming tegen kap, herplantplicht e.d..

De bwz-kaart dient gebruikt te worden als basis bij alle nieuwbouw-, herontwikkelings- of herstructureringsplannen in de bestaande stad waar huidige openbare bomen mee gemoeid zijn. Bomen met een hoofdwaarde, bomen van de 1<sup>e</sup> categorie en monumentale bomen zijn op de plankaart van dit bestemmingsplan opgenomen.

Boomwaardezoneringskaart  
Behorend bij Tilburg boomT



Boomwaarde zoneringskaart.

Openbare bomen die in een zone met een hoofdwaarde staan hebben een structuurbepalend karakter voor heel Tilburg en/of de stadsdelen en nemen een belangrijke plaats in in het stedelijk netwerk (qua karakter, identiteit en herkenningspunt). Het zijn bomen van stedelijk belang waar meer waarde aan wordt toegekend dan aan een 'normale' stadsboom. De openbare bomen met een hoofdwaarde krijgen alle kans om uit te groeien tot een duurzame en kwalitatief hoge bomenstructuur (maximale grootte moet bereikt kunnen worden/volgroeid). Boombehoud is het uitgangspunt. Het beheer, behoud en stedenbouwkundige projecten dienen hierop te worden afgestemd. Tevens is het uitgangspunt dat de boom in principe belangrijker is dan kabels, leidingen en overige infrastructuur. Indien mogelijk dienen kabels en leidingen te worden verlegd als deze in de weg liggen (zowel in huidige als nieuwe situaties). Op deze manier kan de boom behouden blijven. Vanwege de hoge waarde die wordt toegekend aan bomen die een hoofdwaarde hebben, vallen deze bomen altijd onder de bomenverordening. Dit houdt in dat voor openbare bomen met een hoofdwaarde *altijd* (ongeacht hun stamomtrek) een kapvergunning dient te worden aangevraagd. Of een boom waarvoor een kapvergunning is aangevraagd ook daadwerkelijk gekapt mag worden, wordt vervolgens beoordeeld door de toetser van de kapaanvraag. Er moeten echter wel gegronde, zeer zwaarwegende, maatschappelijke redenen zijn om een boom met een hoofdwaarde te kappen. Andere oplossingen/alternatieven (zoals bijv. het omleggen van kabels en leidingen, het aanpassen van een ontwerp van een gebied, het direct onder de boom door boren van kabels en leidingen) dienen serieus in ogenschouw genomen te worden.

De lijnvormige (hoofd)structuur van bomen in een zone met een hoofdwaarde mag geen gaten vertonen. Indien bomen uit een structuur/laan uit een hoofdzone toch gerooid worden, dient er - indien mogelijk - een nieuwe gezonde boom van gelijke grootte en/of leeftijd op deze plek (of nabij deze plek) herplant te worden om de lijnvormige structuur te handhaven.

De bomen die in een hoofdzone staan zijn duurzame houtsoorten. Gestreefd wordt naar bomen van een 1<sup>e</sup> grootte (bijv. eik, beuk, linde of kastanje). Deze bomen moeten kunnen volgroeien zonder last en/of schade te ondervinden van zijn omgeving. Indien mogelijk dienen de bomen met een hoofdwaarde vrij dicht en op een regelmatige onderlinge afstand in de rij, 2-zijdig van de weg te worden geplant. Slechts bij onhaalbaarheid van voldoende ruimte (zowel boven- als

ondergronds) wordt voor een minder zware boombeplanting of vorm (zuil) gekozen. Indien mogelijk staan bomen met een hoofdwaarde in gras of vakbeplanting (of onderbeplanting). Bij de keuze van het assortiment moet nadrukkelijk rekening worden gehouden met de grondsoort en de natuurlijke habitat. Per structuur wordt zoveel mogelijk één soort gebruikt.

In de praktijk blijkt dat de hierboven omschreven gewenste invulling van de hoofdzones niet altijd volledig te realiseren is. Toch moet bij het realiseren van (her)inrichtings-, herstructurerings- en herontwikkelingsplannen steeds de gewenste verschijningsvorm/eindbeeld als uitgangspunt worden genomen.

In dit bestemmingsplan worden twee soorten bomen beschermd:

- I. Openbare en particuliere monumentale bomen van de "Gemeentelijke Lijst van Monumentale Bomen Tilburg" worden afzonderlijk aangeduid als "monumentale boom";
- II. Bomen met een hoofdwaarde worden tenslotte afzonderlijk aangeduid als "beeldbepalende boom".

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

## **5.5 Vrijstellingen, wijzigingsbevoegdheden en algemene bepalingen**

Ten slotte worden per bestemming verschillende vrijstellingen en wijzigingbevoegdheden gegeven die betrekking hebben op het ruimtelijk beheer. Deze komen eveneens terug in de Algemene bepalingen.

## 6 Cultuurhistorische paragraaf en Welstand

### 6.1 Algemeen

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

- a. historische geografie en ontwikkeling van het landschap;
- b. archeologie;
- c. objecten en structuren (monumentale objecten, ensembles en gebieden);
- d. richtlijnen en voorwaarden.

Al naar hun belang en de beschikbare informatie worden deze aspecten nader belicht. Tevens wordt aangegeven welke aspecten onder enige vorm van beschermende wet- en regelgeving vallen.

Naar aanleiding van de herziening van alle beheersbestemmingsplannen is door Fontys-BILAN cultuurhistorisch en archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd en vastgelegd in diverse gebiedsgerichte rapporten. Deze rapporten vormen de belangrijkste bron voor de cultuurhistorische paragraaf.

Beleidskader:

- Monumentenwet 1988
- Gemeentelijke monumentenverordening
- Gemeentelijk monumentenbeleid en interim archeologiebeleid
- Monumentenlijst Tilburg

Bronnen:

- H. van Dijk & E. de Boer. Van De Bollekens tot de Rhijkant. Tilburg, Berkel-Enschot-kom. Archeologisch en cultuurhistorisch bureauonderzoek, BILAN 2006;
- Cultuurhistorische Inventarisatie Noord-Brabant / M.I.P., gemeente Tilburg, opgesteld door de provincie Noord-Brabant, oktober 1995;
- Architectuur en stedenbouw 1940-1965, gemeente Tilburg, STOA 2005.

### 6.2 Historische geografie en ontwikkeling

Het plangebied maakte oorspronkelijk deel uit van een relatief hooggelegen gebied met weinig reliëf. De Berkelse akkers (het grootste deel van het plangebied) vormde de hoogste delen, terwijl het gebied tussen de Generaal Eisenhowerweg en de Torentjeshoef (langs de noordoostgrens van het plangebied) bestond uit een iets lager gelegen, relatief vochtig gebied. In dit deel van het plangebied lagen weidegronden en bospercelen. De ten oosten van het plangebied gelegen Hoolstraat en Heikantsebaan markeerden de overgang naar een laaggelegen gebied. Door het plangebied stroomden geen belangrijke waterlopen. Vanuit het plangebied liepen wel enkele sloten naar de ten zuiden ervan gelegen Voorste Stroom. De Berkelse akkers sloten aan op de landbouwgronden van Udenhout, dat waarschijnlijk al gedurende de ijzertijd was bewoond.

Op kaarten uit het begin van de negentiende eeuw is te zien dat de belangrijkste weg van Berkel in een grote boog langs het akkercomplex liep (Hoolstraat-Heikantsebaan-Berkelseweg). Centraal in het akkercomplex stond de Berkelse kapel (later kerk) met langs eerder genoemde wegen een lint van boerderijen en buurtschappen. Hierdoor vertoont Berkel kenmerken van een kransakkernederzetting, waarbij de bebouwing vanaf de kerk steeds verder opschuift naar de buitenste randen van de ontginningen. De eerste vermelding van Berkel dateert uit 1214, maar de naam zou ook kunnen wijzen op een vroegmiddeleeuwse oorsprong. In de omgeving van Berkel zijn ook sporen van bewoning aangetroffen die uit oudere perioden dateren (vroeg ijzertijd). Pas aan het einde van de negentiende eeuw ontwikkelde zich rondom de kerk in korte tijd een nieuwe nederzetting met niet-agrarische bebouwing. Deze groei werd versterkt door het omleggen van de doorgaande weg naar Udenhout langs de kerk. Na de Tweede Wereldoorlog breidde Berkel zich, evenals het zuidelijk gelegen Enschoot, als forensendorp snel uit, zodat de beide kernen uiteindelijk aaneen groeiden.

### 6.3 Archeologie

De standaard archeologische inventarisatie voor onderhavig bestemmingsplan is uitgevoerd door Fontys-Bilan te Tilburg en is tot stand gekomen op basis van verschillende bronnen.

De volgende werkinstrumenten zijn hoofdzakelijk gebruikt bij dit traditionele archeologische bureauonderzoek:

- de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek;
- de database van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (Archis, Archeologisch informatiesysteem);
- de Archeologische Monumenten Kaart (AMK).

Naast deze bronnen is gebruik gemaakt van de Archeologische Waarschuwingskaart Tilburg (ARWATI, concept) en het databestand van het Regionaal Archief Tilburg (RAT). Op grond van de beschikbare gegevens wordt een goed beeld verkregen van de algemene archeologische verwachtingswaarde in het plangebied.

Dit beeld wordt verder aangescherpt met een landschapsanalyse en door gebruik van lokale bronnen. De landschapsanalyse is opgesteld aan de hand van onder andere de geomorfologie en de bodem, maar ook door het interpreteren van bijvoorbeeld de (vroegere) infrastructuur en lokale archeologische waarnemingen. Om de historische ontwikkelingen in het plangebied in een breder kader te kunnen plaatsen, werd eerst de ontwikkelingsgeschiedenis van Tilburg in het algemeen onderzocht en vervolgens die van het plangebied in detail. De lokale bronnen omvatten onder andere historische kaarten, architectuurfoto's en luchtfoto's en geschreven bronnen waaronder plaatsbeschrijvingen en veldnamen, bebouwingsgegevens en veldverkenningen.

Landschappelijke, archeologische en (cultuur)historische gegevens werden in dit onderzoek samengevoegd tot een reconstructie van de ontwikkelingsgeschiedenis van het plangebied. De reconstructie werd vervolgens vertaald naar een archeologische verwachtingswaarde voor het plangebied die nader kon worden gespecificeerd door er bodemverstorende activiteiten zoals wegen- en huizenbouw bij te betrekken.

Het plangebied heeft op de Archeologische Waarschuwingskaart van Tilburg vanwege de bebouwing grotendeels een onbekende archeologische verwachting. De omliggende gebieden hebben een hoge tot zeer hoge verwachtingswaarde. Om deze verwachting nader te kunnen specificeren is in het uitgevoerde onderzoek vertrokken vanuit de reconstructie van het stedelijke landschap, die in nauwe relatie staat tot de bewoningsgeschiedenis. Belangrijk onderdeel is hierbij het hanteren van een lagenbenadering. De verschillende landschappelijke lagen zijn reliëf, water, bodem en wegenpatroon. Deze aspecten werden aangevuld met onder andere archeologische waarnemingen, bekende historische bebouwing en toponymisch onderzoek om een overzicht te krijgen van de historische bebouwing en het type landschapsgebruik. De landschapsreconstructie werd gekoppeld aan bekende nederzettingpatronen uit diverse perioden. Op deze manier werd uitspraak gedaan over locaties die gunstig kunnen zijn geweest voor (pre)historische bebouwing.

Net als andere stadsdelen van Tilburg voldoet het plangebied aan een aantal historisch-landschappelijke criteria dat kansen biedt aan vroege bebouwing of deze althans doet vermoeden. Het gaat hierbij om elementen zoals de nabijheid van water, de afwisseling van het reliëf (met name het voorkomen van hoger gelegen locaties), de bodemgesteldheid en de voormalige aanwezigheid van oude structuren die een aanduiding kunnen zijn van oude bewoningspatronen.

De archeologische verwachting, zoals aangeduid op de ArWaTi, is op basis van het uitgevoerde cultuurhistorisch en archeologisch onderzoek per periode nader toegespitst. In het rapport is per periode (onderverdeeld in Steentijd, Bronstijd, IJzertijd, Romeinse tijd, Middeleeuwen en Nieuwe tijd) een verwachtingskaart toegevoegd. Deze verwachting per periode geeft echter een historische situatie weer, waarbij geen rekening is gehouden met moderne en submoderne verstoringen waarmee de snelle urbanisatie van het plangebied in de twintigste eeuw gepaard is gegaan. Voor de aanleg van de uitbreidingswijken in het gebied was een forse ingreep in de bodem

noodzakelijk. Deze delen van het plangebied hebben daardoor een lagere archeologische verwachting. In onderstaande figuur zijn de verwachtings- en de verstoringskaart samengevoegd tot een kaart, waarin onderscheid wordt gemaakt in terreinen met geen tot lage archeologische verwachting, terreinen met middelhoge tot hoge archeologische verwachting en archeologisch waardevolle terreinen (o.a. archeologische monumenten).

In het bestemmingsplan Berkel liggen geen terreinen van bijzondere archeologische trefkans of waarde, waarvoor wordt aanbevolen om deze als primaire bestemming archeologie te geven en waarbij voor wijzigingen aan de bestemming een aanlegvergunning vereist is.

De resultaten van het archeologisch inventariserend bureauonderzoek met inbegrip van de indicatieve periodenkaart van het plangebied, vormen, in combinatie met de vigerende verwachtingskaart(en) en de bekende archeologische waarnemingen, de basis voor advisering en toetsing betreffende archeologische waarden en eventueel vooronderzoek bij ruimtelijke ontwikkelingen en met name vrijstellings- en andere voor archeologie van toepassing zijnde vergunningsprocedures op een bepaalde locatie. Zeker indien het bodemarchief van een bepaald terrein (vermoedelijk) nog niet verstoord is, is nader onderzoek naar eventuele archeologische sporen en vondsten aan de orde

a. *Gebied met (middel)hoge archeologische verwachting*: bij planvorming (c.q. bouwvragen) waarbij sprake is van grondverzet geldt, in die locaties die op de waarschuwingskaart een aanduiding hebben van (middel)hoge archeologische verwachting, advies- en/of onderzoeksplicht inzake archeologie. Deze verplichting geldt bovendien op grond van rijks- en provinciaal beleid voor vrijstellingsprocedures, bestemmingsplanprocedures en MER-plichtige projecten.

b. *Archeologisch waardevol terrein*: aanlegvergunning met als voorwaarde archeologisch vooronderzoek bij planologische ontwikkelingen voor locaties aangeduid op de plankaart als terrein met bestemming archeologie.

## 6.4 Objecten en structuren

### 6.4.1 Objecten

In het plangebied bevinden zich, op grond van de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening, diverse beschermde monumenten. De bebouwing uit de periode 1850 - 1940 is geïnventariseerd in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP, 1995). Deze bebouwing heeft geen formeel beschermde status maar komt wel voor op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant en wordt daar ook als waardevol beschouwd. Voor de architectuur en stedenbouw uit de periode na de Tweede Wereldoorlog dient onderzoek uit 2005 (STOA, 2005) als basis. In het plangebied bevinden zich geen waardevolle panden uit deze periode.

De volgende waardevolle en/of kenmerkende objecten (herzien n.a.v. inventarisatie najaar 2006) bevinden zich in het plangebied:

Rijksmonumenten:

- Raadhuisstraat 56;
- Dom S. Dubuissonstraat (kerkhof).

Gemeentelijke monument:

- Generaal Eisenhowerweg 1;
- Raadhuisstraat 32 en 42;
- Oranjesingel 33;
- Burgemeester Brendersstraat 2 en 5;
- Berkelseweg 2a, 2b en 21;
- St. Willibrordstraat 1, 27 en 52.

MIP-panden:

- Raadhuisstraat 27 en 54;
- Burgemeester Brendersstraat 2, 4, 6 en 8;
- Berkelseweg 8;
- St. Willibrordstraat 1, 3, 17, 27, 42 en 44;

- Molenstraat 4, 6, 8, 10 en 15.

#### **6.4.2 Structuren**

Uit het BILAN-rapport (Van Dijk & De Boer 2006, CHW internetversie april 2005) blijkt dat het plangebied werd doorsneden door een oude wegen- en padenstructuur, die deels nog herkenbaar is in het huidige wegenpatroon:

- Generaal Eisenhowerweg-Raadhuisstraat;
- St. Willibrordstraat;
- Durendaelweg;
- Molenstraat;
- Berkelseweg-Burgemeester Bendersstraat;
- Bosscheweg.

#### **6.4.3 Richtlijnen en voorwaarden**

De beschermde monumenten en gebieden (rijks- en gemeentelijke monumenten en beschermde stadsgezichten) vallen onder separate besluitvormingsprocedures, met name de Monumentenwet 1988 en de Monumentenverordening gemeente Tilburg. In geval van wijziging van bestemmingen van percelen waarop deze wet- en regelgeving van toepassing is, zal de cultuurhistorische waarde een afwegingsfactor zijn.

De cultuurhistorisch waardevolle objecten en structuren, zoals opgenomen in het MIP (en niet (later) voorzien van een geautoriseerde status (rijks- of gemeentelijk monument)) en die uit de naoorlogse periode (wederopbouw) hebben geen officieel beschermde status. Desondanks dient in eventuele plantontwikkeling rekening gehouden te worden met deze elementen, waarbij gestreefd dient te worden naar behoud. Hergebruik verdient de voorkeur boven sloop en vervangende nieuwbouw.

#### **6.5 Welstand**

Behalve aan het bestemmingsplan (en het bouwbesluit) moeten bouwplannen worden getoetst aan "redelijke eisen van welstand", zo zegt de Woningwet. Naast het bestemmingsplan is het welstandsbeleid een middel om de ruimtelijke kwaliteit van de publieke omgeving te waarborgen bij de vele private bouwplannen die in de stad worden gerealiseerd. Sinds 1 juli 2004 moet iedere gemeente de gehanteerde welstandscriteria vastleggen in een welstandsnota, die door de raad moet worden vastgesteld. In Tilburg is dat in juni 2004 gebeurd, onder de titel "Welstandsnota 2004. Meer aandacht waar dat moet, meer vrijheid waar dat kan".

De welstandsnota heeft een duidelijke relatie met bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan beschrijft naast de toegelaten functies in stedenbouwkundige termen de toegestane bouwmassa's in een gebied en de plaats waar deze mogen worden gebouwd. Een beheerbestemmingsplan heeft als doel het beheren van de bestaande situatie en biedt soms ruime mogelijkheden voor veranderingen aan de bouwmassa's. Het is de taak van welstand dat bij veranderingen de verschijning van de bouwmassa's passend is en blijft in de omgeving. De welstandsnota verdeelt de gemeente hierbij op basis van de opbouw en ontstaansgeschiedenis in tien verschillende soorten gebieden, met ieder hun eigen gebiedsgerichte criteria. Daarbij maakt de welstandsnota onderscheid in drie niveaus, afgestemd op functie en karakter van de omgeving. Het zwaarste niveau heeft betrekking op de belangrijke stedelijke elementen. Het lichtste, welstandsvrije niveau op delen van bedrijventerrein en terreinen die nauwelijks of geen relatie met het openbaar gebied hebben. De meeste beheergebieden kennen het gemiddelde niveau; een voldoende kwaliteit is hier de norm. Daarnaast kent de welstandsnota uniforme "loketcriteria" voor een aantal veelvoorkomende kleine licht-vergunningplichtige bouwwerken.

# 7 Milieuparagraaf

## 7.1 Algemeen

In deze paragraaf wordt uitgelegd hoe de wettelijke kaders en het gemeentelijk milieubeleid een rol hebben gespeeld bij het opstellen van de planvoorschriften. De volgende onderwerpen worden beschreven: Milieuhinder bedrijven, Bodem, Geluid, Lucht, Afval, Energie, Water, Groen en natuur, Externe veiligheid, Gezondheid, Mobiliteit, Ruimtegebruik en Archeologie. Het onderhavige bestemmingsplan is een formalisering van de huidige stedenbouwkundige situatie binnen het plangebied. Er zijn binnen het bestemmingsplangebied geen locaties waar nieuwe ontwikkelingen verwacht worden. Binnen het plangebied zullen derhalve geen locaties zijn waar zonder nadere procedure afgeweken kan worden van de huidige feitelijke situatie. Binnen het plangebied zijn hoofdzakelijk woonbestemmingen aanwezig.

## 7.2 Milieuhinder bedrijven

Alle bedrijven in het plangebied zijn geïnventariseerd. Deze inventarisatie verschaft inzicht tot welke milieucategorie het bedrijf behoort, hun activiteiten en de opslag van gevaarlijke stoffen. De inventarisatie is gebruikt om de bestaande bedrijven in het bestemmingsplan vast te leggen en eventuele knelpunten te signaleren.

De inventarisatie is opgenomen in de bijlage 'register van bedrijven in het plangebied'.

In de bijlage behorende bij de voorschriften is tevens een lijst opgenomen met opslagen en installaties. Deze lijst waarin afstanden staan tot aan gevoelige bestemmingen, met name woonbebouwing, moet onafhankelijk beschouwd worden van de bedrijvenlijst. De lijst dient als indicator gebruikt te worden voor met name veilige afstanden tot aan woonbebouwing.

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

- Met name binnen de bestemmingen W, W1, W2 en W-S wordt de milieucategorie 1 inpasbaar geacht voor de uitvoering van beroepsmatige activiteiten aan huis. Binnen artikel 1 (begripsbepalingen) van de voorschriften zijn de voorwaarden opgenomen waaraan de beroepsuitoefening moet voldoen.
- Voor de bestemming 'Gemengd' (GD-D), een bestemming die langs de linten in het plangebied voorkomt, is bedrijvigheid tot milieucategorie 2 inpasbaar.
- Voor de bestemming 'Maatschappelijk' (M) is maximaal categorie 2 inpasbaar.
- Bij de bestemming 'Bedrijven' (B) is maximaal categorie 3 toegestaan.

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

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

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

Voor alle bestemmingen bestaat de mogelijkheid om één categorie hoger toe te staan door middel van een vrijstellingsprocedure zoals in de voorschriften is aangegeven. Dit is afhankelijk van de activiteiten, omvang en voorzieningen van het desbetreffende bedrijf of instelling en van een positieve milieutechnische toetsing.

## **7.3 Externe veiligheid**

### **7.3.1 Inleiding**

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Voor beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), welke 27 oktober 2004 van kracht is geworden en de Wet milieubeheer. Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen ("de Circulaire") die op 4 augustus 2004 in de staatscourant is gepubliceerd.

De inrichtingen die onder de Wet milieubeheer vallen hebben een veiligheidscontour van een bepaalde afstand. Deze afstand moet aangehouden worden tot kwetsbare objecten. Zoals eerder vermeld is ervan uitgegaan dat alle bedrijven aan de milieuvoorschriften voldoen en er geen kwetsbare objecten binnen deze veiligheidscontour liggen.

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

### **7.3.2 Plaatsgebonden risico**

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar op overlijden van een onbeschermd individu naar aanleiding van een bepaalde activiteit. Het PR wordt weergegeven met contouren. Voor het PR zijn getalsnormen vastgesteld. Voor nieuwe situaties is de maximale toelaatbare overlijdenskans van een persoon 1 op 1.000.000 (1 op een miljoen). Dit betekent dat bij nieuwe situaties de grenswaarde wordt overschreden als zich woningen of andere kwetsbare objecten tussen de  $10^{-6}$  risicocontour en de inrichting of transportroute bevinden. Als in bestaande situaties zich kwetsbare objecten bevinden binnen de  $10^{-5}$  of  $10^{-6}$  risicocontouren kunnen mogelijk saneringsacties ontstaan. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de  $10^{-6}$  contour als richtlijn. Dit betekent dat bij voorkeur geen nieuwe beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour opgericht worden maar dat een gemeente indien gemotiveerd hiervan af mag wijken.

### **7.3.3 Groepsrisico**

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

Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit gebied wordt begrensd door de 1% letaliteitgrens, ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden.

### **7.3.4 Verantwoordingsplicht**

Het GR kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde. In het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen', dat in oktober 2004 van kracht is geworden, en de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' is de verantwoordingsplicht opgenomen. Deze verantwoordingsplicht, houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd en verantwoord door het bevoegd gezag. Dit geldt ook wanneer het resultaat onder de oriëntatiewaarde blijft. De verantwoordingsplicht voor transportsituaties is verbonden aan "de Circulaire".

Het betreft hier een beheerbestemmingsplan, wat inhoudt dat zich in principe geen wijzigingen voordoen ten opzichte van de bestaande situatie. Het bestemmingsplan Berkel maakt het in een aantal gevallen wel mogelijk om binnen de bestemming "Gemengd-Dorps" zeer kleinschalig uit te breiden. Deze uitbreidingen bevinden zich niet binnen het invloedsgebied van risicovolle bronnen. Hierdoor is toetsing aan het groepsrisico niet wettelijk verplicht.

Deze uitbreidingen bevinden zich binnen het invloedsgebied van de N65. Echter de uitbreidingen hebben dermate kleinschalig karakter en vinden plaats in een reeds zeer dichtbebouwd gebied dat geen significante verandering van het groepsrisico zal optreden.

### 7.3.5 Inrichtingen

In de bijlage is een bedrijvenlijst opgenomen met een overzicht van alle bedrijven binnen het plangebied Berkel. Bij één van deze bedrijven is sprake van een risicocontour. Hieronder zal ingegaan worden op de omvang van deze risicocontour en welke mogelijke consequenties er aan verbonden zijn. In de bijlage "risicocontouren bedrijven in het plangebied" is een lijst opgenomen met opslagen en voorzieningen waar een risicocontour omheen ligt. Deze lijst waarin afstanden staan tot aan woonbebouwing moet onafhankelijk beschouwd worden van de algemene bedrijvenlijst. Deze lijst dient als indicator gebruikt te worden voor veiligheidsafstanden tot aan woonbebouwing of andere kwetsbare objecten.

Bedrijven binnen het plangebied met een risicocontour:

- Vakgarage Jan Robben en zn

Aan de Durendaelweg 14 bevindt zich een LPG-tankstation. De grootte van het plaatsgebonden risico behorend bij dit LPG-tankstation is afhankelijk van de doorzet van LPG op jaarbasis. De doorzet van dit tankstation is gelimiteerd op < 500 m<sup>3</sup>/jaar.

Aangezien onderhavig bestemmingsplan een beheermatig karakter heeft kan de PR 10<sup>-6</sup>/jaar risicocontour op 25 meter geplaatst worden. Dit is conform de inhoud van de brief van VROM d.d. 4 april 2007, behorende bij de wijzigingen van de Revi.

Binnen de PR 10<sup>-6</sup> externe veiligheidscontour zijn geen kwetsbare objecten gesitueerd en/of geprojecteerd. Voor een lijst met kwetsbare objecten wordt verwezen naar artikel 1, lid m van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Er zijn geen bedrijven buiten het plangebied met een risicocontour die van invloed is op het plangebied.

### 7.3.6 Transport van gevaarlijke stoffen

Het transport van gevaarlijke stoffen in Tilburg vindt plaats over de weg, per spoor en over het Wilhelminakanaal.

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

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

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

### 7.3.7 Hoge druk aardgasleidingen

In het plangebied Berkel liggen twee aardgastransportleidingen. Deze hogedruk aardgasleidingen hebben de volgende specificaties:

Leidingnummer	Diameter	Druk (bar)	Diepteligging (m)	Wanddikte (mm)
Z-520-35-KR003/004/005	6 inch	40	1,0	4,78
Z-520-04-KR-002/03/04/05	4 inch	23	0,8	4,0

Ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan is het Rijk bezig met nieuwe wet- en regelgeving omtrent hogedruk aardgasleidingen. In de nieuwe wetgeving zullen een plaatsgebonden risico en een groepsrisico moeten worden berekend.

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

De 1% letaliteitsgrens is de uiterste grens waarbinnen beïnvloeding van het GR mogelijk is. Dit kan door een toename van bebouwing inclusief bewoning, maar ook door bijvoorbeeld een wijziging van een bestaande bestemming in een nieuwe waardoor meer bemensing mogelijk is. Bijvoorbeeld een oud pakhuis wordt omgebouwd tot een appartementencomplex, dus toename van bewoning.

- De 1% letaliteitgrens (9,8 kW/m<sup>2</sup> contour) van de 4 inch leiding ligt op 45 meter;
- De 1% letaliteitgrens (9,8 kW/m<sup>2</sup> contour) van de 6 inch leiding ligt op 70 meter.

### 7.4 Geluid

Sinds het einde van de jaren zeventig vormt de Wet Geluidhinder (Wgh) het juridische kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. De Wgh bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidshinder door onder meer industrie, wegverkeer en spoorwegverkeer. Het stelsel is gericht op het voorkomen van nieuwe geluidgehinderden.

In onderhavig plangebied wordt geen substantiële mogelijkheid geboden voor toevoeging van extra geluidsgevoelige objecten. Een toets aan de Wet geluidhinder is derhalve niet noodzakelijk. Binnen de bestemming "Gemengd Dorps" bestaat in dit plan echter de mogelijkheid om, onder voorwaarden, vrijstelling te verlenen voor gestapelde woningbouw. Omdat er in dat geval wel sprake is van een toename van geluidsgevoelige bestemmingen, is één van de vrijstellingsvoorwaarden het aanvragen van hogere waarden voor geluid. De akoestische situatie zal door de vaststelling van het plan dan ook niet verslechteren. Er bestaan derhalve vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen tegen dit beheerbestemmingsplan.

Binnen het bestemmingsplangebied bevinden zich geen gezôneerde industrieterreinen. Ook de nieuwe vestiging van inrichtingen zoals bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit (IVB) is in de planvoorschriften uitgesloten. Tevens ligt het plangebied niet binnen een geluidszone van een aangrenzend plangebied.

### 7.5 Geur

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

Voor een aantal categorieën bedrijven is dit algemene geurbeleid geconcretiseerd in de Nederlandse emissie Richtlijn lucht (NeR). Voor zover een 'dosis-effectrelatie' (de relatie tussen de

geuremissie bij het bedrijf en de hinder voor omwonenden) voor een bedrijfscategorie is vastgesteld, zijn voor die bedrijven 'normen' vastgesteld waarbij hinder kan worden verwacht. Voor de overige categorieën bedrijven zal dit moeten worden vastgesteld door specifiek geuronderzoek. Aangezien de NeR een formele richtlijn is, en bovendien een concrete vertaling vormt van het algemene beleidskader, dient hier bij ruimtelijke plannen bij te worden aangesloten.

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

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

Binnen het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig welke een geurcontour hebben.

Buiten het plangebied zijn de volgende inrichtingen aanwezig welke een geurcontour hebben die van invloed is op het plangebied:

- L.F.M. van Kasteren

De inrichting is gelegen op een afstand van 160 m van de dichtstbijzijnde woning. In de huidige planologische situatie is de inrichting wegbestemd. De inrichting valt onder het overgangsrecht. De gemeente is momenteel met de inrichting in onderhandeling voor het opkopen van de grond en opstal. In de nabije toekomst zal er op deze locatie woningbouw worden gerealiseerd. Om deze redenen is besloten om geen geurcontour in het bestemmingsplan op te nemen.

- A.W.J. van Kasteren

De inrichting is gelegen op een afstand van 150 m van de dichtstbijzijnde woning. In de huidige planologische situatie is de inrichting wegbestemd. De inrichting valt onder het overgangsrecht. De gemeente is momenteel met de inrichting in onderhandeling voor het opkopen van de grond en opstal. In de nabije toekomst zal er op deze locatie woningbouw worden gerealiseerd. Om deze redenen is besloten om geen geurcontour in het bestemmingsplan op te nemen.

## **7.6 Lucht**

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit. Deze is op 15 november 2007 in werking getreden. Met de 'Wet luchtkwaliteit' wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) bedoeld. De 'Wet luchtkwaliteit' vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. De wet voorziet in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Het besluit is primair gericht op het voorkomen van effecten op de gezondheid van mensen. De grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM<sub>10</sub>), lood, koolmonoxide en benzeen geven het kwaliteitsniveau van de buitenlucht aan, dat op een gegeven tijdstip moet zijn bereikt en waar het juiste kwaliteitsniveau al aanwezig is, zoveel mogelijk in stand gehouden moet worden.

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

Naar aanleiding van de rapportages en de daarin geconstateerde knelpunten, is in december 2004

door de raad een plan vastgesteld om de luchtkwaliteit langs de gemeentelijke hoofdwegen te verbeteren ("Luchtkwaliteitplan gemeente Tilburg 2005-2010). De maatregelen zijn zowel gericht op het verminderen van de concentraties NO<sub>2</sub> en concentraties PM<sub>10</sub>. Doel van het plan is dat in 2010 in de gehele stad, na uitvoering van het maatregelenpakket, aan de normwaarden uit het Besluit luchtkwaliteit voldaan wordt. Onderdeel van het plan is een monitoringsysteem om tijdig te signaleren of het effect van de maatregelen voldoende is. Mocht dit niet het geval zijn worden extra maatregelen genomen.

Het onderhavig plan is in hoge mate conserverend van aard; er vinden geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen plaats. Alleen binnen de bestemming "Gemengd Dorps" zijn nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De praktijk wijst echter uit dat hiervan niet op grote schaal gebruik van zal worden gemaakt, maar dat slechts op enkele locaties plannen worden gerealiseerd die mogelijk extra verkeersbewegingen met zich mee kunnen brengen. Door het vaststellen van het plan zullen de prognoses voor de verkeersintensiteiten niet merkbaar veranderen. Er kan dan ook vanuit worden gegaan dat de luchtkwaliteit van het plangebied niet verslechterd.

## **7.7 Bodem**

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

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

Wanneer nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied plaatsvinden en er buiten de bouwvlakken wordt gebouwd is vrijstelling van het bestemmingsplan op grond van artikel 19 of een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. In de procedure voor deze nieuwe ontwikkelingen mag een bodemtoets niet ontbreken.

## **7.8 Duurzaam bouwen en inrichten**

De gemeente Tilburg hecht aan een duurzame ontwikkeling van de stad. Dat betekent dat bij de (her)ontwikkeling van (binnen)stedelijke locaties duurzaamheidsprincipes mede leidend zullen zijn. Dergelijke ontwikkelingen zullen niet plaatsvinden binnen de kaders van dit (beheer) bestemmingsplan. De principes van dit beleid gaan echter ook op voor bijvoorbeeld grootschalige renovatieprojecten of bij sloop en nieuwbouw binnen een in dit bestemmingsplan opgenomen hoofdbebouwingsvlak.

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

mogelijkheden bestaan voor meervoudig ruimtegebruik.

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

### **Duurzaam bouwen**

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

## **7.9 Afval**

Naast het bouwbesluit geeft de gemeentelijke nota "Herijking Afvalbeleid 2005-2007" richtlijnen voor het beperken en beheersen van bouwafval. Tevens geeft deze nota aanvullend op de Afvalstoffenwet en het daaruit afgeleide Landelijk AfvalbeheerPlan (LAP) richtlijnen over afvalvermindering, betere afvalscheiding en hergebruik. In deze paragraaf wordt ingegaan op de afval in relatie tot nieuwbouw.

### **7.9.1 Bouwafval**

Het afvalbeleid voor bouwen richt zich voornamelijk op vermindering van materiaalgebruik en duurzaam gebruik van grond- en hulpstoffen. Het Bouwbesluit geeft richtlijnen voor het afval afkomstig bij bouwactiviteiten, het hergebruik van materialen en stimuleert flexibel en demontabel bouwen, hoge restwaarde (economisch en milieutechnisch). Samenvattend is het beleid gericht op:

- I. vermindering gebruik van materialen door flexibel en demontabel te bouwen;
- II. gebruik van secundaire en her te gebruiken grondstoffen;
- III. toepassing herbruikbare materialen met hoge restwaarde.

Bij nieuwbouw binnen het plangebied moet bovenstaande uitgangspunt zijn.

### **7.9.2 Nieuwbouw en huishoudelijk afval**

De Afvalstoffenwet en het daaruit afgeleide Landelijk AfvalbeheerPlan (LAP) stuurt aan op afvalvermindering, betere afvalscheiding en hergebruik. Binnen Tilburg is het afvalbeleid beschreven in de nota Herijking Afvalbeleid 2005 - 2007, Deze nota is op 7 december 2004 behandeld in het college van B&W en in de raad vastgesteld op 31 januari 2005. Binnen de gemeente Tilburg worden veel voorzieningen aangeboden waardoor het voor de burgers gemakkelijker wordt om hun afval gescheiden aan te bieden. Een deel van de voorzieningen wordt geplaatst in de openbare ruimte, denk hierbij aan glasbakken en textielbakken.

Een deel van de voorzieningen staat bij de burgers thuis en hiervoor zal dus ruimte in de woning, de berging of binnen het perceel aanwezig moeten zijn. Deze ruimte kan inpandig gelegen zijn of de containers kunnen in de achtertuin worden geplaatst.

#### **Grondgebonden woningen**

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

#### **Gestapelde woningen in minder dan vier woonlagen**

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

### ***Gestapelde woningen in meer dan vier woonlagen***

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

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

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

## **7.10 Energie**

Het beleid omtrent Energie is vastgelegd in het Energiebeleidsplan Tilburg (2002) en richt zich op het verminderen van de energievraag, het gebruik van duurzame energiebronnen en het efficiënt omgaan met de energie. Bij alle nieuwbouw moet worden uitgegaan van een EPC-waarde (Energie Prestatie Coëfficiënt) van 10% onder de geldende landelijke norm uit het Bouwbesluit.

Bij grote woningbouwprojecten (250 woning(-equivalenten) of meer), welke bijvoorbeeld middels een wijzigingsbevoegdheid of door sloop en nieuwbouw tot stand komen moet door de ontwikkelende partij een energievisie worden gemaakt en overlegd. In deze visie moet aandacht besteed worden aan de mogelijkheden voor eventuele nieuwe en/of aanvullende energie-infrastructuur (bijv. warmtesystemen, warmte/koude opslagsystemen), realisatie van duurzame en innovatieve energievormen en mogelijkheden voor energiebesparing. Ook in de energievisie dient te worden uitgegaan van een EPC-waarde van 10 % onder de wettelijke norm. Indien het project een herstructurering betreft met in merendeel woningen die worden gerenoveerd of groot onderhoud ondergaan moet een EPL-bestaand (Energie Prestatie op Locatie voor bestaande bouw) worden gerealiseerd van minimaal 6,0. Bij grote nieuwbouwprojecten moet een EPL-nieuwbouw (Energieprestatie op Locatie voor nieuwbouw) worden gerealiseerd met een minimale waarde van 7,2 in 2006 oplopend naar 7,4 vanaf 2010. Daarnaast dient bij nieuwbouwplannen in het plangebied zoveel mogelijk te worden uitgegaan van compact bouwen en het gebruik van passieve en/of actieve zonne-energie.

## **7.11 Groen en natuur**

Binnen de gemeente Tilburg is een groot aantal wetten en beleidsstukken met betrekking tot natuur en groen van kracht. Beleid en wetgeving is verdeeld over rijk, provincie en gemeente.

Op rijksniveau zijn Natuurbeschermingswet 1998, Flora- en faunawet en Boswet van kracht. De Natuurbeschermingswet 1998 (vastgesteld in 2006) biedt bescherming aan gebieden met bijzondere waarden. De Flora- en faunawet (2002) beschermt zeldzame, maar ook enkele algemene planten en dieren. In de Boswet (1961) is de kap van individuele bomen en bos buiten de bebouwde kom geregeld.

In het Streekplan van de Provincie Noord-Brabant (2002) is vorm gegeven aan de provinciale Ecologische Hoofdstructuur. In Noord-Brabant wordt deze de Groene Hoofdstructuur (GHS) genoemd. Uitgangspunt van de GHS is het bereiken van een duurzaam ecologisch netwerk door de ontwikkeling van grootschalige natuur en tussenliggende ecologische verbindingzones. Naast strikte begrenzingen, zijn op provinciaal niveau ook zoekgebieden voor de GHS aangegeven. Per gemeente wordt de begrenzing nader uitgewerkt.

Op gemeentelijk niveau zijn met name de Kadernota Groene Mal, het Groenstructuurplan Plus en de Bomenverordening van belang. In de Kadernota Groene Mal (2002) is het rijks- en provinciaal beleid uitgewerkt en zijn aanvullende bepalingen voor natuur en ecologie binnen de gemeentegrenzen opgenomen. Het Groenstructuurplan Plus (1998) geeft een lange-termijnvisie op beheer en inrichting van het openbaar groen. In de Bomenverordening (2000) is de bescherming van bomen binnen de bebouwde kom van de gemeente Tilburg vastgelegd. Het bomenbeleid wordt binnenkort aangepast. Verschillende beleidsaspecten worden hierbij geïntegreerd in de Bomenbeleidsbundel. Vooralsnog is deze bundel echter niet vastgesteld (naar verwachting medio 2007) en vigeert dus de Bomenverordening.

## 7.12 Gezondheid

Gezondheid is één van de uitgangspunten geweest voor de nieuwe milieubeleidsvisie. Tilburg kent geen formeel gezondheidsbeleid. Het gezondheidsbeleid is verweven in beleidsvelden zoals zorg, welzijn, sport, wonen en milieu. De thema's lucht en geluid krijgen onder druk van Europese regelgeving steeds meer gewicht. Deze zijn uitvoerig aan de orde geweest in eerdere paragrafen.

De gezondheid van de burger is belangrijk en vraagt om extra bescherming, mede gezien het toenemende autoverkeer. Steeds vaker zien we nu dat normoverschrijdingen, bedoeld om de gezondheid van de mens te garanderen, bouwplannen langs drukke verkeerswegen kunnen blokkeren. Stedenbouw dient dus meer dan voorheen rekening te houden met gezondheid. Daarnaast zien we dat goede informatievoorziening een randvoorwaarde is voor een goede gezondheid. Het Tilburgse zorgportaal voorziet hierin.

## 7.13 Mobiliteit

Het mobiliteitsbeleid is verankerd in het Tilburgse Verkeers en Vervoer Plan (TVVP), "mobiliteit in balans". Het TVVP is door de raad van Tilburg vastgesteld op 15 december 2003. Het beleid stuurt aan op een evenwichtige en duurzame mobiliteitsontwikkeling. Er wordt een balans gezocht tussen bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. Basisprincipe voor mobiliteit is dat 'mobiliteit mag, maar niet altijd en overall'.

Mobiliteitsgroei in de *verkeersgebieden* wordt met name geacommodeerd op de hoofdnetten voor auto, fiets, openbaar vervoer en goederenvervoer. Sturing vindt plaats door te wisselen in aanbod, kwaliteit en prijs van de voorzieningen. Maar ook aan vraagbeïnvloeding in de vorm van mobiliteitsmanagement wordt aandacht besteed. De verkeersgebieden krijgen de bestemming "V-H", "V-H+" of "V-N".

De vormgeving van *verblijfsgebieden* moet ingericht zijn op het 'gastverblijf' voor gemotoriseerd verkeer en voor het langzaam verkeer (voetgangers- en fietsers) op een aangenaam en veilig verblijfsklimaat. Voldoende adequate parkeervoorzieningen in zowel bestaande als nieuw te realiseren situaties zijn van essentieel belang. De verblijfsgebieden krijgen de bestemming "V-V".

Ambities in relatie tot milieu en leefbaarheid richten zich op het reduceren van geluidsoverlast en luchtverontreiniging. Tevens is het vizier gericht op minder ruimtebeslag en barrièrewerking door auto-infrastructuur.

## 7.14 Ruimtegebruik

Ruimte is een schaars goed waar we zuinig mee om moeten gaan. Deze schaarste in ruimte vormt het centrale idee achter het overheidsbeleid van de compacte stad. Efficiënt ruimtegebruik betekent in de kern meer doen op dezelfde plek. Intensivering kan op vele manieren, zoals het gebruik van de derde dimensie (dat wil zeggen hoger en dieper), maar ook het kunnen toepassen van verschillende gebruiksvormen en het zuiniger omgaan met de bestaande ruimte. Bij nieuwbouw binnen de kaders van dit bestemmingsplan moet zo veel mogelijk onderzocht worden of er mogelijkheden zijn voor meervoudig ruimtegebruik en dubbelgebruik van ruimten. Met name bij de niet-woonfuncties is dit

De woningen moeten voldoen aan de eisen van "aanpasbaar bouwen" en voorts moet het ontwerp "levensloopbestendig" zijn. Hiermee wordt bedoeld dat de woningen geschikt zijn (te maken) om alle vitale woonfuncties gelijkvloers te situeren.



## 8 Waterparagraaf

### 8.1 Bestaand watersysteem

#### 8.1.1 Gebiedskenmerken

Het plangebied is deels gelegen in het stroomgebied van de Zandleij en deels in het stroomgebied van de Voorste Stroom. Zowel kwalitatief als kwantitatief valt dit plangebied binnen het beheergebied van het waterschap De Dommel.

Het plangebied is ongeveer 151 ha groot en bestaat overwegend uit woongebied. De terreinhoogte varieert van ca. 12,25 m +NAP in de noordwestelijke helft, tot ca. 11,75 m +NAP tegen de zuidoostelijke plangrens.

#### 8.1.2 Bodem en grondwater

Uit het globaal onderzoek *Beheerbestemmingsplannen Gemeente Tilburg*, GEOFOX, 23 oktober 2006, blijkt de grondopbouw over het algemeen te bestaan uit een geroerd en / of opgebrachte zandlaag, waaronder zwak tot sterk lemig, matig fijn zand ligt. In deze laag kunnen lokaal leemlenzen aanwezig zijn, met een dikte van meer dan 1 m. De waterdoorlatendheid van deze bodems is slecht à matig, afhankelijk van het lokaal effect van de storingslagen. Door de aanwezigheid van de leemlenzen kunnen lokaal schijngrondwaterspiegels ontstaan.

De maatgevende grondwaterstand verloopt van in het westelijk deel ongeveer 11,2 m +NAP naar 10,45 m +NAP in het oostelijk deel. De gemiddeld grondwaterstand varieert ook van West, ongeveer 10 m +NAP, naar Oost, ongeveer 9,4 m +NAP. Met maatgevende grondwaterstanden ongeveer 1 m onder het maaiveld is de ontwatering in de bestaande situatie voldoende.

#### 8.1.3 Oppervlaktewater

Langs en net buiten het stedelijk gebied van Berkel liggen afvoerende watergangen, waarop detailafwatering loost:

- De Koolvenseloop (ZL20) en de watergang ZL16, die in de noordoostelijke richting de Zandleij afvoeren;
- De ZL8 en ZL9, aan de westelijke kant van de spoorweg wateren ook richting noordoosten af;
- De Heukelomseloop (NL35), die in de zuidoostelijke richting de Voortse Stroom afvoert.

#### 8.1.4 Riolering

In de bestaande situatie is een gemengde rioolstelsel aanwezig, behalve in de wijk Berkelse Akkers, waar een verbeterd gescheiden rioolstelsel ligt. Daarmee is het plangebied geheel gerioleerd. In verschillende punten van dit stelsel loost de drukriolering van het buitengebied. Het betreft de riolen afkomstig van de Heikantsebaan, de Molenstraat en langs de Rijksweg A65.

Al het afvalwater stroomt in de richting het eindgemaal Zwarte Rijt. Daaruit wordt het verpompt naar de zuiveringsinstallatie Tilburg. Beide installaties zijn in beheer van waterschap De Dommel.

Aan de randen van het plangebied liggen de riooloverstorten Raadhuistraat, en Berkelseweg. Deze nooduitlaten treden in werking bij hevige neerslag, en lozen op de nabije watergangen, respectievelijk Spoorstoot (ZL9) en de Koolvenseloop (ZL20). De overstort van de Berkelseweg is voorzien van een randvoorziening, ter reductie van de vuiluitworp, en gecombineerd met de overstort Het Zicht, van het verbeterd gescheiden stelsel in de Berkelse Akkers.

#### 8.1.5 Functies

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

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

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

Uit de Keurkaarten blijkt dat een klein bosperceel op enkele honderden meters ten noordwesten buiten plangrens het dichtstbijzijnde *keurbeschermings-gebied* is. Er liggen verder geen *keurbeschermingsgebieden* binnen of in de directe nabijheid van het plangebied.

## 8.2 Duurzaam stedelijk water

Bij toekomstige ontwikkelingen dient de omgang met regenwater te passen binnen de beleidsuitgangspunten zoals die omschreven zijn in het gemeentelijke waterplan (GWP), het Waterstructuurplan (WSP), het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) en de vierde nota waterhuishouding (NW4).

Bij nieuwbouwplannen dienen de mogelijkheden onderzocht te worden of er op een duurzame manier omgegaan kan worden met regenwater.

Mogelijkheden hiervoor zijn:

- Regenwater opvangen en hergebruiken, bijv. voor toiletspoeling;
- Regenwater infiltreren in de bodem;
- Een combinatie van beide mogelijkheden.

In het kader van grote renovaties, stadsvernieuwing en grote bouwplannen wordt het omgaan met het watersysteem structureel duurzaam aangepakt.

In het Waterstructuurplan is Berkel als speerpuntlocatie aangeduid, met als prioriteit afkoppelen van hemelwater, infiltratie en vergroening. In het vigerende Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP-3) is deze ambitie verder uitgewerkt tot een gebiedsprioritering. Daarbij komt de kern Berkel-Enschot in de eerste plaats. Bij elk bouwplan, herstructurering en project ten aanzien van groot onderhoud, zal er bijzonder aandacht besteed worden aan de afkoppelkansen en de mogelijkheden in de omgeving.

## 8.3 Watertoets

### 8.3.1 Beleidskader water

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

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

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) hebben rijk, provincies, waterschappen en gemeenten afgesproken het beleid van WB21 en de KRW uit te voeren. Het NBW houdt simpel

gezegd in dat de watersystemen in 2015 op orde moeten zijn wat betreft waterkwantiteit (WB21) en kwaliteit en ecologie (KRW).

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

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

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

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

### **8.3.2 Proces**

De systematiek voor beheerbestemmingsplannen is in het overleg d.d. 13 oktober 2005 afgestemd met waterschap De Dommel en waterschap De Brabantse Delta. In dit overleg is de opbouw en de inhoud van de beheerbestemmingsplannen in zijn algemeenheid besproken. In het navolgend overleg, met beide waterschappen, van 13 maart 2007 is overeen gekomen dat de eventuele opmerkingen van Rijkswaterstaat door de waterschappen in hun advies zal worden meegenomen.

De waterparagraaf voor een beheerbestemmingsplan is omschrijvend.

Er is tevens vastgesteld dat elk ontwikkelingsplan een specifieke waterparagraaf behoeft, daar dit maatwerk is.

Het plan is voorgelegd aan de waterbeheerder, waterschap De Dommel, via e-mail d.d. 23 mei 2007. Daarbij is de opzet van dit beheerbestemmingsplan toegelicht, en de opgestelde waterparagraaf voorgelegd. De Dommel leverde op- en aanmerkingen / een voorlopig wateradvies aan, als reactie op het 1<sup>e</sup> (en indien nodig 2<sup>e</sup>) concept.

Deze opmerkingen zijn verder zo veel mogelijk verwerkt in de eindconcept waterparagraaf en de plankaart.

Als resultaat van het volgen van de procedure; artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, zal een definitief wateradvies worden geformuleerd door het waterschap, waarbij eventueel laatste wijzigingen de waterparagraaf definitief maakt.

De Dommel stemt in met dit eindconcept waterparagraaf. Dit alles en in het bijzonder hun voorlopig wateradvies, is verwoord in de brief van De Dommel met kenmerk U-07-05679, d.d. 27 juli 2007.

De Dommel beroept zich op het wettelijk vooroverleg artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, om haar definitieve wateradvies te formuleren, op basis van een oordeel over het voorontwerp bestemmingsplan.



## 9 Financiële paragraaf

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

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

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

Met betrekking tot de sanering van overlast gevende en ruimtelijk slecht passende functies/bedrijventerreinen kan bij gewenste bedrijfsverplaatsingen binnen dit gebied, afhankelijk van de daarvoor beschikbare middelen, een beroep gedaan worden op het budget voor verplaatsing milieuhinderlijke bedrijven opgenomen in het stadsprogramma. Eventuele kosten voor de herinrichting van het openbaar gebied zullen worden gedekt binnen het Stadsprogramma (onderhoud wegen en onderhoud groen). Voorts zal een beroep worden gedaan op subsidies.

Gelet op bovenstaande is het onderhavige plan economisch uitvoerbaar.



# 10 Inspraak en overleg

## 10.1 Artikel 10 Bro 1985 overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is verzonden naar de volgende overleginstanties:

Instantie	Datum verzending	Datum ontvangst	Opmerkingen?
Directie Ruimtelijke Ordening en Handhaving Provincie	26 maart 2008	29 april 2008	ja
Rijkswaterstaat	26 maart 2008	Niet ontvangen	nee
VROM inspectie	26 maart 2008	15 mei 2008	nee
Waterschap de Dommel	26 maart 2008	24 april 2008	ja
Gasunie	26 maart 2008	3 april 2008	ja
KPN	26 maart 2008	Niet ontvangen	nee
Essent	26 maart 2008	21 mei 2008	nee
Kamer van Koophandel	26 maart 2008	29 april 2008	ja
Dorpsraad Berkel-Enschot	26 maart 2008	7 mei 2008	nee

### Gasunie

Zoals ook op de plankaart is aangegeven, ligt binnen het plangebied een tweetal regionale aardgastransportleidingen van ons bedrijf. Middels een e-mail hebben wij gewezen op het feit dat onze leidingen op plankaartblad 4 een abrupt einde hadden en niet volledig tot aan de plangrens waren ingetekend. Hierop hebben wij op 5 maart nieuwe digitale leidinggegevens verstrekt. Dit heeft helaas nog niet tot het gewenste resultaat geleid. Wij doen u hierbij blad 4 van de plankaart weer toekomen waarop de ligging van de leidingen in rood zijn aangegeven. Wij verzoeken u om met behulp van de verstrekte digitale leidinggegevens de plankaart dienovereenkomstig aan te passen.

In paragraaf 7.3.7 "Hoge druk aardgasleidingen" wordt in de laatste alinea verondersteld dat binnen een afstand van 200 meter aan weerszijden van de leiding nieuwe ontwikkelingen verantwoord moeten worden. Deze afstand is ons inziens gerelateerd aan de 'worst case' afstand van een 18 inch leiding afkomstig uit het RIVM. Deze afstand behoort toe aan het interim beleid 2005. Binnen het nieuwe externe veiligheidsbeleid wordt niet meer uitgegaan van de worst case afstand, maar spreekt men van de 1% letaliteitsgrens. Ter verduidelijking het volgende:

Toelichting 1% letaliteitsgrens (9,8 kW/m<sup>2</sup>-contour):

De 1% letaliteitsgrens is de uiterste grens waarbinnen beïnvloeding van het GR mogelijk is. Dit kan door een toename van bebouwing inclusief bewoning, maar ook door bijvoorbeeld een wijziging van een bestaande bestemming in een nieuwe waardoor meer bemensing mogelijk is.

Bijvoorbeeld een oud pakhuis wordt omgebouwd tot een appartementencomplex, dus toename van bewoning.

- De 1% letaliteitgrens (9,8 kW/m<sup>2</sup> contour) van de 4 inch leiding ligt op 45 meter;
- De 1% letaliteitgrens (9,8 kW/m<sup>2</sup> contour) van de 6 inch leiding ligt op 70 meter.

Hierbij vragen wij u de toelichting aan te passen door gebruik te maken van bovenstaande informatie.

### **Standpunt college van burgemeester en wethouders**

De plankaart en de toelichting zijn dienovereenkomstig aangepast.

#### Kamer van Koophandel

- De Kamer is geen voorstander van (dienst)woningen op een bedrijventerrein. Wij vragen u nadrukkelijk in de gaten te houden en te handhaven dat de bestaande woningen op het bedrijventerrein ook werkelijk als dienstwoning gebruikt worden en niet als 'particuliere woning' worden doorverkocht. De voortgang van bedrijfsactiviteiten mag niet in gevaar komen door de aanwezigheid van woningen en mogelijk onbegrip van (nieuwe) bewoners voor de nabije bedrijven/bedrijfsactiviteiten.
- De Kamer is voorstander van zorgvuldig ruimtegebruik en een goede inpassing van bedrijven in hun omgeving. Daarbij is de Kamer van mening dat in een stedelijke regio milieucategorie 1 en 2 bedrijven niet thuishoren op een bedrijventerrein, maar in of nabij een woonomgeving of in een woon-werklandschap een plek moeten krijgen. Bedrijventerrein Rhijnkant ligt in de stedelijke regio, maar gezien de huidige, gegroeide situatie kunnen wij instemmen mét het toestaan van milieucategorie 2 bedrijven.
- Wij vragen u wel milieucategorie 1 bedrijven expliciet uit te sluiten.

Verder kunnen wij ons vinden in de mogelijkheden die bestaande bedrijven worden gegeven om op het huidige adres hun bedrijfsactiviteiten voort te zetten, zoals verwoord in paragraaf 7.2. Er wordt gesproken over de bestemming 'Gemengd' (G), Echter, deze wordt in dit bestemmingsplan niet gebruikt, anders dat 'Groen' (G). Wij gaan er van uit dat Gemengd-Dorps (GD-D) wordt bedoeld.

Wat betreft de voorschriften en de plankaart hebben we de volgende opmerkingen:

- in artikel 14.1.1 en 15.1.1 wordt gesproken over de functie Wonen-1 en -2, waarbij aangegeven wordt dat de gronden bedoeld zijn voor sportvoorzieningen gekoppeld aan grondgebonden woningen. Waarschijnlijk moet dit vervangen worden door 'wonen', zoals ook in artikel 13.1.1.a.
- in artikel 14.1.2 en 14.4.3 ontbreekt het eerste opsommingsteken.

### **Standpunt college van burgemeester en wethouders**

- Voor kennisgeving aangenomen;
- Voor kennisgeving aangenomen;
- Categorie 1 bedrijven worden uitgesloten;
- Paragraaf 7.2 in de toelichting is aangepast.
- Artikelen 14.1.1, 15.1.1, 14.1.2 en 14.4.3 aangepast.,

#### Directie ROH provincie Noord Brabant

##### *Bedrijven*

Ten noorden van de kern Berkel-Enschot ligt het bedrijventerrein Rhijnkant. Het betreft een kleinschalig bedrijventerrein. In artikel 3 van de voorschriften is bepaald dat bedrijven in de milieucategorieën 1 t/m 3 zijn toegestaan. De maximaal toegestane milieucategorie is op de plankaart weergegeven. Op een aantal percelen is een bedrijf in milieucategorie 3b of 4a toegestaan. Het toestaan van milieucategorieën 1 en 2 op een bedrijventerrein in een stedelijke regio is in principe strijdig met het provinciaal beleid zoals vastgelegd in de 'Handleiding voor ruimtelijke plannen - Bedrijventerreinen, kantoren, voorzieningen en detailhandel'. Dit omdat

milieucategorieën 1 en 2 in beginsel inpasbaar zijn in een woonmilieu of gemengd milieu en voorkomen dient te worden dat niet milieuhinderlijke bedrijven de schaarse ruimte op bedrijventerreinen innemen. Binnen de bestemmingen 'Bedrijf' dient de toelating van bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 dus in principe te worden uitgesloten. Omdat het hier een bestaand kleinschalige bedrijventerrein betreft dat deels gesitueerd tussen de bestaande woonbebouwing waar al diverse bedrijven in de lagere hindercategorieën op gevestigd zijn, wordt ingestemd met het toelaten van milieucategorie 2 bedrijven. De directie ziet vooralsnog geen reden milieucategorie 1 bedrijven te laten en het nodig de voorschriften overeenkomstig aan te passen. (Cat. II)

Geadviseerd wordt voor het deel van het bedrijventerrein Rhijnkant dat grenst aan de woonomgeving ter plaatse van de Torenakker te bezien of aldaar milieucategorie 3 bedrijven moeten worden uitgesloten. (Cat. III)

#### *Gemengd-Dorps*

Binnen de bestemming 'Gemengd dorps' aan de Sint Willibrordstraat, Molenstraat, Pastoor van Tilborgstraat, Burgemeester Brendersstraat en Raadhuisstraat worden uiteenlopende functies toegelaten. Agevraagd wordt of 'binnenrecreatie en -sport' en 'zorg- en dienstverlening' qua functie, aard en schaal wel passen in het kleinschalige bebouwingscluster van de genoemde straten. Geadviseerd wordt dit nog eens te bezien. (Cat. III).

De Molenstraat, Sint Willibrordstraat en Pastoor van Tilborgstraat zijn hoofdroutes. De parkeermogelijkheden aan deze straten zijn beperkt. Gezien de functies die zijn toegestaan en de toelaatbare maximale omvang van deze functies kan dit een grote parkeerdruk opleveren. Geadviseerd wordt in de voorschriften op te nemen dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden (CatIII).

Voor een aantal percelen met de bestemming 'Gemengd-Dorps' geldt dat er een bedrijf in milieucategorie 3b is toegestaan. De betreffende percelen zijn echter gelegen nabij milieugevoelige objecten, zoals woningen. Geadviseerd wordt een regeling op te nemen waarbij in geval een bedrijf stop een passende functie of hindercategorie kan worden gelegd. (Cat. III)

#### *Woningbouw*

In de artikelen 13.6.2, 14.6.2 en 15.6.2 is een bevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen in 'Wonen-gestapeld'. Er wordt geen maximum aan het aantal toe te voegen woningen gesteld. In theorie kunnen hoge aantallen woningen worden toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad. Indien deze mogelijke plancapaciteit wordt benut moet hiermee rekening worden gehouden in het woningbouwprogramma. Geadviseerd wordt te bezien of het wenselijk is in de voorschriften een maximaal aantal te bouwen woningen op te nemen, ventueel gefaseerd per periode indien het totale gemeentelijke programma daar aanleiding toe geeft. (Cat. III)

#### *Verkeer en Verblijf*

In de voorschriften is in artikel 11.1.3 sub b (Verkeer-Verblijf) opgenomen dat de gronden met de bestemming Verkeer-Verblijf tevens bestemd zijn voor terrassen, markten, standplaatsen voor kramen, alsmede voor incidentele activiteiten, zoals kermis, circus etc. Niet iedere locatie met de bestemming Verkeer-Verblijf is een geschikte locatie voor deze activiteiten. Geadviseerd wordt locaties aan te wijzen waar het gewenst is deze activiteiten te laten plaatsvinden (Cat. III).

#### *Reconstructie bouwblok/bouwperceel*

In artikel 25.1.1 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het plan te wijzigen ten behoeve van de reconstructie van een bouwblok/bouwperceel waarvan de functie wordt beëindigd. Het is onduidelijk in welke bestemming de gronden kunnen worden gewijzigd en of dit aansluit bij ons beleid zoals verwoord in de "Handleiding voor ruimtelijke plannen-bedrijventerreinen, kantoren, voorzieningen en detailhandel" (2004). Geadviseerd wordt de wijzigingsbevoegdheid nader te concretiseren. (Cat. II) Tevens kunnen er, indien de functie niet wordt gewijzigd, meer woningen worden toegevoegd. Er wordt geen maximum aan het aantal toe te voegen woningen gesteld. Zie hiervoor de opmerking onder woningbouw. (Cat. II)

### *Broedplaatsfunctie*

In artikel 24.4.1 van het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de vestiging van de functies bedrijven, kantoren, maatschappelijke instellingen, recreatie en -sport of zorg- en dienstverlening (zakelijk en persoonlijk) binnen het bestemmingsvlak wonen. Hierdoor wordt het plan flexibel en vindt functiemenging plaats, wat aansluit bij het provinciale beleid. De wijzigingsbevoegdheid is ruim geformuleerd waardoor het mogelijk wordt dat een bepaalde straat of een bouwblok op termijn van functie kan gaan verschieten. Dat kan tot een ongewenste ontwikkeling leiden wat niet uw bedoeling zal zijn. Daarom adviseren wij artikel 17.4 aan te vullen met een bepaling die zo'n ontwikkeling voorkomt (Cat. II).

### *Milieu - externe veiligheid*

Aan de Durendaelstraat 14 bevindt zich een LPG tankstation met een doorzet van maximaal 500 m<sup>3</sup> per jaar. Bij deze doorzet bedraagt de 10-6 risicocontour van het plaatsgebonden risico 25 meter. De risicocontour is aangegeven op de plankaart (blad 1) bij het plan. Uit de plankaart volgt dat er twee woningen (kwetsbare objecten) gedeeltelijk binnen de risicocontour liggen. Dit betekent dat er sprake is van een saneringssituatie, die uiterlijk 1 januari 2010 gesaneerd dient te zijn. In de toelichting bij het plan dient inzicht gegeven te worden hoe in deze sanering wordt voorzien (Cat. II).

### *Milieu - luchtkwaliteit*

In de toelichting wordt nog uitgegaan van het Besluit luchtkwaliteit 2005. Dit besluit is per 15 november 2007 ingetrokken en de luchtkwaliteitseisen zijn thans opgenomen in hoofdstuk 5.2 van de Wet milieubeheer. (Cat. III)

### *Overige opmerkingen:*

Onduidelijk is wat de aanduidingen (d) en (z) op de plankaart inhouden.

## **Standpunt college van burgemeester en wethouders**

### *Bedrijven*

Planvoorschriften zodanig aangepast dat categorie 1 niet mogelijk is. Een gedeelte van het bedrijventerrein Rhijkant, gelegen aan de zijde van de Molenstraat heeft reeds maximaal categorie 2 op de plankaart.

### *Gemengd -Dorps*

'Zorg- en dienstverlening' vinden wij een functie die past binnen het dorpse karakter van Berkel. Wij denken hierbij bijvoorbeeld aan een kapper of een notariskantoor. 'Binnenrecreatie en -sport' zullen wij als functie uit de voorschriften verwijderen. Er zijn voldoende parkeermogelijkheden rond de Molenstraat, de St. Willebrordstraat en de Pastoor van Tilborgstraat, bijvoorbeeld bij de basisschool Berkeloo, op het Gerardusplein, bij de kerk en op de terreinen bij de panden aan deze straten. Van parkeerproblemen is aldaar geen sprake.

Voor de bedrijven binnen deze bestemming welke een milieucategorie 3b geldt is reeds een regeling opgenomen in artikel 27.2 waarbij bij beëindiging van een functie de aanduiding kan worden verwijderd.

### *Woningbouw*

De gemeente Tilburg kent geen woningbouwprogramma met een maximaal aantal te bouwen woningen, doch gaat uit van een minimum. Derhalve is het niet nodig om de bepalingen in 13.6.2, 14.6.2 en 15.6.2 daaraan aan te passen.

### *Verkeer en Verblijf*

Voor terrassen, markten, kermis etc zijn aparte vergunningen noodzakelijk. Met deze vergunningen wordt het al dan niet geschikt zijn van een locatie geregeld. Het is daarmee niet nodig om in het bestemmingsplan exacte locaties aan te geven.

### *Reconstructie bouwblok/ bouwperceel*

Het niet exact opnemen van bestemmingen waarin gewijzigd kan worden is doelbewust zogekozen zodat de gemeente de mogelijkheid heeft naar de wensen van dat bepaaldemoment ongewenste ontwikkelingen te voorkomen dan wel gewenste ontwikkelingen te bevorderen. In artikel 16.2.1 is wel opgenomen welke wijzigingen uitgesloten zijn.

### *Broedplaatsfunctie*

Aan de wijzigingsbevoegdheid wordt toegevoegd worden dat geen sprake mag zijn van functiewijzigingen welke in strijd zijn met rijks-, provinciaal, dan wel gemeentelijk beleid.

### *Milieu-externe veiligheid*

Het betreffende lpg tankstation is inmiddels gesaneerd zodat de cirkel en de aanduiding t+ van de plankaart en uit de voorschriften zijn verwijderd

### *Milieu- Luchtkwaliteit*

Advies overgenomen.

### *Overige opmerkingen*

De aanduiding (dh) betreft detailhandel en de aanduiding z betreft zorg- en dienstverlening.

### Waterschap de Dommel

- Ik verzoek u de begripsbepaling van de (mede)bestemming groenvoorziening in artikel 1.1 47, waarbinnen de functies voor water zijn opgenomen, uit te breiden met 'waterhuishoudkundige voorzieningen'.
- Op de grens van de het bebouwd gebied begint onze hoofdwatergang de Korvelse waterloop (ZL 20). De kop van de ZL 20 valt net binnen het plangebied en heeft op blad 2 de functie Wonen-1 gekregen. Ik verzoek u om de DL 20 de functie groenvoorziening (medebestemming water) te geven.

### **Standpunt college van burgemeester en wethouders**

Adviezen overgenomen.

## **10.2 Zienswijzen**

██████████, Kamperfoelielaan 18

N.a.v. uw nieuwe ontwerp bestemmingsplan heb ik wel enige bezwaren hetgeen gaat op de *kamperfoelielaan 18* te berkel enschot.

De bouwbare oppervlakte (aangegeven in de kaart 1 en 2 met geel met stippels) is bij mijn perceel beperkt tot recht achter de woning en aan de rechterzijde naar mijn buurman op nr 16.

Mijn gehele zijperceel links wordt als tuin gezien waarop niet gebouwd mag worden als ik het goed begrijp?

Als ik vergelijk bij vlierlaan 4 en 12 en lijsterbeslaan 60, 36, 58 kunnen zij geheel of beperkt ook het zijperceel bebouwen en wordt dit gezien als W-1, (zie bijgevoegde **kaart 1** met omcirkelde percelen)

Op **Kaart 2** heb ik een detail uitgeprint van mijn perceel waarop te zien is dat mijn achterbuurman op Vlierlaan 14 *dichter* tegen het groen mag aanbouwen als dat ik dat kan (verschil is oppervlakte aangegeven als "A".)

Als ik dit vergelijk met vlierlaan 4 dan zou dit zelfs oppervlakte "A+B" zijn. Als ik vergelijk met mijn buurman kamperfoelielaan 16 dan zou dit respectievelijk oppervlakte "A+C" met eventueel (conform vlierlaan 4) oppervlakte "A+C+B+D) zijn.

Gezien de omliggende percelen en de interpretatie die daar is toegepast en mede door de grootte van mijn perceel en de mogelijkheden tot aanbouwen vindt ik dat er een onjuiste vaststelling is gedaan in dit ontwerp.

Ik wil hierop dan ook officieel bezwaar maken met het verzoek dit te veranderen met uitbreiding met de oppervlakte "A+B+C+D) met bestemming W-1.

### **Standpunt gemeente**

Het bebouwd erf wordt gelijk getrokken met de achterzijde van Vlierlaan 4 (hetgeen overeenkomt met op de tekening van de heer [REDACTED] aangegeven letters A + C). Hiermee worden de bebouwingmogelijkheden gelijkgetrokken met de omliggende percele.

Bouwkundig Advies- en Tekenbureau ing. [REDACTED], Löblaan 16

1. In het vigerende bestemmingsplan heeft ondergetekende de mogelijkheid tot het oprichten van een aan- of bijgebouw aan de zijgevel van de woning tot - gemeten op de plankaart - ca, 3,50 mtr achter de voorgevelrooilijn. Zie bijlage A

2. In het "ontwerpbestemmingsplan Berkel 2008" is deze mogelijkheid niet meer aanwezig. De grens van bebouwd erf ligt hier op ca 10,50 mtr achter de voorgevelrooilijn. Zie bijlage B.

3. Ondergetekende is op 57-jarige leeftijd werkloos geworden en is, daar sollicitatie geen resultaten opleverde, in 2006 gestart als zelfstandige met het Bouwkundig Advies- en Tekenbureau ing. [REDACTED] (KvK nr 18083882). Door de toename van de werkzaamheden wil ondergetekende zijn kantoor vestigen in de huidige garage. Dit is niet alleen handiger in de dagelijkse praktijk maar geeft een professioneler beeld voor de opdrachtgevers.

4. De uitbundige openbare begroeiing aan bomen en heesters aan de oostzijde van het perceel van ondergetekende biedt aan allerlei gevogelte een ruime verblijfsmogelijkheid. Het plaatsen van de auto op de inrit, niet overdekt, leidt daarbij tot ernstige vervuilingen. Reden waarom het oprichten van een carport een praktisch vereiste is voor het bestendigen van de levensduur van de auto. Zie bijlage C.

Het ontwerp "ontwerpbestemmingsplan Berkel 2008" biedt hiertoe geen mogelijkheid. Ondergetekende is van mening dat voor zijn perceel een zelfde zijdelingse erfbebouwingsgrens, zoals in het "ontwerpbestemmingsplan Berkel 2008" voorzien voor het perceel Löblaan 10, niet storend behoeft te zijn in de ritmiek van het straatbeeld Löblaan 10 t/m 16, het is immers ook een herhaling van de ritmiek van de hoofdbebouwing. Zie bijlage D.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoekt ondergetekende u met inachtneming van zijn zienswijze het "ontwerpbestemmingsplan Berkel 2008" gewijzigd vast te stellen. Ondergetekende gaat ervan uit dat u hem van de verdere procedure op de hoogte houdt.

### **Standpunt gemeente**

Gezien het bepaalde in het vigerende bestemmingsplan wordt de grens van het bebouwd erf opgetrokken tot 3 meter achter de voorgevel.

Mevr. [REDACTED], Berkelseweg 10a

Naar aanleiding van de procedure voor het bestemmingsplan Berkel hebben wij een verzoek en twee vragen voor de locatie Berkelseweg 10 / 10A.

In het rode gebied, zoals hieronder op kaart aangegeven, zouden wij graag zien dat de bestemming W-1 aangepast wordt in GD-D. Dit sluit beter aan bij de oude situatie en een logisch gebruik van het terrein.

In artikel 4.1.1.a. wordt gesproken over "bedrijven, behorende tot maximaal categorie 2". Wordt hiermee bedoeld dat ook categorie 2 inbegrepen is (dus tot en met)?

In het blauwe gebied, zoals hieronder op kaart aangegeven zien we geen bestemming W-1. Wat is daar de reden van?

### **Standpunt gemeente**

Bestemmingsplan "Berkel 2008" is een beheerbestemmingsplan waarbij de bestaande situatie zoveel mogelijk wordt vastgelegd. Dit betekent dat er geen ontwikkelingen worden opgenomen. Het omzetten van de bestaande situatie naar de bestemming GD-D zien wij als ontwikkeling.

Wanneer een wijziging van bestemming gewenst is dient dit, indien gewenst, met een aparte planologische procedure bewerkstelligd te worden.

Artikel 4.1.1a wordt gewijzigd in tot en met categorie 2.

Het "blauwe" gebied heeft eveneens de bestemming W-1, echter is niet gearceerd omdat hier sprake is van onbebouwd erf.

Familie ██████-Lijsterbeslaan 51

Achter de garage van de woning aan de Lijsterbeslaan 51 is een stuk grond gelegen dat in eigendom is van de familie ██████. Het betreft perceel B 3290. Dit perceel heeft een openbare bestemming gekregen. Verzoek dit om te zetten in bebouwd erf.

#### **Standpunt gemeente**

Het stukje grond wat in eigendom is van de familie ██████ krijgt een woonbestemming, onbebouwd (vanwege de toegang tot de garage).

#### Gasunie

Op een tweetal locaties wordt het bouwvlak voor de bestemming "Wonen-1" tot binnen de bestemming "leiding-Gas" geprojecteerd. Het gaat hier specifiek om de adressen Kruisakker 16 en Hazelaarlaan 30. Beide situaties betreffen een verruiming van het bestaande bouwvolume.

Ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding, is het niet toegestaan enig nieuw bouwwerk op te richten boven de leiding of binnen een afstand van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding, (vrijwaringzone).

Het is daarom gewenst de betreffende bouwblokken zodanig aan te passen dat het beschikbare bebouwingsoppervlak wel gehandhaafd blijft, maar dat de afstand tussen de leiding en de grens van de verruiming van het bouwvolume toch minimaal 4 meter bedraagt.

#### **Standpunt gemeente**

Beide bouwblokken zijn verkleind zodat deze buiten de 4 meter zone vallen.