

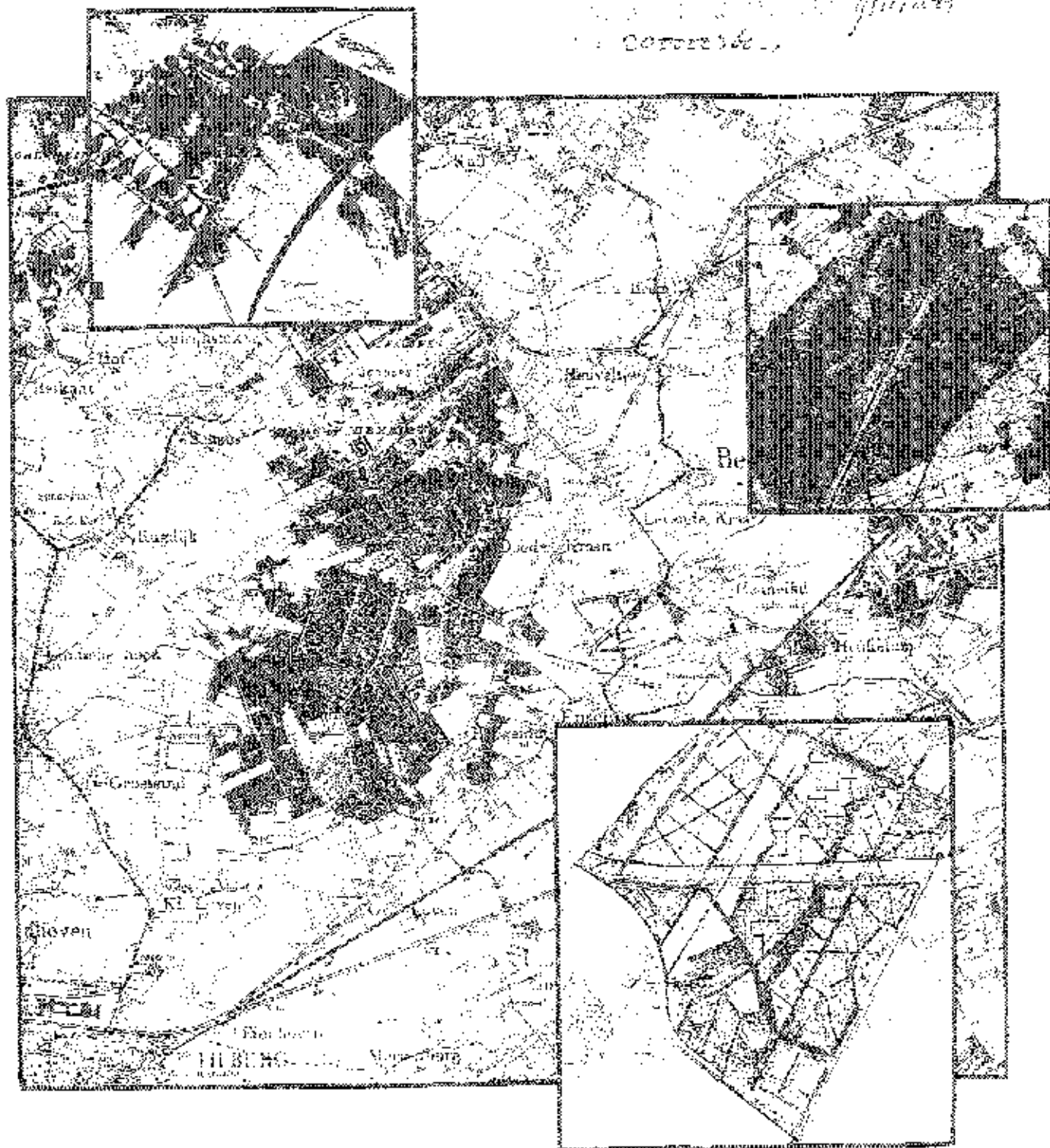
3B+C

# GEMEENTE TILBURG

## BESTEMMINGSPLAN

### NIEUWE WARANDE FASE I

*Handwritten note:*  
De bestemming van de  
Nieuwe Warande fase I  
is conform de  
Bestemmingsplan.



*Handwritten note:* vaststelling 12 APRIL 1999



# G E M E E N T E T I L B U R G

## BESTEMMINGSPLAN

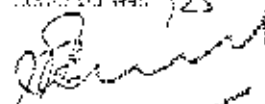
### NIEUWE WARANDE FASE I

Raadscomité bij besluit van Gedeputeerde  
Staten van Noord-Brabant van

16-11-99

127 besand  
Lentelijnend

81365-2  
25



omz. J. B. J. M. Goverschoot

Inhoud:

- TOELICHTING
- VOORSCHRIFTEN
- KAART (blad 1)

Gemeente Tilburg, Dienst Stadszaken  
Sector Ruimte

Werknummer : 342.409.00  
datum : 12 april 1999

\* \* \* \*

**KuiperCompagnons**

Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Architectuur Bv

Meene 1/23 Postbus 29099 3001 GB Rotterdam telefoon 010-4330099  
Utrechtsestraat 29 Postbus 973 6800 AZ Arnhem telefoon 026-6517060

\* \* \* \*



## 1.

## INLEIDING

## 1.1. Voorgeschiedenis

Met de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (Vinex) heeft het Rijk ingezet op het zogenaamde bundelingsbeleid. De groei van de behoefte aan huisvesting, werkgelegenheid en voorzieningen wordt opgevangen door woningbouw en vestiging van bedrijven en voorzieningen in stadsgewesten. Het streven van het kabinet is gericht op een zodanige ruimtelijke ontwikkeling dat de (dagelijkse) functionele relaties op het gebied van wonen, werken en verzorging zich op de schaal van het stadsgewest kunnen afspelen. Door middel van bundeling wordt beoogd het stedelijk draagvlak te ondersteunen en de groei van de mobiliteit te beperken. Woningen, werkgelegenheid en voorzieningen worden op zodanige afstand van elkaar gesitueerd dat de bereikbaarheid met fiets en openbaar vervoer optimaal is. Een verdere verstedelijking van het landelijk gebied wordt met het bundelingsbeleid beperkt.

In het Stadsregionaal Uitwerkingsplan (SRUP) voor de regio Tilburg is een aantal hoofdrichtingen voor verstedelijking aangegeven. Noordoost vormt de West (Reeshof) en Zuid (Goriel) de derde hoofdrichting binnen de stadsregio Tilburg. Hieraan is in het SRUP een programma van ca. 3000 woningen en 40 ha. bedrijventerrein gekoppeld voor de periode tot 2005. Daarnaast geldt de hoofdrichting Noordoost als een uitbreidingsrichting voor de lange termijn. De in augustus 1995 verschenen Structuurvisie (Kuiper Compagnons) geeft antwoord op de vraag in hoeverre bestaande en potentiële landschappelijke en ecologische kwaliteiten gecombineerd kunnen worden met de verstedelijkingsopgave uit het SRUP. Het SRUP is opgesteld door een stuurgroep samengesteld uit vertegenwoordigers van de gemeente Tilburg, van de voormalige gemeenten Berkel-Enschot en Udenhout en de provincie. De structuurvisie Noordoost geeft bovendien een perspectief op de verstedelijkingsmogelijkheden op de lange termijn. In totaal biedt Noordoost ruimte aan maximaal ca. 13.000 woningen en 160 ha. bedrijventerrein.

In de Structuurvisie wordt het totale te ontwikkelen stedelijk gebied opgedeeld in vier kwadranten:

De Nieuwe Werande

Berkel-Enschot

Udenhout

Udenhout-oost

De vier kwadranten hebben ieder een eigen identiteit.

De Structuurvisie Noordoost - Aanzet eerste fase (Kuiper Compagnons, oktober 1995) bevat de uitwerking van de structuurvisie voor de eerste fase. Het gebied van de eerste fase van Noordoost valt binnen de kwadranten Berkel-Enschot en de Nieuwe Werande. De Structuurvisie Noordoost en de Structuurvisie Noordoost - Aanzet eerste fase - geven de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de inrichting van Noordoost op structuurplanniveau. In januari 1996 is ter voorkoming van ongewenste speculatie op de gebieden behorend tot de eerste fase van Noordoost de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG) gevestigd. Hieraan is de verplichting gekoppeld om binnen twee jaar een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.



3C

TOELICHTING



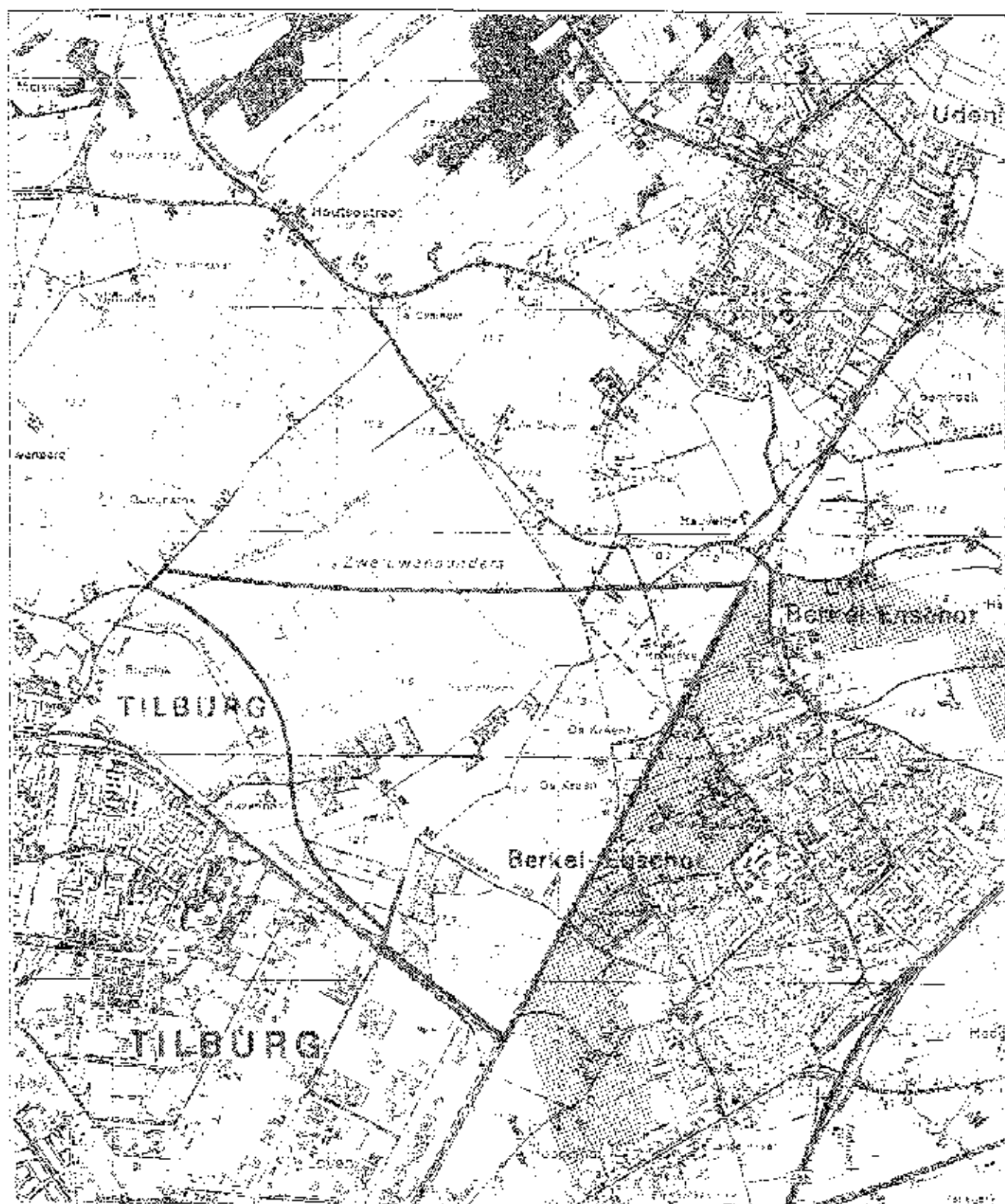


In de planvorming voor de eerste fase is onderscheid gemaakt tussen de delen van het plangebied ten westen van de spoorlijn Den Bosch-Tilburg en de gebieden ten oosten van de spoorlijn, de zogenaamde "Overhoeken". Voor deze laatste gebieden die direct aan de krom van Berkel-Enschot grenzen worden vijf kleinere bestemmingsplannen gemaakt. Het voor u liggende bestemmingsplan betreft het deel van de eerste fase ten westen van de spoorlijn: "De nieuwe Warande".

Belangrijk uitgangspunt bij het maken van de plannen is de ecohydrologische situatie van het plangebied. De hydrologie speelt een belangrijke rol voor wat betreft de beïnvloeding van het in de directe omgeving gelegen natuurgebied de Brand. Uit hydrologische modelberekeningen blijkt dat het plangebied is gelegen in het beïnvloedsingsgebied van de kweistroom die bij het natuurgebied De Brand aan de dag treedt. In het gebied vindt inziging plaats van regenwater dat via het grondwater naar De Brand stroomt.

In de door de stuurgroep vastgestelde Structuurvisie Noordoost is aangegeven dat er voorzieningen dienen te worden getroffen ten behoeve van ten minste handhaving van de situatie in De Brand.

Inmiddels heeft er per 1 januari 1997 een gemeentelijke herindeling plaatsgevonden waarbij de gemeenten Berkel-Enschot en Udenhout zijn opgegaan in de gemeente Tilburg.



-  eerste fase van het gebied Nieuwe Werande  
 Over deken

figuur 1.1 ligging plangebied

## 2. Ligging en begrenzing van het plangebied

Het voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de eerste fase van het kwadrant Nieuwe Warande ten westen van de spoorlijn Tilburg-Den Bosch.

Het plangebied wordt verder begrensd door aan de noordzijde een aanwezige leidingenstrook, aan de zuidzijde de steerland van Tilburg-Noord en aan de westzijde de Quirijnstokstraat.

De delen van de eerste fase van Noordoost ten oosten van de spoorlijn Tilburg-Den Bosch aansluitend op de kern Berkel-Benschot, de zogenaamde "Overdoeken" zullen in aparte bestemmingsplannen worden vervat.

## 3. Doel en inhoud van het bestemmingsplan

In het voorliggende plan is de ontwikkeling voorzien van ca. 2500 woningen en ca. 55 ha bedrijventerrein, alsmede een tweetal groene zones, een parkzone, een boszone en ecologische verbindingzones. Binnen het plangebied is een deel van de in uitvoering zijnde Noordoosttangent begrepen.

Het doel van het bestemmingsplan is het vastleggen van de principes en kwaliteiten van de structuurvisie in een juridisch kader op zodanige wijze dat onvoorziene ontwikkelingen op termijn zo weinig mogelijk uitgesloten worden. Daarom is voor een flexibele planvorm gekozen. Wat betreft de juridische opzet heeft het plan voor de woondoeleinden, de recreatieve doeleinden en een deel van de bedrijfsdoeleinden dan ook de vorm van een "globaal plan" met uitwerkingsverplichting ex artikel 11 WRO gekregen. De overige bestemmingen hebben de vorm van een zogenaamd "globaal eindplan" ex artikel 12 (lid 1a) Bro 1983.

De keuze voor de globale planvorm betekent dat plankaart en voorschriften in grote mate globaal zijn gehouden ten behoeve van de noodzakelijke flexibiliteit ten aanzien van de nadere uitwerking en detaillering van het plan. Met name de beschrijving in hoofdlijnen met de in de voorschriften beschreven doeleinden in kwalitatieve en kwantitatieve zin, hebben naast de uitwerkingsregels bij de globale uit te werken bestemmingen daarbij een functie als richtlijn bij teststeven voor te ontwikkelen bouw- en inrichtingsplannen.

De start van de woningbouw in Noordoost zal plaats hebben nadat de uitbreiding van Tilburg Raadhuis "De Wijk vrijwel afgerond is. In ieder geval zal dat na het jaar 2000 zijn. De eerste fase van het bedrijventerrein (Loven Noord) zal eerder voor uitgifte beschikbaar moeten zijn. Als gevolg van een tekort aan bedrijventerreinen wordt er naar gestreefd Loven-Noord zo snel mogelijk tot ontwikkeling te brengen.

### Opzet van het plan

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen.

- een plankaart schaal 1 : 2.500 waarop de diverse bestemmingen zijn aangegeven;
- de voorschriften, waarin vervat de bestemmingsregeling met bepalingen omtrent het gebruik van de gronden en de bebouwing;
- de toelichting, waarin de aan het plan ter grondslag liggende gedachten en het onderzoek worden verantwoord.



#### 1.4. Leeswijzer

Hoofdstuk 1 bevat de inleiding op de toelichting. Er is ingegaan op de voorgeschiedenis, de ligging en begrenzing van het plangebied, en het planologisch perspectief waarin het opstellen van het bestemmingsplan plaatsvindt.

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de bestaande situatie van het plangebied. Naast de vigerende juridische regelingen komen de ruimtelijke gegevensheden als *cultuurhistorie*, *aanwezige leidingen* en *zones* en het *nuwige gebruik* aan de orde.

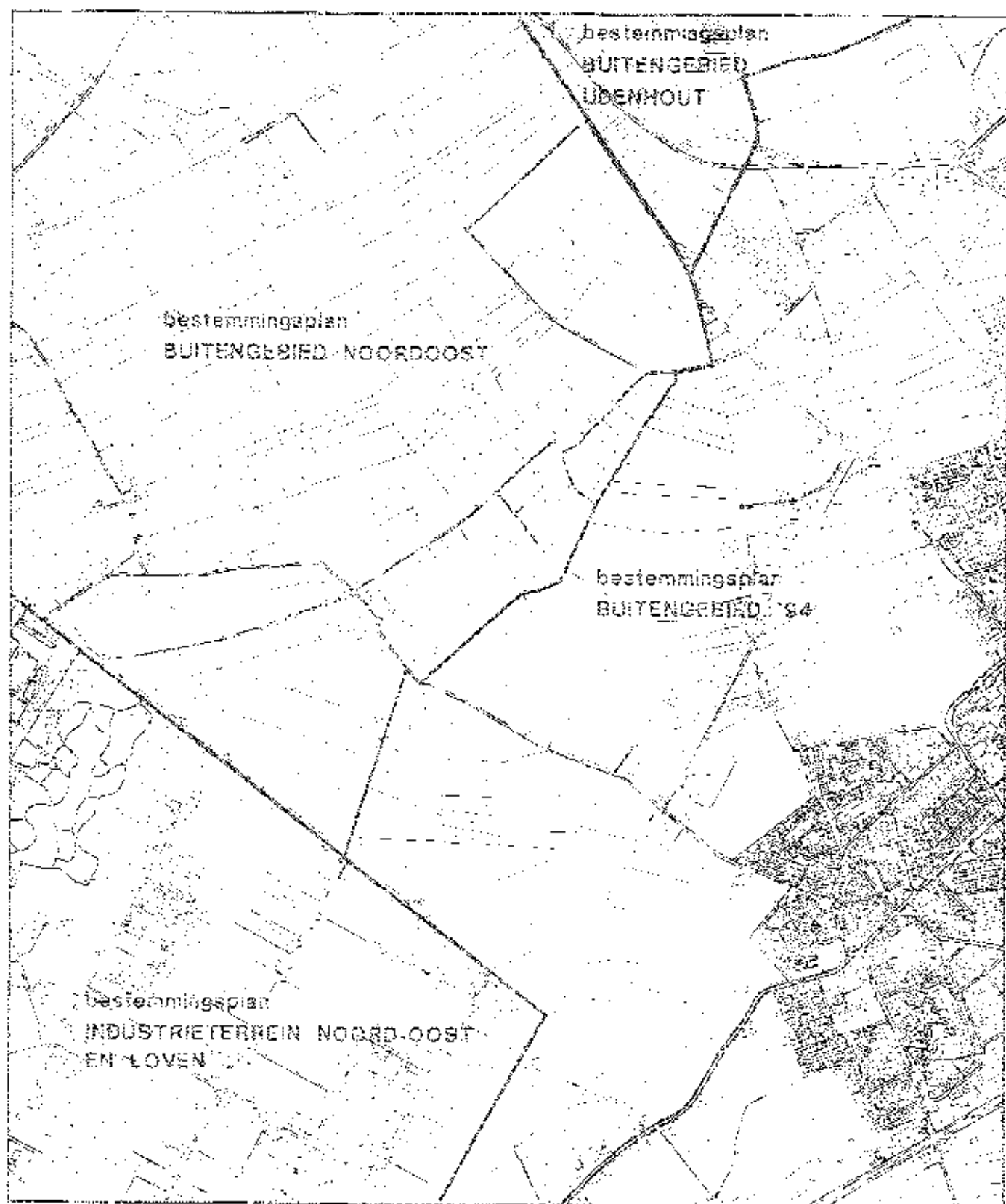
Hoofdstuk 3 geeft een korte samenvatting van persidsvisies met betrekking tot het plangebied van de Rijksoverheid, de provincie Noord-Brabant en de gemeente Tilburg.

Hoofdstuk 4 beschrijft de algemene beleidsdoelstelling. De planbeschrijving richt zich primair op de keuzes die in het kader van de structuurvisie zijn gemaakt. De ruimtelijke hoofdstructuur en de facetten van het plan worden besproken. De voornamelijk in de toekomstige situatie en de *stedenbouwkundige overwegingen*, die bij de planvorming een rol hebben gespeeld, geïntroduceerden wordt aangeraden te beginnen bij dit hoofdstuk.

Hoofdstuk 5 geeft de realisatie-aspecten weer. Om tot realisatie van het bestemmingsplan over te kunnen gaan zal aan een aantal (onder andere) technische aspecten getoetst moeten worden. Deze realisatie-aspecten worden voor zover van toepassing in dit hoofdstuk beschreven. Geïnteresseerden in de met name technische aspecten die met de realisatie van het plan te maken hebben worden dan ook in eerste instantie verwezen naar hoofdstuk 5.

Hoofdstuk 6 gaat in op de gehanteerde juridische systematiek. Dit hoofdstuk vergemakkelijkt het lezen van de voorschriften.

Hoofdstuk 7 tenslotte zal de resultaten van de te zijner tijd te houden inspraak en het te voeren overleg bevatten.



figuur 2.1 Vigerende bestemmingsplannen

## BESTAANDE SITUATIE PLANGEBIED

### 1.1. Vigerende juridische regelingen

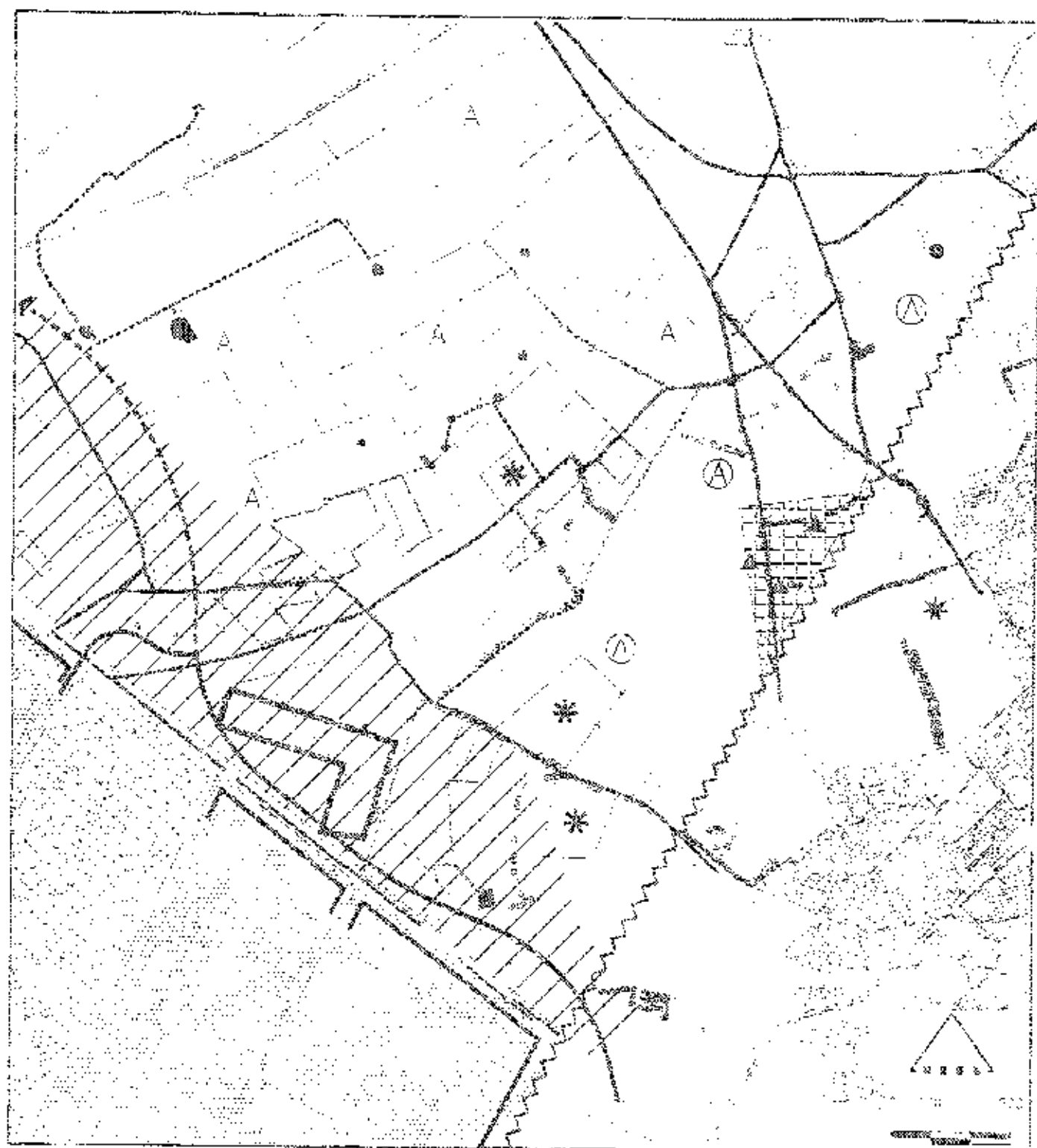
Voor het plangebied *vigeren momenteel de volgende bestemmingsplannen:*

- bestemmingsplan "Buitengebied '94" (vastgesteld door de raad van de gemeente Berkel-Enschot op 29 april 1996);
- bestemmingsplan "Buitengebied Noordoost" (vastgesteld door de raad van de gemeente Tilburg op 19 oktober 1981). Dit plan is gedeeltelijk door Gedeputeerde Staten goedgekeurd (op 1 maart 1983) en de Kroon heeft aan enkele onderdelen goedkeuring onthouden (waaronder de geprojecteerde Noordoostflengent), alsmoese andere onderdelen *staan* goedgekeurd. Voor ondergeschikte plandelen *vigeert* het Plan in Hoofdzak. Voor het gebied waar momenteel "Buitengebied Noordoost" *vigeert* is reeds het ontwerp-bestemmingsplan "Buitengebied Noordoost" (8 mei 1997) in procedure gebracht.
- bestemmingsplan "buitengebied Udenhout" (vastgesteld door de raad van de gemeente Udenhout op 31 augustus 1978). Dit plan is gedeeltelijk door Gedeputeerde Staten goedgekeurd (op 17 oktober 1979) en door de Kroon op 12 juli 1984 goedgekeurd.

Aangrenzend *vigeert* het bestemmingsplan "Industrieterrein Noord-oost en Loven" (raadsbesluit van 31 mei 1963, gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 27 november 1963)

#### *Wet Voorkeursrecht Gemeenten*

Voor de gronden, waarop het onderhavige bestemmingsplan betrekking heeft, is in januari 1997 grotendeels de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG) in werking getreden. De gemeente heeft daarmee het voorkeursrecht op grondverwerving verkregen. Hierdoor wordt grondspeculatie tegengegaan. Voorwaarde voor het handhaven van dit voorkeursrecht is dat binnen twee jaar na vestiging (dus uiterlijk eind 1996) het ontwerp-bestemmingsplan voor het gebied ter inzage ligt.



|  |                       |  |                       |  |                       |
|--|-----------------------|--|-----------------------|--|-----------------------|
|  | Standard wall section |  | Standard wall section |  | Standard wall section |
|  | Standard wall section |  | Standard wall section |  | Standard wall section |
|  | Standard wall section |  | Standard wall section |  | Standard wall section |
|  | Standard wall section |  | Standard wall section |  | Standard wall section |
|  | Standard wall section |  | Standard wall section |  | Standard wall section |
|  | Standard wall section |  | Standard wall section |  | Standard wall section |
|  | Standard wall section |  | Standard wall section |  | Standard wall section |
|  | Standard wall section |  | Standard wall section |  | Standard wall section |
|  | Standard wall section |  | Standard wall section |  | Standard wall section |
|  | Standard wall section |  | Standard wall section |  | Standard wall section |

[illegible]



## 2. Ruimtelijke karakteristiek

Het plangebied voor de woningbouwlocatie Noordoost is gelegen tussen Tilburg en de tot de gemeente Tilburg behorende kernen Berkel-Enschot en Udenhout. De locatie strekt zich grofweg uit tussen enerzijds het natuurgebied De Brand en de Leemikulen ten noorden van Udenhout en anderzijds de stadsrand van Tilburg-Noord. De westelijke begrenzing wordt gevormd door de Quirijnsteekstraat, de oostelijke door de N65. Centraal in het gebied ligt de spoorlijn Tilburg-'s-Hertogenbosch. Direct ten noorden van de stadsrand van Tilburg-Noord wordt de Noordoosttangente aangelegd. Deze vormt de verbinding tussen de A65 en de Midden-Brabantweg (N261). In het zuiden van het plangebied is een tweetal hoogspanningsleidingen aanwezig. In oost-west-richting wordt het plangebied doorsneden door een (onzichtbare) buisleidingenzone (Rotterdam-Rijnpijpleiding). Daarnaast ligt er in het plangebied een zogenaamde transportleiding voor vloeibare koolwaterstoffen.

Binnen het plangebied is een viertal deelgebieden te onderscheiden met elk een eigen ruimtelijke karakteristiek. Als eerste wordt onderscheiden de stadsrandzone van Tilburg-Noord. Deze bevat nog delen van het historische wegennet en de oorspronkelijke buurtschappen. De zone biedt plaats aan typische stadsrandfuncties als volkstuinen, manege en tuindorpen. Erfopplantingen en enkele kleinere bospercelen vormen een landschappelijke overgang van de stad naar het buitengebied. In visueel opzicht zijn de hoogspanningsleidingen en de hoogbouw aan de rand van Tilburg-Noord bepalend.

Een tweede te onderscheiden gebied is de zogenaamde bosrijke randzone. Hiermee wordt bedoeld het gebied met grotere en kleinere boscomplexen rond de veevelden en de Kalverstraat. De veevelden worden gebruikt als weidegebied. In noordwestelijke en noordelijke richting vormen hoger opgaande boscomplexen een duidelijke begrenzing van het open middengebied. Het derde gebied is een kleinschalig agrarisch gebied, waarvan de kernen Udenhout en Berkel-Enschot deel uitmaken. Dit gebied, de zogenaamde dorpenzone, bevat vele landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken. Udenhout laat zich kenmerken als een rationeel ontginningspatroon met een kern die zich heeft ontwikkeld vanuit het assenkruis Schoorstraat-Groenstraat. Berkel-Enschot kent een meer grillig kavel- en wegennet met een kernopbouw waarin de oorspronkelijke structuur van de kerkdorpen Berkel en Enschoot nog herkenbaar is. In het gebied tussen Berkel-Enschot en Udenhout is een fijnmazige, grotendeels oorspronkelijke, middelsche wagenpatroon aanwezig, waarlangs plaatselijke lintbebouwing en boerderijenclusters voorkomen. In het gebied is veel veeteelt en akkerbouw te vinden. Daarnaast zijn er boomgaarden en boomkwekerijen aanwezig.

Door het contrast met het meer besloten karakter van de omliggende gebieden kenmerkt het vierde te onderscheiden gebied zich door naar openheid. Vanuit dit agrarisch middengebied kan de omgeving in groter verband ervaren worden met zichtlijnen naar voorkomende oriëntatiepunten als de kerktorens van Udenhout en Berkel-Enschot, de hoogspanningsleidingen en de hoogbouw van Tilburg-Noord. De landbouw in het gebied bestaat met name uit melkveehouderijen, varkenshouderijen en boomkwekerijen.

Naast de spoorlijn is binnen het gebied een aantal structurerende lijnen te onderscheiden. Dit zijn doorgaande wegen en kanalen die onderdeel uitmaken van het landschap en vaak een landschappelijk en cultuurhistorisch belang hebben.

### Cultuurhistorie

Uit archeologische vondsten uit verschillende perioden blijkt dat het gebied al in de prehistorie bewoond is geweest.

In de middeleeuwen waren met name de gronden nabij Berkel-Enschot bewoond en benut ten behoeve van de landbouw. Het gebied ten westen van de spoorlijn en de Kraan was door de ondoornatende leemlaag drassig en niet geschikt voor bewoning en landbouw, hier kwamen natte weidevelden en bossen voor. De aanwezige (verdroogde) poelen verwijzen hier nog naar.

De in het gebied aanwezige oespenceren gaan terug tot de Nieuwe Warande (ontstaan voor 1845). Dit was een bos van vrij grote omvang dat fungeerde als jachtbos.

Het wegenpatroon is in de loop der tijd niet veel veranderd en stamt grotendeels uit de Middeleeuwen. Ook het oorspronkelijk patroon is duidelijk en bijna volledig intact gebleven.

De Rauwenbrakenweg, Hazennest, De Kraan, De Hemeltjens en 't Hoskeke zijn van voor 1840 en deels voor 1500. Het Ridderhofspad is tussen 1840 en 1900 ontstaan.

De wegen zijn kenmerkend voor het gebied door het fijnmazige patroon en het smalle profiel in combinatie met (laan)bepianting.

Tussen de Rauwenbrakenweg, Ridderhofspad en De Kraan, komt nog een gebied voor met weinig veranderde parcellering, ontstaan voor 1840. Tevens komen er nog een aantal (stukken) van zandige landwegen voor uit de vorige eeuw, o.a. de zijwegen van het Ridderhofspad.

In de boerderijengroep langs De Kraan, waar het wegenpatroon zeer gaaf is, komt een drietal waardevolle beeldbepalende boerderijen voor die zijn opgenomen in de lijst van het Monumenten Inventarisatie Project (M.I.P.): De Kraan 45, 90 en 94.

Net buiten het plangebied is het gedeeltelijk als gemeentelijk monument aangemerkte kloostercomplex van "Onze Lieve Vrouwe van Koningsoord" gelegen, dat van belang is als markant oriëntatiepunt.

In het plangebied ligt een drietal archeologisch waardevolle terreinen. Het betreft één terrein van hoge archeologische waarde en twee terreinen van archeologische betekenis. Bij deze laatste is de exacte aard, omvang en kwaliteit nog niet vastgesteld, maar er zijn voldoende aanwijzingen dat op deze locaties sprake is van archeologische sporen.

Ten laatste van de eerste, gelegen ten zuiden van de Rauwenbrakenweg, zijn sporen van zeer vroege bewoning aangetroffen.

Hiernaast bevindt zich in een strook van circa 300-500 meter ten westen van de spoorlijn, een zone waarin gronden met hoge archeologische potentie liggen.

Het oorspronkelijke oppervlak van deze gronden is vanaf de Middeleeuwen kunstmatig opgehoogd door bemesting (osdekken). Dit betekent dat eventuele archeologische resten uit de periode van voor de Middeleeuwen goed bewaard zijn gebleven. In het gebied zijn reeds vondsten uit het Laat-Paleolithicum (vanaf 35.000 v. Chr.) en later aangetroffen. De kans dat archeologische waarden aangetroffen worden is daarom groot.

### *Landschap, beplanting, natuurwaarden en hydrologie*

Het plangebied ligt op de overgang van het dekzandplateau van Tilburg en een dekzandviakte. Noemenswaardige hoogteverschillen komen in het gebied niet voor.

Het verschil tussen het plateau en de viakte is waarneembaar doordat de viakte (de dorpenzone) kleinschaliger van karakter is dan het plateau (het open gebied).

Lange de Rauwenbraken weg en in het gebied tussen Udenhout en Berkel-Enschot komt kenmerkende oude wegbeplanting voor (met name eikenbomen). Tezamen met de brede berm kunnen deze wegen momenteel dienst doen als verbinding voor planten en dieren. Verder liggen in het plangebied een aantal kleinere en grotere bospercelen (natuurkerngebieden).

In de directe omgeving van het plangebied liggen belangrijke grote natuurgebieden. De Loonse en Drunense Duinen, de Leemkuilen en de Brand zijn een belangrijk natuurlandschap van beekdalen ten oosten van Berkel-Enschot. De biotopen bestaan uit vochtige tot natte locaties en kleine oude boscomplexen. Hierdoor is er een grote verscheidenheid aan flora en fauna. De voorkomende soorten hebben als biotoop een kleinschalig landschap met grote diversiteit in droge en vochtige gronden. In het gebied komen enkele bossen voor die vanwege de bijzondere flora en fauna als natuurkerngebied zijn aangewezen. In de huidige situatie liggen deze bossen in het open agrarisch gebied. Door de verspreide ligging zijn de complexen geïsoleerd komen te liggen van de grote natuurkerngebieden als de Leemkuilen, de Brand, het Noorderbos en het bekenlandschap van Berkel-Enschot.

Het oppervlaktewater in het plangebied bestaat uit enkele zijlopen van de Kasteelloop, een aantal poelen en het schaapsven. De poelen zijn vooral van belang voor amfibieën, hoge florische waarden komen niet voor. Door beïnvloeding vanuit de landbouw is de kwaliteit van de poelen slecht.

Het plangebied is van belang voor de watertoevoer naar het natuurgebied de Brand. In het plangebied wordt het grondwater gevoed met regenwater. Aantasting van deze voeding betekent verdroging van het natuurgebied de Brand.

### *Bodemkundig-hydrologische situatie*

De water open zijn het grootste deel van het jaar niet watervoerend en hebben daarom geen drainerende werking op de freatische grondwaterstanden. De aanwezige greppels in het gebied functioneren alleen ten behoeve van afwatering in zeer natte tijden gedurende korte periodes.

Voor de ontwatering spelen deze greppels geen rol van betekenis: de greppels staan voor het grootste deel van het jaar droog. Alleen aan de noordzijde van het plan komt een watergang van enige betekenis voor, samen met de oostelijke spoorwiel zorgt deze watergang onder meer voor afvoer van overstroomwater uit het bestaande stedelijke gebied van Berkel-Enschot. Het Waterschap "De Dommel" is verantwoordelijk voor zowel het waterkwaliteits- als het waterkwantiteitsbeheer in het gebied.

Uit het isohypsometrieën van de maatsgevende hoogste grondwaterstand blijkt overwegend een grondwaterstroming in noordoostelijke richting, met een verhang van ongeveer 0,7 m/km.

De grondwaterstand fluctueert binnen het gebied aanzienlijk. grondwaterstandsfuctuaties van 2,0 à 2,5 m zijn geen uitzondering. Op basis van bodemkundig-hydrologisch onderzoek blijkt dat grote delen van het gebied een ontwatering hebben van minder dan 0,70 m-mv en dat ongeveer één vijfde deel van het gebied zelfs een ontwatering heeft van minder dan 0,30 m-mv. De benodigde ontwatering van wegen en bouwwerken is daarmee onvoldoende. Alleen bij een bouw wijze zonder kruipruimte voldoet een groter deel van het plangebied aan de gestelde ontwateringsnormen voor bouwwerken.

In de huidige situatie infiltreren nagenoeg het gehele neerslagoverschot in de bodem. In grote delen van het gebied is echter een ondiepe leemlaag aangetroffen. Het grondwater percolleert naar verwachting niet naar de laag aangetroffen 'gaten' in de slecht doorlatende leemlaag naar de ondergrond. De gaten liggen verspreid over het gehele gebied.

- In de Kasteelparkzone zijn drie gaten aangetroffen met een totale oppervlakte van 6 ha;
- in de Boestreek zijn zes gaten aangetroffen met een totale oppervlakte van ca. 10 ha;
- in de Zwaluwenbunders is een tweederde van het gebied geen leemlaag aangetroffen;
- in de Spoorzone zijn ca. twintig gaten aangetroffen met een totale oppervlakte van ca. 10 ha.

De gemiddelde dikte van de leemlaag is 1,6 meter en is daarmee te omvangrijk om op grootschalige wijze te worden afgegraven. De aanvangsdiepte is gemiddeld 1 m-mv en de einddiepte ligt veelal op zo'n 2,5 m-mv. Stagnatie van grondwater op deze laag kan schijngrondwaterspiegels veroorzaken en daarmee tot grondwateroverlast leiden.

De bovengrond bestaat in het gebied uit een 'teellaag' van 0,3 à 0,6 m dikte bestaande uit humeus (sterk) lemig zand. Onder de leemlaag is zeer fijn tot matig fijn, matig leemarm zand aangetroffen. Uit dieprovingen blijkt dat op nog grotere diepten de zandgrofheid toeneemt en het leemgehalte verder afneemt. In uitzonderingsgevallen is zelfs grind aangetroffen.



## 2.2. Functionele karakteristiek

### *Bebauwing, grondgebruik en ontsluiting*

Het grondgebruik in het plangebied is voor het grootste deel agrarisch van karakter. In het open gebied is zelfs sprake van uitsluitend agrarisch gebruik. De bebouwing bestaat daardoor, met name in de dorpenzone, uit agrarische bedrijven en oude boerderijen met een woonfunctie. Daarnaast komen er een manege en een betonbedrijf voor.

In de stadsrandzone is het grondgebruik en de bebouwing gevarieerd. Naast de bospercelen en de verspreid liggende agrarische bedrijven en woningen bevinden zich hier wat kleine bedrijfspas, opstapelterreinen en een volkstuinencomplex.

De wegen in het gebied hebben een lokale functie en verzorgen voornamelijk de verbinding met Berkel-Enschot, Udenhout en Tilburg-noord. De Noordoosttangent die door de stadsrandzone zal gaan lopen en waarvan de eerste fase inmiddels gerealiseerd wordt heeft een stadsregionale functie.

Voor het fietsverkeer loopt, naast de bestaande wegen, een zogenaamde sternroute die Udenhout met Tilburg-noord verbindt dwars door het gebied.

Ontsluiting per openbaar vervoer komt in het plangebied niet voor. de spoorlijn Tilburg-Den Bosch loopt slechts langs het gebied, evenals de buslijnen. In de noordrand van Tilburg lopen stadslijnen, die evenals de streeklijnen van Udenhout/Berkel-Enschot richting Tilburg OS en Tilburg-centrum gaan.

### *Belemmeringen*

Door het plangebied lopen een aantal leidingen die met hun zakelijk rechtstroken en/of beschermingszones van belang zijn voor de ruimtelijke inrichting:

- De dubbele *Rotterdam-Rijnpijpleiding* is juist binnen de noordelijke grens van het plangebied gelegen;
- Een *leiding voor vloeibare koolwaterstof* loopt schuin door het plangebied van noord naar zuid;
- Langs de huidige noordrand van Tilburg lopen twee *oevergrondse hoogspanningsverbindingen*.

Daarnaast is voor de realisering van een landelijk netwerk van hoofverbindingen voor buisleidingen sprake van een *reservering nationale buisleidingenstrook* met een tracé in het plangebied.

### *Milieuhinder*

Voor het industrieterrein de Loven is een A-zonering vastgesteld. De bijbehorende 60 dB(A)-contour van het industrieterrein valt over een groot gedeelte van het plangebied.

De (agrarische) bedrijven die binnen en om het plangebied liggen zijn geïnventariseerd in het onderzoeksrapport Milieu-onderzoek Tilburg Noordoost Werende d.d. 27 april 1998 van het bureau BRO dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd.

## 3.

## BELEIDSKADERS EN ONDERZOEK

## 3.1. Rijkbeleid

Met de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening extra (Vinex) heeft het Rijk ingezet op het zogenaamde bundelingsbeleid. De groei van de behoefte aan huisvesting, werkgelegenheid en voorzieningen wordt opgevangen door woningbouw en vestiging van bedrijven en voorzieningen in stadsgewesten. Het streven van het kabinet is gericht op een zodanige ruimtelijke ontwikkeling dat de (dagelijkse) functionele relaties op het gebied van wonen, werken en verzorging zich op de schaal van het stadsgewest kunnen afspelen. Door middel van bundeling wordt beoogd het stedelijk draagvlak te ondersteunen en de groei van de mobiliteit te beperken. Woningen, werkgelegenheid en voorzieningen worden op zodanige afstand van elkaar gesitueerd dat de bereikbaarheid met fiets en openbaar vervoer optimaal is. Een verdere verspreiding van het landelijk gebied wordt met het bundelingsbeleid beperkt.

## 3.2. Provinciaal beleid

*Inleiding*

Op 17 juli 1992 is het streekplan Noord-Brabant vastgesteld. Het streekplan koestert hoge verwachtingen ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling van de Brabantse steden. In het streekplan wordt aangegeven dat er uitwerkingsplannen voor de vier stadsregio's moeten worden opgesteld waarin onder andere een nadere afweging wordt gemaakt van de te realiseren grootschalige woningbouwlocaties, de grote bedrijventerreinen en de benodigde regionale infrastructuur. Het streekplan Noord-Brabant is gericht op bundeling van elkaar versterkende functies en scheiding van onderling strijdige functies, en op ontwikkeling van bijzondere potenties. Dit leidt enerzijds tot beleidsaccenten per regio en anderzijds tot twee hoofdstructuren voor het landelijk gebied: de Groene Hoofdstructuur en de Agrarische Hoofdstructuur.

De Groene Hoofdstructuur (GHS) bestaat uit natuurkerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden, ecologische verbindingszones en multifunctionele bossen. In deze GHS-gebieden, waarbinnen ook landbouwgronden zijn begrepen, behoeft de natuurfunctie de grootste mogelijke stabiliteit. Voor landbouw, bosbouw en recreatie in deze gebieden is sprake van medegebruik.

De Agrarische Hoofdstructuur (AHS) beoogt het waarborgen en scheppen van ruimtelijke voorwaarden en omstandigheden voor ontwikkeling van de landbouwbedrijven en de landbouwsectoren.

In het streekplan is het plangebied aangegeven als "Centraal stedelijk gebied" waarbinnen een aantal "natuurkerngebieden" alsmede een "Ecologische verbindingszone" zijn gelegen.

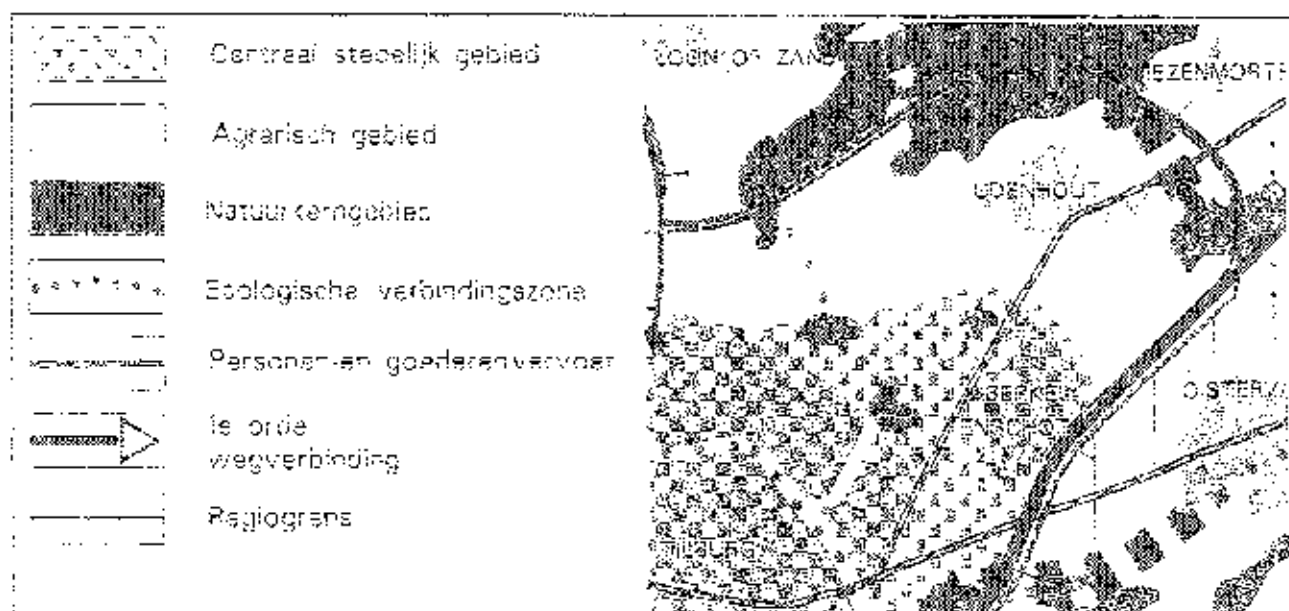
De aanwijzingen zijn van belang bij de verdere planontwikkeling/realisatie (zie ook hoofdstuk 4.3.). Het plangebied ligt geheel buiten de AHS.

De stadsregionale gemeenten hebben hieromtrent de "Ontwikkelingszone stadsregio Tilburg" opgesteld waarin de belangrijkste gedachten rond de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in de regio zijn gepresenteerd. Deze ontwikkelingsvisie is de basis

gewaait voor het Provinciale voorontwerp van het uitwerkingsplan. Dit voorontwerp werd in juli 1993 door Gedeputeerde Staten vastgesteld.

Omdat er in de regio Tilburg nieuwe locaties nodig zijn voor meer dan 4.000 woningen en meer dan 100 ha bedrijventerrein, is het een wettelijke plicht om voor de definitieve vaststelling van het uitwerkingsplan een milieu-effectrapportage uit te voeren. Gedeputeerde Staten hebben het voorontwerp aan de resultaten van de milieu-effectrapportage getoetst en tegelijkertijd het ontwerp-uitwerkingsplan met het milieu-effectrapport (MER) vastgesteld.

Het MER 'Grootschalige woon- en werklocaties stadaregio Tilburg' is verwerkt in de milieuparagraaf van het uitwerkingsplan. In het uitwerkingsplan wordt tevens aangegeven hoe de provincie de resultaten van het MER heeft gebruikt bij haar definitieve locatiekeuze.



Figuur 3: Detail streekplan kaart



*Stadsregionaal Uitwerkingsplan Tilburg*

Met het Stadsregionaal Uitwerkingsplan Tilburg (SRUP) hebben Gedeputeerde Staten voldaan aan de opdracht van Provinciale Staten om het streekplan Noord-Brabant uit te werken voor de stadsregio Tilburg. Het voornaamste doel van het SRUP is om ruimte te bieden aan de gemeenten in de stadsregio om hun taak op het terrein van de verstedelijking op kwalitatief hoogwaardige wijze waar te kunnen maken. In het bijzonder gaat het om voldoende, goede plekken waar de nodige woningen kunnen worden gebouwd en bedrijven zich kunnen vestigen. Tot 2005 biedt het uitwerkingsplan in ieder geval voldoende ruimte; in het plan zijn zelfs de contouren zichtbaar voor de ruimtelijke ontwikkeling na het jaar 2005.

Voor de regio Tilburg is in het SRUP een aantal hoofdrichtingen voor verstedelijking aangegeven. Noordoost vormt na West (Reeshof) en Zuid (Golfe) de derde hoofdrichting binnen de stadsregio Tilburg. Hieraan is in het SRUP een programma van ca. 3000 woningen en 40 ha. Bedrijventerrein gekoppeld voor de periode tot 2005. Daarnaast geldt de hoofdrichting noordoost als een uitbreidingsrichting voor de lange termijn.

In het SRUP zijn met name milieu-overwegingen meegewogen bij de uiteindelijk gemaakte ruimtelijke keuzes voor verstedelijking.

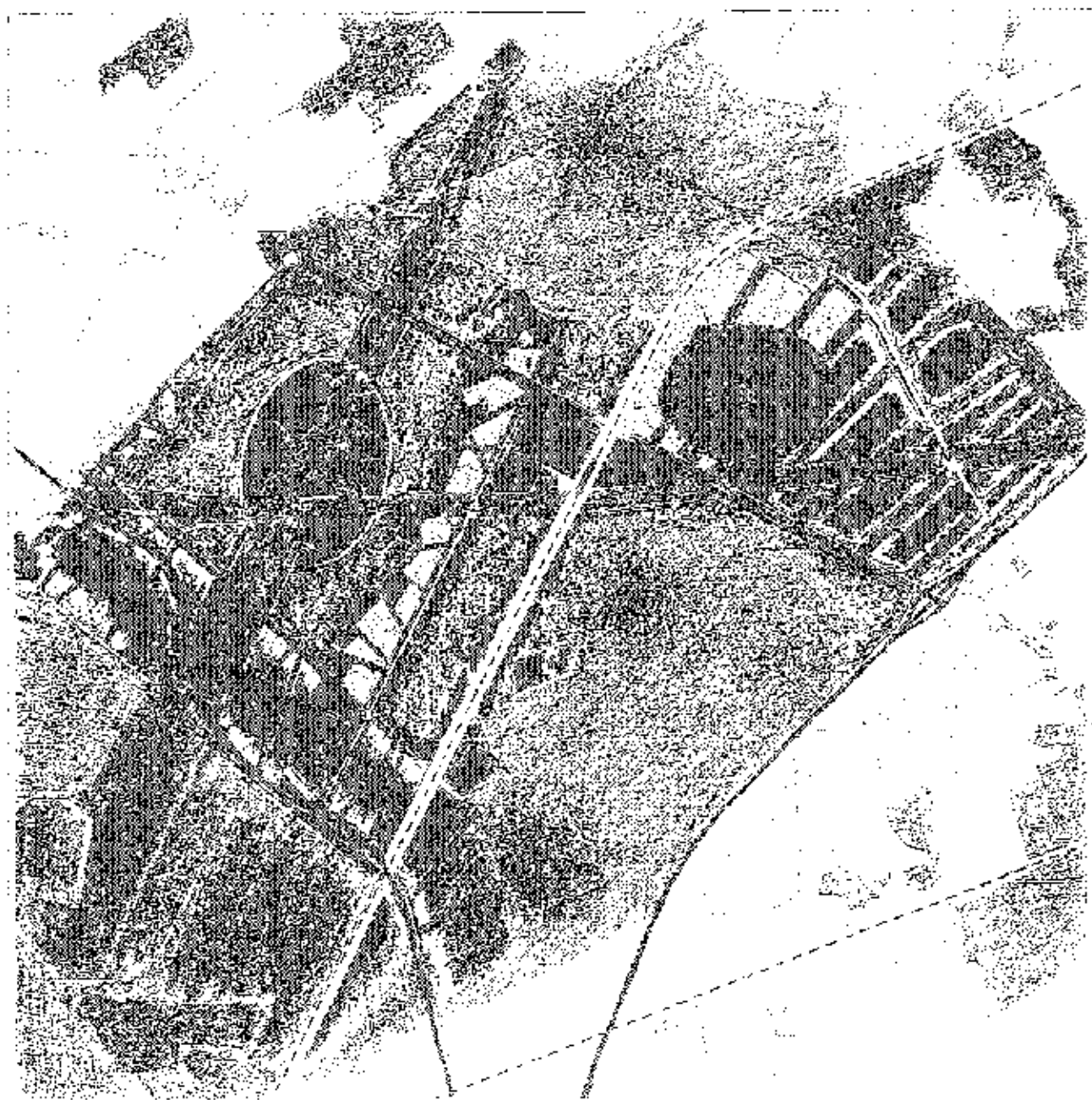


Figure 2.1:

Streetscape  
Noordpost

### 3. De Structuurvisie

#### *Inleiding*

De in augustus 1995 verschenen Structuurvisie geeft antwoord op de vraag in hoeverre bestaande en potentiële landschappelijke en ecologische kwaliteiten gecombineerd kunnen worden met de verstedelijkingsopgave uit het SAUP. De structuurvisie Noordoost geeft bovendien een perspectief op de verstedelijkingsmogelijkheden op de lange termijn. In totaal biedt Noordoost ruimte aan maximaal ca. 19.000 woningen en 160 ha. Bedrijfs- en terrein. Deze ontwikkelingen worden gekoppeld aan een Centrumgebied met voorstadsechte aan de spoorlijn 's-Hertogenbosch-Tilburg.

#### *Bodemkundig en ecohydrologisch onderzoek*

Van groot belang is de ecohydrologische situatie van het plangebied. De hydrologie speelt een specifieke rol voor wat betreft beïnvloeding van in de directe omgeving gelegen natuurgebieden. Uit hydrologische modelberekeningen blijkt dat het plangebied is gelegen in het beïnvloedingsgebied van de kwelstroom die bij het natuurgebied De Brand aan de dag treedt. In het gebied vindt inzijging plaats van regenwater dat via het grondwater naar De Brand stroomt.

In de door de stuurgroep vastgestelde Structuurvisie Noordoost is aangegeven dat er voorzieningen dienen te worden getroffen ten behoeve van ten minste handhaving van de situatie in De Brand volgens de ideeën van de "lekkende stad", bijvoorbeeld door middel van infiltratievoorzieningen.

Door Helderlij Advies werd in opdracht van de gemeente Tilburg een bodemkundig/hydrologisch onderzoek in het plangebied uitgevoerd. De eerste grove fase I is inmiddels afgerond.

Omdat bebouwing van Noordoost negatieve effecten voor het nabijgelegen kwelgebied De Brand kan hebben, is in het kader van de Structuurvisie Noordoost door Helderlij Advies een aanvullend ecohydrologisch onderzoek uitgevoerd (rapport: Aanvullend ecohydrologisch onderzoek, november 1995).

Uit dit globale en voorspellende onderzoek blijkt dat er naar verwachting sprake is van geringe negatieve effecten op de hydrologie van De Brand. De negatieve effecten op de natuurwaarden kunnen overigens mogelijk groter zijn.

Hieropvolgend is op initiatief van de gemeente Tilburg en het Noord-Brabants Landschap een WOL-project "De Lekkende Stad" uitgevoerd. Dit project omvat de concrete uitwerking van het ontwerp en de inpassing van infiltratievoorzieningen in het plangebied voor de eerste bouwfase van Noordoost (Nieuwe Werande I).

Het onderzoek is uitgevoerd door Helderlij Advies in samenwerking met LB&P ecologisch Advies en M. Hendriks landschapsarchitect (rapport: "De Lekkende Stad", Infiltratie in Tilburg Noordoost ten behoeve van natuurgebied De Brand, februari 1997). In dit rapport worden verschillende mogelijkheden geschatst voor de inpassing van infiltratievoorzieningen en het stedenbouwkundig plan. Hierbij zijn vier ontwikkelingsmodellen opgesteld waarbij het accent ligt op ecologie, duurzaamheid, stedenbouw/recreatie en landschap. Deze modellen vormen de bouwstenen voor het te ontwikkelen watersysteem. In het gebied komen daarnaast van nature gaten in de leemlaag voor die gebruikt kunnen worden voor infiltratie.

In de nieuwe situatie dient er zoveel mogelijk gebruik gemaakt te worden van deze gaten voor de ontwatering van het nieuwe stedelijk gebied. Bovendien zal de kwaliteit van het

te infiltreren water zoveel mogelijk gewaarborgd moeten worden.

#### *Inpassing natuurkerngebieden*

Ten behoeve van de bestemmingsplannen die betrekking hebben op Noordoost Fase 1 is door LB&P Ecologisch Advies in opdracht van de gemeente Tilburg een onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden om bestaande natuurelementen in te passen in de stadsuitbreidingsplannen. Dit is uitgewerkt in het rapport "Inpassing natuurkerngebieden Tilburg Noordoost" (september 1996).

In dit rapport is gesteld dat bij de ontwikkeling van Tilburg Noordoost natuurkerngebieden (10 poelen en drie bospercelen) zoveel mogelijk moeten worden ingepast. Waar dit niet mogelijk is, dienen deze gebieden gecompenseerd te worden door inpassing in de groenstructuur van het plan. Extra aandacht zal moeten worden gegeven aan het tot stand brengen van een poelennetwerk ten behoeve van amfibieën. Door de intensieve landbouw is een achteruitgang te zien in de amfibiepopulatie. Nieuwe ontwikkelingen kunnen worden aangegrepen om deze situatie te verbeteren. De poelen kunnen worden aangelegd in de nabijheid van de infiltratievoorzieningen.

De aanbevelingen uit dit onderzoek zijn verder uitgewerkt en vermeld in dit bestemmingsplan.

#### *Cultuurhistorische verkenning*

In het ontwerp-GRUP is het beleid van bestaande cultuurhistorische waardevolle elementen één van de beleidspuntjes.

Nieuwe ontwikkelingen dienen zoveel mogelijk afgestemd te worden op de bestaande historische context. Aan de cultuurhistorische waarden en ontwikkelingen die het gebied een specifieke kwaliteit verlenen kan hiermee continuïteit gegeven worden.

Ten behoeve van de bestemmingsplannen die betrekking hebben op Noordoost fase 1 heeft M.A. Koolman Cultuurhistorische Projecten in opdracht van de gemeente Tilburg daarom een cultuurhistorische verkenning opgesteld: Cultuurhistorische verkenning Tilburg Noordoost Fase 1.

Doel van deze verkenning is het in beeld brengen en waarderen van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische elementen.

In het rapport worden de volgende aanbevelingen gedaan:

- de in het gebied aanwezige MIP-panden en gemeentelijke monumenten dienen zoveel mogelijk gerespecteerd te worden alsmede hun context, die herkenbaar moet blijven;
- het middeleeuwse wegencatroon dient waar mogelijk gehandhaafd te worden;
- het kleinschalige karakter van de wegen met een smal profiel hier en daar begeleid door bomen, dient zoveel mogelijk behouden te worden;
- monumentale bomen dienen indien mogelijk behouden te blijven, evenals het bestaande groen; en
- om het silhouet van Berkel-Enschot deels te behouden kunnen er zichtassen worden gemaakt gericht op het klooster 'Koningesoord'.

#### 4. Overig gemeentelijk beleid

##### *Woningbouwprogramma en fasering*

In 1994 is door het Rijk en de provincie het Vinex-contract voor de stadsregio Tilburg ondertekend. Hierbij is vastgelegd dat in de periode 1995 tot 2005 14.715 woningen gebouwd moeten worden, waarvan 11.840 in de gemeente Tilburg. Na de gemeentelijke herindeling per 1 januari 1997 is dit getal opgehoogd met de oorspronkelijke eigen woningbehoefte van Udenhout en Berkel-Enschot. Voor de periode 1 januari 1997 tot en met 1 januari 2005 moet de gemeente Tilburg volgens de Vinex-taakstelling inclusief de eigen behoefte van Udenhout en Berkel-Enschot nog 9.420 woningen bouwen. Een groot deel hiervan zal, na afronding van het stadsdeel Reeshof in Noordoost gerealiseerd moeten worden.

In de Structuurvisie Aanzet eerste fase wordt op basis van het Stadsregionaal Uitwerkingsplan uitgegaan van een programma van ca. 9000 woningen en ca. 40 ha. bedrijventerrein voor Noordoost. Eerste fase (Overhoeken en Nieuwe Warande). In het rapport 'Economische Uitvoerbaarheid aanzet eerste fase Noordoost' wordt het programma in de structuurvisie geconcretiseerd voor de Nieuwe Warande en de Overhoeken. Voor de Nieuwe Warande geldt het volgende programma:

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| Woningen               | 2.538              |
| 30% sociale woningbouw | 761                |
| 40% vrije sector       | 1.015              |
| 30% dure vrije sector  | 761                |
| Bedrijventerrein       | 55 ha (bruto opp.) |

Omtrent de toekomstige woningbouwbehoefte van de gemeente Tilburg bestaat veel discussie. Centrale vraag is of voor de ontwikkeling van Noordoost op middellange en lange termijn wel de noodzakelijke behoefte bestaat. Door de gemeente Tilburg is naar aanleiding van de discussie onderzoek gedaan naar de woningbehoefte van de gemeente Tilburg van 1997 tot 2020. Hierin wordt gesteld dat voor de gemeentelijke bouwprogramma's van 1998 tot en met 2002 in Reeshof en de bestaande stad voldoende bouwgrondcapaciteit aanwezig is. Voor de periode van 2005 tot 2020 worden voor de stadsregio Tilburg verschillende scenario's geschetst. Op basis van de scenario's kan er redelijkerwijs vanuit gegaan worden dat om de woningbouwbehoefte van de stadsregio Tilburg op middellange termijn in kwantitatieve en kwalitatieve zin op te kunnen vangen het in ieder geval nodig is om de eerste fase van Noordoost te ontwikkelen.

##### *Fasering*

Het beleid is gericht op het uitvoeren van het op 30 november 1998 door de gemeenteraad vastgestelde indicatieve woningbouwprogramma 1998 tot 2020.

Dit gemeentelijke woningbouwprogramma houdt in dat (exclusief vervangende nieuwbouw):

- binnen de gemeente met ingang van 1 januari 1999 tot 1 januari 2003 slechts zoveel bouwvergunningen voor de nieuwbouw van woningen worden verleend, dat het totaal aantal woningen dat is of kan worden gebouwd niet meer dan 2500

woningen zal bedragen:

- binnen de gemeente met ingang van 1 januari 2003 tot 1 januari 2009 slechts zoveel bouwvergunningen voor de nieuwbouw van woningen zullen worden verleend, dat het totaal aantal woningen dat is of kan worden gebouwd niet meer dan 3000 woningen mag bedragen;
- binnen de gemeente met ingang van 1 januari 2009 slechts 500 woningen per jaar voor de nieuwbouw van woning zullen worden gerealiseerd.

Het gemeentelijk woningbouwprogramma is in eerste instantie gericht op realisatie van een toename van de woningvoorraad in de volgende volgorde:

- bestaand stedelijk gebied (inbreidings-occlusie);
- bestaande uitleggebieden (Tilburg West);
- Noordoost (De Overhoeken, zonder deelgebied de Helkant Berkel-Enschot);
- De Nieuwe Warande (gedeeltelijk, vanaf de Hoofdweg Zuid);
- Helkant Berkel-Enschot;
- De Nieuwe Warande (resterende gedeelte).

In het onderhavige plangebied mogen met ingang van 1 januari 1999 tot 1 januari 2003 geen woningen worden gebouwd. Met ingang van 1 januari 2003 tot 1 januari 2009 mogen 1300 woningen (exclusief vervangende nieuwbouw) worden gerealiseerd. Hierbij wordt uitgegaan van een gemiddelde van 260 woningen per jaar.

In de periode na 1 januari 2009 mogen binnen het plangebied ten hoogste 500 woningen per jaar worden gerealiseerd.

De realisatie van het woongebied dient in hoofdzaak te geschieden vóór de op korte termijn aan te leggen Hoofdweg Zuid.

Gelet op de onzekerheden in de woningbouwproductie binnen de gemeente is het van belang de productie jaarlijks te evalueren en zonodig aan te passen op de feitelijke behoefte aan woningen.

Dit zal jaarlijks geschieden in de vorm van een note woningbouwplanning. In alle nieuw op te stellen ruimtelijke plannen zal daarom een fasingsbepaling opgenomen worden die zeker moet stellen dat de daadwerkelijke behoefte aan woningbouw leidend is voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's.

#### *Verkeer en vervoer*

In de discussienota over verkeer en vervoer in de jaren negentig "Onderweg naar 2000" worden de hoofdlijnen geschat van de door Tilburg beoogde aanpak van de mobiliteitsproblematiek. Hierbij wordt aangesloten bij het beleid op rijks- en provinciaal niveau. Om het economisch functioneren van de stad en de leefbaarheid van Tilburg veilig te stellen zal de groei van het autobezit en -gebruik moeten worden teruggedrongen. Zonder bijsturing van beleid moet rekening gehouden worden met een groei van de automobilitéit van 20% in het jaar 2000 (i.o.v. 1990).

In de visie van de gemeente staat het bevorderen van selectief autogebruik centraal: niet-noodzakelijk autoverkeer wordt ontmoedigd ten gunste van het gebruik van fiets en openbaar vervoer. Voor de periode 1990-2000 wil Tilburg drie taakstellingen realiseren:

- Geen verdere groei van het autoverkeer binnen de stad door een stabilisering op het niveau van 1990;
- Een toename van het aantal verplaatsingen per fiets met 20%;
- Een toename van het aantal openbaar vervoerritten met 100%.

Ook bij de ruimtelijke ontwikkeling van de stad zal in de toekomst meer rekening gehouden worden met de doelstellingen in het verkeers- en vervoersbeleid. Voor de ruimtelijke inrichting van de stad betekent dit o.a. een verdichting van kantoren nabij het NS-station en de situering van nieuwe woongebieden nabij potentiële stations.

Voor het terugdringen van het woon-werkverkeer per auto kost de gemeente voor twee benaderingswijzen:

Een gericht locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, waarbij met name locaties worden ontwikkeld die goed bereikbaar zijn per openbaar vervoer. De locatie die wordt aangeboden aan bedrijven die zich hier willen vestigen moet passen bij het mobiliteitsprofiel van dat bedrijf.

De oprichting van zogenaamde vervoerscoördinatiecentra per werkgelegenheidslocatie teneinde "vervoer op maat" te kunnen bieden voor zowel het personeel als bezoekers.

### *Sociale veiligheid*

Van groot belang voor het toekomstige woonklimaat in Noordpost is de sociale veiligheid. Bij de opzet van dit bestemmingsplan en later bij het maken van uitwerkings-, verkavelings- en inrichtingsplannen zal rekening gehouden moeten worden met de ruimtelijke aspecten die hierop van invloed zijn. "Sociale veiligheid" heeft betrekking op het beperken van onveilig gebruik van de gebouwde omgeving. De factoren die kunnen bijdragen aan het gevoel van meer veiligheid zijn: informeel toezicht op de openbare ruimte, persoonlijke controle over de (eigen) omgeving en het imago van het (totale) gebied.

Toegespitsd op het plangebied betekent dit, dat door inrichting en beheer van de openbare ruimte een goede sociale en persoonlijke controle mogelijk dient te zijn. Hierbij dient gelet te worden op:

- o stedenbouwkundige inrichting: het gaat daarmij onder meer om de relatie openbaar - prive, menging van tuin- en straatgericht wonen, overzichtelijkheid van stratenpatronen en parkeervoorzieningen en openbare verlichting;
- o vrijliggende groenvoorzieningen: vooral de waarborging van overzichtelijkheid is van belang;
- o langzaam verkeersroutes: o.a. primaire routes moeten bij voorkeur begeleid worden door woonbebouwing;
- o buurtbeheer: van belang is dat optredende gebreken als gevolg van dagelijks gebruik adequaat en snel worden hersteld;
- o jeugdoefening, rekening moet worden gehouden met het creëren van speel- en ontmoetingsplekken

Als uitgangspunt voor dit bestemmingsplan fungeert de door de voormalige dienst Publieke Werken van de gemeente Tilburg opgestelde brochure "Sociale veiligheid in Tilburg". Concrete maatregelen zullen voor een belangrijk deel pas in het stadium van het opstellen van inrichtings- en bouwplannen aan de orde komen. Het bestemmingsplan zal het mogelijk moeten maken dat bij uitwerking effectieve maatregelen getroffen kunnen worden.

In de brochure "Sociale veiligheid in Tilburg" worden de volgende aandachtspunten genoemd voor belangrijke loop- en fietsroutes:

- een heldere en logische verkeersstructuur met rechtstreekse en min of meer

venzelfsprekende routes voor langzaam-verkeer:

- fiets- en voetpaden bundelen, eventueel ook met autoverkeer;
- bij voorkeur gelijkvloerse kruisingen;
- langs de routes openbare voorzieningen en publiektrekkende functies situeren die het straatbeeld verlevendigen;
- zo goed mogelijke begeleiding met woonbebouwing;
- entrees en verblijfsruimten op de langzaam verkeer routes oriënteren;
- zicht vanuit gebouwen op buitenruimten mogelijk maken en omgekeerd;
- goede bereikbaarheid van voorzieningen (scholen, winkels, sportvelden, haltes voor openbaar vervoer, etc.);
- de buitenruimte en de gebouwen langs de routes moeten een menselijke schaal hebben.

Deze principes behoeven niet onverkond te worden toegepast op elke situatie, maar er dient op z'n minst een keuzemogelijkheid aanwezig te zijn tussen sociaal veilige routes en routes en minder sociaal veilige routes.

#### *Duurzaam bouwen*

Tilburg kiest voor een duurzame ontwikkeling van haar stad. Noordoost wordt daarom ontwikkeld als een stadsdeel met hoge ambities op het niveau van duurzaamheid. Dit was reeds uitgangspunt bij het opstellen van de structuurvisie, maar ook bij de aanleg en het beheer zal duurzaamheid centraal staan.

Het voorkomen van negatieve beïnvloeding van de ecohydrologische situatie is een uitgangspunt dat voortkomt uit deze benadering.

Om dit beleid te effectueren hanteert de gemeente de Ecopolis-strategie waarin het begrip duurzaamheid wordt gerelateerd aan stromen, pieken en actoren.

Ruimtelijk relevante aspecten die hieruit voortkomen zijn:

- aandacht voor het watersysteem (zoals dat reeds ter sprake is geweest);
- bevorderen van openbaar vervoer en fietsgebruik;
- gebruikmaken van zonne-energie door een optimale bezonninng;
- zorgvuldig omgaan met ecologische en cultuur-historische elementen;
- zorgvuldig omgaan met het woongebied, en moet onderscheid gemaakt worden tussen laag- (wonen, fietsen) en hoogdynamische functies (bedrijven, autoverkeer);
- aandacht voor energiesystemen en de ruimtebehoefte;
- aandacht voor woningdichtheden in relatie tot energie-infrastructuur;
- streven naar duurzame bedrijfsterrainen (energieketens).

In het kader van de bestemmingsplanontwikkeling voor de Nieuwe Warande is door WE-Adviseurs in opdracht van de gemeente Tilburg een Energieplan opgesteld. Dit Energieplan geldt als bijlage voor het bestemmingsplan Nieuwe Warande I.

#### *Beeidkwaliteit*

Bij de ontwikkeling van een grootschalige verspreidingslocatie als Noordoost is het van belang om de beeldkwaliteit te bepalen. Beeldkwaliteit is opgebouwd uit de elementen architectonische kwaliteit en ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit heeft daarbij



betrekking op het stedenbouwkundige concept en de ruimtelijke compositie. Als componenten van beeldkwaliteit gelden structuur, identiteit en beleefingswaarden.

De gemeente Tilburg heeft in de vorm van het beeldkwaliteitsplan Tilburg (BKPT) een beeldkwaliteitsplan voor het gehele stedelijke gebied opgesteld. Het BKPT ontwerpt een nieuwe identiteit voor de stad. Het tracht bestaande kwaliteiten en plannen te vatten in een stadsvorm die kansen voor verdere groei structureert. Het BKPT leent zich daarmee voor het sturen op hoofdlijnen. Daarbij geeft het aanzetten voor concrete projecten op strategische plaatsen.

Het BKPT moet in de te ontwikkelen onderdelen ervan nader uitgewerkt worden. Het BKPT scheikt hiervoor een aantal programmatische regels die projectgewijs kunnen worden uitgewerkt. De eerste regel is dat stedelijke voorzieningen (openbaar of particulier) gekoppeld dienen te worden aan de dynamiek van het verkeer (langzaam en snel, openbaar en particulier). De tweede regel is dat de ervaring van het landschap in grote lijnen gekoppeld dient te worden aan de verkeersinfrastructuur, zodat er een unieke samenhang ontstaat voor Tilburg als geheel, waarnaast ruimte blijft voor discrete uitarmen van de verborgen domeinen waar rustig wordt gewoond of gewerkt.

#### *Nota van Uitgangspunten*

De bovengenoemde beleidsstukken zijn vastgelegd in een Nota van Uitgangspunten. Deze geeft de uitgangspunten voor de bestemmingsplanontwikkeling van de eerste fase van Noordoost. De nota is vastgesteld door het college van B&W en gaat vergezeld van het rapport "Noordoost Eerste fase, Nieuwe Warande en Overmoenen". Hierin worden de uitgangspunten uitgebreid toegelicht. In januari en februari 1998 heeft over de Nota van Uitgangspunten inspraak plaatsgevonden. In bijlage 1 is de nota opgenomen.



## PLANBESCHRIJVING

1.

### 1.1. Inleiding

De locatie Noordpoort zal worden ontwikkeld als één stedelijk gebied, waarvan de bestaande kernen Berkel-Enschot en Udenhout deel uit maken. De spoorlijn 's-Hertogenbosch-Tilburg vormt de centrale as van Noordpoort en daarmee de scheiding tussen de westelijke kwadranten Nieuwe Warand en Udenhout en de oostelijke kwadranten Udenhout-Oost en Berkel-Enschot. Aan de spoorlijn zal een voorstadshalte gerealiseerd worden met daaraan gekoppeld het stadsdeelcentrum in het hart van het gebied. Op lange termijn zal tussen het stadsdeelcentrum en het centrum van Tilburg, gekoppeld aan de spoorlijn, een "stadsas" worden ontwikkeld. Deze moet de verbinding gaan vormen tussen het stadsdeelcentrum en de voorstadshalte met het centrum van Tilburg.

De eerste fase van Noordpoort betreft slechts een derde deel van het totale aantal woningen van 13.000. Uitgangspunt voor de ontwikkeling van Noordpoort is de uiteindelijke vorming van één samenhangend stedelijk gebied. Het ontwerp uit de Structuurvisie is hiervoor de basis. In het benoemen van uitgangspunten en beschrijven van plandoelstellingen van de eerste fase is de ontwikkeling van een samenhangend nieuw stedelijk gebied steeds in het achterhoofd gehouden. De eerste fase kan dan ook niet los gezien worden van de totale ontwikkeling. De dragers van het plan vormen hierin cruciale elementen.

### 1.2. De ruimtelijke hoofdstructuur

#### *Het concept: de drie lagen*

In de Structuurvisie wordt het plandoconcept voor Noordpoort gekenmerkt als een samenspel van drie lagen:

- de *onzichtbare onderlaag* van de bodemkundige en eco-hydrologische systemen, die met name van belang is voor het voortbestaan van natuur en landschap;
- de *zichtbare ondergrond* van het plangebied (het bestaande landschap en nederzettingenpatroon), die een belangrijke rol speelt in de nieuwe stedelijke structuur. Niet alleen uit oogpunt van cultuurhistorie en als identiteitsopbouwende factor, maar ook om functionele en economische redenen;
- de *imaginaire laag* van de nieuwe stedelijke en landschappelijke structuur, bestaande uit een raamwerk van lijnen, zones en bijzondere objecten. Dit raamwerk dient als ordeningsprincipe en drager van ruimtelijke kwaliteiten. Het moet op langere termijn voldoende houvast bieden, maar ook voldoende flexibel zijn met het oog op veranderingen in doelen en programma's.

De verschillende lagen zijn in het ontwerp van de Structuurvisie verweven, omdat ze direct met elkaar te maken hebben. De zichtbare laag kan niet zonder de onzichtbare laag en de imaginaire laag is door beide beïnvloed.

De onzichtbare onderlaag heeft de imaginaire laag van de nieuwe stedelijke en landschappelijke structuur beïnvloed door het uitgangspunt dat de geohydrologische situatie

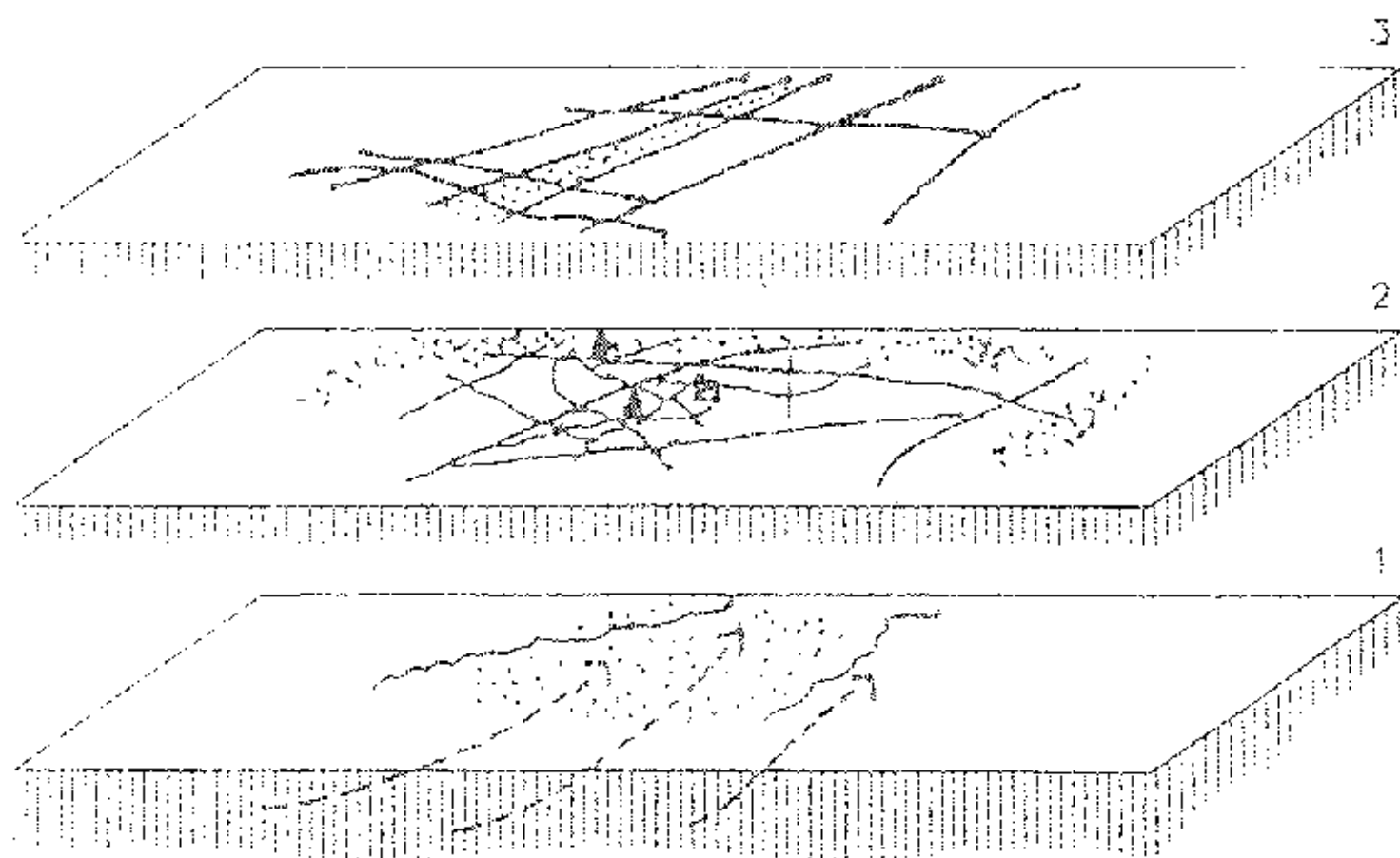


Figure 4.1 Hot concept

van het ten noordwesten van Udenhout gelegen natte natuurgebied De Brand gehandhaafd en zo mogelijk versterkt zou moeten worden. Zo is de stroomrichting van het grondwater bepalend geworden voor de geleiding van het kwadrant Nieuwe Warande in parallel aan het spoor gelegen deelgebieden. Bovendien heeft dit uitgangspunt er toe geleid dat in principe al het regenwater rechtstreeks in het gebied zal worden geïnfilteerd. De hiervoor benodigde infiltratievoorzieningen zullen mede bepalend zijn voor het karakter van het nieuw te ontwikkelen stedelijk gebied.

Ook de zichtbare laag heeft de imaginaire laag beïnvloed. In de Structuurvisie is het bestaande landschap een belangrijk uitgangspunt geweest voor de ontwikkeling van een nieuwe ruimtelijke structuur. De in het gebied aanwezige natuurkampeervelden vormen de basis voor een aantal robuuste groene zones waarin een groot deel van het groene programma wordt geconcentreerd. Deze groene zones hebben een belangrijke functie als structurerende elementen en als drager van ruimtelijke en ecologische kwaliteiten. Daarnaast moeten de zones ruimte bieden voor compensatie van verlies aan natuurwaarden.

Naast bestaande landschappelijke elementen zullen ook een aantal historische staten ingepast worden. Het handhaven van deze waardevolle structuren moet bijdragen aan het op harmonieuze wijze verweven van het bestaande met het nieuwe. Bovendien vormen een aantal van deze elementen belangrijke oriëntatiepunten in het gebied.

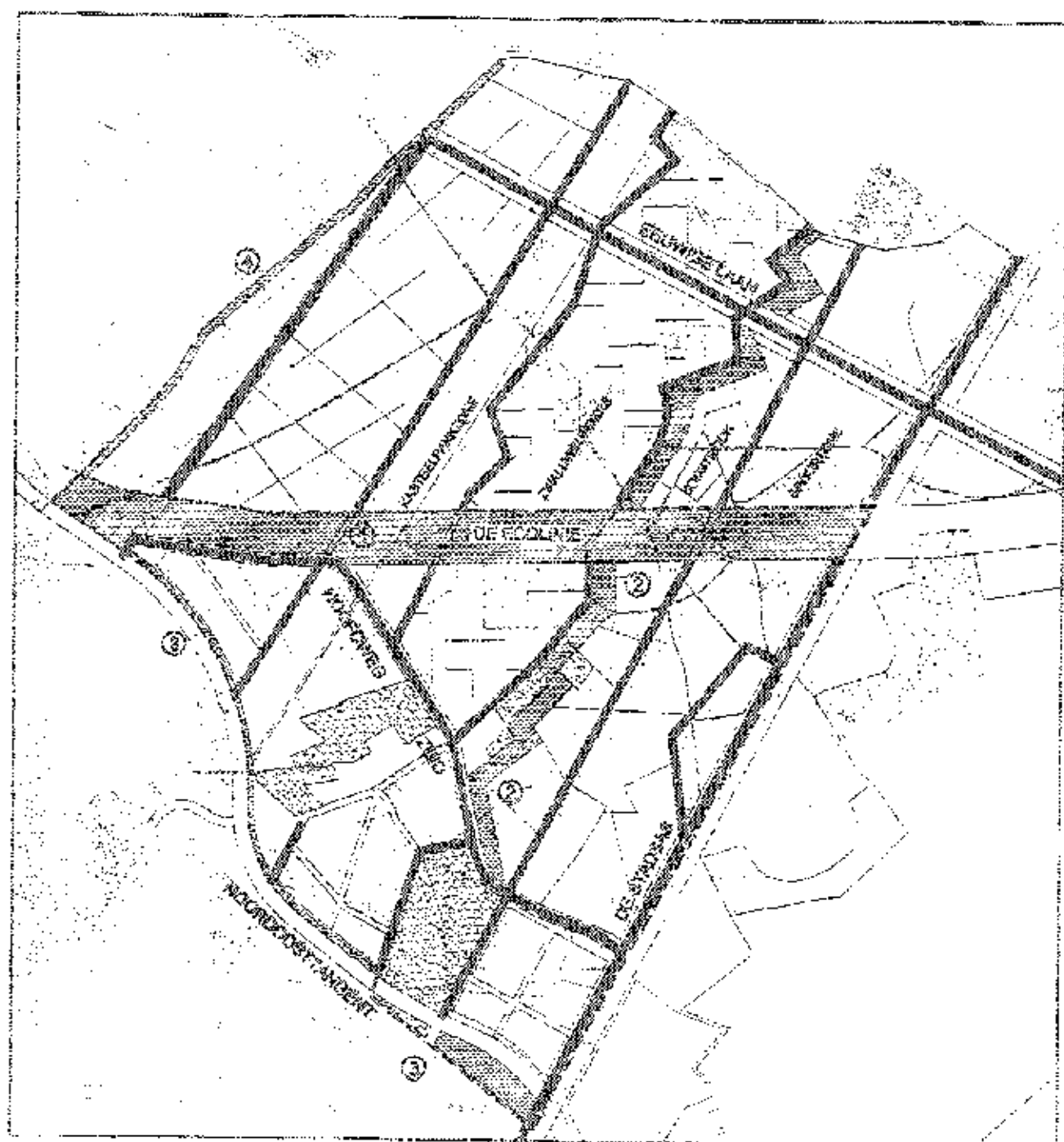
De imaginaire laag tenslotte voegt aan de onzichtbare en zichtbare laag de dragers toe voor het nieuw te ontwikkelen stedelijk gebied. Deze dragers vormen de waarborg voor de samenhang van het toekomstige gebied op het niveau van de Structuurvisie. Het zijn de elementen die het gebied ruimtelijk en functioneel structureren en die leiden tot het onderscheid tussen de verschillende deelgebieden. Binnen de Structuurvisie kunnen ruimtelijke dragers (lanen, zones) en functionele dragers (verkeer en ecologie) onderscheiden worden. Deze dragers vormen het raamwerk voor het stedenbouwkundig plan.

#### *De ruimtelijke dragers*

Omdat Noordpoort is opgebouwd uit een viertal kwadranten die vervolgens bestaan uit gebieden met ieder hun eigen identiteit, zijn herkenbare identiteitsdragers van groot belang. In het kwadrant de Nieuwe Warande wordt de samenhang gevormd door nieuwe en bestaande lineaire elementen die binnen en tussen de verschillende deelgebieden en kwadranten een continuïteit vertonen.

Het raamwerk van parallelle lijnen evenwijdig aan de spoorlijn dat het gebied opsteit in een aantal zones of deelgebieden vormt de onderlegger voor de ruimtelijke hoofdstructuur van de Nieuwe Warande. Deze parallelle lijnen zullen als groene lanen worden vormgegeven. In noordwestelijke richting gezien worden achtereenvolgens de zones Spoorzone, Bosstrook, Zwaluwenbunders en de Kasteelparkzone onderscheiden. Deze zones hebben afwisselend een stenig en een groen karakter.

De Spoorzone vormt het meest stedelijke onderdeel van de Nieuwe Warande. In de nabijheid van de toekomstige stationslocatie wordt gestreefd naar een compacte bouwvorm met hogere woningsdichtheden. De Bosstrook heeft in tegenstelling tot dit gebied een groene inrichting.



----- Lijn

Ecologische dragers



Sox, natuurcomplex



Ecologische verbindingen

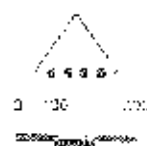
1 De Eeknis

2 Infiltratie

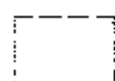
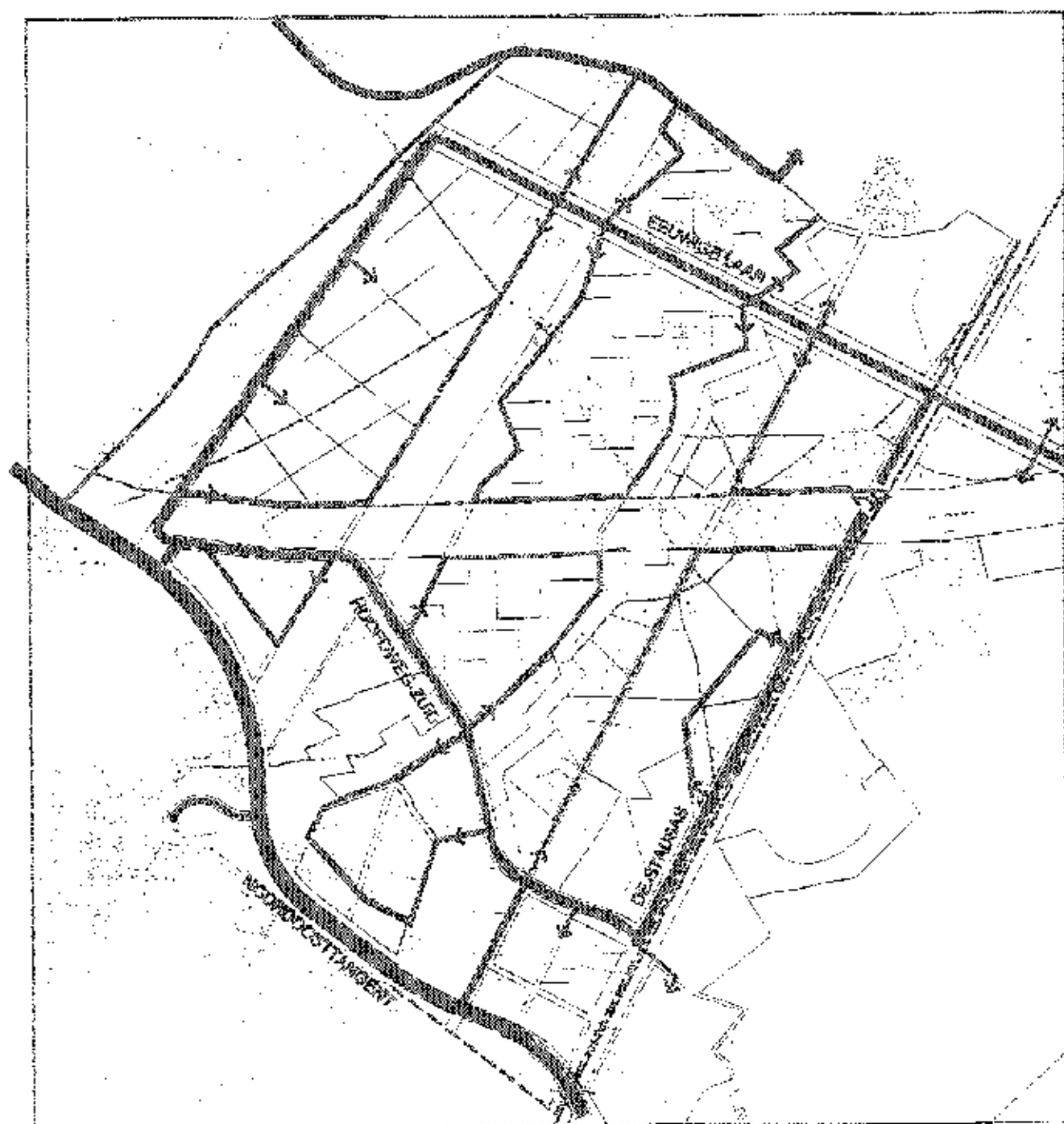
3 Noordse lering

4 De Oudekintkint

----- begrenzing nieuwe Vreemde Pese 1



figuur 4.2 Ruimtelijke dragers



de Nieuwe Werende



afgeleide van de Nieuwe



spoorlijn



(beoogde) NS-station



Hoofdweg



Vrijverdering



60 km/h zone



begrenzing Nieuwe Werende Fase I



figuur 4.3 Verkeer

In aansluiting op bestaande bospercelen wordt bos aangeplant, waarbinnen extensieve woonbebouwing in de vorm van luxe villa-milieus en appartementencomplexen ontwikkeld zullen worden. De Zwaluwenbunders betreft een woongebied met gemiddelde dichtheiden. De Kasteelparkzone heeft vervolgens weer een groene inrichting. Hier wordt een open, parkachtig karakter beoogd.

#### *De functionele dragers*

##### *verkeer*

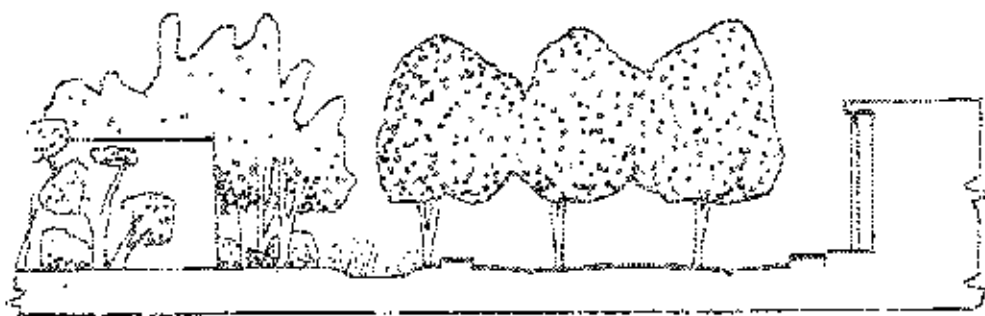
De verkeersstructuur is gebaseerd op het raamwerk van parallelle lijnen uit de Structuurvisie. Het hoofdontsluitingsprincipe van het kwadrant Nieuwe Warande wordt gevormd door een ring die op twee punten wordt aangesloten op de Noordoosttangent. Deze ring wordt gevormd door de Fleuwige Laan, een laan parallel aan de Guldfinstrookstraat, de hoofdweg-Zuid en de Stadsas. Deze Stadsas is de belangrijkste drager. Hij vormt de ruggegraat van Noordoost en brengt de samenhang tussen het kwadrant Nieuwe Warande, het te ontwikkelen stadsdeelcentrum en het kwadrant Lidenhout tot stand. Voor fietsverkeer en openbaar vervoer zal de stadsas rechtsreeks doorgetrokken worden naar Hilburg-Centrum. Binnen De Nieuwe Warande heeft de Stadsas het karakter van een stedelijk ingerichte boulevard met bomenrijen, begeleid door een stedelijk front. De parallel aan de stadsas gegeven scheidingslijnen tussen de verschillende deelgebieden worden ingericht als 30 km/u straten met laanprofielen. Ter versterking van de stedenbouwkundige structuur wordt bebouwing georiënteerd op deze wegen. Deze evenwijdige structuur wordt doorbroken door de Noordoosttangent en de Hoofdweg-Zuid. De Noordoosttangent vormt de spil van het bedrijventerrein Loven-Noord en krijgt het karakter van een Parkway. De Hoofdweg-Zuid vormt de scheiding tussen de woongebieden en Loven-Noord en verbindt de diverse buurtontsluitingswegen met de stadsas en de aansluiting op de Noordoosttangent.

##### *De functionele dragers: ecologie*

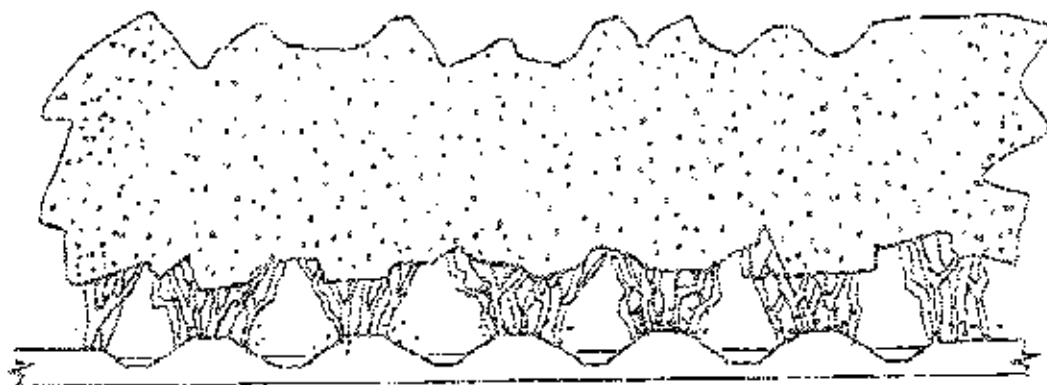
De verstedelijkingslocatie Noordoost is gelegen tussen een viertal natuurgebieden: De Loonse en Drunense duinen en de Brand ten noordwesten, het Noorderbos ten westen, de Leemkuilen ten oosten en een waardevol beekdalandschap ten zuidoosten van het plangebied. In het gebied zelf liggen bovendien een aantal natuurkerngebieden. Een belangrijk uitgangspunt van de Structuurvisie is het versterken van de onderlinge ecologische relaties tussen deze natuurgebieden en natuurkerngebieden. Door de geïsoleerd liggende natuurkerngebieden via ecologische verbindingzones te verbinden wordt een wisselwerking mogelijk. Het bebouwen van het gebied zal leiden tot aantasting van bepaalde ecologische waarden. Daar staat echter tegenover dat de Structuurvisie nadrukkelijk ook kansen biedt voor het versterken van ecologische relaties. Daarbij is zowel met natte als droge biotopen rekening gehouden.

In het kwadrant Nieuwe Warande zijn verschillende dragers te onderscheiden. Langs de Noordoosttangent zal een ecologische verbindingzone gerealiseerd worden die van het beekdalandschap naar de Ecolinie loopt. Aan deze verbindingzone worden tevens de in het gebied liggende natuurkerngebieden gekoppeld. Daarnaast is de Ecolinie een belangrijke ecologische drager in het gebied. Vanwege het feit dat deze zone gereserveerd is voor het aanleggen van nationale ondergrondse transportleidingen zal hier relatief weinig verstoring plaatsvinden. De Ecolinie loopt van de Leemkuilen naar het Noorderbos en krijgt een geïdifferentieerde inrichting met natte en droge milieutypes.

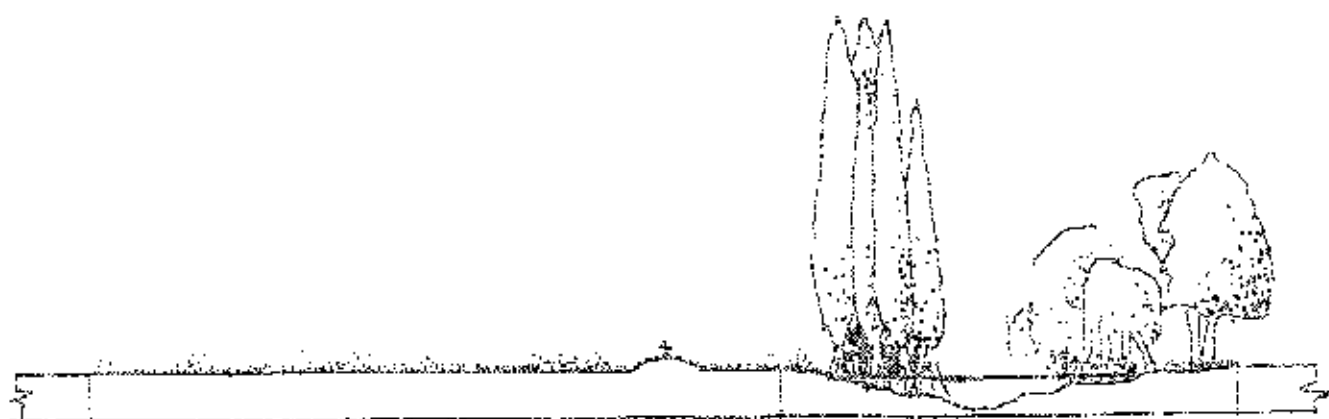




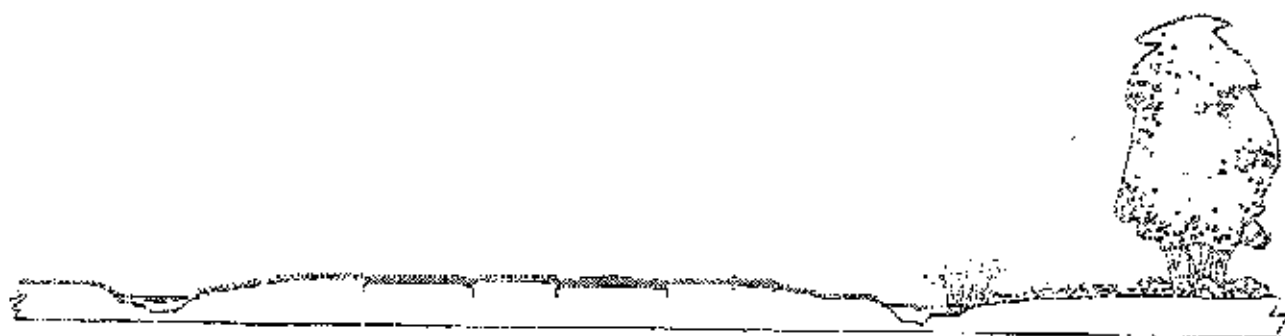
Het profiel tussen de Bosstrook en de Spoorzone



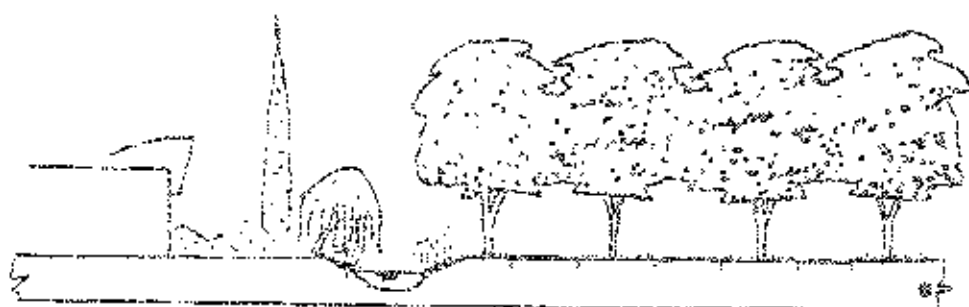
Het infiltratiebos in de Bosstrook



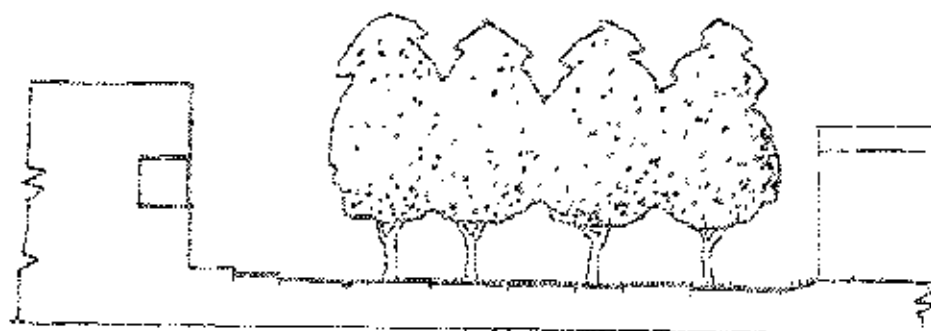
De Ecovrie als droge en natte ecologische verbinding



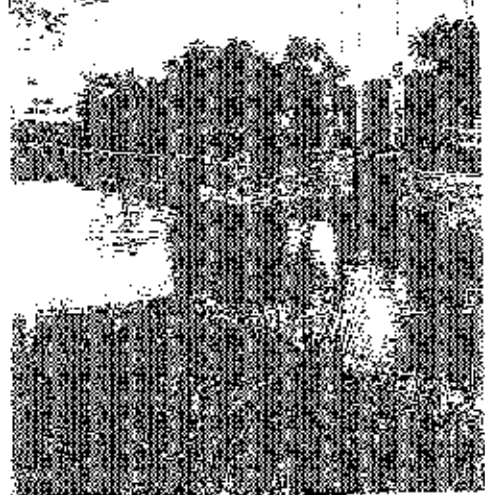
De Noordoostfrangent met ecologische verbindingszone

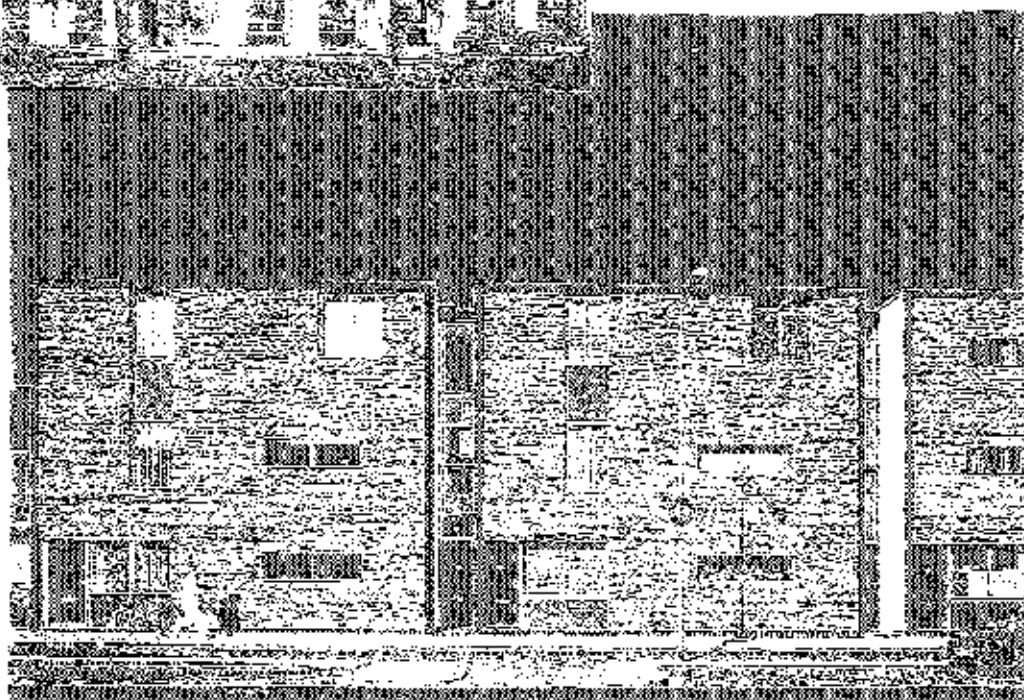
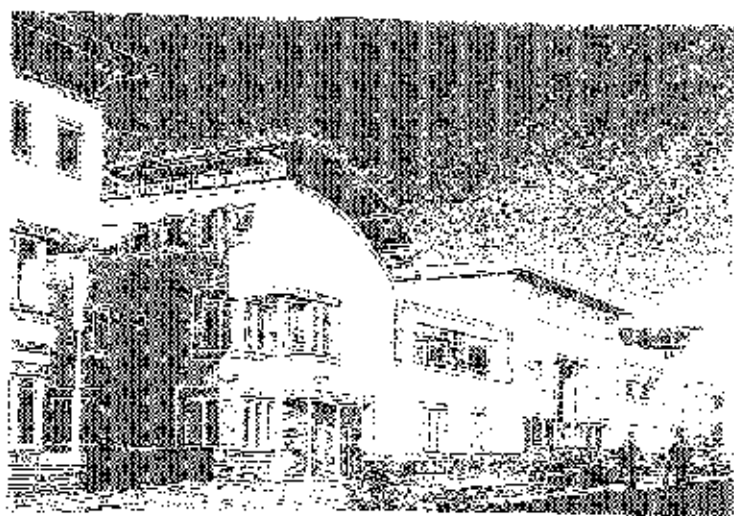
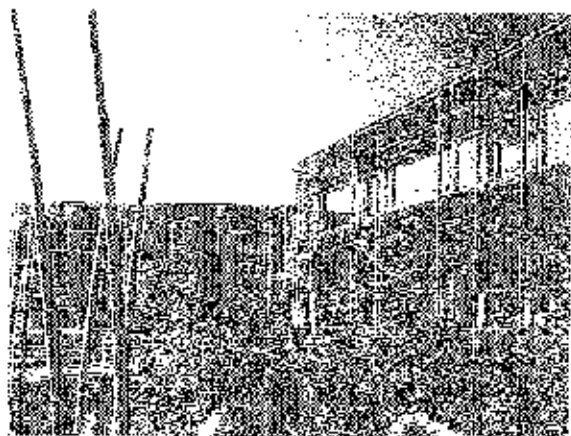


Hoofdweg Zuid



De Stades





Via de Bosstrook zal een ecologische relatie gelegd worden tussen de verbindingszone langs de tangent en de Ecolinie. Tot slot zal er aan de westzijde van het kwadrant een noord-zuid verbinding gerealiseerd moeten worden die de relatie legt tussen het Noorderbos en de Brand.

### *De doelgebieden*

De verschillende doelgebieden kunnen als volgt worden getypeerd:

#### *De Parkway-zone*

De Noordoosttangent krijgt het karakter van een "parkway" die als een autonoom element door Noordoost snijdt. Beplantingsstructuren geleiden de ruimtelijke continuïteit van het wegtracé. In noord-zuidrichting worden middels de Bosstrook en de Kasteelparkzone landschappelijke verbindingen gelegd tussen Tilburg-Noord en de nieuwe woongebieden. Deze groene geleidingen geven de Parkwayzone een royaal en parkachtig uiterlijk.

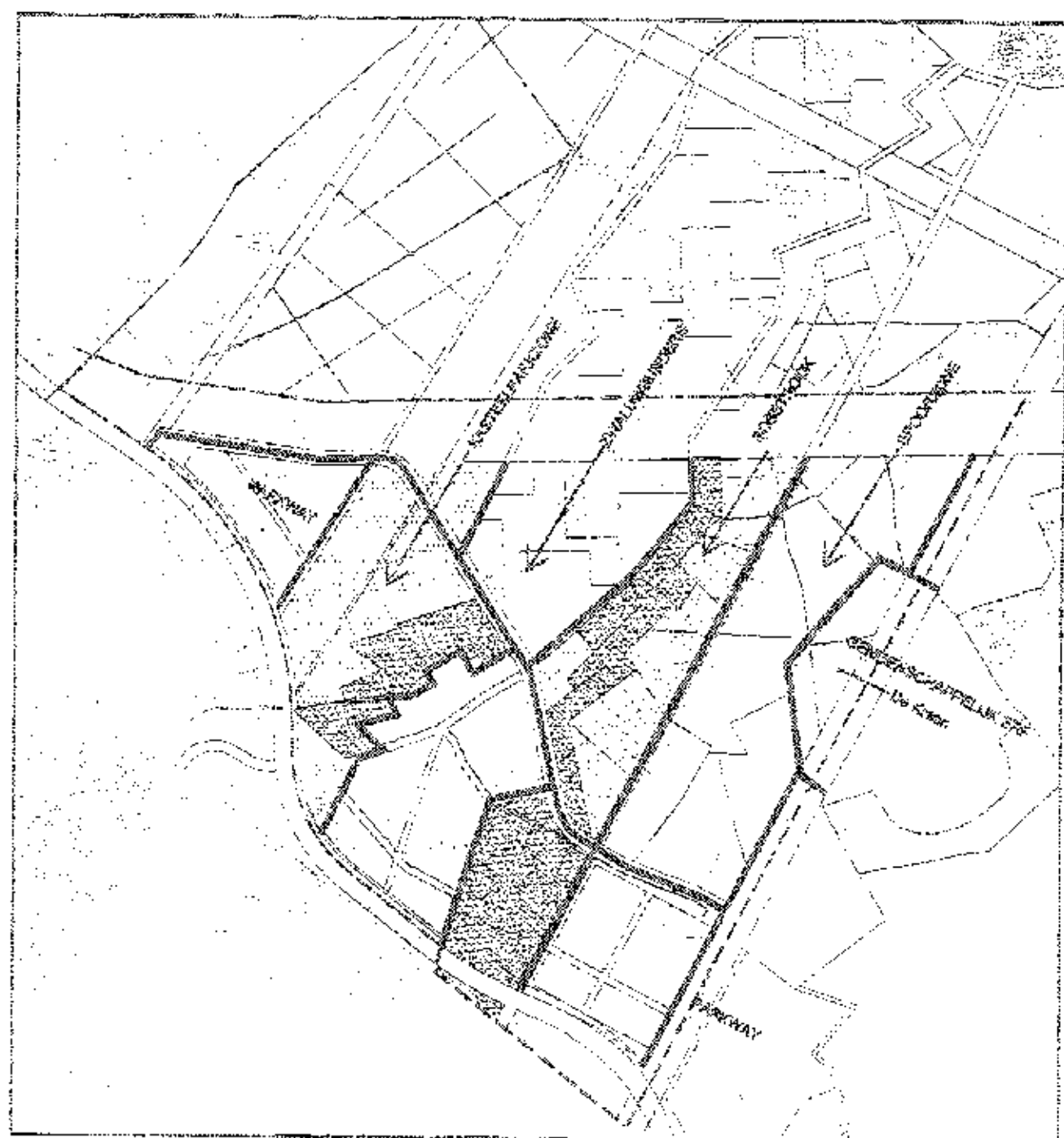
Het binnen het plangebied Nieuwe Warande begrepen deel van de Parkwayzone (Loven Noord) omvat een rietland bedrijventerrein. De terreinen worden van elkaar gescheiden door het boscomplex langs de Rauwbrakenweg, dat als onderdeel van de Bosstrook is genandhaafd, en de Kasteelparkzone met het bosje Hazennest. De Rauwbrakenweg is in het bedrijventerrein als karakteristiek historisch lint opgenomen.

De bedrijventerreinen worden ontsloten vanaf de Hoofdweg Zuid. De percelen langs de Noordoosttangent dienen als zichtlocatie een gewenste uitstraling te krijgen en worden bestemd voor representatieve bedrijfsgebouwen in een groene setting. Ook langs de aansluiting van de Hoofdweg-Zuid op de Noordoosttangent is ruimte voor bedrijven met een representatieve uitstraling. Langs de Hoofdweg Zuid, op de overgang naar het woongebied en langs de Stadsas zijn de meer kleinschalige bedrijven met een oriëntatie op genoemde wegen en al dan niet voorzien van een showroomfunctie geprojecteerd. Vanwege het feit dat vanuit het nieuwe woongebied op deze bedrijven wordt gekeken, zal er extra aandacht moeten worden besteed aan de architectonische uitstraling. Voor zover de kavels niet langs de representatieve randen van de terreinen liggen bieden zij plaats aan de meer reguliere bedrijvigheid.

De terreininrichting dient ruimtelijk aangepast aan de omgeving, representatief en voorzien van groepsingels te zijn. Bij de extra aandacht voor de kwaliteit van de groeninrichting is ook de inpassing van infiltratiebermen voor regenwater van belang. In dit hoofdstuk is onder 4.3. de plantacetten bij het planfacet 'werken' een verkavelingsschets voor de bedrijventerreinen opgenomen.

#### *Spoorzone*

De Spoorzone strekt zich uit langs de spoorlijn en de Stadsas, die samen de infrastructuurleerhoofdassen vormen tussen het nieuwe woongebied en het centrum van Tilburg. Het gebied is uitstekend bereikbaar met openbaar vervoer. Het wordt gekenmerkt door een compacte bebouwing, een overwegend gesloten karakter en een stedelijk woonmilieu. De randen van het gebied worden vormgegeven door vrijwel gesloten bebouwingswanden, die zich presenteren aan de flankerende lanen. Langs de stadsas wordt de meest stedelijke bebouwing gerealiseerd. De woningdichtheid van de spoorzone bedraagt 30 à 40 woningen/ha.



----- begrenzing Nieuwe Wierde Fase 1



figuur 4.4 De doelgebieden

Binnen de Spoorzone zijn groene zones te vinden die onder andere een functie hebben als infiltratievoorziening. Bijzondere elementen binnen de Spoorzone zijn de oude linten De Kraan, Hemeltjes en 't Hoekske. Deze linten worden in het stedenbouwkundige ontwerp geïntegreerd en krijgen een belangrijke functie als identiteitsdragers.

Vanuit het oogpunt van sociale veiligheid en beeldkwaliteit moet toepassing van geluidschermen of -wallen zoveel mogelijk vermeden worden. Daar waar geluidschermen worden toegepast, moeten deze laag zijn, zodat visueel contact met het gebied aan de andere kant van de spoorlijn mogelijk blijft. Hierdoor zal de geluidcontour van weg en spoor relatief ver het gebied in komen. Daardoor zullen in de bebouwing in de Spoorzone twee zones te onderscheiden zijn. In de zone die binnen de geluidcontour van Stadsas en spoorlijn ligt zullen – voor zover hier geen onthoofdingen kunnen worden verleend in verband met de nabijheid van de voorstadshalte – gebouwencomplexen geconcentreerd worden waarin afschermende functies en/of voorzieningen zijn opgenomen. Buiten deze contour is een aaneengesloten bebouwing geprojecteerd met gestapelde woningbouw, bovenwoningen en stadshuizen in combinatie met andere functies.

#### Gemeenschappelijk Erf (De Kraan)

Het Gemeenschappelijk Erf omvat het gebied rondom De Kraan binnen het plangebied Nieuwe Warsde ten westen, en het gebied rondom abdij Koningsoord ten oosten van de spoorlijn. Het is het gebied waarin de samenhang tussen het gebied aan weerszijden van de spoorbaan manifest wordt gemaakt. Het gebied dient daarom visueel open te blijven. Met het bestaande landschap als onderlegger worden, aansluitend op het buurtschap De Kraan, nieuwe bebouwingselementen als objecten in de ruimte toegevoegd. De huidige agrarische linten krijgen een functie als fietsroute. Het klooster van de Trappistinnen en de bestaande karakteristieke panden in De Kraan zullen voor een belangrijk deel de verschijningsvorm van dit gebied gaan bepalen.

Het Gemeenschappelijk Erf is een verbijzondering van de Spoorzone. In tegenstelling tot de Spoorzone heeft het Gemeenschappelijk Erf een open en groen karakter. Om de ruimtelijk-visuele samenhang van het Gemeenschappelijk Erf aan weerszijden van het spoor te handhaven, wordt ernaar gestreefd geluidsschermen langs het spoor te vermijden dan wel deze transparant uit te voeren.

Op het Gemeenschappelijk Erf wordt gestreefd naar een menging van functies. Langs het gedeelte van de Stadsas dat grenst aan het Gemeenschappelijk Erf zullen mengvormen van woonbebouwing met bedrijvigheid en voorzieningen aanwezig zijn. Het Gemeenschappelijk Erf wordt bovendien beschouwd als een reservegebied voor (niet-geluidsgevoelige) functies en voorzieningen die momenteel nog niet voorzien zijn.

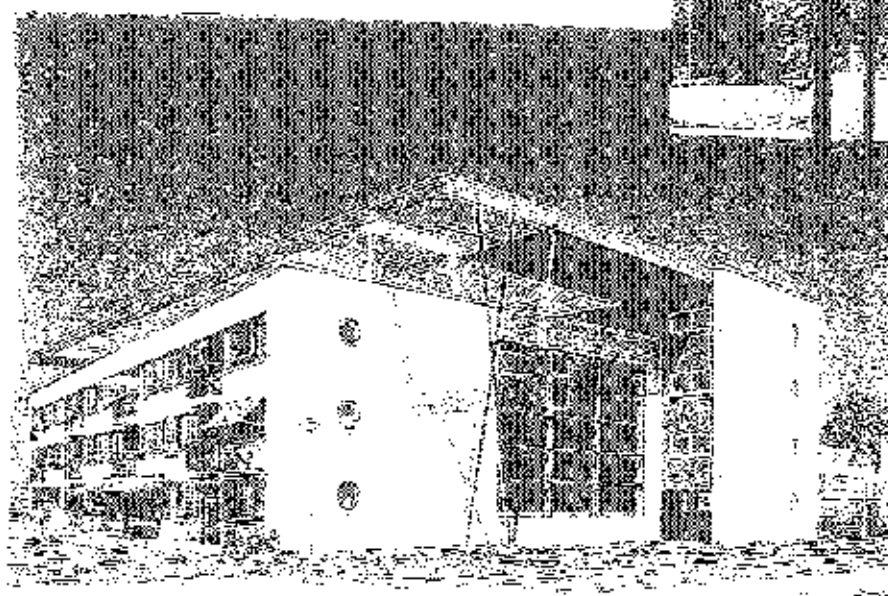
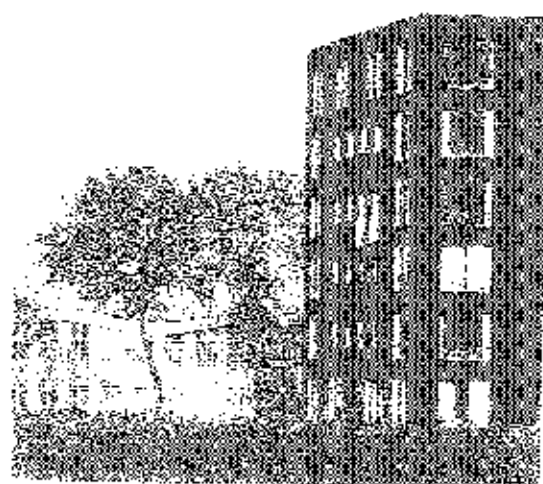
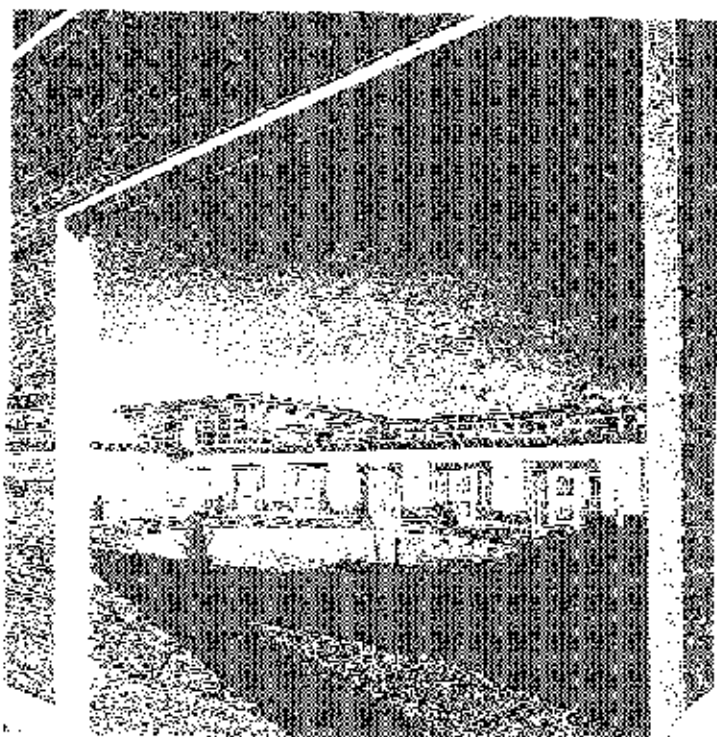
Aan de oostzijde van het spoor maakt het bestemmingsplan Koningsoord deel uit van het Gemeenschappelijk Erf.

Het Gemeenschappelijk Erf vormt aan de Berkeisa kant een centrale schakel in de dorpsmantel van Berkei-Enschot.

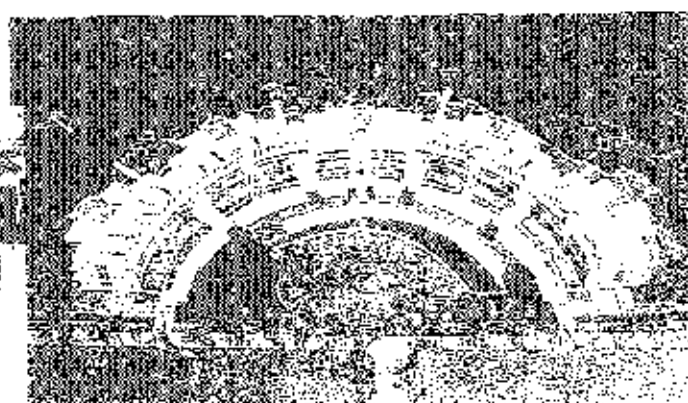
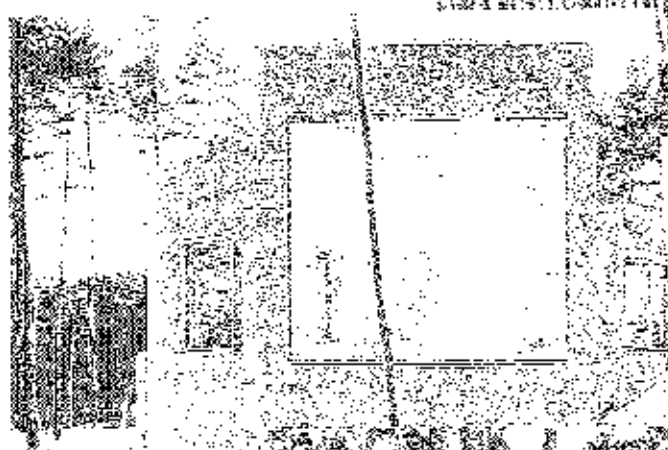
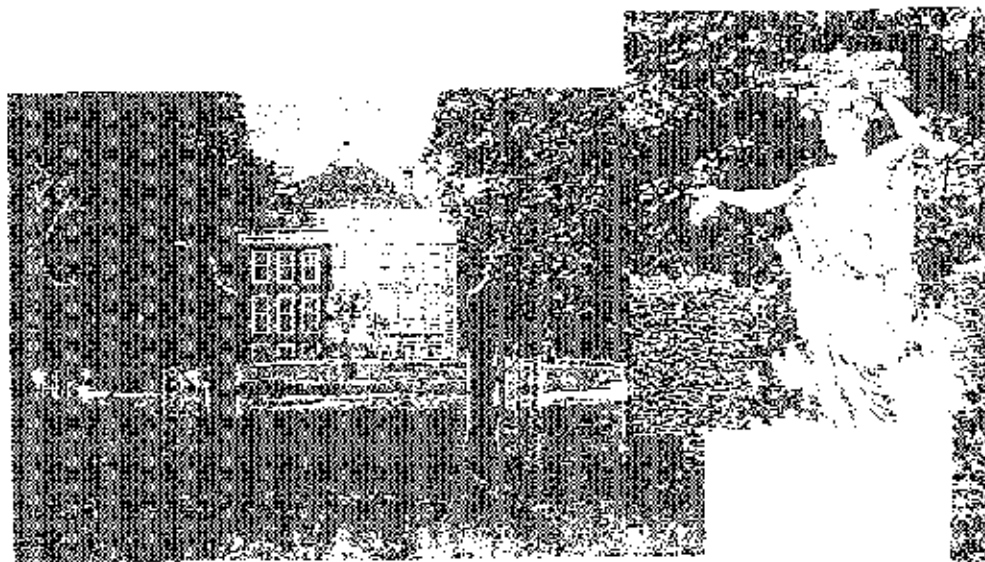
De hoofdopzet van Koningsoord staat in het teken van een landschapppelijke benadering waarin stedelijke functies worden gesitueerd in een groene setting.

Het bestaande klooster staat daarbij model voor het ruimtelijk karakter.









### De Bosstrook

Met als basis de bestaande bosperceelen aan het Hazennest en Riddershoipad wordt tussen de Spoorzone en Zwaluwenbunders een zone gepland met als thema "Wonen in het bos". In aansluiting op de bestaande bosperceelen wordt bos aangeplant. De nieuwe bosperceelen vervullen een rol in het bergen en geleidelijk infiltreren van regenwater. De kern van de bosstrook wordt gevormd door een natuurlijke netje bosstrook waarin infiltratievoorzieningen en poelen geregeld zijn.

Deze strook maakt deel uit van de ecologische hoofdstructuur van Noordnoor.

In de Bosstrook zijn in aansluiting op de boskern woonzones geprojecteerd. Appartementengebouwen en woonzorgcomplexen met grote (semi-)openbare buitenruimten als onderdeel van het bos en vrijstaande villa's of bungalows op grote boskavels zijn woonvormen die passen in dit woonmilieu. Het beheer van het bosgebied wordt in deze opzet gedeeltematig bij particulieren en particuliere instanties gelegd. Het (gedeeltematig) in de bosstrook gelegen Riddershoipad heeft een functie als noordhelsroute. Naast de uitgaatsbare terreinen geldt een deel van het bosgebied als openbaar groen. Vanwege de ecologische functie van dit groen heeft het een zeer beperkte recreatieve functie.

### Zwaluwenbunders

Het gebied betreft een woonmilieu met een gemiddelde dichtheid van 25 à 30 won./ha. Het gebied kenmerkt zich naar de omliggende landin (zo als een open woonmilieu. Het ontleent zijn kwaliteiten mede aan de oriëntatie- en uitlooppromogelijkheden naar de randen (Kasteelparkzone en Bosstrook). De verkaveling en de bebouwingstypologie dienen aan te sluiten op het gewenste open karakter.

In de Zwaluwenbunders zullen voornamelijk eengezinswoningen worden gebouwd. In tegenstelling tot de Spoorzone wordt hier geen menging van functies nagestreefd. Om die reden zal het werken in deze gebieden beperkt worden tot het werken in huis; het 'beroep' in huis. Aanvaardbare, niet-hinderlijk functies die op een beperkt oppervlak in of aan de woning kunnen worden uitgeoefend.

### Kasteelparkzone

De Zwaluwenbunders wordt doorsneden door de Kasteelparkzone. De Kasteelparkzone vormt een continue groenzone die het Oudrijnsdorpark in Tilburg-Noord verbindt met het Kasteel Strijfhoek bij Udenhout. Formele lanen in noord-zuidoriënting en infiltratiecannen vormen belangrijke elementen in deze zone, waar groen- en recreatiefuncties een plaats dienen te krijgen. Voorbeelden hiervan zijn sportvelden en accommodaties, volkstuinencomplexen (onder meer als compensatie voor het op te heffen complex Hazennest; en bijvoorbeeld een kinderboerderij).





### 3. De planfacetten

#### Wonen

##### Woonmilieus

Het in het plangebied Nieuwe Waranda, fase I te ontwikkelen woningbouwgebied onttrekt de zuidelijk van de Eindhoven gelegen delen van de Spoorzone, het Gemeenschappelijk Erf, de Bosstrook en Zwaluwenbunders.

Voor het woningbouwprogramma wordt verwezen naar de afzonderlijke bijlage "Nota Nieuwbouwbereid 1998-2010" bij dit bestemmingsplan. In "3.4. Overig gemeenschappelijk beleid" van deze toelichting wordt onder 'woningbouwprogramma en fasering' nader op de fasering ingegaan.

Voor de programmerische uitgangspunten voor het woongebied wordt verwezen naar paragraaf 3.9. Ruimtegebruik en economische uitvoerbaarheid.

Opgemerkt wordt dat deze cijfers voortsienag zijn gebaseerd op kantataren en dus als indicatief moeten worden beschouwd.

In de toekomst bestaat een groot deel van de gezinnen uit een of twee persoonshuishoudens. In de gemeente is op dit moment een uitgebreide discussie gaande over de gewenste samenstelling van de woningvoorraad. In de nota "Wonen in Brabant" is de noodzaak beschreven van een strategisch nieuwbouwprogramma onder andere op basis van een goede analyse van de vraag. De koppeling daarvan met het ruimtelijk beleid zal in beeld worden gebracht. Daartoe zal periodiek onderzoek worden verricht. In principe is er dan ook ruimte voor andere typen woningen dan de eengezinwoning.

##### Flexibel en aanpasbaar bouwen

Gelet op de maatschappelijke ontwikkelingen, waarbij met name de vergrijzing en de toenemende verscheidenheid aan woonvormen en leefstijlen in het oog springen, is het wenselijk om een breder scala aan woningtypen te realiseren dan de traditionele eengezinwoning. De voorkeur gaat daarbij uit naar typen die op verschillende manieren en door verschillende doelgroepen kunnen worden vervoord. Flexibiliteit daagt bij aan de duurzaamheid van de gebouwde omgeving.

De stedenbouwkundige planvorming biedt daarom de grondslagen voor het realiseren van een zo gedifferentieerd mogelijk woonmilieu. Uitgangspunt is dat het bouwen gericht moet zijn op het realiseren van verschillende woningtypen voor verschillende doelgroepen en op de mogelijkheid tot aanpassen aan toekomstige wijzigende woonomstandigheden. Dit vraagt bijvoorbeeld ook om flexibiliteit in plattegronden, zodat een meervoudig gebruik van verblijfsruimten binnen de woning mogelijk wordt (bijvoorbeeld door toepassing van leidingloze wanden of wandgedeelten).

Een toegepaste vorm van flexibiliteit betreft het "aanpasbaar bouwen". Hoofddoel van aanpasbaar bouwen is het waarborgen van een goede toegankelijkheid en bruikbaarheid van zowel de woning als de woonomgeving. Zowel de maatschappelijke integratie van gehandicapten als ook het langdurig zelfstandig kunnen blijven wonen van ouderen krijgen daardoor optimale kansen. Het gaat daarbij niet zozeer om het ontwikkelen van andere woningen, maar voleser om het toedassen van een andere ontwerphouding, om woningen te ontwikkelen die voor iedereen beter zijn in de gebruiksmogelijkheden en

beter aanpasbaar zullen zijn aan toekomstige wensen. Deze uitgangspunten kunnen alleen gerealiseerd worden als er tijdig rekening mee wordt gehouden.

### Werken

Het binnen het plangebied Nieuwe Warande begrepen deel van Loven-Noord in de Parkwayzone omvat een drietal terreinen met een bruto oppervlak van in totaal ca. 55 ha.

Voornamelijk zijn voor kleine bedrijven het Gemeenschappelijk Erf en de Stroomlijn geschikte locaties. Het Gemeenschappelijk Erf is geschikt voor kantorenvrije in een parkachtige setting. Voor kleinere bedrijven en kantoren die zich goed verenigen met de woonbebouwing, biedt de bebouwing langs de Stadsas goede vestigingsmogelijkheden. Daarnaast voorziet het plan in de mogelijkheid om, ten behoeve van beroep aan huis, bij de woning een praktijkruimte te realiseren.

Het bedrijvenmilieu Loven-Noord kan worden gekenmerkt als een kleinschalig gemengde bedrijvenmilieu gericht op bedrijven en kantoren in het midden-segment. Overeenkomstig de nota 'Ruimte voor bedrijven' betekent dit dat er plaats is voor bedrijven zonder open opslag waaronder bedrijfshallen met showrooms en bedrijfshallen met kantoorruimte. De bedrijven vallen binnen hindercategorie 1-3 en indien ze gelegen zijn in de nabijheid van een woontbestemming binnen de categorie 1-2.

De kavelformaat kunnen variëren tussen 2000 en 10.000 m<sup>2</sup> met een vrijstellingsmogelijkheid tot 2 ha.

Gezien de parkachtige setting, de gewenste presentatie naar de Noordoostkant en de Hoofdweg-Zuid en de directe nabijheid van het woongebied zijn zware industriële bedrijven, maar ook grote verkeerstrekkers als transporteurs, in Loven-Noord niet op hun plaats.

De op Loven-Noord beoogde segmentering voor de onderscheiden deelsgebieden kan als volgt worden samengevat:

#### 1a/1a/11a

|                                                          |   |                                                          |
|----------------------------------------------------------|---|----------------------------------------------------------|
| Kwalificatie                                             | : | Kleinschalig-Gemengd: hoogwaardig                        |
| Functies                                                 | : | Bedrijvigheid                                            |
| milieu-categorie                                         | : | 1/2/3                                                    |
| bruto/netto                                              | : | 100 : 70                                                 |
| Kavelformaat                                             | : | min 1/2 ha max 1 ha (vrijstellingsmogelijkheid tot 2 ha) |
| Hoogte                                                   | : | >7 <20                                                   |
| minimale afstand bebouwing tot zijdelingse perceelsgrens | : | 7,5 m                                                    |
| percentage te bebouwen oppervlakte per perceel           | : | < 50%                                                    |
| percentage groen per perceel                             | : | > 20%                                                    |

#### 1b/1b/11b

|              |   |                                 |
|--------------|---|---------------------------------|
| Kwalificatie | : | Kleinschalig-gemengd: standaard |
| Functies     | : | Bedrijvigheid                   |

milieu-categorie : 1/2/3 (4)  
bruto/netto<sup>1)</sup> : 100 : 70

Kavelgrootte : min 1/4 ha max 1 ha (vrijstellingsmogelijkheid tot 2 ha)  
Hoogte<sup>2)</sup> : 15 m (vrijstellingsmogelijkheid tot 20 m)  
minimale afstand bebouwing tot zijdelingse perceelsgrens : 5 m  
percentage te bebouwen oppervlakte per perceel : < 70  
percentage groen (tuin) per perceel : > 10

#### industrialie

Kwalificatie : hoogwaardig  
Functies : bedrijven/showrooms  
milieu-categorie : 1/2/3  
bruto/netto<sup>1)</sup> : 100 : 70

Kavelgrootte : min 2000 m<sup>2</sup> max 0,5 ha  
Hoogte<sup>2)</sup> : > 8 m < 10 m (vrijstellingsmogelijkheid tot 15 m)  
minimale afstand bebouwing tot zijdelingse perceelsgrens : 2,5 m  
percentage te bebouwen oppervlakte per perceel : < 70  
percentage groen (tuin) per perceel : > 15

#### id

Kwalificatie : Kleinschalig-Gemengd: hoogwaardig  
Functies : Bedrijvigheid  
milieu-categorie : 1/2/3  
bruto/netto<sup>1)</sup> : 100 : 70

Kavelgrootte : min 1/4 ha max 1 ha  
Hoogte<sup>2)</sup> : < 10 m  
minimale afstand bebouwing tot zijdelingse perceelsgrens : 7,5 m  
percentage te bebouwen oppervlakte per perceel : < 50  
percentage groen (tuin) per perceel : > 20

- 1) verhouding totale bestemmingsvlak: uitgeefbare bouwperceelen (gemiddeld)
- 2) 30% van de te bebouwen oppervlakte + 3 m

De bovengenoemde uitgangspunten zijn ruimtelijk vertaald in de verkavelingsschets van figuur 4.6.a. Het beleid is gericht op het realiseren van een meerwaarde van het gebied omdat het als entree van het achterliggende woongebied fungeert en omdat kwaliteit ten goede komt aan de presentatie van de te vestigen bedrijven.

Uitgangspunt voor de verkaveling was een differentiatie van kavels met het zwaartepunt bij 2000 tot 3000 m<sup>2</sup> in een verhouding 60:50%.

De groene setting van het bedrijventerrein komt tot stand door enerzijds groenvoorzieningen buiten het bestemmingsvlak voor bedrijfsactiviteiten (als, bermen en ecologische zone langs Noordoosttangente, bosperceelen, Hoofdweg Zuid) en anderzijds groenvoorzie-

ningen binnen het Bestemmingsvlak (openbare groenvoorzieningen, en groen in de vorm van tuinen op de bedrijfspertcelen). De openbare groenvoorzieningen binnen het bestemmingsvlak, bestaan voornamelijk uit lanen; de ontsluitingswegen worden begeleid door boombeplantingen en bermen waarin infiltratievoorzieningen zijn opgenomen. In het verlengde van de lanen zijn in de richting van de Noordoostkanting zichtlijnen die de transparantie van het gebied waarborgen. De boombeplantingen van de lanen worden hierlangs voortgezet. De groenvoorzieningen op de percelen sluiten aan op de inrichting van de openbare ruimte en bij de aangrenzende bospercelen. De groenpercentages per deelgebied zijn hierop afgesteld: langs de Noordoostkanting is een relatief hoog percentage opgenomen omdat het hier het beeld van gebouwen als objecten in het groen betreft. Om een goede aansluiting op het bosperceel te bewerkstelligen is dit hogere groenpercentage ook aangehouden in deelgebied IId. In dit deelgebied is een groene-ruin-zone tussen de bebouwing en het openbaar gebied van 5 meter aangehouden. In de overige deelgebieden is sprake van een groenzone van 10 meter; bij hoekpercelen loopt deze zone met de hoek mee. Hemelwater van "schone" dakoppervlakken zal in beginsel in de groenvoorziening op het perceel, geïnfiltraard worden.

In verband met de wens naar een efficiënte verkaveling en ontsluitingsstructuur, en efficiënt te gebruiken kavels is voor de verhouding lengte/breedte van de kavels zoveel mogelijk de verhouding 2:1 aangehouden. De bebouwingspercentages geven de bovengrens aan.

In de deelgebieden Ia, IIa en IIa langs de Noordoostkanting is dit maximaal 50%; er wordt hier gestreefd naar gebouwen die zich als zelfstandig object presenteren. In deelgebied IId is dit percentage ook maximaal 50%. Om enige afstand tot de bosrand te garanderen is langs deze rand een bebouwingsvrije zone opgenomen. Voor de overige deelgebieden is het maximumpercentage op 70 gesteld, hier vormt de bebouwing front naar de openbare weg.

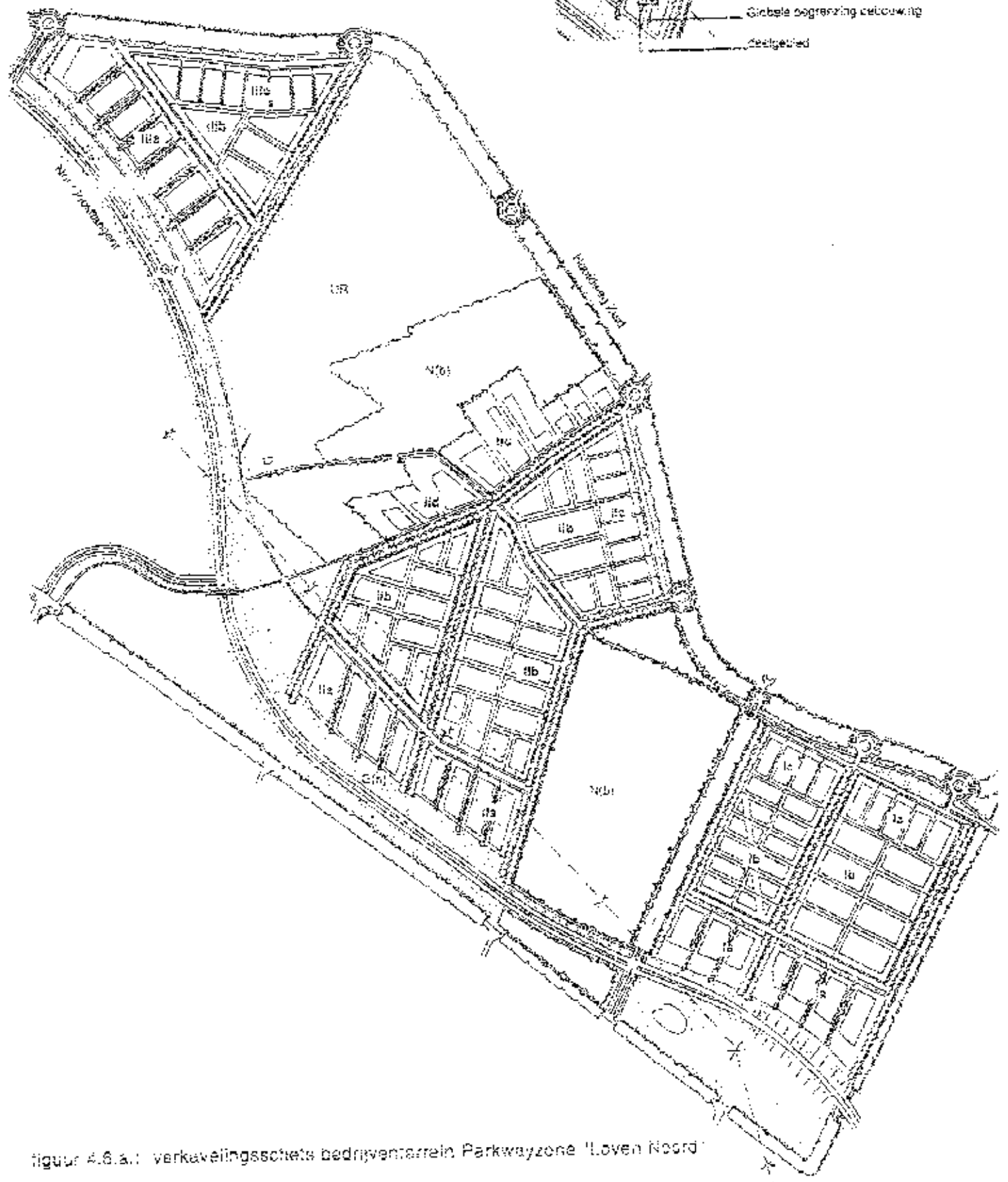
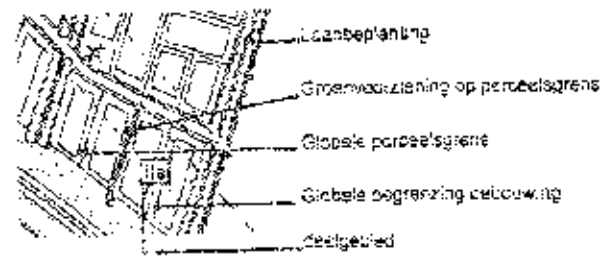
Met de maximale bebouwingshoogte voor de deelgebieden wordt een stapsgewijze overgang naar de schaal van het achterliggende woongebied beoogd. De minimale bebouwingshoogte moet garanderen dat er met de bebouwing ingespeeld wordt op de schaal van de omgeving (Noordoostkanting) of dat er niet al te ratelige randen langs het openbaar gebied ontstaan (Hoofdweg Zuid).

In verband met de gewenste representativiteit is buitenopslag in beginsel verboden. Met uitzondering van de deelgebieden Ia, IIa, IIa kan na een door burgemeester en wethouders verleende vrijstelling medewerking worden verleend aan beperkte buitenopslag, waarbij het beleid is gericht op een afwerking van deze opslag achter de bedrijfsgebouwen.

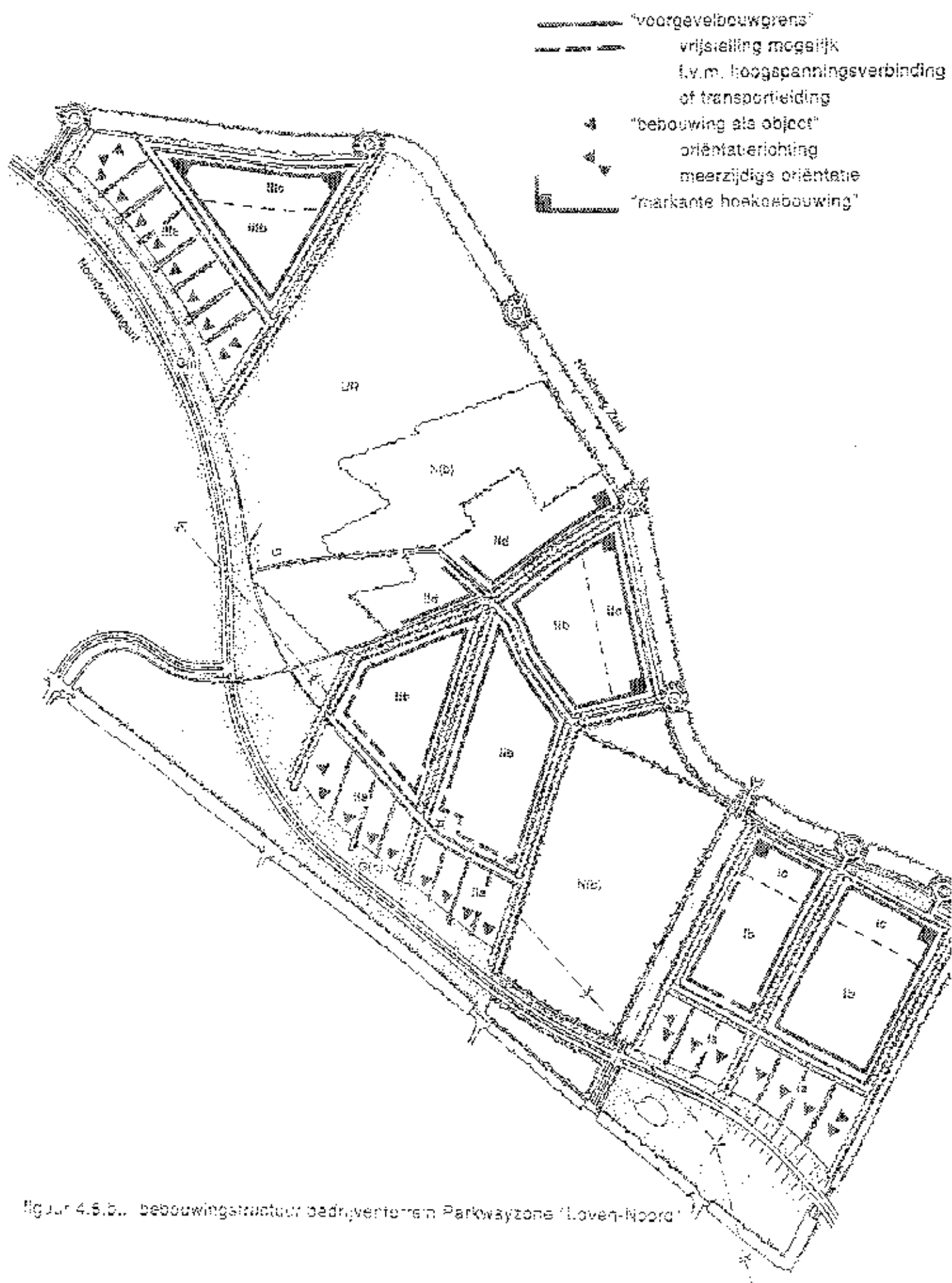
In de nota "Richtlijnen stedenbouwkundige inrichting beeldkwaliteit, bedrijventerrein Loven Noord" wordt op het bovengaande (met name het aspect beeldkwaliteit) nader ingegaan.

Deze nota is als bijlage 3 achter de toelichting opgenomen.





figuur A.6.a.1: verkavelingsschets bedrijventerrein Parkwayzone 'Loven Noord'



Figuur 4.6.b., bebouwingsstructuur bedrijventerrein Parkwayzone 'Loven-Noord'

## Voorzieningen

De eerste fase van Noordoost zal gezien net in het begin nog beperkte draagvlak, vooral aangewezen zijn op de bestaande voorzieningenstructuur van Berkel-Enschot.

Een goede aanhaking aan de kern en in het bijzonder het dorpscentrum is daarom van groot belang. Hierin wordt o.a. voorzien door de geprojecteerde fietsroute Koningsoordse Baan, met een zo vroegtijdig mogelijk aan te leggen voet-fiets-tunnel onder het spoor. Daarnaast zal voor wat de verbindingen voor de auto betreft de spoorwegovergang ter hoogte van de Rauwbrakenweg een rol vervullen.

Voor bepaalde voorzieningen kunnen de bewoners van Nieuwe Warande ook terugvallen op Tilburg-Noord.

Wat betreft de winkelvoorzieningen zal het goed geutiliteerde winkelcentrum Eikenbosch in Berkel-Enschot ook een belangrijke functie hebben voor de eerste bewoners van Noordoost. Op de langere termijn wordt er in de ontwikkeling van een stadsdeelcentrum in Noordoost aan de Stadsas voorzien. Daarom zal in de eerste fase in principe geen sprake zijn van een buurtsteunpunt in de Nieuwe Warande.

Voor wat de behoefte aan nieuwe scholen betreft wordt uitgegaan van een in Tilburg gebruikelijke norm van 7 à 8 klaslokalen per 1000 woningen. Dit betekent dat in het gebied Nieuwe Warande (capaciteit ca. 2400 à 2800 woningen) rekening moeten worden gehouden met twee à drie permanente basisscholen (bruto terreinbehoefte 6500 à 10.000 m<sup>2</sup>). In verband met de in de beginjaren te verwachten meer dan gemiddelde aanwezigheid van kinderen in de Nieuwe Warande is bovendien extra ruimte nodig voor tijdelijke accommodaties.

De school is tegenwoordig een van de weinige plekken waar wijkbewoners elkaar ontmoeten en er worden vaak naschoolse activiteiten georganiseerd. Instanties gebruiken het schoolgebouw als uitvalbasis om de ouders van kinderen te bereiken.

Bij de ontwerking dient voor de scholen gezocht te worden naar locaties nabij een hoofd fietsroute, in een aantrekkelijke omgeving en met mogelijkheden voor bij de scholen benodigde buitenruimten en soortaccommodaties.

Er wordt gedacht aan de realisering van een dienstencentrum/zorgmatchpunt.

Het dienstencentrum/zorgmatchpunt bevat een klein medisch centrum, een ziekenboeg voor kortdurende opname van thuiswonende ouderen en een dagopvang, in de directe omgeving hiervan zijn zorg- en groepswoningen te plannen voor zorgafhankelijke ouderen en andere verzorgingsbehoevende groepen.

Het mede voor bijzondere doeleinden te bestemmen gebied Gemeenschappelijk Erf rond De Kraan biedt ruimte voor een aantal gemeenschappelijke voorzieningen en instellingen, zoals sociaal-culturele en medisch-maatschappelijke voorzieningen met een buurt- of wijkverzorgende functie.

Daarnaast biedt de langs de Stadsas gelegen bebouwing vestigingsmogelijkheden voor kleinschalige instellingen.

### Ecologische structuur

Ecologisch gezien is de huidige situatie niet optimaal. Door de grote afstanden tussen de bosjes (als Hazennest en Schaapsvenboez) onderling zijn deze gebieden geïsoleerd komen te liggen in het agrarische cultuurlandschap. Er is geen of te weinig onderlinge uitwisseling van soorten. Hierdoor verslechtert de situatie. Van belang is een duidelijke relatie met de natuurgebieden als de Loonse en Drunense Duinen en de beekdalen ten oosten van Berkel-Enschot.

Met de verandering van het huidige landschap zal een aantasting plaatsvinden van ecologische waarden. Er worden echter ook mogelijkheden geschapen om de ecologische relaties onderling te versterken; het is mogelijk om de nu geïsoleerde natuurgebieden via een ecologische verbindingzone aan elkaar te rijgen waardoor er wisselwerking tussen de diverse natuurgebieden mogelijk is.

De in het gebied Zwanwenbunders aanwezige bosparcels en poelen vertegenwoordigen een zekere ecologische waarde. In het Streekplan zijn deze elementen, als onderdeel van de Groene Hoofdstructuur (GHS), aangemerkt als natuurkerngebied en is een te ontwikkelen ecologische verbindingzone tussen de in dit gebied gelegen poelen en bosjes naar het grote natuurkerngebied van de Loonse en Drunense duinen aangegeven. Voor een directe ecologische verbinding tussen de bossen en het beekdal ten oosten van Berkel-Enschot is een zone volgens de ligging van de Noordoosttangent geprojecteerd.

De beoogde verstedelijking (en de aanleg van de Noordoosttangent) plaatst de bestaande natuurkerngebieden in een geheel nieuwe context. Dit is een van de redenen waarom in de Structuurvisie Noordoost is gekozen voor de ontwikkeling van een nieuwe robuuste groene structuur met grote ecologische potenties in de vorm van de Ecolinie, de Kasteelparkzone en de Bosstrook. Daardoor worden enerzijds zoveel mogelijk bestaande natuurelementen geïncorporeerd en met elkaar en omliggende grote natuurkerngebieden (Noorderbos, Leemkullen en de bossen bij Udenhout) verbonden en worden anderzijds kansen geboden voor de ontwikkeling van nieuwe natuur- en landschapswaarden. Hiermee wordt ook ruimschoots compensatie geboden voor natuurelementen die in de stedelijke structuur weinig of geen voortbestaansmogelijkheden hebben en als zodanig niet zijn gehandhaafd.

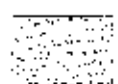
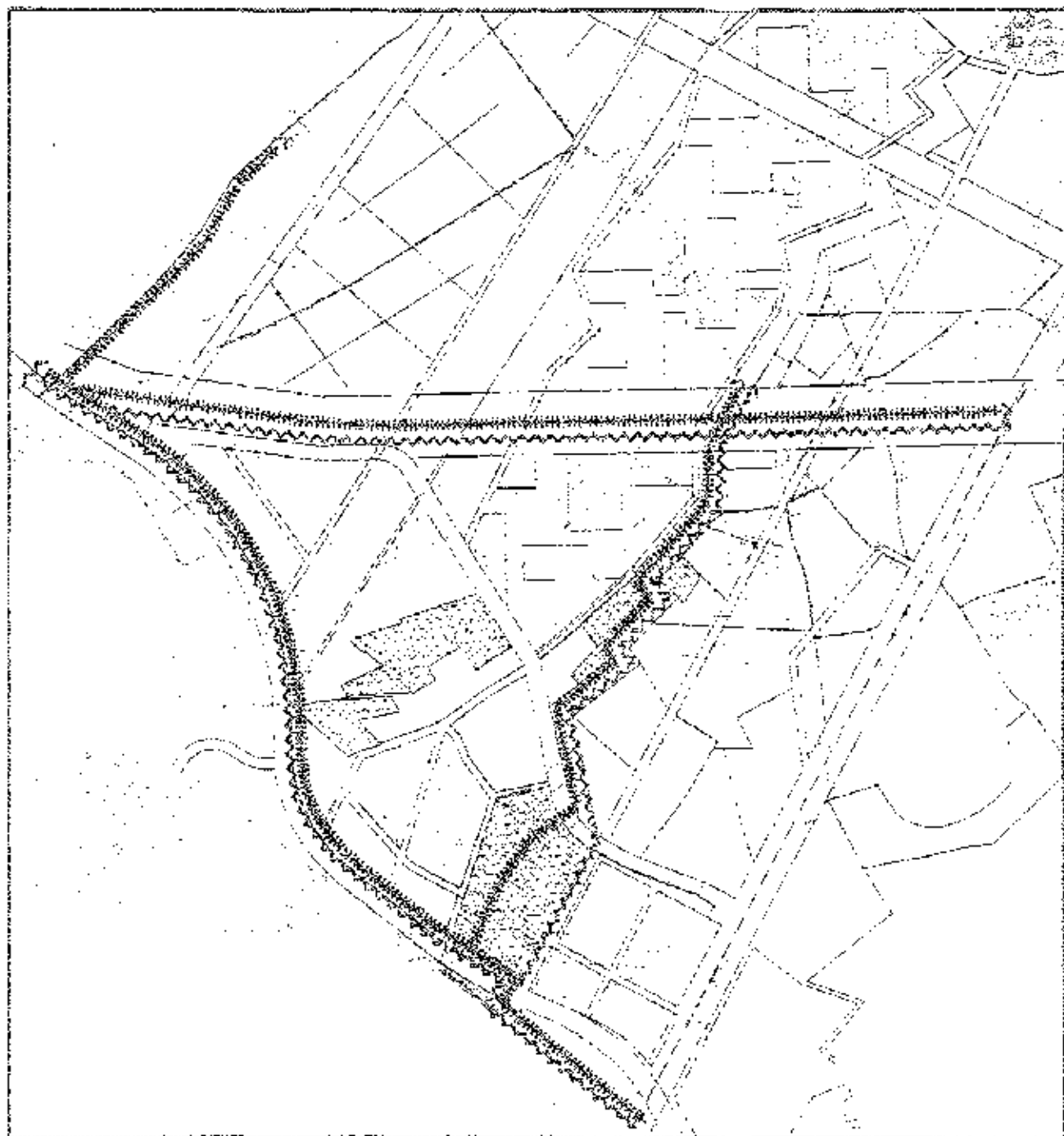
In de structuur voor de nieuwe wijk zijn verbindingzones voor zowel natte als droge biotopen aangebracht.

In de eerste fase is de aanleg van de Ecolinie, en een aanzienlijk deel van de Kasteelparkzone en de Bosstrook voorzien. Een ecologische structuur kan echter pas goed functioneren als deze geheel wordt aangelegd.

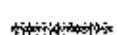
De Ecolinie incorporeert een aantal bestaande poelen en venetjes, waarbij de aan te leggen natte biotopen zoveel mogelijk zullen worden afgestemd op de specifieke milieueisen van de in het gebied voorkomende amfibieën. De natte ecologische verbinding is opgebouwd uit een aanschakeling van plekken met een verschillend karakter, variërend van poelen en moeras tot vochtig grasland. De droge ecologische verbinding heeft over de gehele lengte van de Ecolinie een uniform profiel.

Het bosperceel Hazennest is gehandhaafd en opgenomen in de Kasteelparkzone.

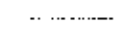
Het boscomplex langs de Raubrakerweg blijft gehandhaafd als onderdeel van de Bosstrook.



Bos, natuurkerngebied



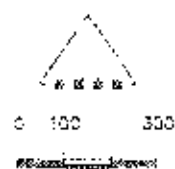
Grote verbindingzone



Klein verbindingzone



Begrenzing Nieuws Wierden P2001



figuur 4.7 De ecologische hoofdstructuur

Het tracé van de Noordoosttangent geeft mogelijkheden om in de nabijheid ervan een ruime *verbindingszone* zowel voor de grote als voor de veechtige biotopen in te richten. Tevens worden er boomopstanden aangeplant die een relatie leggen tussen de diverse boscomplexen in de Kaateelparkzone en de Bosstrook. Binnen de structuur van Noord-oost is het mogelijk een verbinding te maken tussen de Ecolinie, de verbindingzone langs de tangent en de Brand langs het oude lint van de Quirijnslootstraat en de Moerse Waterloop.

De lanen begeleiden de verkeersstructuur in het plangebied. Deze lanen geven een - beperkte - verrijking van het ecologische netwerk. De lanen kunnen gebruikt worden door diverse vogels, vlinders en vleermuizen.

### Compensatie

Niet te handhaven natuurelementen zijn het Schaapsven en een twaalf poelen in de omgeving van de Rugdijk, resp. het Houveltje.

Wat betreft het Schaapsven is de geïsoleerde ligging temidden van het geprojecteerde bedrijventerrein hiaraan debet, waardoor koppeling aan de ecologische structuur uitgesloten is. De inpassing van een nieuw "Schaapsven" is voorzien in 'De Bosstrook' grenzend aan het bestaande boscomplex langs de Raubrakenweg. Dit is een rustig gebied zonder directe verlichting.

Ook de pool bij de Rugdijk komt in de toekomst, door de aanleg van de 2e fase van de Noordoosttangent en Hoofdweg Zuid, geïsoleerd te liggen en zal komen te vervallen.

De pool bij het Houveltje ligt midden in het toekomstige centrumgebied bij het station. Gezien de bebouwingsintensiteit en druk vanuit deze omgeving lijkt duurzame instandhouding weinig kans van slagen te hebben.

De belangrijkste aan te voeren gebonden natuurwaarden betreffen:

- actueel leefgebied van Kamazamander, Kleine watersalamander, Gewone pad, Heikikker en Groen kikker;
- potentieel leefgebied voor Knoflookpad.

Er dient niet alleen compensatie plaats te vinden van bestaande poelen maar ook van verbindingzones. De doelstelling is het creëren van een ecologisch raamwerk voor duurzame instandhouding/herstel van amfibiepopulaties. Een goed functionerend systeem bestaat uit een reeks van voortplantingswateren (poelen) en verbindingzones. Deze laatste verbinden zowel de poelen onderling ('interne verbindingzones') als het complex van poelen in Noord-oost met (potentiële) amfibieën-populaties op grotere afstand (externe verbindingzones). Als externe verbindingzones zijn die met de Brand (opgenomen in de Groene Hoofdstructuur) en die naar het toekomstige Noorderbos en de Loonse Heide/Plan Lobelia (op inhoudelijke gronden) relevant.

Dit raamwerk dient in eerste instantie te worden gecreëerd door middel van inpassing van nieuwe elementen in de plannen voor Noord-oost.

De aanleg van voortplantingswateren in de vorm van poelen dient plaats te vinden in daarvoor geschikt terrein, waarbij rekening wordt gehouden met de ecotoxologische situatie en de onderlinge bereikbaarheid.

Als compensatie is zowel in de Bosstrook als in de Ecolinie en de verbindingzones in de ontwikkeling van een nieuwe poelenstructuur voorzien.

Ten gevolge van de aanleg van de Noordoosttangent verdwijnt 1,4 ha beekdalstructuur, gelegen in het dal van de Voorste Stroom (beperkte actuele ecologische waarde). Compensatie kan plaats vinden door aanleg van een gelijke oppervlakte aan vochtige biotopen binnen het plan Noordoost, in de vorm van verbindingzones tussen bestaande en aan te leggen poelen in Noordoost.

Ten gevolge van de aanleg van de Noordoosttangent verdwijnt 2,5 ha te compenseren bosgebied van het bos bij de Rauwbrakenweg.

De belangrijkste aan de bosstanden gebonden natuurwaarden betreffen:

- geringe floristische waarden;
- middelmatige avifaunistische waarden (potentbroeders);
- leef- en foerageergebied voor vleermuizen.

Van de 2,5 ha is 1,3 ha als te compenseren bosgebied toegeschreven aan Noordoost.

Het streven is erop gericht de ecologische verbindingen Ecolinie, Noordoosttangent en Quirijnstokstraat totaal en zo spoedig mogelijk aan te leggen als ecologische structuur omdat de realisering van delen op zich niet de gewenste verbetering bewerkstelligen.

Uitgaande van een kwaliteitstoeslag van 2/3 dient in totaal tenminste 2,17 ha te worden gecompenseerd. Daarvoor zijn allereerste twee open gebieden tussen de Noordoosttangent en de Hoofdweg Zuid, aansluitend op het bestaande bosgebied Hazernest, toegevoegd aan het bos (circa 1 ha). Daarnaast zijn twee gebieden, grenzend aan het bosgebied Rauwbrakenweg, aangewezen voor een aanplanting ten behoeve van bosaanleg en natuurontwikkeling:

- het gebied westelijk van de ontsluitingsweg tussen de Noordoosttangent en Hoofdweg Zuid (circa 2 ha);
- het gebied ten noorden van de Rauwbrakenweg en ten zuiden van Hoofdweg Zuid, oostelijk van de geprojecteerde interne ontsluitingsweg van het bedrijventerrein (circa 1,6 ha).

In de "Bosstrook" is naast de 2,5 ha voor te handhaven bos voorzien in een infiltratiebos met een oppervlakte van circa 8 ha, zodat er in totaal sprake is van een toevoeging van circa 12,5 ha aan bosgebied.

### *Groenstructuur*

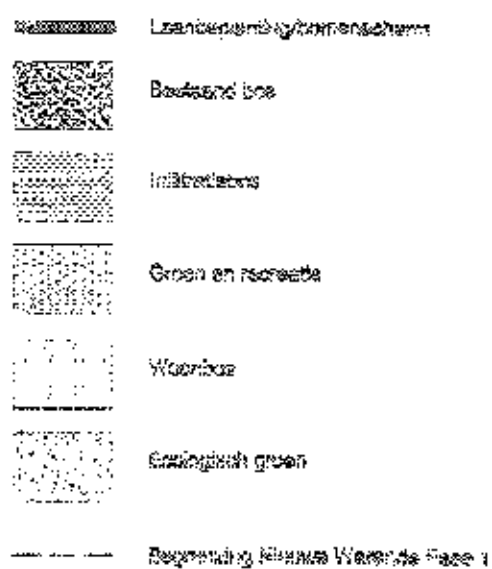
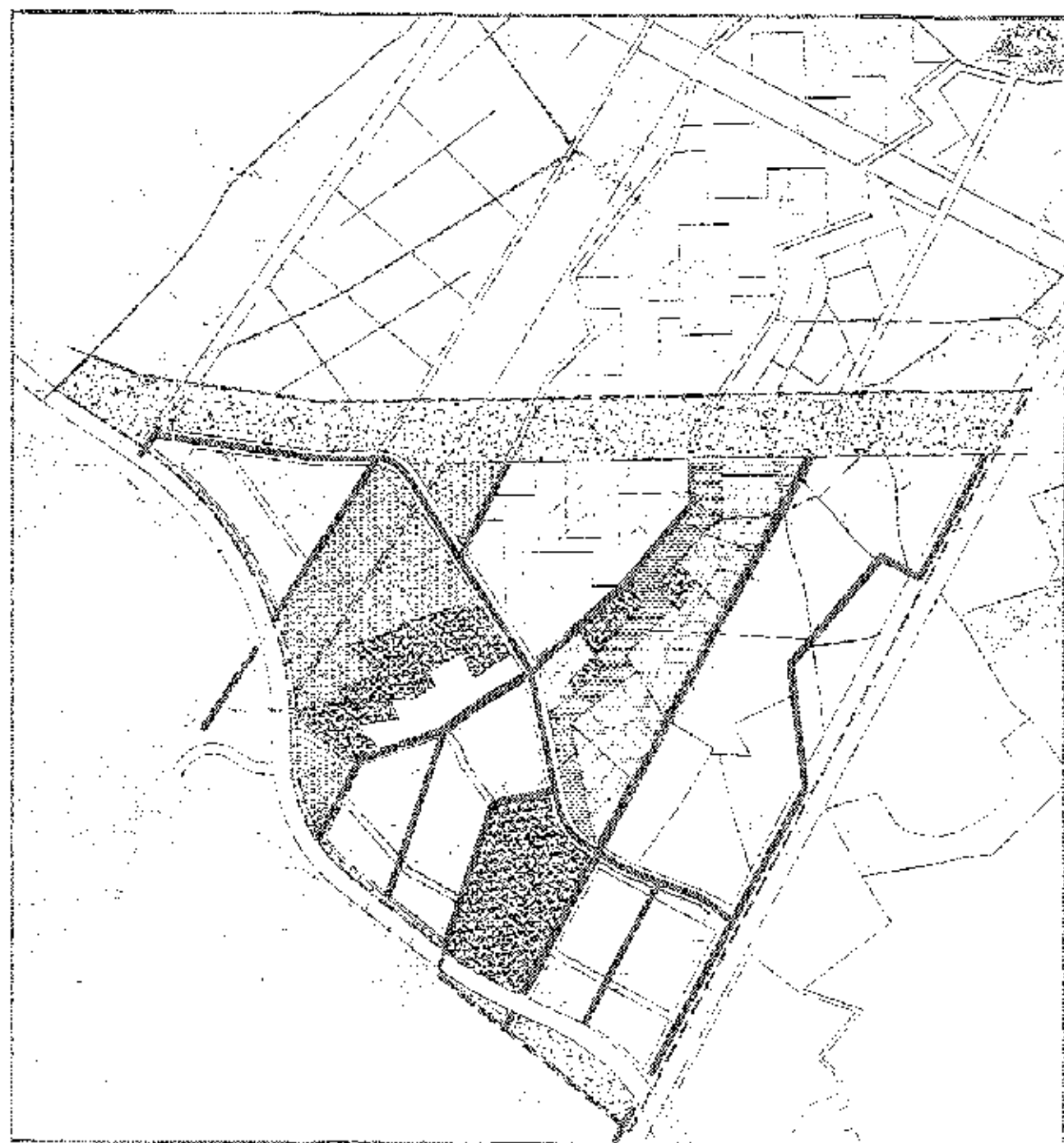
Door de in de eerste fase aan te leggen delen van de Bosstrook, de Ecolinie en de Kasteelparkzone wordt een belangrijke aanzet gegeven aan de groenstructuur van Noordoost.

De vroegtijdige realisering van deze groene elementen draagt er tevens toe bij dat reeds in de beginfase van Noordoost een aantrekkelijke woon- en werkomgeving wordt geboden.

De in deze fase te realiseren delen van de Bosstrook en de Kasteelparkzone zijn voorts op termijn, bij de realisatie van de totale ecologische structuur, van betekenis als bijdrage aan het eco-hydrologische systeem.

De Bosstrook moet gestalte krijgen door een zo vroeg mogelijke verwerving en bosaanplant van de benodigde gronden. In de Bosstrook zullen onder meer infiltratievoorzieningen en poelen worden aangelegd.

Naast het structurele infiltratiebos zal de Bosstrook voor een groot deel geëxploiteerd en beheerd worden als uit te geven individuele woonkavels en als gemeenschappelijke buitenruimte van de in de Bosstrook te realiseren wooncomplexen.



figuur 4.3 De hoofdgreengestructuur



De aanleg van een deel van de *Kasteelparkzone* is onder meer noodzakelijk voor de verplaatsing van het volkstuintencomplex Hazennest. Verplaatsing van dit complex is gewenst vanwege de ontwikkeling van het beddijventerrein Loven-Noord.

Het in de Kasteelparkzone (eerste fase) in te richten deel is voldoende voor het te verplaatsen complex Hazennest en de eigen behoefte van Noordoost. Daarnaast biedt dit gebied ruimte voor andere "groene" functies, zoals sportvelden, manege, kinderopvoeding etc. en de aanleg van infiltratievoorzieningen.

In de eerste fase is de inrichting van de *Ecolinie* (leidingenstrook) voorzien. In de Ecolinie is een waterloop geprojecteerd die deel uitmaakt van het stedelijk watersysteem.

Belangrijke elementen in de groenstructuur zijn voorts een aantal als continue *Sonnetlanen* in te richten wegen en fietsroutes. Samen met de reeds bestaande door bomen begroeide wegen, zoals de *Enschotse Baan* en de *Boscheweg*, vormen ze een groen netwerk dat bijdraagt aan versterking van de stedelijke- en de groenstructuur.

De buurt- en blokgroenvoorzieningen binnen de Spoorzone, het Gemeenschappelijk Erf en de Zwauwenbunders vallen voor een groot deel samen met de te realiseren infiltratievoorzieningen.

Daarnaast zijn er in deze deelgebieden en de Bosstrook speel- en trapvoldjes te realiseren.

## Algemeen

De basis van de verkeersstructuur in de Nieuwe Warande wordt gevormd door de principes Duurzaam Veilig. Een duurzaam veilige verkeersomgeving houdt in dat het wegennet zodanig wordt vormgegeven dat het aantal conflictpunten en de kans op fouten van de weggebruiker drastisch wordt beperkt. Toepassing leidt tot concentratie van het autoverkeer op een beperkt aantal hoofdwegen ingericht als verkeersruimten. De woongebieden zijn ingericht als grote verblijfsgebieden. Belangrijk onderdeel van Duurzaam Veilig vormt dan ook de wegencategorisering. Hierbij worden wegen, vanwege herkenbaarheid en daarmee voorafelbaar weggedrag, ingedeeld in een beperkt aantal duidelijk te onderscheiden categorieën:

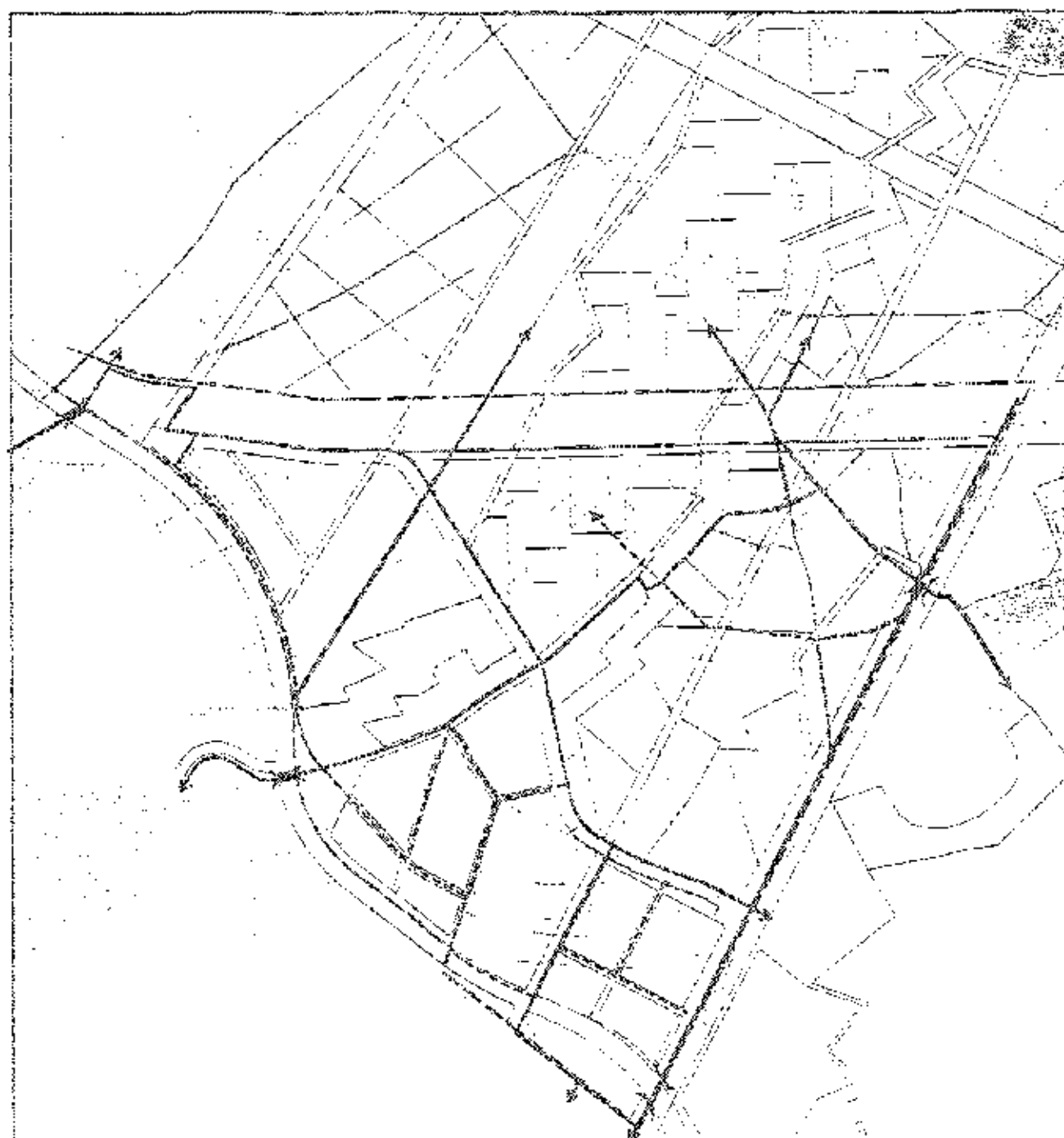
- Hoofdwegen of stroomwegen;
- Wijkverzamelwegen of gebiedsontsluitingswegen;
- 30 km/u-wegen of oedroegangswegen.

Daarnaast wordt gestreeft naar een beperking van het autoverkeer en naar bevorderen van openbaar vervoer en fiets. Hiervoor worden hoogwaardige, directe routes voor openbaar vervoer en langzaam verkeer tussen Tilburg-centrum en het plangebied gemaakt. Het autoverkeer naar het centrum wordt via de hoofdinfrastructuur geleid. Aan de spoortlijn 's-Hertogenbosch-Tilburg wordt een voorstadhalte gerealiseerd in de nabijheid van het geprojecteerde stadsdeelcentrum (latere fase) en voorzieningen worden geclusterd bij de belangrijke HOV-haltes. Voorts vindt aansluiting plaats op de bestaande HOV-lijnen en de geplande lijnlijn in Tilburg. De fietsroutes in de Nieuwe Warande sluiten aan op de fietssternetroutes in Tilburg. De fiets is binnen het plangebied het snelste vervoermiddel.

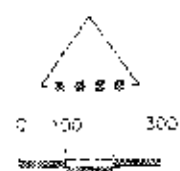
Belangrijk uitgangspunt voor het plangebied is dat de bestaande kernen Berkel-Enschot en Udenhout niet worden belast met extra verkeer als gevolg van de Nieuwe Warande. Tevens zal er (o.a. door de realisatie van de Noorddoeltangent) geen sprake meer zijn van doorgaand autoverkeer tussen Oisterwijk, Udenhout en Loon op Zand via het plangebied.

## Fietsverkeer

In de Nieuwe Warande wordt, om het fietsverkeer op de korte afstand te stimuleren, een lijnmazige fietsstructuur gerealiseerd waarvan het Sternat in de regio Tilburg onderdeel uitmaakt. De belangrijkste lijnen zijn het Riddershofpad (tussen Tilburg-Noord en Udenhout), de Stadsas (tussen Tilburg-Centrum en de Centrumranden), de Hoofdweg-Zuid en de Koningsoordsebaan (tussen winkelcentrum Eikenbosch en het buitengebied ten westen van de Nieuwe Warande). Andere belangrijke routes zijn gelegen in de Kasteelparkzone en in de Ecolinis. Het streven is gericht op de realisering van een oost-westverbinding die de verschillende HOV-haltes vanuit het Gemeenschappelijk Eri en het westelijke deel van het plangebied verbindt. Naast het netwerk spelen de woonpaden en straten een belangrijke rol voor fietsverkeer. Uit oogpunt van sociale veiligheid is het, met name in gebieden als de Bosstrook en de Parkway-zone, van belang dat 'voorkant' van bebouwing naar de fietsroutes gericht zijn.



- Stadsroute
- - - - - Secundaire route
- ⊥ Ongeplande route
- ..... Begrenzing Nieuwe Wereld Fase 1



figuur 4.5 Hoofd-fietsroute-netwerk

De kruisingen van fietsroutes met de Noordoosttangent zullen ongelijkvloers worden uitgevoerd. Bij de Quirijnstokstraat wordt een brug gerealiseerd voor landbouwverkeer en fietsers. Ter hoogte van de Sweelincklaan wordt tevens een fietsbrug gerealiseerd aansluitend op het Riddershoi-pad, de sternet-route naar Udenhout. Een directe route tussen Noordoost en Tilburg-Centrum wordt gerealiseerd in de vorm van het doortrekken van de stadssas via bedrijventerrein Loven en/of het gebied Hoogeind (in aansluiting op de sternetroute Oosterwijk-Tilburg).

### Openbaar vervoer

In Noordoost zijn in de toekomst naast de bestaande OV-lijn door Berkel-Enschot (buslijn 139), twee nieuwe OV-lijnen voorzien: een HOV-lijn via de stadssas en de voorstadsheide naar het Compacte dorp en een ontsluitende lijn aan de westzijde van de wijk.

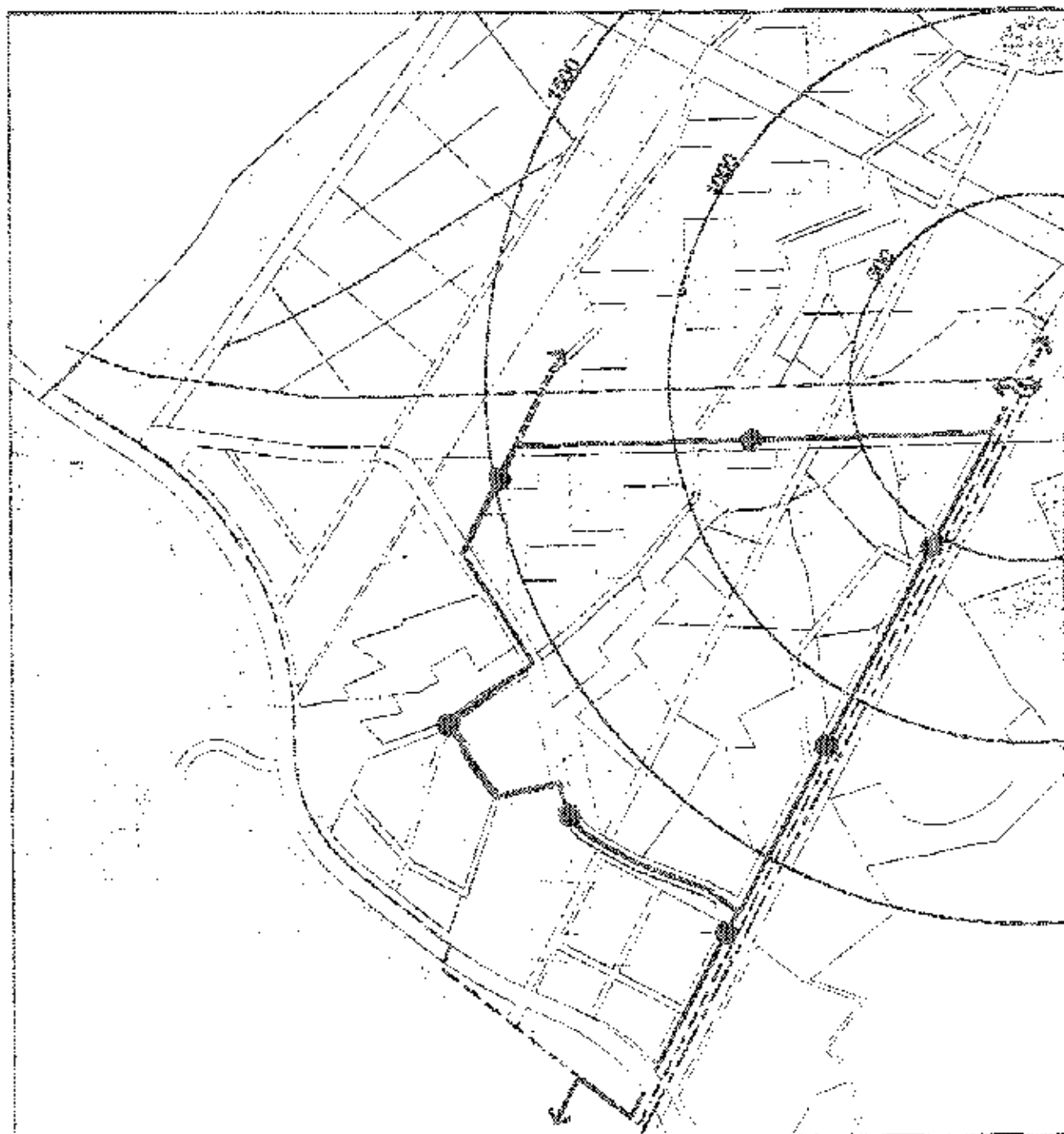
In de eerste fase van Noordoost wordt voornamelijk uitgegaan van één ontsluitende buslijn die via Loven voorziet in een snelle OV-verbinding naar Tilburg-Centrum. Hierbij wordt via de Stadssas-Ecofina-westelijke ontsluitingsweg Hoofdweg-Zuid v.v. een route door het gebied gereden. Deze route sluit overigens goed aan op de toekomstige HOV-lijn. De looppafstand naar de geprojecteerde haltes bedraagt nergens meer dan 400 m. naris-breedte; ook de bedrijventerreinen (Loven Noord) worden goed ontsloten per openbaar vervoer. De geplande voorzieningen (scholten) worden in de nabijheid van een OV-halte gerealiseerd. Ook voor openbaar vervoer zal de Stadssas doorgetrokken worden via Loven en/of Hoogeind om zo een snelle verbinding tot stand te brengen tussen Noordoost en Tilburg-Centrum (Bij de aanleg van de Noordoosttangent is rekening gehouden met een onderdoorgang voor busverkeer).

Ter plaatse van de Enclinie en de Stadssas ter hoogte van Loven Noord (in verband met laden en lossen ten behoeve van bedrijven) zal de bus over een vrije baan rijden. Op de overige gedeelten zijn doorstromingsmaatregelen niet noodzakelijk en zal de bus zich mengen met het overige verkeer. In de straatprofielen (met name bij Zwaluwenbunder) is middels een bredere rijbaan rekening gehouden met de bus.

### Autoverkeer

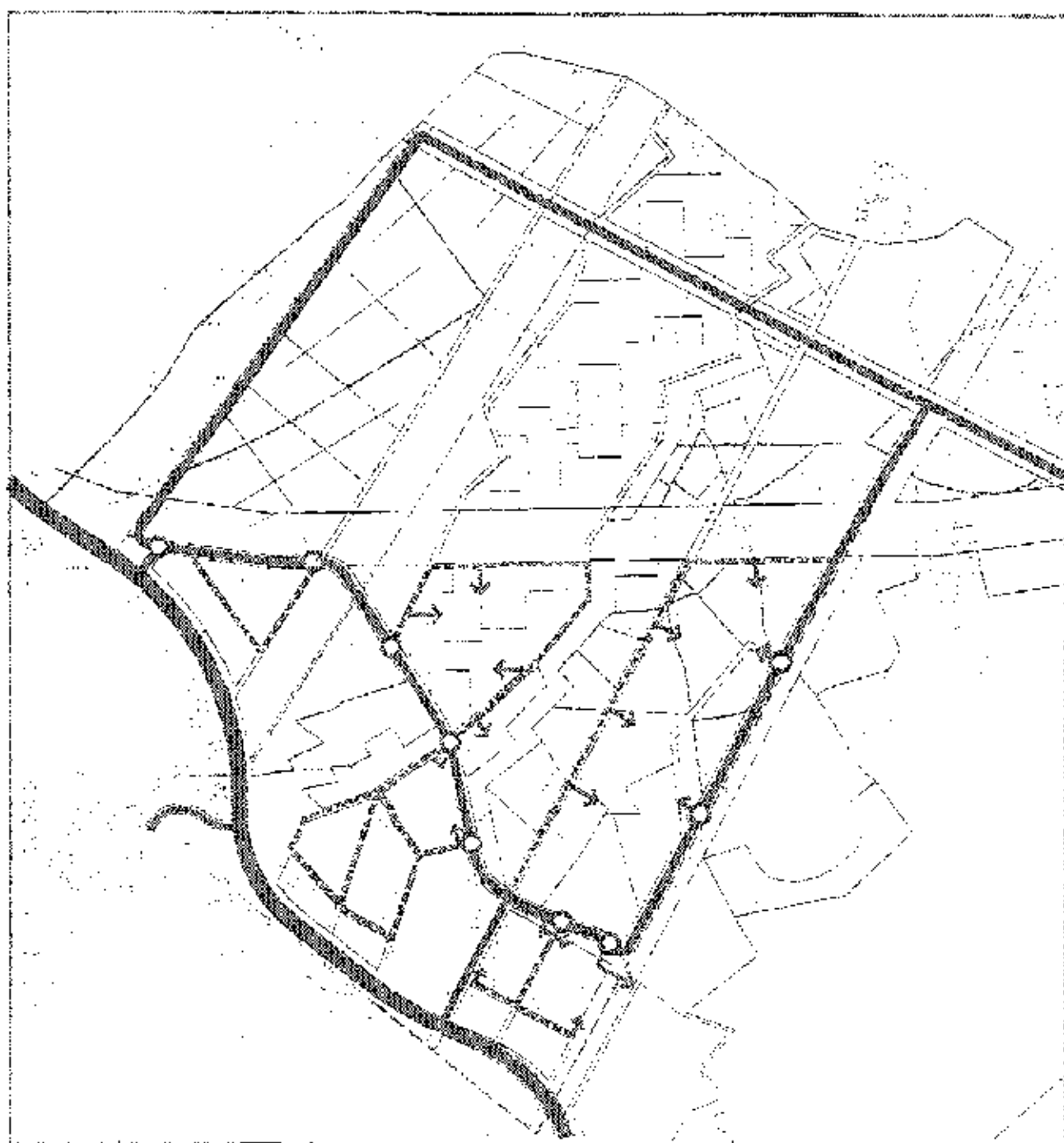
De autostructuur is gebaseerd op de principes van Duurzaam Veilig en de vermindering van de automobiliteit. Dit leidt tot een concentratie van het autoverkeer op de randen van de woongebieden, de wijkverzamelwegen (50 km/u-regiem). De woongebieden worden vanaf deze randen ontsloten, waardoor zo groot mogelijke auto-luwe verblijfsgebieden ontstaan. De straten in de woongebieden kennen een lussenstructuur en zijn allemaal 30 km/u-wegen. De wijkverzamelwegen takken weer op een beperkt aantal punten aan op de hoofdwegen.

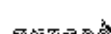
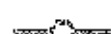
De hoofdwegenstructuur wordt gevormd door de Noordoosttangent en de N65. Binnen het gebied van de eerste fase gelden de Stadssas en de Hoofdweg-Zuid als wijkverzamelweg. Voor de latere fasen heeft de Eeuwige Laan een vergelijkbare functie. Bij de uitwerking van de wijkverzamelwegen dient aan de volgende uitgangspunten worden voldaan:



- Spoorlijn
- ⊗ (lokalisatie) NS-station
- ringen met afstanden in meters
- OV-route (bus)
- - - - - markering OV-route
- ⊗ busstop verzorgingsgebied = 400m (HOV) frequente OV-ruimte
- - - - - begrenzing Nieuwe Werende Fase 1

figuur 4.10 Openbaar vervoer



-  Hoofdweg
-  zijverzetweg
-  Buurtontsluiting
-  Afsluiting
-  begrenzing Nieuwe Wiersele Pann 1

figuur 4.11 Autostructuur

- twee aparte rijstroken à 4,5 m breed gescheiden door een middenberm, asfaltverharding;
- beperkt aantal aansluitingen d.w.z. geen directe aansluiting vanaf de weg op de woningen;
- ruimte reserveren voor vrijliggende fietspaden;
- bij voorkeur geen drempels/plateaus, ook in verband met OV-route

Bedrijventerrein Loven Noord wordt ontsloten vanaf de Hoofdweg-Zuid. De verbinding naar Berken-Enschot loopt vanaf de Hoofdweg-Zuid via de bestaande gelijkvloerse spoorwagovergang van de Rauwraakenweg en een nieuwe autoverbinding die afbuigt naar de Enschothoefaan. Op deze manier wordt doorgaand verkeer door Berken-Enschot tegengegaan. De bestaande spoorwagovergangen bij de Kraan en de Raadhuisstraat worden afgesloten voor autoverkeer en blijven alleen toegankelijk voor fietsverkeer.

In de stadsrand van Tilburg wordt de Noordoosttangent aangelegd. De functie van deze weg is het geleiden van het doorgaand verkeer door Tilburg (bijvoorbeeld van Rijksweg A55 naar Kaatsheuvel) en het ontsluiten van de aangrenzende woongebieden (Tilburg-Noord) Nieuwe Warande en werkgebieden (Loven-Kanaalzone).

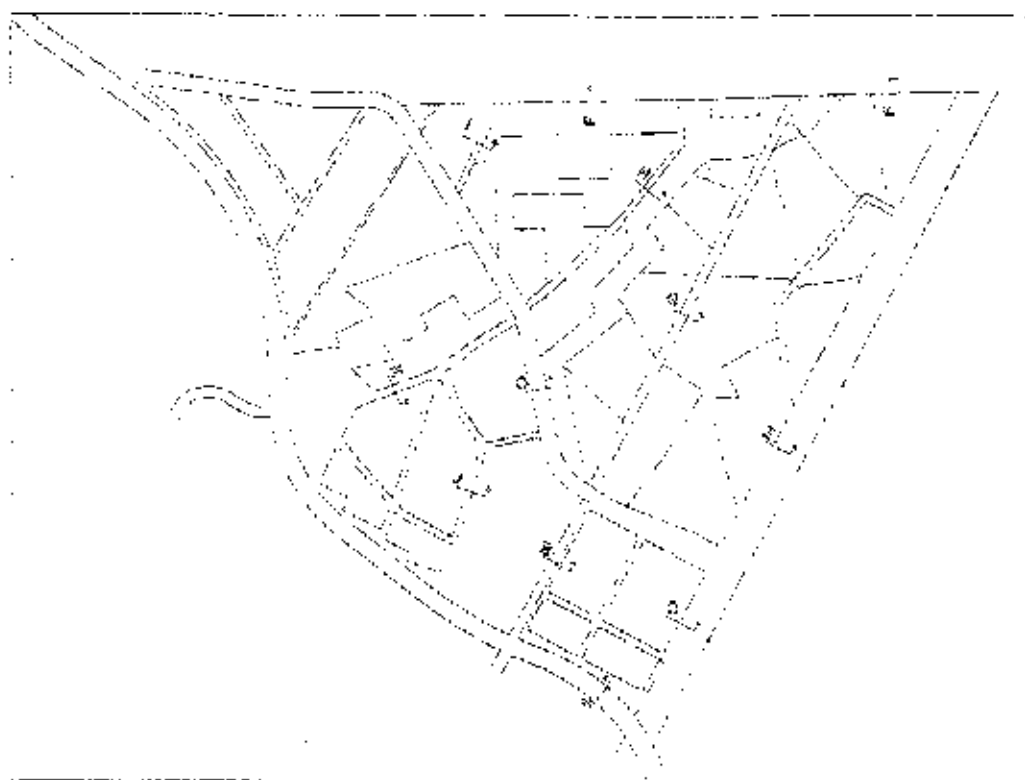
De Noordoosttangent wordt in twee aansluitende fasen aangelegd:

- fase 1: van Rijksweg A55 tot Loven en
- fase 2: van Loven tot de Midden-Brabantweg.

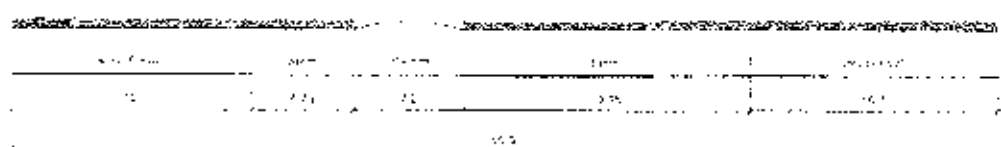
De Noordoosttangent wordt ter plaatse van Nieuwe Warande I uitgevoerd als dubbelbaans stadsweg met gelijkvloerse aansluitingen en ongelijkvloerse kruisingen. De rij snelheid is maximaal 70 km/u. Bij de aanleg van fase 2 is rekening gehouden met de mogelijkheid van capaciteitsvermindering in de verre toekomst. De Noordoosttangent komt verhoogd via een viaduct over de spoorlijn het plangebied binnen en daalt over een dijkshoofd naar het maaiveld en heeft vervolgens drie aanstufpunten, namelijk bij Industrieterrain Loven, de Sweelinklaan en nabij de Rugdijk. Om te voorkomen dat sluipverkeer vanuit de Nieuwe Warande ontstaat op o.a. de Sweelinklaan en de Julia Verbeeweg worden de mogelijkheden opgehouden om een 'halve' aansluiting van de Noordoosttangent op de Boescheweg te realiseren. Er is dan alleen verkeer mogelijk van en naar Tilburg.

## Parkeren

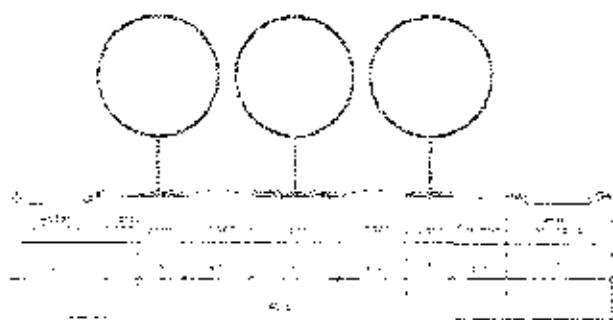
Overeenkomstig de Reeshof wordt vooraan een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning gehanteerd, omdat woningsoort, de gezinssamenstelling en het autobezit in Nieuwe Warande naar verwachting overeen zullen komen. Voor vrijstaande en halfvrijstaande woningen geldt dat ten minste 2 parkeerplaatsen (inclusief garage of carport) op eigen erf gerealiseerd moeten kunnen worden. Daarnaast geldt dat per woning 0,5 parkeerplaats op openbaar gebied moet kunnen worden gerealiseerd. De norm van 1,5 voorziet in de parkeerbehoefte van bewoners en bezoekers, zowel op het openbaar gebied, als op eigen terrein. Voor kleinere woningen en voorzieningen zullen afhankelijk van het soort en de functie andere normen kunnen worden gehanteerd. Voor de uit te werken bestemming Uiv geldt dat de parkeernorm aangepast zal worden aan de dan geldende parkeernormen beschreven in de Parkeernota van de gemeente Tilburg.



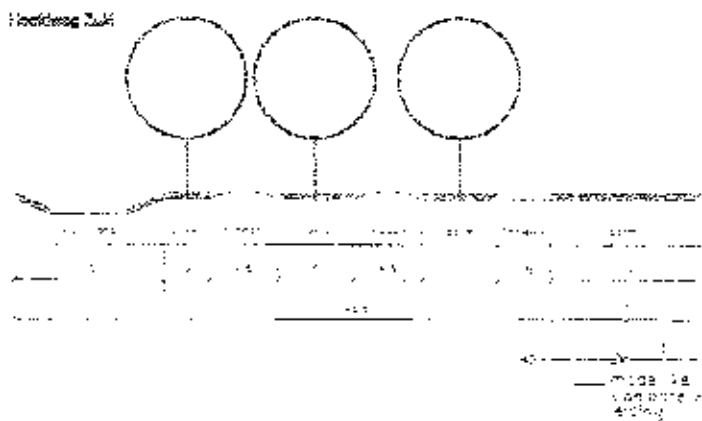
A. Hoofdwegslengte



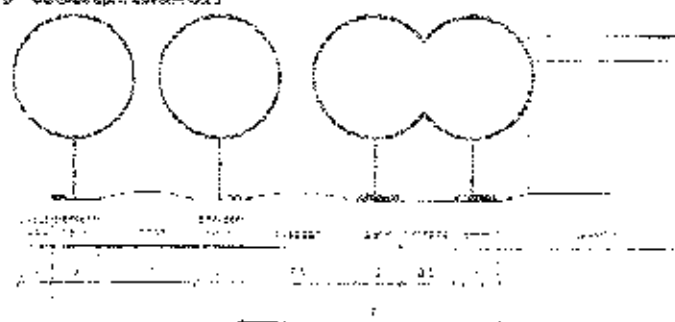
B. Randweg Noordwestelijke - Hoofdweg Zuid



C. Hoofdweg Zuid



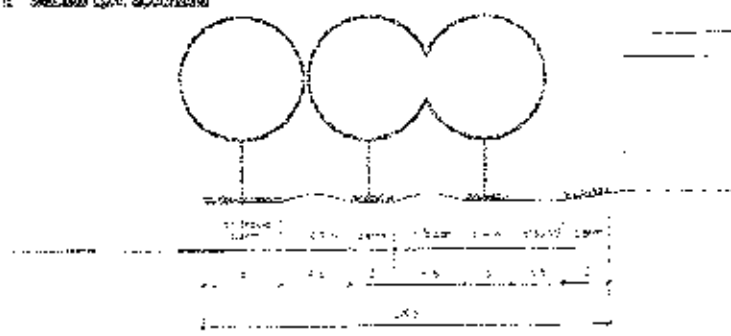
D. Stadsgracht, IJzerenrood



figuur 4.12 voorgestelde profielen schaal 1 : 500



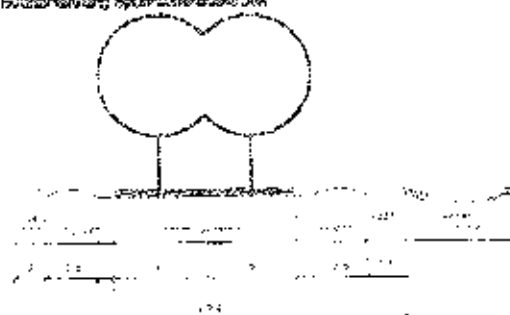
12. Stroomlijn Spoorwag



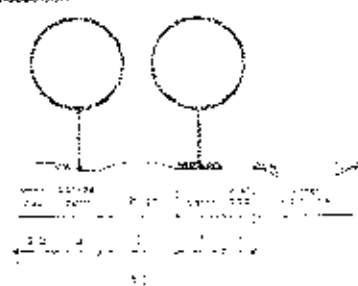
17. Bus aanrijding op tweeën in smalle



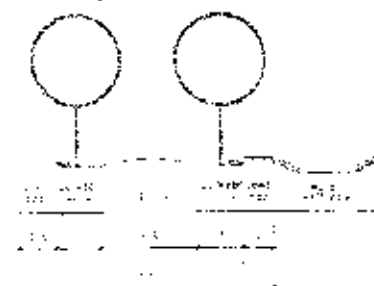
18. Busaanrijding Spoorwag/Busstrook



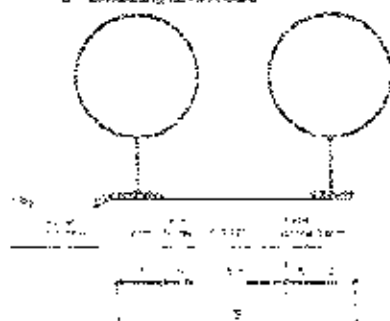
19. Busaanrijding Zwakke wandelaar/Busstrook



20. Busaanrijding Zwakke wandelaar/Voetgangersstrook



21. Oude zijg Levenswag



22. Levenswag (niet, fietspad)



figuur 4.12 voorgaende profielen schaal 1 : 500

Om het beleid van de gemeente wat betreft het terugdringen van de automobiliteit te ondersteunen, is het streven erop gericht op een aantal plaatsen centraal te parkeren. Parkeren geschiedt dan niet direct bij de woning maar op een redelijke loopafstand. Doel hiervan is om in plaats van de auto voor de korte ritten fietsverkeer te stimuleren.

Voor kantoren en bedrijven en voorzieningen op Loven Noord wordt een parkeernorm aangehouden van 40 parkeerplaatsen per 100 werknemers. Dit komt bij een veronderstelde arbeidsintensiteit van 1 werknemer per 50 m<sup>2</sup> b.v.o. neer op 1 parkeerplaats per 125 m<sup>2</sup>. Voor bedrijven met hoge bezoekersaantallen kunnen extra parkeerplaatsen worden aangelegd. Het terrein is goed bereikbaar met de auto en wordt in eerste instantie nog niet ontsloten door openbaar vervoer. Daarom wordt uitgegaan van een O-locatie (volgens locatiebeleid van het Rijk). De parkeernorm voor een O-locatie ligt in de praktijk meestal hoger (afhankelijk van type bedrijf), maar vanwege het feit dat het terrein in de toekomst wel goed door openbaar vervoer ontsloten zal worden en ook voor fietsers snel bereikbaar is, is gekozen voor bovenstaande norm. De parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd.

## 2. REALISATIE ASPECTEN

### 2.1. Algemeen

Een belangrijk aspect bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan is de uitvoerbaarheid ervan. Dit hoofdstuk geeft de realisatie-aspecten die met de uitvoerbaarheid te maken hebben voor. Om tot realisatie van het bestemmingsplan over te kunnen gaan zal aan een aantal (onder andere) technische aspecten getoetst moeten worden. Deze realisatie-aspecten worden (voor zover van toepassing) in dit hoofdstuk beschreven.

### 2.2. Bodemkwaliteit

In het kader van dit bestemmingsplan heeft een historisch bodemonderzoek plaatsgevonden. De resultaten van het onderzoek zijn in een aparte bijlage opgenomen. Het eventueel benodigde gedetailleerde onderzoek zal bij de uitwerking plaatsvinden.

### 2.3. Waterhuishouding en bouwrijp maken

#### *Waterhuishouding*

Voor het plangebied wordt invulling gegeven aan duurzaam stedelijk waterbeheer. Dit houdt in dat het watersysteem in Nieuwe Warande zodanig wordt vormgegeven dat er geen of tenminste zo weinig mogelijk problemen worden doorgeschoven naar andere rijken, plaatsen of milieucompartmenten; de functieverandering die het gebied ondergaat mag in principe geen negatieve effecten opleveren in de omgeving. Concreet betekent dit bijvoorbeeld dat de huidige grondwateraanvulling ten behoeve van de kweestroom naar het natuurgebied "De Brand" gehandhaafd dient te blijven volgens het principe van "De Lekkende Stad". Hierbij wordt door middel van het aanbrengen van infiltratievoorzieningen het overgrote deel van de neerslag alsnog toegevoegd aan het grondwater en niet afgevoerd via watergangen of het rioolstelsel. Dit streven vormt de kern van het waterhuishoudkundig plan voor Nieuwe Warande.

Het hemelwater is in de woongebieden in principe volledig afgekoppeld van het rioolstelsel en wordt zo mogelijk via oppervlakkige afvoer (en daarmee onder vrij verval) naar de infiltratievoorzieningen geleid. Oppervlakkige afvoer van hemelwater leidt tot een grotere betrokkenheid van bewoners en gebruikers bij het water en kan aanleiding zijn voor speelplekken en architectonische details in het stedelijk gebied. Op het bedrijventerrein worden alleen de daken en schone terreinverhardingen afgekoppeld, de (doorgaande) wegen en eventueel vervuilde terreinverhardingen worden aangesloten op een verbeterd gescheiden rioolstelsel. Zowel de dakafoeren als de uitloop van het hemelwaterafvoerrooi (h.w.a.-rooi) worden geïnfilteerd. Binnen het bedrijventerrein wordt ernaar gestreefd om minimaal 50% af te koppelen, zo mogelijk veel meer. De doorgaande wegen in het gehele gebied zullen worden aangesloten op een verbeterd gescheiden rioolstelsel, gezien de verkeersintensiteit en de daardoor verwachte graad van vervuiling. Ook hiervan worden de h.w.a.-overlopen aangesloten op infiltratievoorzieningen.

De infiltratievoorzieningen zijn te integreren in het stedenbouwkundig ontwerp en voornamelijk te situeren op of nabij de aangetroffen "gaten" in de leemlaag.

Infiltratie geschiedt zoveel mogelijk via de oppervlakte en niet via ondergrondse putten, tanks of leidingen. Dit heeft de volgende redenen:

- een grotere betrokkenheid van bewoners en gebruikers: het systeem is duidelijk en "transparant";
- eenvoudiger beheer en onderhoud;
- extra ontwatering ten behoeve van infiltratie is niet of veel minder nodig.

De infiltratievoorzieningen staan met elkaar in verbinding. Hierdoor kan optimaal gebruik worden gemaakt van de best doornalende locaties. Ook kan hierdoor bij zeer hevige neerslag het overtollig water via de watergangen aan de noordzijde het gebied verlaten.

Vanwege de mogelijke ruimtelijke beperkingen in het bebouwd gebied zijn drie infiltratieprofielen (landschappelijk, stedelijk en extreem stedelijk) benoemd die afhankelijk van de lokale situatie kunnen worden geïntegreerd met het stedenbouwkundig detailontwerp. Op een groot aantal plaatsen voldoet de bodembouw en grondwaterstand aan de eisen die gesteld worden ten aanzien van de infiltratievoorzieningen. Op die plaatsen waar deze eisen niet worden gehaald wordt grondversterking toegepast.

#### Omgang met afvalwater

In de bestaande situatie zijn alle panden in het gebied aangesloten op drukriolering. Zoals eerder omschreven heeft het gebied momenteel ook te maken met twee externe overstorten van het gemengde rioolstelsel van Berkel-Enschot. In het kader van het nieuwe Gemeentelijk Riolerings Plan (GRP) 1999-2000 zal een herberekening van het rioolstelsel plaatsvinden, op basis waarvan maatregelen worden opgesteld voor deze externe overstorten.

In de nieuwe situatie zal het huishoudelijk afvalwater van het rioolgemaaft aan de Zuiderkruisweg worden getransporteerd naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie Tilburg-Noord.

#### Omgang met grondwater

In het gebied komen hoge grondwaterstanden voor, de ontwatering voor wegen en bouwwerken is veelal onvoldoende. Vanwege de grote grondwaterstandsfluctuaties en de matig tot slechte ontwateringssituatie wordt een combinatie van selectieve ophoging en beperkte drainage toegepast. Het drainagesysteem wordt zodanig ontworpen dat alleen water wordt afgevoerd op momenten dat de ontwatering onvoldoende dreigt te worden: alleen hoge grondwater "pieken" worden afgevlakt. Hierdoor wordt de ontwatering verbeterd zonder een al te grote aantasting van het principe van "De Lekkende Stad".

Om te voorkomen dat schoon, afgekoppeeld en gefiltreerd nederwater alsnog via de ontwateringsmiddelen wordt afgevoerd, worden de infiltratievoorzieningen op afstand van de ontwateringsmiddelen aangelegd ("zonering" van infiltratie en ontwatering) en wordt zoveel mogelijk via de oppervlakte gefiltreerd.



-  infiltratievoorziening
-  globale waterscheiding
-  stormingsnelling hemelwater uit de wijk
-  resten bos
-  boomlaag ontbreekt of zeer dun
-  soodlijn blikling - 's-hertogenbosch
-  rioolafvoerkanalen
-  watergang
-  bestaande en te handhaven  
gronstucturen
-  begrenzing Nieuwe Watergraafweg Fiss 1



figuur 5.1 Waterhuishouding

### Uitvoeringsaspecten

Voor de bestaande, ter plaatse aanwezige watergangen zal in overleg met het waterschap worden gezien of handhaving nodig is (het gebiedseigen water wordt immers zoveel als mogelijk geïnfiltraerd). Vooral nog zijn twee watergangen die een functie hebben voor de buiten het plangebied gelegen gebieden als zodanig op de plankaart blad 1 aangeduid. Langs de watergang dient een ruimte van 4 meter gereserveerd te worden ten behoeve van onderhoud.

### Afwatering

Ten behoeve van de afwatering is het essentieel dat de afstand tussen het af te koppelen dak- of wegoppervlak en de infiltratievoorzieningen niet groter is dan circa 100 meter. Bij grotere afstanden is bovengrondse afvoer niet meer haalbaar: de verzamelde hoeveelheid water zijn dan veelal te groot om nog getransporteerd te kunnen worden in (oor)goten.

Bij bovengrondse afvoer is het noodzakelijk dat de afvoergoten voldoende helling hebben. Bij de nadere uitwerking van de afwatering dienen bouw-, weg- en gootparen op elkaar te worden afgestemd.

Om daadwerkelijk al het hemelwater uit de woongebieden en een belangrijk deel van het hemelwater van de bedrijventerreinen te kunnen infiltreren (en aanvankelijk te kunnen bufferen) is het noodzakelijk om over voldoende infiltratie-oppervlak te beschikken. De ruimte hiervoor is in principe gereserveerd in de daarvoor aangegeven zones/stroken, waar mogelijk kan ook in de te bebouwen gebieden ruimte worden gereserveerd.

### Ontwatering

Ter verbetering van de ontwatering van het gebied wordt een combinatie van ophogen en draineren toegenast. Voor het plangebied geldt dat er geen open water (sloot/singel) ter verbetering van de ontwatering zal worden aangelegd. Door de aanleg van singels wordt immers relatief veel grondwater onttrokken, terwijl een maximale grondwateraanvulling gewenst is voor het behoud van de kwelstroom naar De Brondt. Ook zal worden gespoeld zonder kruipruimte(luik), zodat de ontwateringsels voor bouwwerken wordt verkriemd tot ongeveer 0,30 m onder de ondorzijde van de vloer. De benodigde ontwatering voor tuinen en groenvoorzieningen (ongeveer 0,60 m minus maaiveld) en voor wegen (ongeveer 0,70 m minus de kruin van de verharding van secundaire wegen en woonstraten) wordt hierdoor maatgevend voor de te nemen maatregelen.

Binnen de gemeente Tilburg wordt gebruik gemaakt van zogenaamde t-hoogtes. Dit is de minimale aanleghoogte ten opzichte van N.A.P. aan de buitenzijde van het trottoir, die gegarandeerd wordt tijdens de fase van het bouwrijpmaken. Omdat tijdens deze fase grond vrijkomt uit bouwputten en ophutten kan worden verstaan met een basis-ophoging tot ongeveer t-0,30 m, waarna de vrijkomende grond kan worden verwerkt in de resterende ophoging tot t-hoogte.

De maatgevende ontwatering van tuinen en groenvoorzieningen wordt in principe volledig bereikt door middel van ophoging. per ophogebied zijn de volgende toekomstige minimale t-hoogtes, minimale basisophogingniveau's en de daarbij voorkomende basis-ontwateringniveaus bepaald:

| deelgebied      | h-hoogte (m -NAP)                       | t-hoogte (m -NAP)                       | basisontwatering (m tot h-hoogte)    |
|-----------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------|
| Kastelenboszone | -                                       | -                                       | (<0,05)                              |
| Zwaluwenbunders | 12,25 (zuidzijde)<br>11,95 (noordzijde) | 11,95 (zuidzijde)<br>11,65 (noordzijde) | circa 0,55                           |
| Roselrook       | 12,15 (zuidzijde)<br>11,80 (noordzijde) | 11,65 (zuidzijde)<br>11,50 (noordzijde) | (circa 0,55 voor de te bouwen delen) |
| Boschzone       | 12,00 (zuidzijde)<br>11,45 (noordzijde) | 11,70 (zuidzijde)<br>11,15 (noordzijde) | circa 0,55                           |
| Loven Noord 1   | 12,50                                   | 12,20                                   | circa 0,70                           |
| Loven Noord 2   | 12,40                                   | 12,10                                   | circa 0,70                           |

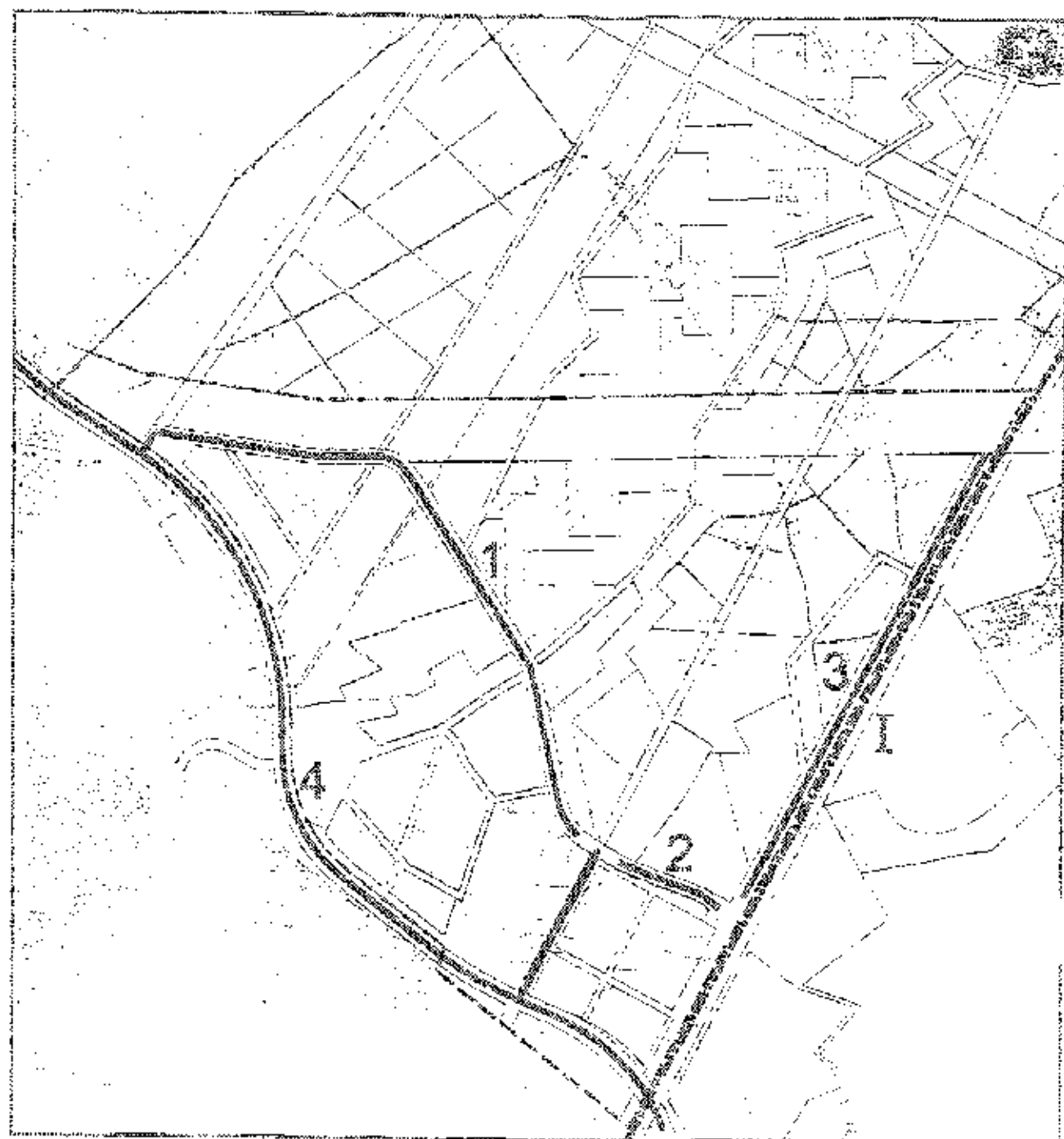
De genoemde *minimale* bouwpeilen dienen nadrukkelijk te worden afgestemd met de benodigde terreinhoogtes voor oppervlakkige afvoer. Voor de Boestrook geldt dat de t-hoogte genoemd is voor partiële ophoging van die delen die ook daadwerkelijk bebouwd gaan worden binnen deze strook.

Naast de voorgestelde ophoging zal aanvullende onwatering voor wegen nodig zijn, uitgaande van een bouwwijze zonder kruipruimte(luik). Voor verbetering van de onwatering van wegen zal onder het hart van de wegen diepdrainage worden aangelegd. Diepdrainage is een systeem waarbij de drainagebuizen permanent onder water liggen. Hierdoor zal veel minder roest worden afgezet in de drainagebuizen hetgeen een positief effect heeft op het later beheer en onderhoud. De diepdrainage wordt tenminste bijkanten de laagste grondwaterstanden aangelegd en tenminste 0,50 m beneden het niveau van de b.o.b. van de riolering. De drainage kent een lozingspeil van circa 0,80 beneden het wegpeil. Het verdient de voorkeur om de drainage te lozen onder vrij verval in het ideale geval in een infiltratievoorziening.

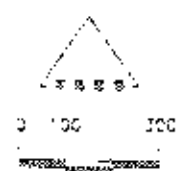
Op plaatsen waar de leemlaag aanvangt binnen 1 meter beneden het (rekenstijge) maaiveldniveau wordt woningdrainage aangelegd om problemen met de detailontwatering te voorkomen. Ondanks voldoende basisontwatering voor de woningen kunnen namelijk (tijdelijke) problemen ontstaan door schijngrondwaterspijgels. De woningdrainage bestaat uit een drain op juist in de leemlaag op een diepte van ongeveer 1 m - rnv en kan worden aangesloten op verzamelleidingen of op de doorspuit-lozingsputten van de diepdrainage.

Tijdens de fase van het bouw- en woonrijpmaken dient voldoende aandacht te worden besteedt aan de ont- en afwatering van de bouwterreinen. Zonder deze extra aandacht zou met name de afwatering tot problemen kunnen leiden, omdat er geen regenwaterriolering wordt aangelegd in grote delen van het gebied.

Bij de verdere uitwerking van het watersysteem zal overleg worden gevoerd met het waterschap.



- I Railvaakker
- 1 Houtweg Zuid
- 2 Houtweg Zuid
- 3 Breda
- 4 Noordwestangant
- begrenzing Nieuwe Werksite Fase 1



figuur 5.2 Wegvelden en baanvelden



#### 6.4. Geluidhinder

Door de afdeling Milieubeheer van de dienst Wijkzaken van de gemeente Tilburg is akoestisch onderzoek verricht inzake het weg- en railverkeerslawaai in het plangebied Nieuwe Werande 1 ten westen van de spoorlijn.

In het navolgende zullen in het kort de bevindingen van het onderzoek naar wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai worden verwoord. De gehanteerde uitgangspunten en meer gedetailleerde conclusies worden opgenomen in een separaat rapport. Hierna wordt eerst ingegaan op het onderzoek wegverkeerslawaai.

##### Wegverkeerslawaai

Kraakendaal artikel 74 Wet geluidhinder (Wgh) bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone waarbinnen akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Alvorens nieuwbouw van woningen en andere geluidgevoelige objecten plaatsvindt, dient terzake te worden onderzocht of aan de normen van de Wgh wordt voldaan. De breedte van deze zone is zo bepaald dat er buiten deze zone in beginsel geen geluidsniveaus zullen optreden van meer dan 50 dB(A).

Onderzoek is gedaan naar de Noordoost Tangent, Hoofdweg Zuid en de Stadsas. De overige ontsluitingswegen in het woongebied zijn buiten beschouwing gelaten aangezien de gemeente voornemens is voor deze wegen een 30 km/h-besluit te nemen. Voor dergelijke wegen is akoestisch onderzoek volgens artikel 74, lid 2 Wgh niet noodzakelijk.

De voorkeursgrenswaarde van nieuw te bouwen woningen binnen de wettelijke zones van de onderzochte wegen is 50 dB(A). Geconcludeerd Staten kunnen overeenkomstig het "Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen" (Stb. 1993, 58), een hogere waarde vaststellen, met dien verstande, dat deze in de ondernavige situatie van nieuw te bouwen woningen in de zone van de Noordoosttangent niet meer mag bedragen dan 55 dB(A) (artikel 33, lid 2 Wgh). In de situatie van bestaande woningen in stedelijk gebied, gelegen binnen de zone van nieuw aan te leggen wegen, mag de geluidsbelasting niet meer bedragen dan 65 dB(A) (artikel 33, lid 3 onder a Wgh). Voor woningen in stedelijk gebied, waar zowel de woningen als de hoofdontsluitingsweg nieuw zijn, mag de geluidsbelasting niet meer bedragen dan 60 dB(A) (artikel 33, lid 1 Wgh).

De geprognostiseerde verkeersgegevens voor het peiljaar 2015 van de zoneplichtige wegen in het gebied zijn verstrekt door de afdeling Ruimtelijke Inrichting. In het gebied komen drie zoneplichtige wegen voor, de overige wegen zullen ingekant worden als "30 km/uur gebieden".

De etmaalintensiteit van de Hoofdweg Zuid bedraagt voor het westelijke deel 7.000 mvt en voor het oostelijke deel 8.000 mvt. De etmaalintensiteit van de Stadsas bedraagt 8.000 mvt. Beide wegen vallen in de categorie 3, "wijkverzamelwegen". De bestrating bestaat uit fijn asfalt. De rijsnelheid bedraagt 50 km/uur.

##### Onderzoekresultaten

Vanwege het wegverkeerslawaai zijn aan de hand van de etmaalintensiteiten voor de zoneplichtige wegen volgens Standaard rekenmethode I wegverkeerslawaai de 50 dB(A)-contouren berekend.

Vanwege een "nieuwe situatie" zal ter plaatse van de woningbouw altijd voldaan moeten worden aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Ter plaatse is een waarnaamhoogte aangehouden van 1,50, 4,50 en 7,50 meter.

In onderstaande tabel staan de 50 dB(A)-contouren ten gevolge van de zoneplichtige wegen. De genoemde afstanden zijn die tussen de as van de weg en de contour.

Tabel: geluidscontouren wegverkeerslawaai 2015

| Wegvak | weg           | verkeers-<br>intensiteit | 1,50 meter | 4,50 meter | 7,50 meter |
|--------|---------------|--------------------------|------------|------------|------------|
| 1      | Hoofdweg Zuid | 7.000 mvv                | 30 meter   | 35 meter   | 40 meter   |
| 2      | Hoofdweg Zuid | 8.000 mvv                | 35 meter   | 40 meter   | 45 meter   |
| 3      | Stadsas       | 8.000 mvv                | 35 meter   | 40 meter   | 45 meter   |
| 4      | N-O Tangent   | 42.500 mvv               | 230 meter  | 270 meter  | 280 meter  |

Voor de bovenstaande wegen is gerekend met een wegverharding van fijn asfalt en rijnseheden van 50 km/uur met uitzondering van de Noordoosttangent waarvoor de snelheid van 70 km/uur is aangehouden. Voor de Noordoosttangent is een wegverharding van zoab aangehouden. Het woongebied valt buiten deze contour. Het mogelijk aanbrengen van geluidarm asfalt (zoab of stoomastiek) is in de bovenstaande tabel voor de overige wegen niet verwerkt. Dit kan in een later stadium meegenomen worden of nader akoestisch onderzoek naar noodzakelijke geluidbepalkende maatregelen om op kortere afstand tot de wegen woningbouw te kunnen realiseren.

Gedconcludeerd kan worden dat afhankelijk van de dwarsprofiëring van beide overige genoemde wegen er geluidbepalkende maatregelen getroffen moeten worden, of dat er voldoende afstand aangehouden zal moeten worden.

De uiteindelijke verkeersintensiteit alsmede de gekozen bouwhoogte is maatgevend. Nader onderzoek is derhalve te zijner tijd bij de uitwerkingsplannen gewenst.

Langs de Hoofdweg Zuid zal de eerste lijns bebouwing worden geprojecteerd op de 50 dB(A)-contour zodat geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde zal optreden. Parallel aan de Stadsas en het spoortraject Tilburg-Den Bosch is de eerste lijns bebouwing in de noordoostelijke gedeelte van dit plan geprojecteerd op minimaal 40 meter uit de rand van het spoorwegtraject. Ten opzichte van de Stadsas betekent dit dat deze bebouwing dus op de 25 meter uit de as van de weg zal komen te liggen. De maximale geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Stadsas bedraagt dan volgens de berekeningen 52 dB(A). Door het toepassen van een geluidarme wegverharding kan dit worden gereduceerd tot de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).

Zowel voor de woningbouw langs de Hoofdweg Zuid als die langs de Stadsas behoeft er dus geen hogere waarde aangevraagd te worden bij Gedeputeerde Staten.

#### *Railverkeerslawaai*

Langs een aantal door de Minister aangewezen spoorwegen bevindt zich een zone waarin akoestisch onderzoek moet worden verricht. De breedte, gemeten vanuit de buitenste spoorstaat is voor iedere spoorlijn afzonderlijk bepaald. In het besluit geluidshinder spoorwegen (Bgs) is de breedte van de zone voor het traject bepaald. Binnen deze zone dient voor de realisatie van nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige objecten akoestisch onderzoek te worden verricht naar de geluidsbelasting die door woningen

binnen de zone vanwege de spoorweg zou worden ondervonden, zonder de invloed van maatregelen die de geluidsoverdracht beperken. Ook dient de doeltreffendheid van de in aanmerking komende maatregelen te worden onderzocht om te voorkomen dat in de toekomst vanwege de spoorweg optredende geluidsbelasting van woningen de waarden die als ten hoogste toelaatbare worden aangemerkt, te boven zouden gaan. De voorkeursgrenswaarde voor binnen de zone van de spoorweg nieuw te bouwen woningen bedraagt 60 dB(A) tot het jaar 2000. Gedeputeerde Staten kunnen voor de nieuw te projecteren woningen een hogere grenswaarde vaststellen, met dien verstande dat deze waarde tot het jaar 2000 de 73 dB(A) niet te boven mag gaan.

Indien een hogere grenswaarde wordt vastgesteld, dienen met betrekking tot de geluidwering aan de gevel maatregelen te worden getroffen, welke ervoor zorgdragen dat de geluidsbelasting binnen de verblijfsruimte van de woning bij gesloten ramen niet meer bedraagt dan 37 dB(A).

De berekeningen zijn uitgevoerd op basis van de gegevens uit het Akoestisch Spoorboekje. Het voornemen bestaat grenzend aan het plangebied een nieuw station te realiseren. Als aanvulling op het Akoestisch Spoorboekje is de invloed van dit station in de berekening opgenomen. Zonder het treffen van maatregelen zal voor een groot aantal woningen de voorkeursgrenswaarde van 60 dB(A) worden overschreden. Maatregelen zijn derhalve noodzakelijk.

Uitgaande van een geluidscherm van 1,20 meter hoogte langs de spoorweg bedraagt de afstand van de 60 dB(A)-contour tot het spoor 140 meter. Vanuit stedenbouwkundige aspecten worden ter plaatse geen hoge geluidschermen gewenst. Voor de woningen langs de Stadsas ten noorden van het Gemeenschappelijk erf en het Gemeenschappelijk Erf, binnen de invloedssfeer van het nieuw te bouwen station, zal een hogere waarde worden verzocht. Binnen de "Zone omgeving station" op de kaart, blad 1 aangegeven wordt gestreeft naar een hogere dichtheid (40-45 won/ha). Ter plaatse van het Gemeenschappelijk erf is sprake van het opvullen tussen bestaande bebouwing. Voor de overige woningen langs de stadsas zullen afscherpende maatregelen getroffen dienen te worden. Gedacht wordt daarbij aan afscherpende voorzieningen aan de gevel en afscherpende werking door niet geluidgevoelige functies.

Parallel aan de Stadsas en het spoortraject Tilburg-Den Bosch is de eerstelijns bebouwing geprojecteerd op minimaal 40 meter uit de rand van het spoortraject. Volgens de berekeningen bedraagt de geluidsbelasting ter plaatse van deze bebouwing maximaal 67-70 dB(A).

Voor de eerstelijns bebouwing van het noordoostelijke gedeelte van dit plan dient derhalve voor drie woonlagen een hogere waarde aangevraagd te worden tot maximaal 67-70 dB(A). Als hoofdcriterium kan hierbij worden genoemd dat hogere afscherpende maatregelen ter plaatse om stedenbouwkundige redenen niet wenselijk zijn. Als subcriterium op deze locatie kan worden aangegeven de aanwezigheid van het geprojecteerde station aan de noordzijde en dat de eerstelijns bebouwing gezien mag worden als een functionele geluidsfachtering voor de achtergelegen woningbouw.

Voor de incidentele woningbouw in het "Gemeenschappelijk Erf" dient voor drie woonlagen een hogere waarde aangevraagd te worden tot maximaal 73 dB(A). Als hoofdcriterium kan hierbij worden genoemd dat hogere afscherpende maatregelen ter plaatse om stedenbouwkundige redenen niet wenselijk zijn. Als subcriterium op deze locatie kan

worden aangegeven de aanwezigheid van het geprojecteerde station aan de noordzijde en dat dat hier woningbouw betreft die ter plaatse noodzakelijk worden gesicht vanwege bedrijfsgebondenheid.

Bij de uitwerkingsplannen zal nader akoestisch onderzoek naar de geluidreducerende mogelijkheden verricht dienen te worden. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld afscherpende maatregelen die bouwkundig verbonden zijn aan deze woningen, geluidafschermende balkons, woningen met aan de geluidbelaste zijde niet te openen ramen, dubbele gevels of alternatieve woningindelingen.

Voor het ten zuiden van het Gemeenschappelijk Erf (De Kraan) gelegen gedeelte van het plan is de woningbouw vooreerst nog op grotere afstand van het spoorwegtraject gepland waarbij de voorkeursgrenswaarde van 60 dB(A) niet zal worden overschreden.

Mocht de eerstelijns bebouwing van het zuidelijke gedeelte op kortere afstand van het spoorwegaject worden geprojecteerd dan zal in de uitwerkingsplannen nader akoestisch onderzoek verricht dienen te worden naar de minimaal benodigde schermhoogte langs de baanvak of de verdergaandende geluidreducerende maatregelen op de woningen.

#### *Milieu-aspecten bedrijvigheid*

Het uitbreidingsgebied Nieuwe Warande ligt voor wat betreft de woningbouw en andere geluidgevoelige bestemmingen buiten de geluidzone 50 dBA-contour van het bestaande bedrijventerrein Loven.

Geprojecteerd bedrijventerrein Loven-Noord

In samenhang met de op het nieuwe bedrijventerrein Loven-Noord te plaatsen milieucategorieën (1 t/m 3 en eventueel 4) wordt het terrein zodanig gazonneerd dat ten opzichte van het aangrenzende woongebied geen milieuhinder optreedt. Op de zone langs de Hoofdweg Zuid zijn daarom alleen bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan.

### **2.3. Stankhindercontouren**

Van de in en om het plangebied gelegen agrarische bedrijven is onderzocht in hoeverre deze het gebied beïnvloeden.

Met (agrarische) bedrijven die binnen het plangebied liggen hoeft geen rekening te worden gehouden omdat wordt uitgegaan van bedrijfsbeëindiging en/of bedrijfsverplaatsing.

De invloed van bedrijven buiten het plangebied op milieu-gevoelige functies (woningen) binnen het plangebied is beperkt tot het tuinmeesterbedrijf aan de Molendendijkstraat 23.

Het bedrijf heeft een hindercontour (stankcirkel) van 152 meter. Dit betekent dat zolang het bedrijf niet is gesaneerd binnen de aangegeven hindercontour geen milieu-gevoelige objecten kunnen worden gerealiseerd. Met het bedrijf zal overleg worden gevoerd.

Deze hindercontour is op de plankaart aangegeven.

Het betreffende onderzoeksrapport van BRO (Milieu-onderzoek Tilburg Noordooit Warande d.d. 27 april 1998) is een separate bijlage bij het bestemmingsplan.

## 6. Straalpaden, leidingen en zones

### *Straalpaden*

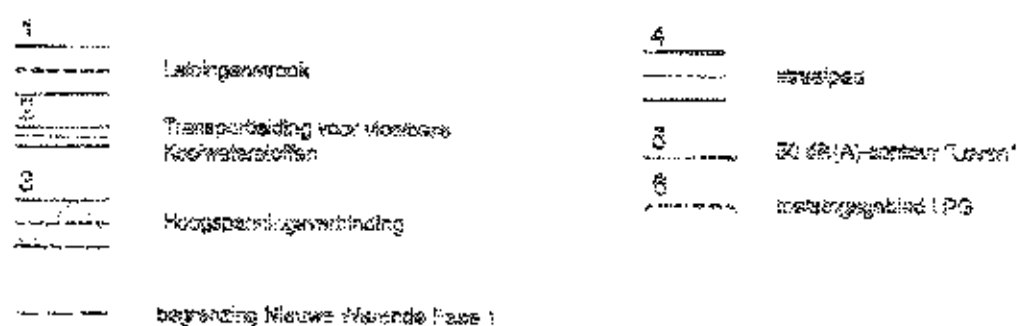
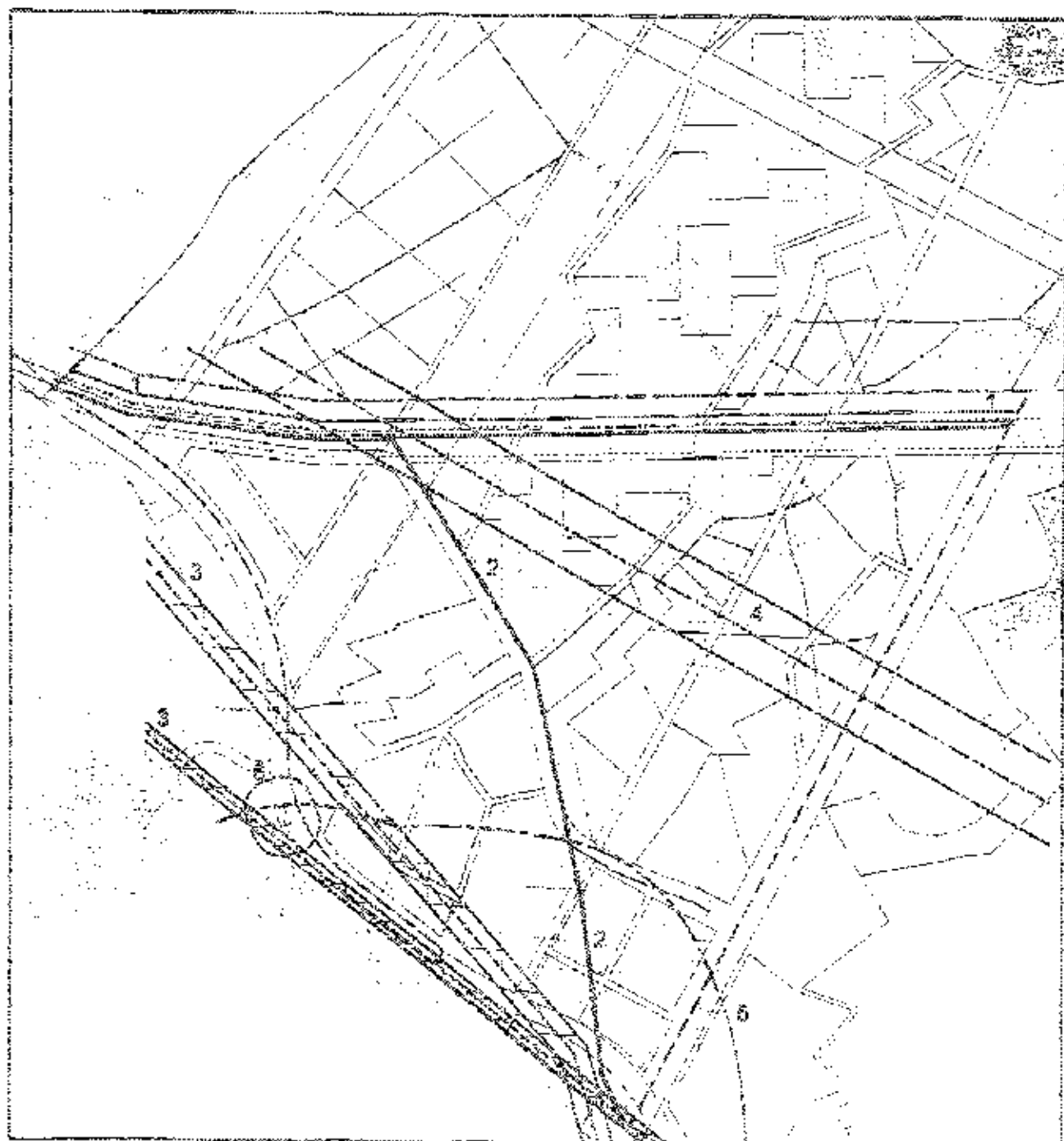
Een optisch vrij pad (straatpad) legt het bestemmingsplan de beperking op dat bebouwing in een oost-west gerichte strook niet hoger zal zijn dan 63 meter +NAP.

### *Zones en leidingen*

Door het plangebied lopen een aantal leidingen die van belang zijn voor de ruimtelijke inrichting. De leidingen zijn met hun zones zo efficiënt mogelijk ingepast binnen de ruimtelijke opzet van het plan.

De *Rotterdam-Rijnpijpleiding* bestaat uit twee olieleidingen Europoort-Pernis-Venlo en is gelegen binnen de noordelijke grens van het plangebied. Het gaat hier om een 24" olieproducten leiding Pernis-Venlo en een 36" ruwe olieleiding Europoort-Venlo. Beide leidingen zijn op de plankaart ingetekend. De omschrijving van de zakelijke rechtsstrook met betrekking tot het plangebied is als volgt: in het plangebied lopen de leidingen parallel, de totale breedte van de zakelijk rechtsstrook is 17 meter met dien verstande dat de hartlijn van de 24" leiding in het algemeen uitgangsbasis is van de strook die zich uitstrekt van 5 meter ten zuiden tot 12 meter ten noorden van deze leiding. "In de zakelijk rechtsstrook zal de grondeigenaar geen bouwwerken oprichten, goederen opslaan, gesloten wegdek aanleggen, ontgrondingen of graafwerk-bijvoorbeeld voor de aanleg van sloten of drainagegruizen, dan wel voor het uitdiepen respectievelijk dieper leggen daarvan-verrichten, dammen, roteringen, leidingen of kabels aanleggen, bomen of diepwortelende struiken planten, voorwerpen de grond indrijven, noch aan derden toestemming tot zulk een handeling verlenen zonder schriftelijke toestemming van de Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij".

Schuin door het plangebied van noord naar zuid loopt een *Vlootbare koolwaterstoffenleiding* (zgn. K1-product 8" Pijpleiding-Rotterdam-Breek (PRB-leiding)) van DSM Transport Maatschappij. Ter bescherming van de omgeving in verband met de brandbaarheid van getransporteerde vloeistoffen moet een zonering in acht worden genomen. Op basis van het zakelijk recht en de "Circulaire voor de zonering langs K1-, K2- en K3-vloeistofleidingen" moet aan weerszijden van de leiding een bebouwingsafstand van 5 meter in acht worden genomen.



figuur 5.3 Strasipeden, zones en leidingen

Daarnaast is bepaald dat het toetsingsgebied vanaf het hart van de genoemde leiding 2 x 27 m bedraagt. Binnen het toetsingsgebied dienen in overleg met de leidingbeheerder de bebouwingsmogelijkheden nader te worden bekeken. Het optredende groepsrisico speelt hierbij een rol.

Deze leidingzone is in het plan voor een groot gedeelte benut voor het tracé van de Hoofdweg Zuid.

Het plangebied wordt doorkruist door twee bovengrondse *hoogspanningsverbindingen*, te weten één van 380 kV en één van 150 kV. De leiding van 150 kV ligt tegen de bebouwing van Tilburg-Noord aan, die van 380 kV ligt met ongeveer dezelfde oriëntatie iets noordelijker. De 380 kV-leiding heeft een zakelijk rechtzone van 2 x 39 m, voor de 150 kV-leiding geldt een zone van 2 x 20 m.

Binnen de zakelijke rechtzone mogen "zonder schriftelijke toestemming van het energiebedrijf geen opstallen worden gebouwd, hoogopgaande beplantingen worden aangebracht, lantaarnpalen worden geplaatst, materialen hoger dan tweeneenhalve meter worden opgeslagen, wijzen in maatveld- of weghoogte worden aangebracht, ontgravingen plaatsen of anderszins werkzaamheden worden uitgevoerd die de veiligheid kunnen schaden of de continuïteit van de energievoorzieningen in gevaar brengen" (uit: Algemeen Voorwaarden betreffende de uitvoering en instandhouding van erken in de nabijheid van eigendommen van het energiebedrijf: NV PNEM, transport en opwekking, 's-Hertogenbosch 1996).

De draden van de hoogspanningsmast moeten kunnen doorhangen en uitzwaaien zonder dat ze objecten/mensen kunnen raken. Voor eventuele bebouwing onder de 150 kV-leiding in Noordoost komt het er op neer dat deze niet hoger dan ca. 2 meter mag zijn omdat er ook nog iemand veilig op het dak moet kunnen staan.

Voor wat betreft de 150 kV-leiding heeft de PNEM de komende vijf jaar geen plannen met deze leiding. Daarna heeft de PNEM het voornemen de lijn te vervangen. Dit heeft echter geen consequenties voor het tracé en/of de zakelijke rechtstrook.

De 380 kV-hoogspanningsleiding is zo goed mogelijk ingepast door de ontstoppingslus op het westelijk terrein van Loven-Noord zoveel mogelijk tegen de hoogspanningsleiding aan te leggen.

De leidingbeheerder van de 380 kV-leiding kan binnen voorwaarden toestemming geven voor de realisatie van onder andere gebouwen, parkeerplaatsen en wegen. Binnen de velden tussen de masten dient daarbij, afhankelijk van de situatie, een begrenzing van een vrije werkhogte van 22 tot 35 meter t.o.v. NAP in acht te worden genomen.

#### *Reservering nationale buisleidingenstrook*

Als uitwerking van een hoofdverbinding uit het Structuurextra Buisleidingen is in het streekplan Noord-Brabant een buisleidingenstrook, die door het plangebied loopt, opgenomen. Onder een buisleidingenstrook wordt verstaan een doorgaande strook grond van 70 meter breedte, bestemd voor meerdere toekomstige hoofdtransportleidingen. Met de strookbreedte van 70 meter is bedoeld een strook te reserveren die een goede garantie geeft dat meerdere buisleidingen in deze strook kunnen worden gelegd. Bij een dergelijke buisleidingenstrook behoren een veiligheidsgebied (breedte 55 meter ter weerszijden van de strook) en een toetsingsgebied (breedte 175 meter ter weerszijden van de strook). Het veiligheidsgebied is een verbijzondering van een deel van het

toetsingsgebied.

Het directe ruimtebeslag (bebouwingsvrije zone, geen d'epwortelende beplanting) van de leidingenzone in het plangebied is 45 meter. Bij de behandeling van de Structuurvisie Noordoost heeft de PPC in haar vergadering van 30 november 1995 ingestemd met de in de in de Structuurvisie opgenomen smalle variant voor de reservering van de buisleidingenstrook. De kwaliteit van de ondergrond laat dit toe alsmede de wenselijkheid van een zinnig en doelmatig ruimtegebruik.

In het gebied ter weerszijden van deze buisleidingenstrook gelden de volgende consequenties van het directe ruimtebeslag:

- Het *toetsingsgebied* strekt zich uit tot 180 meter uit het hart van de buitenste leiding in de strook. Deze 180 meter is de zogenaamde toetsingsafstand. Het toetsingsgebied buiten de leidingenstrook is 175 meter breed. Het streven is erop gericht het toetsingsgebied vrij te houden van woonbebouwing of bijzondere objecten. Afweging van planologische, technische en economische belangen leiden ertoe dat in dit gebied bebouwing moet worden gerealiseerd. In dat geval moet minimaal het veiligheidsgebied in acht worden genomen.

Het *veiligheidsgebied* is een verplijzonding van een deel van het toetsingsgebied. Het strekt zich uit vanaf een afstand van 5 tot 60 meter uit het hart van de buitenste leiding in de strook. Deze 60 meter is de zogenaamde bebouwingsafstand. Het veiligheidsgebied is dus 55 meter breed. In dit gebied mogen geen woningen, woongebouwen en bijzondere objecten categorie I voorkomen. Wel kunnen incidentele bebouwing, recreatieterrainen, industrieterreinen en bijzondere objecten categorie II in dit gebied voorkomen. Het veiligheidsgebied kan tevens gebruikt worden als niet te bebouwen onderdeel van het woongebied. Aan weerszijden heeft de PPC ingestemd met een strook van 15 meter die gebruikt mag worden voor ontsluiting, tuinen etc.

### *Risico aspecten*

#### *Leidingen*

Binnen de op de kaart, blad 1, aangegeven gebieden begrensd door de aanduidingen "Grens toetsingszone leidingen" gelegen ter weerszijde van de op de kaart aangegeven bestemmingen "Technische infrastructuur, leidingenstraat -Mn(s)-" en "Technische infrastructuur, transportleiding -Mn(n)-" mogen geen nieuwe functies (woningen en/of andere bebouwing) welke voorzien in een regelmatig verblijf van personen worden gerealiseerd.

Burgemeester en wethouders zijn, onverminderd het elders in dit plan bedoelde, bevoegd vrijstelling te verlenen van het hierboven bepaalde voor de vestiging van functies en/of bebouwing binnen bedoelde zones, welke voorzien in regelmatig verblijf van personen. Indien zulks op grond van technische, planologische, bedrijfseconomische en/of bedrijfsdoelmatige redenen gewenst of noodzakelijk is, op voorwaarde, dat zulks uit een oogpunt van veiligheid aanvaardbaar is. Alvorens deze vrijstelling te verlenen, willen burgemeester en wethouders omtrent de veiligheidsaspecten advies in bij een onafhankelijke adviesinstantie die deskundig is op dit gebied. Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn de vrijstelling te verlenen in afwijking van het hierboven bedoelde advies, wordt de vrijstelling niet verleend dan nadat van gedeputeerde staten schriftelijk de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben.



### Spoorlijn

Over de spoorlijn Eindhoven/'s-Hertogenbosch-Tilburg-Breda vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. De vraag is aan de orde of zich voor het gebied Noordoost uit oogpunt van externe veiligheid (risico)knotpunten kunnen voordoen ten gevolge van het doorgaande spoortransport van gevaarlijke stoffen over het traject Tilburg- s-Hertogenbosch. Gekeken is daarbij naar het individueel risico (IR) en het groepsrisico (GR).

### Individueel risico

Op basis van het nootdrrapport "Evaluatie risico's transport gevaarlijke stoffen in de provincie Noord-Brabant" (opgesteld door Adviesgroep AVIV BV, november 1997, het betreft een actualisatie van een soortgelijke, in 1994 gerapporteerde inventarisatie in opdracht van de provincie Noord-Brabant) is het IR vastgesteld op 21 meter, die in principe vrij dient te blijven van bebouwing.

De toetsingszone voor individueel risico ten gevolge van het railverkeer ligt geheel binnen de bestemming "Wegverkeer -Vw-", zodat geen bijzondere bepalingen ter behoeve van de bouw van milieugevoelige objecten benodigd te worden opgenomen.

### groepsrisico

Door AVIV is in november 1997 een onderzoek gedaan voor de Stationszone in het centrum van Tilburg. Ten aanzien van de groepsrisico's betekent dit, uitgaande van de huidige vervoersstroom, bij realisatie van de geplande bebouwing in de Stationszone (Tilburg-centrum) dat de oriënterende waarden van het groepsrisico niet worden overschreden. Indien het gedrognoteerde vervoer in de toekomst gerealiseerd wordt, zal eveneens, volgens het AVIV-rapport geen dan wel een zeer beperkte overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico optreden. De goederenstroom splitst zich na de Stationszone (Tilburg-centrum) in de richtingen 's-Hertogenbosch en Boxtel. Hierdoor kent het traject Tilburg-'s-Hertogenbosch een lagere vervoersintensiteit dan het door de AVIV onderzochte traject Stationszone (Tilburg-centrum), waardoor voor Tilburg Noordoost (gelegen aan de spoorlijn richting 's-Hertogenbosch) de desbetreffende waarde niet zal worden overschreden. Bovendien is de bebouwingsdichtheid in Noord-oost lager dan die in de Stationszone (Tilburg-centrum), zodat er geen beperkingen zijn met betrekking tot het GR.

### LPG

Binnen de op de kaart, blad 1, aangegeven aanduiding "Grens toetsingszone LPG" mogen geen milieugevoelige objecten zoals woningen worden gebouwd.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor de vestiging van functies en/of bebouwing binnen bedoelde zones welke voorzien in een regelmatig verblijf van personen, indien zulks op grond van technische, planologische, bedrijfs-economische en/of bedrijfsdoelmatige redenen gewenst of noodzakelijk is, op voorwaarde, dat zulks uit oogpunt van veiligheid aanvaardbaar is. Alvorens deze vrijstelling te verlenen kunnen burgemeester en wethouders omtrent de veiligheidsaspecten advies in bij een onafhankelijke adviesinstantie die deskundig is op dit gebied. Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn de vrijstelling te verlenen in afwijking van het hierboven bedoelde advies, wordt de vrijstelling niet verleend aan nadat van gedeputeerde staten schriftelijk de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben.

## 5.7. Archeologisch onderzoek

De archeologisch waardevolle gebieden zijn in het bestemmingsplan bijzonderlijk bestemd.

Behoud en (zo mogelijk herstel) van archeologisch waarde van deze gebieden dient te worden nagestreefd.

Het beleid is in eerste instantie gericht op het wetsen van activiteiten welke een aantasting kunnen veroorzaken van de (potentieel) aanwezige archeologische waarde; insidewerking kan worden verleend aan het realiseren van bebouwing en/of het uitvoeren van andere werken en/of werkzaamheden, indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarde; in voorkomende gevallen zal te dien aanzien advies worden ingewonnen bij de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek.

Alvorens een vergunning te verlenen dient gestreefd te worden naar het behoud van mogelijkheden tot voorafgaand wetenschappelijk onderzoek en/of het doen van oudheidkundige waarnemingen.

In voorkomende gevallen zal, alvorens te beslissen, advies worden ingewonnen bij de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek.

Met toepassing van de daartoe opgenomen wijzigingsbepalingen kunnen, na ingewonnen advies of op verzoek van de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek de gegeven planologische bescherming komen te vervallen als uit onderzoek blijkt dat binnen de gebieden geen te beschermen archeologische waarde (meer) in het geding is.

Bescherming van archeologische waardevolle gebieden geschiedt enerzijds door de toepassing van de Monumentenwet en anderzijds door de bepalingen van het bestemmingsplan (het in artikel V.2 opgenomen aantegvergunningenstelsel).

## 5.8 Duurzaamheid/energie

Noordcoast wordt ontwikkeld als een duurzame wijk, waarbij wordt gestreefd naar een reductie van het energieverbruik.

Voor de te realiseren woongebieden in de Nieuwe Warande is in opdracht van de gemeente Tilburg door WE-Adviseur een energiepact opgesteld (zie bijlage), in het energieplan wordt aangegeven:

- op welk niveau energiezuinigheid wordt nagestreefd;
- op welke wijze door de verkaveling passieve en actieve zonne-energie kan worden bevorderd;
- welke woningtypen op bepaalde plaatsen kunnen worden geconcentreerd en welke vorm van energielevering daarbij past.

Voor de bedrijventerreinen wordt een energiestrategie opgesteld. Deze strategie is erop gericht om bij aanmelding van bedrijven een energieadvies op te stellen op basis waarvan gestuurd kan worden in de vestigingsplaats van het bedrijf en het gebruik van efficiënte installaties te stimuleren.

In de bijlage is een aanzet voor een stappenplan behorende bij een energiestrategie opgenomen.

Als "opstap" naar een energie-indifferente wijk in de toekomst (volledig zelfvoorzienend met duurzame energie) wordt minimaal uitgegaan van een CO<sub>2</sub>-reductie van 50% middels de drie stappen-strategie: (1) het reduceren van de vraag op woningniveau, (2) het inzetten van duurzame bronnen in woning, op stedenbouwkundig niveau en bij de energie-opwekking en (3) het beperken van fossiele brandstoffen. Er wordt gestreefd naar een vraagreductie van 10% ten gevolge van het inzetten van duurzame bronnen. In het kader van de benutting van passieve en actieve zonne-energie dient minimaal 75% van de woningen "zongericht" verkaveld te worden. Voor de uitwerkingsplannen geldt de EnergiePrestatie op Locatie (EPL) als leidraad. Hiervoor wordt jaarlijks een hogere minimale ambitie vastgesteld. Deze wordt bepaald door een epl-waarde boven de lijn die gevormd wordt door het lineaire verloop tussen een EPL van 6,6 in 2000 en 7,6 in 2020.

Het college van burgemeester en wethouders zal bij het opstellen van het uitwerkingsplan de EPL-waarde voor woningbouw vaststellen. EPL staat voor EnergiePrestatie op Locatie en wordt gedefinieerd door een getalswaarde op een schaal van 0-10. Voor het bepalen van de getalswaarde zal de landelijke vastgestelde berekeningsmethodek worden gehanteerd.

De minimale ambitie wordt hierbij gedefinieerd door het punt behorend bij het jaartal waarin de uitwerking plaatsvindt op de lijn die het lineaire verloop weergeeft tussen een EPL-waarde van 6,6 in 2000 en een EPL-waarde van 7,6 in 2020.

Op het bedrijventerrein wordt er naar gestreefd het energieverbruik zo laag mogelijk te houden door het bevorderen van energieketens op het terrein en het realiseren van warmte- en koudeopslag in de bodem. Daarnaast wordt gestreefd naar het opstellen van een energiestrategie.

### *Duurzaam Bouwen*

#### *Toelichting*

Om invulling te geven aan het begrip duurzaamheid wordt gebruik gemaakt van de drie invalshoeken uit de zogenaamde "Ecopolis-strategie".

- 0     Stromen
- 0     Plekken
- 0     Actoren

#### *Stromen*

De volgende "stromen" worden onderscheiden: water, energie, materiaal en afval. Er wordt naar gestreefd om de stromen zo "geïsoleerd" mogelijk te houden en zo weinig mogelijk "verspilling" te genereren.

#### *Plekken*

In Noordoost wordt zorgvuldig omgegaan met die delen van het gebied die een belangrijke ecologische en/of cultuurhistorische waarde hebben. Naast het bewaren en beschermen van bestaande "plekken van waarde" zal ook in het nieuwe te realiseren woongebied zorgvuldig worden omgegaan met de verschillende plaatsen. Woongebieden worden in principe gekenmerkt door een lage dynamiek (rust), terwijl bedrijventerreinen een hoge dynamiek kennen. De woonfunctie zal gecombineerd worden met de stroom, water en laagwaardige vervoersstromen zoals lozen en flaten. Deze wijzen aan op het laagdynamische karakter van de woonomgeving. Voorkomen moet worden dat hoogdynamische activiteiten de laag dynamische activiteiten verstoren en vice versa. De relatief

grote verkeersstromen op een bedrijventerrein mogen de woonomgeving niet belasten, maar moeten andersom woningen ook geen beperkingen opleveren voor uit te voeren bedrijfsactiviteiten. Een en ander is gebaseerd op het principe van de strategie van de twee netwerken (EVSO, 1992). De bedrijventerreinen zullen daarom waar mogelijk rechtstreeks bereikbaar zijn vanaf de Noordoosttangent. Verder zal de (auto)mobilititeit beperkt worden door het aanbieden van alternatieven voor autoverkeer, zoals snelle fietsroutes (werkfunctie op fietsafstand van de woonfunctie), en hoogwaardig openbaar vervoer.

#### *Actoren*

De hierboven beschreven doelstellingen op het gebied van duurzaamheid kunnen niet gerealiseerd worden als de bewoners van de nieuwe wijken zich hierbij niet betrokken voelen.

De nieuwe bewoners van Noordoost zijn daarom van belang voor het creëren van een duurzame samenleving en het bewaken van de kwaliteit van het leefmilieu.

#### *DuRo-prestatiesysteem*

Afhankelijk van het jaar van uitwerking geldt de Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Duurzaam Bouwen (GPR-DuRo) dan wel het in voorbereiding zijnde landelijk prestatiesysteem voor Duurzaam Bouwen dat de gemeentelijke richtlijn zal vervangen.

## 5.9. Ruimtegebruik en economische uitvoerbaarheid

### *Financieel-economische haalbaarheid*

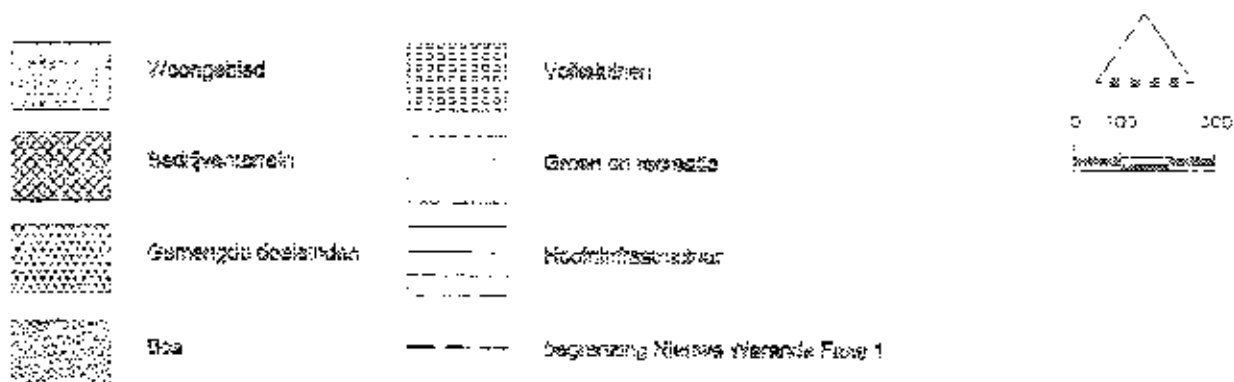
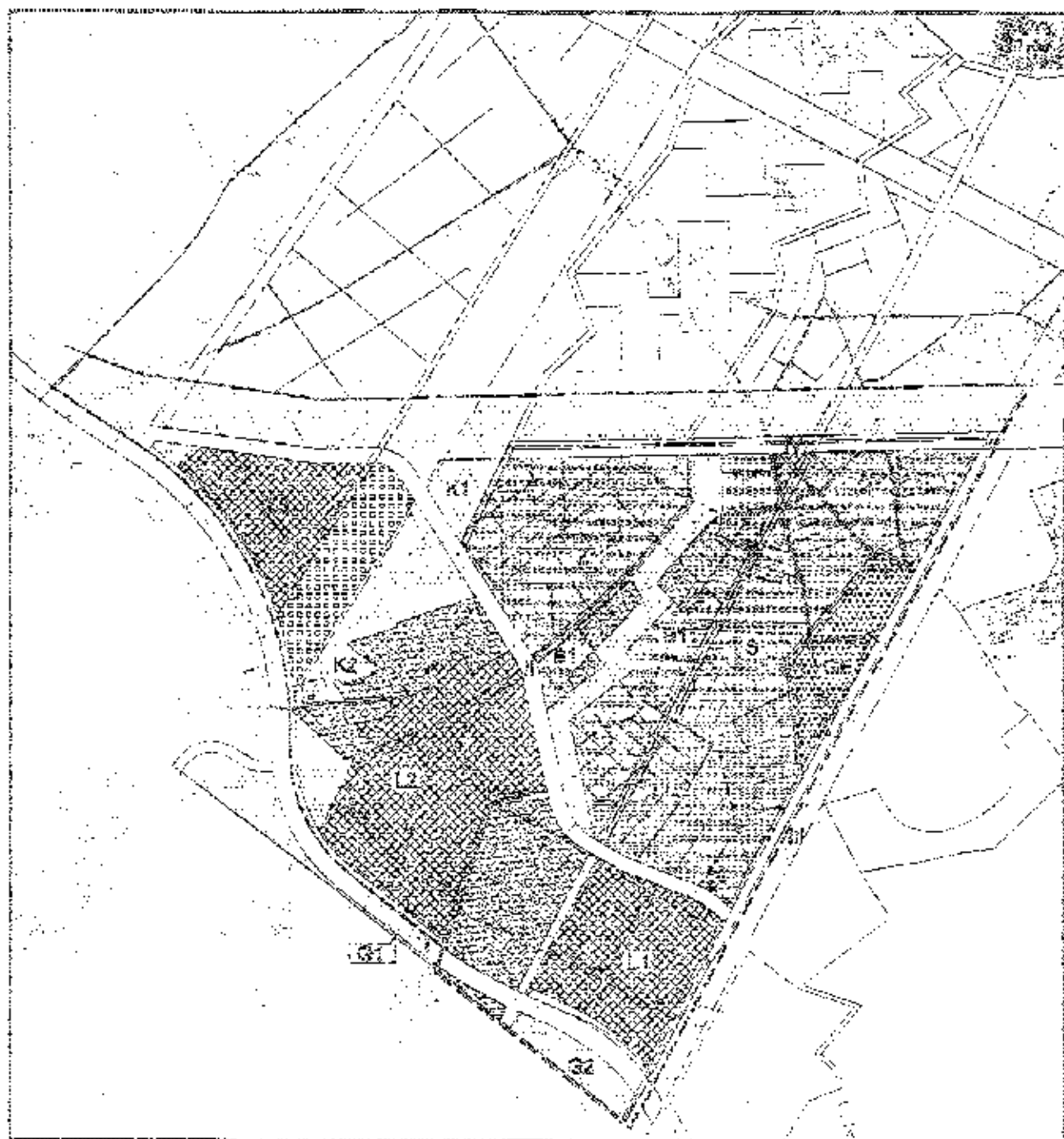
Dit hoofdstuk zal inzicht verschaffen in de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Nieuwe Warande. Dit maakt in de grondexploitatie van de gemeente Tilburg onderdeel uit van de grondexploitatie Noordoost fase 1. De grenzen van het (grond)exploitatiegebied vallen dus niet samen met de bestemmingsplangrens, maar het (grond)exploitatiegebied is veel ruimer. De grondexploitatie Noordoost fase 1 bestaat niet alleen uit het bestemmingsplan Nieuwe Warande (inclusief Loven Noord), maar ook uit de gebieden rondom Binkel-Erschoot, de Overhoeken.

De financiële haalbaarheid van Noordoost fase 1 is sterk afhankelijk van de nog uit te werken deelgebieden van de Nieuwe Warande en de Overhoeken, omdat de hoofd(infra)structuren binnen het gebied Noordoost fase 1, de exploitatieresultaten nadelig beïnvloeden. Deze hoofdinfrastructuur bestaat uit de Stadsas, de Hoofdweg Zuid, de Kasteelparkzone en de Ecolinie. Met uitzondering van de Ecolinie, die ook best uitmaakt van de bestemmingsplannen Spoorzone en De Akker, behoren deze delen van de hoofdstructuur allen tot het bestemmingsplan Nieuwe Warande.

Om de kosten van de hoofdstructuur binnen de bestemmingsplannen te kunnen dekken bestaat de noodzaak om bij de uit te werken deelgebieden zich te houden aan de in de grondexploitatie gestelde uitgangspunten. De belangrijkste uitgangspunten zijn de woningdichtheid van gemiddeld 25 woningen per ha. woongebied, 15 m<sup>2</sup> buurgroen per woning en een minimaal uitgiftepercentage woningbouw van 85%. De lage gehanteerde groennorm is verantwoord, omdat in de hoofdstructuur, voor de Nieuwe Warande met name de Ecolinie, Bosstrook en Kasteelparkzone, het tekort aan groen in de woonomgeving met overmaat gecompenseerd wordt.

In het bestemmingsplan is de Ecolinie over de volledige breedte (165 m) meegenomen omdat aan de veiligheidszones ten aanzien van de hierin gelegen leidingen in de voorschriften kunnen worden meegenomen. De Ecolinie zal echter vanwege de financiële haalbaarheid niet tot aan de noordelijke bestemmingsplangrens worden aangelegd. Slechts de kosten voor de aanleg van dat deel dat benodigd is ter ontsluiting van de daaraan gelegen deelgebieden Spoorzone, Bosstrook en Zwaluwenbunders is financieel gedekt binnen de grondexploitatie Noordoost fase 1. Daarbij is sprake van dubbel grondgebruik.

In de uit te werken deelgebieden van de bestemmingsplannen zal een aantal zaken op het gebied van de gebiedszonering langs het spoor, de Stadsas en de Hoofdweg Zuid van invloed zijn op de financiële haalbaarheid. In de gebiedszones zal het uitgiftepercentage mogelijk tot de helft moeten worden teruggebracht. De financiële nadelen als gevolg van deze nog uit te werken aspecten kunnen oplopen tot ca.  $\pm$  20,0 mln voor de gehele eerste fase. Er wordt echter voortsatog vanuit gegaan dat deze kosten binnen het exploitatieresultaat opgevangen kunnen worden.



figuur 5.4 Ruimtegebruik

Naar aanleiding van historisch bodemonderzoek is er een aantal verdachte locaties aan te wijzen, maar zal in het algemeen geen noemenswaardige bodemverontreiniging worden aangetroffen. Hoge bodemsaneringskosten liggen dus niet in de lijn der verwachting. In de grondexploitatie is echter wel een post bodemsanering ter grootte van ca. f 3.700,- per ha exploitatiegebied opgenomen, veelal bedoeld voor sanering van opletanks. Mocht bij de verwerving toch blijken sprake te zijn van bodemverontreiniging, dan zullen de kosten in de eerste plaats verhaalbaar worden op de eigenaar ofwel ten dele in mindering gebracht op de aankoopkosten. De binnen de exploitatie opgenomen risico voorziening van f 5,5 mln dekt ook eventuele onvoorziene verontreinigingen.

Door de Ecoline slechts ten dele op te nemen in de grondexploitatie Noordoost fase 1 zijn de kosten van de hoofdstructuur in het bestemmingsplan Nieuwe Warande beperkt gebleven tot ca. f 108,0 mln. De kosten voor de delen van de bestemmingsplannen die niet zijn meegenomen in de exploitatie zullen worden gedekt bij de ontwikkeling van latere fasen van Noordoost. De uit te werken exploitatiegebieden (woningbouw en bedrijventerrein) in de Nieuwe Warande hebben een voordelig resultaat van ca. f 77,70 mln. Mede na optimalisatie van het ruimtegebruik is dit voordeliger te verbeteren met minnaal f f 6,0 mln tot f 83,7 mln. Op grond van ervaringen met nog uit te werken plannen in de uitleglocaties, met name Reeshof, is het mogelijk om effectiever ruimtegebruik na te streven. Uiteindelijk bedraagt het exploitatieresultaat van de deelexploitatie De Nieuwe Warande f 24,3 mln nadeel. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de hoge kosten voor de aanleg van de hoofdstructuur. Deze ligt voor Noordoost, eerste fase nogonog volledig binnen het bestemmingsplan Nieuwe Warande. Verder terugkijken van het tekort kan alleen door het niet realiseren van delen van de hoofdstructuur, wat evenwel niet als een realistische optie beschouwd mag worden.

De deelexploitaties voor de Overhoeken hebben onder een voordelig resultaat. Het resultaat in de zogenaamde overhoeken bedraagt na planoptimalisatie uiteindelijk f 24,3 mln. Hiermee kan het tekort in de deelexploitatie van de Nieuwe Warande grotendeels gecompenseerd worden.

Per saldo resulteert het exploitatieresultaat na planoptimalisatie in een budgetair neutrale grondexploitatie (deel Nieuwe Warande f 24,3 mln nadeel plus deel zogenaamde overhoeken f 24,3 mln voordeel). In de Beleidsanalyse Grondexploitatie 1998 is echter een risicovoorziening opgenomen van f 8,5 mln. Deze risicovoorziening is op te delen naar f 3,0 mln risico voor de woonklossen in De Nieuwe Warande, f 2,0 mln voor de exploitaties in de zogenaamde overhoeken en f 3,5 mln voor Leven Noord. Met het opnemen van deze risicovoorziening in de Beleidsanalyse Grondexploitatie 1998 is de exploitatie van Noordoost fase 1 binnen de grondexploitatie van de gemeente Tilburg economisch uitvoerbaar.

In de hierna volgende overzichten ten aanzien van het ruimtegebruik gelden de diverse gegevens als randvoorwaarden voor verdere uitwerking.

*Ruimtegebruik en plancapaciteit***1. Algemeen**

Het ruimtegebruik ziet op hoofdlijnen er als volgt uit:

Totaal oppervlak bestemmingsplangebied: 289,8 ha

Dit totale gebied wordt als volgt ingedeeld:

Hoofd(infra)structuur 100,0 ha

|                              |      |
|------------------------------|------|
| * Noordoosttangent           | 14,5 |
| * Stadsas                    | 4,6  |
| * Hoofdweg Zuid              | 11,1 |
| * Ecoline                    | 41,5 |
| * Kasteelparkzone            | 30,7 |
| * Ecologische verbindingzone | 9,6  |

Nieuw exploitatiegebieden 170,6 ha

|                  |      |
|------------------|------|
| * Spoorzone      | 45,6 |
| * De Kraar       | 7,8  |
| * Bosstrook      | 30,7 |
| * Zwaluwenpolder | 21,9 |
| * Loven-Noord    | 70,3 |

Overig 7,2 ha

|                                                |     |
|------------------------------------------------|-----|
| * Gebied tussen Noordoost en<br>Zuiderkruisweg | 7,2 |
|------------------------------------------------|-----|

**2. Exploitatiegebieden en plancapaciteit**

1. Spoorzone 45,6 ha

Te handhaven opstallen 0,4 ha

NIET IN EXPLOITATIE 0,4

**EXPLOITATIEGEBIED 45,2 ha**

Waarvan:

Capaciteit woningbouw 43,7 ha

Niet woningbouw, kleinschalige kantoren 1,5

woningdichtstelsel 35 w/ha

Uitgiftepercentage 65% (minimum)



|                                                |        |                 |
|------------------------------------------------|--------|-----------------|
| <b>2. De Kraan</b>                             |        | 7,8 ha          |
| Tot handhaven opstellen                        | 2,0 ha |                 |
| <b>NIET IN EXPLOITATIE</b>                     |        | <u>2,0</u>      |
| <b>EXPLOITATIEGEBIED</b>                       |        | 5,8 ha          |
| Waarvan:                                       |        |                 |
| Capaciteit woningbouw                          |        | 5,8 ha          |
| woningdichtheid                                |        | 15 w/ha         |
| uitgiftepercentage                             |        | 70 % (minimaal) |
| <b>3. Gussink</b>                              |        | 30,7 ha         |
| Tot handhaven opstellen                        | 2,5 ha |                 |
| <b>NIET IN EXPLOITATIE</b>                     |        | <u>2,5</u>      |
| <b>EXPLOITATIEGEBIED</b>                       |        | 28,2 ha         |
| Waarvan:                                       |        |                 |
| Bovenwijkselement opgenomen in de exploitatie: |        |                 |
| 1. Rabattenbos                                 | 7,9 ha |                 |
| <b>Totaal NIET WONINGBOUW</b>                  |        | <u>7,9</u>      |
| Capaciteit woningbouw                          |        | 20,3 ha         |
| woningdichtheid                                |        | 15 w/ha         |
| uitgiftepercentage                             |        | 65% (minimaal)  |
| <b>4. Zwaluwenbunders</b>                      |        | 21,9 ha         |
| <b>NIET IN EXPLOITATIE</b>                     |        | <u>0,0</u>      |
| <b>EXPLOITATIEGEBIED</b>                       |        | 21,91 ha        |
| Waarvan:                                       |        |                 |
| Bovenwijkselement opgenomen in de exploitatie: |        |                 |
| 1. Waterloopweg (60% kasteelparkzone)          |        | 0,4 ha          |
| Capaciteit woningbouw                          |        | <u>21,5</u> ha  |
| woningdichtheid                                |        | 25 w/ha         |
| uitgiftepercentage                             |        | 70% (minimaal)  |

|                            |        |                |
|----------------------------|--------|----------------|
| <b>5. Leven Noord</b>      |        | <b>70,6 ha</b> |
| Te handhaven bos           | 8,5 ha |                |
| <b>NIET IN EXPLOITATIE</b> |        | <b>8,5</b>     |
| <b>EXPLOITATIEGEBIED</b>   |        | <b>62,1 ha</b> |
| Waarvan:                   |        |                |
| Niet woningbouw:           |        |                |
| * bedrijventerrein         |        | 58,2 ha        |
| * bos                      |        | 3,9            |
| uitgiftepercentage         |        | 70% (minimaal) |

### 3. Resumé

Totaal oppervlak bosvormingsplan gebied: 259,8 ha

Buiten beschouwing: 70,8 ha

- \* Noordoosttangent
- \* Ecoline (gedeserveerd)
- \* Te handhaven opstellen
- \* Te handhaven bos

Bovenwijkse elementen 55,8 ha  
met een eigen exploitatie

Niet in grondexploitatie 126,5 ha

**EXPLOITATIEGEBIED 163,2 ha**

Waarvan:

Bovenwijkse elementen 8,2 ha

opgenomen in exploitatie

**NIET WONINGBOUW 63,6 ha**

Capaciteit Woningbouw 91,3 ha

### 5.10. Ecologie en groen

Bij het ontwikkelen en uitwerken van de plannen is het van belang dat de aan te leggen ecologische zones en groen- en infiltratievoorzieningen integraal deel uitmaken van het stedenbouwkundig plan. Met name voor het goed functioneren van de ecologische zones is het van belang dat voldoende breedte gerealiseerd wordt.

In de droge verbindingen moeten alle mogelijke droge biotopen kunnen voorkomen, van ruig grasland dat overgaat in een strook met rugtekruiden en tenslotte klimplanten, haesters en bomen. Door een eenzijdig profiel te maken ontstaat er een grote diversiteit aan soorten.

In de natte verbindingen komen alle mogelijke variaties voor tussen open water (minimaal 1,5 meter diep) en droge grasstroken. Het van belang om vooral in de waterdiepte voldoende variatie aan te brengen. Ook in deze verbindingen zijn bomen van belang. De ondergrond mag vochtiger zijn dan de ondergrond in de droge verbindingen.

### 3.11 Spoorwegwetgeving

Op grond van de desbetreffende bepalingen uit de Spoorwegwet (artikelen 36 t/m 40) mogen binnen bepaalde afstanden van het spoor geen uitzichtbelemmerende objecten aangebracht dan wel uitgravingen verricht worden.

Verder kan op grond van de Spoorwegwet de werkzaamheden of activiteiten nabij de spoorlijn een vergunnings- dan wel ontheffingsplicht van toepassing zijn. Bij de uitwerking van de plannen zal met de relevante wetgeving rekening gehouden worden.



## JURIDISCHE OPZET

### 3.

#### 3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkelingen juridisch zijn verankerd in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan bestaat uit een kaart (met meerdere bladen) en de voorschriften. Verder gaat het plan vergezeld van deze toelichting.

#### 3.2. Juridische methodiek

De regelgeving, zoals opgenomen in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Brou 1985), biedt de gemeente de mogelijkheid tot het opstellen van bestemmingsplannen met een grote mate van flexibiliteit en globaliteit.

Planvormen kunnen zodanig worden gekozen dat ingespeeld kan worden op zich wijzigende omstandigheden en op nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen, zodat in veel gevallen het bestemmingsplan minder vaak hoeft te worden aangepast.

In het Brou 1985 zijn de regels welke aanleiding gaven tot een vertegaande mate van detaillering (oude artikelen 13 en 14 BRO) niet meer opgenomen. Ook gedetailleerde bebouwingsregelingen zijn niet meer vereist.

Bij de opzet van het plan is gekozen voor twee bestemmingsmethodieken, waarbij voor gedeelten van het plangebied is gekozen voor een eindbestemming. Bij andere gedeelten is gekozen voor een globale, door burgemeester en wethouders nader uit te werken, bestemming.

De keuze van de bestemmingsmethodiek eindbestemming of globale nader uit te werken bestemming hangt onder meer samen met:

- de bestaande situatie in relatie tot toekomstige ontwikkelingen;
- de eigendomsituatie;
- de fasering o.d. het tijdstip van realisering van de bestemming;
- de behoefte om te zijner tijd nadere uitwerking te geven aan de ruimtelijke en functionele ontwikkeling.

Om het onderscheid tussen beide bestemmingsmethodieken nader toe te lichten is het volgende van belang.

##### Eindbestemming

Op basis van de bepalingen van een eindbestemming kunnen direct bouwvergunningen worden afgegeven, indien deze passen binnen de doeleindenomschrijving, de beschrijving in hoofdlijnen en de bebouwingsbepalingen. In deze gevallen is sprake van een 'directe bouwtitel'. Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat ook bij een eindbestemming niet te allen tijde sprake hoeft te zijn van een zeer gedetailleerde bestemming. Afhankelijk van de situatie kan een eindbestemming een globaal karakter hebben en meerdere functies bevatten (bestemmingen).

Bij de opzet van het plan is een gedetailleerde bestemming opgenomen welke aansluit op de bestaande functie voor de persoon/functies welke niet zijn betrokken bij de

ontwikkeling van het woongebied op korte of middellange termijn. Bij realisatie van het bestemmingsplan kunnen deze bestemmingen gehandhaafd blijven. Dit geldt met name voor de horecafunctie en enige verkeersbestemmingen. Voor deze functies is een beheersregeling opgenomen.

Voor de regeling van de in het plan aangewezen bedrijventerreinen is een eindbestemming opgenomen met een globaal karakter. De regeling bevat wel bepalingen omtrent de inrichting van het gebied, zoals de oppervlakte van de bedrijfspercelen, de aard van de toegelaten bedrijfsactiviteiten, de gewenste verkavelingsstructuur en bebouwingsbepalingen.

#### Uit te werken bestemming

Bij deze bestemmingsmethodiek is geen sprake van een 'directe bouwfiel'. Bouwvergunningen kunnen in het algemeen slechts worden afgegeven indien de globale bestemming door burgemeester en wethouders of (in dit geval) de gemeenteraad nader is uitgewerkt in een zogenaamd uitwerkingsplan of -voorschrift.

Voor het in een globale bestemming begrepen gebied is niet direct aangegeven op welke wijze woningen of andere voorzieningen worden gebouwd of aangelegd. De fase van detaillering wordt alomvattend overeenkomstig het bepaald in artikel 1<sup>o</sup> van de WRO, voorbehouden aan de gemeenteraad. Bij de uitvoering van deze taak moet de raad zich houden aan de uitwerkingsregels. In de hoofdlijnen van beleid (lid A onder ii) en de uitwerkingsregels (lid A onder iii) is de opdracht genoemd die de gemeenteraad in acht moeten nemen bij de nadere uitwerking van de bestemming.

De aspecten die juridisch zijn vastgelegd, betreffen onder andere:

- de begrenzing van de bestemming;
- kwantitatieve aspecten met betrekking tot de te realiseren functies;
- de belangrijkste aspecten samenhangend met de stedenbouwkundige opzet van het gebied;
- de maximaal toelaatbare bebouwingshoogten;
- de fassering

De opgenomen voorschriften geven de aantallen te bouwen woningen, de maximale maaivloeren, alsmede de maximale oppervlakten voor andere voorzieningen. Bij de nadere uitwerking van de globale bestemmingen mag deze normstelling niet worden overschreden.

De op het eerste gezicht vrij vage bestemmingsomschrijvingen krijgen meer inhoud doordat belangrijke structurele elementen zijn bepaald.

Ten behoeve van een gestructureerde uitwerking is bepaald, dat alvorens tot de feitelijke juridische uitwerking over te gaan, een 'Startnotitie' ten behoeve van de uitwerking zal worden opgesteld. In deze notitie zal nader worden ingegaan op de vertaling van de in het plan neergelegde ambities op uitvoeringsniveau. Deze startnotitie zal met name van belang zijn in de communicatie met realisatoren en belanghebbenden. Na de uitwerking worden de artikelen met de globale bestemmingen uit de voorschriften vervangen door gedetailleerde bestemmingen. De overige algemene bepalingen, zoals gebruiksbeperkingen, aanlegvergunningen, overgangsbepalingen, vrijstellingsbevoegdheden, wijzigingsbevoegdheden en de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen, blijven hun geldigheid ook na de uitwerking behouden.

Het uitwerkingsplan of -voorschrift, waarbij ook weer kaarten, bebouwingsvoorschriften en toelichting behoren, wordt door de gemeenteraad vastgesteld. Bij de vaststelling van het uitwerkingsplan dient een procedure te worden gevolgd. Vooraf het uitwerkingsplan wordt vastgesteld, ligt het gedurende twee weken voor een ieder bij de gemeentesecretarie ter inzage. Hiervan wordt vooraf mededeling gedaan in op de in de gemeente gebruikelijke wijze. Tijdens deze terinzagelegging kunnen belanghebbenden van hun bedenkingen doen blikken tegen het voornemen tot toepassing van de uitwerkingsbevoegdheid.

Het vastgestelde uitwerkingsplan behoort, met name indien bedenkingen zijn ingebracht, de goedkeuring van Gedeputeerde Staten, waarbij dit college erop toeziet, dat het uitwerkingsplan past binnen de in het plan opgenomen regels. Bij de inzending van het uitwerkingsplan ter goedkeuring worden eventueel binnengekomen bedenkingen aan Gedeputeerde Staten meegezonden. De WRO geeft de mogelijkheid om tegen het uitwerkingsplan of de beslissing van Gedeputeerde Staten in beroep te gaan bij de Afdeling bestuursrechtpraak Raad van State.

Het uitwerkingsplan vormt dan ook geen zelfstandig nieuw bestemmingsplan omdat het beleidskader, de essentiële elementen van het programma, door de gemeenteraad reeds is vastgesteld. Bij de uitwerking wordt de globale bestemmingregeling vervangen door een uitgewerkte bestemmingregeling welke de basis vormt voor een directe bouwtoel. Volledigheidsnaivie wordt hierbij opgemerkt dat ook een uitwerkingsplan niet zeer gedetailleerd behoeft te zijn; ook een uitwerkingsplan kan een globaal en flexibel karakter hebben.

#### Hoofdpijnen van beleid

In het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in artikel 12 lid 1 onder a van het Bro 1985 geboden mogelijkheid om, naast de doeleindenomschrijving, een beschrijving in hoofdpijnen van de wijze waarop met het plan die doeleinden worden nagestreefd op te nemen. Deze "Beschrijving in hoofdpijnen" is opgenomen in artikel 11 en in de leden A ii van de artikelen in paragraaf III.

Hoewel de bestemmingsbepalingen o.d. de doeleindenomschrijvingen duidelijk behoren te zijn, zal niet in alle gevallen op voorhand volgend inzicht bestaan over de manier waarop het gemeentebestuur het ruimtelijk beleid zal trachten te realiseren. Het opnemen van een "beschrijving in hoofdpijnen" biedt daartoe de mogelijkheden.

Alhoewel de beschrijving in hoofdpijnen geen verplicht planonderdeel is, heeft deze wel een juridische binding. Het vormt als zodanig het bindmiddel tussen de bestemmingsdoeleindenomschrijving enerzijds en de uitvoering/realisering anderzijds.

De beschrijving heeft een juridische binding en vervult daarbij zowel een functie bij de preventieve toetsing van ontwikkelingen als bij de repressieve beoordeling van het gebruik van gronden en bouwwerken. Dit betekent dat aanvragen niet alleen dienen te worden getoetst aan de bestemmings- en bebouwingsbepalingen doch ook aan de bepalingen die zijn opgenomen in de beschrijving in hoofdpijnen.

De in artikel 11 opgenomen beschrijving heeft uitsluitend betrekking op de algemene beleidskaders. Daarnaast zijn in de leden A ii van paragraaf III de bestemmingspecifieke beleidskaders "hoofdpijnen van beleid" aangegeven.

#### Globaliteit en flexibiliteit

Mede gezien de looptijd en het ontwikkelingskarakter van het plan bestaat er behoefte aan een zekere mate van globaliteit en flexibiliteit. Door het opnemen van een globaal

door burgemeester en wethouders nader uit te werken. bestemming is er sprake van een zekere globaliteit en flexibiliteit. Daarnaast kan een verder gewenste globaliteit en flexibiliteit mede worden bereikt door voor het plangebied tevens gebruik te maken van de mogelijkheden om van de bepalingen van het bestemmingsplan vrijstelling te verlenen dan wel toepassing te geven aan de mogelijkheden het plan op onderdelen te wijzigen.

#### Staat van bedrijfsactiviteiten

De in de bijlage bij de voorschriften opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de "Lijst van bedrijfstypen" uit de herziene uitgave van de publikatie "Bedrijven en milieuzonering" (1982) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Naast een omschrijving van de bedrijfstypen is in deze Staat aangegeven tot welke milieucategorie het desbetreffende bedrijfstype wordt gerekend, alsmede welke zogenaamde "grootste afstand" geldt. Dit is de minimale afstand die tot het referentiegebied aangehouden dient te worden. Als referentiegebied geldt hier een rustige woonwijk. Af naar gelang de aard van de bedrijvigheid, varieert de aan te houden "grootste afstand", bijvoorbeeld van 10 meter bij milieucategorie 1, tot 50 à 100 meter bij milieucategorie 3. De Staat van bedrijfsactiviteiten vormt het middel voor het uitvoeren van een eerste toets of een bedrijf van een bepaald bedrijfstype op grond van de bestemmingsplanvoorschriften toelaatbaar is. De concrete bedrijfsvoering in een bedrijf (en/of milieuvergunning(en)) bieden nader inzicht in hoeverre een bedrijf tot een bepaalde milieucategorie gerekend moet worden en daarmee al dan niet toelaatbaar is.

### 6.3. Kaart

De bij het bestemmingsplan behorende kaart bestaat uit meerdere bladen.

Kaart, blad 1, getekend op een topografische ondergrond, waarbij door middel van coderingen, arceringen en/of kleur, de bestemmingen van de gronden zijn aangegeven. De materiële inhoud (oorspronkelijke omschrijving) van de bestemmingen is opgenomen in de leden A.1 van de artikelen in paragraaf III van de voorschriften.

Kaart, blad 2, bestaat uit meerdere bladen. Op deze kaartbladen zijn de structurerende planselementen aangegeven. In de voorschriften wordt zodoende naar de aanwijzingen/aanduidingen op de onderscheiden bladen verwezen.

Kaart, blad 3, op deze kaart zijn de voor de uitvoering van de Wet geluidhinder relevante wegvakken/baanvakken aangegeven. De kaart behoort bij de bepalingen omtrent aan te houden afstanden tot wegen en de spoorlijn in relatie tot de maximaal toelaatbare grenswaarden aan gevels van geluidgevoelige objecten.

Kaart, blad 4 a en b deze kaarten hebben betrekking op de inrichting van de bestemming Bedrijfsdoeleinden. Opgenomen zijn de verkeersopzet (blad 4a) en het inrichtingsplan (blad 4b).



## 3.4. Voorschriften

### 3.4.1 Algemeen

De voorschriften bevatten, samen met de kaart, bepalingen omtrent de bestemmingen, het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de bebouwing. In relatie met de plankaart vormen zij het eerste toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied.

De voorschriften zijn verdeeld in zes paragrafen, namelijk:

- Paragraaf I. Hoofddijnen van beleid, gemeenschappelijk aan alle bestemmingen
- Paragraaf II. Algemene en technische bepalingen
- Paragraaf III. Bestemmingsbepalingen
- Paragraaf IV. Gebruiksbeperkingen
- Paragraaf V. Flexibiliteitsbepalingen
- Paragraaf VI. Straf-, overgangs- en slotbepaling.

In de volgende gedeelten worden deze paragrafen kort toegelicht.

#### 3.4.2. Paragraaf I Hoofddijnen van beleid

In deze paragraaf worden in het artikel "Hoofddijnen van beleid, gemeenschappelijk aan alle bestemmingen" de doelstellingen van het plan aangegeven. Tevens wordt in dit artikel een aantal algemene beleidsuitgangspunten voor de planrealisatie beschreven.

In het artikel "Relatie bestemmingsplan overige wetgeving" wordt ingegaan op de relatie tussen de bepalingen van het bestemmingsplan en overige relevante wetgeving.

#### 3.4.3. Paragraaf II Algemene en technische bepalingen

Deze paragraaf bevat vijf artikelen. In het artikel "Begripsbepalingen" wordt een aantal in de voorschriften voorkomende begrippen nader omschreven.

Door de omschrijving wordt de interpretatie van deze begrippen beperkt, waarmee de duidelijkheid van het plan en daarmee de rechtszekerheid wordt vergroot.

In het artikel "Wijze van meten" wordt aangegeven hoe de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Het artikel "Bijzondere bebouwingsgrenzen" bevat bepalingen omtrent een aantal bijzondere bebouwingsgrenzen. In dit artikel worden onder meer bepalingen gegeven over de relatie met de Wet geluidhinder, de toetsingszones bij ondergrondse leidingen, de toetsingszone bij het (buiten het plangebied gelegen) L.F.G.-station en bepalingen omtrent het, het bestemmingsplan kruisende, straalpad. Bij de realisatie van het plan dient met de gevolgen van deze begrenzingen rekening te worden gehouden. Voor zover van toepassing wordt in de voorschriften naar deze bepalingen verwezen.

Het artikel "Procedureregels" geeft aan welke procedure dient te worden gevolgd, indien toepassing wordt gegeven aan uitwerkings-, vrijstellings- en of wijzigingsbevoegdheden.

Het geeft belanghebbenden de mogelijkheid gedurende een bepaalde periode hun bezwaren in te dienen tegen een ontwerp-besluit. Bij de tekst is voor wat betreft de gezegde begrippen aangesloten op de Algemene wet bestuursrecht (Awb), waarbij afhankelijk van de te volgen procedure bezwaren worden aangeduid als "zienswijzen" of "bedenkingen". Voor zover de procedureregels van toepassing zijn, is er in de desbetreffende artikelen naar verwezen.

In het artikel 'Nadere eisen' zijn bepalingen opgenomen waarmee zonodig door burgemeester en wethouders sturend kan worden opgetreden bij ruimtelijke knelpunten of conflictsituaties. De regeling is gebaseerd op artikel 15 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

Het stellen van nadere eisen kan slechts plaatsvinden na een nadere belangenafweging. Burgemeester en wethouders dienen een besluit hierop te motiveren, waarbij onderla gevonden kunnen worden in de beschrijving in hoofdlijnen en in planologisch-, stedenbouwkundige, landschappelijke, cultuurhistorische, geo-hydrologische of verkeersbelangen, indien zulke mede ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit of beleefingswaarde gewenst of noodzakelijk is.

#### 5.4.4. Paragraaf III Bestemmingsbepalingen

Deze paragraaf bevat de bepalingen welke de materiele inhoud van de op de kaart gegeven bestemmingen, weergeeft. Bij de opzet van de artikelen is een vaste indeling aangehouden teneinde het overzicht en daarmee de duidelijkheid te vergroten.

- Lid A. Bestemmingsbepalingen  
Dit lid is onderverdeeld in:
  - I. Doeleindenomschrijving, welke de functie aangeeft waartoe de gronden zijn bestemd;
  - II. Hoofdlijnen van beleid, waaraan de bestemmingsspecifieke beleidskaders zijn aangegeven;
  - III. Uitwerkingsregels  
Voor zover sprake is van globale, door burgemeester en wethouders nader uit te werken bestemmingen, bevat dit onderdeel tevens de uitwerkingsregels.
- Lid B. Gebouwingsbepalingen  
Dit lid is eveneens onderverdeeld in twee delen:
  - I. Dit onderdeel bevat bepalingen omtrent toegestane bouwwerken welke "als recht" kunnen worden opgericht;
  - II. Dit onderdeel bevat bepalingen omtrent het oprichten van bouwwerken welke slechts na een door burgemeester en wethouders verleende vrijstelling mogen worden gebouwd.
- Lid C. Gebruiksbeepalingen  
In dit lid worden de voor de bestemming specifieke gebruiksbeepalingen opgenomen en wordt verwezen naar de algemene gebruiksbeepalingen in artikel IV.1.
- Lid D. Aanlegvergunningen  
Voor zover van belang voor het behoor van de bestemming wordt, indien van toepassing verwezen naar de voor de bestemming opgenomen aanlegvergunningenbepalingen in artikel IV.2.

In bijgaande tekst wordt kort ingegaan op de binnen deze paragraaf opgenomen bestemmingen.

#### Uit te werken woondoelenden met bijbehorende voorzieningen -UW(bv)-

Deze woonbestemming is opgenomen voor het in fasen te ontwikkelen woongebied. Voor de bestemmingsregeling is gekozen voor een globale, door de gemeenteraad nader uit te werken, bestemming. Van belang hierbij is in de opgenomen faseringsregeling voor de te bouwen woningen binnen de bestemming. In de doeleindenomschrijving (lid A onder II) is aangegeven voor welke functies de gronden zijn bestemd. De hoofdfunctie is woon-doelenden. Daarnaast zijn de andere functies beschreven, zoals maatschappelijke doelenden, detailhandels-, dienstverlenende horeca- en andere bedrijven, verkeers- en groenvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en andere tot een woongebied behorende voorzieningen. De hoofdlijnen van beleid en de uitwerkingen gaan in op de inrichting van het gebied.

#### Bedrijfsgebieden met bijbehorende voorzieningen -B(bv)-

De bestemming is opgenomen voor een aantal gebieden ten noorden van de Noordoost-langent. Het betreft hier een globale eindbestemming waarin de toegelaten functies zijn samengevat. Zowel ten aanzien van de toegelaten bedrijfsfuncties, de perceelsoppervlakten, de bebouwing en de inrichting bevat het plan bepalingen welke enig inzicht geven in de uiteindelijke realisatie en welke aansluiten op het ambitienivo voor de onderscheiden gebieden. Uitgangspunt is de realisatie van een stedenbouwkundige kwaliteit en bebouwing met hoogwaardige verschijningsvorm/architectuur en presentatie. Om dit uitgangspunt te kunnen bereiken zijn ten behoeve van de beeldkwaliteit richtlijnen opgesteld die als bijlage bij het plan zijn gevoegd. De richtlijnen moeten worden beschouwd als een beleidsnotitie als genoemd in artikel 9 van de bouwverordening. De Welstandscommissie dient hieraan te toetsen bij de beoordeling van bouwplannen.

#### Uit te werken recreatieve doelenden met bijbehorende voorzieningen -UR(bv)-

Voor de een tweetal gebieden ten weerszijden van de Hoofdweg-Zuid is een globale, door de gemeenteraad uit te werken, bestemming ten behoeve van recreatieve doelenden opgenomen. De bestemming legt de realisatie van onder meer volkstuinen, sportvelden, een manegepaardenhouding, een kinderspeelveld en bijbehorende voorzieningen toe. Daarnaast bevatten de bepalingen voorschriften omtrent de verkeersvoorzieningen.

#### Horecadoeleinden, café -H(c)-

De bestemming is opgenomen voor in het noorden van het plangebied gelegen horecabedrijf. De bestaande functie kan worden gehandhaafd. Bij de regeling is uitgegaan van de bestaande situatie. De gebouwen dienen te worden opgericht binnen het op de kaart, blad 1, aangegeven bebouwingsvlak.

#### Natuurgebied, bos -N(b)-

De bestemming heeft betrekking op een aantal binnen het plangebied gelegen bospercelen, alsmede op een tweetal percelen welke, in het kader van de compensatieregeling worden ingericht als bos. Voor de bestemming is het beleid gericht op versterking van de landschappelijke en natuurwaarden, waarbij het bos mede een functie kan gaan vervullen in het stroom de infiltratievoorzieningen in het plangebied te vergroten. Het recreatief medegebruik van de bospercelen is extensief en zal worden beperkt tot wandelen en fietsen. Bescherming van de waarden van de bospercelen geschiedt mede

door het in artikel IV.2 opgenomen aantagvergunningenstelsel.

#### Groenvoorzieningen, natuurontwikkelingsgebied -G(n)-

Deze bestemming is opgenomen voor een tweetal gebieden:

- een zone ten noorden van de Noordoostangant, waar het beleid is gericht op de realisatie van een ecologische verbindingzone tussen het beekdallandschap en het Noorderbos;
- een zone parallel aan de leidingenstraat, waar het beleid is gericht op het realiseren van een ecologische verbindingzone tussen de Leemkuilen en het Noorderbos (de Rooling).

Binnen de raatlengenoemde bestemming ligt de nadruk op een natte verbindingzone met waterpartijen en poelen. Binnen deze bestemming is tevens voorzien in een langzaam verkeersroute, een busbaan en een verbindingsweg vanaf de Hoofdweg-Zuid naar het ten westen van de het plangebied te ontwikkelen woongebied. Het gebied kan mede worden aangewend voor extensieve recreatieve voorzieningen, zoals speel- en ligwelden. Bescherming van de te ontwikkelen ecologische waarden van het gebied geschiedt mede door het in artikel IV.2 opgenomen aantagvergunningenstelsel.

#### Technische infrastructuur

- leidingenstraat -Mn(e)-
- transportleiding -Mn(n)-
- hoogspanningsverbinding -Mn(h)-

De binnen het plangebied aanwezige ondergrondse leidingen en de bovengrondse hoogspanningsverbinding zijn opgenomen in een zogenaamde dubbelbestemming, waarbij de leidingfunctie primair is gesteld ten opzichte van de andere op de kaart, blad 1, aangegeven bestemmingen. Voor de leidingenstraat wordt opgemerkt, dat er naast de aanwezige leidingen ruimte is gereserveerd voor eventueel nieuw aan te leggen leidingen. De bestemmingsregeling geeft een planologische bescherming aan de leidingfuncties. Ontwikkelingen zijn slechts toegestaan indien de belangen van de leidingfunctie zulks gedogen. Naast de directe leidingbelangen speelt daarbij ook de veiligheid een belangrijke rol. Mede ter beoordeling van mogelijke effecten van ontwikkelingen op de leidingen zal advies worden ingewonnen bij de leidingbeheerders. Bescherming van de ondergrondse leidingen vindt mede plaats door het in artikel IV.2, opgenomen aantagvergunningenstelsel. Voledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt, dat deze bepalingen slechts tot doel hebben een planologische bescherming te bieden aan de technische infrastructuur; de regeling staat los van privaatrechtelijke overeenkomsten tussen leidingbeheerders en grondeigenaren.

In verband met de veiligheidsaspecten zijn in artikel II.3 nog nadere bepalingen opgenomen omtrent veiligheidszones ter weerszijden van de ondergrondse transportleidingen.

#### Verkeersopslendingen -V/-

De gronden voor de Noordoostangant zijn opgenomen in een afzonderlijke bestemming. De weg maakt onderdeel uit van de hoofdverkeersstructuur van Tilburg en geeft aansluiting op het interlokale wegennet. Voor deze weg staat de stroomfunctie voorop. De weg bevat twee rijstroken, alsmede voorsortearstroken en voorzieningen ten behoeve van op- en afritten, berm en bermstoten.

#### Wegverkeer -Wv/-

Deze bestemming is opgenomen voor de binnen het plangebied gelegen wegen welke

onderdeel uitmaken van de hoofdverkeerstructuur binnen het plangebied. De wegen hebben een overwegende stroomfunctie. Voor de wegen is in profielen de inrichting aangegeven.

Railverkeer -Vr- Deze bestemming is opgenomen voor de in het plangebied gelegen spoorlijn. Binnen de bestemming is rekening gehouden met de realisatie van een voorstadshalte aan de noordzijde van het plangebied.

#### 3.4.5. Paragraaf IV Gebruiksbestemmingen

Deze paragraaf bestaat uit twee artikelen.

Het artikel "Gebruiksbestemmingen" is onderverdeeld in drie leden.

- Lid I.      Gebruik van onbebouwde gronden  
De gebruiksbestemmingen bevatten, naast het algemene verbod om de gronden anders te gebruiken dan overeenkomstig de gegeven bestemming, nog een aantal met name genoemde verboden. Voor de onbebouwde gronden zijn dat bijvoorbeeld het plaatsen van onderkomens, het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen of het opslaan van gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan.
- Lid II.     Gebruik van bouwwerken  
Deze gebruiksbestemmingen bevatten, naast het algemene verbod om bouwwerken anders te gebruiken dan overeenkomstig de in de oorspronkelijke omschrijving gegeven bestemming, nog enige specifieke verbodsbepalingen. Zo is het in een aantal gevallen verboden bouwwerken te gebruiken voor detailhandelsdoeleinden.
- Lid III.    Vrijstellingen omtrent het gebruik  
Een belangrijk element hiervan wordt gevormd door de algemene vrijstellingsbepaling. Deze houdt in dat burgemeester en wethouders vrijstelling moeten verlenen, indien strikte toepassing van de verbodsbepaling leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd. Opname van deze vrijstelling wordt door de Kroon als noodzakelijk gezien in relatie met artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, waarbij is aangegeven dat voorschriften slechts om dringende redenen een beperking van het meest doelmatige gebruik mogen inhouden.  
Overigens wordt opgemerkt dat de vrijstelling niet zonder meer mag leiden tot een formele bestemmingswijziging (functiewisseling) doch meer ziet op andere gebruiksvormen binnen de bestemmingsomschrijving.

Het stelsel van aanlegvergunningen (gebaseerd op artikel 14 WRO) is opgenomen in het artikel "Aanlegvergunningen" en heeft tot doel het uitvoeren van bepaalde werken en/of werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, te koppelen aan een door burgemeester en wethouders te verlenen vergunning. De bepalingen hebben tot doel een bescherming te geven aan bepaalde in het plangebied voorkomende elementen, zoals de keldingen, de spoortunnel en de cultuurhistorische bebouwing. Het artikel is verdeeld in een aantal leden, welke aangeven:

- Lid I.      Verbodsbepalingen, waarin is aangegeven welke werken en/of werkzaamhe-

- den vergunningplichtig zijn.
- Lid II. Toelaatbaarheid, waarin is aangegeven wanneer de uit te voeren werkzaamheden toelaatbaar worden geacht.
- Lid III. Uitzonderingen, waarin wordt aangegeven wanneer voor de in lid I genoemde werken en/of werkzaamheden geen aanlegvergunning is vereist.
- Lid IV. Adviezen, waarin wordt aangegeven wanneer en bij wie burgemeester en wethouders advies moeten inwinnen, alvorens een vergunning te verlenen.
- Lid V. Verklaring van geen bezwaar, waarin wordt aangegeven in welke gevallen het verlenen van een vergunning mede afhankelijk is van een door Gedeputeerde Staten af te geven verklaring van geen bezwaar.

Bij de opzet is voor de onderscheiden (sub)bestemmingen eveneens een vast inoering aangehouden.

#### 6.4.5. Paragraaf V. Flexibiliteitsbepalingen

Deze paragraaf van de voorschriften bevat twee artikelen welke op de bestemmingen van paragraaf III van toepassing zijn.

Het artikel "Afgemene vrijstellingsbepalingen" is gebaseerd op artikel 15, lid 1a WRO, en heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de voorschriften aan te brengen. Via een door burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling kunnen onder meer geringe wijzigingen in de maatvoeringen voor bouwwerken genoemd in Paragraaf II, en in de bestemmingsgrenzen worden aangebracht.

In het artikel "Afgemene wijzigingsbepalingen" is de mogelijkheid opgenomen om wijzigingen in het plan aan te brengen, indien blijkt dat daaraan in de toekomst behoefte bestaat.

Overeenkomstig de jurisprudentie is deze bevoegdheid van burgemeester en wethouders of van de gemeenteraad aan (objectieve) grenzen gebonden. Een korte procedure begeleidt de gang van zaken en biedt belanghebbenden de mogelijkheid tot het indienen van bedenkingen (zie artikel 1.4.1).

#### 6.4.7. Paragraaf VI. Straff-, overgangs- en slotbepaling

De laatste paragraaf van de voorschriften bevat drie artikelen.

De voorschriften betreffende het gebruik van gronden en bouwwerken hebben alleen dan praktisch resultaat, wanneer tevens het artikel "Strafbaarheid van overtredingen" is opgenomen, die overtreding van deze voorschriften strafbaar stelt (overeenkomstig het bepaalde in artikel 59 WRO). Opgemerkt kan worden dat de strafmaat zelf in artikel 59 WRO is geregeld.

Het artikel "Overgangsbepalingen", lid 1, heeft ten doel de rechtstoestand te begeleiden van bouwwerken welke op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van het plan, gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden en welke afwijken van de bebouwingsvoorschriften van het plan. Lid II regelt het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan voor zover dit gebruik op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan afwijkt van de in het onderhavige plan gegeven bestemming.

Het artikel "Slotbepaling" bevat de titel waaronder het bestemmingsplan kan worden gepubliceerd; dit artikel wordt dan ook wel het "olteerartikel" genoemd.





## 7.

## INSPRAAK EN OVERLEG

## 7.1. Inpraak

Het ontwerp-bestemmingsplan is overeenkomstig het bepaalde in de gemeentelijke inspraakverordening onderwerp geweest van een inspraakprocedure.

Het (voor)ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende vier weken ter inzage gelegen. Deze terinzagelegging is op de in de gemeente gebruikelijke wijze bekend gemaakt. Daarnaast is er op ruime schaal een "bewonerstrier" verspreid in het plangebied.

Gedurende de inspraaktermijn is een ieder in de gelegenheid gesteld opmerkingen te maken ten aanzien van het (voor)ontwerpbestemmingsplan.

Op 4 juni 1998 heeft in hotel/restaurant "De Druiventros" een inspraakavond plaats gevonden. Van deze inspraakavond is een verslag opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting. Op 12 juni 1998 is een infoodag in de bibliotheek te Berkel-Enschot gehouden. Tijdens de infoodag kon informatie over het plan worden ingewonnen. Een ieder heeft van 25 mei tot 2 juli 1998 de gelegenheid gehad vragen en/of opmerkingen schriftelijk in te dienen.

De schriftelijk ingediende inspraakreacties zijn opgenomen in een afzonderlijke bijlage "inspraakreacties/overlegreacties, bestemmingsplan Nieuwe Warande, fase 1 (onderdeel a)

De ingekomen inspraakreacties geven nog aanleiding tot het volgende commentaar:

#### Voorontwerp bestemmingsplannen Noordoost Algemeen

1. R. van der Loo  
Heikantsebaan 9  
6056 PL Berkel-Enschot

#### Reactie:

1. Aan de Kransakkerstructuur Heikantsebaan, Hoolstraat enz. wordt grote cultuur-historische waarde toegekend. Bescherm deze boerderijen die liggen in fase 2. Aan de Hoolstraat 10 staat een woonboerderij uit 1850 welke binnenkort wordt afgebroken, dit moet niet. Is verplaatsing van deze boerderij niet mogelijk, naar het gebied "boerenerven", Heikantsebaan 5-7.  
Er bestaan grote bezwaren tegen een rechte Eeuwige Laan omdat dit aan een racebaan wordt.  
Inspreker vraagt om behoud van zijn Vlaamse schuur en Karschop, dit waardevolle complex moet behouden blijven. Inspreker wil verkoop aan de gemeente Tilburg op korte termijn regelen.  
De heer Glijbers heeft op de inspraakavond laten weten niet samen te gaan werken met een projectontwikkelaar, eigenaar van een perceel aan de Duxendaalweg. Is dit waar? (in relatie tot zaak Heijmans in de Reeshof).  
Wat gebeurt er met de gronden die niet in de bestemmingsplannen zijn opgenomen, maar wel vallen binnen het WVG-gebied.

**Gemeentelijk commentaar:**

1. De inspraakreactie heeft geen betrekking op de voorgestane planontwikkeling. De reactie is voor kennisgeving aangenomen.
2. De Eeuwige Laan zal functioneren als wijkverzamelweg. Op deze weg is een maximumsnelheid van 50 kilometer per uur toegestaan. Om te voorkomen dat de maximumsnelheid wordt overschreden en tegelijkertijd om veilige aansluitingen op andere wegen mogelijk te maken zullen er met tussenruimten van ongeveer 800 meter rotondes in de weg worden aangelegd. Hiermee kan worden voorkomen dat de Eeuwige Laan een racobaan wordt.
3. Inspraak is momenteel in een vergevorderd stadium wat betreft de verkoop van zijn grond. De koopovereenkomst is nagenoeg rond.
4. Ten aanzien van de realisatie van het plan wordt door de gemeente een actief grondbeleid voorgestaan. In verband met de gewenste kwaliteit wordt een realisatie van gemeentewege noodzakelijk geacht. Daarmee is het gewenst/noodzakelijk dat de gemeente de gronden verworft. Bij de uitvoering van het plan zal/kan met ontwikkelaars nader overleg worden gevoerd.
5. Op grond van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten is bepaald dat het voorkeursrecht dat is gevestigd op de gronden die niet zijn opgenomen in het (ontwerp)-bestemmingsplan komt te vervallen als het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

II. *M. Paris*  
*Eikenbosch 23*  
*5056 GB Berkel-Enschot*

**Reactie:**

1. Kan er niet meer publiciteit door de gemeente gegeven worden in de rubriek 'gemeente informatie Tilburg Berkel-Enschot' in het weekblad De nieuwe Schakel. Pagina's beschikbaar tegen een geringe vergoeding. Dit blad wordt door de bewoners van Berkel-Enschot gelezen.
2. Wanneer worden de bouw kavels verkocht, om zelf een woning te bouwen. Komen de jongeren het eerst in aanmerking voor een goedkopere (premie)woning?

**Gemeentelijk commentaar:**

1. Het is gebruikelijk dat de gemeente Tilburg haar plannen kenbaar maakt via bewonersbrieven en publicaties in de Koerier. Voor de plannen van Noordpoort, die betrekking hebben op de gebieden in en rondom Berkel-Enschot en Udenhout is het inderdaad raadzaam ook in de huis-aan-huisblaadjes De Schakel en De Wegwijzer te publiceren. Wanneer het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd zal dit dan ook zeker worden gedaan.
2. Op dit moment is nog niet duidelijk hoe en wanneer er met de daadwerkelijke uitgifte van (bouw)kavels begonnen gaat worden.

III. *Meyr. Rosior*  
*Kon. Emmastraat 2\**  
*5056 XE Berkel-Enschot*

**Reactie:** De politiefunctionaris de heer Houtepen is verplaatst naar Udenhout. Er is steeds door de gemeente beloofd dat hij in Berkel-Enschot kon blijven.

**Gemeentelijk commentaar:**

De inspraakresolutie heeft geen betrekking op de voorgestane planontwikkeling. De reactie is ter kennisgeving aangenomen.

*IV. A. van Alpen  
Kerksiraat 3  
5056 HA Berkel-Enschot*

**Reactie:** Reclamant heeft vragen over het verkeer. De verkeerstrimmers (reclamant noemt het molshopen) in de weg zijn materiaal verwoesters. Het projecteren van verkeersborden en versmallingen zou beter zijn, dan houden de auto's toch wel in. Het moet toch niet zo zijn dat er geen auto meer doorheen durft te rijden omdat ze anders kapot gereden worden. Reclamant raadt een zware boete aan bij overtreding van de maximumsnelheid.

**Gemeentelijk commentaar:**

Bij de inrichting van wegen kunnen in het kader van de verkeersveiligheid voorzieningen nodig of gewenst zijn. Bij de realisatie van het plan zal, afhankelijk van de situatie ter plaatse, worden bekeken welke maatregelen getroffen zullen worden.

Ingekomen reacties hebben aanleiding gegeven tot aanvullingen/bijstellingen/aanpassingen van het plan.

**Voorontwerpbestemmingsplan Nieuwe Warande, fase 1**

*I. P.H.M. van Antwerpen  
Hoekskade 28  
5056 BZ Moergesluis*

*H. M. van Balkom  
t Hoekske 11  
5056 PR Berkel-Enschot*

**Reactie:** Moet de bebouwing van het perceel Hoekske 11 te Berkel-Enschot verduynen kan het behouden blijven bij de ontwikkeling van de nieuwe plannen?

Bij de aangrenzende percelen is het duidelijk dat de bebouwing behouden zal blijven, het perceel betreffende Hoekske 11 wordt op een langere termijn weggeschreven.

Insprekers verklaren in onzekerheid.

*Mevr. E. Vromans  
Molenstraat 22a  
5056 JC Berkel-Enschot*

**Reactie:** Is het niet de taak van de makers van het bestemmingsplan om rekening te houden met de al aanwezige bewoners in het gebied? Bijna alle huizen in de Nieuwe Warande blijven behouden met uitzondering van de woningen aan de Kraan 86, 9

Hoekske 11 en 12. Deze woningen liggen op de grons van de ecclinie en het te bebouwen gebied. Inspreker doet het verzoek deze woningen in het plan op te nemen en te behouden, door ze in te passen. Het gaat hier om gewone huizen en geen boerderij en.

#### Gemeentelijk commentaar:

Bij het opstellen van het bestemmingsplan Nieuwe Warande is geïmponeerd de bestaande woningen in te passen. Naar aanleiding van deze inspraakreactie zijn de plannen en de plankaat opnieuw bekeken. De woningen aan het Hoekske 11 en de Kraan 96 zijn alsnog als in te passen bestaande woning op de plankaat aangegeven.

Vanwege een geplande verkeersfunctie aan de rand van de ecclinie is het onmogelijk de woning aan het Hoekske 12 te behouden. De gemeente zal met de eigenaar/bewoner in overleg treden over plantuivorming en verwerving.

ii. *W.H.J. van Zon*  
*De Kraan 96*  
*5056 PA Berkel-Enschot*

Reactie: Gericht tegen het verwijderen van de woning aan de Kraan 96

Er bestaat onduidelijkheid en onzekerheid omtrent de uiteindelijke ten uitvoerlegging van het nieuwe bestemmingsplan.

1. Er heeft steeds onduidelijkheid bestaan over het al dan niet verwijderen van deze woning. Deze onduidelijkheid is onacceptabel en onmenselijk. De woning heeft emotionele waarde. Bovendien zal een gelijkwaardige woning met een gelijke hoeveelheid grond, bijgebouwen en een gelijke ligging niet snel te vinden zijn.
2. Inspreker geeft aan dat uitnodiging voor inspraakavond te laat is versuurd. Hij heeft de bewonersbrief pas op 2 jun. 1998 ontvangen, terwijl de avond 4 juni 1998 was. Daarnaast was het niet duidelijk dat het gebied dat betrekking heeft op zijn woning in het plangebied "Nieuwe Warande" ligt en niet in het plangebied "Spoorzons". Hij acht de informatieverstrekking tot nu toe zeer onzorgvuldig en onduidelijk.

*J.R. Vos*  
*De Kraan 96*  
*5056 PA Berkel-Enschot*

#### Reactie:

De bewonersbrief inzake de inspraakavonden met betrekking tot de bestemmingsplannen Noordoost, eerste fase was het onderscheid tussen het bestemmingsplan Nieuwe Warande, met daarin de Spoorzone en het bestemmingsplan Spoorzone Berkel-Enschot niet duidelijk. Inspreker is van mening dat het onjuist in de bewonersbrief staat aangegeven.

#### Gemeentelijk commentaar:

1. De woning aan de Kraan 96 kan vanwege een geplande verkeersfunctie niet behouden blijven.
2. Bij de inspraakprocedure is de in de gemeente de gebruikelijke wijze van publicatie van voornemens gevolgd. Dit betekent dat na het collegebesluit van 19 mei 1998 er een bewonersbrief is verspreid. Deze bewonersbrief met de uitnodiging

voor de inspraakbijeenkomsten voorontwerp-bestemmingsplannen is op 26 mei verspreid. Helaas heeft ten onrechte in eerste instantie een deel van het gebied geen bewonersbrief gekregen. Op het laatste moment is de bewonersbrief alsnog in dit gebied verspreid. De gemeente is van mening dat er voldoende mogelijkheid is geweest tot inspraak op de voorontwerp-bestemmingsplannen Noordoost, gezien de diverse mogelijkheden van inspraak, drie avonden (4, 8 en 9 juni 1998), een inkoopdag (12 juni 1998) en de mogelijkheid tot het indienen van schriftelijke reacties.

Insprekers hebben gelijk dat het onderscheid tussen de Spoorzone als onderdeel van het bestemmingsplan Nieuwe Warande ten westen van het spoor en het bestemmingsplan Spoorzone Berke-Enschot ten oosten van de spoorlijn niet erg duidelijk staat aangegeven. Tijdens alle drie de inspraakavonden en tijdens de inkoopdag was het overigens gewoon mogelijk over alle gebieden vragen en opmerkingen te maken.

III. *F.M.M. Versteijnen*  
*De Kraan 41a*  
*5056 PA Berke-Enschot*

**Reactie:** Door de voorgenomen plannen wordt inspreker beperkt in bewegingsvrijheid en wordt geulsoverlast veroorzaakt. In tegenstelling tot de veilige en rustige woonomgeving die het gebied nu kent. Dit betekent aantasting van het woongenot. Inspreker heeft een belangrijk deel van zijn inkomsten te danken aan de rijbaai, door de nieuwe plannen zullen deze inkomsten verloren gaan.

**Gemeentelijk commentaar:**

In het plan wordt ervan uitgegaan dat de bestaande woning kan worden gehandhaafd/ingepast. De bedrijfslocus kan binnen de toekomstige stedenbouwkundige opzet niet worden gehandhaafd. Met inspreker zal nader overleg worden gevoerd over de planuitvoering en de verplaatsing van de paardenhouderij.

IV. *A.A. Willemen*  
*De Kraan 94a*  
*5056 PA Berke-Enschot*

Deze inspreker heeft tevens tijdens de commissie ROS d.d. 10 juni jl. gesproken.

**Reactie:**

1. Door de dienst Stadszaken is bij brief d.d. 28-11-1997 aan mevrouw Van Laak-Bertens bericht dat afgezien wordt van aankoop van de woning aan de Kraan 94a. Inspreker heeft op 16 februari jl. de woning aan de Kraan 94a gekocht. Op de inspraakavond van 22 januari jl. is een brochure uitgedesid waarop de aan te leggen stadssas wordt gesliuëerd rondom het Gemeenschappelijk Erf. In de bewonersbrief van 26 mei jl. is de stadssas niet meer rondom het Gemeenschappelijk Erf getekend maar als rechte lijn en behalve ordisas over de woning van inspreker. Ten tijde van aankoop van de woning was inspreker hiervan niet op de hoogte en maakt tegen een zodanig aanleg van de stadssas dan ook bezwaar.
2. Inspreker maakt tevens bezwaar tegen de wijze waarop hij is geïnformeerd over de plannen. Bewoners worden via een circulaire welke met een vergrooiglas dient te

worden bestudeerd erop gewezen dat hun woning van de kaart verdwijnt

**Gemeentelijk gemeentelaar:**

1. Het is juist dat in eerste instantie, ten tijde van de Structuurvisie en de Nota van Uitgangspunten de geplande stadssas rondom het Gemeenschappelijk Eri was gepland. Nadere ontwikkelingen en uitwerkingen van de plannen hebben echter aangevoeld dat dit o.a. vanwege geluidsaspecten niet haalbaar is gebleken. De enige oplossing is daarom een rechte, langs het spoor geïntegreerde stadssa. In het nu voorliggende bestemmingsplan wordt ervan uitgegaan dat de bestaande woning binnen de toekomstige stedenbouwkundige opzet niet kan worden gehandhaafd/ingepast. Met inspreker zal nader overleg worden gevoerd over de planuitvoering.
2. Wanneer de gemeente voornemens is nieuwe plannen te presenteren op een raadsavond wordt dit bekend gemaakt middels een bewonersbrief. Ter verduidelijking wordt er een kaartje van het desbetreffende gebied bijgevoegd. Dit kaartje kan helaas niet groter zijn dan A4-formaat. Wanneer belanghebbenden en belangstellenden meer informatie willen kunnen zij de plankaarten (A0-formaat) natuurlijk komen bekijken.

## 1.2. Overleg ex artikel 10 Bro 1995

Op 19 mei 1998 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met de zes voorontwerp-bestedingsplannen Noordoost, 1e fase, in het kader van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1995 (Bro 1995) is het (voor)ontwerp-bestedingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

1. Provinciale Planologische Commissie  
Postbus 90151  
5200 MC 's-HERTOGENBOSCH
2. De Inspectie van de Ruimtelijke Ordening Zuid  
Postbus 905  
5600 AV EINDHOVEN
3. De Hoofdingenieur-Directeur Van de Rijkswaterstaat, Directie Noord-Brabant  
Postbus 90157  
5200 MJ 's-HERTOGENBOSCH
4. Rijksconsulent voor Economische Zaken in de Provincie Noord-Brabant  
Peperstraat 22  
5211 KM 's-HERTOGENBOSCH
5. Ministerie L.N.V. Directie Zuid  
Postbus 6111  
5600 HC EINDHOVEN
6. Het Provinciaal Samenwerkingsorgaan  
Kamers van Koophandel voor Noord-Brabant  
Postbus 130  
5201 AC 's-HERTOGENBOSCH
7. Het Dagelijks Bestuur van het Samenwerkingsverband Midden-Brabant  
Postbus 3050  
5003 DB TILBURG
8. Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen,  
Directie Brabant  
Postbus 90195  
4800 DA BRUGDA
9. De Directeur van de Tilburgse Watersiding (Maatschappij)  
Postbus 158  
5000 AD TILBURG
10. NV de Nederlandse Gasunie District Zuid  
Postbus 10  
5570 AA RAVENSTEIN
11. NS railinfrabeheer B.V. Afdeling G.J.Z. planologie  
t.a.v. de heer J. Zinger  
Postbus 2212  
3500 GE UTRECHT
12. Brabantse Buutspoorwag en Autodiensten  
Fatimastraat 45  
5021 AM TILBURG
13. SBA Regio Oost  
Brandenwijkstraat 9  
5223 AS 's-HERTOGENBOSCH

14. Het dagelijks bestuur van het Waterschap "De Dongestroom"  
Postbus 6  
5100 ZG 's-GRAVENMOER
15. Het dagelijks bestuur van het Waterschap "De Dommel"  
Postbus 10001  
5290 DA BOXTEL
16. Hoogheemraadschap West-Brabant  
Postbus 2212  
4800 GE BREDA
17. De Rijksdienst voor de Monumentenzorg zuidn. Regio Zuid  
Postbus 1001  
3700 BA ZEIST
18. Rijksdienst voor archeologisch bodemonderzoek  
Postbus 1600  
3800 BP AMERSFOORT
19. Ministerie V.R.O.M.  
Postbus 30945  
2500 GX 's-GRAVENHAGE
20. Ministerie Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen  
Postbus 26000  
2700 LZ ZOETERMEER
21. HTT Telecom Netwerkdiensten NWO LNO UTM straatveranderingen  
Postbus 9107  
7300 HR APELDOORN
22. N.V. Rotterdam Rijn-Rijpleiding Maatschappij  
t.a.v. de heer Spithoven  
Postbus 30718  
2509 LB DEN HAAG
23. DSM Transport  
t.a.v. de heer A. van Kooij  
Postbus 1162  
5160 BD GELEEN
24. S.E.P.  
t.a.v. de heer C. de Jong  
Postbus 575  
5800 AM ARNHEM
25. P.N.E.M.  
t.a.v. de heer J. van Oijen  
Postbus 1856  
5200 BW 's-HERTOGENBOSCH
26. Het college van burgemeester en wethouders  
van de gemeente Oisterwijk  
Postbus 10101  
5060 GA OISTERWIK
27. Het college van burgemeester en wethouders  
van de gemeente Haaren  
Postbus 44  
5075 ZG HAAREN
28. Het college van burgemeester en wethouders



- van de gemeente Loon op Zand  
Postbus 3  
5170 AA KAATSHEUVEL
- 29 WOB  
Postbus 1065  
5200 BC 's-HERTOGENBOSCH
- 30 Ondernemers Federatie Tilburg  
Ratsaplein 1  
5037 AA TILBURG
- 31 Brabantse Milieufederatie  
t.a.v. T. Conijmans  
Postbus 691  
5000 AN TILBURG
- 32 Vereniging Behoud Natuurmonumenten  
t.a.v. A. Wanders  
Postbus 209  
5170 AE KAATSHEUVEL
- 33 Werkgroep Natuurbehoud en Milieubeheer  
t.a.v. M. Jahae  
Postbus 9056  
5003 DB TILBURG
- 34 LTO-Raad  
t.a.v. G. Middelkoop  
Spoorlaan 350  
5036 CC TILBURG
- 35 RVM/Industri  
Postbus 90154  
5000 LG TILBURG
- 36 De Commandant van de Brandweer  
Postbus 3208  
5003 DE TILBURG
- 37 De Directeur van het Telefoondistrict 's Hertogenbosch, Hoofdafdeling Bedrijfstele-  
communicatie  
Postbus 90122  
5000 LA TILBURG
- 38 N.V. R.B.D. R.N.E.M. Tilburg District Tilburg  
Postbus 4232  
5004 JE TILBURG
- 39 Drs. M.A. Koolman  
Pieter Saenredamstraat 54-bis  
3583 TD UTRECHT

Van de onder 1, 6, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 17, 21, 22, 24, 27, 36 en 38 genoemde instantie is een schriftelijke reactie ontvangen. De ontvangen reacties zijn opgenomen in een afzonderlijke bijlage (inspraak/overlegreacties, bestemmingsplan *Nieuwe Waranda*, fase I (onderdeel b)).

De ontvangen reacties geven nog aanleiding tot het volgende commentaar:

# 1. Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant

Voor het aangeven van de zwaarte van de gemaakte opmerkingen hanteert de commissie drie categoriën.

**Categorie 1** kent de commissie toe aan opmerkingen over planelementen die in haar ogen onaanvaardbaar zijn. Als hiervan nog sprake is na de vaststelling geeft de commissie Gedeputeerde Staten het advies goedkeuring te onthouden.

**Bij categorie 2** is de aanvaardbaarheid van het planelement niet duidelijk, omdat de toelichting geen of onvoldoende motivering en/of gegevens bevat. Als deze nog ontbreekt na vaststelling geeft de commissie Gedeputeerde Staten het advies goedkeuring te onthouden.

**Bij categorie 3** gaat het om opmerkingen ter verhoging van de kwaliteit van het plan. Dergelijke opmerkingen spelen geen doorslaggevende rol bij de advisering over vastgestelde plannen.

## 1. Overkoepelend advies over de 6 bestemmingsplannen voor Noordooit

### *Algemeen*

De PPO vindt dat de plannen de uitgangspunten van de Structuurvisie Noordooit goed vasthouden en meer concreet zijn vormgegeven. Met het advies van 30-11-1995 is in voldoende mate rekening gehouden.

### *Woningbouwprogramma*

Tegen de plannen bestaan in beginsel geen bezwaren van ruimtelijke of planologische aard. De commissie komt tot de conclusie dat de gemeente bij vaststelling van de bestemmingsplannen dient aan te geven welke aanvullende woningbouwcapaciteit benodigd is tot 2010 en hoe deze plannen daarin zijn in te passen (cat.1).

Een planfasering tussen de plannen en ook binnen het plan Nieuwe Warande is gezien de totale capaciteit van de bestemmingsplannen noodzakelijk (cat.1).

Er dient een fasering gekozen te worden waarbij een samenhangende logische ruimtelijke ontwikkeling gewaarborgd is waarbij rekening gehouden wordt met een tragere ontwikkeling in die zin dat de looptijd aanmerkkelijk langer wordt dan tot 2005 (cat.2).

De commissie acht het nodig dat in de juridische plannen afhankelijk van de te maken keuzes meer ruimte wordt gelaten voor andere type woningen, dan de overwegens in de plannen opgenomen eengezinswoningen (cat.2).

### *Bedrijfsrecreëren*

De commissie acht het een goede zaak dat in de onderhavige plannen ruimtehoofd aandacht is gegeven aan de mogelijkheden voor bedrijfsbestemmingen.

### *Waterparagraaf*

De commissie gaat ervan uit dat de opmerkingen van het waterschap De Dommel verwerkt worden in de vastgestelde bestemmingsplannen (cat.2).

## Gemeentelijk commentaar

### Algemeen

De opmerking van de PPC dat de plannen de uitgangspunten van de Structuurvisie Noordoost goed vasthouden en meer concreet vormgeven wordt ter kennisgeving aangenomen.

### Woningbouwprogramma

Rond de woningprogrammering, de fasering en de verdeling van de woningbouwtypologie heeft separaat besluitvorming op 27 oktober 1998 plaatsgevonden in het kader van de behandeling van de "Nota Nieuwbouwoleids 1998 tot 2010". Deze besluitvorming is richtinggevend voor de woningprogrammering, de fasering en de verdeling van de woningbouwtypologie zoals deze is opgenomen in de onderhavige bestemmingsplannen. Voor gedetailleerde informatie wordt verwezen naar de genoemde nota.

In het bestemmingsplan is alsnog een faseringsregeling opgenomen. Waardij binnen de woningbouwontwikkeling van de gemeente is voorzien in woningbouw tot 2008 binnen de deelgebieden "De Kraan" en "Spoorzone". De andere gebieden zullen pas na 2008 worden ingevuld.

### Beorijventerrein

De opmerking van de PPC betreffende de bedrijfsbestemmingen wordt ter kennisgeving aangenomen.

### Waterparagraaf

Met de opmerkingen van het waterschap De Dommel is rekening gehouden (zie ook gemeentelijk nota/antwoord op de overlegreactie van het waterschap De Dommel).

## ii. Ontwerp-bestemmingsplan Nieuwe Werande

### Ruimtelijke inrichting

De commissie heeft overwegende redenen tegen de bedrijfsbestemmingen ten aanzien van het driehoekige vlak tussen de bestemming Bos en Wegvorken. Dit geldt ook voor het gebied aan de noordzijde van de bestemming Bos. De commissie acht het nodig deze te laten vervallen ten gunste van de bestemming Bos met de bedoeling het planconcept uit de structuurvisie te behouden (cat.1).

### Bedrijvigheid en detailhandel

Bij de bestemming Uit te werken woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen wordt in de voorschriften onder Artikel II.1, Lid A.II.1.e de mogelijkheid geschapen voor de bestemming bedrijven. De in een woongebied passende bedrijvigheid wordt echter onder lid A.II.1.d reeds mogelijk gemaakt (dienstverlenende bedrijven). Het opnemen van de extra bestemming bedrijven acht de commissie dan ook overbodig (cat.2). De commissie adviseert de Staat van Bedrijfsactiviteiten op te nemen als bijlage bij de voorschriften (sat.1).

Bij de bestemming Uit te werken bedrijfsdoeleinden met bijbehorende voorzieningen is in artikel II.2, lid A.II.b onder 3 een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor een hoogwaardig detailhandelscentrum met grootschalige detailhandelsvestigingen onder het thema 'goederen in en rond de woning'. De commissie is van mening dat deze vrijste-

lingsmogelijkheid dient te vervallen. In verband met detailhandelsbeleid en ruimtebeoefte van bedrijven (cat.2).

#### *Ruimtegebruik*

De commissie acht het nodig dat in artikel 1 bij hoofdlijnen van beleid gemeenschappelijk aan alle bestemmingen een bepaling wordt opgenomen waarin staat dat een doelmatig, efficiënt en zuinig ruimtegebruik wordt nastreefd (cat.2).

#### *Natuur en landschap*

- Uit de nota inpassing "natuurgebieden Eilburg noordoost" blijkt dat de aanwezige natuurwaarden waaronder de waardevolle bosgebieden nagenoeg onaangetast blijven en op verantwoorde wijze zijn ingepast. De commissie stemt in met deze notitie en de daarin gemaakte afwegingen, keuzes en voorstellen. De benodigde compensaties zoals beschreven dient in het vastgestelde plan goed geregeld te zijn (cat.1).
- De commissie adviseert om in artikel III onder de beschrijving der Ooieghind op te nemen dat de uitwerkingen voor deze gebieden zodanig moet zijn dat eventuele aantastingen en of verstoringen (n.g.v. uitschalingseffecten van de woningbouw op de aansluitend gelegen aanwezige of te ontwikkelen natuurgebieden zo gering mogelijk zijn (cat.2).
- De verbinding tussen de bosgebieden en de GHS buiten het plangebied verdient nog de aandacht.  
De ecologische zone van circa 140 meter breed moet uitgewerkt worden, een aanvulling in het plan is wenselijk (cat.3).
- De ecologische verbinding langs de Noordoostlangent heeft een invloeding zodat die ook kan functioneren als ecologische verbindingzone (voor amfibieën). De commissie adviseert een nadere uitwerking in de betreffende roeping op te nemen (cat.2).

#### *Verkeer en vervoer*

- De routing van de HOV-verbinding dient op termijn zodanig te kunnen lopen dat ook na realisering van de stationshubs deze goed kan functioneren.
- Op de plankaart wordt een directe fietsroute naar de geprojecteerde stationshubs te gemist.  
De commissie acht het wenselijk voor wat betreft de gedetailleerde bedrijfsbestemmingen aandacht te geven aan de benodigde voorwaarden om goede parkeervoorzieningen voor de fiets veilig te stellen (cat.3).

#### *Onderzoek bodemverontreiniging*

De commissie acht het nodig om in de uitwerkingsregels een verder bodemonderzoek op te nemen (cat.2).

#### *Waterparagraaf*

De commissie verwacht dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan de verwerking van de door Waterschap de Ommel gemaakte opmerking en/of uitkomst van het eventuele overleg in de toelichting van het plan is opgenomen (cat.3).

#### *Geluidhinder*

- De geluidsafscherming langs het spoor en bij gebouwen is nog op de plankaart en in de voorschriften van betrokken bestemmingen te vermelden (cat.2).
- De commissie verwacht in de uitwerking in een nader akoestisch rapport duidelijkheid over de te kiezen schermvoorzieningen.
- In artikel 11.3 lid 11.1 ontbreekt de tabel met de contouren spoorweglawaai. In het akoestisch onderzoek wordt geen keuze gemaakt ten aanzien van het onthettingsgebied en de rest. Dat wordt bij de uitwerking gedaan. Toelichting op akoestisch rapport komen niet met elkaar overeen (cat.2).
- Het is niet duidelijk wat wordt bedoeld met de passage in artikel 11.3 lid III industrielawaai onder punt 2. Binnen de aangegeven zone van het bestaande industrieterrein Loven zijn geen bedrijfswoningen toegelaten (cat.2).

#### **Gemeentelijk commentaar**

##### *Ruimtelijke inrichting*

De opmerkingen hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Voor de gewraakte bedrijfsbestemmingen is thans de bestemming 'Natuurgebied, bos -b(b)-' opgenomen.

##### *Bedrijvigheid en detailhandel*

- In het woongebied is onderscheid gemaakt tussen detailhandels- en dienstverlenende bedrijven enerzijds en overige (ambachtelijke) bedrijven anderzijds. Voor de onderscheiden functies zijn in artikel 11.1 afzonderlijke begripsbepalingen opgenomen. Voor beide categorieën worden in het plan mogelijkheden geboden. Voor laatstgenoemde bedrijven wordt er daarbij vanuit gegaan dat mede gezien de aard van ambachtelijke bedrijven en de milieu-planologische aspecten vestigingsmogelijkheden binnen het woongebied aanwezig zijn. Voor de situering van ambachtelijke bedrijven wordt uitgegaan van een lokatie in een zone parallel aan de stadssas. Om het onderscheid tussen de aangegeven bedrijven te vergroten zijn de voorschriften aangepast.
- Alsnog is in de bijlage bij de voorschriften de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' opgenomen.
- Ten aanzien van de vestigingsmogelijkheden voor detailhandel op bedrijventerreinen is het plan aangepast, waarbij in grote lijnen het advies is gevolgd.

##### *Ruimtegebruik*

De opmerkingen hebben geleid tot een aanpassing van het plan.

##### *Natuur en landschap*

De opmerkingen hebben geleid tot een bijstelling van het bestemmingsplan.

##### *Verkeer en vervoer*

- Met een alternatieve routing voor de HOV-verbinding zal bij de uitwerking rekening worden gehouden.
- In het plan is rekening gehouden met twee directe fietsroutes naar de geprojecteerde stationsnasse (op de plankaart als nadere aanwijzing binnen de Ecologie en binnen het wegprofiel van de Stadssas aangegeven). Alsnog is aandacht besteed aan te treffen stallingsgelegenheid voor fietsers.

*Onderzoek bodemverontreiniging*

In de voorschriften is in artikel 1.2 een relatie gelegd met de gemeentelijke bouwverordening (art. 2.4.1 handelende over het tegengaan van bebouwing op verontreinigde grond).

*Waterparagraaf*

Met de opmerking van het waterschap is rekening gehouden. Bij de uitwerking/realisatie van het plan zal met het waterschap nader overleg worden gevoerd (zie ook gemeentelijk commentaar op de overlegreactie van het waterschap De Dommel).

*Geuidhinder*

De opmerkingen hebben geleid tot een bijstelling van het plan met name ten aanzien van de stationzone (hogere dichtheid), verduidelijking van de geluidcontour vanwege spoorwegaflaai en de bebouwingsgrens.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt, dat niet is voorzien in de bouw van nieuwe woningen binnen de bedrijfsbestemmingen.

## 9. M.V. Tilburgsche Waterleiding-Maatschappij

De TWM geeft aan betrokken te willen worden bij de verdere uitwerking van de waterhuishouding in het plangebied "Nieuwe Warande". Dit omdat het uit economisch en/of milieutechnisch oogpunt wellicht mogelijk of wenselijk zou zijn om naast drinkwater ook een andere kwaliteit water aan te bieden. Te denken valt hierbij aan industriewater, huishoudwater of pluswater. De TWM heeft nog enkele opmerkingen/vragen bij de "Bijlage Waterhuishouding Nieuwe Warande".

*Gemeentelijk commentaar*

Ten aanzien van de watervoorziening in het plan zal bij de uitwerking/uitvoering van het plan nader overleg gevoerd worden. De opmerkingen met betrekking tot de toelichting hebben geleid tot een verduidelijking en aanpassing van de tekst.

## 11. NS Railinfrabeheer

*Externe veiligheid*

Een beschouwing over de externe veiligheidsaspecten van het goederenvervoer per trein ontbreekt. Met name een verwijzing naar de toetsing aan de externe veiligheidsnormen in verband met het vervoer van gevaarlijke stoffen.

*Railverkeersaflaai*

NS verzocht de resultaten van het akoestisch onderzoek in de vorm van een aparte bijlage in het bestemmingsplan op te nemen. Voor de volledigheid moet aan de geluidsparagraaf worden toegevoegd dat na 1 januari 2000 een gewijzigde voorkeursgrenswaarde van 57 dB(A) in het kader van het EGIS van toepassing zal zijn.

*Spoorwegvergeving*

Op grond van de bepalingen in de Spoorwagwet mogen binnen bepaalde afstanden van het spoor geen uitzichtbelemmerende objecten aangebracht dan wel uitgravingen verricht worden. Het kan zijn dat op grond van de Spoorwagwet op werkzaamheden of activiteiten nabij de spoorlijn een vergunnings- dan wel onthefingsplicht van toepassing

is.

#### *Nieuwe Halte*

NS wijst erop dat er nog geen concrete plannen bestaan voor een voorstadshalte.

#### *Overwegen*

Het kan zijn dat ten gevolge van de ontwikkelingen in het plan een toename ontstaat van het verkeer over de in het plangebied gelopen overwegen. Indien dit het geval is moet in het kader van de verkeers- en spoorwegveiligheid contact worden opgenomen met Bureau Projecten van NS Rayonfranchise Regio Zuid (Eindhoven).

#### *Doelindicatieschrijving Railverkeer*

De bestemming Railverkeer is op zijn minst nevenschikt aan de andere dubbelbestemmingen.

#### *Planafkening*

De plangrens is over de spoorlijn Tilburg-Don Bosch getrokken. De grens moet zodanig worden verschoven dat deze aansluit op de NS-eigengrens.

#### **Gemeentelijk commentaar**

##### *Externe veiligheid*

Over de spoorlijn Eindhoven's-Hertogenbosch-Tilburg-Breda vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. De vraag is aan de orde of zich voor het gebied Noordoost een oogpunt van externe veiligheid (risico)knelpunten kunnen voordoen ten gevolge van het doorgaande spoortransport van gevaarlijke stoffen over het traject Tilburg's-Hertogenbosch. Gekeken is daarbij naar het individueel risico (IR) en het groepsrisico (GR).

Op basis van het hoofdrapport "Evaluatie risico's transport gevaarlijke stoffen in de provincie Noord-Brabant" (opgesteld door Adviesgroep AVIV BV, november 1997, het betreft een actualisatie van een soortgelijk, in 1994 gerapporteerde inventarisatie in opdracht van de provincie Noord-Brabant) is het IR vastgesteld op 21 meter, die in principe vrij dient te blijven van bebouwing.

Door AVIV is in november 1997 een onderzoek gedaan voor de Stationszone in het centrum van Tilburg. Ten aanzien van de groepsrisico's betekent dit, uitgaande van de huidige vervoersstroom, bij realisatie van de geplande bebouwing in de Stationszone (Tilburg-centrum) dat de oriënterende waarde van het groepsrisico niet worden overschreden. Indien het geprojecteerde vervoer in de toekomst gerealiseerd wordt, zal eveneens, volgens het AVIV-rapport geen dan wel een zeer beperkte overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico optreden. De goederenstroom spijst zich na de Stationszone (Tilburg-centrum) in de richtingen 's-Hertogenbosch en Buxteh. Hierdoor kent het traject Tilburg's-Hertogenbosch een lagere vervoersintensiteit dan het door de AVIV onderzochte traject Stationszone (Tilburg-centrum), waardoor voor Tilburg Noordoost (gelegen aan de spoorlijn richting 's-Hertogenbosch) de desbetreffende waarde niet zal worden overschreden. Bovendien is de bebouwingsdichtheid in Noordoost lager dan die in de Stationszone (Tilburg-centrum), zodat er geen bedreigingen zijn met betrekking tot het GR in de bestemmingsplannen Noordoost, 1<sup>e</sup> fase.

Uit het bovenstaande kan worden afgeleid dat de externe veiligheid alleen voor wat betreft het individueel risico beperkingen oplegt aan de ruimtelijke inrichting van het gebied. In het bestemmingsplan is dit dan ook opgenomen.

*Railverkeerslawaaï*

Bij de bestemmingsplannen is als bijlage het akoestisch onderzoek toegevoegd.

Ten aanzien van het railverkeerslawaaï zijn de geluidbelastingen en -contouren berekend op basis van het Akoestisch Spoorboekje voor Windows, AS-WING7 (versie 7/97). In de toelichting zijn slechts de resultaten van het akoestisch onderzoek en de daarmee samenhangende besluiten samengevat.

Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt, dat kaart en voorschriften zijn gewijzigd teneinde meer duidelijkheid te bieden voor wat betreft de ligging van de geluidcontour en de situering van toekomstige geluidgevoelige bebouwing, een en ander in relatie tot de geldende (eventueel door BS vastgestelde hogere) grenswaarden.

*Spoorwegwetgeving*

Bij de uitwerking van de plannen zal met de relevante wetgeving rekening worden gehouden. De opmerking heeft geleid tot een aanvulling van de toelichting.

*Nieuwe hake*

In de plannen is (pragmatisch) rekening gehouden met een toekomstige realisatie van een voorstadhake. Ten aanzien van deze voorstadhake zal te zijner tijd nader overleg worden gevoerd met de NS.

*Overwegen*

Bij de realisatie van de plannen wordt gestreeft naar een zo groot mogelijke verkeers- en spoorveiligheid. Ten aanzien van de verdere ontwikkeling van de plannen zal, met name ten aanzien van met de spoortracks kruisende verkeersbestemmingen overleg worden gevoerd met de NS.

*Doelind omschrijving Railverkeer*

Deze opmerking heeft betrekking op het bestemmingsplan Nieuwe Warande. Artikel 10.1.1 lid A1.2 is aangepast.

*Planrekening*

De planbegrenzing van de voorliggende bestemmingsplannen is afgestemd op de begrenzing van de aangrenzende bestemmingsplannen.

## 15. Waterschap De Dommel

Ver bevordering van een optimale afstemming tussen het beleid van gemeenten en taken van het waterschap is het gewenst dat in de toelichting van een bestemmingsplan een "waterhuishoudkundige paragraaf" wordt opgenomen. In de plannen is hieraan gedooftelijk voldaan. Waterschap De Dommel verzocht hieraan alsnog te voldoen.

*Gemeentelijk commentaar*

De door het Waterschap De Dommel gemaakte opmerkingen zijn op 28 september 1998 besproken tussen E. van Kronenburg (Waterschap De Dommel) en J. Braspenning (Bedrijf van OWT). Zoals tijdens de voorbereiding zal in de verdere uitwerking van het watersysteem het waterschap nadrukkelijk betrokken blijven.

In de toelichting en voorschriften is langs de waterlopen een ruimte van 4 meter gereserveerd ten behoeve van ondergrond.



Bij de uitwerking zal rekening worden gehouden met de minimale afstand van 50 m tussen de uitmonding van een overstort en de functie wonen.

Het ecohydrologisch onderzoek is verricht voor het bestemmingsplan Nieuwe Warande, fase 1. In hoofdstuk 2 en 5 wordt hier uitvoering op ingegaan.

#### 17. Rijksdienst voor de Monumentenzorg

De Rijksdienst voor de Monumentenzorg is van mening dat de plannen de facto weinig rekening houden met de bestaande (cultuurhistorische) waarden, hierdoor ontstaat het gevaar dat er een omgeving wordt geschapen die relatief inwisselbaar is. Dat strookt niet met het de laatste jaren vrij algemene streven om juist door behoud van kwaliteiten een herkenbare identiteit aan een gebied te geven. Behoud van kwaliteiten hoeven nieuwe ontwikkelingen niet uit te sluiten.

De cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied, die liggen in oude structuren, openheid, beplantingen, vergezichten en verschillende objecten (in het bijzonder het koorster) zijn veel te weinig mede bepalend geweest voor de diverse bestemmingsplannen. Gezien het globale karakter van de plannen is het nog zeker mogelijk hier rekening mee te houden.

##### Gemeentelijk commentaar

Bij de opzet van het betreffende plan is rekening gehouden met de aanwezige bebouwing en met cultuurhistorische en archeologische waarden in het plangebied. Naast de bebouwing is aandacht besteed aan het behoud van het historisch waardevol geachte wegenpatroon. Bij de uitwerking van de plannen zullen de onderkende waarden in de belangenafweging worden betrokken.

#### 22. N.V. Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij

De belangen van de Rotterdam Rijn Pijpleiding zijn onvolledig in de voorschriften opgenomen.

##### Gemeentelijk commentaar

De voorschriften zijn conform deze reactie aangepast.

#### 24. N.V. Samenwerkende elektriciteits-productiebedrijven (SEP)

De SEP vraagt de bepalingen met betrekking tot hoogspanningsverbindingen in één voorschrift op te nemen. Zij geeft een model-voorschrift voor hoogspanningsverbindingen.

De SEP verzoekt de maximale bouwhoogte in het voorschrift aan te passen.

In de flexibiliteitsbepalingen ontbreekt de mogelijkheid tot vrijstelling voor het bouwen binnen de zakelijk rechtstrook, niet ten dienste van de hoogspanningsverbindingen.

Daarnaast wijst de SEP nog op enkele ondergeschikte, redactionele zaken.

##### Gemeentelijk commentaar

De bepalingen inzake de hoogspanningsverbinding zijn opgenomen in artikel 111.8, in lid

A II van dit artikel is een verwijzing opgenomen naar het voor de bestemming -Mn(h)- opgenomen aanlegvergunningstelsel.

De gebazigde systematiek wordt door de opgenomen verwijzing voldoende duidelijk gesont en mede gezien het feit dat er sprake is van dubbelbestemmingen aanvaardbaar. De comenking aangaande het plan hebben geleid tot een aanpassing van de voorschriften, de kaart en de toelichting.

### 36. Brandweer, gemeente Tilburg

#### *Tekstuele aanpassingen*

In het bestemmingsplan Nieuwe Warande wordt op biz. 71, laatste alinea bedoeld de Circulaire voor de zonering -ange K1, K2 en K3-voelstofiendingen.

In plaats van leidingenstroot moet in casu de term leidingenstroot worden gebruikt.

#### *Gemeentelijk commentaar*

De opmerkingen hebben geleid tot aanpassingen van de tekst.

### 35. N.V. H.B.D. P.N.E.M. Tilburg District Tilburg

De P.N.E.M. geeft te kennen dat de 150 Kv hoogspanningslijn voldoende is vastgelegd.

De volgende overleginsachtes geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan:

#### 8. Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen.

De dienst heeft te kennen gegeven dat in het plan geen militaire belangen aanwezig zijn.

#### 10. N.V. Nederlandse Gasunie

De Gasunie heeft te kennen gegeven in het toegezonden (voorontwerp bestemmingsplan geen aanleiding te hebben gevonden tot het maken van op- of aanmerkingen.

#### 14. Waterschap De Dongestroom

Het Waterschap heeft te kennen gegeven dat het plan buiten zijn beheersgebied valt.

#### 16. Hoogheemschap van West-Brabant

Het Hoogheemschap heeft te kennen gegeven dat het plangebied zich buiten het werkgebied van het hoogheemschap bevindt.

#### 21. KPN Telecom

De afdeling UTN heeft te kennen gegeven dat het straalpad voldoende in het bestemmingsplan is geregeld.

#### 27. Gemeente Haaren

Het college van burgemeester en wethouders heeft te kennen gegeven in het toegezonden (voorontwerp bestemmingsplan geen aanleiding te hebben gevonden

tot het maken van op- of aanmerkingen.

De ingekomen reacties hebben aanleiding gegeven tot aanvullingen, bijstellingen, of aanpassingen van het plan.



**BIJLAGEN**



## BIJLAGE 1

Verslag van de inspraakavond





## GEMEENTE TILBURG, DIENST STADSZAKEN

VERSLAGEN VAN DE INSpraakAVONDEN d.d. 4, 8 EN 9 JUNI 1998 INZAKE  
VOORONTWERP BESTEMMINGSPANNEN NOORDOOST, EERSTE FASE,  
gehouden te Berkel-Enschot, in Hotel-restaurant De Druiventros, Basicheweg  
711.

### Aanwezig:

namens de gemeente:

K. Gijbbers (hoofd sector Ruimte / voorzitter bijeenkomst 4 juni).

H. Post (hoofd afdeling Stedenbouw / voorzitter bijeenkomsten 8 en 9 juni).

Kuiper Compagnons.

C. Dekker en J. Nuyens (bijeenkomst 4 juni)

BRO: R. Zuidhof en H. Beestman en J. van Dijk (bijeenkomsten 8 en 9 juni)

De informatiestands (achter in de zaal) werden bemand door:

de juristen F. van Grinsven en B. Cornet; de

stedenbouwkundigen V. Mommers, J. Baeten;

verkeersdeskundigen R. Bravenboer en R. van Ekeren (allen gemeente Tilburg);

genoemde personen van de adviesbureaus.

### Opkomst.

4 juni, ca. 60 bewoners/belangsteilenden

8 juni ca. 110

9 juni, ca. 100

### OPENING EN INLEIDING

De bijeenkomsten zijn geopend met een algemene toelichting en uitleg over het programma van de avond. Onder regie van de gemeente hebben Kuiper Compagnons en BRO de voorontwerpen bestemmingsplannen ontwikkeld. Op 4 juni is door de heer Nuyens van Kuiper Compagnons het bestemmingsplan De Nieuwe Warande toegeleefd. Op 8 en 9 juni heeft de heer Zuidhof van BRO de overige bestemmingsplannen toegeleefd.

Op de bijeenkomsten hebben de aanwezigen een informatieset ontvangen waarin, naast het programma van de bijeenkomst, beknopt de essentie van de 6 bestemmingsplannen staat beschreven, alsook de formale procedure die voor de bestemmingsplannen Noordoost 1<sup>e</sup> fase wordt gevolgd. Geattendeerd is verder op de inloopdag op 12 juni in de bibliotheek van Berkel-Enschot, waar stukken dan ter inzage liggen en ambtenaren aanwezig zijn om vragen te beantwoorden. De plannen hebben daarnaast van 7 juni tot en met 12 juni in de stadskantoren van Berkel-Enschot, Udenhout en Tilburg ter inzage gelegen. De bestemmingsplannen kunnen tegen kostprijs besteld worden (f 35,- voor het bestemmingsplan De Nieuwe Warande en f 15,- voor de bestemmingsplannen De Overhoeken). Op de bijeenkomsten waren hiervoor bestelformulieren beschikbaar.

In de pauze was er ruime gelegenheid om bij de informatiestands over de plannen vragen te stellen. Middels een vragenformulier zijn schriftelijk vragen ingediend die vervolgens na de pauze zijn behandeld. De mogelijkheid wordt verder geboden om, indien er na de inspraakavonden nog vragen zijn, deze middels een zgn. "inspraakformulier" of in een brief gericht aan de gemeente te stellen. De gemeente heeft toegezegd dat ze deze schriftelijk zal beantwoorden. Ook is geattendeerd op de mogelijkheid om spreektijd aan te vragen voor in de raadscommissiebehandeling van de commissie RCS, maandag 19 juni 1998 (secretaris P. van Bragt, tel. 013 542 3561).

Op de bijeenkomsten is gebleken dat de verspreiding van de bewonersbrieven niet geheel naar tevredenheid is verlopen. De bewoners in het buitengebied hebben de brief erg laat ontvangen, waarvoor de gemeente haar excuses heeft aangeboden. Ook is gebleken dat de bewonersbrief niet duidelijk genoeg was op het punt dat in het bestemmingsplan Nieuwe Warande ook een deel van de spoorzone is opgenomen. Daardoor hebben een aantal bewoners zich vergist en niet de eerste inspraakavond bijgewoond, maar de laatste waarop het bestemmingsplan Spoorzone Berkel-Enschot werd gepresenteerd. Ook hiervoor zijn excuses aangeboden en is gewezen op andere mogelijkheden voor het stellen van vragen.

De bestemmingsplannen Noordoost zijn gebaseerd op de Nota van Uitgangspunten die eerder in het jaar aan bewoners is gepresenteerd. Een verschil is echter aangebracht: het "bosje Hazenak" blijft behouden, de geplande weg loopt eromheen. De eerste fase van het bestemmingsplan Noordoost (Nieuwe Warande) omvat 2.500 woningen en 55 ha bedrijven.

---

**I. INSPIRAKAVOND 4 JUNI: VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN  
NIEUWE WARANDE, fase I**

---

**TOELICHTING OP HET PLAN**

Aan de hand van dia's wordt door de heer J. Huyens een toelichting gegeven op het voorontwerp. De naam "Nieuwe Warande" is ontleend aan het vroegere bos in het gebied tussen Tilburg, Udenhout en Berkel-Enschot. Het plangebied wordt aan de zuidkant begrensd door het bedrijventerrein en de Zuiderkruisweg. De Quirijnstokstraat vormt de westgrens, de spoorlijn is de oostgrens en de Molenhoekweg vormt de noordgrens. Een aantal cultuur-historische elementen in het plangebied zullen worden behouden. Bovendien zal rekening worden gehouden met de ondergrondse waterstroom die in noordelijke richting loopt naar natuurgebied De Brand in Udenhout. Dit natuurgebied is afhankelijk van deze waterstroom voor haar watervoorziening. Zou deze ondergrondse stroom worden afgesloten, dan zal De Brand na een bepaalde periode verdrogen. Het plan Noordoost is ongedeelid in 4 quadranten: Nieuwe Warande - de Overhoeken - Udenhout Oost - Berkel-Enschot. Het gebied zal een landschappelijke inrichting krijgen, afgewisseld met 3 bedrijventerrainen. De nieuwe Noordoost Tangent zal de verbinding gaan vormen tussen de N 65 en de Midden-Brabantweg.

In het plangebied Nieuwe Warande, fase I onderscheidt men:

- a. de spoorzone;  
Dit gedeelte ligt evenwijdig aan het spoor en krijgt een stedelijke inrichting. De bebouwing wordt vrij compact: ca. 30-40 woningen per ha. In de toekomst zal hier ook een NS-station komen.
- b. het gemeenschappelijk erf;  
Dit gebied sluit aan op de Kraan en loopt over de spoorlijn heen. Het moet dan ook als een geheel ontwikkeld worden. Het zal bestaan uit wat lossere bebouwing in het groen. Hier zal ruimte zijn voor wat grotere complexen.
- c. de ecolinie;  
Dit is een groene strook aan de noordkant van het plangebied. Het groen bestaat uit droge vegetatie en een stelsel van slootjes, vijvertjes en bomen. De ecolinie verbindt het aan te leggen Noorderbos met de leemkuilen ten noorden van Berkel.
- d. bosstrook;  
Dit gebied ligt evenwijdig aan de spoorzone. Dit "infiltratiebos" loopt van zuid naar noord en vangt het regenwater op voor De Brand. Daarnaast verbindt het enkele bospercelen en zorgt het voor een groene doorradering van de wijk.
- e. de stadssas;  
De stadssas loopt evenwijdig aan het spoor. Hij omvat 2 rijbanen en bomen. Naast de rijwegen komt een parallelweg voor de ontsluiting van het achtergelegen gebied. Langs de stadssas komt gemiddelde bebouwing: woningen en kleine bedrijfspakhuizen.
- f. de Zwaluwenbunders;  
In de Zwaluwenbunders zal men ruimer opgezette woningbouw vinden, ca. 25 woningen per ha. Het gebied wordt ruim en open.
- g. de Parkwayzone;  
De zone, aan de zuidkant van het plangebied, zal bestaan uit bedrijven in een groene omgeving. Het gebied moet een landschappelijke uitstraling krijgen.
- h. de Kasteelparkzone;  
Dit wordt een groen gebied voor recreatie. Gedacht wordt aan sportvelden, kinderboerderij en de aanleg van het volkstuincomplex, dat verplaatst wordt van het Hazenest naar deze plek.

De verkeersstructuur zal bestaan uit een ringweg in de vorm van een ruit, die aansluit op de Noordoost Tangent. De ontsluitingen liggen aan de westkant van het gebied en in het verlengde van de spoorzone. Daarnaast worden een aantal vijkontsluitingswegen aangelegd en de Kruisweg Laan, die aansluit op de N 65. Gekozen is voor duurzaam en veilig. Er komt een sternetfietsroute van Udenhout naar Tilburg, evenals een busroute. In de toekomst zal er ook een NS station komen. De autowegen open als een lus om de woongebieden. Aan de Kruisweg Laan zullen 2 grotere wooncomplexen worden gebouwd, die de entree van het nieuwe stadsdeel Noordoost markeren.

Na de pauze geeft G. Dekker een toelichting op enkele juridische aspecten van het bestemmingsplan en legt uit hoe een bestemmingsplan is opgebouwd. Het blijkt dat iedereen in de pauze zijn vragen al heeft kunnen stellen aan de betreffende deskundigen. Er zijn dan ook geen schriftelijke vragen ingediend middels de inspraakformulieren. Een bewoner vraagt of het mogelijk is het bestelde bestemmingsplan nu reeds mee te nemen, vóór de inspraakavonden inzake de Overhoeken. Helaas is dit niet mogelijk.

## II. INSPIRAKAVOND 8 JUNI: VOORONTWERP BESTEMMINGSPLANNEN ENSCHOTSE BAAN, KONINGSDORD

### TOELICHTING OP DE PLANNEN

De heer Zuidhof geeft aan de hand van dia's uitleg over de diverse bestemmingsplannen. De dia's geven beelden van huidige woongebieden, het groen en het landschap. Daarnaast worden luchtfoto's getoond en stedenbouwkundige ontwerpen.

Voor het gebied De Overhoeken, waar de bestemmingsplannen Enschootse Baan, Koningsoord, Spoorzone, De Akker en Heikant betrekking op hebben, gelden als voornaamste uitgangspunten:

- dat wordt aangesloten bij het karakter van de kern van Berkel-Enschoot: een karakteristieke dorpskern, veel groen, comfortabel wonen, een goed geoutilleerd winkelcentrum.
- dat de nadruk ligt op een duurzaam ruimtelijke visie met aandacht voor ecologische, functionele en ruimtelijke kwaliteit
- dat de bestaande landschappelijke onderlegger richtsnoer is voor de ruimtelijke inrichting: gebied Koningsoord, grondgebied Trappistinnen klooster, spoorzone aan noordzijde, bedrijventerrein Rijnkant, gebied De Heikant met fraaie boerderijen.

- a. **Bestemmingsplan Enschootse Baan Berkel Enschoot**  
*Stedenbouwkundig concept:* het gebied wordt begrensd door de spoorlijn, 1<sup>e</sup> deel Noordwest-tangent, Rauwbrakenweg, Enschootsebaan. Uitgegaan wordt enerzijds van een "stadsuitbreiding met stedelijke allure", anderzijds van het "kleinschalige karakter van Berkel-Enschoot". Als een soort mantel wordt rond Berkel-Enschoot een nieuwe bebouwingslijn gecreëerd met gebruikmaking van de bestaande stedenbouwkundige kwaliteiten en als logisch vervolg op de ontwikkelingen aan de randen. Het is thans een open, agrarisch gebied waar doorheen de Heukelomse beek loopt. Deze wordt planologisch opgenomen en dient voor het opvangen van regenwater.  
*Verkavelingssuggestie:* gaat uit van de ruimtelijke hoofdstructuur:
- woongebied, woon-werkgebied en bedrijventerrein: ca. 400 woningen, ca. 9 hectare woon-werkgebied, en ca. 13 hectare bedrijventerrein, bestemd voor gemengde, kleinschalige bedrijven (bedrijfscategorieën 1, 2 en beperkt 3).
  - groen en water: creëren van biotopen voor flora en fauna.
  - auto, fiets en openbaar vervoer: o.a. 30 km p/u gebied, een fijnmazig fietsnetwerk.

*Plankaart bestemmingsplan:* deze toont de hoofdstructuur van het bestemmingsplan, nl. 3 grote bestemmingsvlekken: een woongebied incl. de groene wig, bedrijvigheid, woon- en werkmilieu. In de plannen is flexibiliteit ingebouwd, omdat realisatie en de termijn van realisatie afhankelijk is van de reële woningbouwbehoefte en plannen voor woningen elders in de stad.

### b. **Koningsoord Berkel-Enschoot**

Voor dit gebied is geen verkavelingssuggestie, maar een *ruimtelijke hoofdstructuur* aangegeven.

- het Gemeenschappelijk Erf, gelegen aan weerszijden van het spoor, wordt ontwikkeld als gemengd gebied. Het Trappistinnenklooster is als waardevol te behouden gebouw opgenomen; ook de kloostertuin blijft behouden. De gronden worden bestemd als 'uit te werken Gemeengede Doelinden'.
- groen en water: extensieve bebouwing in open setting en een groene zoom rondom de kern van Berkel-Enschoot
- auto, fiets en openbaar vervoer: idem 30 km p/u gebied, prioriteit aan fietsverkeer

Voor sportpark Rauwbraken is een concept voor herinrichting gemaakt.

*Plaatsort bestemmingsplan:* deze toont twee bestemmingsvlekken: het te behouden open gebied (sportpark) en het gebied voor Gemengde Doeleinden.

## PROCEDURE

Zie Informatieset.

## VRAGEN EN DISCUSSIE

(heren F. van der Klink en J. Beunen) Twee opmerkingen.

1. onder de Noord-oost Tangent, via Enschootsebaan rijdend doemt het karakteristieke dorpsgezicht voor je op: toren Enschootse kerk, breed uitlopende boerderijen, bebouwing passend bij de dorpsrand. Deze beleving, waar steeds meer gevneel voor ontstaat, verdwijnt.
2. Daarmee verdwijnt tevens (Berkel-)Enschoot als dorp, dus als aparte 'buiten' gelegen woonkern. En dit werd bij annexatie door Tilburg juist gevreesd. Daarom het dringende verzoek: NIET DOEN!, of pas in allerlaatste instantie, na alle andere planologische veranderingen.

De heer Beunen licht mondeling toe dat het voorgestelde concept moet worden afgezet tegen de belevingswaarden. Het dorpspe silhouet is uniek en met dit soort waarden moet zwiniger worden omgegaan. Wanneer het kwijt is, kan het op geen enkele wijze meer teruggebracht worden.

*Deze woorden worden middels een applaus vanuit de zaal onderstreept.*

(Vragen de heer Blank, Koebergstraat Tilburg)

- \* Waarom wordt de 'groene sikkal' niet doorgetrokken als afscheiding tussen wonen/wonen-werk/bedrijventerrain?

Antw. de heer Zuidhof: in eerdere plannen was het wel opgenomen, maar het overkruiste de Enschootsebaan. Het bebouwingslint moet echter een bepaalde bebouwingsdichtheid hebben.

- \* Wonen-werk met bedrijfscategorieën 1 en 2. In hoeverre ligt het vast?

Antw. Het bestemmingsplan is maatgevend. In deze zone kan categorie 1 en 2 worden ontwikkeld.

- \* Indien er niet voldoende belangstelling is voor woon/werk-kavels, wat gebeurt er dan? Is er al een behoefte-inventarisatie geweest?

Antw. In dat geval wordt het enkel wonen. Binnen Berkel Enschoot blijkt behoefte te zijn aan kleinschalige bedrijventerreinen. Het bestemmingsplan noemt voorbeelden van de bedrijvigheid die is toegestaan (kleinschalige, ambachtelijke bedrijvigheid).

- \* Is er nog behoefte aan woningen waarvoor het gebied Noord-oost ontwikkeld moet worden, getit op opwaarderen stad en verbouwen Reestuf?

Antw. De heer Post legt uit dat dit een politiek vraagstuk is en dat de discussie hoe omgegaan moet worden met de verdichting van de bestaande stad - in relatie tot het onderzoek naar de woningbehoefte voor de komende 10 jaar - parallel loopt aan dit inspraaktraject. T.z.v. zullen daarover uitspraken worden gedaan.

- \* (heren W.v.Kampen en Sluitjes, Enschootsebaan) Wat gebeurt er met de bestaande woningen en (woon)boerderijen in de Enschootsebaan?

Antw. De woonbebouwingen kunnen worden gehandhaafd.

- \* (de heer Remmers, Raadhuisstraat) Kan op de percelen 'Raadhuisstraat, grenzend aan het kloostercomplex' de voortuinbestemming bij aanpassing van het bestemmingsplan Koningsoord worden gewijzigd in woonbestemming? Genoemde percelen liggen in het thans vigerende bestemmingsplan Koningsoord.

Antw. De heer Post constateert dat het genoemde gebied buiten het gebied ligt waar het (nieuwe) bestemmingsplan Koningsoord op van toepassing is. Indien grondeigenaren een bestemming gewijzigd willen zien, dienen zij daartoe een verzoek in te dienen bij de gemeente. Dat zal apart worden beoordeeld.

- \* (M. Panis, Lijkenbosch) Verzoekt wordt om in het algemeen meer publiciteit te geven aan gemeentezaken in de rubriek 'gemeente-informatie Tilburg/Berkel-Enschoot' in weekblad De Nieuwe Schakel, omdat dit blad wel gelezen wordt: t.z. de Tilburgse Koerier.

Antw.: Mevr. Mommers zegt dat nadrukkelijk hier aandacht aan is gegeven. De avonden zijn aangekondigd zowel in De Nieuwe Schakel van Berkel-Enschoot, als in De Wegwijzer van Udenhout.

- Wanneer wordt op BE-gebied bouw kavels verkocht voor zelfbouw? Komen jongeren ooit in aanmerking voor een goedkope (premie-)woning?
- Antw.: Mevr. Mommers licht toe dat in deze fase niet is aan te geven wanneer en hoeveel kavels voor zelfbouwers worden vrijgegeven. T.z.t. zal men bij de gemeente daar informatie over kunnen opvragen. T.a.v. het bouwen van goedkopere woningen is in de plannen voor Noordoost opgenomen dat een bepaald percentage in de goedkope sector gerealiseerd moet worden. Daar komen ook jongeren voor in aanmerking.

(de heer Senersport Doms, B.E.)

- Gesteld is dat het kloostercomplex "Koningsoord" behouden blijft, geldt dit ook voor de omliggende gronden van Koningsoord?
- Waarom wordt niet meegedeeld dat er 2 bestemmingsplannen voor Koningsoord zijn: A) onvoorwaardelijk behoud van het kloostercomplex en de bijbehorende gronden; B) indien de Trappistinnen verhuizen berekent het herindeling van Koningsoord?
- Is er eigenlijk wel een waterdichte garantie voor de Trappistinnen (het enige klooster nog in Nederland) dat zij én het klooster én de bijbehorende gronden voor nu en in de toekomst kunnen behouden?

Antw.: Het kloostercomplex is in het bestemmingsplan als waardevol te behouden gebouwd opgenomen. Met de kloostergemeenschap is afgesproken dat zolang zij willen, het complex en de bijbehorende gronden kunnen blijven gebruiken.

Ad B: t.a.v. de ruimtelijke herindeling van Koningsoord is in deze plannen al in een uit te werken beeld vastgelegd in de lijn van de structuurvisie.

(Vragen de heer Van de Lou, Heikantsebaan)

- Hoe staat het met de onderhandelingen met de Trappistinnen? Spreker wijst op de gevoeligheden in de kwestie n.a.v. de opmerkingen van de voormalige burgemeester.

Antw. De heer Baeten deelt mee dat het huidige college aan de Trappistinnen heeft toegezegd dat zij zolang zij willen hun contemplatieve leven op hun grondgebied kunnen voortzetten.

De heer Post deelt desgevraagd mee dat schriftelijk die garantie is gegeven. Een bestemmingsplan is in het algemeen de maximale zekerheid die een gemeente burgers kan geven.

- De voorzitter, de heer Gijbers, heeft meegedeeld dat Tilburg absoluut niet samen wenst te werken met projectontwikkelaars, die hectares weggagen in de Enschootsebaan. De Kruis. Ridderhofpad en reent nog aan de Durendaelweg. Hoe verhoudt zich deze uitspraak met de zaak Heijmans in de Reeshof?

De heer Post zegt dat de situatie voor het buitengebied Noordoost niet vergelijkbaar is met de Reeshof, aangezien in dit gebied het Voorkeursrecht Gemeente van toepassing is.

- (de heer W. Robben, Raadhuisstraat) Spreker wijst er op dat de benaming Heikantsebaan in Berkei-Enschoot nieuw is. Deze boek heet 'Zwartreix'. Ook verzoekt hij bij namen van bestemmingsplannen rekening te houden met de cultuur-historische namen waar de gemeenschap van Berkei-Enschoot waarde aan hecht. Bij. op de Akker wijzigen in 'Berkeise Akker', Spoorzone-noord wijzigen in 't Hoekske' en Spoorzone-oost in 'de Venakkers'. (dit verzoek wordt met een applaus ondersteunt).

Antw. De heer Post zegt dat er t.a.v. de naamgeving nog wijzigingen mogelijk zijn.

- (de heer A. van Alphen, Kerkstraat) Spreker zegt moeste te hebben met de sluizen en 'molshopen' die de gemeente Tilburg als verkeersremmers op de weg aanbrengt en die veel beschadigingen aan auto's veroorzaken. Zijn advies is er 30 km p/u gebied van te maken en bij overtredingen te bekeuren.

Antw. De heer Post merkt op dat de plannen nu te globaal zijn om daar uitspraken over te doen, maar hij zegt toe in de uitwerking dit soort opmerkingen mee te nemen.

---

### III. INSPIRAKAVOND 9 JUNI: VOORONTWERP BESTEMMINGSPANNEN: SPOORZONE, DE AKKER, HEIKANT'

---

voor deze bijeenkomst is spreektijd aangevraagd door de heer C. van de Woude, wonende te Berkel Enschoot, Busselakker 7. Zijn vragen worden gelijktijdig met de andere, schriftelijk ingediende vragen na de pauze behandeld.

#### TOELICHTING OP DE PLANNEN

- a. **Bestemmingsplan Spoorzone Berkel Enschoot**  
*Stedenbouwkundig concept:* deel uit makend van de groene zoom rondom het dorp is in de Spoorzone een open, groene zone gepland die het Gemeenschappelijke Erf verbindt met de Ecolinie.  
*Verkavelingssuggestie en ruimtelijke hoofdstructuur:* De kavellijnen van het huidige agrarische gebied komen terug in de verkavelingsstructuur voor de bebouwing die aansluit op de bestaande bebouwing in Berkel Enschoot.
- woongebied: er is ruimte voor ca. 300 woningen die in een compacte bebouwingsvorm worden gebouwd.
  - groen en water: grondbeginsel in huidige stedenbouw is dat zwang wordt omgegaan met natuurlijke bronnen.
  - auto, fiets en openbaar vervoer
- plankaart bestemmingsplan:* deze toont 2 bestemmingsvlekken, i.w. een woongebied en het gebied van de ecolinie (waar geen bebouwing is toegestaan en gereserveerd is voor nationale buslijnen), tevens ecologische verbindingszone.
- b. **Bestemmingsplan De Akker Berkel Enschoot**  
*Stedenbouwkundig concept:*  
*Verkavelingssuggestie:* wederom komen huidige lijnen in het landschap terug in de structuur van de verkaveling  
*Ruimtelijke hoofdstructuur:*
- woongebied: ruimte voor ca. 225 woningen en ca. 1,25 ha kleinschalig bedrijventerrein.
  - bedrijventerrein: uitbreiding bedrijventerrein de Rijnkant voor kleinschalige en lichte bedrijvigheid.
  - groen en water
  - auto, fiets en openbaar vervoer: de Eeuwige Laan is voor auto's een belangrijke verkeersader.
- plankaart bestemmingsplan:* toont 2 bestemmingsvlekken, i.w. een woongebied en een bedrijventerrein.
- c. **Bestemmingsplan Heikant Berkel Enschoot**  
*Stedenbouwkundig concept:* de cultuurhistorische waardevolle gebouwen liggen aan het agrarische lint, wat als ontverpoging wordt meegenomen.  
*Verkavelingssuggestie*  
*Ruimtelijke hoofdstructuur*
- woongebied
    - bebouwingsfront tegen de wijk Berkelse Akkers: een woonbuurt met ca. 500 woningen in verschillende woonmilieus.
    - grotere wooncomplexen aan de Eeuwige Laan: markeren de entree van het nieuwe stadsdeel
    - boerenerven
    - open en halfopen bebouwing in het zuiden
  - groen en water
  - auto, fiets en openbaar vervoer
- plankaart bestemmingsplan:* deze toont een bestemmingsvlek, nl. woongebied.

#### PROCEDURE

Zie informatie-set.

**BETOOG VAN DE HEER C. VAN DE WOUW** (bewoner Busselakker 7, Berkel Enschede)  
De heer Van de Wouw uit zijn kritiek op het voorontwerp bestemmingsplan De Akker en laat daarbij drie's zien van gewenste en z.i. niet gewenste situaties. Zijn kritiek richt zich op de volgende punten.

- Het bestemmingsplan heeft zowel stedenbouwkundige als wat duurzaamheid en beeldkwaliteit betreft, onvoldoende kwaliteit.
- De planindelingen zijn t.o.v. eerdere publicatie (folder 'bouwen voor de toekomst, uitgangspunten Tilburg Noordoost, eerste fase') z.i. in negatieve zin gewijzigd.
- De verkavelingssuggestie komt definitief en dwingend over, wat in een voorontwerpfase z.i. niet gepast is.
- Voor het gebied wordt een te hoge behouwingdichtheid voorgesteld, m.n. gelet op de beperkte recreatieve mogelijkheden in delen van de Ecolinie. De opzet voor bebouwing sluit niet aan op de bestaande bebouwing.
- De bebouwingstypen weerspiegelen geen gevarieerd woonmilieu (poortgebouwen), wat z.i. over 20 jaar tot problemen gaat leiden, vergelijkbaar met in Tilburg sociaal zwakkere buurten. De indruk wordt gewekt dat er veel huurwoningen (rijen) komen. Daarmee wordt niet aangesloten op de bestaande woonmilieus.
- De geplande houtwal zal een scheiding aanbrengen tussen de buurten en er zal naar verwachting afval worden gedumpt, met gevolgen van overlast voor de omgeving. Om voorkomende problemen te voorkomen en uit het oogpunt van privacy hebben de belendende perceeleigenaren een verzoek tot aankoop van een strook grond bij de gemeente verzocht.
- Gepleit wordt voor handhaven van de bestaande 'rafelige' overgang van stad naar platteland, i.p.v. een harde overgang van platteland naar stad.

Spreeker roept voorts belangstellenden in de zaal op zich aan te melden voor een werkgroep die in met de planologen in overleg treedt om een nieuw plan te ontwikkelen.

## VRAGEN EN DISCUSSIE

- \* (de heer Vos, De Kraan) De bewonersbrief is niet duidelijk t.a.v. de informatie die gegeven wordt over de Spoorzone (die deel uit maakt van De Nieuwe Warande) en de Spoorzone (die deel uit maakt van De Overhoeken).

De heer Post betuurt het misverstand en biedt daarvoor excuses aan. Hij adviseert betrokkenen om in ieder geval gebruik te maken van de inloopdag in de bibliotheek. Ook is er de mogelijkheid voor het aanvragen van spreektijd tijdens de raadscommissiebehandeling.

(Vragen heer Van de Wouw)

- \* Waarom zijn de planindelingen gewijzigd (in afwijking van de Nota van Uitgangspunten en de voorlichtingsbrochure)? De Durendaelweg zal als scheiding tussen de twee gebieden worden beëindigd. Volgens de heer Van de Wouw is ook een gedeelte gelegen tussen de Durendaelweg (tussen bij de kampeerboerderij en de woonwijk) nu gevoegd bij de Meikant.
- \* Ook de heer Freling (bewoner Torenakker) vraagt waarom er plotseling 1 M ha bedrijventerrein is gepland in De Akker. Dat gedeelte zou eerst doorgetrokken worden naar de Ecolinie. Desondanks wordt vastgehouden aan het cijfer van 220 woningen, terwijl minder grond beschikbaar is? Deze wijze van bebouwing is strijdig met de nota van uitgangspunten.

Antw. De heer Zuidhof: er is enerzijds lokaal behoefte aan bedrijfsruimte, anderzijds moet met de milieuzonering Rhijnkant rekening worden gehouden, in welke zonering geen woonbestemming maar wel bedrijfshuisvesting is toegelaten. Dat niet wordt doorgetrokken naar de Ecolinie hangt samen met de gewenste dichtheid.

- \* Waarom wordt in dit plan voor een gedetailleerde invulling gekozen, i.e. de andere bestemmingsplannen?

Antw. De heer Zeestman (RKO) wijst er op dat de voorschriften en de plankant vast onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan. De suggesties voor invulling zijn niet meer dan suggesties. Als over enkele jaren andere, betere suggesties worden gedaan die passen binnen de hoofdstructuur, dan behoeven de bestemmingsplannen niet te worden aangepast.

De heer Van der Wouw constateert dat de nu voorgestelde woningdichtheid veel hoger is dan in de nota van uitgangspunten aangegeven.

De heer Zuidhof: de woningdichtheid zoals in de plannen voorgesteld bedraagt 200 woningen op een oppervlakte van 3 hectare. De gehele Akker omvang 15,6 hectare, de Ecologie 6,9 en Kijkkant 1,7. Resteert 8 hectare voor woningbouw.

(vragen heer Van de Wouw)

- \* Kan de voorgestelde verkavelingsuggestie volledig van tafel en kan opnieuw worden begonnen (gelet op 'voorontwerp'). Indien ja, kan dan een opzet met een lagere bebouwingsdichtheid worden gekozen?

Antw. De heer Zuidhof legt uit dat qua verkaveling een ander ontwerpprincipe is gehanteerd. Het zijn niet allemaal straten van één bepaald type. Het bestemmingsplan biedt ruimte voor een gedifferentieerd woonmilieu waar rekening wordt gehouden met het grondbeginsel 'duurzame stadsontwikkeling'.

De heer Van de Wouw constateert dat het antwoord op zijn vraag 'ja' is.

- \* Waarom sluit De Akker qua structuur, verkaveling, verhouding tussen woningtypen niet aan bij het bestaande?
- \* Waarom wordt niet voor een gevarieerd woonmilieu gekozen, waarin sociale controle preventief werkt? Hoe ligt de verhouding tussen woningtypen (dure vrije sector, projectmatige vrije sector, sociale woningbouw)?

Antw. Heer Zuidhof: ook voor andere doelgroepen moet gebouwd worden en moet in het stedenbouwkundige concept rekening mee gehouden worden.

De heer Post merkt op dat de woningbehoefte-discussie nu feitelijk niet aan de orde is, in tegenstelling tot fouten die gemaakt zijn met de Reeshof, waar onvoldoende is vooruit gezien dat er zoveel woningen gebouwd zouden worden, wil de gemeente voor het totale gebied Noordoost een structuurvisie gemaakt en de gewenste kwaliteiten vastgelegd.

- \* Hoe breed wordt de geplande houtwal en wat wordt aangeplant? Is rekening gehouden met de verzoeken van bewoners Bolakker, Barkhof en Busselakker? Kan privatisering van bedoelde houtwal mogelijk worden gemaakt alvorens het te ontwikkelen bestemmingsplan uit te voeren?

Antw. De heer Zuidhof zegt toe de precieze maten voor de houtwal te zullen nagaan. Het wordt wel in het bestemmingsplan vermeld. T.n.v. de te verwachten beheersproblemen, merkt de heer Zuidhof op dat in de uitwerking behoevraagstukken worden meegenomen. Ruimtelijk is dat nu niet relevant.

- \* Op welke wijze en wanneer kunnen de betrokken bewoners die een werkgroep willen vormen, met de plandogen overleggen over een nieuw plan?

Antw. De heer Post stelt voor met de betrokken vragenstellers bilateraal nader overleg te voeren, zodat intensiever op een aantal vragen kan worden ingegaan. De heren Van de Wouw en Freling zeggen hiermee te kunnen instemmen.

- \* (de heer Freling) Op welke termijn moet worden gedacht aan ontwikkeling van De Akker?

Antw. De geplande datum is omstreeks 2002, echter met de nodige aanpassingen.

- \* (de heer Nieskens, Torenakker) Hoe groot moet de afstand tussen woongebied en bedrijventerrein zijn? Hoe hoog wordt de industriële bebouwing?

De heer Beestman legt uit dat als bedrijvigheid categorie 2 is toegelaten: de afstand tot de bestaande bebouwing bedraagt 30 mtr., qua hoogte is 6 mtr. toegelaten.

- \* (de heer v. Kesteren) Hoe denkt de gemeente het hoogteverschil van 1 meter op te vangen tussen de Berkeise Akker en de Heikant?

Antw. De heer Zuidhof licht toe dat het uitgangspunt niet zal zijn dat er massaal wordt opgehoogd. Om hoogteverschillen op te vangen is er een specifieke methode ontwikkeld. In de uitwerking wordt hier verder op ingegaan.

(Diverse vragen van de heer Van de Loo, Heikantsbaan)

- \* Kan de woonboerderij aan de Hooistraat no. 10, die uit ca. 1850 dateert, verplaatst worden naar het gebied Heikantsbaan 5-7 of 3-1, om te voorkomen dat dit pand verloren gaat? Nadrukkelijk verzoekt spreker de gemeente om hier een creatieve oplossing voor te zoeken.

Antw. De heer Baeten vermoedt dat het betreffende pand geen monumentale bescherming geniet. Het is dan aan de eigenaar die zelf mag beslissen of het pand oversind blijft of wordt afgebroken.



- \* De eigenaren percelen Herkantsbaan 8-9 en 13 hebben grond liggen in het gebied fase II. Kan de WVG daar 'per omgaande' vanaf?

Antw. De heer Kaeten legt uit dat bij vaststelling van de bestemmingsplannen door de gemeenteraad de WVG voor de gebieden die wel in het WVG-gebied vallen, maar niet in de bestemmingsplannen opgenomen zijn vervallen. Dus niet per omgaande.

- \* Door de heer Gijbers is meegedeeld dat de gemeente Tilburg absoluut niet wenst samen te werken met de projectontwikkelaar die recent grond heeft gekocht aan de Gurendaelseweg. De verwachting is dat de gemeente uiteindelijk toch met ze gaat samenwerken. Hoe denkt de Raad hierover?

Antw. De heer Post merkt op dat de intentie van de uitspraak van de heer Gijbers overeind blijft.

- \* Nadrukkelijk wordt verzocht om bij plannen met de direct belanghebbenden te communiceren.

- \* De heer Van de Wouw informeert waarom in het bestemmingsplan zijn verzoek voor aankoop van grond niet is meegenomen?

Antw. De heer Post beaamt dat het niet in die vorm in het bestemmingsplan is opgenomen maar zegt toe dat met de betrokkene hier positief naar zal worden gekeken.

- \* Mevr. Blom (Boltakker): "Als mijn kinderen gezegd wordt 'ze gaan hier bouwen' en ze vragen 'waarom', kan ik ze alleen antwoorden: 'Ik weet het niet'. Ze kunnen vliegeren, van zich afkijken, ademhalen, koelen zien grazen, leven en genieten van hun jeugd. Dat zou de toekomst moeten zijn. Dat moeten wij ze mee kunnen geven. Het is om te janken. Stadslied met dorpszaken om te zien gaan is... Er zijn geen woorden voor. Mijn maag zit in de kroep, mijn keel zit dicht!"

Antw. Nvt.

-----

Tilburg, 11 juni 1998  
Bureau Accorond.



## BIJLAGE 2

ontheffing hoger grenswaarden





# Provincie Noord-Brabant

Provinciehuis  
Brabantse 1  
Correspondentie-adres:  
Postbus 90151  
6200 MC 's-Hertogenbosch  
Fax: (073) 612 35 65

Dierst Waterstaat, Milieu en Vervoer

Telefoon (073) 681 28 12

Kenmerk : 531108

Afdeling : AGM

Onderwerp: Wet geluidhinder o.a.

BESCHIKKING van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op het op 1 september 1998 bij hen ingekomen verzoek van burgemeester en wethouders van Tilburg om vaststelling van hogere grenswaarden krachtens artikel 106 van de Wet geluidhinder voor het de bestemmingsplannen "Nieuwe Walanda Spoorzone", "Spoorzone Oerkeel-Enschot" en "Koningsoord" te Tilburg.

Ter voldoening aan artikel 27, lid 1, van de Wet geluidhinder is bij brief van 22 september 1998 de inspecteur van de Volksgezondheid, belast met het toezicht op de hygiëne van het milieu in de provincie Noord-Brabant, in de gelegenheid gesteld te adviseren omtrent opgemeld verzoek.

De inspecteur heeft via de Kleine Provinciale Sanologische Commissie geadviseerd. De Commissie heeft op 11 november 1998 geadviseerd de verzochte hogere waarden te verlenen.

Wij stellen vast dat het verzoek betrekking heeft op een situatie als bedoeld in artikel 9, lid 3, sub a ten 1e van het Besluit geluidhinder spoorwegen.

Voor de te projecteren woningen geldt ingevolge artikel 7, lid 1 een voorkeursgrenswaarde van 60 dB(A). Artikel 8, lid 1, biedt de mogelijkheid om hogere grenswaarden vast te stellen tot een waarde van maximaal 73 dB(A).

Maatregelen ter bestrijding van het spoorweglawaai aan de bron door beperking van de intensiteit op het traject Tilburg-Dan Bosch worden niet reeel geacht.

Een maatregel ter beperking van het geluid in de overdracht wordt gerealiseerd door het plaatsen van een scherm met een hoogte van 1,2m. Verdergaande maatregelen ter beperking van de overdracht van bovenvernoemde spoorlijn ontmoeten overwegende bezwaren van stedenbouwkundige aard.

Mitsdien onmoeten verdergaande doeltreffende maatregelen gericht op het

**GEDePUTEERDE STATEN VAN NOORD-BRABANT:**

gezien het advies van de Kleine Provinciale Planologische Commissie;

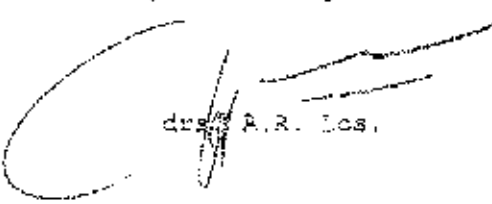
gelet op de Wet geluidshinder, het Besluit geluidshinder spoorwegaanvaart en de motie "Ontheffingsbeleid Wet geluidshinder";

**BESLUITEN:**

1. als hogere grenswaarden voor de projecteren woningen in de bestemmingsplannen "Nieuwe Warande", "Spoorzone Berkel-Enschot" en "Koningsoord" te Tilburg vast te stellen de waarden van maximaal:
  - 70 dB(A) t.g.v. de spoorlijn Tilburg-Den Bosch, t.p.v. het noord-oostelijk gedeelte binnen het plangebied "Nieuwe Warande" op een afstand van 40 m uit de rand van de spoorweg;
  - 70 dB(A) t.g.v. de spoorlijn Tilburg-Den Bosch, t.p.v. het gedeelte "gemeenschappelijk erf" binnen het plangebied "Nieuwe Warande" op een afstand van 21 m uit de rand van de spoorweg;
  - 70 dB(A) t.g.v. de spoorlijn Tilburg-Den Bosch, t.p.v. het plangebied "Spoorzone Berkel-Enschot" op een afstand van 31 m uit de rand van de spoorweg;
  - 70 dB(A) t.g.v. de spoorlijn Tilburg-Den Bosch, t.p.v. het plangebied "Koningsoord" op een afstand van 21 m uit de rand van de spoorweg;
2. aan dit besluit als voorwaarden te verbinden dat voor de woningen:
  - a. een luwe zijde aanwezig is met een geluidbelasting van maximaal 60 dB(A),
  - b. de verblijfsruimten binnen de woningen alsmede bij de woningen behorende buitenruimten in zoverre als mogelijk niet worden gesitueerd aan de gevels waar de hoogste geluidbelasting optreedt;
3. afschrift copies te zenden aan:
  - burgemeester en wethouders van Tilburg,
  - de secretaris van de Kleine Provinciale Planologische Commissie,
  - de inspecteur van de Volksgezondheid, belast met het toezicht op de hygiëne van het milieu in de provincie Noord-Brabant.

's-Hertogenbosch, 13 november 1998

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,  
namens deze,  
het hoofd van het bureau  
Veiligheid, Energie, Lucht en Geluid

  
drs. A.R. Los.

BIDLAGE bij de toelichting van het bestemmingsplan Nieuwe Wierde Fase I

Gemeente Tilburg

**RICHTLIJNEN STEDENBOUWKUNDIGE INRICHTING BEELDKWALITEIT  
BEDRIJVENTERREIN LOVEN NOORD**

Kuiper Compagnons  
maart 1993





## **BIJLAGE 3**

**Richtlijnen stedenbouwkundige inrichting  
beeldkwaliteit, bedrijventerrein Loven Noord**



|           |                                                  |           |
|-----------|--------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>ALGEMEEN</b>                                  | <b>1</b>  |
| 1.1.      | Inleiding                                        | 1         |
| 1.2.      | Representatie                                    | 1         |
| 1.3.      | Locatiekeuze                                     | 2         |
| 1.4.      | Karakteristiek van het bedrijventerrein          | 2         |
| <b>2.</b> | <b>DE VERKAVELING</b>                            | <b>4</b>  |
| 2.1.      | De groene setting                                | 4         |
| 2.2.      | Segmentering                                     | 4         |
| <b>3.</b> | <b>GEWENST BEBOUWINGSBEELD</b>                   | <b>8</b>  |
| 3.1.      | Samenhang                                        | 8         |
| 3.2.      | Bebouwingstructuur                               | 8         |
| 3.3.      | Bebouwingsbeeld per deelgebied                   | 10        |
|           | De gebieden Ia, IIa en IIIa                      | 10        |
|           | De gebieden Ib, IIb en IIIb                      | 10        |
|           | De gebieden Ic, IIc en IIIc                      | 11        |
|           | Deelgebied IId                                   | 12        |
| 3.4.      | Vormgeving                                       | 12        |
| <b>4.</b> | <b>UITGANGSPUNTEN VOOR DE PERCEELSINRICHTING</b> | <b>13</b> |
| 4.1.      | Algemeen                                         | 13        |
|           | bebouwing                                        | 13        |
|           | groenvoorzieningen                               | 14        |
|           | parkeren, laden en lossen                        | 14        |
|           | buitenopslag                                     | 14        |
|           | perceelsafscheidings                             | 14        |
|           | samenvoegen van percelen                         | 14        |
|           | wegwijzerborden en reclame                       | 15        |
| 4.2.      | Perceelsinrichting bij bijzondere locaties       | 15        |
|           | "markante hoekbebouwing"                         | 16        |
|           | bebouwing als object                             | 17        |
|           | gerende percelen                                 | 18        |
|           | hoogspanningverbinding en transportleiding       | 19        |



## 1. ALGEMEEN

### 1.1. Inleiding

Deze notitie is bedoeld om sturing te geven aan de (beeld)kwaliteit van het bedrijventerrein Loven-Noord. De notitie geeft richtlijnen ten aanzien van de verkaveling, het gewenste bebouwingstype en uitgangspunten voor de perceelsinrichting. De richtlijnen vormen een aanvulling op de bepalingen uit het bestemmingsplan.

De notitie is te beschouwen als een beleidsnota als bedoeld in artikel 9.1. van de gemeentelijke bouwverordening.

De gemeentelijke welstandscommissie heeft te kennen gegeven te kunnen instemmen met de in deze notitie opgenomen richtlijnen.

Tendende te komen tot een realisatie van de gewenste beeldkwaliteit wordt de inschakeling van geregistreerde architecten van belang geacht. Met name in de representatieve stroken langs de Noordoosttangente en de Hoofdweg-Zuid zal bij de gronduitgifte de nadruk worden gelegd op de inschakeling van geregistreerde architecten.

Overigens heeft de welstandscommissie zich bereid verklaard in een vroeg stadium de planontwikkeling met exploitanten/architecten te overleggen over uitgangspunten van bouwplanontwikkeling.

### 1.2. Representatie

Het bedrijventerrein zal voor een belangrijk deel het nieuwe "gezicht" van de Nieuwe Warande langs de Noordoosttangente gaan bepalen. De ruimtelijke hoofstructuur van woonwijk en bedrijventerrein zijn onderling nauw verbonden. Om tot een goede invulling van het bedrijventerrein te komen stelt de gemeente dan ook nadere randvoorwaarden bij de uitgifte en inrichting van het terrein. Deze randvoorwaarden hebben betrekking op de ruimtelijke invullingen (verkaveling, inrichting van percelen en bouwmassa's) en op de uitstraling (architectuur). Ook het ordenen en sturen van de individuele keuzes voor keursligging, zonering op eigen erf) zijn van belang om tot een eenheid en hoogwaardige kwaliteit te komen.

Op het bedrijventerrein zal zich een mengvorm van bedrijven gaan vestigen (kleinschalige, gemengde bedrijven). Binnen deze mengvorm kan een onderscheid worden gemaakt naar:

- hoogwaardige representatieve bedrijven met relatief meer kantooroppervlakte en/of showroomachtige ruimten. Deze bedrijven dienen bij voorkeur aan die elementen van de stedenbouwkundige structuur te liggen die een belangrijke bijdrage leveren aan de ruimtelijke beleving van het gebied. Deze bedrijven dienen zij te dragen aan een kwalitatief hoogwaardige uitstraling van het gebied.
- bedrijven met de kwalificatie "standaard". Deze bedrijven worden het langs de randen maar in de middengebieden van het bedrijventerrein gesitueerd.

Ook kan er voor wat de oppervlakte van bedrijven betreft een onderscheid worden gemaakt in grotere en kleinere bedrijfsparcelen. In verband met de gewenste schaalindeling wordt uitgegaan van een situering van de relatief grote percelen (circa 5000 m<sup>2</sup>) langs de Noordoosttangent en de relatief kleine percelen (circa 2500 m<sup>2</sup>) langs de Hoofdweg Zuid.

### 1.3. Locatiekeuze

Bij het bepalen van de uiteindelijke locatiekeuze voor gegadigden zal een afweging worden gemaakt, waarbij de hiervoor genoemde indeling naar bedrijfsoorten een rol speelt. Dit zal aan de hand van een vragenlijst en overleg met onder andere een stedenbouwkundige van de gemeente gebeuren. Hiervoor zal flexibiliteit naar de toekomst en de fasering belangrijk zijn bij de wijze van uitgifte.

Aan de hand van de door de gemeente opgestelde vragenlijst worden gegevens van de gegadigden geïnventariseerd. Deze gegevens hebben betrekking op het eisen- en wensenpakket van de toekomstige gebruiker met betrekking tot de inrichting van het perceel. Aan de hand van deze vragenlijst zal nader overleg plaatsvinden tussen de gemeente en de architect van de gegadigde over:

- een passende kavel;
- de indeling en inrichting van de kavel;
- de vorm van de bebouwing.

Daarbij zijn de navolgende richtlijnen van belang.

Een uitdaging voor de gegadigden is de toepassing van vernieuwende concepten voor de bebouwing, waarbij bijvoorbeeld gebruik wordt gemaakt van dubbel grondgebruik, ondergronds bouwen of grasdaken. Bijzondere creatieve en innovatieve plannen, of plannen die vooruitlopen op bijzondere programma's welke in dit stadium niet zijn te voorzien moeten zeker mogelijk zijn. Voor deze plannen kunnen meer bijzondere situeringen worden gezocht en gerealiseerd.

### 1.4. Karakteristiek van het bedrijventerrein

Het binnen het plangebied Nieuwe Warande Fase I gelegen bedrijventerrein (Loven Noord) omvat een drietal deelgebieden (i, ii en iii). Deze worden van elkaar gescheiden door het boscomplex langs de Rauwbrakenweg (onderdeel van de Bosstrook) en de Kasteelparkzone (recreatie) met het boscomplex Hazennest. De locaties worden ontsloten vanaf de Hoofdweg Zuid. Afhankelijk van de situering van de deelgebieden ten opzichte van de Noordoosttangent en hoofdweg Zuid is een nadere indeling gemaakt in een drietal zones (a, b en c). Voor een gebied direct grenzend aan het boscomplex Hazennest is een afzonderlijke zone (d) opgenomen.

Het bedrijventerrein wordt gekenmerkt als een internationaal gemengd bedrijventerrein. Overeenkomstig de nota "Ruimte voor bedrijven" betekent dit dat er plaats is voor bedrijfsnalen zonder open opslag waaronder bedrijfsnalen met showrooms en bedrijfsnalen met kantoorruimte. Zware industriële bedrijven en grote verkeerstrakkers als

transporteurs zijn op dit bedrijventerrein niet op hun plaats.

Voor het bedrijventerrein is het principe van de structuur bepaald en vastgelegd in de bestemmingsplankaart. Op de kaart zijn tevens de inrichtingsprofielen van het openbaar gebied en de bebouwingsgrenzen (afstand van gebouwen tot de naar de weg toegekeerde perceelsgrens of -grenzen) nader bepaald.

De Noordoosttangente krijgt het karakter van een "parkway": beplantingsstructuren geleiden de ruimtelijke continuïteit van het wegtracé. In noord-zuidrichting worden middels de Bosstrook en de Kasteelparkzone landschappelijke verbindingen gelegd tussen Tilburg-Noord en de blauwe bedrijfs- en woongebieden. Deze groene geleidingen geven mede een royaal en parkachtig uiterlijk aan het bedrijventerrein. De (laan)beplantingen van het openbaar gebied en de ecologische verbindingzone langs de berm van de Noordoosttangente alsmede de groeninrichting van de percelen dragen bij aan de groene setting van het bedrijventerrein. Bij de extra aandacht voor de kwaliteit van de groeninrichting is ook de inpassing van infiltratievoorzieningen voor regenwater van belang.

## 2. DE VERKAVELING

### 2.1. De groene setting

Het beleid is gericht op het realiseren van een meerwaarde van het gebied omdat het als ontsluiting van het achterliggende woongebied fungeert en omdat kwaliteit ten goede komt aan de presentatie van de te vestigen bedrijven.

De groene setting van het bedrijventerrein komt tot stand door enerzijds groenvoorzieningen buiten het bestemmingsvlak voor bedrijfspercelen (als: bermen en ecologische zone langs Noordoosttangent, bosperceel, Hoofdweg Zuid) en anderzijds groenvoorzieningen binnen het bestemmingsvlak (openbare groenvoorzieningen, en groen in de vorm van tuinen op de bedrijfspercelen). De openbare groenvoorzieningen binnen het bestemmingsvlak, bestaan voornamelijk uit lanen, de ontsluitingswegen worden begeleid door boombeplantingen en bermen waarin infiltratievoorzieningen zijn opgenomen. In het verlengde van de Lanen zijn in de richting van de Noordoosttangent zichtlijnen die de transparantie van het gebied waarborgen. De boombeplantingen van de Lanen worden hierlangs voorigezet. De groenvoorzieningen op de percelen sluiten aan op de inrichting van de openbare ruimte en bij de aangrenzende bospercelen. De groenpercentages per deelgebied zijn hierop afgesteld: langs de Noordoosttangent is een relatief hoog percentage aangenomen omdat het hier het veelst van gebouwen als objecten in het groen betreft. Om een goede aansluiting op het bosperceel te bewerkstelligen is dit hogere groenpercentage ook aangehouden in deelgebied IId. In dit deelgebied is een groene tuin-zone tussen de bebouwing en het openbaar gebied van 5 meter aangehouden. In de overige deelgebieden is sprake van een groenzone van 10 meter; bij hoekpercelen loopt deze zone met de hoek mee. Regenwater van "schone" dakoppervlakken zal in beginsel in de groenvoorziening op het perceel geïnfiltraerd worden.

### 2.2. Segmentering

De op Loven-Noord bedoelde segmentering voor de onderscheiden deelgebieden kan als volgt worden samengevat:

Ia/Iib/IIfa

|                  |   |                                   |
|------------------|---|-----------------------------------|
| Kwalificatie     | : | Kleinschalig-Gemengd; hoogwaardig |
| Functies         | : | Bedrijvigheid                     |
| milieu-categorie | : | 1/2/3                             |
| bruto/netto      | : | 100 + 70                          |

|                                                          |   |                                                        |
|----------------------------------------------------------|---|--------------------------------------------------------|
| Kavalgrootte                                             | : | min 1/2 ha max 1 ha (uitlegtingsmogelijkheid tot 2 ha) |
| Hoogte <sup>1)</sup>                                     | : | > / < 20                                               |
| minimale afstand bebouwing tot zijdelingse perceelsgrens | : | 7,5 m                                                  |
| percentage te bebouwen oppervlakte per perceel           | : | < 50%                                                  |
| percentage groen per perceel                             | : | > 20%                                                  |



**Ib/Iib/Iib**

|                           |   |                                 |
|---------------------------|---|---------------------------------|
| Kwalificatie              | : | Kleinschalig-gemengd: standaard |
| Functies                  | : | Bedrijvighoud                   |
| milieu-categorie          | : | 1/2/3 (4)                       |
| bruto/netto <sup>1)</sup> | : | 100 : 70                        |

|                                                          |   |                                                          |
|----------------------------------------------------------|---|----------------------------------------------------------|
| Kavelgrootte                                             | : | min 1/4 ha max 1 ha (vrijstellingsmogelijkheid tot 2 ha) |
| Hoogte <sup>2)</sup>                                     | : | 15 m (vrijstellingsmogelijkheid tot 20 m)                |
| minimale afstand bebouwing tot zijdelingse perceelsgrens | : | 5 m                                                      |
| percentage te bebouwen oppervlakte per perceel           | : | < 70                                                     |
| percentage groen (tuin) per perceel                      | : | > 10                                                     |

**Ic/Iic/Iic**

|                           |   |                     |
|---------------------------|---|---------------------|
| Kwalificatie              | : | hoogwaardig         |
| Functies                  | : | bedrijven/showrooms |
| milieu-categorie          | : | 1/2/3               |
| bruto/netto <sup>1)</sup> | : | 100 : 70            |

|                                                          |   |                                                   |
|----------------------------------------------------------|---|---------------------------------------------------|
| Kavelgrootte                                             | : | min 2000 m <sup>2</sup> max 0.5 ha                |
| Hoogte <sup>2)</sup>                                     | : | > 6 m < 10 m (vrijstellingsmogelijkheid tot 15 m) |
| minimale afstand bebouwing tot zijdelingse perceelsgrens | : | 2.5 m                                             |
| percentage te bebouwen oppervlakte per perceel           | : | < 70                                              |
| percentage groen (tuin) per perceel                      | : | > 15                                              |

**IId**

|                           |   |                                   |
|---------------------------|---|-----------------------------------|
| Kwalificatie              | : | Kleinschalig-Gemengd: hoogwaardig |
| Functies                  | : | Bedrijvighoud                     |
| milieu-categorie          | : | 1/2/3                             |
| bruto/netto <sup>1)</sup> | : | 100 : 70                          |

|                                                          |   |                     |
|----------------------------------------------------------|---|---------------------|
| Kavelgrootte                                             | : | min 1/4 ha max 1 ha |
| Hoogte <sup>2)</sup>                                     | : | < 10 m              |
| minimale afstand bebouwing tot zijdelingse perceelsgrens | : | 7,5 m               |
| percentage te bebouwen oppervlakte per perceel           | : | < 50                |
| percentage groen (tuin) per perceel                      | : | > 20                |

- 1) verhouding totale bestemmingsvlak: uitgeefbare bouwperceelen (gemiddeld)
- 2) 30% van de te bebouwen oppervlakte + 5 m

De bebouwingspercentages geven de bovengrens aan.

In de deelgebieden Ia, IIa en IIIa langs de Noordoostkant is dit maximaal 50%; er wordt hier gestreefd naar gebouwen die zich als zelfstandig object presenteren. In deelgebied IId is dit percentage eveneens maximaal 50%. Om enige afstand tot de bosrand te garanderen is langs deze rand een bebouwingsvrije zone opgenomen. Voor de overige deelgebieden is het maximumpercentage op 70 gesteld; hier vormt de bebouwing front naar de openbare weg.

Met de perceelsomvang en de maximale bebouwingshoogte voor de afzonderlijke deelgebieden wordt een stapsgewijze overgang naar de schaal van de noordoostelijk geprojecteerde woningbouw bodag.

De minimale bebouwingshoogte moet garanderen dat er met de bebouwing ingespaeld wordt op de schaal van de omgeving (Noordoostkant) of dat er niet al te ruige randen langs het openbaar gebied ontstaan (Hoofdweg Zuid).

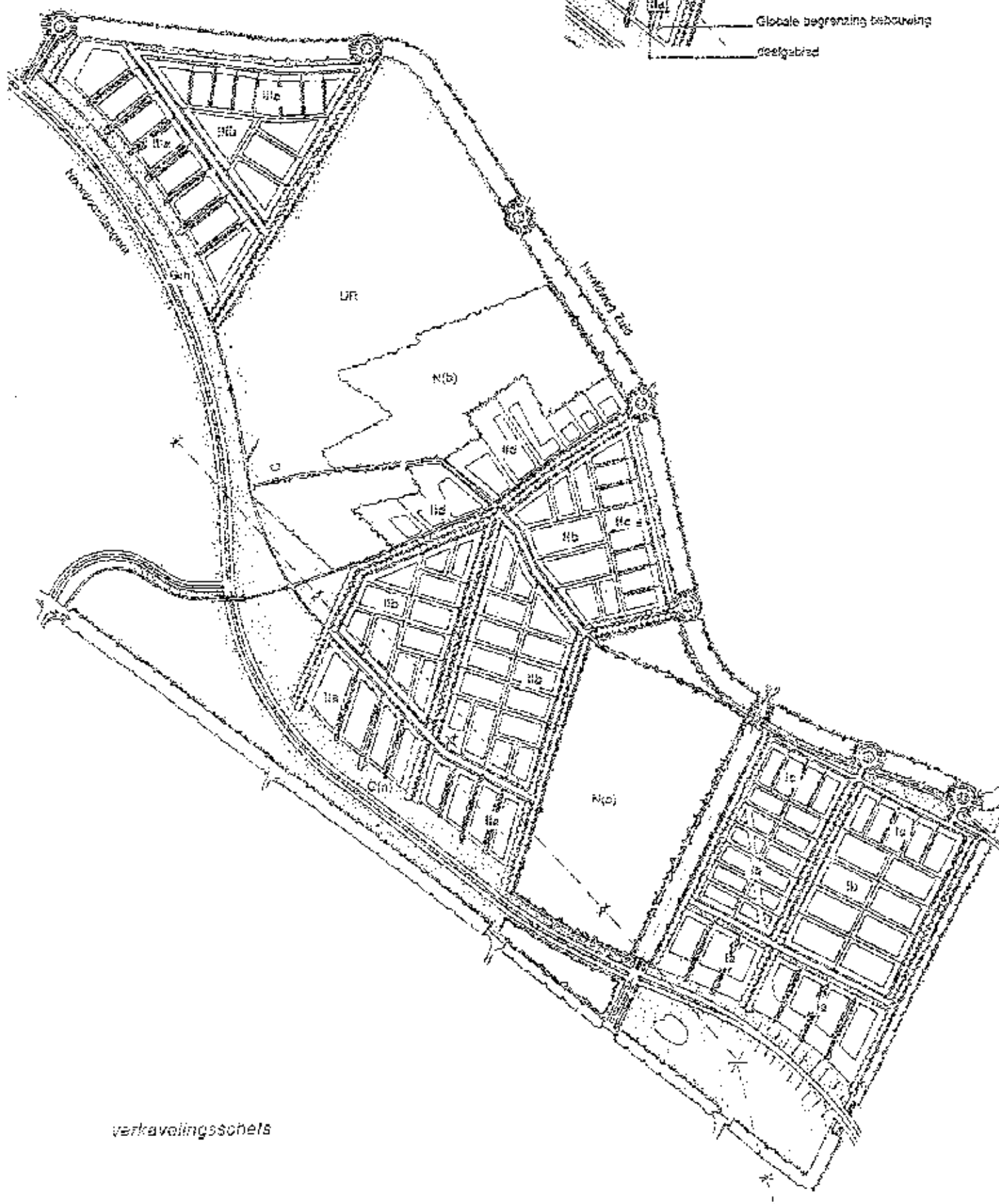
In verband met de gewenste representativiteit is buitenopslag in beginsel verboden. Met uitzondering van de deelgebieden Ia, IIa, IIIa kan na een door burgemeester en wethouders verleende vrijstelling medewerking worden verleend aan beperkte buitenopslag, waarbij het beleid is gericht op een situering van deze opslag achter de bedrijfsgebouwen.

De bovengenoemde uitgangspunten zijn ruimtelijk vertaald in de verkavelingsschets. De kaveldeling op de "verkavelingsschets" is indicatief.

Uitgangspunt voor de verkaveling was een differentiatie van kavels met het zwaartepunt bij 2000 tot 3000 m<sup>2</sup> en 4000-5000 m<sup>2</sup> in een verhouding 50:50%.

In verband met de wens naar een efficiënte verkaveling en ontsluitingsstructuur, en efficiënt te gebruiken kavels is voor de verhouding lengte/breedte van de kavels zoveel mogelijk de verhouding 2:1 aangehouden.

## 7



verkavelingscheets

### 3. GEWENST BEBOUWINGSBEELD

#### 3.1. Samenhang

Voor het bedrijventerrein zijn met name de randen gericht naar buiten beeldbepalend. Er wordt gestreefd naar een enigzins uniform karakter: het bedrijventerrein moet zich als een geheel tonen, door afstemming in materiaalgebruik, rooilijnen, bouwhoogtes en horizontale gevelbeëindigingen. In dit hoofdstuk wordt hier nader op ingegaan. Daarnaast wordt gestreefd naar een afstemming in de detaillering van het grensgebied openbaar-privé, wat betreft de groenvoorzieningen en de ontsluiting van de percelen. Dit komt onder andere aan de orde in hoofdstuk 4 dat gaat over de uitgangspunten voor de kavelinrichting.

#### 3.2. Bebouwingsstructuur

Op de volgende afbeelding 'bebouwingsstructuur' zijn de drie belangrijkste elementen die van belang zijn voor de bebouwingsstructuur aangegeven:

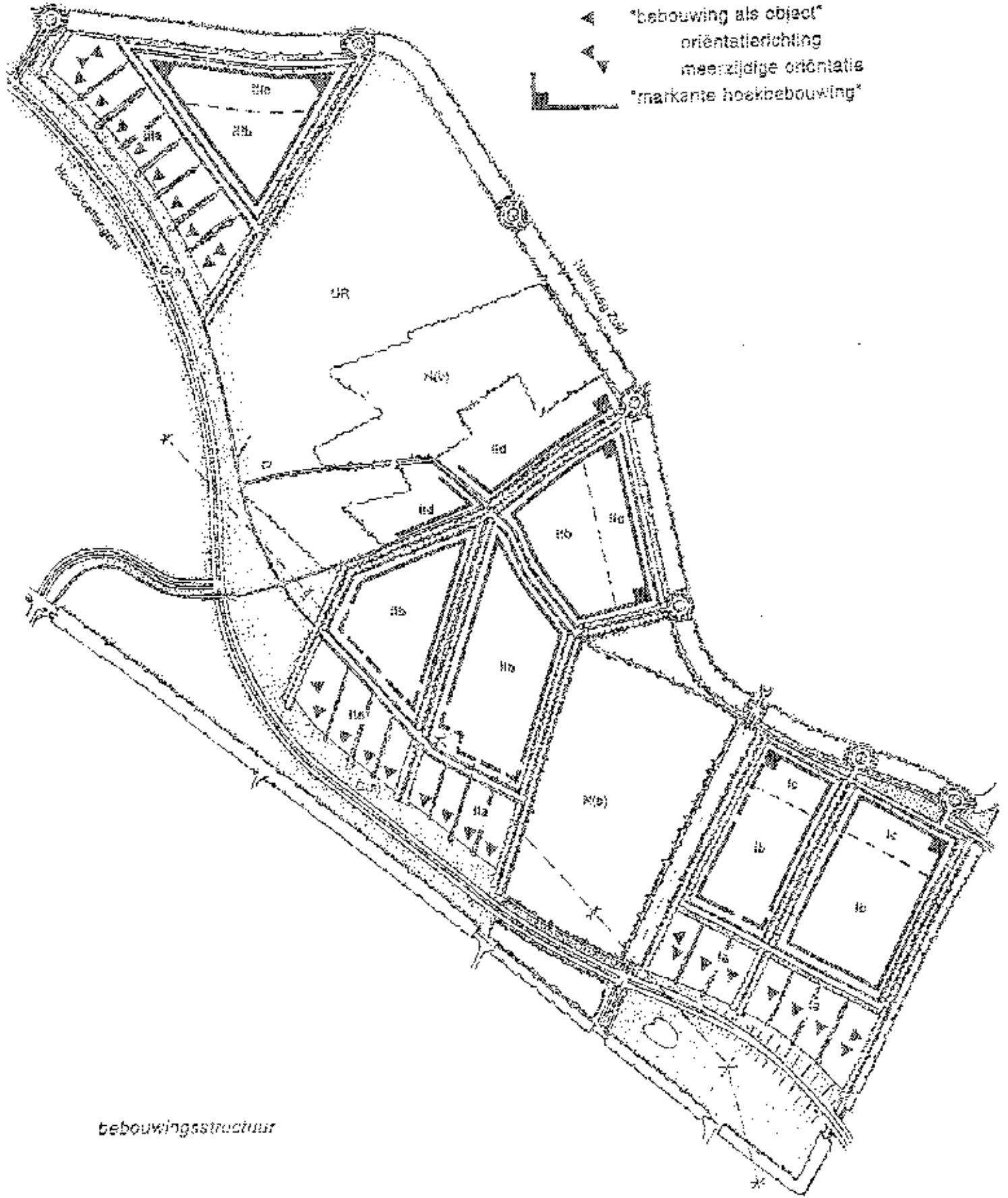
- de aanduiding 'voorgevelbouwgrens'. Ter versterking van de steenbouwkundige structuur dient de bebouwing georiënteerd te worden op het aangrenzende openbaar gebied. Hier is het beleid gericht op een aanvering (lange- en een oriëntatie van de bedrijven, met name voor wat betreft de representatieve bedrijfsvoorpoelen, zoals bedrijfskanalen, entree en/of showroom, op de aangrenzende wegen. Ter accentuering daarvan dient te worden uitgegaan van een terughisgenus gevoel van de overige bedrijfsbebouwing;
- de aanduiding 'bebouwing als object'. Langs de Noordoostkant is het beleid voor wat betreft de indeling gericht op een plaatsing van gebouwen als 'losse gebouwen' in een parkachtige omgeving, georiënteerd op de Noordoostkant;
- de aanduiding 'markante noekbebouwing'. Hier is het beleid gericht op een meerzijdige oriëntatie van bebouwing op de aangrenzende openbare ruimten.

Bij oriëntatie op de openbare ruimte dienen 'dode' gevels zoveel mogelijk te worden voorkomen. Niet alleen de gevels van de representatieve bebouwing in de voorgevelbouwgrens, maar ook de naar de weg toe gekeerde gevels van de overige bedrijfsbebouwing, dienen van zoveel mogelijk glas te worden voorzien.

Om te bereiken dat er een rustig totaalbeeld van het bedrijventerrein ontstaat wordt uitgegaan van horizontale gevelbeëindigingen. De bebouwing van de deelgebieden Ia, IIa en IIIa vormt hierop de uitzondering: hier worden de gevelbeëindiging en het dakvlak steeds bepaald door het concept van de afzonderlijke objecten.

Bij de hoogspanningsverbinding en de transportleiding voor voerbare koolwaterstoffen kan de inpassing van een bedrijf in de voorgeschreven voorgevelbouwgrens een probleem zijn. In dat geval kan, met inachtneming van de doelstellingen die uittrekking hebben op presentatie en oriëntatie, medewerking worden verleent aan een andere situering van de voorgevel.

- "voorgevelbouwgrens"  
 ..... vrijstelling mogelijk  
 i.v.m. hoogspanningsverbinding  
 of transportleiding  
 ▲ "bebouwing als object"  
 ▲ oriëntatierichting  
 ▲ meenzijdige oriëntatie  
 L "markante hoekbebouwing"



bebouwingsstructuur

De situaties waar dit zich kan voordoen zijn op de afbeelding "bebouwingsstructuur" met een onderbroken aanduiding van de voorgevelbouwgrens aangegeven.

### 3.3. Bebouwingsbeleid per deelgebied

#### *Deelgebieden Ia, IIa en IIIa*

De percelen langs de Noordoosttangent dienen als zichtlocatie een gewenste uitstraling te krijgen en zijn bestemd voor representatieve bedrijfsgebouwen in een groene setting (Parkway).

In de deelgebieden Ia, IIa en IIIa, wordt gestreefd naar gebouwen die zich als een zelfstandig object presenteren. De bebouwing per perceel heeft een herkenbare, eenduidige hoofdvorm die duidelijk te onderscheiden is van die van de naastgelegen percelen. Ook door kleur- en materiaangebruik wordt het zelfstandig karakter benadrukt. Bebouwing met een "technologische uitstraling (high-tech)" wordt hier voor gestaan. Volledig gesloten "dozen" dienen langs de Noordoosttangent voorkomen te worden; door glaspanden openen representatieve ruimtes zich naar de Noordoosttangent en glaspandijen in de gevels van het object laten zo mogelijk iets zien van wat er zich in het object afspeelt. Langs de Noordoosttangent is plaats voor bedrijven met een ruimtebehoefte van circa 5000 m<sup>2</sup>. Vanwege de gewenste verschijningsvorm is hier een minimale bouwhoogte van 7 meter voorgeschreven.

#### *Deelgebieden Ib, IIb en IIIb*

In deelgebied Ib zijn voor de betaving van dit met name het woongebied betreft twee belangrijke randen te onderscheiden:

- langs de verbinding tussen de Noordoosttangent en Hoofdweg Zuid;
- langs de Stadsas.

De verbinding tussen de Noordoosttangent en Hoofdweg Zuid heeft een belangrijke ontsluitingsfunctie voor zowel het bedrijventerrein als het woongebied van de Nieuwe Warande. Deze laan vormt dan ook met de aanliggende bedrijven en het boscomplex waar deze bedrijven op uitkijken een belangrijke entree.

Binnen de Nieuwe Warande heeft de Stadsas (langs het spoor) het karakter van een stedelijk ingerichte boulevard met bomenrijen, begeleid door een stedelijk front.

Op het gedeelte van de Stadsas dat langs het bedrijventerrein loopt zijn een HOV-route en een langzaamverkeersroute richting het centrum van Tilburg geprojecteerd.

De bebouwing langs de Stadsas zal vooral vanaf de fiets en vanuit de bus en trein ervaren worden.

Langs deze laan en de boulevard zijn dan ook bedrijven met een representatieve uitstraling gewenst. In aansluiting op het karakter van de laan en de boulevard wordt een verticale geleiding van de bouwmassa's en gevelindeling (kolommen, pilasters, puien etc.) voorgestaan. Gesloten bebouwingswanden zijn niet gewenst. De toepassing van

relatief veel glasoppervlak zal (het gevoel van) de sociale veiligheid in het openbaar gebied doen toenemen.

De maximale bebouwingshoogte bedraagt in deze deelgebieden 15 meter. Achter de lijn die getrokken kan worden op 10 m uit de voorgevelrooilijn kan medewerking worden verleend tot het bouwen tot 20m.

#### Langs de interne aansluitingen

Voor zover de percelen niet langs de representatieve randen van de locaties zijn gelagen bieden zij plaats aan de meer reguliere bedrijvigheid.

Ook hier dient er echter zoveel mogelijk sprake te zijn van oriëntatie van de representatieve functies op de openbare weg.

#### Deelgebieden ic, IIc en IIIc

De Hoofdweg Zuid vormt (functioneel) de scheiding tussen de woongebieden en het bedrijventerrein en verbindt de diverse buurtontsluitingswegen met de Stadsas en de aansluiting op de Noordoosttangente.

De Hoofdweg Zuid vormt ruimtelijk de overgang van het bedrijventerrein en het toekomstig woongebied. Langs de Hoofdweg Zuid zal een goede ruimtelijke overgang tussen bedrijfsbebouwing en woningbouw vorm moeten krijgen.

Langs de Hoofdweg Zuid zijn dan ook de meer kleinschalige representatieve bedrijven, en dan niet met een showroom- of kantoorfunctie geprojecteerd. Hier is plaats voor bedrijven die een ruimtebehoefte van circa 2500 m<sup>2</sup> hebben. Vanwege het feit dat er vanuit het nieuwe woongebied op deze bedrijven wordt gekeken, zal er ook hier extra aandacht moeten worden besteed aan de architectonische uitstraling. De bebouwing langs Hoofdweg Zuid heeft een menselijk karakter. Niet alleen door de kleinere perceelsoppervlakte van deze bedrijven, maar ook door de geleiding en detaillering van de architectuur wordt aansluiting gezocht bij het toekomstig woongebied. Ter versterking van het kleinschalige karakter wordt een individuele expressie van de bebouwing voorgestaan. Hier is een levendig beeld na te streven. In een afwisselend ritme zal bedrijfsbebouwing met een horizontaal en bedrijfsbebouwing met een verticaal karakter een plaats krijgen. Ter plaatse van de "markante hoekbebouwing" zijn bedrijven die de gehele hoek kunnen vullen met representatieve functies respectievelijk -bebouwing gewenst.

Ter versterking van de ruimtelijke structuur is een minimale bouwhoogte van 6 meter voorgeschreven. Om een goede overgang naar het woongebied te bewerkstelligen is een maximale bouwhoogte van 10 meter voorgeschreven. Medewerking kan worden verleend voor het bouwen tot 15 meter achter de lijn die te trekken is op 10 m uit de voorgevelrooilijn.

### Deelgebied IIJ

Deelgebied IIJ vraagt bijzondere aandacht bij de uitwerking omdat het is gelegen tussen (en direct grenzend aan) het boscomplex Hazennest en de stermetroute (hoofd fietsverbinding) over het Ridderhofpad. Op de bestemmingsplankaart is een bebouwingsvrije zone van 30 meter ten opzichte van het bos opgenomen. Vanwege deze zone en de gewenste nabijheid (o.a. in verband met sociale controle) van bebouwing ten opzichte van het fietspad is in dit deelgebied een afwijkende voorgevelbouwgrens gegarandeerd. Bij de inrichting van de percelen zal de grondnorm per perceel verdeeld worden over het gedeelte tussen de voorgevelbouwgrens en het omliggende gebied en het gedeelte dat aansluit op het boscomplex. Er wordt een rotatief open bebouwing voorgestaan waarbij de hoogte beperkt wordt tot 10 meter. Vanaf het fietspad wordt een rustig bebouwingsbeeld ervaren in schaal en karakter afgestemd op het nabijgelegen fietspad. "Eerlijk" materiaalgebruik waarbij veel metselwerk en hout wordt toegepast draagt daaraan bij.

### 3.4. Vormgeving

Het materiaalgebruik in vergelijkbare bedrijventerreinen bestaat voor een groot deel uit (metaal) plaatmateriaal, gecombineerd met (bak)stenen onderdelen of gebouwen. Uitgaande van deze (economische) vernouding kan een afstemming worden gemaakt, in waar en welke materialen worden gebruikt en in welke combinatie. Het bedrijventerrein zal, door deze afgewogen keuzes, een heldere, overzichtelijke en fraaie afstemming krijgen. De volgende keuzes zijn, om de gewenste samenhang te bewerkstelligen, gemaakt.

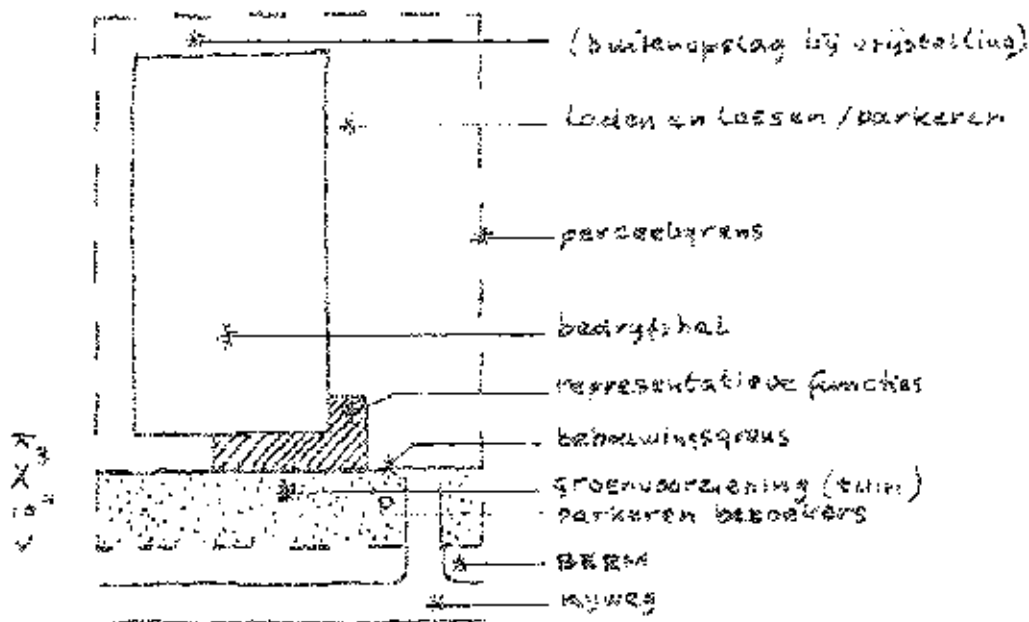
- representatieve bedrijfsonderdelen (in de rooilijn) dienen, indien architectonisch verbijzonderd te worden opgebouwd uit karakteristieke elementen, waaronder dakklijnen en -lijsten (bijvoorbeeld overstekken) raambankjes en andere horizontale stroken;
- bedrijfshallen (3 m terugliggend ten opzichte van de rooilijn) in (metaal)panelen, al dan niet gecombineerd met stenen onderdelen als pilasters en plinten. Indien representatieve bedrijfsonderdelen worden geïntegreerd in één ontwerp voor de bedrijfshal, kan bij een goede architectonische kwaliteit met instemming van de wettendingscommissie, situering op een kortere afstand van wel een situering in het verlengde van de gevel van representatieve ruimten worden toegestaan;
- aandacht voor de plasticiteit van gebouwen (dakranden, kozijnragges);
- de eigen kleurenlogo's van het bedrijf op het aanhefingspaneel toegestaan (als "bord" op het perceel, of vast aan het gebouw).

Bij de materiaalkeuze bestaat voor de representatieve bedrijfsonderdelen een voorkeur voor baksteen.



#### 4. UITGANGSPUNTEN VOOR DE PERCEELSINRICHTING

##### 4.1. Algemeen



4.1.1. Deelgebied II d: 5 m

schema inrichting bedrijfsparcels algemeen

##### bebouwing

- Representatieve bedrijfsonderdelen in de rooilijn: 10 meter vanaf de uitgiftegrens aan de straatzijde (bij deelgebied II d: 5 m);
- bij hoekpercelen een rooilijn van 10 meter aan beide straatzijden;
- ligging van de representatieve bebouwing in de nabijheid van de ontsluiting van het perceel;
- ligging van de representatieve bebouwing bij hoekpercelen op de hoek;
- bedrijfsgebouwen liggen 3 meter terug ten opzichte van de rooilijn;
- aan een zijde de bebouwing in principe in de zijgevelrooilijn;
- de situering van de andere zijgevel zal mede bepaald worden door de nodige parkeer ruimte (tenzij die aan de achterzijde gerealiseerd wordt) en de benodigde manoeuvreerruimte voor laden en lossen;
- gestreefd dient te worden naar het maken van een zo breed mogelijk bebouwingsfront in de richting van het openbaar gebied (met uitzondering van de deelgebieden Ia, IIa en IIIa);

### *groenvoorzieningen*

- detaillering voorterreinen van bedrijven in relatie tot detaillering openbare ruimte (bij boom- en struikaanplant); afstemming met- en aansluiting op de groenstructuur van het openbaar gebied van het bedrijventerrein;
- Het differantieren van de groenboom op eigen terrein, afhankelijk van de situatie binnen het bedrijventerrein (bijvoorbeeld in het geval van hoeksituaties);
- toepassing van inheemse flora.

### *parkeren, laden en lossen*

Parkeren en laden en lossen zullen op eigen terrein plaats moeten vinden. Het (bezoekers)parkeren kan daarbij voor de voorgeveltoegank plaatsvinden. Het terrein tussen deze toegank en de grens met het openbaar gebied mag daartoe voor maximaal 50 % vernard worden. Het overige parkeren en het laden en lossen zullen naast of achter de bedrijfsna plaatsvinden.

Zo mogelijk wordt waterdoorlatende vernarding toegepast.

De perceeltoegang dient, met uitzondering van zone b van de deelgebieden, beperkt te blijven tot één in- en uitrit en zo smal mogelijk te worden uitgevoerd om de kwaliteit van het groen van de openbare ruimte zo weinig mogelijk aan te tasten (maximaal 10 m breed). In bijzondere gevallen kan, in verband met de bedrijfsuitoefening, medewerking worden verleend aan de realisering van meerdere toegangen.

### *buitenopslag*

Het beleid is gericht op het voorkomen van buitenopslag van goederen. Na een door burgemeester en wethouders verleende vrijstelling kan medewerking worden verleend aan beperkte buitenopslag waarbij de opslag, aan het oog onttrokken, achter bedrijfsbebouwing zal plaatsvinden langs de Noordoosttangere, bij de deelgebieden la, lia en lila zal in geen geval buitenopslag plaatsvinden.

### *perceelafscheidingen*

In principe wordt uitgegaan van groene perceelafscheidingen.

Wanneer er een gedeelte van het perceel door middel van een hek afgesloten moet worden gaat de voorkeur uit naar een stuning van dat hek in de voorgeveltoegank van de bedrijfsna.

Wanneer er een hek wordt verlangd, geplaatst aan de openbare weg, zal deze moeten voldoen aan eisen van "welstand". voorgesteld wordt een geverfd metaal hek (donker groen) als standaard aan te geven.

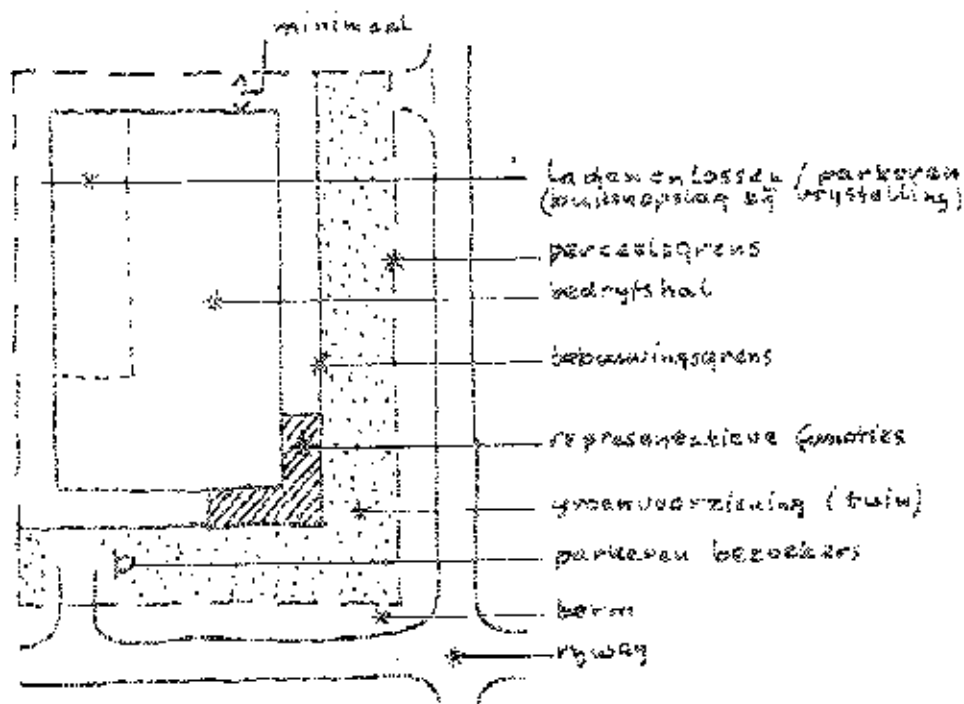
### *samenvoegen van percelen*

Bij samenvoeging van percelen dient er zorg voor te worden gedragen dat de stedonbouwkundige doostellingen voor de betreffende kavels recht gedaan blijft worden.

### wegwijzerborden en reclame

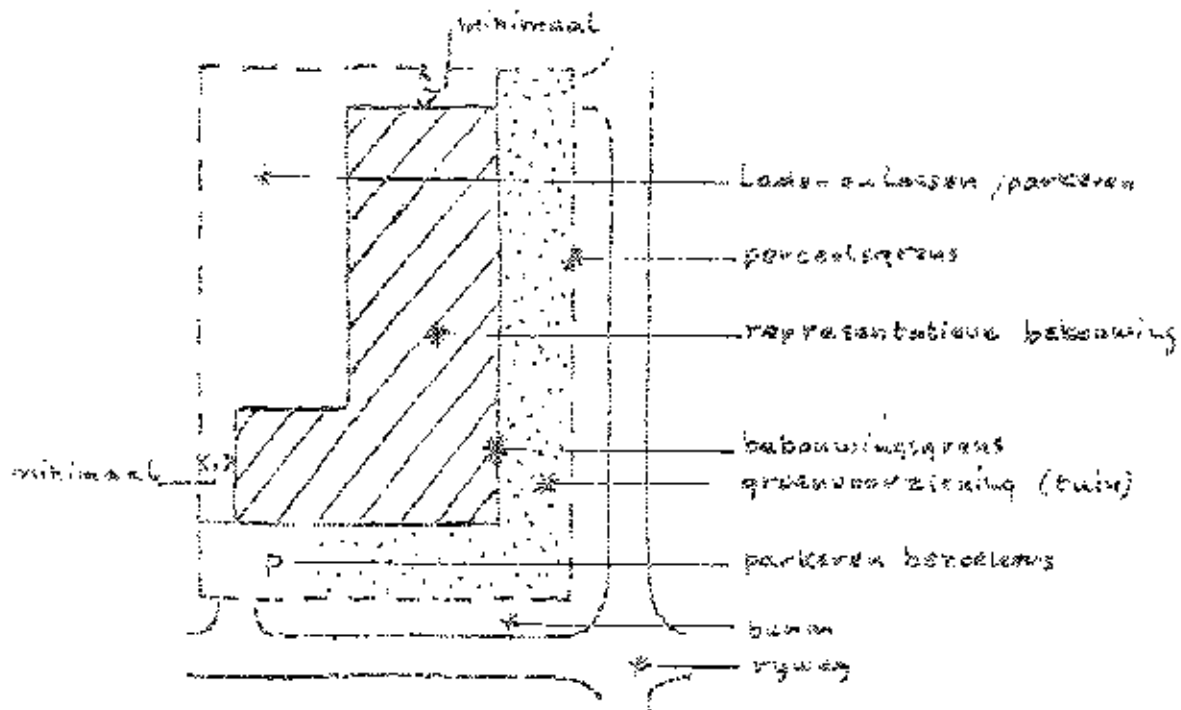
Er zal een uniforme wegwijzering door of vanwege de gemeente worden aangebracht op het bedrijventerrein, teneinde individuele bebording in het openbaar gebied te vermijden.

Bij het realiseren van reclame is de APV van de gemeente Tilburg van toepassing.

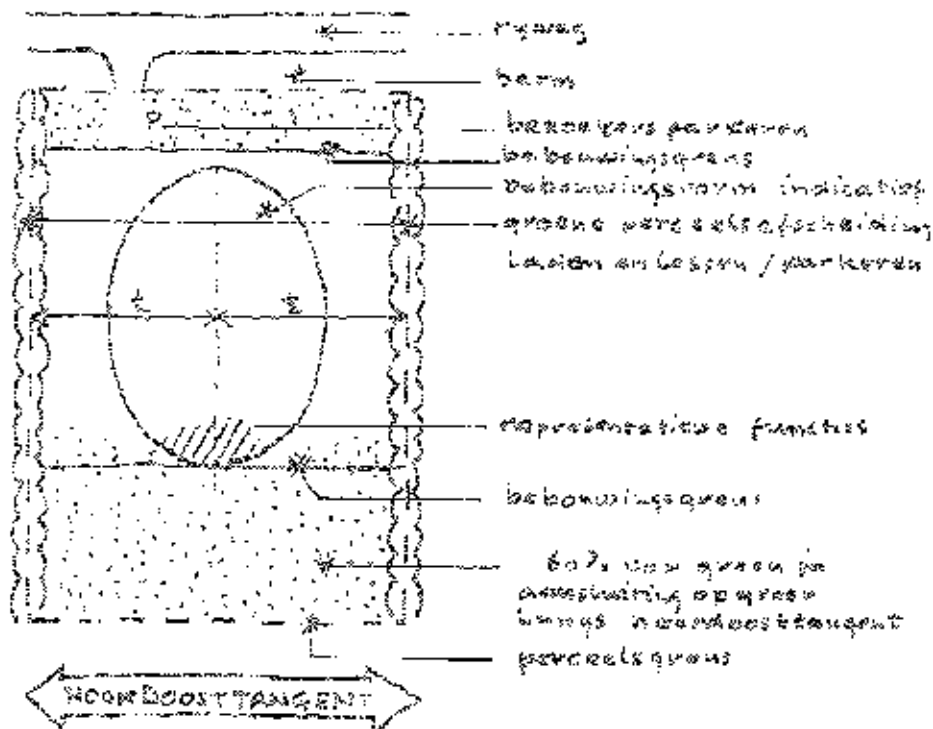


schematische inrichting bedrijfsperceel bij hoeksituaties

## 4.2. Perceelsinrichting bij bijzondere locaties

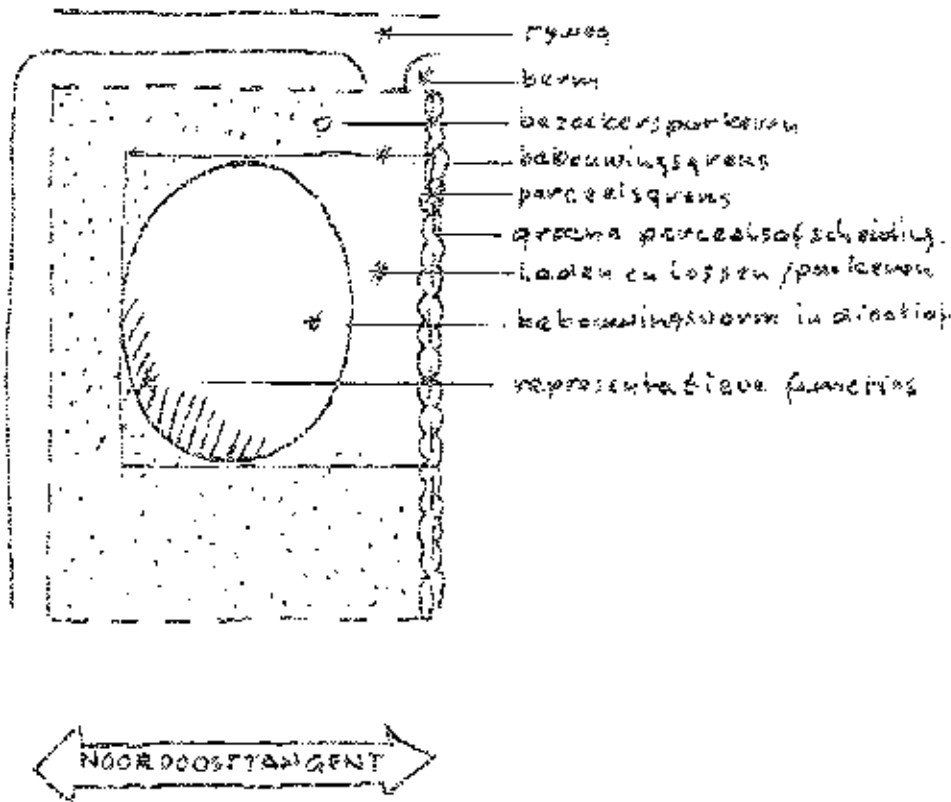


schema kavelinrichting bij "markante hoekbebouwing"



schema kavelinrichting bij "bebouwing als object"

# bebouwing als object"



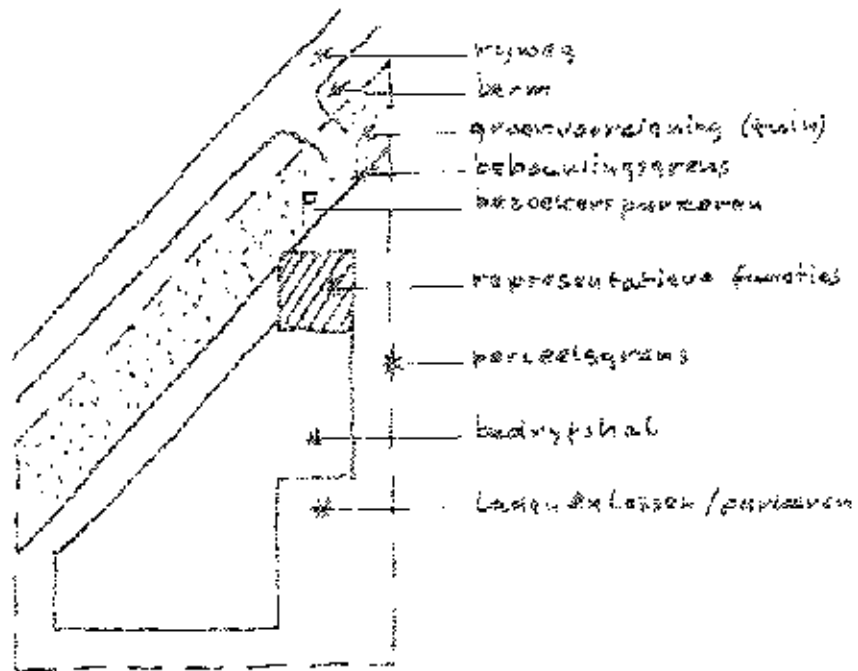
schema kavelinrichting bij meerzijdige oriëntatie langs de noordoosttangent

## Groenvoorziening

Binnen de deelgebieden Ia, IIa en IIIa dient circa 60% van de groenvoorziening gestuurd te worden in aansluiting op het openbare groen langs de Noordoosttangent. De overige 40% in aansluiting op het overige openbare gebied.

De zijdelingse perceelsgrenzen zijn voorzien van houtwallen ter versterking van de gedefinieerde ruimte en representatie van de bedrijfsgebouwen als afzonderlijke objecten.

## gerande percelen



perceelsinrichting bij gerande percelen

### *hoogspanningsverbinding en transportleiding*

#### Ondergrondse transportleiding voor vloeibare koolwaterstoffen

Door de deelgebieden Ia en Ib loopt een 8" pijpleiding-Rotterdam-Baak van de DSM Transport Maatschappij. Ter bescherming van de omgeving in verband met de brandbaarheid van getransporteerde vloeistoffen moet een zonering in acht worden genomen. Op basis van het zakelijk recht en de circulaire vervoer gevaarlijke stoffen moet aan weerszijden van de leiding een bebouwingsafstand van 5 m in acht worden genomen. Daarnaast is bepaald dat het toetsingsgebied vanaf het hart van de leiding 27 m bedraagt.

#### - bovengrondse hoogspanningsverbinding 380 Kv

De 380 Kv-leiding heeft een zakelijk rechtsstrook van 2x32 m die deels over de deelgebieden Ia, IIa en IIb valt.

Binnen deze strook zijn werkzaamheden onderworpen aan de toestemming van de N.V. Samenwerkende elektriciteits-productiebedrijven. Toestemming voor het gebruik van de belastte strook wordt onder bepaalde voorwaarden verleend.

Bij de realisatie van gebouwen dient de maximale afgegeven vrije werkhogte per invloeddeel te worden verminderd met 2,00 m. bij de oprichting van lantaarnpalen met 1,00 m. Bij deelgebied Ia is sprake van een vrije werkhogte van 27 m +NAP (tussen de masten 70 en 71). Bij de deelgebieden IIa en Ib is sprake van een laagste vrije werkhogte van 20 m +NAP (tussen de masten 72 en 73) respectievelijk 23 m +NAP (tussen de masten 71 en 72).





VOORSCHRIFTEN



## PARAGRAAF I HOOFDLIJNEN VAN BELEID

|             |                                                                 |   |
|-------------|-----------------------------------------------------------------|---|
| Artikel I.1 | Hoofdlijnen van beleid, gemeenschappelijk aan alle bestemmingen | 1 |
| Artikel I.2 | Relatieve bestemmingsplan overige wetgeving                     | 7 |

## PARAGRAAF II ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN

|              |                              |    |
|--------------|------------------------------|----|
| Artikel II.1 | Begripsbepalingen            | 9  |
| Artikel II.2 | Wijze van motan              | 16 |
| Artikel II.3 | Bijzondere bebouwingsgrenzen | 17 |
| Artikel II.4 | Procedureregels              | 22 |
| Artikel II.5 | Nadere eisen                 | 24 |
| Artikel II.6 | Bescherming van het plan     | 26 |

## PARAGRAAF III BESTEMMINGSBEPALINGEN

Inhoud van de voorschriften:

- Lid A. Bestemmingsbepalingen
  - I. Doeleindenomschrijving
  - II. Hoofdlijnen van beleid
  - III. Uitwerkingsregels
- Lid B. Bebouwingsbepalingen
  - I. Betouwing als 'recht'
  - II. Vrijstellingsbepalingen omtrent het bouwen
- Lid C. Gebruiksbepalingen
- Lid D. Aanlegvergunningen

|               |                                                                              |    |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------|----|
| Artikel III.1 | Uit te werken woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen -UW(bv)-         | 27 |
| Artikel III.2 | Uit te werken recreatieve doeleinden met bijbehorende voorzieningen -UR(bv)- | 43 |
| Artikel III.3 | Bedrijfsdoeleinden met bijbehorende voorzieningen -B(bv)-                    | 48 |
| Artikel III.4 | Horrealdoeleinden, café -Hc-                                                 | 63 |
| Artikel III.5 | Natuurgebied, bos -N(b)-                                                     | 65 |
| Artikel III.6 | Groenvoorzieningen, natuurontwikkelingsgebied -Gin)-                         | 67 |
| Artikel III.7 | Technische infrastructuur                                                    | 69 |
|               | - landingenstraat -Ma(s)-                                                    |    |
|               | - transportleiding -Min(n)-                                                  |    |
|               | - hoogspanningsverbinding -Mn(h)-                                            |    |



Volg inhoudsopgave voorschriften:

blz.

|                |                        |    |
|----------------|------------------------|----|
| Artikel III.8  | Verkeersdoeleinden -V- | 71 |
| Artikel III.9  | Wegverkeer -Vw-        | 72 |
| Artikel III.10 | Railverkeer -Vr-       | 74 |

#### PARAGRAAF IV GEBRUIKSDEPALINGEN

|              |                    |    |
|--------------|--------------------|----|
| Artikel IV.1 | Gebruiksdepalingen | 75 |
| Artikel IV.2 | Aanlegvergunningen | 77 |

#### PARAGRAAF V FLEXIBILITEITSBEPALINGEN

|             |                                  |    |
|-------------|----------------------------------|----|
| Artikel V.1 | Algemene vrijstellingsbepalingen | 85 |
| Artikel V.2 | Algemene wijzigingsbepalingen    | 87 |

#### PARAGRAAF VI STRAF-, OVERGANGS- EN SLOTBEPALING

|              |                                 |    |
|--------------|---------------------------------|----|
| Artikel VI.1 | Strafbaarheid van overtredingen | 91 |
| Artikel VI.2 | Overgangsbepalingen             | 92 |
| Artikel VI.3 | Slotbepaling                    | 93 |

Bijlage: Staat van beschikbare



## Artikel 1.1

## Hoofdlijnen van beleid, gemeenschappelijk aan alle bestemmingen

In het volgende wordt in hoofdlijnen beschreven op welke wijze het gemeentebestuur de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied 'Nieuwe Warande fase II' wil realiseren.

De beschrijving in hoofdlijnen vormt daarbij een toetsingskader:

- bij de uitwerking van het plan door burgemeester en wethouders;
- bij de inrichting van gronden ten behoeve van de in het plan gelegde bestemmingen;
- bij de toetsing en de beoordeling van (bouw)aanvragen en aanlegvergunningen;
- bij de toepassing van vrijstellings- en wijzigingsbepalingen.

Dit artikel bevat de volgende beschrijving:

|    |                                                                   |   |
|----|-------------------------------------------------------------------|---|
| 1. | Algemene uitgangspunten                                           | 1 |
| 2. | Onderlinge samenhang bij de hoofdopzet                            | 2 |
| 3. | Overige aspecten                                                  | 2 |
| a. | Archeologische waarden                                            | 2 |
| b. | Bebouwing met cultureel-historische en/of architectonische waarde | 2 |
| c. | Natuurontwikkeling                                                | 2 |
| d. | Toetsingszone transportleidingen                                  | 3 |
| e. | Milieuzoneringen                                                  | 3 |
| 4. | Realiseringsaspecten                                              | 3 |
| a. | Grondpolitiek en kostenverhaal                                    | 3 |
| b. | Duurzaamheid en energie                                           | 3 |
| c. | Sociale veiligheid                                                | 4 |
| d. | Water en geo-hydrologische aspecten                               | 4 |
| e. | Openbaar vooroor                                                  | 5 |
| f. | Algemeen toetsingskader flexibiliteitsbepalingen                  | 5 |

1. Algemene uitgangspunten

Het bestemmingsplan beoogt voor de in het plan begrepen gronden:

- een juridisch-planologisch en ruimtelijk kader te bieden voor de stedenbouw/kundige en functionele (her-)inrichting van het plangebied voor een woonwijk, bedrijventerreinen, recreatieve voorzieningen, natuur- en natuurontwikkelingsgebieden met de daarbij behorende voorzieningen, alsmede
- een juridisch-planologische regeling te bieden voor bestaande te handhaven en op de nieuwe ontwikkeling in te passen functioneelbebouwing;

een en ander ter uitvoering van (de te fase) van de door de raad op 22 januari 1986 vastgestelde 'Structuurvisie Noordoost', waarbij wordt aangesloten op de cultuurhistorie

sche, landschappelijke en natuurwaarden in en direct aansluitend op het plangebied (zie kaart, blad 2 a. "Samenhang plangebied met omgeving").

## 2. Onderlinge samenhang bij de hoofdopzet

Bij de realisering van het plan dienen de op de kaart, de bladen 2 a tot en met 2c, gegeven aanwijzingen in hoofdlijnen te worden gevolgd, waarbij in het bijzonder dient te worden gelet op de onderlinge samenhang van onder meer:

- de ruimtelijke en functionele hoofdopzet;
- de hoofdverkeersstructuur, zoals wijkontsluitingswegen, langzaamverkeersroutes en routes ten behoeve van het openbaar vervoer;
- de waterhuishouding, waaronder begrepen de infiltratievoorzieningen;
- de voorzieningen ten behoeve van natuurbehoud en natuurontwikkeling;
- de groen- en recreatievoorzieningen.

Bij de realisatie van het plan dient tevens rekening te worden gehouden met de onderlinge samenhang tussen de deelgebieden zoals aangegeven in de Structuurvisie Noordoost (zie kaart, blad 2 b. "Samenhang deelgebieden, dragers")

De stedenbouwkundige hoofdstructuur wordt gevormd door diverse structurerende elementen (de dragers) aangegeven op de kaart, blad 2 b "Samenhang deelgebieden, dragers". Bij de aangegeven situering van de gegeven dragers en overige aanwijzingen/aanduidingen is er sprake van een zekere mate van flexibiliteit met betrekking tot de uiteindelijke realisering op voorwaarde dat de stedenbouwkundige (hoofd)structuur niet in onverenigende mate wordt aangetast. De onderlinge samenhang met betrekking tot de aansluiting en situering van de gegeven aanwijzingen worden hierbij van groot belang geacht.

## 3. Overige aspecten

### a. Archeologisch waarden

Voor de in het plangebied aanwezige archeologisch waardevolle gebieden is het beleid gericht op het doen van nader onderzoek alvorens tot realisatie van het plan over te gaan. Een verdere uitwerking van het beleid is opgenomen in artikel II.1.1.3 A II en artikel II.1.3.10 A II.

### b. Bebouwing met cultureel-historische en/of architectonische waarden

Ten aanzien van cultureel-historisch waardevolle bebouwing is het beleid gericht op behoud, versterking en/of herstel van de aan de bebouwing eigen zijnde cultureel-historische en architectonische waarden (zie ook lid A II van artikel II.1.).

### c. Natuurontwikkeling

Mede in het kader van de compensatie voor bestaande natuurwaarden is het beleid gericht op compensatie van deze natuurwaarden in het plangebied.



waarbij wordt uitgegaan van een uitbreiding van de bestaande bospercelen en de realisatie van nieuwe biotopen voor met name amfibieën, zoals poelen, in de te realiseren ecologische verbindingzones. Verdere uitwerking van het beleid is opgenomen in de leden A ii van de artikelen in paragraaf III.

c. Toetsingszone transportleidingen

Ten aanzien van zones ter voorspellen van de bestemmingen 'Technische infrastructuur, leidingenstraat -Mn(s)-' en 'Technische infrastructuur, transportleiding -Mn(t)-' is het beleid gericht op het voorkomen van onveilige situaties. Uitvoering van dit beleid geschiedt mede door het zoveel mogelijk aanhouden van voldoende afstand tussen de leidingen en gevoelige functies (zie ook artikel II.3).

e. Milieuzoneringen

Ten aanzien van de op de kaart, blad 1, gegeven aanduiding 'Grens milieuzone agrarische bedrijven' is het beleid gericht op het voeren van overleg met de betreffende bedrijven teneinde op termijn te komen tot bedrijfsbeëindiging en/of bedrijfsverplaatsing van de milieuverstorende bedrijfsactiviteiten van de agrarische bedrijven.

4. Realisatieaspecten

a. Grondpolitiek en kostenverhaal

In eerste instantie is het beleid voor de gronden als bedoeld in de artikelen II.1 - UW(bv) -, II.2 -UR(bv)-, II.3 -B(bv)-, II.5 -N(b)-, II.6 -G(n)- en II.10 -Vw- gericht op verwerving van de gronden teneinde te komen tot een realisatie van het plangebied van gemeentewege. Waar mogelijk toepassing zal worden gegeven aan de mogelijkheden tot verhaal van kosten voor wat betreft de herwinning van het plangebied bij exploitanten, hetzij via gronduitgifte, hetzij op basis van te sluiten exploitatie-overeenkomsten gebaseerd op de gemeentelijke exploitatieverordening, hetzij via te heffen basisbelasting/bouwgrondbelasting.

b. Duurzaamheid en energie

Ten aanzien van de realisatie van het plangebied is het beleid gericht op het realiseren van duurzame stedenvoer en duurzaam bouwen. Als uitgangspunt voor het beleid wordt bij daartoe uitgegaan van de "Ecopolis Strategie". In eerste instantie wordt daarbij de "Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Duurzaam Bouwen (GPR-DuBo)" aangehouden. Indien op termijn het Landelijk Prestatiesysteem Duurzaam Bouwen zal zijn vastgesteld, zal deze laatste de eerdere genoemde richtlijn GPR-DuBo vervangen.

Bij de realisatie van het plan zal worden gestreefd naar het gebruik van zoveel mogelijk milieuvriendelijke materialen bij de inrichting van openbare ruimten en de bebouwing.

Ten aanzien van de energie-aspecten wordt gestreefd naar een CO<sub>2</sub>-reductie van 50% ten opzichte van 1990 (referentiejaar (Klimaatverbond))

Bij de uitvoering van het plan wordt uitgegaan van een driestappen-strategie:

1. het reduceren van de vraag op woning-/bedrijfsniveau;
2. het inzetten van duurzame bronnen in de gebouwen, op stedenbouwkundig niveau en bij de energieopwekking en
3. het beperken van fossiele brandstoffen.

Deze doelstelling wordt nagestreefd door:

- een zodanige verkavelingsstructuur (met een zuid-oriëntatie) en bouwvormen dat optimaal gebruik kan worden gemaakt van passieve zonnenergie;
- inzet van duurzame bronnen binnen de energievoorziening;
- een vraagreductie van 10% ten gevolge van het inzetten van duurzame bronnen.

Als leidraad zal de Energie Prestatie op Locatie (EPL) die geldt op het moment van uitwerking/realisatie van het plan. Doet in elk geval ligt op de lijn tussen een EPL van 8,5 in 2000 en 8,0 in 2020.

Voor te vestigen bedrijven is het beleid gericht op het stimuleren van innovatieve energieconcepten, zoals energieketens, koude/warmte-opslag en warmtewisselaars/warmtepompen.

Met betrekking tot de uitvoering van het hier bedoelde beleid zal over de doelstellingen en uitvoeringsaspecten overleg worden gevoerd met ontwikkelaars, exploitanten, bouwers, bedrijven en bewoners.

#### c Sociale veiligheid

Bij de realisatie van de bestemmingen binnen het plangebied is het beleid gericht op het uit het oogpunt van sociale veiligheid te sterven van de voorwaarden en eisen, zoals vermeld in de brochure 'Sociale Veiligheid in Tilburg' van januari 1994.

#### d Water- en geo-hydrologische aspecten

Voor het plangebied is het beleid gericht op het geven van een planologische invulling aan het begrip 'duurzaam stedelijk waterbeheer' ('De Lekkende Stad'). In dit kader wordt ernaar gestreefd de kwelstroom naar het natuurgebied 'De Brand' in stand te houden door middel van het aanbrengen van infiltratievoorzieningen in het plangebied en een inpassing van deze voorzieningen in het stedenbouwkundig ontwerp en de uitwerking daarvan.

Naast de realisatie van een infiltratiebos (binnen de bestemming -UW(bv)-) is het beleid gericht op:

- de realisatie van infiltratievoorzieningen verspreid in het plangebied in aansluiting op de op de kaart, blad 2 o, aangegeven infiltratiepunten;
- het mogelijk beperken van gesloten oppervlakteverhardingen teneinde de infiltratie van regenwater in het plangebied zo groot mogelijk te houden;
- het waar mogelijk afkoppelen van hemelwaterafvoeren van het rioleringsstelsel ten behoeve van infiltratievoorzieningen; uitzonderingen, waar zulks om milieuhygiënische redenen (verwachte vervuiling) niet wenselijk is, zoals op wegen met een hoge verkeersintensiteit, verhardingen op bedrijfskavels) zijn toegestaan.

Daarnaast is het beleid gericht op het realiseren van ecologische verbindingszones tussen:

- het Beekdalandschap en het Noorderbos aan de noordzijde van de Noordpoeltangent;
- de Leermolten en het Noorderbos (de Ecolinie) in de zone langs de leidingestraat;
- de bestemming -Nd- en de bestemming -G(n)- de Ecolinie; het infiltratiebos.

Een verder uitwerking van deze beleidsdoelstellingen is opgenomen bij de bestemmingsbepalingen in paragraaf III.

#### e. Openbaar vervoer

Ten aanzien van het openbaar vervoer is het beleid gericht op:

- het realiseren van een openbaar vervoerverbinding ongeveer ter plaatse van de op de kaart, blad 1, gegeven aanwijzing 'openbaar vervoer route';
- het open realiseren van een voorstechaafte aan de noord-oostzijde van het plangebied.

In dat kader zal nader overleg worden gevoerd met de lokale en regionale busdiensten en de Nederlandse Spoorwegen.

#### f. A gemeen toetsingskader bij vrijstellings- en wijzigingsbepalingen (flexibiliteitsbepalingen)

Aan toepassing van de in het plan opgenomen vrijstellings- en wijzigingsbepalingen zal slechts medewerking worden verleend, indien de (stedebouwkundige) hoofdstructuur van het plan:

- niet in de evenredige mate zal worden aangetast, dan wel
- toepassing van de vrijstelling- of wijzigingsbepaling gewenst is in het kader van de doelstellingen van het plan.

waarbij met name dient te worden gelet op:

- de gewenste stedebouwkundige structuur (de verkavelingsstructuur, de uitkering van voorgevels in straatwanden);

- de gewenste stedenbouwkundige en architectonische differentiatie tussen de onderscheiden "architecten-taakgebieden" en de gewenste architectonische eenheid per "architecten-raakgebied" (zie ook lid A II van artikel III.1 - Uwbv);

## Artikel 1.2

### Relatie bestemmingsplan overige wetgeving

#### 1. Woningwet artikel 9 lid 2 (uitsluiting aanvullende werking van de bouwverordening)

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen (art. 2.5.1.);
- invloed van de omgeving op een bouwwerk (art. 2.5.2.);
- bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer (art. 2.5.3.);
- bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten (art. 2.5.4.);
- overschrijding van bebouwingsgrenzen (art. 2.5.7., 2.5.8., 2.5.13 en 2.5.14)
- ruimte tussen bouwwerken (art. 2.5.17);
- erf- en terreinatschelingen (art. 2.5.18);
- parkeergelegenheden (art. 2.5.30).

#### 2. Wet milieubeheer

Bij de realisatie van het bestemmingsplan zal, voor zover noodzakelijk (bijvoorbeeld ten aanzien van milieutechnische aspecten) en gewenst, het instrumentarium van de Wet milieubeheer worden ingezet ter ondersteuning en uitvoering van het ruimtelijk beleid zoals dit in het bestemmingsplan is beschreven.

Daarnaast zal bij de realisatie van het plan rekening worden gehouden met de overige sectorale wetgeving, zoals de Wet geluidshinder en de Wet oombescherming.

#### 3. Monumentenwetgeving

Met betrekking tot de op de kaart, blad 1, met de nadere aanduiding "Bebouwing met cultuurhistorische waarde" aangegeven bebouwing is, naast het bepaalde in het bestemmingsplan, tevens de gemeentelijke monumentenwetgeving van toepassing.

#### 4. Wet Bodembescherming

Alvorens bebouwing mag worden opgericht dient onderzoek te worden gedaan naar de bodemkwaliteit en dienen, voor zover zulks op grond van het verrichte onderzoek noodzakelijk wordt geacht, de gronden te worden gereinigd.

#### 5. Reclameuitingen

Ten aanzien van handclereclame zijn de bepalingen van de Algemene Staatseijke Verordening van toepassing.



**PARAGRAAF II****ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN****Artikel II.1****Begripsbepalingen**

In onze voorschriften wordt verstaan onder:

- plan:** het bestemmingsplan "Nieuwe Weranda, fase I" van de gemeente Tilburg, bestaande uit deze voorschriften en de hieronder bedoelde kaart;
- kaart:** de als zodanig gewaarmerkte kaart, no. 342.409.00, deel uitmakende van het plan, bestaande uit:
- a. blad 1, waarop de bestemmingen met bijbehorende verklaringen zijn aangegeven, bestaande uit:
  - b. blad 2 a, "Samenhang plangebied"
  - blad 2 b, "Samenhang omliggende gebieden, dragers"
  - blad 2 c, "Concentratie dicte-infiltratie";
  - blad 3, "Wegvakken en baanvakken";
  - blad 4 a, "Verkavelingsopzet";
  - blad 4 b, "Indichtingsplan";
- waarbij blad 1 en de bladen 2 a, 2b en 2c zijn opgenomen in het deel achter deze voorschriften; de kaart, blad 3 is opgenomen in artikel II.3; de kaart, de blad 4 a en b zijn opgenomen in artikel III.3.

Overige begrippen in alfabetische, tolexicografische volgorde:

- A.1 afvalinzamelsysteem: geheel of gedeeltelijk onder pub. gelegen bouwvoor- kan/voorzieningen ten behoeve van de inzameling van huishoudelijk afval, glas en dergelijke;
- A.2 ambachtelijk/verzorgend bedrijf:
  1. een bedrijf voor de uitoefening van producerende en/of verzorgende ambachten, met uitzondering van detailhandelsambachten, garagebedrijven en andere autoverzorgende bedrijven, waarvoor een belangrijk deel in handwerk goederen worden vervaardigd, verwerkt, bewerkt, gerepareerd of hersteld, voornamelijk direct ten behoeve van de uiteindelijke gebruiker en/of verbruiker en welke wordt gekenmerkt door hetgeen is vermeld onder 2;
  2. een bedrijf waarvan de uitoefening plaats heeft onder (één van) de volgende omstandigheden:
    - het productieproces, wordt grotendeels met de hand of althans niet in hoofdzaak gemechaniseerd of met behulp van werktuigen die door energiebronnen buiten de menselijke arbeidskracht worden aangedreven, uitgevoerd;

voor zover van laagstbedoelde werktuigen gebruik wordt gemaakt, zijn deze als ondergeschikt te beschouwen aan de menselijke handvaardigheid.

Bedrijven welke zich richten op persoonlijke of zakelijke dienstverlening, zoals kapsalons, wassereries, kantoren al dan niet met baliefunctie worden hieronder niet begrepen:

- a.3 ander bouwwerk: een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
- a.4 archeologische waarde: de aan een gebied toegerekende waarden in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden;
- a.5 architectonische waarde: de authentieke kenmerken in de uiterlijke verschijningsvorm van gebouwen op basis van een aan een bepaald gebruik gekoppelde bouwvorm, welke eigen is aan een bepaalde kunsthistorische stijlperiode of een bouwvorm, welke karakteristiek is aan gebouwen uit een streek, waarbij getal wordt op onder meer de uitwendige hoofdform van een gebouw, bepaald door grondoppervlak, goetbouw, dakstelling, nokrichting en hoogte en de geverfdeeling;

- B.
  - b.1 bebouwing: één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
  - b.2 bebouwingsgrenzen: de op de kaart, plan 1, blijkens een daarop voorkomende verklaring als zodanig aangegeven lijnen, welke bij het bouwen van gebouwen niet mogen worden overschreden, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald;
  - b.3 bebouwingsvlak: een door bebouwing- en/of bestemmingsgrenzen op de kaart, plan 1, aangegeven vlak, waarbinnen ingevolge deze voorschriften bebouwing dient te worden opgericht, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald;
  - b.4 bedrijfsgebouw: een gebouw, dat blijkens zijn indeling en inrichting kennelijk is bestemd om te worden gebruikt als bedrijfsruimte;
  - b.5 bedrijfswoning: een woning in of bij een gebouw of op dan wel op een terrein bestemd voor een huishouden waarvan huisvesting daar, getal op de bedrijfsvoering, in overeenstemming met de bestemming noodzakelijk is;
  - b.6 bepaalde bebouwing: bebouwing aanwezig ten tijde van het in artikel 26 van de WvL op de ruimtelijke ordening bedoelde tenuitgelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
  - b.7 bestemmingsgrens: de op de kaart blijkens een daarop voorkomende verklaring als zodanig aangegeven lijn, welke de grens vormt van een bestemming (bestemmingsvlak);
  - b.8 bijkorpen: kleinschalige groenvoorzieningen in de directe woonomgeving;
  - b.9 bouwlaag: laag: de eerste bouwlaag of een verdieping van een gebouw, met dien verstande, dat boven 100% van het vloeroppervlak van de bouwlaag een diafondhoogte van ten minste 2,10 m aanwezig o.g. mogelijk is. Een onderhuis wordt hieronder niet begrepen;
  - b.10 bouwmarkt: een al dan niet geheel overdekte verkoopplaats met een overdekt verkoopvloeroppervlak van minimaal 1000 m<sup>2</sup>, waarop een volledig of nagenoeg volledig assortiment aan bouw- en doe-het-zelf-producten wordt aangeboden;
  - b.11 bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond, waarop, dan wel op een deel daarvan, krachtens het plan bebouwing is toegestaan;



- b.12 bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- b.13 bruto-woongebied: de gronden welke bij de uitwerking van het plan zullen worden aangewezen voor:
- woningen met bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven en parkeervoorzieningen bij de woningen;
  - buurtontsluitingswegen, (openbare) parkeervoorzieningen, woonstraten en erven, buurt- en blokken;
- zijnde het netto-woongebied, alsmede:
- commerciële en maatschappelijke functies;
  - hoofdvervoersontsluitingen, fiets- en voetpaden, met bijbehorende voorzieningen, zoals bermen en bermstroken;
  - wijkgroen (waaronder het infiltratiebos);
  - structurerende waterpartijen;
- b.14 buurtgroen: groenstrijke groen- en speelvoorzieningen in de woonomgeving;
- C. c.1 ouderwets monumentale waarde: de aan een bouwwerk eigen zijnde waarde in verband met de herkenbaarheid van de in het verleden ontstaan elementen van het bouwwerk in relatie tot de geschiedkundige ontwikkeling van het gebied, architectonische waarde wordt hieronder mede begrepen;
- D. d.1 detailhandel: het bedrijfsmatige koop aanbieden, waaronder begrepen uitslagging ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- d.2 detailhandel in de dagelijkse goederen: detailhandel in voedings- en genotmiddelen (food-sector) alsmede detailhandel in dagelijkse huishoudelijke gebruiksartikelen;
- d.3 detailhandel in de niet-dagelijkse goederen (non-foodsector): detailhandel in duurzame en/of gebruiksgoederen, zoals kleding en schoeisel, recreatieve artikelen, huishoudelijke artikelen en overige goederen, voor zover geen detailhandel in dagelijkse goederen;
- d.4 dienstverlenend bedrijf: met een winkel vergelijkbaar bedrijf dat is gericht op het verlenen van diensten aan of ten gunste van particulieren, zoals reisbureaus, kapsalons, tandklinieken, wasserettes, eventueel met bijbehorende kantoren, werkplaatsen en magazijnen, alsmede publieksgesichte kantoren (kantoren met een overwegende publiekfunctie);
- d.5 plonswoning: zie b.5, bedrijfswoning;
- d.6 doe-het-zelf-artikelen:
- hout en houtwaren;
  - tegels, stenen, dakpannen en dergelijke;
  - bouwgrondstoffen en installatiemateriaal, waaronder sierpleisters, isolatiemateriaal, p.v.c.-artikelen, elektra, verlichtings-/installatiematerialen, voor zover zo als bouwmaterialen zijn aan te merken;
  - pijpen, zand en cement;

- kozijnen, deuren;
  - sanitair
  - (inbouw)kukens, badkamers en kasten;
  - verf en verfwaren, lijmen en kit;
  - ijzerwaren;
  - behang en behangbenodigdheden;
  - buiten-zonwering;
  - open haarden;
  - verwarmingsinstallatie-artikelen;
  - gereedschappen ten behoeve van de bouw;
  - (bouw)materialen voor de inrichting van de tuin;
- af.** **e.1** seengezinswoning: een complex van ruimten dat bij elkaar zijn indeling en inrichting betrekking heeft op de huisvesting van een huishouden;
- e.2** energie prestatie op locatie (EPL): een getal op de schaal 1-10 ter bepaling van het energiegebruik van een gebouw, voor het bepalen van de getalswaarde zal de landelijk vastgestelde berekeningsmethode worden gehanteerd;
- G.** **g.1** gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- g.2** geplande woning: een woning, alsmede een gebouw als bedoeld in artikel 4 en 2 van het "Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen";
- g.3** geplande woning: een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat;
- g.4** groothandelaar: het bedrijfstrag te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan personen of instellingen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;
- g.5** grootschalige detailhandelsvestigingen: detailhandelsvestigingen waarbij de bedrijfsvloeroppervlakte meer dan 500 m<sup>2</sup> bedraagt;
- H.** **h.1** horeca: een bedrijf dat in zijn algemeenheid gericht is op het verstrekken van nachtverblijf, op het verstrekken en/of ter plaatse nuttigen van voedsel en/of dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie. De volgende specifieke vormen worden onder horeca begrepen:
1. hotel: een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan ondergeschikt is);
  2. restaurant: een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse en waar het verstrekken van dranken (daaraan ondergeschikt is);
  3. dagzaak: een bedrijf dat qua openingsuren vergelijkbaar is met detailhandelsvestigingen, althans geen latere sluitingstijd dan 21.00 uur nacht, zoals een dagcafé, lunchroom, koffieshop en ijssalon;

4. cafeteria  
een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van kleine goederen, niet zijnde maslijden, waarvan het sluitingsuur later dan 21.00 uur ligt;
  5. cafés, bars, avond- en nachtgelegenheid  
een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en waarvan het sluitingsuur later dan 21.00 uur ligt;
  6. danslocaal/discotheek  
een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en/of het gelegenheid bieden voor dansen en waarvan het sluitingsuur later dan 21.00 uur ligt;
- I. i.1 inrichtingsprofiel: een op de kaart aangegeven profiëring van wegen en aangrenzende ruimten, zoals bermen en bermstroten, waarbij de ingeschreven maten bindend zijn;
- K. k.1 kampeermiddeelen: een tent, een tentwagen, een kampeerauto of caravan, dan wel enig ander onderkomen en enig ander voertuig of gewezen voertuig of gebouwtje daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 40, lid 2 van de Woningwet een bouwvergunning is vereist, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend of tijdelijk zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatie of nachtoverblijf;
- k.3 kantoor: een ruimte, welke door haar indeling en inrichting kennelijk is bestemd om uitsluitend te worden gebruikt voor administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden met geen of slechts een ondergeschikte bijfunctie;
- k.4 kap: een dakscheiding van een gebouw waarbij zij een horizontale projectie, ten minste 50% van het gebouw wordt afgedekt met hellende dakvlakken;
- L. l.1 landschappelijke waarde: belang in geomorfologisch (betrekking hebbende op de geologische ontstaanswijze) en landschappelijk-esthetisch opzicht, vooral gericht op de onderlinge samenhang (herkenbaarheid) van deze elementen;
- M. m.1 maatschappelijke doeleinden: functies ten behoeve van religieuze, educatieve, medische, sociale en culturele doeleinden, (openbare) overheidsinstellingen alsmede voorzieningen ten behoeve van kinderopvang en bejaarden;
- m.2 manege: een bedrijf gericht op het houden en stallen van paarden alsmede op de beoefening van de paardesport;
- m.3 monumentcommissie: de door burgemeester en wethouders ingestelde commissie voor advies (ex artikel 92, lid 1, Gemeentewet), inzake behoud, herstel, verbetering, herindeling of sanering van monumenten in de gemeente Tilburg;

14. n.1 natuurwaarde: belang in botanisch- en algemeen technisch opzicht en verder met geologische en bodemkundige waarde, waarbij met name de onderlinge samenhang (ecologie) van belang is;
- n.2 netto-woongebied: de gronden welke bij de uitwerking van het plan zullen worden aangewezen voor:
- woningen met bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven en parkeer-voorzieningen bij de woningen;
  - buitenteleuringswegen, (openbare) parkeervoorzieningen, woonstraten en -erven, buurt- en blokgroen,
  - het infiltratiebos;
- Q. c.1 ongebruikt: voor verrijkt geschikt, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voor- of vaartwegen, arken, kampeermiddelen en sportelijke verrijkmiddelen, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;
- R. p.1 peil:
1. voor een gebouw waarvan de hoofdingang direct aan een weg grenst: de door de gemeenteraad of burgemeester en wethouders vastgestelde hoogte van de weg;
  2. voor een gebouw waarvan de hoofdingang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaats van de hoofdingang bij volhouding van de bouw;
  3. voor een ander bouwwerk: de door de gemeenteraad of burgemeester en wethouders vastgestelde hoogte van de weg waaraan het bouwwerk is gelegen of, indien het bouwwerk niet direct aan de weg is gelegen, de hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;
- c.2 praktijkruimte: de beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte ten behoeve van vrije beroepen, zoals medische, para-medische, administratieve en daarmee gelijk te stellen beroepen;
- R. n.1 recreatie-richting: een bedrijf dat in zijn algemeenheid gericht is op het bedrijfsmatig gelegenheid bieden van recreatie-activiteiten; de volgende sportelike vormen worden onder recreatie-richting begrepen. Bij de begrippen is een categorisatie aangegeven welke in de voorschriften worden gebruikt:
- a. inrichtingen die geheel of gedeeltelijk zijn ingericht of worden gebruikt voor het houden van recreatieve bijeenkomsten in de periode tussen 18.00 uur en 07.00 uur (categorie I);
  - b. inrichtingen waarin drie of meer speelautomaten voor gebruik ter plaatse zijn opgesteld (categorie II);
  - c. dansscholen en andere inrichtingen die geheel of gedeeltelijk zijn ingericht of worden gebruikt voor het dansen, voor zover niet begrepen onder lid h, 1 sub 6 (categorie III);
  - d. sportscholen, sportzalen en fitnesscentra, alsmede andere gebouwen die geheel of gedeeltelijk zijn ingericht of worden gebruikt voor het beoefenen van sport (categorie IV);

- e. muziekscholen en muziek oefenlokalen alsmede andere gebouwen die geheel of gedeeltelijk zijn ingericht of worden gebruikt voor het (leren) beoefenen van muziek (categorie I);
- f. sauna's, badinrichtingen en dergelijke (categorie I);
- S. s 1 showroom: een ruimte welke uitsluitend is bestemd en ingericht voor de uitstalling van goederen;
- s 2 straatmeubilair: al dan niet zijnde bouwwerken ten behoeve van openbare (nuts)voorzieningen, zoals:
1. verkeersgeleidende, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken, bloembakken, alsmede
  2. telefooncellen, abri's, kunstwerken, spoorwagons en draagconstructies voor reclame, alsmede
  3. kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 50 m<sup>3</sup> en een hoogte van ten hoogste 2,7 m), waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen,
  4. afvalinzamelsystemen,
- T. t 1 tuintenipunt: een bedrijf waarbinnen bedrijfsmatig boomkwekerij-producten, planten, bloembollen, bloemen en attributen voor de verfraaiing en het onderhoud van tuinen en daarbij noodzakelijke hulpmiddelen ten verkoop worden aangeboden;
- V. v 1 voorgevelbouwgrans: een op de kaart gegeven aanduiding ter nadere plaatsbepaling van een (voorgevel van een gebouw;
- W. w 1 wegprofiel: een op de kaart aangegeven profilering van wegen en oorspronkelijke voorzieningen, waarbij de ingeschreven maten bindend zijn;
- w.2 Wet geluidhinder: Wet van 16 februari 1979 (staatsblad 1979, 99), houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder
- w.3 woning: een complex van ruimten, dat bij kans zijn indering en inrichting bestemd is voor de huisvesting van een huishouden.

## Aanket II.2

### Wijze van meten

- Lo 1. Bij het toepassen van deze voorschriften gelden de volgende aanwijzingen:
- de grondoppervlakte van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten buitenwerks en 1 m boven peil;
  - de inhoud van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten buitenwerks en boven peil;
  - de hoogte van een gebouw of ander bouwwerk wordt, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald, gemeten vanaf het hoogste punt tot het peil; ondergeschikte bouwonderdelen, zoals luukokers, schoorstenen, liftopbouwen en antennes uitgezonderd;
  - de goot of boegpoorthoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf de horizontale snijlijn van gevelvlak en dakvlak tot aan de kruin van de weg, dan wel tot het peil, indien dit meer dan 0,20 m boven of beneden de kruin van de weg is gelegen;
  - de breedte van een gebouw wordt gemeten van en tot de buitenkant van een zijgevel, dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur met dien verstande, dat wanneer de zijgevels niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte;
  - de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw op 1 m boven peil en haaks op de perceelsgrens;
  - de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel, bebouwingsvlak of ander terrein wordt gemeten buitenwerks en 1 m boven peil, met dien verstande, dat de grondoppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen en andere bouwwerken worden opgeteld;
  - de verkoopvloeroppervlakte wordt gemeten binnenwerks, met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte van de bouwlagen rechtsreeks ten dienste staande van de uitstalling en verkoop van goederen ten dienste van detailhandelsfuncties met inbegrip van de daarbij behorende (openbare) ruimten;
  - de bedrijfsvloeroppervlakte wordt gemeten binnenwerks, met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte van de bouwlagen ten dienste van kantoren en overige bedrijfsruimten, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienst ruimten, wordt opgeteld.
- Lo 2. Grond, welke ten minste in aanmerking is of moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning waarvan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van een andere bouw aanvraag, hetzelfde bouwperceel betreffende, buiten beschouwing.

## Artikel 11.3

### Bijzondere bebouwingegrenzen

Inhoud van dit artikel:

|          |                                                |    |
|----------|------------------------------------------------|----|
| Lid I.   | Wegverkeerslawaai                              | 17 |
| Lid II.  | Spoorwegelawaai                                | 19 |
| Lid III. | Industrielawaai                                | 19 |
| Lid IV.  | Toetsingszones ladingenstraat/transportleiding | 19 |
| Lid V.   | Milieuzoneringen                               | 20 |
|          | 1. toetsingszone hinder                        | 20 |
|          | 2. toetsingszone LPG                           | 20 |
| Lid VI.  | Straalpad                                      | 20 |
| Lid VII. | Toetsingszone individueel risico               | 21 |

#### Lid I. Wegverkeerslawaai

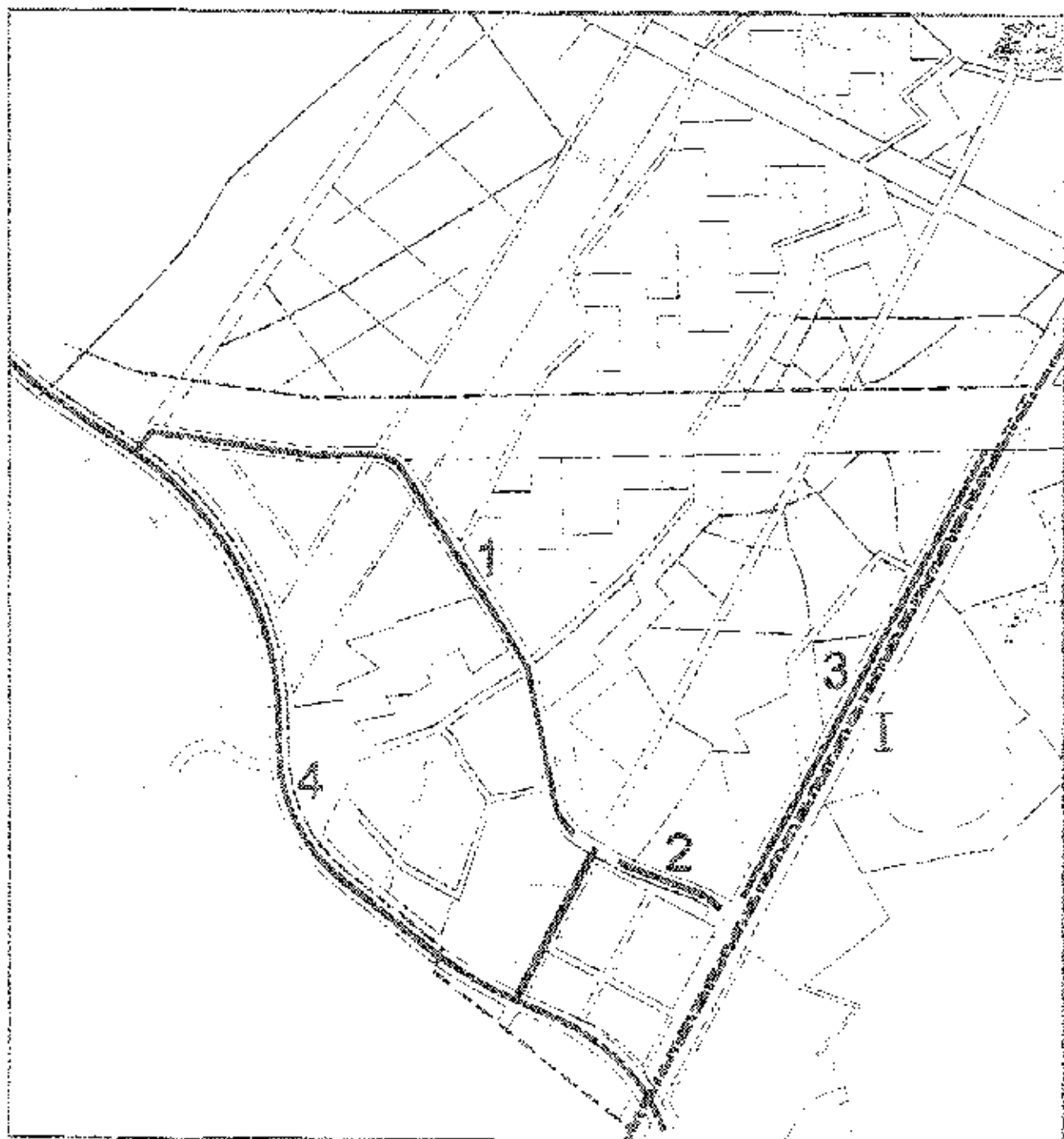
- De bouw van geluidsgevoelige objecten is uitsluitend toegestaan, indien voldaan kan worden aan de in of krachtens de Wet geluidhinder geldende normen.
- Binnen de in onderstaande tabel aangegeven zones ten opzichte van de aangegeven wegen/wegvakken mogen geen geluidsgevoelige objecten worden gebouwd met een hogere gevoerlasting als aangegeven.

In onderstaande tabel staan de 50 dB(A)-contouren ten gevolge van de zones chuge wegen. De gemiddelde afstanden zijn die tussen de as van de weg en de contour

Tabel: geluidscontouren wegverkeerslawaai

| Wegvak | weg               | verkeersintensiteit | 1,50 meter | 4,50 meter | 7,50 meter |
|--------|-------------------|---------------------|------------|------------|------------|
| 1      | Hoofweg Zuid      | 7.000 mv            | 30 meter   | 35 meter   | 40 meter   |
| 2      | Hoofweg Zuid      | 8.000 mv            | 35 meter   | 40 meter   | 45 meter   |
| 3      | Stadsas           | 8.000 mv            | 35 meter   | 40 meter   | 45 meter   |
| 4      | Noordpoorttangent | 42.500 mv           | 230 meter  | 270 meter  | 280 meter  |

- In afwijking van het bepaalde onder 2 mogen, onverminderd het elders daarom trent in het plan bepaalde, na een door burgemeester en wethouders verleende vrijstelling, binnen de in de tabel aangegeven zones slechts geluidsgevoelige objecten worden gebouwd, indien voldaan kan worden aan de terzake geldende grenswaarde genoemd in of krachtens de Wet geluidhinder.



- I Railwegin
- 1 Hoekweg Zuid
- 2 Hoekweg Zuid
- 3 Steenweg
- 4 Noordzijdeingang

--- begrenzing Nieuwe Wijkende Fase 1





Lid II. Spoorweglawai

1. Binnen de op de kaart, blad 1, aangegeven (grens 60 dB(A)) contour railverkeerslawai en de bestemming "Railverkeer -Vr-" mogen geen geluidgevoelige objecten worden gerealiseerd.
2. In afwijking van het bepaalde onder 1 mogen, onverminderd het elders daaromtrent in het plan bepaalde, na een door burgemeester en wethouders verleende vrijstelling, binnen de onder 1 bedoelde zone slechts geluidgevoelige objecten worden gebouwd, indien voldaan kan worden aan de terzake geldende grenswaarde genoemd in of krachtens de Wet geluidhinder.

Lid III. Industriewai

De bouw van geluidgevoelige objecten is uitsluitend toegestaan indien voldaan kan worden aan de in of krachtens de Wet geluidhinder geldende normen.

Lid IV. Toetsingszones leidingenstraat/transportleiding

1. Binnen de op de kaart, blad 1, aangegeven gebieden begrensd door de aanduidingen "Grens toetsingszone leiding(en)" gelegen ter weerszijden van de op de kaart aangegeven bestemmingen "Technische infrastructuur, leidingenstraat -Mo(s)-" en "Technische infrastructuur, transportleiding -Mo(n)-" mogen geen nieuwe functies (woningen en/of andere bebouwing) welke voorzien in een regelmatig verblijf van personen worden gerealiseerd.
2. Burgemeester en wethouders zijn onverminderd het elders in dit plan bepaalde, bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde onder 1, voor de vestiging van functies en/of bebouwing binnen bedoelde zones welke voorzien in een regelmatig verblijf van personen, indien zulks op grond van technische, planologische, bedrijfs-economische en/of bedrijfsdoelmatige redenen gewenst of noodzakelijk is, op voorwaarde, dat zulks uit een oogpunt van veiligheid aanvaardbaar is. Alvorens deze vrijstelling te verlenen worden burgemeester en wethouders omtrent de veiligheidsaspecten advies in of een onafhankelijke adviesinstantie die deskundig is op dit gebied. Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn de vrijstelling te verlenen in afwijking van het hierboven bedoelde advies, wordt de vrijstelling niet verleend dan nadat van gedeputeerde staten schriftelijk de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben.

## Lid V. Milieuzones

### 1. Toetsingszone neder

Onverminderd het bepaalde in paragraaf III van deze voorschriften mogen in het gebied gelegen tussen de op de kaart, blad 1, gegeven aanduiding 'Grens milieuzone agrarische bedrijven' slechts milieugevoelige objecten, zoals woningen worden gebouwd, indien de belangen van de agrarische bedrijven niet in onaanvaardige mate worden geschaad. Bebouwing van milieugevoelige objecten is slechts toegestaan indien de milieucorrels bij deze bedrijven is overgenomen.

### 2. Toetsingszone LPG

a. Onverminderd het bepaalde in paragraaf III van deze voorschriften mogen in de gebieden gelegen tussen de LPG-stations en de op de kaart, blad 1, aangegeven aanduiding 'Grens toetsingszone LPG' geen milieugevoelige objecten, zoals kantoren en/of woningen worden gebouwd.

c. Burgemeester en wethouders zijn, onverminderd het elders in dit plan bepaalde, bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde onder a, voor de vestiging van functies en/of bebouwing binnen bedoelde zones welke voorzien in een regelmatig verkeer van personen, indien zulks op grond van technische, planologische, bedrijfseconomische en/of bedrijfsorganisatorische redenen gewenst of noodzakelijk is, op voorwaarde, dat zulks uit een oogpunt van veiligheid aanvaardbaar is. Alvorens deze vrijstelling te verlenen winnen burgemeester en wethouders omtrent de veiligheidsaspecten advies in bij een onafhankelijke adviesinstelling die deskundig is op dit gebied. Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn de vrijstelling te verlenen in afwijking van het hierboven bedoelde advies, wordt de vrijstelling niet verleend dan nadat van gedeputeerde staten schriftelijk de verklaring is ontvangen dat zij, tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben.

## Lid VI Straatweg

1. Onverminderd het bepaalde in deze voorschriften is het, voor wat betreft gronden waaraan op de kaart, blad 1, de aanduiding 'straatverbinding' is aangegeven, niet toegestaan bouwwerken op te richten met een grotere hoogte in meters dan op de kaart is aangegeven.

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde onder 1 voor de bouw van bouwwerken met een grotere hoogte, een en ander volgens de bepalingen van dit plan. Alvorens deze vrijstelling te verlenen winnen burgemeester en wethouders advies in bij de beheerder van de straatverbinding. Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn de vrijstelling te verlenen in afwijking van het hierboven bedoelde advies, wordt de vrijstelling niet verleend dan nadat van gedeputeerde staten

schriftelijk de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verliezen van de vrijstelling geen bezwaar hebben.

Lid VII Toetsingszone individueel risico

De toetsingszone voor individueel risico tengevolge van het railverkeer ligt geheel binnen de bestemming "Wegverkeer -Vw-", zodat geen bijzondere aanpakkingen ten behoeve van de bouw van milieugevoelige objecten benodigd te worden opgenomen.

## Artikel II.4

### Procedureregels

#### Lid 1. Procedureregels met betrekking tot vrijstellingen

Voor zover bij deze voorschriften naar dit onderdeel wordt verwezen, gelden de volgende procedurevoorschriften:

- Het voornemen ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken ter gemeentehuis/gemeentelijk informatiecentrum voor een ieder ter inzage.
- Burgemeester en wethouders geven van de terinzagelegging te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze kennis.
- In de kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden schriftelijk van hun bedenkingen tegen het voornemen bij burgemeester en wethouders blijk kunnen geven gedurende de onder a genoemde termijn.
- Indien tegen het voornemen van bedenkingen is blijk gegeven wordt het besluit nader met redenen omkleed.
- Burgemeester en wethouders delen aan hen die van bedenkingen blijk hebben gegeven de beslissing daaromtrent met redenen omkleed mede.

#### Lid II. Procedureregels met betrekking tot uitwerkingen/wijzigingen ex artikel 11 V/BG

Voor zover bij deze voorschriften naar dit onderdeel wordt verwezen, gelden de volgende procedurevoorschriften:

- Het voornemen ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken ter gemeentehuis/gemeentelijk informatiecentrum voor een ieder ter inzage.
- Burgemeester en wethouders geven van de terinzagelegging te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze kennis.
- In de kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden schriftelijk van hun bedenkingen tegen het voornemen bij burgemeester en wethouders dan wel de raad blijk kunnen geven gedurende de onder a genoemde termijn.
- Indien tegen het voornemen van bedenkingen is blijk gegeven wordt het besluit nader met redenen omkleed.
- Burgemeester en wethouders delen aan hen die van bedenkingen blijk hebben gegeven de beslissing daaromtrent met redenen omkleed mede.
- Bij het ter goedkeuring aanbieden van het besluit aan Gedeputeerde Staten worden gelijktijdig de ingediende bedenkingen overgelegd.
- Burgemeester en wethouders doen mededeling van het besluit van Gedeputeerde Staten aan hen die van bedenkingen blijk hebben gegeven.
- Het bepaalde onder a, f en g vindt geen toepassing, indien en voor zover Gedeputeerde Staten bij hun besluit tot goedkeuring van het bestemmingsplan hebben omschreven dat het wijzigingsbesluit o.d. uitwerkingsbesluit geen goedkeuring behoeft terwijl tegen de (ontwerp-)wijziging o.d. uitwerking geen bedenkingen kenbaar zijn gemaakt.

Lid III. Procedureregels met betrekking tot anticipatie bij uitwerkingen ex artikel 11 WRO

Voor zover bij deze voorschriften naar dit onderdeel wordt verwezen gelden de volgende procedurevoorschriften:

- a. Het voornemen ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken ter gemeenteraais/gemeenteelijk informatiecentrum voor een ieder ter inzage.
- b. Burgemeester en wethouders geven van de terinzagelegging te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze kennis.
- c. In de kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden schriftelijk van hun bedenkingen tegen het voornemen bij burgemeester en wethouders bijk kunnen geven gedurende de onder a genoemde termijn.
- d. Indien tegen het voornemen van bedenkingen is bijk gegeven wordt het besluit nader motiverend omkleed.
- e. Burgemeester en wethouders delen aan hen die van bedenkingen bijk hebben gegeven de beslissing daaromtrent met redenen omkleed mede.
- f. Bij het aanvragen van de benodigde verklaring van geen bezwaar bij Gedeputeerde Staten worden gelijktijdig de ingediende bedenkingen overgelegd.
- g. Burgemeester en wethouders doen mededeling van het besluit van Gedeputeerde Staten aan hen die van bedenkingen bijk hebben gegeven.

## Artikel II.5

### Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn overeenkomstig het bepaalde in artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, bevoegd tot het stellen van nadere eisen, na afweging van de in het geding zijnde belangen, waaronder begrepen:

- planologisch-afteekeningkundige belangen;
- wetenschappelijke belangen;
- verkeersbelangen;
- cultuurhistorische belangen, mede ter voorkoming van een mogelijke aantasting van cultuurhistorisch waardevol geachte bebouwing en/of archeologische waardevolle elementen;
- geo-hydrologische gronden (infiltratie van regenwater);
- overige ruimtelijke belangen, in verband met een onwettelijke beperking van bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Indien het stellen van nadere eisen redelijk gewenst of noodzakelijk wordt geacht, mede ter ondersteuning van de gewenste ruimtelijke kwaliteit en/of belevingswaarde, gelden deze voor de volgende onderwerpen:

- a. de afdekking van bijgebouwen en uitbouwen welke ingevolge deze voorschriften mogen worden gebouwd, met dien verstande, dat deze eisen betrekking hebben op de nokranding en/of de dakranding van de dakafdekking;
- b. de realisering van gebouwen waarbij eisen kunnen worden gesteld met betrekking tot het volgende:
  1. de aard van de afdekking van gebouwen;
  2. de aard van de hoofddoel van gebouwen, de structuur van de gevel en de aard van de detaillering van de gevel;
  3. het materiaalgebruik;
  4. de afmetingen van andere bouwwerken, zoals keermuurtes en afscheidingen;
- c. de situering van bijgebouwen ten opzichte van de hoofdgebouwen, waarbij eisen kunnen worden gesteld met betrekking tot:
  1. de afstand van bijgebouwen tot de perceelsgrenzen, of de voor- of achtergevel van een woning;
  2. de breedte van een aangebouwd bijgebouw ten opzichte van de breedte van de woning;
  3. de afstand van tussen bijgebouwen onderling;
  4. de ruimte welke bij een woning onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;
  5. de diepte van uitbreidingen van de hoofdgebouwen uitbreidingen van de woning en/of aangebouwde bijgebouwen;
- d. de situering van bijgebouwen en/of aanbouwen bij hoeksituaties;
- e. de situering van in- en uitritten en/of parkeervoorzieningen bij bedrijven;

- f. de situering van groenvoorzieningen, tuinen bij bedrijven in aanvulling op de infrastructuur binnen de bestemming bedrijfsbestemmingen en de aangrenzende groenbestemmingen (-Nlb-);
- g. de oppervlakte van en het materiaalgebruik of oppervlakteverhardingen waarbij geëist kan worden dat geen gesloten doch doortatende of half-verharde oppervlakteverhardingen worden gebruikt ten behoeve van een zo groot mogelijk infiltratie-oppervlak;
- n. de situering van bedrijfsgebouwen binnen de bestemming -B(bv)- indien een nadere o.s. ter aanzien van de situering van bedrijfsgebouwen gewenst is ten behoeve van de duurzame ontwikkeling van het bedrijventerrein, waarbij eren kunnen worden gesteld ten aanzien van de situering van de bedrijfsgebouwen ten opzichte van elkaar, ten opzichte van bospanden en ten opzichte van de wegen.

**Artikel 9.6****Bescherming van het plan**

1. Geen gebouw mag worden opgericht, indien hierdoor op enig terrein of bouwperceel een toestand zou ontstaan, waarbij aan deze voorschriften niet langer meer zou worden voldaan, dan wel een reeds bestaande afwijking zou worden vergroot.
2. Geen ander werk en of werkzaamheid mag worden uitgevoerd, indien hierdoor op enig terrein of bouwperceel een toestand zou ontstaan, waarbij aan deze voorschriften niet langer meer zou worden voldaan, dan wel een reeds bestaande afwijking zou worden vergroot.



PARAGRAAF IIIBESTEMMINGSBEPALINGEN

## Artikel III.1

Uit te werken woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen -UW(bv)-

Lid A. Bestemmingsbepalingen

## I. Doeleindenomschrijving

1. De op de kaart, blad 1, als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  - a. ~~woondoeleinden;~~
  - b. maatschappelijke doeleinden;
  - c. kantoren, waaronder begrepen banken en aanverwante voorzieningen, en praktijkruimten;
  - d. detailhandel-, dienstverlenende en horecabedrijven;
  - e. ~~bedrijven;~~
  - f. groen- en plantsoenvoorzieningen alsmede een infiltratiebos ongeveer ter plaatse van de op de kaart gegeven gelijknamige nadere aanwijzing;
  - g. ~~verkeersdoeleinden; met uitsluiting van servicestationen voor motorvoertuigen en verkooppunten voor motorbrandstoffen;~~
  - h. nutsvoorzieningen ten behoeve van het woongebied;
  - i. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van waterinfiltratie;
  - j. geluidwerende/geluidbeperkende voorzieningen;
 en overige tot een woonwijk behorende voorzieningen, met de daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid A.1 en lid A.1f.
2. Voor zover op de kaart, blad 1, binnen de bestemming tevens de nadere aanwijzing „gebied met archeologische waarde” is aangegeven, zijn de gronden primair bestemd voor behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde archeologische waarde.
3. Voor zover op de kaart binnen een bestemming de nadere aanwijzing „cultuurhistorisch waardevolle bebouwing” is gegeven, zijn de gronden tevens bestemd voor behoud, versterking en/of herstel van de cultuurhistorische en/of architectonische waarde van de bebouwing.

## II. Hoofdlijnen van beleid

In aanvulling op het bepaalde in artikel 1.1 gelden met betrekking tot de in lid A.1 bedoelde bestemmingen de navolgende hoofdlijnen van beleid.

Dit onderdeel kent de volgende inhoud:

1. Ruimtelijke kwaliteit ..... 28
2. Archeologisch waardevolle gebieden ..... 28

Voorschrter Bestemmingsplan  
"Nieuwe Werendse Pse"

### 3. Cultureel-historisch waardevolle bebouwing ..... 29

#### 1. *Ruimtelijke kwaliteit*

Voor het plangebied is het beleid gericht op het realiseren van een hoogwaardig woongebied met een wervend woonmilieu in combinatie met het realiseren van landschap- en natuurontwikkeling in combinatie met infiltratievoorzieningen. Uitvoering van dit beleid zal dienen te geschieden door het creëren van:

- een hoge ruimtelijke kwaliteit door onder meer de aanleg van veel openbare ruimten met groenvoorzieningen in het gebied;
- auto-loze gebieden en gebieden waar de verblijfsfunctie primair staat;
- aangename toegangsroutes naar het woongebied;
- herkenbare woonplaatsen met een eigen karakter/identiteit;
- een duurzame (steden)bouwkundige kwaliteit;
- het realiseren van zoveel mogelijk voorzieningen ten aanzien van de infiltratie van water in de bodem;
- de uitvoeringsaspecten met betrekking tot de duurzame inrichting en (beeld)kwaliteit.

Voor het plangebied is het beleid gericht op het realiseren van een woongebied met een ruimtelijke samenhang tussen de onderscheiden deelgebieden en een variatie in bebouwing.

De ruimtelijke hoofdstructuur en de stedenbouwkundige opzet worden gevormd door structurerende elementen "de dragers" die flexibiliteit met betrekking tot de oriënting mogelijk maken.

De onderlinge samenhang met betrekking tot de aansluiting en situering van de gegeven aanwijzingen worden hierbij echter van groot belang geacht.

De gewenste beeldkwaliteit, de samenhang binnen een deelgebied en de gewenste variatie tussen de onderscheiden deelgebieden zal nader worden aangegeven in de op te stellen "Staannota voor de uitwerking" (zie ook lid A III onder 1 sub c van dit artikel).

#### 2. *Archeologisch waardevolle gebieden*

De archeologisch waardevolle gebieden zijn in het bestemmingsplan afzonderlijk bestemd. Bescherming van archeologische waardevolle gebieden geschiedt enerzijds door de toepassing van de Monumentenwet en anderzijds door de bepalingen van het bestemmingsplan.

Het beleid is in eerste instantie gericht op het weren van activiteiten welke een aantasting kunnen veroorzaken van de (potentieel) aanwezige archeologische waarde. Na een door burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling kan medewerking worden verleend aan het realiseren van bebouwing en/of het uitvoeren van andere werken en/of werkzaamheden, indien daardoor geen onevenredige aftrek wordt gedaan aan de archeologische waarde. In voorkomende gevallen zal te dien aanzien advies worden ingewonnen bij de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek.

Alvorens een vergunning te verlenen dient gestreefd te worden naar het behoud van mogelijkheden tot voorafgaand wetenschappelijk onderzoek en/of het doen van oudheidkundige waarnemingen.

Met toepassing van de daartoe opgenomen wijzigingsbepalingen kunnen na ingewonnen advies of op verzoek van de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek de gegeven planologische bescherming komen te vervallen als uit onderzoek blijkt, dat binnen de gebieden geen te beschermen archeologische waarde (meer) in het geding is.

### 3. *Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing*

Voor de binnen het plangebied aanwezige bebouwing met cultuurhistorische waarde, op de kaart, blad 1 aangegeven met de gelijknamige nadere aanwijzing, is het beleid gericht op de handhaving, de versterking en/of het herstel van de aan de bebouwing eigen zijnde cultuurhistorische en/of architectonische waarde. Uitvoering van dit beleid zal mede geschieden door toepassing te geven aan de bepalingen van de gemeentelijke monumentenverordening. Bij de toetsing van aanvragen betreffende de bebouwing met cultuurhistorische waarde zal door burgemeester en wethouders advies worden ingewonnen bij de gemeentelijke monumentencommissie. Bij de toetsing van de aanvragen aangaande de aangewezen objecten zal mede gelet worden op de in de beschrijving van de voor de objecten genoemde waardevolle of te beschermen elementen.

Voorzover een nadere objectinventarisatie daartoe aanleiding geeft, is het beleid erop gericht het bestemmingsplan te wijzigen, waarbij de objecten een planologische bescherming wordt geboden (zie ook artikel IV 2 (Aanlegvergunningen) en lid 1 van artikel V.2 (Algemene wijzigingsbepalingen)).

## 10. *Uitwerkingsregels*

Dit onderdeel kent de volgende inhoud:

|    |                                                                                                                                     |    |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. | Procedurele aspecten                                                                                                                | 30 |
| a. | Uitwerkingsopdracht                                                                                                                 | 30 |
| b. | Administratieve bepalingen                                                                                                          | 30 |
| c. | Overige procedurele bepalingen                                                                                                      | 30 |
| d. | Overleg                                                                                                                             | 31 |
| 2. | Kwantitatieve aspecten                                                                                                              | 32 |
| a. | Ten aanzien van de woningen                                                                                                         | 32 |
| b. | Ten aanzien van detailhandelsbedrijven, dienstverlenende bedrijven, horecabedrijven, kantoren, praktijkruimten en overige bedrijven | 32 |
| c. | Ten aanzien van maatschappelijke doeleinden                                                                                         | 34 |
| d. | Ten aanzien van recreatieve terreinen en groenvoorzieningen                                                                         | 35 |
| e. | Ten aanzien van parkeervoorzieningen                                                                                                | 35 |
| f. | Bestaande functies/bebouwing                                                                                                        | 36 |

|    |                                         |    |
|----|-----------------------------------------|----|
| 3. | Stedenbouwkundig plan .....             | 36 |
| a. | Stedenbouwkundige hoofdstructuur .....  | 36 |
| b. | Verkeersstructuur .....                 | 36 |
| c. | Groen- en waterstructuur .....          | 37 |
| d. | Deelgebieden .....                      | 38 |
| 1. | Deelgebied I "de Spoorzone" .....       | 38 |
| 2. | Deelgebied II "De Kraan" .....          | 38 |
| 3. | Deelgebied III "De Bosstrook" .....     | 39 |
| 4. | Deelgebied IV "De Zwabwenburgers" ..... | 39 |
| 4. | Fasering .....                          | 39 |

# 1. *Procedurale aspecten*

## a. Uitwerkingsopdracht

De gemeenteraad dient overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de in lid A i bedoelde bestemming uit te werken met nadere bepaling van het bepaalde in lid A ii en de volgende bepalingen:

## b. Administratieve bepalingen

1. Bij de uitwerking van de bestemming dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid II van artikel 11.4 (Procedureregels).
2. Het opstarten van bouwwerken dient te geschieden overeenkomstig een door de gemeenteraad vastgestelde uitwerking van het bestemmingsplan dat rechtskracht heeft gekregen. Zolang en voorzover de uitwerking nog geen rechtskracht heeft verkregen is het verboden bouwwerken op te richten.
3. In afwijking van het bepaalde onder 2 mogen de een door burgemeester en wethouders verleende vrijstelling - zolang en voorzover de onder 2 bedoelde uitwerking geen rechtskracht heeft - de bouwwerken uit te voeren alvorens de in lid A i bedoelde bestemming slechts worden opgericht indien het bouwplan kan worden ingepast in een ontwerp - dat wel in aan door de gemeenteraad vastgestelde uitwerking en Gedeputeerde Staten vooraf schriftelijk moeten verklaard, dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben.
4. Bij toepassing van het bepaalde onder 3 dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid III van artikel 11.4 (Procedureregels).

## c. Overige procedurele bepalingen

1. Alvorens tot uitwerking van de bestemming of een gedeelte daarvan over te gaan zal door de gemeenteraad een Statennota voor de uitwerking worden opgesteld, dat onder meer betrekking zal hebben op:

de actuele woningbehoefte in kwantitatieve en kwalitatieve zin;

- de gewenste ruimtelijke kwaliteit van de stedenbouwkundige inrichting en de te realiseren bebouwing;
  - de (bestedings)kwaliteit van de te realiseren openbare ruimten;
  - de te treffen voorzieningen ten behoeve van groenvoorzieningen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterinfiltratie.
- beleidsaspecten met betrekking tot duurzaam bouwen, het medegebruik van de woning voor de uitoefening van vrije en/of aan huis gebonden beroepen en de bouw van praktijkruimten/bedrijfsruimten bij woningen.

Ter reeksing van de variatie in bebouwing zullen "architecten-taakgebieden" worden vastgesteld waarbij per taakgebied richtlijnen worden welke zowel bij de realisering van bouwplannen als bij het beheer als toetsingscriteria zullen worden aangehouden bij de beoordeling van bouwplannen.

Uitvoering van het beleid met betrekking tot de leefkwaliteit geschiedt mede in het kader van het gemeentelijk welstandsoezicht. De op te stellen Startnota's voor de uitwerking zullen daarbij worden aangemerkt als beleidsnota's als bedoeld in artikel 9 lid 1 van de gemeentelijke bouwverordening.

#### c Overleg

1. Alvorens tot de uitwerking en realisatie van de in lid A 1 onder 1 bedoelde bestemming, voor zover de gronden zijn gelegen tussen de bestemming "Wegverkeer -Vw-" en de aanduiding "Toetsingszone leidingen", zal overleg worden gevoerd met de beheerder van de transportleiding.
2. Alvorens tot de uitwerking en realisatie van de in lid A 1 onder 1 bedoelde bestemming, voor zover gelegen binnen de op de kaart, blad 1, aangegeven bestemming "Archeologisch waardevol gebied" over te gaan, zal overleg worden gevoerd met Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek. Alvorens tot uitwerking over te gaan zal nader onderzoek worden gedaan naar de archeologische waarde van het aangegeven gebied.
3. Alvorens tot uitwerking over te gaan zal met betrekking tot de waterhuishoudkundige aspecten overleg worden gevoerd met het waterschap.
4. Alvorens tot uitwerking van de zone met een breedte van 50 m, gemeten uit de bestemming -Vr- over te gaan zal, met betrekking tot de milieuplanologische aspecten van de spoorbaan overleg worden gevoerd met de beheerder van de spoorbaan.

## 2. Kwantitatieve aspecten

### a. Ten aanzien van de woningen

1. Bij de berekening van de woningdichtheid wordt uitgegaan van een gemiddelde van circa 30 woningen per ha voor het netto woongebied hetgeen resulteert in circa 2675 woningen.
2. Van de te bouwen woningen mag ten hoogste 60% worden gebouwd als gastapels woningen; de overige woningen zullen worden gebouwd als eengezinswoningen.
3. Voor de verhouding van de te bouwen woningen wordt gestreefd naar het aanbrengen van de volgende differentiatie:
  - 30% "gastkope woningen";
  - 40% "middelzware woningen";
  - 30% "zware woningen".

Bij de fasegewijze realisatie van het plan zal periodiek onderzoek worden gedaan naar de actuele woningbehoefte in kwantitatieve en kwalitatieve zin. Indien de resultaten van deze onderzoeken aanleiding geven kan, met toepassing van de aanhef in artikel V.2 opgenomen wijzigingsprocedure, medewerking worden verleend aan een andere verhouding gastapels en eengezinswoningen.

4. Voor de woningen dient te worden uitgegaan van een bebouwingsverhardingspercentage van gemiddeld 50%.
5. Voor de bebouwing dient te worden uitgegaan van:
  - een tot drie bouwlagen al dan niet met kap voor eengezinswoningen;
  - drie tot vijf bouwlagen al dan niet met kap voor gastapels woningen;
  - ten minste vijf tot ten hoogste zeven bouwlagen (al dan niet met kap) ten behoeve van de realisatie van stedenbouwkundige accenten op in het woongebied markante plekken.
6. Indien het wenselijk wordt geacht ter versterking van de stedenbouwkundige structuur voor het behouden van bijzondere oases (uitzicht) en/of ter versterking van markante stedenbouwkundige situaties, kan na een door burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling medewerking worden verleend aan de bouw van twee extra bouwlagen, al dan niet met kap.

### b. Ten aanzien van detailhandelsbedrijven, dienstverlenende bedrijven, horecabedrijven, kantoren, praktijkruimten en overige bedrijven

1. a. Ten aanzien van de realisatie van detailhandels- en dienstverlenende, horecabedrijven en overige bedrijven wordt uitgegaan van voorzieningen op wijk-/buurtniveau.
- b. De realisatie van detailhandels- en dienstverlenende bedrijven met een totale beschikbare oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup> zal afhankelijk worden gesteld van een door burgemeester en

wethouders te verlenen vrijstelling; toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid zal slechts mogelijk zijn, indien:

- zekerheid bestaat dat op korte termijn de (buiten het plangebied gelegen) 'centrum-driehoek' niet tot ontwikkeling komt;
- de vrijstelling gewenst wordt geacht om binnen het plangebied voorzieningen op wijk-/buurtniveau te realiseren;
- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de distributiestructuur in de omgeving van het plangebied;

2. a. Onverminderd het bepaalde onder 1 sub b mag het totaal aantal m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlakte (b.v.o.) ten behoeve van detailhandels-/dienstverlenende en horecabedrijven niet meer bedragen dan 1500 m<sup>2</sup>.

Bij de realisatie van het plan zal daarbij de volgende verdeling worden aangehouden:

- detailhandelsbedrijven maximaal 1000 m<sup>2</sup> b.v.o.;
- dienstverlenende bedrijven maximaal 500 m<sup>2</sup> b.v.o.;
- horecabedrijven maximaal 250 m<sup>2</sup> b.v.o.;

- b. Bij de vestiging van detailhandelsbedrijven wordt uitgegaan van ten hoogste een grootschalige vestiging met een bedrijfsvloeroppervlakte van ten hoogste 1000 m<sup>2</sup> voor het overige zal de bedrijfsvloeroppervlakte per detailhandelsvestiging ten hoogste 150 m<sup>2</sup> bedragen. Bij de vestiging van de dienstverlenende en horecabedrijven wordt uitgegaan van een bedrijfsvloeroppervlakte van ten hoogste 150 m<sup>2</sup> per vestiging.

- c. De bovengenoemde functies dienen voor ten minste 70% van de bedrijfsvloeroppervlakte binnen de op de kaart, blad 1, gegeven nader aanwijzing "Concentratiegebied voorzieningen" te worden gerealiseerd, waarbij de nadruk ligt op een situatie in de noordoosthoek van het plangebied (relatie met toekomstige voorstadshart).

3. a. Het totaal aantal m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak voor (niet-woning-gebonden) kantoren en praktijkruimten mag ten hoogste 1500 m<sup>2</sup> bedragen; de bedrijfsvloeroppervlakte per vestiging mag ten hoogste 500 m<sup>2</sup> bedragen.

- b. Ten aanzien van het vestigingsbeleid ligt de nadruk op de vestiging van kantoren/praktijkruimten gericht op persoonlijke en zakelijke dienstverlening en praktijkruimten met een woonruimteverzorgend karakter.

- c. De bovengenoemde functies dienen voor ten minste 70% van de bedrijfsvloeroppervlakte binnen de op de kaart, blad 1, gegeven nader aanwijzing "Concentratiegebied voorzieningen" te worden gerealiseerd, waarbij de nadruk ligt op een situatie in de noordoosthoek van het plangebied (relatie met toekomstige voorstadshart).

4. a. Als andere bedrijven zijn uitsluitend toegestaan bedrijven welke geen onevenredige hinder veroorzaken op de aangrenzende woontuinen. Daarbij dient te worden uitgegaan van ambachtelijke/verzorgende bedrijven, bedrijven genoemd in categorie 1 of 2 van de in de bij deze voorschriften opgenomen bijlage 'Staat van bedrijfsactiviteiten' en niet onder 1 of 2 genoemde bedrijven welke qua aard (milieuclassificatie) gelijk te stellen zijn met de in categorie 1 of 2 genoemde bedrijven.
- b. Het totaal aantal m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak voor de onder a bedoelde bedrijven mag ten hoogste 1800 m<sup>2</sup> bedragen; de bedrijfsvloeroppervlakte per vestiging mag ten hoogste 500 m<sup>2</sup> bedragen.
- c. Bij het vestigingsbeleid voor bedrijven ligt de nadruk op de vestiging van bedrijven gericht op technische, persoonlijke en zakelijke dienstverlening en praktijkruimten met een wijk-/buurtverzorgend karakter.
- d. Binnen de bedrijfsbestemmingen als hierboven bedoeld kan medewerking worden verleend aan detailhandelsactiviteiten in goederen die ter plaatse worden vervaardigd of verwerkt, dan wel in goederen direct verband houdend met de uitgeoefende bedrijfsactiviteiten op voorwaarde, dat de bedrijfsvloeroppervlakte voor detailhandelsactiviteiten niet meer bedraagt dan 10% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte per bedrijf, zulks tot een maximum van 50 m<sup>2</sup> per bedrijf.
- e. De bovengenoemde functies dienen voor ten minste 70% van de bedrijfsvloeroppervlakte binnen de op de kaart, blad 1, gegeven nader aanwijzing "Concentratiegebied voorzieningen" te worden gerealiseerd, waarbij de nadruk ligt op een situering in de noordoosthoek van het plangebied op de kaart nader aangegeven als "zone stationsomgeving" (relatie met toekomstige voorstedelijke).
5. De onder 1, 2, 3 en 4 bedoelde functies mogen worden gecombineerd met woningen.
6. Ten aanzien van maatschappelijke doeleinden
  1. Als terreinoppervlak zal ten minste 0,75 ha en mag ten hoogste 2 ha worden aangewezen.
  2. Van de gronden mag ten hoogste 70% worden bebouwd.
  3. Bovengenoemde functies/voorzieningen zullen verspreid over het woongebied worden gestueerd en mogen worden gecombineerd met woontuinen. Bij de situering van bedoelde voorzieningen dient te worden gestreefd naar een situering aansluitend op de langzaam-verkeersroutes in het plangebied.



- d. Ten aanzien van recreatieve terreinen en groenvoorzieningen
1. Als terreinoppervlakte zal ten minste 10 m<sup>2</sup> per woning worden aangewezen voor (openbare) groenvoorzieningen (plantegroen).
  2. Ongeveer ter plaatse van de op de kaart, blad 1, gegeven nadere aanwijzing "infiltratiebos" zullen de gronden worden bestemd voor een infiltratiebos waarbij de breedte ten minste 50 m zal bedragen.
  3. In aanvulling op het infiltratiebos zullen verspreid in het woongebied aanvullende (openbare) groenvoorzieningen met een oppervlakte van ten minste 4 ha worden aangewezen; deze gronden zullen mede worden ingericht ten behoeve van de infiltratie van water; binnen deze voorzieningen zullen zo weinig mogelijk oppervlakteverhardingen worden gerealiseerd.
  4. Bij de realisering zal van de recreatieve terreinen en groenvoorzieningen binnen deze bestemming zal rekening dienen te worden gehouden met de volgende inrichtingseisen:
    - a. binnen een afstand van circa 100 m van woningen zullen voor de jongere kinderen (tot 6 jaar) kleinschalige speelvoorzieningen worden gerealiseerd (blokniveau);
    - b. binnen een afstand van circa 300 m van woningen zullen speelvoorzieningen voor kinderen in een leeftijd van 6 tot 12 jaar, waaronder begrepen trapveldjes worden gerealiseerd (poortniveau);
    - c. binnen een afstand van circa 800 m à 1500 m van woningen zullen speelvoorzieningen voor kinderen in een leeftijd tot 18 jaar, waaronder begrepen trapvelden, basketbalvelden en ruimten voor informele ontmoetingen worden gerealiseerd (wijkniveau);
    - d. bovengenoemde voorzieningen zullen verspreid over het woongebied worden geïntegreerd.
  5. Van de onder d bedoelde gronden mag ten hoogste 1% worden bebouwd.
- e. Ten aanzien van parkeervoorzieningen
1. Bij de realisering van woningen dient te worden voorzien in de noodzakelijke parkeervoorzieningen, waarbij voor de gehele bestemming als gemiddelde 1,5 parkeerplaats per woning zal worden aangehouden. Bij de realisering van het plan zal een nadere nuancering van de parkeernorm voor het parkeren binnen het openbaar gebied plaatsvinden, waarbij, afhankelijk van de woningcategorie en bij de realisering van woningen met parkeergelegenheid op het woonperceel, de norm voor het parkeren binnen het openbaar gebied kan worden verlaagd.
  2. Ten aanzien van de parkeerbehoefte van maatschappelijke doeleinden, detailhandelsbedrijven, dienstverlenende bedrijven, horecabedrijven, kantoren, praktijkruimten en overige bedrijven is het beleid in eerste instantie gericht op realisering van parkeer-

voorzieningen op de bedrijfsperceel als voorziening in de eigen behoefte.

3. Bij het bepalen van de uiteindelijke parkeernorm zal worden aangesloten op de algemeen gebruikelijke parkeernormen (zie ook artikel 2.5.30 Bouwverordening).

#### 2. Bestaande functies/bebouwing

1. Ten aanzien van bestaande bebouwing op de kaart, blad 1, nader aangeduid met 'in te passen bebouwing' is het beleid in eerste instantie gericht op het bij de uitwerking van het plan handhaven van noodgebouwen. Bij de uitwerking zal, in overleg met belanghebbenden, worden gekeken naar een binnen de bestemming passende functie.

Eventueel kan, na overleg of op verzoek van belanghebbenden, medewerking worden verleend aan vervangende nieuwbouw van een woning al dan niet in het kader van de herinrichting van het gebied en/of aan verbetering van de akoestische situatie.

2. Ter plaatse van de op de kaart gegeven nadere aanwijzing 'watergang' zal de watergang dienen te worden behandeld totaai de binnen de bestemming (Gln) geprojecteerde watergang, welke aansluit op de aan de bestaande van de spoorlijn (buiten het plangebied) gelegen watergang zal zijn gerealiseerd.

### 3. Stedenbouwkundig plan

#### a. Stedenbouwkundige hoofdstructuur

Bij de opzet van het plan wordt uitgegaan van een aantal deelgebieden. De deelgebieden zijn aangegeven op de kaart, blad 1.

Bij de uitwerking dient het bepaalde in artikel 1.1 en de bepalingen van artikel 11.4 in acht te worden genomen.

#### b. Verkeersstructuur

##### i. Autoverkeer

- a. Ongeveer ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzing 'Buurtontsluitingsweg' zullen, in aansluiting op de hoofdverkeersontsluitingsweg (oostemming -Vw-), buurtontsluitingswegen worden gerealiseerd ter ontsluiting van de achterliggende wijken en buurten.
- b. Ongeveer ter plaatse van de op de kaart, blad 1, gegeven 'Ontsluitingspunt' zullen autoverkeersaansluitingen voor buurt-/wijkontsluitingswegen worden gerealiseerd.
- c. De onder a, b en c bedoelde wegen zullen worden aange-merkt als 30 km/u-zone als bedoeld in het Wegverkeersreglement.

- a. Ongeveer ter plaatse van de op de kaart, blad 1, gegeven "Openbaar vervoersverbinding" zal een openbaarvervoersverbinding (busteen) worden gerealiseerd.
2. Langzaam verkeer
    - a. Ongeveer overeenkomstig de op de kaart, blad 1, gegeven aanwijzing "Langzaamverkeersroutes" zullen fiets- en/of voetgangersroutes worden gerealiseerd.
    - b. Voor de onder 1 bedoelde langzaamverkeersroutes dient te worden uitgegaan van een inrichting welke roept voort aan de verkeersveiligheid en de sociale veiligheid.

In een aantal situaties worden de langzaamverkeersroutes gecombineerd met wegen met een ontstufings- of verrijfsfunctie.
  - c. Groen- en waterstructuur
    1. Ongeveer ter plaatse van de op de kaart, blad 2 b, gegeven aanwijzing "Laan" wordt met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte uitgegaan van aanplanting met bomen.
    2. Ter plaatse van de op de kaart, blad 3, gegeven aanwijzing "watergang" zal een watergang worden gerealiseerd; naast deze watergang zal een oebouwingevrije zone van 4 meter behoefte van onderhoud en beheer worden gerealiseerd.
    3. Ten behoeve van het behoud van de infiltratiemogelijkheden in het gebied wordt gestreefd naar het realiseren van voorzieningen in het gebied die de gunstig zijn voor de infiltratie van water. Naast voorzieningen in te realiseren (openbare) groenvoorzieningen kunnen deze voorzieningen eveneens worden gerealiseerd binnen andere voorzieningen, zoals verkeersvoorzieningen, erven en tuinen. Deze voorzieningen dienen gericht te zijn op de gebieden op de kaart, blad 2 d als "concentratie diepte-infiltratie".
    4. Binnen het gebied op de kaart, blad 1, aangewezen met de nadere aanwijzing "infiltratiebos" zal bij de inrichting worden voorzien in de aanleg van natte elementen (poelen), waarbij de volgende randlijnen zullen worden aangehouden:
      - de afstand tussen natte elementen (poelen) bedraagt ca. 250 meter;
      - de omvang van de afzonderlijke poelen zal tussen de 50 en 200 m<sup>2</sup> bedragen;
      - bij de inrichting zal een sterke dan wel volledige beschaduwing van de poelen vermeden worden;
      - de gemiddelde diepte van de poelen zal 1,5 meter bedragen;
      - bij de oevers zullen flauwe taluds (1:10) worden aangelegd;

- bij de inrichting zal worden uitgegaan van een vegetatie welke aansluit op de motocoof voor amphibieën;
- bij de inrichting zullen voorzieningen worden getroffen welke een actief recreatief medegebruik en betreding van (delen van) beperken, bijvoorbeeld door het plaatsen van rasters; tussen de natte elementen zullen verbindingen door landbiotopen met grazige tot ruige vegetatie worden aangelegd.

#### a. Deelgebieden

Met betrekking tot het beleid ten aanzien van de globale stedenbouwkundige opzet en karakteristiek van de onderscheiden elementen gaan de volgende uitgangspunten voor de te realiseren inrichting/ bebouwing.

#### 1. Deelgebied I "De Spoorzone"

- a. Bij de inrichting van het gebiedsdeel is het beleid gericht op:
  - het realiseren van een relatief hoge bebouwingsdichtheid met een gemiddelde van 45 woningen per ha in de noordoosthoek van het gebied, op de kaart nader aangegeven als 'Zone stationsomgeving' in verband met een te realiseren voorstadhalte aan de spoorlijn;
  - het realiseren van een bebouwingsdichtheid met een gemiddelde van 35 woningen per ha voor het restorrende gebied.
- b. Voor de zone gelegen langs de "stadsas" dient te worden gestreefd naar een goede ruimtelijke begeleiding van de weg, waarbij de nadruk ligt op gesloten beeld met stedelijke karakter en bebouwing in overwegend twee a drie bouwlagen. De stedelijke omgeving vormt daarbij een contrast met de overige deelgebieden.
- c. Voor de te realiseren oorspronkelijke dient in noodzaak te worden uitgegaan van een situering op de begane grondslag en een situering welke uit akoestisch oogpunt een optimale afscherming voor spoor- en wegverkeerslawaai vormt.

#### 2. Deelgebied II "De Kraan"

- a. Bij de inrichting van het gebied wordt gestreefd naar het leggen van een ruimtelijke relatie tussen dit gebied en het (buiten het plan gelegen) gebied aan de andere zijde van de spoorbaan, waarbij rekening houdend met het bestaande landschap en het buurtschap De Kraan, wordt uitgegaan van de realisatie van nieuwe bebouwingsselementen als tussenobjecten in de ruimte met behoud van zichtlijnen op het aan de overzijde gelegen kloostercomplex. Ten aanzien van de (her)inrichting van het gebied zal aansluiting worden

gezocht met de bestaande situatie en de cultuurhistorische relaties in het gebied.

- b. Voor de bebouwing dient te worden uitgegaan van een open structuur in een parkachtige omgeving.
- c. Voor de inrichting dient te worden uitgegaan van ten de aanleg van parken, groenvoorzieningen en tuinen voor ten minste 20% van de oppervlakte van dit deelgebied.

### 3. Deelgebied III "De Bosstrook"

- a. Ongevoort ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzing "Infiltratiebos" is het beleid gericht op de realisatie van een infiltratiebos. Van de aangewezen gronden zal niet meer dan 1% van de oppervlakte mogen worden bebouwd. Bescherming van de te ontwikkelen ecologische waarden van dit gebied geschiedt mede door het in artikel IV.2 opgenomen aanlegvergunningstelsel.
- b. Voor dit deelgebied is het beleid voor het overige gericht op de realisatie van wooncomplexen, clusters aaneengesloten woningen, dan wel overwegend vrijstaande woningen op relatief grote kavels in een bosachtige omgeving. Voor de bebouwing dient te worden uitgegaan van de aanleg van bos, houtoestanden, parken, groenvoorzieningen en tuinen voor ten minste 50% van de perceelsoppervlakte.
- c. Bij de uitwerking dient te worden gestreefd naar een inrichting welke geen onevenredige aantasting/verstoring met zich brengt voor de aangrenzende natuurontwikkelingsgebieden (Infiltratiebos en bossen (bestemming -N(b)).

### 4. Deelgebied IV "De Zwaluwenbunners".

- a. Voor dit deelgebied is het beleid gericht op het realiseren van woningen in een relatief lagere bebouwingsdichtheid met een gemiddelde van 25 woningen per ha. .
- b. Bij de inrichting van dit gebied dient te worden uitgegaan van het "landgoederenconcept" met bebouwingsclusters in een parkachtige omgeving.
- c. Bij de uitwerking dient te worden gestreefd naar een inrichting welke geen onevenredige aantasting/verstoring met zich brengt voor de aangrenzende natuurontwikkelingsgebieden (Infiltratiebos en bossen (bestemming -N(b)).

## 4. Fasering

### a. Gemeentelijk woningbouwprogramma

- 1. Ten aanzien van het gemeentelijk woningbeleid is het beleid gericht op het uitvoeren van het op 30 november 1998 door de gemeenteraad vastgestelde indicatieve woningbouwprogramma 1998 tot 2020.

2. Bovenstaand woningbouwprogramma houdt in, dat:
- a. binnen de gemeente met ingang van 01-01-1999 tot 01-01-2003 slechts zoveel bouwvergunningen voor de nieuwbouw van woningen worden verleend, dat het totaal aantal woningen dat is of kan worden gebouwd niet meer dan 2000 woningen (zults exclusief vervangende nieuwbouw) zal bedragen;
  - b. binnen de gemeente met ingang van 01-01-2003 tot 1-1-2009 slechts zoveel bouwvergunningen voor de nieuwbouw van woningen zullen worden verleend, dat het totaal aantal woningen dat is of kan worden gebouwd niet meer 3000 woningen mag bedragen (zults exclusief vervangende nieuwbouw);
  - c. binnen de gemeente met ingang van 01-01-2009 slechts 500 woningen per jaar voor de nieuwbouw van woningen zullen worden gerealiseerd (zults exclusief vervangende nieuwbouw);
  - d. Het gemeentelijke woningbouwprogramma is in eerste instantie gericht op realisatie van een toename van de woningvoorraad in de volgende volgorde:
    - bestaand stedelijk gebied (uitbreidingslocaties);
    - bestaande uitloggebieden (Tilburg-West);
    - Noordoost (De overhoeken, zonder deelgebied de Hekant Berkel-Enschot);
    - De Nieuwe Warande (gedeeltelijk, vanaf de Hoofdweg-Zuid);
    - Hekant Berkel-Enschot;
    - De Nieuwe Warande (rosterende gedeelte);
  - e. Woningbouwprogramma binnen de Nieuwe Warande (fase I)
    1. Onverminderd het onder a en het hieronder bepaalde mogen binnen de bestemming met ingang van 01-01-1999 tot 01-01-2003 geen woningen worden gebouwd;
    2. Onverminderd het onder a en het hieronder bepaalde mogen binnen de bestemming met ingang van 01-01-2003 tot 01-01-2009 slechts 1300 woningen worden gerealiseerd (zults exclusief vervangende nieuwbouw). Bij de realisatie van de woningbouw wordt uitgegaan van een gemiddelde van 260 woningen per jaar;
    3. in de periode na 01-01-2009 mogen binnen de bestemming ten hoogste 500 woningen per jaar worden gerealiseerd. De realisatie van het woongebied dient in hoofdzaak te geschieden vanuit de op korte termijn aan te leggen Hoofdweg-Zuid.

- d. Overleg  
Alvorens tot de uitwerking en realisatie van de in lid A) onder 1 bedoelde bestemming, voor zover gelegen binnen de op de kaart, blad 1, aangegeven primaire bestemming "Technische infrastructuur, hoogspanningsverbinding -Mn(h)-" over te gaan, zal overleg worden gevoerd met de beheerder van de hoogspanningsverbinding.

## 2. Kwantitatieve aspecten/inrichting

- a. Ten aanzien van volkstuinen
1. Ten behoeve van volkstuinen zal als terreinoppervlakte ten minste 3 ha en ten hoogste 5 ha worden aangewezen.
  2. Bij de volkstuinen dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte.
- b. Ten aanzien van sportieve recreatie
1. Ten behoeve van sportieve recreatie zal als terreinoppervlakte ten minste 3 ha en ten hoogste 5 ha worden aangewezen.
  2. Bij de sportieve recreatie dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte.
- c. Ten aanzien van educatieve doeleinden
1. Ten behoeve van educatieve doeleinden, waaronder begrepen een kinderboerderij en/of een centrum voor natuureducatie, mag als terreinbehoefte een perceeloppervlakte van ten hoogste 8000 m<sup>2</sup> worden aangewezen.
  2. De situering van de educatieve voorzieningen dient aan te sluiten nabij de te realiseren langzaamverkeersroute.
- d. Ten aanzien van manegepaardenhouderij
1. Binnen de bestemming kan medewerking worden verleend aan de vestiging van een manege op voorwaarde dat daardoor geen onverenigende afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving. Eveneens kan na een door burgemeester en wethouders te verliezen vrijstelling, medewerking worden verleend aan de vestiging van een paardenhouderij/manege in het kader van een verplaatsing van een bestaande paardenhouderij vanuit het toekomstig woongebied.
  2. Ten aanzien van de situering is het beleid gericht op het aanhouden van een afstand van ten minste 50 m tussen bebouwing ten behoeve van de manege en woonbebouwing binnen de bestemming "UW(hv)".
  3. Ten behoeve van de manege mag als terreinbehoefte een perceeloppervlakte van ten hoogste 1 ha worden aangewezen.
- e. Ten aanzien van verkeersaspecten
1. Ongeveer ter plaatse van de op de kaart, blad 1, gegeven aanduiding "ontsluitingspunt" mag een autoverkeersontsluiting worden gerealiseerd; voor het overige dient de ontsluiting van de bestem-

- ming voor autoverkeer piazets te vinden vanuit de aangrenzende bestemmingen -UW(bv)- en -B(bv)-.
2. Ongeveer ter plaatse van de op de kaart, blad 1, gegeven aanduiding "Langzaam verkeersroute" zullen fiets-/voetpaden worden gereëlsd.
  3. Binnen de bestemming kan medewerking worden verleend aan de realisatie van een doendaar vervoersverbinding (busbaan) op/aan de grens met de bestemming -UW(bv)-.
  4. Bij de onderscheiden bestemmingen/functies dient op eigen terrein te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Bij het bepalen van de uiteindelijke parkeernorm zal worden aangesloten op de algemeen gebruikelijke parkeernormen (zie ook artikel 2.5.30 Bouwverordening).
- Bestaande bebouwing**
- Ten aanzien van bestaande bebouwing op de kaart, blad 1, nader aangeduid met "in te passen bebouwing" is het beleid in eerste instantie gericht op het bij de uitwerking van het plan handhaven van hoofdbouwen. Bij de uitwerking zal in overleg met belanghebbenden worden gezocht naar een binnen de bestemming passende functie. Eventueel kan na overleg of op verzoek van belanghebbenden medewerking worden verleend aan vervangende nieuwbouw van een woning.

### Lid 3. Bebouwingsbeperkingen

1. Op de in lid A 1 bedoelde gronden mogen, met inachtneming van het bepaalde in lid a II, uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:
  - a. ten behoeve van volkstuinen:
    1. een gebouw ten behoeve van gemeenschappelijke voorzieningen (verrigingsdoeleinden en/of gemeenschappelijke berging van tuingereedschappen) mag worden gebouwd, waarbij:
      - a. de grondoppervlakte ten hoogste 250 m<sup>2</sup> mag bedragen;
      - b. de goothoogte ten hoogste 3,5 m en de hoogte ten hoogste 4,5 m mag bedragen;
    2. op ieder kavé, met een oppervlak van ten minste 125 m<sup>2</sup> een plantenkas en/of berging van tuingereedschap mag worden gebouwd, waarbij:
      - a. van een kas de grondoppervlakte ten hoogste 15 m<sup>2</sup> mag bedragen;
      - b. van een berging de grondoppervlakte ten hoogste 8 m<sup>2</sup> mag bedragen;
      - c. van de gebouwen de hoogte ten hoogste 3 m mag bedragen;
    3. geen dienstwoning mag worden gebouwd;
  - b. ten behoeve van sportieve recreatie:
    1. de gezamenlijke grondoppervlakte van de gebouwen ten hoogste 500 m<sup>2</sup>;
    2. van de gebouwen de goothoogte ten hoogste 4,5 m en de hoogte ten hoogste 6 m mag bedragen;



c. Flexibiliteitsbepalingen

1. De gemeenteraad kan, na toepassing van de daartoe in lid II onder 1 van artikel V 2 opgenomen wijzigingsbepaling, van de hierboven onder a genoemde fasering afwijken, wanneer:
  - a. uit tussentijdse bijstelling van de provinciale cijfers mocht blijken, dat de totale woningvoorraad van de gemeente op genoemde peildata toeneemt en dientengevolge het woningbouwprogramma mag worden verhoogd met als gevolg dat het woningbouwprogramma sneller kan worden uitgevoerd;
  - b. de resultaten van een onderzoek naar de gemeentelijke woningbehoefte in kwantitatieve en kwalitatieve zin daartoe aanleiding geven.
2. De gemeenteraad kan, na toepassing van de daartoe in lid II onder 1 van artikel V 2 opgenomen wijzigingsbepaling, van de hierboven onder b genoemde fasering afwijken, wanneer:
  - a. uit tussentijdse bijstelling van de provinciale cijfers mocht blijken, dat de totale woningvoorraad van de gemeente op genoemde peildata mag toeneemen en dientengevolge het woningbouwprogramma mag worden verhoogd met als gevolg dat het woningbouwprogramma sneller kan worden uitgevoerd;
  - b. de resultaten van een onderzoek naar de gemeentelijke woningbehoefte in kwantitatieve en kwalitatieve zin daartoe aanleiding geven,
  - c. uit onderzoek te gobikken dat de in het gemeentelijk woningbouwprogramma opgenomen spreiding over de deelgebieden binnen de gemeente, niet kan worden gehaald.

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zal aansluiting worden gezocht bij het Rijkbeleid en het Provinciale beleid inzake de gemeentelijke woningvoorraad voor Tilburg.

Lid B. Bebouwingsbepalingen

1. Op de in lid A 1 bedoelde gronden mogen, met inachtneming van het bepaalde in lid A II en A III, uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd, met dien verstande, dat:
  - a. ten aanzien van de woningen:
    1. voor de eengezinswoningen de hoogte ten hoogste 13 m mag bedragen;
    2. voor de gestapelde woningen de hoogte ten hoogste 19 m mag bedragen;
    3. indien de woningen worden gebouwd in combinatie met andere functies mag de toegestane hoogte van de onderscheiden functies mag worden opgeteld;
  - b. de oppervlakte, goothoogte, dakhelling, hoogte van de gebouwen als bedoeld in lid A I onder 3 (bebouwing met cultureel-historische waarde), zoals aanwezig ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan, niet mag worden gewijzigd.

- c. 1. voor de maatschappelijke doeleinden de hoogte ten hoogste 15 m mag bedragen;
  - 2. indien de maatschappelijke doeleinden worden gecombineerd met woningen de hoogte ten hoogste 19 m mag bedragen;
  - d. 1. voor de centrumvoorzieningen binnen de op de kaart, blad 1, aangegeven 'concentratiegebied voorzieningen' (detailhandels-, dienstverlenende en horecabedrijven, maatschappelijke doeleinden bedrijven en kantoren) de hoogte ten hoogste 13 m mag bedragen;
  - 2. indien de woningen worden gecombineerd met andere functies mag de toegestane hoogte van de onderscheiden functies worden opgeteld;
  - e. de hoogte van (openbare) nutsvoorzieningen ten hoogste 5 m mag bedragen;
  - f. bij het bouwen voldaan dient te worden aan het bepaalde in artikel II.3.
- h. Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van het bepaalde in lid A II, onvrijgemaakt vrijstelling te verlenen van het bepaalde onder i:
- a. sub a: voor het bouwen van twee extra bouwlagen of dan niet met kap;
  - b. sub b: voor het wijzigen van de maatvoering van bebouwing met cultuurhistorische waarde, indien:
    - sprake is van herstel van de oorspronkelijke waarde;
    - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde.
- Alvorens deze vrijstelling te verlenen worden burgemeester en wethouders advies in di de gemeentelijke monumentencommissie.

#### Lid C. Bepalingen omtrent het gebruik

Tegenaan zien van het gebruik is het bepaalde in artikel IV.1 van toepassing.

#### Lid D. Aanlegvergunningen

Met betrekking tot het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden op de gronden als bedoeld in:

- lid A I onder 1, sub f voor wat betreft het infiltratiebeek;
  - lid A I onder 2 (gebied met archeologische waarde);
  - lid A I onder 3 (bebouwing met cultuurhistorische waarde);
- is het bepaalde in artikel IV.2 van toepassing.

## Artikel III.2

**Uit te werken recreatieve doeleinden met bijbehorende voorzieningen -UR(ov)-**

### Lid A. Bestemmingsbepalingen

#### i. Doelomschrijving

De op de kaart, blad 1, als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- de sportieve recreatie (buitensporten);
- dagrecreatieve voorzieningen, zoals speel- en rgweiden;
- volkstuinten;
- een manege/paardenhoudery;
- educatieve voorzieningen ten behoeve van natuureducatie, waaronder begrepen een kinderboerderij;
- groenvoorzieningen en water;
- natuurontwikkeling en infiltratievoorzieningen;
- verkeersvoorzieningen

met de daarbij behorende bouwwerken, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid A II en A III.

#### ii. hoofdlijnen van beleid

In aanvulling op het bepaalde in artikel I.1 gelden met betrekking tot de in lid A I bedoelde bestemming de volgende hoofdlijnen van beleid.

Voor de in lid A I bedoelde bestemming is het beleid gericht op het realiseren van genoemde bestemmingen in een "Groene soting met, al dan niet openbare, groenvoorzieningen en veel mogelijkheden voor voorzieningen ten behoeve van de waterinfiltratie.

#### iii. Uitwerkingsregels

Dit onderdeel kent de volgende inhoud:

|    |                                           |    |
|----|-------------------------------------------|----|
| 1. | Procedurale aspecten                      | 44 |
| a. | Uitwerkingsopdracht                       | 44 |
| b. | Administratieve bepalingen                | 44 |
| c. | Overige procedurele bepalingen            | 44 |
| d. | Overleg                                   | 45 |
| 2. | Kwantitatieve aspecten/richting           | 45 |
| a. | Ten aanzien van de volkstuinten           | 45 |
| b. | Ten aanzien van sportieve recreatie       | 45 |
| c. | Ten aanzien van educatieve voorzieningen  | 45 |
| d. | Ten aanzien van een manege/paardenhoudery | 45 |
| e. | Ten aanzien van verkeersaspecten          | 45 |
| f. | Bestaande bebouwing                       | 46 |

## 1. Procedurele aspecten

### a. Uitwerkingsoperator

De gemeenteraad dient, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de in lid A 1 bedoelde bestemming uit te werken met inachtneming van het bepaalde in lid 4.1 en de volgende bepalingen.

### b. Administratieve bepalingen

1. Bij de uitvoering van de bestemming dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid II van artikel 11.4 (Procedureregels).
2. Het oprichten van bouwwerken dient te geschieden overeenkomstig een door de gemeenteraad vastgestelde uitwerking van het bestemmingsplan dat rechtskracht heeft gekregen. Zolang en voorzover de uitwerking nog geen rechtskracht heeft verkregen is het verboden bouwwerken op te richten.
3. Een afwijking van het bepaalde onder 2 mogen, na een door burgemeester en verhouders verzoende vrijstelling - zolang en voorzover de onder 2 bedoelde uitwerking geen rechtskracht heeft - de bouwwerken uit te voeren binnen de in lid A 1 bedoelde bestemming slechts worden opgehoofd, indien het bouwplan kan worden ingepast in een ontwerp - dan wel in een door de gemeenteraad vastgestelde uitwerking en Gedeputeerde Staten vooral schriftelijk hebben verklaard, dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben.
4. Bij toediening van het bepaalde onder 3 dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid III van artikel 11.4 (Procedureregels).

### c. Overige procedurele bepalingen

1. Alvorens tot uitwerking van de bestemming of een gedeelte daarvan over te gaan zal door de gemeenteraad een 'Stadnota voor de uitwerking' worden opgesteld, dat onder meer betrekking zal hebben op:
  - de gewenste ruimtelijke kwaliteit van de stedenbouwkundige inrichting en de te realiseren bebouwing;
  - de doelkwaliteit van de te realiseren openbare ruimten;
  - beleidsaspecten met betrekking tot duurzaam bouwen en energie;
  - het realiseren van zoveel mogelijk voorzieningen ten behoeve van de infiltratie van water in de bodem.
2. De onder 1 bedoelde nota zal ter kennisgeving worden aangeboden aan de functionele raadscommissie(s).

- c. ten behoeve van educatieve voorzieningen:
  - 1. de gezamenlijke grondoppervlakte van de gebouwen ten hoogste 1000 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  - 2. van de gebouwen de goothoogte ten hoogste 4,5 m en de hoogte ten hoogste 6 m mag bedragen;
- d. ten behoeve van één manege:
  - 1. de gezamenlijke grondoppervlakte van de gebouwen ten hoogste 5000 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  - 2. van de gebouwen de goothoogte ten hoogste 6 m en de hoogte ten hoogste 10 m mag bedragen;
- e. bij de manege en de educatieve voorzieningen ten hoogste een dienstwoning met een inhoud van ten hoogste 500 m<sup>3</sup> mag worden gebouwd, indien voldaan kan worden aan de in of krachtens de Wet geluidshuer geldende normen (zie ook artikel 3.3);
- f.
  - 1. de bestaande woning mag worden gehandhaafd;
  - 2. van de woning,
    - de inhoud niet meer dan 500 m<sup>3</sup> mag bedragen;
    - de goothoogte niet meer dan 6 m mag bedragen;
    - de hoogte niet meer dan 9 m mag bedragen;
  - 3. bij de woning mogen uitbreidingen van de woonruimte/bijgebouwen en of een praktijkruimte worden gebouwd, waarbij,
    - de gezamenlijke grondoppervlakte ten hoogste 75 m<sup>2</sup> mag bedragen;
    - de goothoogte ten hoogste 3 m mag bedragen;
    - de hoogte niet meer dan 4,5 m mag bedragen;
  - 4. de hoogte van de ander bouwwerken niet meer dan 2 m mag bedragen.
- g. bij het bouwen voldaan dient te worden aan het bepaalde in artikel 3.3.
- h. Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van het bepaalde in lid A II onder 2 sub d, bevoegd vrijstelling te verlenen voor de bouw van bedrijfsgebouwen en een dienstwoning ten behoeve van een paardenhouderij/manege, waarbij het bepaalde in lid B I onder sub d van toepassing is.

**Lid C. Bepalingen omtrent het gebruik**

- 1. Binnen de bestemming is het gebruik van bouwwerken ten behoeve van recreatief nachterverblijf niet toegestaan.
- 2. Voor het overige is ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in artikel IV.1 van toepassing.

## Artikel III.3

### Bedrijfsdoelenden met bijbehorende voorzieningen -B(bv)-

#### Lid A. Bestemmingsopdelingen

##### 1. Doelomschrijving

1. a. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  - bedrijven;
  - recreatie-arrangementen, categorie I (zie ook artikel III.1 onder c);
  - groenvoorzieningen, tuinen en infiltratievoorzieningen;
  - water en waterlopen;
  - verkeersvoorzieningen, met uitzondering van servicestations voor motorbrandstoffen;
  - openbare nutsvoorzieningen,
  - andere tot een bedrijfsterrein behorende voorzieningen;
  - voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van waterinfiltratie;
  - met de daarbij behorende bouwwerken en werken geen bouwwerken zijnde, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid A.ii.
- b. Voor zover op de kaart, blad 1, binnen de bestemming tevens de nadere aanwijzing gebied met archeologische waarde is aangegeven, zijn de gronden primair bestemd voor behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde archeologische waarde.
- c. Ongeveer ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzing langzaam verkeerstruie zijn de gronden mede bestemd voor een fietsvoetpad met een breedte van ten minste 3,5 m.
2. Voor zover op de kaart, blad 1, de onder a bedoelde bestemming samenvalt met de bestemming Technische infrastructuur, transportleiding -Vrijn- en/of Technische infrastructuur, hoogspanningsverbinding -Meth-), is in de eerste plaats het bepaalde in artikel III.7 van toepassing.

##### ii. Hoofdlijnen van beleid

In aanvulling op het bepaalde in artikel 1.1, gelden met betrekking tot de in lid A. i bedoelde bestemmingen de navolgende hoofdlijnen van beleid:

Dit onderdeel kent de volgende inhoud:

|    |                                        |    |
|----|----------------------------------------|----|
| 1. | Ruimtelijke kwaliteit                  | 49 |
| 2. | Archeologisch waardevolle gebieden     | 49 |
| 3. | Kwalitatieve en kwantitatieve aspecten | 50 |
| a. | Milieu-planologische aspecten          | 50 |
| c. | Perceelsoppervlakten                   | 51 |
| d. | Detailhandelsaspecten                  | 51 |

|    |                             |    |
|----|-----------------------------|----|
| d. | Kantoorvestigingen          | 52 |
| e. | Groenvoorzieningen          | 52 |
| f. | Woningen                    | 52 |
| 4. | Stedenbouwkundig plan       | 55 |
| a. | Inrichting                  | 55 |
| b. | Verkeersaspecten            | 57 |
| 5. | Uitgestelde verwerkelijking | 58 |

## 1. *Ruimtelijke kwaliteit*

Voor de bestemming is het beleid gericht op het realiseren van een hoogwaardig leefmilieu, in combinatie met het realiseren van landschap- en natuurontwikkeling en infiltratievoorzieningen.

Uitvoering van dit beleid zal dienen te geschieden door het creëren van:

- een hoge ruimtelijke kwaliteit door onder meer de aanleg van groenvoorzieningen in het gebied
- een duurzame (steden)bouwkundige kwaliteit
- zoveel mogelijk voorzieningen ten behoeve van de infiltratie van water in de bodem.

Een verder uitwerking van dit beleid is opgenomen onder 4. Stedenbouwkundig plan.

## 2. *Archeologisch waardevolle gebieden*

De archeologisch waardevolle gebieden zijn afzonderlijk bestemd. Bescherming van archeologische waardevolle gebieden geschiedt enerzijds door de toepassing van de Monumentenwet en anderzijds door de bepalingen van het bestemmingsplan.

Het beleid is in eerste instantie gericht op het weren van activiteiten welke een aantasting kunnen veroorzaken van de (potentiële) aanwezige archeologische waarde. Na een door burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling kan medeverking worden verleend aan het realiseren van bebouwing en/of het uitvoeren van andere werken en/of werkzaamheden, indien daardoor geen onoverredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarde. In voorkomende gevallen zal te dien aanzien advies worden ingewonnen bij de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek.

Alvorens een vergunning te verlenen dient gestreefd te worden naar het benodigd van mogelijkheden tot voorafgaand wetenschappelijk onderzoek en/of het doen van oudheidkundige waarnemingen.

Met toepassing van de daartoe opgenomen wijzigingsbepalingen kan, na ingewonnen advies of op verzoek van de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek de gegeven planologische bescherming komen te vervallen als uit onderzoek blijkt dat binnen de gebieden geen te beschermen archeologische waarde meer in het geding is.

### 3. *Kwalitatieve en kwantitatieve aspecten*

#### a. Milieu-planologische aspecten

1. Binnen de bestemming "Bedrijfsdoelgebieden met bijbehorende voorzieningen (B(dv))" mogen slechts bedrijven/bedrijfsactiviteiten worden gevestigd welke door hun aard geen onevenredige belasting o.d. aanwoning veroorzaken ten opzichte van de aangrenzende woon- en recreatiegebied (recreatiegebied).
2. Bij de vestiging van bedrijven dient te worden uitgegaan van een interne zonering van het bedrijfstakgebied; daartoe zijn op de kaart, blad 1, interne zoneringen aangegeven ten opzichte van de aangrenzende woongebieden (referentiegebied), waarbij als uitgangspunt geldt, dat binnen de bestemming uitsluitend lichte bedrijven zijn toegestaan. Binnen de eerdergenoemde milieu-planologische randvoorwaarden kan na een door de burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling, modeworking worden vermeld aan de vestiging van middelzware bedrijven binnen i/c op de kaart aangegeven deelgebieden ib, iib en iibb.

Zware bedrijven zijn niet toegestaan.

Ten bepaling van het onderscheid tussen lichte, middelzware en zware bedrijfstak zal de op deze voorschriften betrekende staat van bedrijfsactiviteiten als leidraad worden gehanteerd, waarbij:

- categorie 1, 2 en 3 genoemde bedrijven staan voor lichte bedrijven;
- categorie 4 genoemde bedrijven staan voor middelzware bedrijven;
- categorie 5 en 6 genoemde bedrijven staan voor zware bedrijven.

In geval vergunning wordt gevraagd voor een bedrijfsactiviteit niet genoemd in een van de categorieën, doch waarbij de bedrijfsactiviteit niet gerelateerd op de milieu-planologische effecten gelijk te stellen is met een in een van de toegelaten categorieën genoemd bedrijf, gaan burgemeester en wethouders na of de bedoelde activiteit op de milieu-planologische hinder gelijk kan worden gesteld met de in een van de onderscheiden categorieën genoemde bedrijfsactiviteiten. Zonodig wordt omtrent de beoordeling van de milieu-planologische aspecten advies ingewonnen bij een terzake deskundige instantie.

3. De vestiging van inrichtingen als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder/artikel 2.4 van het inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer is niet toegestaan.

Bij uitvoering van dit beleid z.s. mede toepassing worden gegeven aan sectorale instrumentaria, zoals de Wet Milieubeheer.



b. Perceelsoppervlakten

Voor het bedrijventerrein wordt uitgegaan van een uitgiftebeleid, waarbij een differentiatie in de oppervlakte van bedrijfspercelen wordt nagestreefd. Binnen de op de kaart aangegeven deelgebieden dient te worden uitgegaan van de volgende verdeling:

1. voor de op de kaart aangegeven deelgebieden Ia, IIa, IIIa en IVa dient te worden uitgegaan van een perceelsoppervlakte tussen de 5000 m<sup>2</sup> en 1 ha;
2. voor de op de kaart aangegeven deelgebieden Ib, IIb en IIIb dient te worden uitgegaan van een perceelsoppervlakte tussen de 5000 m<sup>2</sup> en 1 ha;
3. voor de op de kaart aangegeven deelgebieden Ic, IIc en IIId dient te worden uitgegaan van een perceelsoppervlakte tussen de 2000 m<sup>2</sup> en 0,5 ha;
4. voor het op de kaart aangegeven deelgebied IId wordt uitgegaan van een perceelsoppervlakte tussen de 2500 en 10.000 m<sup>2</sup>.

Van de gegeven maatvoeringen mag worden afgeweken, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkavelingsopzet van het onderscheiden deel gebied, waarbij door burgemeester en wethouders vrijstelling kan worden verleend voor:

1. een perceelsoppervlakte van ten minste 2000 m<sup>2</sup> per bedrijf binnen de op de kaart aangegeven deelgebieden Ib, IIb en IIIb;
2. een perceelsoppervlakte van ten hoogste 2 ha per bedrijf binnen de op de kaart aangegeven deelgebieden Ia, Ib, IIa, IIb, IIIa en IIIb.

c. Detailhandelsaspecten

1. Het gebruik van terreinen, het oprichten van bouwwerken of het gebruik van bouwwerken voor detailhandelsdoeleinden is, behoudens het onder 2 bedoelde, niet toegestaan.
2. In afwijking van het bepaalde onder 1 is detailhandel uitsluitend toegestaan, indien het betreft detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd of verwerkt, voor zover zulks een ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering vormt.
3. Na een door burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling kan medewerking worden verleend aan de vestiging van grootschalige detailhandelsbedrijven in goederen waarvan de verkoop in woon- en winkelwijken, mede gezien de benodigde verkoopvloeroppervlakte en de verkeersaantrekkende werking, ongewenst is. De totale bedrijfsvloeroppervlakte mag ten hoogste 1,5 ha bedragen. Ten aanzien van het beleid voor de vestiging van bedoelde detailhandelsvestigingen wordt aangesloten op het provinciale en gemeentelijke beleid. Voor de vestiging van grootschalige detailhandelsvestigingen is het beleid in eerste instantie gericht op een vestiging in de

deelgebieden I b, II b en III b, alsmede in deelgebied II d indien het de vestiging van een tuincentrum betreft. Aan de vestiging van grootschalige detailhandelsbedrijven zal binnen de deelgebieden I a, II a en III a geen medewerking worden verleend.

De vrijstelling heeft geen betrekking op detailhandel in de dagelijkse goederen, al dan niet in de food-sector, detailhandel in de niet-dagelijkse goederen (de non food-sector), bouwmarkten en detailhandel in meubelen/woninginrichtingsartikelen (zie ook artikel II.1 Begroepingen).

#### j. Kantoorvestigingen

1. Bij de realisering van het plan geldt als uitgangspunt van beleid dat uitsluitend bedrijfspgebonden kantoren zijn toegestaan, waarbij per bedrijfsperceel het aantal bedrijfsvloeroppervlakte voor kantoren niet meer dan 50% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte mag bedragen tot een maximum van 2000 m<sup>2</sup>.

#### k. Groenvoorzieningen

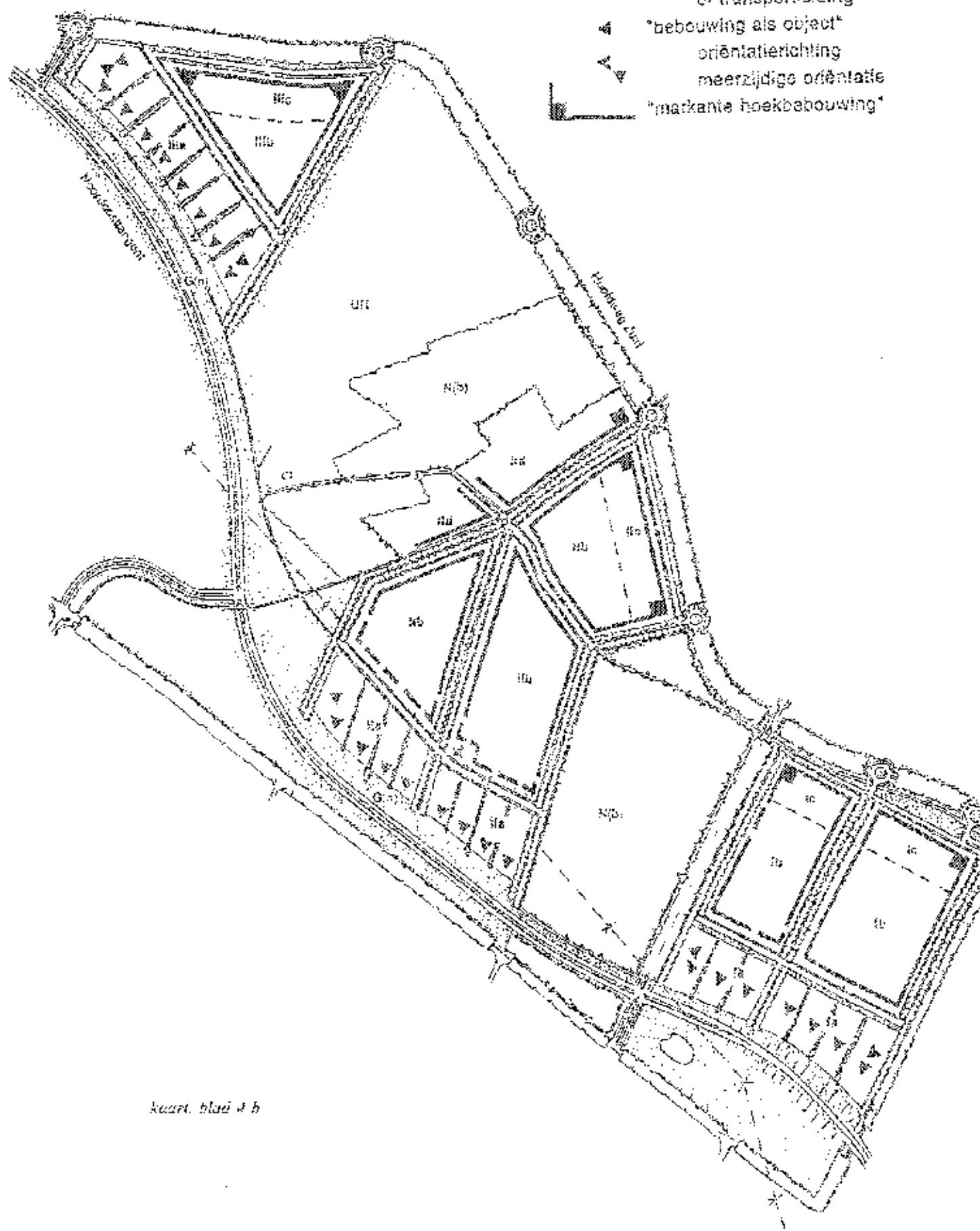
1. Ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzing 'groenverzichtlijn' zullen (openbare) groenvoorzieningen worden gerealiseerd met een breedte van ten minste 15 m welke eenrichtingsrijen tussen de Noordcoastlagen en de interne verkeersstructuur.
2. Daarnaast zullen, ter vergroting van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied, groenvoorzieningen in de vorm van bermen en laanbepantelingen grotendeels worden gesitueerd langs de te realiseren ontsluitingswegen (zie ook de kaart, blad 4).
3. Voor de bedrijfsperceelen wordt uitgegaan van de realisatie van aanvullende groen- en infiltratievoorzieningen (zie ten aanzien van de normstelling 4 (stedendouwkundig plan) onder a. (inrichting) sub 7). Het beleid is er daarbij op gericht met de bedrijven afspraken te maken over de aanleg en het onderhoud.
4. Bij de realisering van groenvoorzieningen is het beleid gericht op het aanbrengen van streekeigen beplantingen.
5. Uitvoering van dit beleid zal mede plaatsvinden in overleg met belanghebbenden bij de inrichting en het onderhoud van het bedrijventerrein.

#### l. Woningen

De bestaande woningen worden niet gehandhaafd. Aan de bouw van nieuwe woningen zal geen medewerking worden verleend.



- "voorgesalbouw grens"
- "vrijstelling mogelijk  
i.v.m. hoogspanningsverbinding  
of transportleiding"
- ▲ "bebouwing als object"
- ▲▲ "oriëntatierichting  
meerzijdige oriëntatie"
- └ "markante hoekbebouwing"



#### 4. Stedenbouwkundig plan

##### a. Inrichting

1. Voor de inrichting van de bestemming zal worden uitgegaan van de verkavelingsconcepts als opgenomen op de kaart, blad 4, "Verkavelingsopzet/inrichtingsplan". Afwijkingen in de aangegeven verkavelingsstructuur zijn toegestaan op voorwaarde dat geen onverenigbare afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige hoofdstructuur.
2. Bij de uitvoering van de bedrijfsbestemming is het beleid gericht op het realiseren van een stedebouwkundige kwaliteit en bebouwing met een hoogwaardige verschijningsvorm/architectuur en presentatie, teneinde een ruimtelijke meerwaarde te creëren met betrekking tot de leefomgeving van het bedrijventerrein als totaal waardoort:
  - de ruimtelijke attractiewaarde van het gebied als geheel wordt vergroot en in het verlengde daarvan de presentatie van de afzonderlijke bedrijven;
  - een meerwaarde van het gebied, aan de uitree van het achterliggende woongebied, wordt vergroot.
 Uitvoering van dit beleid geschiedt mede in het kader van het gemeentelijk werkdagtoezicht, waarbij de bijlage bij de bestemming "Richtlijnen bij de stedenbouwkundige opzet en beeldkwaliteit Bedrijfsenterrein Nieuwe Marande, Fase 1" wordt aangemerkt als een beleidsnota als bedoeld in artikel 9, lid 2 van de gemeentelijke Bouwverordening.
3. Voor het bedrijventerrein is het beleid gericht op het realiseren van gronden ten behoeve van infiltratievoorzieningen, waarbij dient te worden uitgegaan van een beperking van de te verharde oppervlakten. Het beleid is er daarbij op gericht gesloten oppervlakteverhardingen zoveel mogelijk te voorkomen.
4. Binnen de bestemming is het beleid gericht op het voorkomen dan wel beperken van buitenopslag van goederen. Na een door burgemeester en wethouders vereende vrijstelling kan medewerking worden verleend aan beperkte buitenopslag, waarbij het beleid gericht is op een situering van deze opslag achter bedrijfsgebouwen.
5. Bij de inrichting van de terreinen dienen de aanwijzingen op de kaart, blad 4, "Verkavelingsopzet/inrichtingsplan" te worden gevolgd, waarbij:
  - a. Ter plaatse van de aanduiding "Voorgevelbouwgrens" het beleid gericht is op een situering langs en een oriëntatie van de bedrijven, met name voor wat betreft de representatieve bedrijfsomgevingen, zoals bedrijfskantoren, entrees en/of showroom, op de aangrenzende openbare ruimte. Ter accentuering daarvan dient in eerste instantie te worden

- uitgegaan van een enigszins terugliggende gevel van de overige bedrijfsbebouwing.
- b. Voor de zone langs de Noordoost-tangent, ter plaatse van de aanduidingen "Gebouwing als object" het beleid, voor wat betreft de inrichting, gericht is op een plaatsing van gebouwen als losse objecten in een parkachtige omgeving, gericht tevens op de Noordoost-tangent.
  - c. Ter plaatse van de aanduiding "Markante hoekbebouwing" het beleid gericht is op een meerszijdige oriëntatie van de bebouwing op de aangrenzende openbare ruimten.
  - d. Voor de bebouwing langs de op de aanduiding "Voorgevel-bouwgrens" het beleid, ook ten aanzien van niet-minder representatieve bedrijfsbebouwing, gericht is op het voorkomen van grote gevelvolumes; uitvoering van dit beleid geschiedt door het overleg met belanghebbenden ten aanzien van te realiseren gevelindelingen, kleurstellingen en vormen.
6. Voor de overige wegen is het beleid eveneens gericht op het situeren van de representatieve bedrijfskanten langs de openbare ruimten waaraan wordt gebouwd.
7. Voor de bedrijven dient, per uit te geven bouwperceel, een oppervlakte ten behoeve van groenvoorzieningen en tuinen te worden ingericht, waarbij:
- binnen de deelgebieden Ia, IIa en IIIa de bedoelde oppervlakte ten minste 20% van de perceelsoppervlakte zal bedragen;
  - binnen de deelgebieden Ib, IIb en IIIb de bedoelde oppervlakte ten minste 10% van de perceelsoppervlakte zal bedragen;
  - binnen de deelgebieden c, IIc en IIIc de bedoelde oppervlakte ten minste 15% van de perceelsoppervlakte zal bedragen;
  - binnen de deelgebieden IId de bedoelde oppervlakte ten minste 20% van de perceelsoppervlakte zal bedragen;
- Ten aanzien van de situering van deze groene ruimten dient aansluiting te worden gezocht bij de aangrenzende bouwperceel en/of de inrichting van de openbare ruimten, waarbij de groenvoorzieningen/tuinen dient te worden gesitueerd voor de voorgevel van de hoofdgebouwen. Binnen deze "groene ruimten" kunnen tevens infiltratievoorzieningen worden gerealiseerd. Binnen de deelgebieden Ia, IIa en IIIa dienen de "groene ruimten" voor ten minste 50% langs de Noordoost-tangent te worden gesitueerd.
8. Ten behoeve van het behoud van de infiltratiemogelijkheden in het gebied wordt gestreefd naar het realiseren van voorzieningen in het gebied die de gunstig zijn voor de infiltratie van water. Naast voorzieningen in te realiseren (openbare) groenvoorzieningen kunnen deze voorzieningen eveneens worden gerealiseerd binnen

de bedrijfspercelen. Deze voorzieningen dienen gericht te zijn op de gebieden op de kaart, blad 2 d, als "concentreerbare infiltratie" en/of op de op de kaart, blad 1, aangegeven "infiltratiegreppel".

## c. Verkeersaspecten

### 1. Autoverkeer

- a. Binnen de bestemming mogen ter plaatse van of ten hoogste 10 m uit de op de kaart gegeven aanwijzing 'ontsluitingsweg' ontsluitingswegen met bijbehorende voorzieningen worden gerealiseerd, waarbij ten aanzien van de inrichting geldt dat de maatvoering als aangegeven bij de op de kaart, blad 1, opgenomen inrichtingsprofielen bindend is.
- b. In aanvulling op de onder 1 bedoelde wegen mogen aanvullende interne bedrijfsontsluitingswegen worden gerealiseerd. Voor deze wegen gelden de volgende uitgangspunten:
  - de totale breedte zal ten minste 10 m bedragen;
  - de rijbaanbreedte zal ten minste 5 m zal bedragen;
  - de berm(en) zullen een totale breedte van ten minste 2,5 m dienen te hebben.
- c. Ten aanzien van de ontsluiting van percelen dient te worden uitgegaan van ten hoogste een in-/uitrit per bedrijf met een breedte van ten hoogste 10 m binnen de op de kaart, blad 1, aangegeven desigobieden Ia, Ic, IIa, IIc, IIIa en IIIc. Parkeer- en manoeuvreerruimten dienen op het eigen perceel te worden gerealiseerd. Na een door burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling kan medewerking kan worden verleend aan:
  - een bredere in-/uitrit;
  - een tweede of meerdere in-/uitritten.
 noten zoals op grond van verkeerskundige, stedenbouwkundige, gewest- of in verband met de specifieke dorpsituatie of bedrijfsactiviteit noodzakelijk is.

### 2. Parkeervoorzieningen

- a. Ten aanzien van de parkeerbehoefte van bedrijven is het beleid gericht op realisering van parkeervoorzieningen op de bedrijfspercelen als voorziening in de eigen behoefte.
- b. Bij het bepalen van de uiteindelijke parkeernorm zal worden aangesloten op de algemeen gebruikelijke parkeernormen (zie ook artikel 2.5.30 Bouwverordening).
- c. Laden en lossen dient op eigen terrein plaats te vinden en parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd.

### 3. Langzaam verkeer

- a. Ongeveer overeenkomstig de op de kaart, blad 1, gegeven aanwijzing 'Langzaamverkeersroute' zullen fiets- en/of

voetgangersroutes worden gerealiseerd, waarbij zoveel mogelijk aansluiting wordt gezocht bij de bestaande wegenstructuur, waarbij de Rauwprakenweg uitsluitend ten behoeve van fietsverkeer zal worden gehandhaafd. De fietsroutes dienen daarbij aan te sluiten op de Stemetroute. De langzaamverkeersroutes mogen worden gecombineerd met de binnen de bestemming te realiseren interne ontsluitingswegen.

- c. Voor de onder d bedoelde langzaamverkeersroutes dient te worden aangegeven van een inrichting welke recht doet aan de verkeersveiligheid en de sociale veiligheid.
  - d. Bij de inrichting van de bestemming wordt gestreefd naar het realiseren van voldoende beschermde stailingsgelegenheden voor fietsers bij de bedrijven.
4. **Automobiliteit**
- In het kader van het landelijk beleid met betrekking tot de automobiliteit is het gemeentelijk beleid gericht op het in overleg met de bedrijven, terugkoppelen van de automobiliteit met name voor wat betreft het woon-verkeer. In dit kader zal ernaar worden gestreefd om in overleg met de bedrijven te komen tot een systeem van vervoersmanagement door middel van het opstellen van een vervoersplan voor werknemers.
- Binnen de bestemming zal in overleg met de bedrijven worden gestreefd naar voldoende (veilige) stailingsgelegenheden voor fietsers.

### 5. *Uitgestelde verwerkelijking*

De deurbestemming van het westelijk deel van het deelgebied I a, gelegen tussen de Noordpostlaan en de geplande oost-westelijke omleiding, mag slechts worden gerealiseerd 2 jaar nadat binnen de bestemming 'Natuurgebied, Bos Rijk' ongeveer ter plaatse van de aanduiding 'compensatie Schaapsven' in het kader van de natuurcompensatie een ven is gerealiseerd.

### lid B. Bebouwingsbepalingen

- i. Op de in lid A i bedoelde gronden mogen met inachtneming van het bepaalde in lid A ii uitstaande bouwwerken ten minste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd, met dien verstande, dat:
  - a. 1. de gebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen;
  2. voor het overige bij de situering van gebouwen:
    - a. de maatvoeringen als aangegeven bij de op de kaart, grafisch, aangegeven inrichtingsprofielen van locpassing zijn;
    - b. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen ten minste zal bedragen;



- binnen de deelgebieden Ia, IIa, IIIa en IIIa: 7,5 m;
  - binnen de deelgebieden Ib, IIb, en IIb: 5 m;
  - binnen de deelgebieden Ic, IIc en IIIc: 2,5 m;
3. a. voor zover op de kaart, blad 4, de aanduiding "Voorgevelbouw-  
grens" is aangegeven dienen de representatieve bedrijfsonderdelen  
in of op een afstand van ten hoogste 3 m achter de bepaalde  
bebouwingsgrens te worden geplaatst;
- b. voor de overige bedrijfsgebouwen dient de gevel op een afstand  
van ten minste 3 m achter de (lijn welke kan worden getrokken in  
het verlengde van de voorgevel) van het onder a bedoelde gebouw  
te worden geplaatst;
- b. op de kaart, blad 1, binnen de bestemming deelgebieden zijn aangegeven,  
waarbij de bebouwde oppervlakte van een bouwobject niet meer mag bedragen  
dan:
1. binnen deelgebied Ia, IIa en IIIa: 40% van de perceelsoppervlakte;
  2. binnen deelgebied Ic, IIc en IIIc: 70% van de perceelsoppervlakte;
  3. binnen deelgebied Ib, IIb en IIb: 70% van de perceelsoppervlakte;
  4. binnen deelgebied IId: 40% van de perceelsoppervlakte;
- c. de hoogte van de gebouwen:
1. binnen deelgebied Ia, IIa en IIIa: ten minste 2 m zal en ten hoogste 20 m  
mag bedragen;
  2. binnen deelgebied Ic, IIc en IIIc: ten hoogste 15 m mag bedragen;
  3. binnen deelgebied Ib, IIb en IIb: ten minste 5 m zal en ten hoogste 10 m  
mag bedragen;
  4. binnen deelgebied IId: ten hoogste 10 m mag bedragen;
- in afwijking van het bovenstaande, over ten hoogste 30% van de te bebouwen  
oppervlakte, de hoogte van de bebouwing 3 m meer mag bedragen dan  
hierboven aangegeven;
- d. de hoogte van de andere bouwwerken ten hoogste mag bedragen:
1. vóór de (lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de)  
voorgevel 3 m;
  2. voor het overige:
    - 3 m voor af en toerenafscheidingen,
    - binnen de op de kaart onderscheiden deelgebieden de maximum  
toegestaten hoogte voor gebouwen
- e. op de gronden als bedoeld in lid A i onder 1 sub b (gebied met archeologische  
waarden) mogen geen bouwwerken worden opgericht;
- f. geen dienst- of bedrijfswoningen mogen worden opgericht;
- g. binnen de bestemming is de bouw van geheel of gedeeltelijk onder de grond  
gelegen parkeervoorzieningen (parkeerkelders) toegestaan waarbij de voor het  
deelgebied aangegeven maximum te bebouwen oppervlakte als bedoeld onder  
b niet ten hoogste 20% mag worden overschreden.
- ii a. Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van het bepaalde in lid A  
ii bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde onder i;

1. voor het verhogen van het percentage van de te bebouwen oppervlakte per perceel met ten hoogste 10%;
2. voor het bouwen over ten hoogste 30% van de te bebouwen oppervlakte met een hoogte welke ten hoogste 5 m meer bedraagt dan de andere sub 1 tot en met 4 toegestane hoogte ten opzichte van het realiseren van architectonische en/of bouwkundige accenten;
3. voor het bouwen:
  - tot een hoogte van ten hoogste 20 m binnen de deelgebieden lo, lb en llb;
  - tot een hoogte van ten hoogste 15 m binnen de deelgebieden lo, lb en llb;
  - tot een hoogte van ten hoogste 12 m binnen de deelgebied llc;
 op voorwaarde, dat:
  - de grotere hoogte nodig is uit een oogpunt van doelmotige bedrijfsuitvoering;
  - geen afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke hoofdstructuur van het deelgebied.
4. voor de bouw van andere bouwwerken tot een hoogte van ten hoogste 20 m indien zulks voor een doelmotige bedrijfsuitvoering noodzakelijk is;
5. voor de realisatie van gebouwen op een kortere afstand dan wel op een van de zijdelingse perceelsgrenzen binnen de op de kaart aangegeven deelgebieden lo, lb, llb, llc, llb en llc, op voorwaarde, dat geen afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke hoofdstructuur van het deelgebied en de afstand van de gebouwen tot de andere perceelsgrenzen:
  - ten minste 10 m bedraagt binnen de deelgebieden lo, lb en llb;
  - ten minste 5 m bedraagt binnen de deelgebieden llc, llb en llc.
6. voor de bouw bedrijfsgebouwen ten behoeve van middelzware bedrijven binnen de op de kaart aangegeven deelgebieden lo en llc;
7. a. voor de vestiging van grootschalige detailhandelvestigingen binnen de op de kaart aangegeven deelgebieden lo, lb en llc en of deze vrijstelling wordt niet verstrekt dan nadat geconstateerde staten schriftelijk hebben verklaard dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben;
- b. de vestiging van een winkelcentrum is ook toegestaan binnen het op de kaart aangegeven deelgebied llc;
8. voor het bouwen van entreepanden, representatieve winkels en/of showrooms in de zone tussen een bebouwingsgrens en de naar een weg toegekeerde perceelsgrens, op voorwaarde, dat:
  - a. de overschrijding niet breder is dan 20% van de gevelbreedte van het bedrijfsgebouw;
  - b. de afstand van het gebouw tot een naar de weg toegekeerde perceelsgrens niet minder dan 7,5 m bedraagt;
  - c. de bouw een bijdrage levert aan de stedentouwkundige kwaliteit van het gebied of het hoofdgebouw, dan wel geen onevenredige afbreuk doet aan de gewenste kwaliteit.

- b. Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van het bepaalde in lid A II en onverminderd het elders in deze voorschriften bepaalde, bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde onder 1 sub e voor de bouw van bouwwerken binnen de gronden als bedoeld in lid A I onder 1 sub d. Alvorens deze vrijstelling te verlenen wordt door burgemeester en wethouders advies ingewonnen bij de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek. Indien omtrent het verlenen van een vrijstelling een negatief advies is ontvangen, wordt de vrijstelling slechts verleend nadat van geëquipeerde staten schriftelijk de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben.

#### Lid C Bepalingen omtrent het gebruik

1. Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in artikel IV.1 van toepassing.
2. Onverminderd het bepaalde in lid 1 onder 2 van artikel V.1 is het in ieder geval verboden de in lid A bedoelde gronden te gebruiken ten behoeve van de buitenscopslag van goederen.
3. Onverminderd het bepaalde in lid 1 onder 1 is het in ieder geval verboden de bouwwerken te gebruiken voor detailhandelsdoeleinden. Dit verbod geldt niet voor detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd voor zover zulke een ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering vormt.
4. Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van het bepaalde in lid A II onder 4a sub 4 van dit artikel, bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde onder 2 sub d van artikel IV.1 voor het gebruik van gronden ten behoeve van de buitenscopslag van goederen, op voorwaarde dat deze opslag plaatsvindt achter de gebouwen. Deze vrijstelling is niet van toepassing op de zones gelegen tussen de bebouwing en de bestemmingen -V- en -VV- (de daargebieden Ia, IIa, IIIa).
5. Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van het bepaalde in lid A II onder 5 sub c van dit artikel, bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde onder 3.

#### Lid D Aanlegvergunningen

Ten aanzien van het uitvoeren van andere werken en/of werkzaamheden binnen de gronden als bedoeld in lid A I onder 2 (gebied met archeologische waarde) is het bepaalde in artikel IV.2 van toepassing.



## Artikel III.4

### Hoofdoelstellingen, café H(a).

#### Lid A. Bestemmingsbepalingen

##### i. Doelendomschrijving

1. De op de kaart, blad 1 als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor een caférestaurant met daaraan omliggend bouwwerken, parkeervoorzieningen en erven aan en onder met inachtneming van het bepaalde in lid A II.
2. Voor zover op de kaart binnen de bedoelde bestemming, samenvalt met de bestemmingen "Technische infrastructuur, verkeersstraat" M(a)-, zijn de gronden primair bestemd voor de aangegeven bestemming en is daarbij het bepaalde in artikel III.7 van toepassing.

##### ii. Hoofdtijnen van beleid

Ten aanzien van parkeervoorzieningen moet binnen de bestemming in de eigen parkeerterreinen te worden voorzien.

#### Lid B. Bebouwingsbepalingen

- i. Op de in lid A I bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:
  - a. de gebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak, waarbij het bebouwingsvlak geheel mag worden bebouwd;
  - b. van de gebouwen mag de goetshoogte ten hoogste 6 m en de hoogte ten hoogste 9 m bedragen;
  - c. ten hoogste een dienstwoning met een inhoud van ten hoogste 600 m<sup>3</sup> mag worden gebouwd;
  - d. de hoogte van andere bouwwerken ten hoogste mag bedragen:
    1. voor zover gesitueerd voor (de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw: 1 m;
    2. voor erf- en terreinafschendingen: 2 m;
    3. voor het overige: 3 m.
- ii. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde onder i voor de bouw van bijgebouwen en/of uitbreidingen van het hoofdgebouw, buiten het bebouwingsvlak, waarbij:
  - a. de gezamenlijke grondoppervlakte van de gebouwen ten hoogste 50 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  - b. de goetshoogte ten hoogste 3,5 m mag bedragen;
  - c. de hoogte ten hoogste 4,5 m mag bedragen.

Lid C. Bepalingen omtrent het gebruik

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in artikel IV.1 van toepassing.

## Artikel III.5

### Natuurgebied, boe -Nb-

#### Lid A. Bestemmingspecalifngen

##### Doelendenomschrijving

1. a. De op de kaart, blad 1, te zodanig aangegeven gronden zijn bestemd voor bossen en houtopstanden, alsmede voor de ontwikkeling en het behoud van natuur en landschapswaarden;
- b. Ongeveer ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzing "langzaam verkeersroute" zijn de gronden mede bestemd voor een fietsvoerbud met een breedte van ten minste 3,5 m;
- een en ander met inzienning van het bepaalde in lid A II.
2. Voor zover op de kaart de aanduiding "in te passen bebouwing" is gegeven zijn de gronden mede bestemd voor woondoeleinden met de daarbij behovende bouwwerken.
3. Voor zover op de kaart binnen de bedoelde bestemming, samenvalt met de bestemmingen "Technische infrastructuur, transportleiding -M(n)-" en "Technische infrastructuur, hoogspanningsverbinding -M(nh)-" zijn de gronden omdet bestemd voor de aangegeven bestemmingen en te daarbij het bepaalde in artikel III.7 van de oasering.

#### II. Beschrijving in hoofdlijnen

Ten aanzien van de in lid A onder 1 genoemde bestemming is het beleid gericht op de behoud, versterking en/of herstel van de aan de gronden eigen zijnde natuur- en landschapswaarden. De bossen zullen voornamelijk een natuurfunctie hebben. Aan extensief recreatief medegebruik in de vorm van wandel- en fietspaden zal uitsluitend medewerking worden verleend, indien dit van ondergeschikt belang is en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurfunctie.

Voor de nieuw aan te leggen bosgedeelten, in het kader van de compensatieregeling van de Noordosttangont, wordt uitgegaan van een inrichting welke aansluit bij de bestaande bosperceelen.

Binnen de bestemming zal bij de (her)inrichting tevens worden voorzien in de aanleg van natte elementen (poelen), waarbij de volgende richtlijnen zullen worden aangenouden.

- de afstand tussen natte elementen (poelen) bedraagt ca. 250 meter;
- de omvang van de afzonderlijke poelen zal tussen de 50 en 200 m<sup>2</sup> bedragen;
- bij de inrichting zal een sterke dan wel volledige beschaduwing van de oever vermeden worden;
- de gemiddelde diepte van de poelen zal 1,5 meter bedragen;
- op de oevers zullen flauwe taluds (1:10) worden aangelegd;

- bij de inrichting zal worden uitgegaan van een vegetatie welke aansluit op de biotoop voor amfibieën;
- bij de inrichting zullen voorzorgen worden getroffen welke een actief recreatief medegebruik en betreding van (delen van) bederken, bijvoorbeeld door het plaatsen van rasters;
- tussen de natte elementen zullen verbindingen door landbiotoop met grazige tot ruige vegetatie worden aangelegd.

**Lid B. Bouwingspalingen**

- i. a. Op de in lid A onder 1 bedoelde gronden mogen enkelvoudige bouwwerken, met een maximale hoogte van 1,50 m ten dienste van genoemde bestemming worden gebouwd.
- b. 1. de bestaande woning mogen worden gehandhaafd;
2. van de woning:
  - de inhoud niet meer dan 500 m<sup>3</sup> mag bedragen;
  - de goothoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
  - de hoogte niet meer dan 9 m mag bedragen;
3. op de woning mogen uitbreidingen van de woonruimte/bijgebouwen en/of een prakruimte worden gebouwd, waarbij:
  - de gezamenlijke grondoppervlakte ten hoogste 75 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  - de goothoogte ten hoogste 3 m mag bedragen;
  - de hoogte niet meer dan 4,5 m mag bedragen;
4. de hoogte van de ander bouwwerken niet meer dan 2 m mag bedragen.

**Lid C. Bepalingen omtrent het gebruik**

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in artikel IV.1 van toepassing

**Lid D. Aanlegvergunningen**

Met betrekking tot het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden is het bepaalde in artikel IV.2 van toepassing



## Artikel III.5

### Groenvoorzieningen, natuurontwikkelingsgebied -Gr-

#### Lid A. Bestemmingsregelingen

##### 1. Doelend omschrijving

1. De op de plankaart 1 als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor de ontwikkeling van en het behoud van natuur- en landschappelijke waarden, alsmede voor:
  - een openbaar vervoerverbinding (busbaan) ongeveer ter plaatse van de op de kaart, blad 1, gegeven nadere aanwijzing "ov-verbinding";
  - een fiets-voetpad ongeveer ter plaatse van de op de kaart, blad 1, gegeven nadere aanwijzing "langzaamverkeersroute";
  - een watergang ongeveer ter plaatse van de op de kaart, blad 1, gegeven nadere aanwijzing "watergang";
  - dagrecreatievoorzieningen met de daarbij behorende bouwverken, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid A ii.
2. Voor zover op de kaart binnen de bedoelde bestemming, samenvalt met de bestemmingen "Technische infrastructuur (leidingenstraat -Min(j)-)" of "Technische infrastructuur, transportleiding -Min(j)-" zijn de gronden primair bestemd voor de aangegeven bestemmingen en is daarbij het bepaalde in artikel III.7 van toepassing.

##### 2. Hoofdlijnen van beleid

Voor de in lid A i onder 1 bedoelde gronden is het beleid gericht op het realiseren van de (openbare) groenvoorzieningen als onderdeel van de stedenbouwkundige hoofdstructuur van het plangebied. Bij de inrichting van dit gebied is het beleid gericht op:

- het realiseren van een natte ecologische verbindingzone tussen het Beekdal-landschap en het Noorderbos aan de noordzijde van de Noordoosttangente;
- het realiseren van een natte en een droge ecologische verbindingzone tussen de Loemkullen en het Noorderbos (de Eekhof) in de zone langs de leidingenstraat. Deze ecologische verbindingzone zal bestaan uit een watergang en/of een keten van poelen (stopping stones) met natuurlijk ingerichte oeverstroken;
- het realiseren van een verpoel ter plaatse van de op de kaart gegeven aanduiding "Compensatie Schaarsven" waarbij qua oppervlakte en inrichting dient te worden aangesloten bij de actuele waarde van het te ruimen gelijknamige ven.

Bij de aanleg van natte elementen (poelen) zullen de volgende richtlijnen zullen worden aangehouden:

- de afstand tussen natte elementen (poelen) bedraagt ca. 250 meter;

- de omvang van de afzonderlijke poelen zal tussen de 30 en 200 m<sup>2</sup> bedragen;
  - bij de inrichting zal een sterke schaduw volledige beschaduwing van de poelen vermeden worden;
  - de gemiddelde diepte van de poelen zal 1,5 meter bedragen;
  - bij de oevers zullen flauwe taluds (1:10) worden aangelegd;
  - bij de inrichting zal worden uitgegaan van een vegetatie welke aansluit op de biotoop voor amfibieën;
  - bij de inrichting zullen voorzieningen worden getroffen welke een actief recreatief medegebruik en betreding van ruilen van beperken, bijvoorbeeld door het plaatsen van rosters;
- tussen de natte en droge zones zullen verbindingen voor landbroeders met gradige tot ruige vegetatie worden aangelegd.

Binnen de bestemming kan medewerking worden verleend aan de realisatie van dagrecreatieve voorzieningen, zoals speelvoorzieningen, op voorwaarde, dat daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ecologische verbindingfunctie van deze gronden.

Binnen de bestemming is de aanleg van een openbaar vervoerverbinding (busbaan), en een langzaam verkeersroute, overeenkomstig de op de kaart, blad 1, gegeven aandwijzingen toegestaan. Daarnaast is de aanleg van een verbindingsweg ter plaatse van de op de kaart, blad 1, gegeven aanduiding 'verkeersontsluitingspunt', toegestaan ten behoeve van een verbinding tussen de hoofdweg Zuid en het ten noorden van het plangebied te realiseren woongebied.

**Lid B. Gebruiksbestemmingen**

Op de in lid A I onder 1 bedoelde gronden mogen, met inachtneming van het bepaalde in lid A II, uitsluitend bouwwerken, waaronder begrepen straatmeubilair, ten dienste van de gemeinde bestemming worden gebouwd.

**Lid C. Bepalingen omtrent het gebruik**

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in artikel IV.1 van toepassing.

**Lid D. Aanlegvergunningen**

Met betrekking tot het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden is het bepaalde in artikel IV.2 van toepassing.

## Artikel III.7

### Technische infrastructuur

- leidingenstraat -Mn(s)-
- transportleiding -Mn(n)-
- hoogspanningsverbinding -Mn(h)-

## Lid A. Bestemmingsbepalingen

### I. Doeleinderomschrijving

1. De op de kaart, blad 1, als zodanig aangegeven gronden zijn primair bestemd voor respectievelijk
  - a. binnen de bestemming -Mn(s)-: twee ondergrondse leidingen voor het transport van olie alsmede als reservering voor nieuw aan te leggen (ondergrondse) transportleidingen;
  - b. binnen de bestemming -Mn(n)-: een (ondergrondse) transportleiding voor vloeibare koolwaterstoffen;
  - c. binnen de bestemming -Mn(h)-: twee (bovengrondse) hoogspanningsverbindingen (respectievelijk 380 Kv en 150 Kv), met de daartoe behorende bouwwerken een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid A II.
2. Voor zover zulks op de kaart, blad 1, is aangegeven, zijn de onder 1 bedoelde gronden, secundair bestemd voor de doeleinden als omschreven in lid A van de artikelen:
  - binnen de bestemming -Mn(s)-: artikel III.5 -G(n)-, III.9 -Vw- en III.10 -Vr-;
  - binnen de bestemming -Mn(n)-: artikel III.3 -B(bv)-, III.6 -G(n)-, III.8 -Vw- en III.9 -Vw-;
  - binnen de bestemming -Mn(h)- (380 Kv): artikel III.2 -Uv-, III.3 -B(pv)-, III.5 -Nb-, III.6 -G(n)-, III.7 -Mn(n)-, III.8 -V-, III.9 -Vw- en III.10 -Vr-;
  - binnen de bestemming -Mn(h)- (150 Kv): III.6 -G(n)-, III.7 -Mn(n)-, III.8 -V-, III.9 -Vw- en III.10 -Vr-.
3.
  - a. Voor zover de onder 1 genoemde bestemmingen elkaar kruisen zijn ze, ten opzichte van elkaar, nevengevoegd.
  - b. Voor zover de onder 1 genoemde bestemmingen de bestemming als bedoeld in artikel III.10 -Vr- kruist zijn deze, ten opzichte van elkaar, nevengevoegd.

### II. Beschrijving in hoofdlijnen

Ten aanzien van de onder 1 bedoelde bestemmingen is het beleid gericht op het voorkomen van conflictsituaties en het voorkomen van onveilige situaties.

Ten bescherming van de ondergrondse leidingen als bedoeld in lid A I onder a (-Mn(s)- en -Mn(n)-) en de bovengrondse hoogspanningsverbindingen (-Mn(h)-) zijn in artikel

IV.2. (Aanlegvergunningen) van deze voorschriften nadere bepalingen opgenomen ten aanzien van het uitvoeren van andere werken en/of werkzaamheden.

**Lid B. Bebouwingsbepalingen**

1. Op de in lid A. 1 onder 1 bedoelde gronden mogen worden gebouwd:
- a. andere bouwwerken met een maximale hoogte van 3 m ten dienste van de in lid A. 1 onder 1 sub a en b genoemde bestemmingen;
  - b. andere bouwwerken met een maximale hoogte van 70 m ten dienste van de in lid A. 1 onder 1 sub c genoemde bestemmingen;
  - c. bouwwerken ten dienste van de in lid A. 1 onder 2 genoemde (secundaire) bestemmingen, waarbij het bepaald is in de leden B van de onderscheiden bestemmingen van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat deze bouwwerken slechts mogen worden opgericht voor zover de belangen van de eisingen o.g. hoogspanningsverbindingen zulks gedogen; alvorens een bouwvergunning te worden door burgemeester en wethouders schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de eisingbeheerder(s).

**Lid C. Bepalingen omtrent het gebruik**

Ten aanzien van het gebruik is het te dien aanzien bepaalde bij de onderscheiden secundaire bestemmingen van overeenkomstige toepassing.

**Lid D. Aanlegvergunningen**

Met betrekking tot het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden is het bepaalde in artikel IV.2 van toepassing.

## Artikel III.8

### Verkeersdoeleinden -V-

#### Lid A. Bestemmingsbepalingen

##### 1. Doeleindenomschrijving

1. De op de kaart, blad 1, als zodanig aangegeven gronden zijn bestemd voor wegen, voet- en fietspaden, vluchtroeken, parkeergelegenheden, bermen, berm-sloten en andere verkeersvoorzieningen, met de daarbij behorende andere bouwwerken aan en ander met inachtneming van het bepaalde in lid A II.
2. Voor zover op de kaart, blad 1, de bedoelde bestemming, samenvalt met de be-stemmingen "Technische infrastructuur, transportleiding -Mn(t)-" of "Technische infrastructuur, hoogspanningsverbinding -Mn(h)-" zijn de gronden primair bestemd voor de aangegeven bestemmingen en is daarbij het bepaalde in artikel III.7 van toepassing.

##### II. Beschrijving in hoofdlijnen

De bestemming betreft de Noordoosttangent. De as van het profiel van de Noordoost-tangent zal worden gerealiseerd binnen een afstand van 2 m uit de op de kaart als aanduiding weergegeven as. Bij de inrichting van de bestemming zullen de op de kaart aangegeven wegprofielen in acht dienen te worden genomen.

Binnen de bestemming "Verkeersdoeleinden" zijn voorzieningen toegestaan ten behoeve van de verkeersveiligheid, geluidwering, waterhuishouding, landschap en natuur. Ongeveer ter plaatse van de op de kaart gegeven nadere aanwijzing "infiltratiegreep" zal een voorziening ten behoeve van de infiltratie van hemelwater worden gerealiseerd.

Voor de bij de wegen behorende bermen is het beleid gericht op handhaving, herstel en/of aanleg van boombeplantingen.

#### Lid B. Bebouwingsbepalingen

1. Op de in lid A I bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming, waaronder begrepen straatmeubilair, worden gebouwd.

#### Lid C. Bepalingen omtrent het gebruik

Ten aanzien van gebruik gronden is het bepaalde in artikel IV.1 van toepassing.

## Artikel III.9

### Wegverkeer -Vw-

#### Lid A. Bestemmingsbepalingen

##### 1. Doelendomsbeschrijving

1. a. De op de kaart, blad 1, als zodanig aangegeven gronden zijn bestemd voor wegen, voer- en fietspaden, vluchtstroken, parkbergelegenheden, bermen, bermeloten en andere verkeersvoorzieningen, met de daarbij behorende andere bouwwerken, alsmede voor de ontwikkeling van natuurwaarden en het behoud, versterking van de bij deze weg behorende bermstroken;
- b. Voor zover op de kaart, blad 1, binnen de bestemming tovens de nadere aanwijzing "gebied met archeologische waarde" is aangegeven, zijn de gronden primair bestemd voor behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde archeologische waarde;
- c. Ter plaatse van de op de kaart, blad 1, gegeven aanwijzing "infiltratiegreppel" zijn de gronden mede bestemd voor een greppel als onderdeel van het daarin het plangebied te realiseren netwerk van infiltratievoorzieningen.

een en ander met naachtneming van het bepaalde in lid A ii.

2. Voor zover op de kaart, blad 1, de onder 1 a bedoelde bestemming, samenvalt met de bestemmingen "Technische infrastructuur, transportleiding -Min(n)-" of "Technische infrastructuur, hoogspanningsverbinding -Min(n)-" zijn de gronden primair bestemd voor de aangegeven bestemmingen en is daarbij het bepaalde in artikel III.7 van toepassing.

#### II. Beschrijving in hoofdlijnen

##### 1. Archeologische waarden

De archeologisch waardevolle gebieden zijn afzonderlijk bestemd. Bestemming van archeologische waardevolle gebieden geschiedt enerzijds door de toepassing van de Monumentenwet en anderzijds door de bepalingen van het bestemmingsplan.

Het beleid is in eerste instantie gericht op het waken van activiteiten welke een aantasting kunnen veroorzaken van de (potentieel) aanwezige archeologische waarde. Na een door burgemeester en wethouders te vertalen instelling kan medewerking worden verleend aan het realiseren van bebouwing en/of het uitvoeren van andere werken en/of werkzaamheden, indien daardoor geen onoverredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarde. In voorkomende gevallen zal te dien aanzien advies worden ingevraagd bij de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek.

Alvorens een vergunning te verlenen dient gestreid te worden naar het behoud van mogelijkheden tot voortgaand wetenschappelijk onderzoek en/of het doen van oudheidkundige waarnemingen.

Met toepassing van de daartoe opgenomen wijzigingsbepalingen kunnen, na opgewonnen advies of op verzoek van de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek de gegeven planologische bescherming komen te vervallen als uit onderzoek blijkt, dat binnen de gebieden geen te beschermen archeologische waarde (meer) in het geding is.

## 2. Verkeersfunctie

De bestemming -V- heeft betrekking op de hoofdverkeersontsluiting van het plangebied. Voor deze weg is de stroomfunctie van primair belang. Aan een reconstructie van bedoelde wegen kan, binnen het kader van de Wet geluidshinder, medeverking worden verleend, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stroomfunctie van deze wegen.

## 3. Inrichting

- a. Bij de inrichting van de bestemming zullen de op de kaart, bad 1, aangegeven, wegpromen in acht worden aangehouden.
- b. Ten aanzien van de in lid A I onder 1 sub b bedoelde watergang is het beleid gericht op het realiseren van "zachtere" oevers en een natuurlijke inrichting, waardoor de watergang en oeverzone een bijdrage kan leveren als ecologische verbindingszone.
- c. Ten aanzien van de bermbeplantingen is het beleid verder gericht op de aanleg van laanbeplantingen.

## lid B. Bouwingsbepalingen

Op de in lid A I onder 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, waaronder begrepen straatmeubilair, ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd.

## lid C. Bepalingen omtrent het gebruik

Ten aanzien van gebruik gronden is het bepaalde in artikel IV.1 van toepassing.

## Artikel III.10

### Railverkeer «Vr»

#### Lid A. Bestemmingsbepalingen

##### 1. Doelendomschrijving

1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor het verkeer en vervoer per rail met de daarbij behorende bouwwerken een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid A II.
2. Voor zover op de kaart binnen de bedoelde bestemming, samenvallend met de bestemmingen "Technische infrastructuur transportleiding -Mtn(-)" of "Technische infrastructuur hoogspanningsverbinding -Mtn(h)-" zijn de gronden tevens bestemd voor de aangegeven bestemmingen en is daarbij het bepaalde in artikel III.7 van toepassing.

##### 4. Hoofdfijnen van beleid

De bestemming heeft betrekking op de spoorlijn Tilburg-Den Bosch. Ten aanzien van deze openbaar vervoerverbinding is het beleid gericht op het realiseren van een voorschuif naar de noordzijde van het plangebied. In dat kader kunnen in de noordoosthoek van het plangebied perrons en bijbehorende voorzieningen worden gerealiseerd.

Binnen de bestemming wordt uitgegaan van de realisatie van geluidsschermen met een minimale hoogte van 3,20 m.

#### Lid B. Bebouwingsbepalingen

1. Op de in lid A I bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de gemaakte bestemming, waaronder begrepen perrons en voorzieningen ten behoeve van kaartverkoop, worden gerealiseerd in de noordoosthoek van het plangebied.

#### Lid C. Bepalingen omtrent het gebruik

Ten aanzien van gebruik gronden is het bepaalde in artikel IV.1 van toepassing.



## PARAGRAAF IV

## GEBRUIKSBEPALINGEN

## Artikel IV.1

## Gebruiksbepalingen

Lid I. Gebruik van onbebouwde gronden

1. Het is verboden de in het plan begrepen gronden voor zover en zolang zij onbebouwd blijven te gebruiken voor doeleinden, welke in strijd zijn met de in het plan gegeven bestemmingen, een en ander met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen (artikel I.1 en/of de leden A-F van de artikelen in paragraaf III).
2. Onverminderd het bepaalde onder 1 is het in ieder geval verboden de gronden te gebruiken voor:
  - a. het storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
  - b. het opslaan van gorode of ongerepte goederen, zoals varen, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
  - c. het opslaan van onkre voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan;
  - d. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
  - e. de buitenopslag van goederen binnen de bestemming -B(bv)-.
3. Het bepaalde onder 2 is niet van toepassing op het (tijdelijk) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden.

Lid II. Gebruik van bouwwerken

1. Het is verboden de in het plan begrepen bouwwerken te gebruiken voor doeleinden, welke in strijd zijn met de in het plan gegeven bestemmingen, een en ander met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen (artikel I.1 en/of de leden A-F van de artikelen in paragraaf III).
2. Onverminderd het bepaalde onder 1 is het in ieder geval verboden de bouwwerken te gebruiken voor:
  - a. de bouwwerken te gebruiken is strijd met de aan de gronden in een uitwerking gegeven bestemming;
  - b. de bouwwerken, welke zijn oogericht na een door burgemeester en wethouders verleende vrijstelling, te gebruiken voor andere doeleinden dan waarvoor de vrijstelling werd verleend;
  - c. de bouwwerken waarbij het gebruik slechts mogelijk was na een door burgemeester en wethouders verleende vrijstelling te gebruiken voor andere doeleinden dan waarvoor de vrijstelling werd verleend.

Lid III. Vrijstellingen omtrent het gebruik

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid I onder 1 en 2 en lid II onder 1 en 2, indien strikte toepassing van het voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze bepaling dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid I van artikel 3.4 (Procedureregels).

## Artikel IV.2

### Aanlegvergunningen

Inhoud van dit artikel:

- Lid I - Verbodsbepalingen
- Lid II - Toetsbaarheid
- Lid III - Uitzonderingen
- Lid IV - Adviezen
- Lid V - Verklaring van geen bezwaar

#### Lid I. Verbodsbepalingen

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- A. Met betrekking tot het "*infiltratiebos*" binnen de bestemming -UW(bv)-
  - a. het aanleggen van oppervlakteverhardingen;
  - b. het vellen of roeien van de houtopstanden dan wel het verruimen van werkzaamheden welke de dood of ernstige beschadiging van de houtopstanden beogen dan wel tot gevolg kunnen hebben;
- B. Met betrekking tot "*Sebouwing met cultuurhistorische waarde*" binnen de bestemming -UW(bv)-
  - a. het slopen;
  - b. het wijzigen van de uiterlijke verschijningsvorm van de gebouwen;
- C. Met betrekking tot de bestemming "*Natuurgebied, bos -N(b)-*":
  - a. het aanleggen van oppervlakteverhardingen;
  - b. het vellen of roeien van de houtopstanden dan wel het verruimen van werkzaamheden welke de dood of ernstige beschadiging van de houtopstanden beogen dan wel tot gevolg kunnen hebben;
- D. Met betrekking tot de bestemming "*Groenvoorzieningen, natuurontwikkelingsgebied -G(n)-*":
  - a. het aanleggen van oppervlakteverhardingen;
- E. Met betrekking tot de bestemming "*Archeologisch waardevolle gebieden*" binnen de bestemmingen -UW(bv)- -B(bv)- en -Vw-:
  - a. het ophogen, egaliseren en ontgraven van grondont;

- o. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
  - c. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,30 m;
  - d. het aanleggen van boomgaarden;
  - e. het bebossen van gronden;
  - f. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
  - g. het aanleggen of verharren van wegen, riwelpaden, banen of parkeerterreinen en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
  - h. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur (voor zover geen bouwwerken zijnde);
  - i. het graven of dampen van sloten, watergangen en vijvers.
- f. Met betrekking tot de bestemming *"Technische infrastructuur, leidingenstraat -Min(s)-"* en *"Technische infrastructuur, transportleiding -Min(n)-"*:
- a. het aanbrengen van bomen en diepwortelende boplantingen/stroken heesters;
  - b. het uitvoeren van bouwzaamheden of het op andere wijze ingraven o.v. monippen van voorwerpen;
  - c. het ontgraven, ontgronden, bodemverlagen of afgraven, concen en egaliseren;
  - d. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en oebegwerk;
  - e. het aanleggen van wegen, paden en parkeerterreinen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
  - f. het graven van watergangen (sloten, singels en/of vijvers);
  - g. het leggen van (draad)geleidingen en kabels.
- g. Met betrekking tot de bestemming *"Technische infrastructuur, hogespanningsverbinding -Min(h)-"*:
- a. het aanbrengen van hoogopgaande beplanting of bomen;
  - b. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur, voor zover geen bouwwerken zijnde, hoger dan 2,5 m;
  - c. het opslaan van materialen of stoffen, die onder bepaalde omstandigheden gevaar van brand of explosie kunnen opleveren;
  - d. het opgraven en egaliseren, bodemverlagen of afgraven of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte.

#### Lid 1. Toelaatbaarheid

Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van een werk en/of een werkzaamheid gelden de volgende maatstaven:

- werken en/of werkzaamheden die verband houden met de aangegeven doe-eindenomschrijving die gevolgen (kunnen) hebben op de natuurwaarde, ecologische waarden en/of de landschapswaarde dienen naar evenredigheid op hun aanvaardbaarheid te worden beoordeeld; daarbij dient te worden gezien of door het stellen van voorwaarden de negatieve effecten op de natuurwaarde, ecologie of landschapswaarde niet kunnen worden vermindert dan wel, bij een

Voorstellen bestemmingsplan:  
 Gemeente Warande, Felle.

- al dan niet beperkte aantasting, de mogelijkheden voor herstel kunnen worden vergroot, dan wel kunnen worden gecompenseerd;
- werken en/of werkzaamheden die of geen verband houden met de aangegeven doeleindenomschrijving of op een onevenredige wijze afbreuk doen aan de aangegeven doelstellingen, vooral wegens strijd met de bestemming, niet toegestaan;

Bij de toetsing van vergunningplichtige activiteiten spelen de onderstaande algemene afwegingsaspecten een rol:

- De lokatie van de geplande activiteit  
De lokatie betreft de plaats waar de te ondernemen activiteit plaats zou moeten vinden, indien dat nodig is dient onderzocht te worden of er plaatsen denkbaar zijn waar de activiteit minder schadelijke effecten heeft op de realisering van de bestemmingsdoelzinnen van de betreffende bestemming. Het is mogelijk dat er geen geschikte locaties aanwezig zijn.
- De omvang van de activiteit  
Bij de omvang van de activiteit wordt gekeken naar het oppervlak waarop de activiteit zou moeten worden uitgevoerd en naar de reikwijdte van de effecten van de activiteit binnen de bestemming.
- De aard van de activiteit  
Met de aard van de activiteit wordt bedoeld dat de wijze waarop de werkzaamheden worden uitgevoerd en het beoogde effect daarvan nauwkeurig omschreven dienen te zijn.
- Het tijdstip waarin de activiteit wordt ondernomen  
Het kan voorkomen dat een activiteit in sommige maanden van het jaar of bepaalde dagen van een etmaal minder of juist meer schadelijk is.
- De mogelijkheden voor herstel  
Het kan mogelijk zijn dat een schadelijke activiteit gecompenseerd kan worden door de waarden die verloren gaan door de activiteit op een andere plaats te realiseren. De compensatie kan eventueel in een andere bestemming.
- Het maatschappelijk belang in relatie tot het economisch belang  
De effecten op de te beschermen waarde (maatschappelijk belang) dient in een aantal gevallen te worden afgewogen tegen economisch belang van de aanvrager. Dit economisch belang zal in veel gevallen samenhangen met een bestaande functie.

#### A Met betrekking tot het "infiltratiebos":

Een vergunning als bedoeld in 2a I onder A is slechts toelaatbaar indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuur- en landschappelijke waarden en/of de infiltratiemogelijkheden van het gebied.

- B. Met betrekking tot "*Bebouwing met cultuurhistorische waarde*".

Een vergunning als bedoeld in lid 1 onder B is slechts toelaatbaar indien door die andere werken en/of werkzaamheden de cultuurhistorische waarde van de bebouwing niet in onevenredige mate wordt aangetast.

- C. Met betrekking tot de bestemming "*Natuurgebied, bos -N(b)-*".

Een vergunning als bedoeld in lid 1 onder C is slechts toelaatbaar indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuur- en landschappelijke waarden en/of de infiltratiemogelijkheden van het gebied.

- D. Met betrekking tot de bestemming "*Groenvoerlanden, natuurontwikkelingsgebied -G(n)-*".

Een vergunning als bedoeld in lid 1 onder D is slechts toelaatbaar indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuur- en landschappelijke waarden en/of de infiltratiemogelijkheden van het gebied.

- E. Met betrekking tot de bestemming "*Archeologisch waardevolle gebieden*".

Een vergunning als bedoeld in 1 onder E is slechts toelaatbaar indien door die andere werken en/of werkzaamheden aan de archeologische waarde van deze gronden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan en een afweging van de in het geding zijnde belangen, waaronder begrepen het agrarisch belang tot uitkomst heeft, dat een aanlegvergunning in redelijkheid niet kan worden gevergd, eventueel nadat wetenschappelijk onderzoek is gedaan en/of de mogelijkheid bestaat tot het doen van oudheidkundige waarnemingen.

- F. Met betrekking tot de bestemming "*Technische infrastructuur, leidingenstraat -lin(s)-*" en "*Technische infrastructuur, transportleiding -lin(n)-*".

Een vergunning als bedoeld in 1 onder F is slechts toelaatbaar indien door die andere werken en/of werkzaamheden geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de leidingen en geen gevaarlijke situaties ontstaan.

- G. Met betrekking tot de bestemming "*Technische infrastructuur, hoogspanningsverbinding -lin(h)-*".

Een vergunning als bedoeld in 1 onder G is slechts toelaatbaar indien door die andere werken en/of werkzaamheden geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de hoogspanningsverbinding en geen gevaarlijke situaties ontstaan.

Lid III. Uitzonderingen

Het bepaalde ten aanzien van aanlegvergunningen als bedoeld in lid I geldt niet voor:

A. Met betrekking tot het "*Infiltratiebos*";

Het bepaalde ten aanzien van aanlegvergunningen als bedoeld in lid I onder A geldt niet voor werken en/of werkzaamheden van geringe omvang en uit planologisch oogpunt van ondergeschikt belang gericht op en noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden of de instandhouding van het gebied.

B. Met betrekking tot "*Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing*";

Het bepaalde in lid I onder B is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden,

1. van ondergeschikte betekenis, indien door burgemeester en wethouders schriftelijk is medegedeeld, dat daarvoor geen sloopvergunning is vereist;
2. voortvloeiende uit het normale onderhoud;
3. ter voldoening van een aanschrijving of een besluit van burgemeester en wethouders;
4. waarvoor ingevolge het bepaalde in artikel 37 van de Monumentenwet 1988 reeds een vergunning is vereist.

C. Met betrekking tot de bestemming "*Natuurgebied, bos N(b)*";

Het bepaalde ten aanzien van aanlegvergunningen als bedoeld in lid I onder C geldt niet voor:

- werken en/of werkzaamheden van geringe omvang en uit planologisch oogpunt van ondergeschikt belang gericht op en noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden of de instandhouding van het gebied;
- werken en/of werkzaamheden welke worden uitgevoerd in een beschermd natuurnieuw, in de zin van de Natuurbeschermingswet en handelingen opleveren waarvoor ingevolge artikel 12 van die Wet een vergunning van de Minister bedoeld in gemaakte wet is vereist, dan wel handelingen welke zijn voorzien in een beheersplan als bedoeld in artikel 14 van die Wet.

D. Met betrekking tot de bestemming "*Groenvoorzieningen, natuurontwikkelingsgebied G(n)*";

Het bepaalde ten aanzien van aanlegvergunningen als bedoeld in lid I onder D geldt niet voor:

- de aanleg van verhardingen ten behoeve van een busbaan en/of langzaamverkeersroute;
- werken en/of werkzaamheden van geringe omvang en uit planologisch oogpunt van ondergeschikt belang gericht op en noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden of de instandhouding van het gebied.

- werken en/of werkzaamheden ten behoeve van toegelaten functies/bestemmingen.

E. Met betrekking tot de bestemming *"Archeologisch waardevolle gebieden"*:

Het bepaalde ten aanzien van aanlegvergunningen als bedoeld in lid I onder E geldt niet voor:

- werken en/of werkzaamheden van geringe omvang en uit planologisch oogpunt van ondergeschikt belang gericht op en noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden of de instandhouding van het gebied;
- werken en/of werkzaamheden ten behoeve van archeologisch onderzoek.

F. Met betrekking tot de bestemmingen *"Technische infrastructuur, leidingenstreek Mn(s)-"* en *"Technische infrastructuur, transportleiding -Mn(n)-"*:

Het bepaalde ten aanzien van aanlegvergunningen als bedoeld in lid I onder F geldt niet voor:

- werken en/of werkzaamheden van geringe omvang en uit planologisch oogpunt van ondergeschikt belang gericht op en noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden;
- onderhoudswerkzaamheden ten behoeve van de transportleidingen.

G. Met betrekking tot de bestemming *"Technische infrastructuur, hoogspanningsverbinding -Mn(h)-"*:

Het bepaalde ten aanzien van aanlegvergunningen als bedoeld in lid I onder G geldt niet voor:

- werken en/of werkzaamheden van geringe omvang en uit planologisch oogpunt van ondergeschikt belang gericht op en noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden;
- onderhoudswerkzaamheden ten behoeve van de hoogspanningsverbinding.

Lid IV Adviezen

B. Met betrekking tot *"Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing"*:

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid I onder B wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de gemeentelijke monumentencommissie.

E. Met betrekking tot de bestemming *"Archeologisch waardevolle gebieden"*:

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid I onder E wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek.



- F. Met betrekking tot de bestemmingen "*Technische infrastructuur, leidingenstraat -Mn(s)-*" en "*Technische infrastructuur, transportleiding -Mn(n)-*".

Aldvoren te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid I onder F wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingevonnen bij de leidingbeheerder(s).

- G. Met betrekking tot de bestemming "*Technische infrastructuur, hoogspanningsverbinding -Mn(h)-*".

Aldvoren te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid I onder G wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de beheerder van de hoogspanningsverbinding.

#### Lid IV. Verklaring van geen bezwaar

- E. Met betrekking tot de bestemming "*Archeologisch waardevolle gebieden*".

Indien met betrekking tot de in lid I onder E door de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek een negatief advies is uitgebracht, wordt de vergunning niet verleend dan nadat door Gedeputeerde Staten schriftelijk is verklaard dat zij tegen het verlenen van de vergunning geen bezwaar hebben.

- F. Met betrekking tot de bestemmingen "*Technische infrastructuur, leidingenstraat -Mn(s)-*" en "*Technische infrastructuur, transportleiding -Mn(n)-*".

Indien met betrekking tot de in lid I onder F door de leidingbeheerder(s), genoemd in lid IV onder F, een negatief advies is uitgebracht, wordt de vergunning niet verleend dan nadat door Gedeputeerde Staten schriftelijk is verklaard dat zij tegen het verlenen van de vergunning geen bezwaar hebben.

- G. Met betrekking tot de bestemming "*Technische infrastructuur, hoogspanningsverbinding -Mn(h)-*".

Indien met betrekking tot de in lid I onder G door de beheerder van de hoogspanningsverbinding, genoemd in lid IV onder G, een negatief advies is uitgebracht, wordt de vergunning niet verleend dan nadat door Gedeputeerde Staten schriftelijk is verklaard dat zij tegen het verlenen van de vergunning geen bezwaar hebben.



## Artikel V.1

## Algemene vrijstellingsbepalingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen in deze voorschriften ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de bouw ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen van:
  1. niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van het openbaar nut, waarbij de inhoud ten hoogste 75 m<sup>3</sup> en de guuthoogte ten hoogste 5 m mag bedragen, gasdrukregel- en gasdrukmeetstations uitgezonderd;
  2. andere bouwwerken, zoals standbeelden, uitingen van kunst en dergelijke tot een maximale hoogte van 10 m;

Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van de vrijstelling dient in de belangenafweging overaans te worden gelet op de effecten met betrekking tot de verkeersveiligheid (zichtlijnen en voldoende ruimte voor voetgangers en/of bestaand verkeer);
- b. het in geringe mate aanpassen van het plan, zoals een bebouwingsgrens, een nadere aanwijzing of een nadere aanduiding, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan redelijk gewenst of noodzakelijk is, waarbij:
  1. de grenzen met niet meer dan 2 m mogen worden verschoven;
  2. de grenzen met niet meer dan 5 m mogen worden verschoven. Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan deze bepaling dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 1 van artikel 5.4 (Procedureregels);
- c. het afwijken van de voorgeschreven maatvoeringen voor bouwwerken, indien in verband met ingekomen bouwplannen deze wijzigingen nodig zijn, waarbij:
  1. van de maatvoeringen met ten hoogste 10% mag worden afgeweken;
  2. van de maatvoeringen met ten hoogste 20% mag worden afgeweken, nadat van Gedeputeerde Staten een verklaring is ontvangen dat zij, tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben;
- d. het oprichten van andere bouwwerken, zoals antenne-installaties en vlaggemasten met een hoogte van ten hoogste 20 m;
- e. het afwijken van de maatvoering van de op de kaart, blad 1, opgenomen weg- en inrichtingsprofielen, waarbij van de ingeschreven maten met ten hoogste 15% mag worden afgeweken. Indien zulks gewenst of noodzakelijk is bij de realisatie van het bestemmingsplan en/of in verband met de verkeersveiligheid en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige hoofdstructuur.

- f. de bouw van ten hoogste een reclamezuil met een hoogte van maximaal 40 m, uitsluitend ten behoeve van reclamedoelenden voor op het bedrijfsterrain gevestigde bedrijven en/of naamsaanduiding van het plangebied.

## Artikel V.2

### Algemene wijzigingsbevoegingen

#### lid 1. Wijzigingsbevoegdheden van Burgemeester en wethouders

1. Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:
  - a. het oprichten van gebouwen ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 150 m<sup>3</sup> en een goothoogte van ten hoogste 3 m, welke in het kader van de nutsvoorzieningen nodig zijn, zulks voor zover deze op grond van het bepaalde in artikel V.1 onder a, niet kunnen worden gebouwd;
  - b. een enigzins andere situering en/of begrenzing van de bestemmingen bouwperceelen dan wel bebouwingsvlakken, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken, dat verschuivingen in verband met ingekomen bouwvragen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, mits de oppervlakte van het betreffende bouwperceel dan wel bebouwingsvlak niet meer dan 10% is, worden gewijzigd;
  - c. het wijzigen van de voorgeschreven maatvoeringen voor gebouwen met ten hoogste 30%, indien in verband met ingekomen bouwvragen deze wijzigingen noodzakelijk zijn en de afwijking geen onevenredige afbreuk doet aan de stedenbouwkundige structuur van het plan;
  - d. het wijzigen van het in artikel III.1 gegeven percentage voor gestapelde woningen, indien:
    1. zulks gewenst of noodzakelijk is in verband met de bouw van bijzondere woningen (aangepast bouwen) en/of met het realiseren van woonoplossingen, waarbij ervan dient te worden uitgegaan, dat, qua verschijningsvorm en de maatvoering van de gebouwen wordt aangesloten bij de bouwmassa's welke gelden voor eengezinswoningen;
    2. zulke gewijziging op grond van een op grond van een nader onderzoek naar de kwalitatieve woonbehoeften;
  - e. het wijzigen van de kaart, blad 1, waarbij de nadere aanwijzing "Bebouwing met cultuurhistorische waarde" mag worden geschrapt o.g. mag worden toegevoegd op de kaart, blad 1, indien op basis van nadere inventarisatie van bebouwing met cultuurhistorische waarde zulks gewenst is. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling winnen burgemeester en wethouders advies in bij de gemeentelijke monumentencommissie.
  - f. het wijzigen van het plan waarbij een bestemming "archeologisch waardevol gebied" wordt geschrapt, indien uit nader onderzoek is gebleken dat, op grond

van nader onderzoek, de gronden niet langer een planologische bescherming behoeven; avorens toepassing te geven aan deze bepaling winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek;

- g. het wijzigen of schrappen van de op de kaart, blad 1, aangegeven situering van de aanduiding "oestengszons hinder" indien:
    1. het treffen van milieutechnische voorzieningen bij de bedrijven tot gevolg heeft dat een verkleining van de zoneering gerechtvaardigd is;
    2. het handhaven van de zoneering vanwege bedrijfsverplaatsing en/of algehele bedrijfsbeëindiging niet langer noodzakelijk is;
  - h. het wijzigen van de categorie-indeling, dan wel het opnemen van nieuwe inrichtingen in de bij de voorsonditten als bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten, indien zulke wenselijk is ten gevolge van technische ontwikkelingen;
  - i. het wijzigen van de verhouding tussen eengezinswoningen en gestapelde woningen in een verhouding van ten hoogste 50:50, indien uit onderzoek naar de kwantitatieve woningbehoefte de aanpassing gewenst is;
  - j. het wijzigen van de bestemming "Recreatieve doeleinden (R)" ten behoeve van de vestiging van een manege, op voorwaarde dat daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woonmilieu in de directe afstand, ten aanzien van de manege gelden de volgende bestemmingsbepalingen:
  - k. het wijzigen van de kaart, blad 1, waarbij de aanduiding "Grens milieuzone agrarische bedrijven" mag worden geschrapt bij bedrijfsbeëindiging en/of bedrijfsverplaatsing van de milieuverstorende bedrijfsactiviteiten van de omliggende agrarische bedrijven;
  - l.
    1. het schrappen van de bestemming "watergang" indien deze in het kader van de waterhuishouding in het poldergebied niet langer noodzakelijk is;
    2. het wijzigen van de situering van de bestemming "Watergang", indien zulke in verband met een doelmattige stedenuitbouwkundige inrichting gewenst; avorens toepassing te geven aan deze bepaling winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij het waterschapsde beheerder van de watergang.
2. Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan het bepaalde onder 1, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid II van artikel 3.4 (Procedureregels).

Lid II. Wijzigingsbevoegdheden van de gemeenteraad

1. De gemeenteraad is, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en met inachtneming van het bepaalde in lid A II onder 4 van artikel III.1, bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:
  - a. het wijzigen van de fasering van de woningbouw als opgenomen in lid A II onder 4 sub a van artikel III.1 indien:
    1. op grond van een onderzoek naar de kwantitatieve en/of kwalitatieve woningbehoefte een wijziging gerechtvaardigd is;
    2. op grond van het voor de gemeente aangepaste bouwscenario versnelde realisatie van woningen in het plangebied gewenst is;
    3. uit tussenjarige bijstelling van de provinciale cijfers mocht blijken, dat de totale woningvoorraad van de gemeente op gemaakte peildata toeneemt en diensgevolge het woningbouwprogramma mag worden verhoogd met als gevolg dat het gemeentelijk woningbouwprogramma sneller kan worden uitgevoerd;
  - b. het wijzigen van de fasering over de onderscheiden subgebieden als opgenomen in lid A II onder 4 sub b van artikel III.1, indien:
    1. op grond van een onderzoek naar de kwantitatieve en/of kwalitatieve woningbehoefte een wijziging gerechtvaardigd is;
    2. op grond van het voor de gemeente aangepaste bouwscenario versnelde realisatie van woningen in het plangebied gewenst is;
    3. op grond van het aantal gerealiseerde woningen in de gemeente in het afgelopen jaar en de prognose voor te realiseren woningen binnen de gemeentelijke doch buiten het plangebied achter blijft bij de planning van de woningbouwontwikkeling binnen de gemeente;
    4. uit tussenjarige bijstelling van de provinciale cijfers mocht blijken, dat de totale woningvoorraad van de gemeente op gemaakte peildata toeneemt en diensgevolge het woningbouwprogramma mag worden verhoogd met als gevolg dat het woningbouwprogramma sneller kan worden uitgevoerd.
2. Indien de gemeenteraad toepassing wenst te geven aan het bepaalde onder 1, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid II van artikel II.4 (Procedureregels).





**PARAGRAAF VI****STRAF-, OVERGANGS- EN SLOTBEPALING**

---

**Artikel VI.1****Strafbaarheid van overtredingen**

Overtreding van het bepaalde in:

Artikel IV.1 lid I onder 1 en 2;

Artikel IV.1 lid II onder 1 en 2;

Artikel IV.2 lid 1,

is een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

## Artikel VI.2

### Overgangsbepalingen

#### Lid 1. Overgangsbepalingen ten aanzien van het bouwen

1. Bouwwerken, welke op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van het plan reeds bestaan of in uitvoering zijn, dan wel na dat tijdstip nog gebouwd kunnen worden krachtens een reeds verleende of nog te verlenen bouwvergunning als bedoeld in artikel 40 van de Woningwet en welk krachtens een afgegeven of nog af te geven mededeling als bedoeld in artikel 42 van de Woningwet en welke afwijken van het plan, mogen onverminderd de bevoegdheid tot ontzegging:
  - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en afmetingen niet worden vergroot;
  - b. geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd, waarbij de bestemmings-o.d. bebouwingsgrenzen zoodoof mogen worden overschreden, indien zij zijn verhoogd door:
    1. de afwijkingen ten opzichte van het plan naar situatie, aard en afmetingen niet worden vergroot, behoudens een eventuele uitbreiding als bedoeld onder 2;
    2. binnen drie jaar na het toekennen de bouwvergunning zal zijn aangevraagd of de benodigde wijziging is gedaan.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor het uitbreiden van de onder 1 bedoelde bouwwerken met ten hoogste 10%, mits de goot- en totale hoogte niet worden vergroot en mits de afstand gemeten tot het hart van de weg niet wordt verkleind.

#### Lid 2. Overgangsbepalingen ten aanzien van het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken

1. Het op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan bestaande gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken, het met de in het plan aangewezen bestemming in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het bestaande gebruik als bedoeld onder 1 mag worden gewijzigd in een ander met het plan strijdig gebruik, mits de afwijking van het plan naar de aard niet wordt vergroot.

# Artikel VI.3

## Slottbepaling

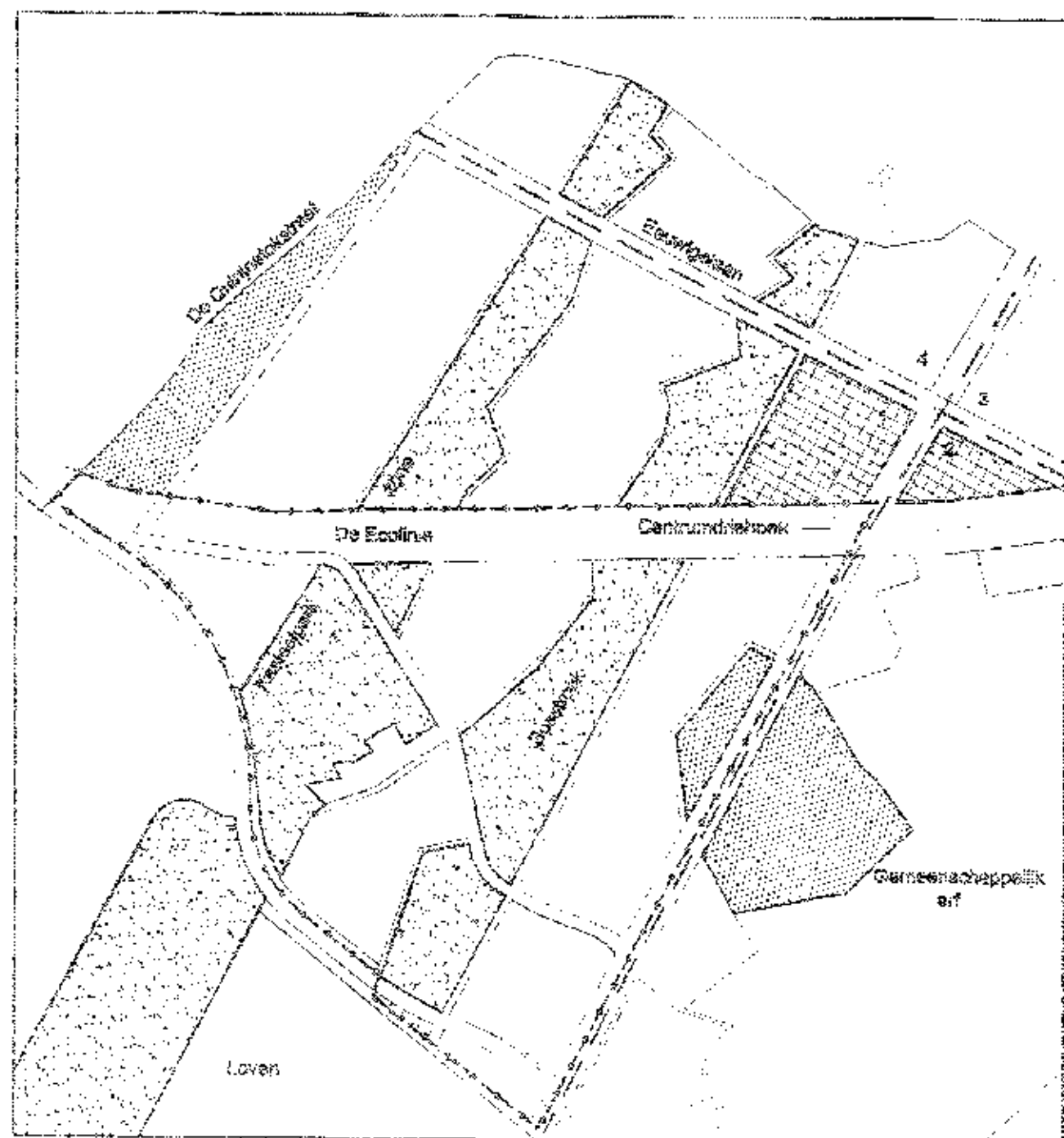
Uit plan kan worden aangehaald onder de naam:

"Bestemmingsplan Nieuwe Warande, Fase I"

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de gemeenteraad van de gemeente Tilburg, gehouden op 12 april 1999

De secretaris

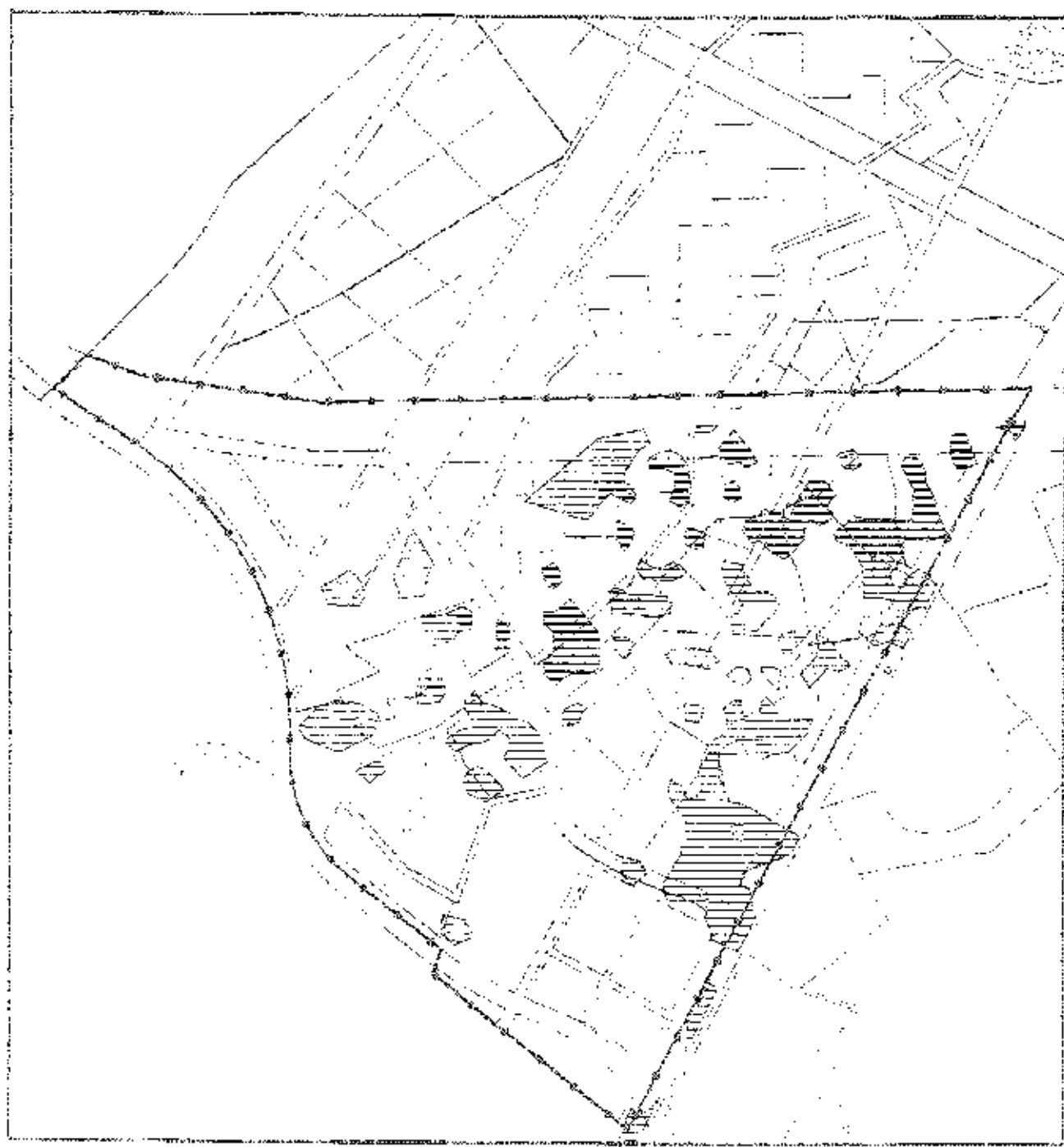
De voorzitter



- [illegible]

Kaartblad 2a : samenhang plangebied met omgeving





 isantiag ontbrekt of zeer dun  
 begrenzing Nieuwe Wereldt Fase 1



kaartblad 2c : concentrate diepte infiltratie

**BIJLAGE**  
**Staat van Bedrijfsactiviteiten**





## BIJLAGE BIJ DE VOORAFREKENING VAN EEN PLAN

### STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN VOLGENS CBI-CATEGORALE BEDRIJFSINDELING

#### TOELICHTING TABEL-AANDEUIDINGEN

Behalve de naam bevat de lijst aanduidingen van milieubelastings- aspecten, aangegeven in 11 kolommen. De aanduidingen onder 'gr' en 'gev' geven afstanden in meters aan, de aanduidingen onder 'li' en 'vi' geven een index weer.

In de kolommen onder de codes 'af' resp. 'oaf' wordt de gewenste afstand tot woningen resp. de bedrijscategorie aangegeven. Een '1' in de kolom onder de code 'div' duidt er op dat in het betrokken bedrijfstype een grote diversiteit bestaat.

In de laatste kolom met als code 'wo' wordt met een '\*' aangegeven dat het betrokken bedrijfstype of kindertype in een omgeving waar women in belangrijke mate voorkomen.

De aanduidingen van de kindernegulerende factoren zijn afgekort en staan voor:

- no: nootnummer
- gel: A. categorie geluid
- ge: geur
- af: afstand
- oaf: oaf
- li: lichtverontreiniging
- vi: visueel
- wa: waterverontreiniging
- bu: bodemverontreiniging
- ve: verkeer
- af: afstand
- cat: categorie
- div: diversiteit

Voor verdere toelichting zie achterin deze bijlage.

## MAKERE TOELICHTING OP DE INDELING VAN DE LIJST VAN BEDRIJFSTYPEN

### 1. Afstanden

De aspecten rook, stof, geluid en gevaar zijn kwalitatief beoordeeld, hetgeen zich vertaalt in een afstand van het bedrijf tot aangegroeide woonbebouwing. Hetzij de afstand die noodzakelijk wordt geacht om hinder uit te sluiten of althans tot een aanvaardbaar niveau te beperken. Voor elk van de aspecten is de noodzakelijk geachte afstand bepaald. Uit de vier voorgeregen afstanden kan de uiteindelijk noodzakelijk geachte afstand worden afgeleid door de grootste daarvan aan te nemen.

Bij deze invulling zijn de volgende afstandsstrategieën gehanteerd:

- 10 m
- 15 m
- 20 m
- 25 m
- 30 m
- 35 m
- 40 m
- 45 m
- 50 m
- 55 m
- 60 m

Afstand te vermelden binnen een 500 m. Als het niet klopt tot een nauwkeuriger waarde te komen.

In sommige gevallen is niet het bedrijfstype bepalend, maar de gebruikte installatie of eventuele stof. Deze zijn kwalitatief onder 500 code in het begin van de lijst opgenomen. Naast een bedrijf met een 500 code kunnen bij toepassing een aantal bedrijven met een te vermelden afstand. Het moet voor elk aspect de grootste afstand worden genomen. Dit geldt eveneens voor de gekozen installatie.

Opgevoerd moet te worden met de methoden in de eerste plaats te ontwikkelen en in nieuwe situaties een vestigingsplan. Het bedrijf moet te stellen en niet voor toepassing van maatregelen. Het bedrijf moet te worden voor bij bestaande situaties uitgeroepen van de maatregelen, die voor een nieuwe vestiging van een bepaald bedrijfstype redelijkerwijs kunnen worden verwacht. Verder worden de afstanden alleen in relatie tot vaste woonwijken gegeven en andere vestigingsgebieden. Het moet voor vestigingen die in die gebieden liggen die een andere aanpak of aanpak.

Van de afstand tot een vaste vestiging op bestaande situaties is het niet te meten elk bedrijf. Het is gevestigd op kortere afstand tot aangegroeide woonbebouwing dan de redelijke afstand naar aanpakgebied is.

Het geeft de gekozen afstand aan voor een de potentiële hinder, rook of ruis.

### 2. Indicator

De aspecten luchtverontreiniging, waterverontreiniging, omgevingsverontreiniging.

Verontreinigingsniveau, werkings en visuele hinder zijn kwalitatief beoordeeld, hetgeen zich vertaalt in een indicator uitkomst de bronsterkte.

Geenreken is de volgende kwalitatieve omschrijving:

- 1. potentieel geen of geringe emissie
- 2. potentieel voldoende emissie
- 3. potentieel zeer hoge emissie

### 3. Inrichting

Voor een bedrijfstype van vestigingen is voor een aantal bedrijfstypen van de afstandsbeoordeling van de bedrijven afwijken van de afstandsbeoordeling. Er is een aantal bedrijven waarbij de afstandsbeoordeling van een bepaald bedrijf kan afwijken van de

type-gemiddelde waarde. Dit zijn verschillen in:

- bedrijfs grootte (produktiecapaciteit, opgesteld vermogen, aantal produktiemedewerkers, terreinoppervlakte, etc.);
- produktiewijze;
- verouderingsgraad nieuwe ontwikkelingen.

Wat de grootte en produktiewijze betreft is binnen van SBI-code een fijnere onderverdeling aangebracht als dit nodig was om een onwettig grote diversiteit te voorkomen. Uitgegaan is van een modern bedrijf dat gebruikelijke voorzieningen heeft gekocht en goed wordt beheerd. Dat mag is net een bedrijfstype meer uniform dan het andere.

In de lijst van bedrijfstypen is een '0' aangegeven als de diversiteit zeer groot is. Uniform de rode lijn: spreiding = 30. Als de diversiteit normaal is, is niets ingesloten.

De diversiteit van een bedrijfstype is normaal als voor de meeste betreffende bedrijven geldt dat de een te houden afstand tot de wonstbouwing niet meer dan een afstandswaarde afwijkt van de in de lijst opgenomen grootte afstand. Een voorbeeld: de grootste afstand voor huwingsgerijde SBI-code 33.31 is conform de lijst 100 meter: de diversiteit is normaal, dat wil zeggen dat voor de meeste huwingsgerijde de in acht te nemen afstand tot de wonstbouwing 100, 120 of 110 meter is afhankelijk van de bedrijfs grootte en de bedrijfsinrichting.

Een onwettig produktiebedrijven v.o.g. SBI-code 25.33 is de grootste afstand ook 100 meter, maar is de diversiteit zeer groot: voor dit type bedrijf van 200 de in acht te nemen afstand tot de wonstbouwing vaak kleiner dan 100 meter en ook vaak groter dan 100 meter.

#### 4. Correcties

In sommige gevallen kan het van de lijst enige aanpassing. De mogelijke correcties zijn de volgende:

##### a. Werktijden

In de lijst opgenomen of het aangepast is geweest het continue werken van een bedrijf of niet '0' of '1'. Maar de werkdag continu zijn, terwijl dit niet is aangegeven dan moet de '1' en '0' vervuld met minimaal één stop worden verhoogd. Andersom moet deze minimaal één stop worden verlaagd.

De frequentie in de lijst is gecorrigeerd met een verschil tussen x. Van niet continue een afwijking van vijf geluid in de werkdag is de geluidsniveaumeter te complexer en gemiddelde waarde bij voorbeeld van de industriële industriële (NRCM, 1979) blijkt.

Kruis bij de volgende streeklengtes voor een ruwige werkdag opgenomen:

- bij 100 m - 10,00 dB(A) in de A.
- afstand 100 m - 10,00 dB(A) in de A.
- afstand 100 m - 10,00 dB(A) in de A.

In veel situaties wordt de geluidshoofding met circa 5 dB(A) af bij een verdikking van de afstand. Het moet bij grote afstanden is die vermindering echter vaak geringer afhankelijk van ander aspecten het frequentiepatroon van het geluid.

##### b. Speciale opslagen gevaarlijke stoffen en installaties

Het van voorkomen dat binnen een bedrijf opslagen of installatie worden gebruikt, die voor dat bedrijfstype niet gebruikelijk zijn of waarmee in de lijst normale een rekening is gemaakt. Voor de situatie is in het eerste gedeelte van de lijst een overzicht van veel voorkomende opslagen en installaties met relevante afstanden en indices opgenomen.

##### c. Lijst van het bedrijf

Indien de kwaliteit van een bedrijf sterk afwijkt van het gemiddelde van een bedrijfstype dan het aanvaardbaar zijn de andere van één of meer aspecten een of twee schalen te verhogen of te verlagen (als een ander diversiteit).

<sup>2</sup>. Toelichting bij het gebruik van de liess

De lijst van bedrijfstypen kent zektereenvolgende de volgende kolommen:

- [illegible]

Dr. Peter J. Lee, Editor-in-Chief

- 4. kleiner der
- 5. gleicher der is gelijk aan
- 6. tot
- 7. materiaal
- 8.0. loonverhogingswet
- 9. klasse
- 10.0. niet elders genoemd
- 11.0. opvoedingsinstelling
- 12.0. produktiecapaciteit
- 13.0. produktieoppariat
- 14.0. verwerkingscapaciteit
- 15.0. uur
- 16.0. uur
- 17.0. week
- 18.0. jaar
- 19.0. een rijsheder
- 20.0. Het huize is huys, woonwoning

Wat ik mijpeel... In plaats van een kaartje te aflijpen heeft de botanische van niet van  
leegstellen... Het is niet zo eenvoudig.

7. Category

De twee zogenaamde 'integratie' onderdelen zijn een inleiding in een wettelijke klassen, die als een voor- en geschiedkundige index optrekt. Afgeleid van de lezings van de 'wet' worden:

- Klasse 1: vertikale Abstände 1 m bis 10 Meter
- Klasse 2: vertikale Abstände 10 Meter
- Klasse 3: vertikale Abstände 10 bis 100 Meter
- Klasse 4: vertikale Abstände 100 bis 1000 Meter
- Klasse 5: vertikale Abstände 1000 bis 10000 Meter
- Klasse 6: vertikale Abstände > 10000 Meter

In de vorige uitgave van Bedrijven en Milieumeting is naast bovenstaande indeling in categorie tevens een tabel gepresenteerd waarin de cumulatie-effecten van verschillende soorten milieubelasting binnen één bedrijfstype werden gerelateerd aan de categorie-indeling. Uitgangspunt was dat, wanneer een bedrijfstype met betrekking tot drie of meer milieu-effecten een bepaalde afstand "scoret", dit bedrijfstype één categorie hoger werd ingedeeld dan op grond van de individuele milieu-effecten noodzakelijk werd geacht om verantwoord te worden in deze methode met betrekking tot cumulatie binnen een bedrijfstype in deze uitgave niet meer gevolgd. Een belangrijke reden is een uitpraak van de KROON (K3 Spijkenisse), waarin deze methode te weinig onderbouwd werd geacht. Daarnaast is geconstateerd dat de methode weinig praktische betekenis heeft, aangezien de methode voor slechts 17 van de ruim 500 bedrijfstypen resulteerde in een categorie-indeling die één klasse hoger was dan de berekening op basis van de grootste afstand.

#### 7. Nieuw r.a.v. de woonfunctie

Van de in de lijst opgenomen bedrijven zijn bepaalde typen, ondanks het feit dat zij in een lage categorie (3 of zelfs 1) zijn opgenomen, hinderlijk in een gebied waar de woonfunctie in belangrijke mate voorkomt. Deze bedrijven zijn in de lijst getekend met een sterretje (\*) in de laatste kolom onder "vri".

Om rekening van deze bedrijven binnen bestemmingsgebieden waar de woonfunctie in belangrijke mate aanwezig is, kunnen in de voorschijfter bepalingen opgenomen zijn.

## Lijst van bedrijfstypen

- 0 OPSLAG VANVAERBODEN STOFFEN
- 1 INSTALLATIES
- 2 LANDEBOUW EN VISSERIJ
  - 21 Land- en tuinbouw
  - 22 Bosbouw
  - 23 Visserij
- 3 REEFSTOFVRIJ
  - 31 Akiemijndroom
  - 32 Akiemijndroom en akiemijndroom of -verwijdering
  - 33 Overige akiemijndroomverwijdering
- 4 INDUSTRIE
  - 40 El Verbinding- en akiemijndroomverwijdering
  - 41 Textielindustrie
  - 42 Akiemijndroomindustrie
  - 43 Leder-, schuim- en akiemijndroomindustrie (excl. kleding)
  - 44 Hout- en meubelindustrie, excl. metaal meubelen
  - 45 Papier- en papierverwerkende industrie
  - 46 Chemische industrie, uitgezonderd en
  - 47 Akiemijndroomindustrie
  - 48 Chemische industrie
  - 49 Akiemijndroom en synthetische kleding- en textielindustrie
  - 50 Rubber- en kunststofverwerkende industrie
  - 51 Akiemijndroom-, aardewerk- en glasindustrie
  - 52 Basiselektronica-industrie
  - 53 Metaalproductieindustrie (excl. machines en transportmiddelen)
  - 54 Machine- en elektriciteitsindustrie
  - 55 Elektronische industrie
  - 56 Transportmiddelenindustrie
  - 57 Instrumenten- en optische industrie
  - 58 Overige industrie
- 5 OPENBAAR VERKEER EN VERKEER
- 6 VERKEER EN VERKEER
- 7 VERKEER EN VERKEER
  - 71 Akiemijndroom
  - 72 Akiemijndroomverwijdering
- 8 HANDEL, HOUT EN HOUTVERWERKENDE REPARATIEBEDRIJVEN VOOR VERKEER
- 9 VERKEER EN VERKEER
  - 91 Verkeerbeheer
  - 92 Verkeerbeheer en de verkeer
  - 93 Verkeerbeheer
  - 94 Verkeerbeheer, verkeer en de verkeer
  - 95 Verkeerbeheer voor verkeerbeheer
- 10 VERKEER EN VERKEER EN VERKEER
  - 101 Verkeerbeheer

- 72 Wegvervoer
  - 73 Zeevaart
  - 74 Binnenvaart
  - 75 Luchtvaart
  - 76 Hulpbedrijven van het vervoer
  - 77 Communicatiebedrijven
- 8 BANK EN VERZEKERINGSWEZEN. ZAKELIJKE DIENSTVERLENING
- 81 Bankwezen
  - 82 Verzekeringswezen
  - 83 Exploitatie van en handel in onroerende goederen e.m.
  - 84 Zakelijke dienstverlening
  - 85 Vervoer van machines e.m. roerende goederen
- 9 OVERIGE DIENSTVERLENING
- 90 Openbaar bestuur, defensie en wetelijke sociale verzekering
  - 91 Religieuze organisaties e.m.
  - 92 Interieur
  - 93 Gezondheids- en veterinaire diensten
  - 94 Maatschappelijke dienstverlening
  - 95 Recreatie- culturele en culturele instellingen
  - 96 Sport en recreatie
  - 97 Bedrijfs- en werkgeversorganisaties, vakbondinstellingen, overige sociale organisaties
  - 98 Overige dienstverlenende bedrijven
  - 99 Institutionele verhoudingen met personeel in loondienst









| Rechnung | Werkstoff              | Einheit        | Preis | Menge | Wert    | Werkstoff | Einheit | Preis | Menge | Wert |
|----------|------------------------|----------------|-------|-------|---------|-----------|---------|-------|-------|------|
| 02       | Stahlblech             |                |       |       |         |           |         |       |       |      |
| 02.01    | Stahlblech 1000x1000   | m <sup>2</sup> | 100   | 100   | 10000   |           |         |       |       |      |
| 02.02    | Stahlblech 1200x1200   | m <sup>2</sup> | 120   | 120   | 14400   |           |         |       |       |      |
| 02.03    | Stahlblech 1400x1400   | m <sup>2</sup> | 140   | 140   | 19600   |           |         |       |       |      |
| 02.04    | Stahlblech 1600x1600   | m <sup>2</sup> | 160   | 160   | 25600   |           |         |       |       |      |
| 02.05    | Stahlblech 1800x1800   | m <sup>2</sup> | 180   | 180   | 32400   |           |         |       |       |      |
| 02.06    | Stahlblech 2000x2000   | m <sup>2</sup> | 200   | 200   | 40000   |           |         |       |       |      |
| 02.07    | Stahlblech 2200x2200   | m <sup>2</sup> | 220   | 220   | 48400   |           |         |       |       |      |
| 02.08    | Stahlblech 2400x2400   | m <sup>2</sup> | 240   | 240   | 57600   |           |         |       |       |      |
| 02.09    | Stahlblech 2600x2600   | m <sup>2</sup> | 260   | 260   | 67600   |           |         |       |       |      |
| 02.10    | Stahlblech 2800x2800   | m <sup>2</sup> | 280   | 280   | 78400   |           |         |       |       |      |
| 02.11    | Stahlblech 3000x3000   | m <sup>2</sup> | 300   | 300   | 90000   |           |         |       |       |      |
| 02.12    | Stahlblech 3200x3200   | m <sup>2</sup> | 320   | 320   | 102400  |           |         |       |       |      |
| 02.13    | Stahlblech 3400x3400   | m <sup>2</sup> | 340   | 340   | 115600  |           |         |       |       |      |
| 02.14    | Stahlblech 3600x3600   | m <sup>2</sup> | 360   | 360   | 129600  |           |         |       |       |      |
| 02.15    | Stahlblech 3800x3800   | m <sup>2</sup> | 380   | 380   | 144400  |           |         |       |       |      |
| 02.16    | Stahlblech 4000x4000   | m <sup>2</sup> | 400   | 400   | 160000  |           |         |       |       |      |
| 02.17    | Stahlblech 4200x4200   | m <sup>2</sup> | 420   | 420   | 176400  |           |         |       |       |      |
| 02.18    | Stahlblech 4400x4400   | m <sup>2</sup> | 440   | 440   | 193600  |           |         |       |       |      |
| 02.19    | Stahlblech 4600x4600   | m <sup>2</sup> | 460   | 460   | 211600  |           |         |       |       |      |
| 02.20    | Stahlblech 4800x4800   | m <sup>2</sup> | 480   | 480   | 230400  |           |         |       |       |      |
| 02.21    | Stahlblech 5000x5000   | m <sup>2</sup> | 500   | 500   | 250000  |           |         |       |       |      |
| 02.22    | Stahlblech 5200x5200   | m <sup>2</sup> | 520   | 520   | 270400  |           |         |       |       |      |
| 02.23    | Stahlblech 5400x5400   | m <sup>2</sup> | 540   | 540   | 291600  |           |         |       |       |      |
| 02.24    | Stahlblech 5600x5600   | m <sup>2</sup> | 560   | 560   | 313600  |           |         |       |       |      |
| 02.25    | Stahlblech 5800x5800   | m <sup>2</sup> | 580   | 580   | 336400  |           |         |       |       |      |
| 02.26    | Stahlblech 6000x6000   | m <sup>2</sup> | 600   | 600   | 360000  |           |         |       |       |      |
| 02.27    | Stahlblech 6200x6200   | m <sup>2</sup> | 620   | 620   | 384400  |           |         |       |       |      |
| 02.28    | Stahlblech 6400x6400   | m <sup>2</sup> | 640   | 640   | 409600  |           |         |       |       |      |
| 02.29    | Stahlblech 6600x6600   | m <sup>2</sup> | 660   | 660   | 435600  |           |         |       |       |      |
| 02.30    | Stahlblech 6800x6800   | m <sup>2</sup> | 680   | 680   | 462400  |           |         |       |       |      |
| 02.31    | Stahlblech 7000x7000   | m <sup>2</sup> | 700   | 700   | 490000  |           |         |       |       |      |
| 02.32    | Stahlblech 7200x7200   | m <sup>2</sup> | 720   | 720   | 518400  |           |         |       |       |      |
| 02.33    | Stahlblech 7400x7400   | m <sup>2</sup> | 740   | 740   | 547600  |           |         |       |       |      |
| 02.34    | Stahlblech 7600x7600   | m <sup>2</sup> | 760   | 760   | 577600  |           |         |       |       |      |
| 02.35    | Stahlblech 7800x7800   | m <sup>2</sup> | 780   | 780   | 608400  |           |         |       |       |      |
| 02.36    | Stahlblech 8000x8000   | m <sup>2</sup> | 800   | 800   | 640000  |           |         |       |       |      |
| 02.37    | Stahlblech 8200x8200   | m <sup>2</sup> | 820   | 820   | 672400  |           |         |       |       |      |
| 02.38    | Stahlblech 8400x8400   | m <sup>2</sup> | 840   | 840   | 705600  |           |         |       |       |      |
| 02.39    | Stahlblech 8600x8600   | m <sup>2</sup> | 860   | 860   | 739600  |           |         |       |       |      |
| 02.40    | Stahlblech 8800x8800   | m <sup>2</sup> | 880   | 880   | 774400  |           |         |       |       |      |
| 02.41    | Stahlblech 9000x9000   | m <sup>2</sup> | 900   | 900   | 810000  |           |         |       |       |      |
| 02.42    | Stahlblech 9200x9200   | m <sup>2</sup> | 920   | 920   | 846400  |           |         |       |       |      |
| 02.43    | Stahlblech 9400x9400   | m <sup>2</sup> | 940   | 940   | 883600  |           |         |       |       |      |
| 02.44    | Stahlblech 9600x9600   | m <sup>2</sup> | 960   | 960   | 921600  |           |         |       |       |      |
| 02.45    | Stahlblech 9800x9800   | m <sup>2</sup> | 980   | 980   | 960400  |           |         |       |       |      |
| 02.46    | Stahlblech 10000x10000 | m <sup>2</sup> | 1000  | 1000  | 1000000 |           |         |       |       |      |
| 02.47    | Stahlblech 10200x10200 | m <sup>2</sup> | 1020  | 1020  | 1040400 |           |         |       |       |      |
| 02.48    | Stahlblech 10400x10400 | m <sup>2</sup> | 1040  | 1040  | 1081600 |           |         |       |       |      |
| 02.49    | Stahlblech 10600x10600 | m <sup>2</sup> | 1060  | 1060  | 1124400 |           |         |       |       |      |
| 02.50    | Stahlblech 10800x10800 | m <sup>2</sup> | 1080  | 1080  | 1168800 |           |         |       |       |      |
| 02.51    | Stahlblech 11000x11000 | m <sup>2</sup> | 1100  | 1100  | 1214000 |           |         |       |       |      |
| 02.52    | Stahlblech 11200x11200 | m <sup>2</sup> | 1120  | 1120  | 1260800 |           |         |       |       |      |
| 02.53    | Stahlblech 11400x11400 | m <sup>2</sup> | 1140  | 1140  | 1309200 |           |         |       |       |      |
| 02.54    | Stahlblech 11600x11600 | m <sup>2</sup> | 1160  | 1160  | 1359200 |           |         |       |       |      |
| 02.55    | Stahlblech 11800x11800 | m <sup>2</sup> | 1180  | 1180  | 1410800 |           |         |       |       |      |
| 02.56    | Stahlblech 12000x12000 | m <sup>2</sup> | 1200  | 1200  | 1464000 |           |         |       |       |      |
| 02.57    | Stahlblech 12200x12200 | m <sup>2</sup> | 1220  | 1220  | 1518800 |           |         |       |       |      |
| 02.58    | Stahlblech 12400x12400 | m <sup>2</sup> | 1240  | 1240  | 1575200 |           |         |       |       |      |
| 02.59    | Stahlblech 12600x12600 | m <sup>2</sup> | 1260  | 1260  | 1633200 |           |         |       |       |      |
| 02.60    | Stahlblech 12800x12800 | m <sup>2</sup> | 1280  | 1280  | 1692800 |           |         |       |       |      |
| 02.61    | Stahlblech 13000x13000 | m <sup>2</sup> | 1300  | 1300  | 1754000 |           |         |       |       |      |
| 02.62    | Stahlblech 13200x13200 | m <sup>2</sup> | 1320  | 1320  | 1816800 |           |         |       |       |      |
| 02.63    | Stahlblech 13400x13400 | m <sup>2</sup> | 1340  | 1340  | 1881200 |           |         |       |       |      |
| 02.64    | Stahlblech 13600x13600 | m <sup>2</sup> | 1360  | 1360  | 1947200 |           |         |       |       |      |
| 02.65    | Stahlblech 13800x13800 | m <sup>2</sup> | 1380  | 1380  | 2014800 |           |         |       |       |      |
| 02.66    | Stahlblech 14000x14000 | m <sup>2</sup> | 1400  | 1400  | 2084000 |           |         |       |       |      |
| 02.67    | Stahlblech 14200x14200 | m <sup>2</sup> | 1420  | 1420  | 2154800 |           |         |       |       |      |
| 02.68    | Stahlblech 14400x14400 | m <sup>2</sup> | 1440  | 1440  | 2227200 |           |         |       |       |      |
| 02.69    | Stahlblech 14600x14600 | m <sup>2</sup> | 1460  | 1460  | 2301200 |           |         |       |       |      |
| 02.70    | Stahlblech 14800x14800 | m <sup>2</sup> | 1480  | 1480  | 2376800 |           |         |       |       |      |
| 02.71    | Stahlblech 15000x15000 | m <sup>2</sup> | 1500  | 1500  | 2454000 |           |         |       |       |      |
| 02.72    | Stahlblech 15200x15200 | m <sup>2</sup> | 1520  | 1520  | 2532800 |           |         |       |       |      |
| 02.73    | Stahlblech 15400x15400 | m <sup>2</sup> | 1540  | 1540  | 2613200 |           |         |       |       |      |
| 02.74    | Stahlblech 15600x15600 | m <sup>2</sup> | 1560  | 1560  | 2695200 |           |         |       |       |      |
| 02.75    | Stahlblech 15800x15800 | m <sup>2</sup> | 1580  | 1580  | 2778800 |           |         |       |       |      |
| 02.76    | Stahlblech 16000x16000 | m <sup>2</sup> | 1600  | 1600  | 2864000 |           |         |       |       |      |
| 02.77    | Stahlblech 16200x16200 | m <sup>2</sup> | 1620  | 1620  | 2950800 |           |         |       |       |      |
| 02.78    | Stahlblech 16400x16400 | m <sup>2</sup> | 1640  | 1640  | 3039200 |           |         |       |       |      |
| 02.79    | Stahlblech 16600x16600 | m <sup>2</sup> | 1660  | 1660  | 3129200 |           |         |       |       |      |
| 02.80    | Stahlblech 16800x16800 | m <sup>2</sup> | 1680  | 1680  | 3220800 |           |         |       |       |      |
| 02.81    | Stahlblech 17000x17000 | m <sup>2</sup> | 1700  | 1700  | 3314000 |           |         |       |       |      |
| 02.82    | Stahlblech 17200x17200 | m <sup>2</sup> | 1720  | 1720  | 3408800 |           |         |       |       |      |
| 02.83    | Stahlblech 17400x17400 | m <sup>2</sup> | 1740  | 1740  | 3505200 |           |         |       |       |      |
| 02.84    | Stahlblech 17600x17600 | m <sup>2</sup> | 1760  | 1760  | 3603200 |           |         |       |       |      |
| 02.85    | Stahlblech 17800x17800 | m <sup>2</sup> | 1780  | 1780  | 3702800 |           |         |       |       |      |
| 02.86    | Stahlblech 18000x18000 | m <sup>2</sup> | 1800  | 1800  | 3804000 |           |         |       |       |      |
| 02.87    | Stahlblech 18200x18200 | m <sup>2</sup> | 1820  | 1820  | 3906800 |           |         |       |       |      |
| 02.88    | Stahlblech 18400x18400 | m <sup>2</sup> | 1840  | 1840  | 4011200 |           |         |       |       |      |
| 02.89    | Stahlblech 18600x18600 | m <sup>2</sup> | 1860  | 1860  | 4117200 |           |         |       |       |      |
| 02.90    | Stahlblech 18800x18800 | m <sup>2</sup> | 1880  | 1880  | 4224800 |           |         |       |       |      |
| 02.91    | Stahlblech 19000x19000 | m <sup>2</sup> | 1900  | 1900  | 4334000 |           |         |       |       |      |
| 02.92    | Stahlblech 19200x19200 | m <sup>2</sup> | 1920  | 1920  | 4444800 |           |         |       |       |      |
| 02.93    | Stahlblech 19400x19400 | m <sup>2</sup> | 1940  | 1940  | 4557200 |           |         |       |       |      |
| 02.94    | Stahlblech 19600x19600 | m <sup>2</sup> | 1960  | 1960  | 4671200 |           |         |       |       |      |
| 02.95    | Stahlblech 19800x19800 | m <sup>2</sup> | 1980  | 1980  | 4786800 |           |         |       |       |      |
| 02.96    | Stahlblech 20000x20000 | m <sup>2</sup> | 2000  | 2000  | 4904000 |           |         |       |       |      |
| 02.97    | Stahlblech 20200x20200 | m <sup>2</sup> | 2020  | 2020  | 5022800 |           |         |       |       |      |
| 02.98    | Stahlblech 20400x20400 | m <sup>2</sup> | 2040  | 2040  | 5143200 |           |         |       |       |      |
| 02.99    | Stahlblech 20600x20600 | m <sup>2</sup> | 2060  | 2060  | 5265200 |           |         |       |       |      |
| 03       | Stahlblech 20800x20800 | m <sup>2</sup> | 2080  | 2080  | 5388800 |           |         |       |       |      |
| 03.01    | Stahlblech 21000x21000 | m <sup>2</sup> | 2100  | 2100  | 5514000 |           |         |       |       |      |
| 03.02    | Stahlblech 21200x21200 | m <sup>2</sup> | 2120  | 2120  | 5640800 |           |         |       |       |      |
| 03.03    | Stahlblech 21400x21400 | m <sup>2</sup> | 2140  | 2140  | 5769200 |           |         |       |       |      |
| 03.04    | Stahlblech 21600x21600 | m <sup>2</sup> | 2160  | 2160  | 5899200 |           |         |       |       |      |
| 03.05    | Stahlblech 21800x21800 | m <sup>2</sup> | 2180  | 2180  | 6030800 |           |         |       |       |      |
| 03.06    | Stahlblech 22000x22000 | m <sup>2</sup> | 2200  | 2200  | 6164000 |           |         |       |       |      |
| 03.07    | Stahlblech 22200x22200 | m <sup>2</sup> | 2220  | 2220  | 6308800 |           |         |       |       |      |
| 03.08    | Stahlblech 22400x22400 | m <sup>2</sup> | 2240  | 2240  | 6455200 |           |         |       |       |      |
| 03.09    | Stahlblech 22600x22600 | m <sup>2</sup> | 2260  | 2260  | 6603200 |           |         |       |       |      |
| 03.10    | Stahlblech 22800x22800 | m <sup>2</sup> | 2280  | 2280  | 6752800 |           |         |       |       |      |
| 03.11    | Stahlblech 23000x23000 | m <sup>2</sup> | 2300  | 2300  | 6904000 |           |         |       |       |      |
| 03.12    | Stahlblech 23200x23200 | m <sup>2</sup> | 2320  | 2320  | 7056800 |           |         |       |       |      |
| 03.13    | Stahlblech 23400x23400 | m <sup>2</sup> | 2340  | 2340  | 7211200 |           |         |       |       |      |
| 03.14    | Stahlblech 23600x23600 | m <sup>2</sup> | 2360  | 2360  | 7367200 |           |         |       |       |      |
| 03.15    | Stahlblech 23800x23800 | m <sup>2</sup> | 2380  | 2380  | 7524800 |           |         |       |       |      |
| 03.16    | Stahlblech 24000x24000 | m <sup>2</sup> | 2400  | 2400  | 7684000 |           |         |       |       |      |
| 03.17    | Stahlblech 24200x24200 | m <sup>2</sup> | 2420  | 2420  | 7844800 |           |         |       |       |      |
| 03.18    | Stahlblech 24400x24400 | m <sup>2</sup> | 2440  | 2440  | 8007200 |           |         |       |       |      |
| 03.19    | Stahlblech 24600x24600 | m <sup>2</sup> | 2460  | 2460  | 8171200 |           |         |       |       |      |
| 03.20    | Stahlblech 24800x24800 | m <sup>2</sup> | 2480  | 2480  | 8336800 |           |         |       |       |      |
| 03.21    | Stahlblech 25000x25000 | m <sup>2</sup> | 2500  | 2500  | 8504000 |           |         |       |       |      |
| 03.22    | Stahlblech 25200x25200 | m <sup>2</sup> | 2520  | 2520  | 8672800 |           |         |       |       |      |
| 03.23    | Stahlblech 25400x25400 | m <sup>2</sup> | 2540  | 2540  | 8843200 |           |         |       |       |      |
| 03.24    | Stahlblech 25600x25600 | m <sup>2</sup> | 2560  | 2560  | 9015200 |           |         |       |       |      |
| 03.25    | Stahlblech 25800x25800 | m <sup>2</sup> | 2580  | 2580  | 9188800 |           |         |       |       |      |
| 03.26    | Stahlblech 26000x26000 | m <sup>2</sup> | 2600  | 2600  | 9364000 |           |         |       |       |      |
| 03.27    | Stahlblech 26200x26200 | m <sup>2</sup> | 2620  | 2620  | 9540800 |           |         |       |       |      |
| 03.28</  |                        |                |       |       |         |           |         |       |       |      |



| Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | Q5 | Q6 | Q7 | Q8 | Q9 | Q10 | Q11 | Q12 | Q13 | Q14 | Q15 | Q16 | Q17 | Q18 | Q19 | Q20 | Q21 | Q22 | Q23 | Q24 | Q25 | Q26 | Q27 | Q28 | Q29 | Q30 | Q31 | Q32 | Q33 | Q34 | Q35 | Q36 | Q37 | Q38 | Q39 | Q40 | Q41 | Q42 | Q43 | Q44 | Q45 | Q46 | Q47 | Q48 | Q49 | Q50 | Q51 | Q52 | Q53 | Q54 | Q55 | Q56 | Q57 | Q58 | Q59 | Q60 | Q61 | Q62 | Q63 | Q64 | Q65 | Q66 | Q67 | Q68 | Q69 | Q70 | Q71 | Q72 | Q73 | Q74 | Q75 | Q76 | Q77 | Q78 | Q79 | Q80 | Q81 | Q82 | Q83 | Q84 | Q85 | Q86 | Q87 | Q88 | Q89 | Q90 | Q91 | Q92 | Q93 | Q94 | Q95 | Q96 | Q97 | Q98 | Q99 | Q100 | Q101 | Q102 | Q103 | Q104 | Q105 | Q106 | Q107 | Q108 | Q109 | Q110 | Q111 | Q112 | Q113 | Q114 | Q115 | Q116 | Q117 | Q118 | Q119 | Q120 | Q121 | Q122 | Q123 | Q124 | Q125 | Q126 | Q127 | Q128 | Q129 | Q130 | Q131 | Q132 | Q133 | Q134 | Q135 | Q136 | Q137 | Q138 | Q139 | Q140 | Q141 | Q142 | Q143 | Q144 | Q145 | Q146 | Q147 | Q148 | Q149 | Q150 | Q151 | Q152 | Q153 | Q154 | Q155 | Q156 | Q157 | Q158 | Q159 | Q160 | Q161 | Q162 | Q163 | Q164 | Q165 | Q166 | Q167 | Q168 | Q169 | Q170 | Q171 | Q172 | Q173 | Q174 | Q175 | Q176 | Q177 | Q178 | Q179 | Q180 | Q181 | Q182 | Q183 | Q184 | Q185 | Q186 | Q187 | Q188 | Q189 | Q190 | Q191 | Q192 | Q193 | Q194 | Q195 | Q196 | Q197 | Q198 | Q199 | Q200 | Q201 | Q202 | Q203 | Q204 | Q205 | Q206 | Q207 | Q208 | Q209 | Q210 | Q211 | Q212 | Q213 | Q214 | Q215 | Q216 | Q217 | Q218 | Q219 | Q220 | Q221 | Q222 | Q223 | Q224 | Q225 | Q226 | Q227 | Q228 | Q229 | Q230 | Q231 | Q232 | Q233 | Q234 | Q235 | Q236 | Q237 | Q238 | Q239 | Q240 | Q241 | Q242 | Q243 | Q244 | Q245 | Q246 | Q247 | Q248 | Q249 | Q250 | Q251 | Q252 | Q253 | Q254 | Q255 | Q256 | Q257 | Q258 | Q259 | Q260 | Q261 | Q262 | Q263 | Q264 | Q265 | Q266 | Q267 | Q268 | Q269 | Q270 | Q271 | Q272 | Q273 | Q274 | Q275 | Q276 | Q277 | Q278 | Q279 | Q280 | Q281 | Q282 | Q283 | Q284 | Q285 | Q286 | Q287 | Q288 | Q289 | Q290 | Q291 | Q292 | Q293 | Q294 | Q295 | Q296 | Q297 | Q298 | Q299 | Q300 | Q301 | Q302 | Q303 | Q304 | Q305 | Q306 | Q307 | Q308 | Q309 | Q310 | Q311 | Q312 | Q313 | Q314 | Q315 | Q316 | Q317 | Q318 | Q319 | Q320 | Q321 | Q322 | Q323 | Q324 | Q325 | Q326 | Q327 | Q328 | Q329 | Q330 | Q331 | Q332 | Q333 | Q334 | Q335 | Q336 | Q337 | Q338 | Q339 | Q340 | Q341 | Q342 | Q343 | Q344 | Q345 | Q346 | Q347 | Q348 | Q349 | Q350 | Q351 | Q352 | Q353 | Q354 | Q355 | Q356 | Q357 | Q358 | Q359 | Q360 | Q361 | Q362 | Q363 | Q364 | Q365 | Q366 | Q367 | Q368 | Q369 | Q370 | Q371 | Q372 | Q373 | Q374 | Q375 | Q376 | Q377 | Q378 | Q379 | Q380 | Q381 | Q382 | Q383 | Q384 | Q385 | Q386 | Q387 | Q388 | Q389 | Q390 | Q391 | Q392 | Q393 | Q394 | Q395 | Q396 | Q397 | Q398 | Q399 | Q400 | Q401 | Q402 | Q403 | Q404 | Q405 | Q406 | Q407 | Q408 | Q409 | Q410 | Q411 | Q412 | Q413 | Q414 | Q415 | Q416 | Q417 | Q418 | Q419 | Q420 | Q421 | Q422 | Q423 | Q424 | Q425 | Q426 | Q427 | Q428 | Q429 | Q430 | Q431 | Q432 | Q433 | Q434 | Q435 | Q436 | Q437 | Q438 | Q439 | Q440 | Q441 | Q442 | Q443 | Q444 | Q445 | Q446 | Q447 | Q448 | Q449 | Q450 | Q451 | Q452 | Q453 | Q454 | Q455 | Q456 | Q457 | Q458 | Q459 | Q460 | Q461 | Q462 | Q463 | Q464 | Q465 | Q466 | Q467 | Q468 | Q469 | Q470 | Q471 | Q472 | Q473 | Q474 | Q475 | Q476 | Q477 | Q478 | Q479 | Q480 | Q481 | Q482 | Q483 | Q484 | Q485 | Q486 | Q487 | Q488 | Q489 | Q490 | Q491 | Q492 | Q493 | Q494 | Q495 | Q496 | Q497 | Q498 | Q499 | Q500 | Q501 | Q502 | Q503 | Q504 | Q505 | Q506 | Q507 | Q508 | Q509 | Q510 | Q511 | Q512 | Q513 | Q514 | Q515 | Q516 | Q517 | Q518 | Q519 | Q520 | Q521 | Q522 | Q523 | Q524 | Q525 | Q526 | Q527 | Q528 | Q529 | Q530 | Q531 | Q532 | Q533 | Q534 | Q535 | Q536 | Q537 | Q538 | Q539 | Q540 | Q541 | Q542 | Q543 | Q544 | Q545 | Q546 | Q547 | Q548 | Q549 | Q550 | Q551 | Q552 | Q553 | Q554 | Q555 | Q556 | Q557 | Q558 | Q559 | Q560 | Q561 | Q562 | Q563 | Q564 | Q565 | Q566 | Q567 | Q568 | Q569 | Q570 | Q571 | Q572 | Q573 | Q574 | Q575 | Q576 | Q577 | Q578 | Q579 | Q580 | Q581 | Q582 | Q583 | Q584 | Q585 | Q586 | Q587 | Q588 | Q589 | Q590 | Q591 | Q592 | Q593 | Q594 | Q595 | Q596 | Q597 | Q598 | Q599 | Q600 | Q601 | Q602 | Q603 | Q604 | Q605 | Q606 | Q607 | Q608 | Q609 | Q610 | Q611 | Q612 | Q613 | Q614 | Q615 | Q616 | Q617 | Q618 | Q619 | Q620 | Q621 | Q622 | Q623 | Q624 | Q625 | Q626 | Q627 | Q628 | Q629 | Q630 | Q631 | Q632 | Q633 | Q634 | Q635 | Q636 | Q637 | Q638 | Q639 | Q640 | Q641 | Q642 | Q643 | Q644 | Q645 | Q646 | Q647 | Q648 | Q649 | Q650 | Q651 | Q652 | Q653 | Q654 | Q655 | Q656 | Q657 | Q658 | Q659 | Q660 | Q661 | Q662 | Q663 | Q664 | Q665 | Q666 | Q667 | Q668 | Q669 | Q670 | Q671 | Q672 | Q673 | Q674 | Q675 | Q676 | Q677 | Q678 | Q679 | Q680 | Q681 | Q682 | Q683 | Q684 | Q685 | Q686 | Q687 | Q688 | Q689 | Q690 | Q691 | Q692 | Q693 | Q694 | Q695 | Q696 | Q697 | Q698 | Q699 | Q700 | Q701 | Q702 | Q703 | Q704 | Q705 | Q706 | Q707 | Q708 | Q709 | Q710 | Q711 | Q712 | Q713 | Q714 | Q715 | Q716 | Q717 | Q718 | Q719 | Q720 | Q721 | Q722 | Q723 | Q724 | Q725 | Q726 | Q727 | Q728 | Q729 | Q730 | Q731 | Q732 | Q733 | Q734 | Q735 | Q736 | Q737 | Q738 | Q739 | Q740 | Q741 | Q742 | Q743 | Q744 | Q745 | Q746 | Q747 | Q748 | Q749 | Q750 | Q751 | Q752 | Q753 | Q754 | Q755 | Q756 | Q757 | Q758 | Q759 | Q760 | Q761 | Q762 | Q763 | Q764 | Q765 | Q766 | Q767 | Q768 | Q769 | Q770 | Q771 | Q772 | Q773 | Q774 | Q775 | Q776 | Q777 | Q778 | Q779 | Q780 | Q781 | Q782 | Q783 | Q784 | Q785 | Q786 | Q787 | Q788 | Q789 | Q790 | Q791 | Q792 | Q793 | Q794 | Q795 | Q796 | Q797 | Q798 | Q799 | Q800 | Q801 | Q802 | Q803 | Q804 | Q805 | Q806 | Q807 | Q808 | Q809 | Q810 | Q811 | Q812 | Q813 | Q814 | Q815 | Q816 | Q817 | Q818 | Q819 | Q820 | Q821 | Q822 | Q823 | Q824 | Q825 | Q826 | Q827 | Q828 | Q829 | Q830 | Q831 | Q832 | Q833 | Q834 | Q835 | Q836 | Q837 | Q838 | Q839 | Q840 | Q841 | Q842 | Q843 | Q844 | Q845 | Q846 | Q847 | Q848 | Q849 | Q850 | Q851 | Q852 | Q853 | Q854 | Q855 | Q856 | Q857 | Q858 | Q859 | Q860 | Q861 | Q862 | Q863 | Q864 | Q865 | Q866 | Q867 | Q868 | Q869 | Q870 | Q871 | Q872 | Q873 | Q874 | Q875 | Q876 | Q877 | Q878 | Q879 | Q880 | Q881 | Q882 | Q883 | Q884 | Q885 | Q886 | Q887 | Q888 | Q889 | Q890 | Q891 | Q892 | Q893 | Q894 | Q895 | Q896 | Q897 | Q898 | Q899 | Q900 | Q901 | Q902 | Q903 | Q904 | Q905 | Q906 | Q907 | Q908 | Q909 | Q910 | Q911 | Q912 | Q913 | Q914 | Q915 | Q916 | Q917 | Q918 | Q919 | Q920 | Q921 | Q922 | Q923 | Q924 | Q925 | Q926 | Q927 | Q928 | Q929 | Q930 | Q931 | Q932 | Q933 | Q934 | Q935 | Q936 | Q937 | Q938 | Q939 | Q940 | Q941 | Q942 | Q943 | Q944 | Q945 | Q946 | Q947 | Q948 | Q949 | Q950 | Q951 | Q952 | Q953 | Q954 | Q955 | Q956 | Q957 | Q958 | Q959 | Q960 | Q961 | Q962 | Q963 | Q964 | Q965 | Q966 | Q967 | Q968 | Q969 | Q970 | Q971 | Q972 | Q973 | Q974 | Q975 | Q976 | Q977 | Q978 | Q979 | Q980 | Q981 | Q982 | Q983 | Q984 | Q985 | Q986 | Q987 | Q988 | Q989 | Q990 | Q991 | Q992 | Q993 | Q994 | Q995 | Q996 | Q997 | Q998 | Q999 | Q1000 | Q1001 | Q1002 | Q1003 | Q1004 | Q1005 | Q1006 | Q1007 | Q1008 | Q1009 | Q1010 | Q1011 | Q1012 | Q1013 | Q1014 | Q1015 | Q1016 | Q1017 | Q1018 | Q1019 | Q1020 | Q1021 | Q1022 | Q1023 | Q1024 | Q1025 | Q1026 | Q1027 | Q1028 | Q1029 | Q1030 | Q1031 | Q1032 | Q1033 | Q1034 | Q1035 | Q1036 | Q1037 | Q1038 | Q1039 | Q1040 | Q1041 | Q1042 | Q1043 | Q1044 | Q1045 | Q1046 | Q1047 | Q1048 | Q1049 | Q1050 | Q1051 | Q1052 | Q1053 | Q1054 | Q1055 | Q1056 | Q1057 | Q1058 | Q1059 | Q1060 | Q1061 | Q1062 | Q1063 | Q1064 | Q1065 | Q1066 | Q1067 | Q1068 | Q1069 | Q1070 | Q1071 | Q1072 | Q1073 | Q1074 | Q1075 | Q1076 | Q1077 | Q1078 | Q1079 | Q1080 | Q1081 | Q1082 | Q1083 | Q1084 | Q1085 | Q1086 | Q1087 | Q1088 | Q1089 | Q1090 | Q1091 | Q1092 | Q1093 | Q1094 | Q1095 | Q1096 | Q1097 | Q1098 | Q1099 | Q1100 | Q1101 | Q1102 | Q1103 | Q1104 | Q1105 | Q1106 | Q1107 | Q1108 | Q1109 | Q1110 | Q1111 | Q1112 | Q1113 | Q1114 | Q1115 | Q1116 | Q1117 | Q1118 | Q1119 | Q1120 | Q1121 | Q1122 | Q1123 | Q1124 | Q1125 | Q1126 | Q1127 | Q1128 | Q1129 | Q1130 | Q1131 | Q1132 | Q1133 | Q1134 | Q1135 | Q1136 | Q1137 | Q1138 | Q1139 | Q1140 | Q1141 | Q1142 | Q1143 | Q1144 | Q1145 | Q1146 | Q1147 | Q1148 | Q1149 | Q1150 | Q1151 | Q1152 | Q1153 | Q1154 | Q1155 | Q1156 | Q1157 | Q1158 | Q1159 | Q1160 | Q1161 | Q1162 | Q1163 | Q1164 | Q1165 | Q1166 | Q1167 | Q1168 | Q1169 | Q1170 | Q1171 | Q1172 | Q1173 | Q1174 | Q1175 | Q1176 | Q1177 | Q1178 | Q1179 | Q1180 | Q1181 | Q1182 | Q1183 | Q1184 | Q1185 | Q1186 | Q1187 | Q1188 | Q1189 | Q1190 | Q1191 | Q1192 | Q1193 | Q1194 | Q1195 | Q1196 | Q1197 | Q1198 | Q1199 | Q1200 | Q1201 | Q1202 | Q1203 | Q1204 | Q1205 | Q1206 | Q1207 | Q1208 | Q1209 | Q1210 | Q1211 | Q1212 | Q1213 | Q1214 | Q1215 | Q1216 | Q1217 | Q1218 | Q1219 | Q1220 | Q1221 | Q1222 | Q1223 | Q1224 | Q1225 | Q1226 | Q1227 | Q1228 | Q1229 | Q1230 | Q1231 | Q1232 | Q1233 | Q1234 | Q1235 | Q1236 | Q1237 | Q1238 | Q1239 | Q1240 | Q1241 | Q1242 | Q1243 | Q1244 | Q1245 | Q1246 | Q1247 | Q1248 | Q1249 | Q1250 | Q1251 | Q1252 | Q1253 | Q1254 | Q1255 | Q1256 | Q1257 | Q1258 | Q1259 | Q1260 | Q1261 | Q1262 | Q1263 | Q1264 | Q1265 | Q1266 | Q1267 | Q1268 | Q1269 | Q1270 | Q1271 | Q1272 | Q1273 | Q1274 | Q1275 | Q1276 | Q1277 | Q1278 | Q1279 | Q1280 | Q1281 | Q1282 | Q1283 | Q1284 | Q1285 | Q1286 | Q1287 | Q1288 | Q1289 | Q1290 | Q1291 | Q1292 | Q1293 | Q1294 | Q1295 | Q1296 | Q1297 | Q1298 | Q1299 | Q1300 | Q1301 | Q1302 | Q1303 | Q1304 | Q1305 | Q1306 | Q1307 | Q1308 | Q1309 | Q1310 | Q1311 | Q1312 | Q1313 | Q1314 | Q1315 | Q1316 | Q1317 | Q1318 | Q1319 | Q1320 | Q1321 | Q1322 | Q1323 | Q1324 | Q1325 | Q1326 | Q1327 | Q1328 | Q1329 | Q1330 | Q1331 | Q1332 | Q1333 | Q1334 | Q1335 | Q1336 | Q1337 | Q1338 | Q1339 | Q1340 | Q1341 | Q1342 | Q1343 | Q1344 | Q1345 | Q1346 |
|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|











| Item | Unit | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | Q5 | Q6 | Q7 | Q8 | Q9 | Q10 | Q11 | Q12 | Q13 | Q14 | Q15 | Q16 | Q17 | Q18 | Q19 | Q20 | Q21 | Q22 | Q23 | Q24 | Q25 | Q26 | Q27 | Q28 | Q29 | Q30 | Q31 | Q32 | Q33 | Q34 | Q35 | Q36 | Q37 | Q38 | Q39 | Q40 | Q41 | Q42 | Q43 | Q44 | Q45 | Q46 | Q47 | Q48 | Q49 | Q50 | Q51 | Q52 | Q53 | Q54 | Q55 | Q56 | Q57 | Q58 | Q59 | Q60 | Q61 | Q62 | Q63 | Q64 | Q65 | Q66 | Q67 | Q68 | Q69 | Q70 | Q71 | Q72 | Q73 | Q74 | Q75 | Q76 | Q77 | Q78 | Q79 | Q80 | Q81 | Q82 | Q83 | Q84 | Q85 | Q86 | Q87 | Q88 | Q89 | Q90 | Q91 | Q92 | Q93 | Q94 | Q95 | Q96 | Q97 | Q98 | Q99 | Q100 | Q101 | Q102 | Q103 | Q104 | Q105 | Q106 | Q107 | Q108 | Q109 | Q110 | Q111 | Q112 | Q113 | Q114 | Q115 | Q116 | Q117 | Q118 | Q119 | Q120 | Q121 | Q122 | Q123 | Q124 | Q125 | Q126 | Q127 | Q128 | Q129 | Q130 | Q131 | Q132 | Q133 | Q134 | Q135 | Q136 | Q137 | Q138 | Q139 | Q140 | Q141 | Q142 | Q143 | Q144 | Q145 | Q146 | Q147 | Q148 | Q149 | Q150 | Q151 | Q152 | Q153 | Q154 | Q155 | Q156 | Q157 | Q158 | Q159 | Q160 | Q161 | Q162 | Q163 | Q164 | Q165 | Q166 | Q167 | Q168 | Q169 | Q170 | Q171 | Q172 | Q173 | Q174 | Q175 | Q176 | Q177 | Q178 | Q179 | Q180 | Q181 | Q182 | Q183 | Q184 | Q185 | Q186 | Q187 | Q188 | Q189 | Q190 | Q191 | Q192 | Q193 | Q194 | Q195 | Q196 | Q197 | Q198 | Q199 | Q200 | Q201 | Q202 | Q203 | Q204 | Q205 | Q206 | Q207 | Q208 | Q209 | Q210 | Q211 | Q212 | Q213 | Q214 | Q215 | Q216 | Q217 | Q218 | Q219 | Q220 | Q221 | Q222 | Q223 | Q224 | Q225 | Q226 | Q227 | Q228 | Q229 | Q230 | Q231 | Q232 | Q233 | Q234 | Q235 | Q236 | Q237 | Q238 | Q239 | Q240 | Q241 | Q242 | Q243 | Q244 | Q245 | Q246 | Q247 | Q248 | Q249 | Q250 | Q251 | Q252 | Q253 | Q254 | Q255 | Q256 | Q257 | Q258 | Q259 | Q260 | Q261 | Q262 | Q263 | Q264 | Q265 | Q266 | Q267 | Q268 | Q269 | Q270 | Q271 | Q272 | Q273 | Q274 | Q275 | Q276 | Q277 | Q278 | Q279 | Q280 | Q281 | Q282 | Q283 | Q284 | Q285 | Q286 | Q287 | Q288 | Q289 | Q290 | Q291 | Q292 | Q293 | Q294 | Q295 | Q296 | Q297 | Q298 | Q299 | Q300 | Q301 | Q302 | Q303 | Q304 | Q305 | Q306 | Q307 | Q308 | Q309 | Q310 | Q311 | Q312 | Q313 | Q314 | Q315 | Q316 | Q317 | Q318 | Q319 | Q320 | Q321 | Q322 | Q323 | Q324 | Q325 | Q326 | Q327 | Q328 | Q329 | Q330 | Q331 | Q332 | Q333 | Q334 | Q335 | Q336 | Q337 | Q338 | Q339 | Q340 | Q341 | Q342 | Q343 | Q344 | Q345 | Q346 | Q347 | Q348 | Q349 | Q350 | Q351 | Q352 | Q353 | Q354 | Q355 | Q356 | Q357 | Q358 | Q359 | Q360 | Q361 | Q362 | Q363 | Q364 | Q365 | Q366 | Q367 | Q368 | Q369 | Q370 | Q371 | Q372 | Q373 | Q374 | Q375 | Q376 | Q377 | Q378 | Q379 | Q380 | Q381 | Q382 | Q383 | Q384 | Q385 | Q386 | Q387 | Q388 | Q389 | Q390 | Q391 | Q392 | Q393 | Q394 | Q395 | Q396 | Q397 | Q398 | Q399 | Q400 | Q401 | Q402 | Q403 | Q404 | Q405 | Q406 | Q407 | Q408 | Q409 | Q410 | Q411 | Q412 | Q413 | Q414 | Q415 | Q416 | Q417 | Q418 | Q419 | Q420 | Q421 | Q422 | Q423 | Q424 | Q425 | Q426 | Q427 | Q428 | Q429 | Q430 | Q431 | Q432 | Q433 | Q434 | Q435 | Q436 | Q437 | Q438 | Q439 | Q440 | Q441 | Q442 | Q443 | Q444 | Q445 | Q446 | Q447 | Q448 | Q449 | Q450 | Q451 | Q452 | Q453 | Q454 | Q455 | Q456 | Q457 | Q458 | Q459 | Q460 | Q461 | Q462 | Q463 | Q464 | Q465 | Q466 | Q467 | Q468 | Q469 | Q470 | Q471 | Q472 | Q473 | Q474 | Q475 | Q476 | Q477 | Q478 | Q479 | Q480 | Q481 | Q482 | Q483 | Q484 | Q485 | Q486 | Q487 | Q488 | Q489 | Q490 | Q491 | Q492 | Q493 | Q494 | Q495 | Q496 | Q497 | Q498 | Q499 | Q500 | Q501 | Q502 | Q503 | Q504 | Q505 | Q506 | Q507 | Q508 | Q509 | Q510 | Q511 | Q512 | Q513 | Q514 | Q515 | Q516 | Q517 | Q518 | Q519 | Q520 | Q521 | Q522 | Q523 | Q524 | Q525 | Q526 | Q527 | Q528 | Q529 | Q530 | Q531 | Q532 | Q533 | Q534 | Q535 | Q536 | Q537 | Q538 | Q539 | Q540 | Q541 | Q542 | Q543 | Q544 | Q545 | Q546 | Q547 | Q548 | Q549 | Q550 | Q551 | Q552 | Q553 | Q554 | Q555 | Q556 | Q557 | Q558 | Q559 | Q560 | Q561 | Q562 | Q563 | Q564 | Q565 | Q566 | Q567 | Q568 | Q569 | Q570 | Q571 | Q572 | Q573 | Q574 | Q575 | Q576 | Q577 | Q578 | Q579 | Q580 | Q581 | Q582 | Q583 | Q584 | Q585 | Q586 | Q587 | Q588 | Q589 | Q590 | Q591 | Q592 | Q593 | Q594 | Q595 | Q596 | Q597 | Q598 | Q599 | Q600 | Q601 | Q602 | Q603 | Q604 | Q605 | Q606 | Q607 | Q608 | Q609 | Q610 | Q611 | Q612 | Q613 | Q614 | Q615 | Q616 | Q617 | Q618 | Q619 | Q620 | Q621 | Q622 | Q623 | Q624 | Q625 | Q626 | Q627 | Q628 | Q629 | Q630 | Q631 | Q632 | Q633 | Q634 | Q635 | Q636 | Q637 | Q638 | Q639 | Q640 | Q641 | Q642 | Q643 | Q644 | Q645 | Q646 | Q647 | Q648 | Q649 | Q650 | Q651 | Q652 | Q653 | Q654 | Q655 | Q656 | Q657 | Q658 | Q659 | Q660 | Q661 | Q662 | Q663 | Q664 | Q665 | Q666 | Q667 | Q668 | Q669 | Q670 | Q671 | Q672 | Q673 | Q674 | Q675 | Q676 | Q677 | Q678 | Q679 | Q680 | Q681 | Q682 | Q683 | Q684 | Q685 | Q686 | Q687 | Q688 | Q689 | Q690 | Q691 | Q692 | Q693 | Q694 | Q695 | Q696 | Q697 | Q698 | Q699 | Q700 | Q701 | Q702 | Q703 | Q704 | Q705 | Q706 | Q707 | Q708 | Q709 | Q710 | Q711 | Q712 | Q713 | Q714 | Q715 | Q716 | Q717 | Q718 | Q719 | Q720 | Q721 | Q722 | Q723 | Q724 | Q725 | Q726 | Q727 | Q728 | Q729 | Q730 | Q731 | Q732 | Q733 | Q734 | Q735 | Q736 | Q737 | Q738 | Q739 | Q740 | Q741 | Q742 | Q743 | Q744 | Q745 | Q746 | Q747 | Q748 | Q749 | Q750 | Q751 | Q752 | Q753 | Q754 | Q755 | Q756 | Q757 | Q758 | Q759 | Q760 | Q761 | Q762 | Q763 | Q764 | Q765 | Q766 | Q767 | Q768 | Q769 | Q770 | Q771 | Q772 | Q773 | Q774 | Q775 | Q776 | Q777 | Q778 | Q779 | Q780 | Q781 | Q782 | Q783 | Q784 | Q785 | Q786 | Q787 | Q788 | Q789 | Q790 | Q791 | Q792 | Q793 | Q794 | Q795 | Q796 | Q797 | Q798 | Q799 | Q800 | Q801 | Q802 | Q803 | Q804 | Q805 | Q806 | Q807 | Q808 | Q809 | Q810 | Q811 | Q812 | Q813 | Q814 | Q815 | Q816 | Q817 | Q818 | Q819 | Q820 | Q821 | Q822 | Q823 | Q824 | Q825 | Q826 | Q827 | Q828 | Q829 | Q830 | Q831 | Q832 | Q833 | Q834 | Q835 | Q836 | Q837 | Q838 | Q839 | Q840 | Q841 | Q842 | Q843 | Q844 | Q845 | Q846 | Q847 | Q848 | Q849 | Q850 | Q851 | Q852 | Q853 | Q854 | Q855 | Q856 | Q857 | Q858 | Q859 | Q860 | Q861 | Q862 | Q863 | Q864 | Q865 | Q866 | Q867 | Q868 | Q869 | Q870 | Q871 | Q872 | Q873 | Q874 | Q875 | Q876 | Q877 | Q878 | Q879 | Q880 | Q881 | Q882 | Q883 | Q884 | Q885 | Q886 | Q887 | Q888 | Q889 | Q890 | Q891 | Q892 | Q893 | Q894 | Q895 | Q896 | Q897 | Q898 | Q899 | Q900 | Q901 | Q902 | Q903 | Q904 | Q905 | Q906 | Q907 | Q908 | Q909 | Q910 | Q911 | Q912 | Q913 | Q914 | Q915 | Q916 | Q917 | Q918 | Q919 | Q920 | Q921 | Q922 | Q923 | Q924 | Q925 | Q926 | Q927 | Q928 | Q929 | Q930 | Q931 | Q932 | Q933 | Q934 | Q935 | Q936 | Q937 | Q938 | Q939 | Q940 | Q941 | Q942 | Q943 | Q944 | Q945 | Q946 | Q947 | Q948 | Q949 | Q950 | Q951 | Q952 | Q953 | Q954 | Q955 | Q956 | Q957 | Q958 | Q959 | Q960 | Q961 | Q962 | Q963 | Q964 | Q965 | Q966 | Q967 | Q968 | Q969 | Q970 | Q971 | Q972 | Q973 | Q974 | Q975 | Q976 | Q977 | Q978 | Q979 | Q980 | Q981 | Q982 | Q983 | Q984 | Q985 | Q986 | Q987 | Q988 | Q989 | Q990 | Q991 | Q992 | Q993 | Q994 | Q995 | Q996 | Q997 | Q998 | Q999 | Q1000 | Q1001 | Q1002 | Q1003 | Q1004 | Q1005 | Q1006 | Q1007 | Q1008 | Q1009 | Q1010 | Q1011 | Q1012 | Q1013 | Q1014 | Q1015 | Q1016 | Q1017 | Q1018 | Q1019 | Q1020 | Q1021 | Q1022 | Q1023 | Q1024 | Q1025 | Q1026 | Q1027 | Q1028 | Q1029 | Q1030 | Q1031 | Q1032 | Q1033 | Q1034 | Q1035 | Q1036 | Q1037 | Q1038 | Q1039 | Q1040 | Q1041 | Q1042 | Q1043 | Q1044 | Q1045 | Q1046 | Q1047 | Q1048 | Q1049 | Q1050 | Q1051 | Q1052 | Q1053 | Q1054 | Q1055 | Q1056 | Q1057 | Q1058 | Q1059 | Q1060 | Q1061 | Q1062 | Q1063 | Q1064 | Q1065 | Q1066 | Q1067 | Q1068 | Q1069 | Q1070 | Q1071 | Q1072 | Q1073 | Q1074 | Q1075 | Q1076 | Q1077 | Q1078 | Q1079 | Q1080 | Q1081 | Q1082 | Q1083 | Q1084 | Q1085 | Q1086 | Q1087 | Q1088 | Q1089 | Q1090 | Q1091 | Q1092 | Q1093 | Q1094 | Q1095 | Q1096 | Q1097 | Q1098 | Q1099 | Q1100 | Q1101 | Q1102 | Q1103 | Q1104 | Q1105 | Q1106 | Q1107 | Q1108 | Q1109 | Q1110 | Q1111 | Q1112 | Q1113 | Q1114 | Q1115 | Q1116 | Q1117 | Q1118 | Q1119 | Q1120 | Q1121 | Q1122 | Q1123 | Q1124 | Q1125 | Q1126 | Q1127 | Q1128 | Q1129 | Q1130 | Q1131 | Q1132 | Q1133 | Q1134 | Q1135 | Q1136 | Q1137 | Q1138 | Q1139 | Q1140 | Q1141 | Q1142 | Q1143 | Q1144 | Q1145 | Q1146 | Q1147 | Q1148 | Q1149 | Q1150 | Q1151 | Q1152 | Q1153 | Q1154 | Q1155 | Q1156 | Q1157 | Q1158 | Q1159 | Q1160 | Q1161 | Q1162 | Q1163 | Q1164 | Q1165 | Q1166 | Q1167 | Q1168 | Q1169 | Q1170 | Q1171 | Q1172 | Q1173 | Q1174 | Q1175 | Q1176 | Q1177 | Q1178 | Q1179 | Q1180 | Q1181 | Q1182 | Q1183 | Q1184 | Q1185 | Q1186 | Q1187 | Q1188 | Q1189 | Q1190 | Q1191 | Q1192 | Q1193 | Q1194 | Q1195 | Q1196 | Q1197 | Q1198 | Q1199 | Q1200 | Q1201 | Q1202 | Q1203 | Q1204 | Q1205 | Q1206 | Q1207 | Q1208 | Q1209 | Q1210 | Q1211 | Q1212 | Q1213 | Q1214 | Q1215 | Q1216 | Q1217 | Q1218 | Q1219 | Q1220 | Q1221 | Q1222 | Q1223 | Q1224 | Q1225 | Q1226 | Q1227 | Q1228 | Q1229 | Q1230 | Q1231 | Q1232 | Q1233 | Q1234 | Q1235 | Q1236 | Q1237 | Q1238 | Q1239 | Q1240 | Q1241 | Q1242 | Q1243 | Q1244 | Q1245 | Q1246 | Q1247 | Q1248 | Q1249 | Q1250 | Q1251 | Q1252 | Q1253 | Q1254 | Q1255 | Q1256 | Q1257 | Q1258 | Q1259 | Q1260 | Q1261 | Q1262 | Q1263 | Q1264 | Q1265 | Q1266 | Q1267 | Q1268 | Q1269 | Q1270 | Q1271 | Q1272 | Q1273 | Q1274 | Q1275 | Q1276 | Q1277 | Q1278 | Q1279 | Q1280 | Q1281 | Q1282 | Q1283 | Q1284 | Q1285 | Q1286 | Q1287 | Q1288 | Q1289 | Q1290 | Q1291 | Q1292 | Q1293 | Q1294 | Q1295 | Q1296 | Q1297 | Q1298 | Q1299 | Q1300 | Q1301 | Q1302 | Q1303 | Q1304 | Q1305 | Q1306 | Q1307 | Q1308 | Q1309 | Q1310 | Q1311 | Q1312 | Q1313 | Q1314 | Q1315 | Q1316 | Q1317 | Q1318 | Q1319 | Q1320 | Q1321 | Q1322 | Q1323 | Q1324 | Q1325 | Q1326 | Q1327 | Q1328 | Q1329 | Q1330 | Q1331 | Q1332 | Q1333 | Q1334 | Q1335 | Q1336 | Q1337 | Q1338 | Q1339 | Q1340 | Q1341 | Q1342 | Q1343 | Q1344 | Q1345 |
|------|------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|------|------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|

| Q202 | Q203 | Q204 | Q205 | Q206 | Q207 | Q208 | Q209 | Q210 | Q211 | Q212 | Q213 | Q214 | Q215 | Q216 | Q217 | Q218 | Q219 | Q220 | Q221 | Q222 | Q223 | Q224 | Q225 | Q226 | Q227 | Q228 | Q229 | Q230 | Q231 | Q232 | Q233 | Q234 | Q235 | Q236 | Q237 | Q238 | Q239 | Q240 | Q241 | Q242 | Q243 | Q244 | Q245 | Q246 | Q247 | Q248 | Q249 | Q250 | Q251 | Q252 | Q253 | Q254 | Q255 | Q256 | Q257 | Q258 | Q259 | Q260 | Q261 | Q262 | Q263 | Q264 | Q265 | Q266 | Q267 | Q268 | Q269 | Q270 | Q271 | Q272 | Q273 | Q274 | Q275 | Q276 | Q277 | Q278 | Q279 | Q280 | Q281 | Q282 | Q283 | Q284 | Q285 | Q286 | Q287 | Q288 | Q289 | Q290 | Q291 | Q292 | Q293 | Q294 | Q295 | Q296 | Q297 | Q298 | Q299 | Q300 | Q301 | Q302 | Q303 | Q304 | Q305 | Q306 | Q307 | Q308 | Q309 | Q310 | Q311 | Q312 | Q313 | Q314 | Q315 | Q316 | Q317 | Q318 | Q319 | Q320 | Q321 | Q322 | Q323 | Q324 | Q325 | Q326 | Q327 | Q328 | Q329 | Q330 | Q331 | Q332 | Q333 | Q334 | Q335 | Q336 | Q337 | Q338 | Q339 | Q340 | Q341 | Q342 | Q343 | Q344 | Q345 | Q346 | Q347 | Q348 | Q349 | Q350 | Q351 | Q352 | Q353 | Q354 | Q355 | Q356 | Q357 | Q358 | Q359 | Q360 | Q361 | Q362 | Q363 | Q364 | Q365 | Q366 | Q367 | Q368 | Q369 | Q370 | Q371 | Q372 | Q373 | Q374 | Q375 | Q376 | Q377 | Q378 | Q379 | Q380 | Q381 | Q382 | Q383 | Q384 | Q385 | Q386 | Q387 | Q388 | Q389 | Q390 | Q391 | Q392 | Q393 | Q394 | Q395 | Q396 | Q397 | Q398 | Q399 | Q400 | Q401 | Q402 | Q403 | Q404 | Q405 | Q406 | Q407 | Q408 | Q409 | Q410 | Q411 | Q412 | Q413 | Q414 | Q415 | Q416 | Q417 | Q418 | Q419 | Q420 | Q421 | Q422 | Q423 | Q424 | Q425 | Q426 | Q427 | Q428 | Q429 | Q430 | Q431 | Q432 | Q433 | Q434 | Q435 | Q436 | Q437 | Q438 | Q439 | Q440 | Q441 | Q442 | Q443 | Q444 | Q445 | Q446 | Q447 | Q448 | Q449 | Q450 | Q451 | Q452 | Q453 | Q454 | Q455 | Q456 | Q457 | Q458 | Q459 | Q460 | Q461 | Q462 | Q463 | Q464 | Q465 | Q466 | Q467 | Q468 | Q469 | Q470 | Q471 | Q472 | Q473 | Q474 | Q475 | Q476 | Q477 | Q478 | Q479 | Q480 | Q481 | Q482 | Q483 | Q484 | Q485 | Q486 | Q487 | Q488 | Q489 | Q490 | Q491 | Q492 | Q493 | Q494 | Q495 | Q496 | Q497 | Q498 | Q499 | Q500 | Q501 | Q502 | Q503 | Q504 | Q505 | Q506 | Q507 | Q508 | Q509 | Q510 | Q511 | Q512 | Q513 | Q514 | Q515 | Q516 | Q517 | Q518 | Q519 | Q520 | Q521 | Q522 | Q523 | Q524 | Q525 | Q526 | Q527 | Q528 | Q529 | Q530 | Q531 | Q532 | Q533 | Q534 | Q535 | Q536 | Q537 | Q538 | Q539 | Q540 | Q541 | Q542 | Q543 | Q544 | Q545 | Q546 | Q547 | Q548 | Q549 | Q550 | Q551 | Q552 | Q553 | Q554 | Q555 | Q556 | Q557 | Q558 | Q559 | Q560 | Q561 | Q562 | Q563 | Q564 | Q565 | Q566 | Q567 | Q568 | Q569 | Q570 | Q571 | Q572 | Q573 | Q574 | Q575 | Q576 | Q577 | Q578 | Q579 | Q580 | Q581 | Q582 | Q583 | Q584 | Q585 | Q586 | Q587 | Q588 | Q589 | Q590 | Q591 | Q592 | Q593 | Q594 | Q595 | Q596 | Q597 | Q598 | Q599 | Q600 | Q601 | Q602 | Q603 | Q604 | Q605 | Q606 | Q607 | Q608 | Q609 | Q610 | Q611 | Q612 | Q613 | Q614 | Q615 | Q616 | Q617 | Q618 | Q619 | Q620 | Q621 | Q622 | Q623 | Q624 | Q625 | Q626 | Q627 | Q628 | Q629 | Q630 | Q631 | Q632 | Q633 | Q634 | Q635 | Q636 | Q637 | Q638 | Q639 | Q640 | Q641 | Q642 | Q643 | Q644 | Q645 | Q646 | Q647 | Q648 | Q649 | Q650 | Q651 | Q652 | Q653 | Q654 | Q655 | Q656 | Q657 | Q658 | Q659 | Q660 | Q661 | Q662 | Q663 | Q664 | Q665 | Q666 | Q667 | Q668 | Q669 | Q670 | Q671 | Q672 | Q673 | Q674 | Q675 | Q676 | Q677 | Q678 | Q679 | Q680 | Q681 | Q682 | Q683 | Q684 | Q685 | Q686 | Q687 | Q688 | Q689 | Q690 | Q691 | Q692 | Q693 | Q694 | Q695 | Q696 | Q697 | Q698 | Q699 | Q700 | Q701 | Q702 | Q703 | Q704 | Q705 | Q706 | Q707 | Q708 | Q709 | Q710 | Q711 | Q712 | Q713 | Q714 | Q715 | Q716 | Q717 | Q718 | Q719 | Q720 | Q721 | Q722 | Q723 | Q724 | Q725 | Q726 | Q727 | Q728 | Q729 | Q730 | Q731 | Q732 | Q733 | Q734 | Q735 | Q736 | Q737 | Q738 | Q739 | Q740 | Q741 | Q742 | Q743 | Q744 | Q745 | Q746 | Q747 | Q748 | Q749 | Q750 | Q751 | Q752 | Q753 | Q754 | Q755 | Q756 | Q757 | Q758 | Q759 | Q760 | Q761 | Q762 | Q763 | Q764 | Q765 | Q766 | Q767 | Q768 | Q769 | Q770 | Q771 | Q772 | Q773 | Q774 | Q775 | Q776 | Q777 | Q778 | Q779 | Q780 | Q781 | Q782 | Q783 | Q784 | Q785 | Q786 | Q787 | Q788 | Q789 | Q790 | Q791 | Q792 | Q793 | Q794 | Q795 | Q796 | Q797 | Q798 | Q799 | Q800 | Q801 | Q802 | Q803 | Q804 | Q805 | Q806 | Q807 | Q808 | Q809 | Q810 | Q811 | Q812 | Q813 | Q814 | Q815 | Q816 | Q817 | Q818 | Q819 | Q820 | Q821 | Q822 | Q823 | Q824 | Q825 | Q826 | Q827 | Q828 | Q829 | Q830 | Q831 | Q832 | Q833 | Q834 | Q835 | Q836 | Q837 | Q838 | Q839 | Q840 | Q841 | Q842 | Q843 | Q844 | Q845 | Q846 | Q847 | Q848 | Q849 | Q850 | Q851 | Q852 | Q853 | Q854 | Q855 | Q856 | Q857 | Q858 | Q859 | Q860 | Q861 | Q862 | Q863 | Q864 | Q865 | Q866 | Q867 | Q868 | Q869 | Q870 | Q871 | Q872 | Q873 | Q874 | Q875 | Q876 | Q877 | Q878 | Q879 | Q880 | Q881 | Q882 | Q883 | Q884 | Q885 | Q886 | Q887 | Q888 | Q889 | Q890 | Q891 | Q892 | Q893 | Q894 | Q895 | Q896 | Q897 | Q898 | Q899 | Q900 | Q901 | Q902 | Q903 | Q904 | Q905 | Q906 | Q907 | Q908 | Q909 | Q910 | Q911 | Q912 | Q913 | Q914 | Q915 | Q916 | Q917 | Q918 | Q919 | Q920 | Q921 | Q922 | Q923 | Q924 | Q925 | Q926 | Q927 | Q928 | Q929 | Q930 | Q931 | Q932 | Q933 | Q934 | Q935 | Q936 | Q937 | Q938 | Q939 | Q940 | Q941 | Q942 | Q943 | Q944 | Q945 | Q946 | Q947 | Q948 | Q949 | Q950 | Q951 | Q952 | Q953 | Q954 | Q955 | Q956 | Q957 | Q958 | Q959 | Q960 | Q961 | Q962 | Q963 | Q964 | Q965 | Q966 | Q967 | Q968 | Q969 | Q970 | Q971 | Q972 | Q973 | Q974 | Q975 | Q976 | Q977 | Q978 | Q979 | Q980 | Q981 | Q982 | Q983 | Q984 | Q985 | Q986 | Q987 | Q988 | Q989 | Q990 | Q991 | Q992 | Q993 | Q994 | Q995 | Q996 | Q997 | Q998 | Q999 | Q1000 |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|
| 31   | 32   | 33   | 34   | 35   | 36   | 37   | 38   | 39   | 40   | 41   | 42   | 43   | 44   | 45   | 46   | 47   | 48   | 49   | 50   | 51   | 52   | 53   | 54   | 55   | 56   | 57   | 58   | 59   | 60   | 61   | 62   | 63   | 64   | 65   | 66   | 67   | 68   | 69   | 70   | 71   | 72   | 73   | 74   | 75   | 76   | 77   | 78   | 79   | 80   | 81   | 82   | 83   | 84   | 85   | 86   | 87   | 88   | 89   | 90   | 91   | 92   | 93   | 94   | 95   | 96   | 97   | 98   | 99   | 100  | 101  | 102  | 103  | 104  | 105  | 106  | 107  | 108  | 109  | 110  | 111  | 112  | 113  | 114  | 115  | 116  | 117  | 118  | 119  | 120  | 121  | 122  | 123  | 124  | 125  | 126  | 127  | 128  | 129  | 130  | 131  | 132  | 133  | 134  | 135  | 136  | 137  | 138  | 139  | 140  | 141  | 142  | 143  | 144  | 145  | 146  | 147  | 148  | 149  | 150  | 151  | 152  | 153  | 154  | 155  | 156  | 157  | 158  | 159  | 160  | 161  | 162  | 163  | 164  | 165  | 166  | 167  | 168  | 169  | 170  | 171  | 172  | 173  | 174  | 175  | 176  | 177  | 178  | 179  | 180  | 181  | 182  | 183  | 184  | 185  | 186  | 187  | 188  | 189  | 190  | 191  | 192  | 193  | 194  | 195  | 196  | 197  | 198  | 199  | 200  | 201  | 202  | 203  | 204  | 205  | 206  | 207  | 208  | 209  | 210  | 211  | 212  | 213  | 214  | 215  | 216  | 217  | 218  | 219  | 220  | 221  | 222  | 223  | 224  | 225  | 226  | 227  | 228  | 229  | 230  | 231  | 232  | 233  | 234  | 235  | 236  | 237  | 238  | 239  | 240  | 241  | 242  | 243  | 244  | 245  | 246  | 247  | 248  | 249  | 250  | 251  | 252  | 253  | 254  | 255  | 256  | 257  | 258  | 259  | 260  | 261  | 262  | 263  | 264  | 265  | 266  | 267  | 268  | 269  | 270  | 271  | 272  | 273  | 274  | 275  | 276  | 277  | 278  | 279  | 280  | 281  | 282  | 283  | 284  | 285  | 286  | 287  | 288  | 289  | 290  | 291  | 292  | 293  | 294  | 295  | 296  | 297  | 298  | 299  | 300  | 301  | 302  | 303  | 304  | 305  | 306  | 307  | 308  | 309  | 310  | 311  | 312  | 313  | 314  | 315  | 316  | 317  | 318  | 319  | 320  | 321  | 322  | 323  | 324  | 325  | 326  | 327  | 328  | 329  | 330  | 331  | 332  | 333  | 334  | 335  | 336  | 337  | 338  | 339  | 340  | 341  | 342  | 343  | 344  | 345  | 346  | 347  | 348  | 349  | 350  | 351  | 352  | 353  | 354  | 355  | 356  | 357  | 358  | 359  | 360  | 361  | 362  | 363  | 364  | 365  | 366  | 367  | 368  | 369  | 370  | 371  | 372  | 373  | 374  | 375  | 376  | 377  | 378  | 379  | 380  | 381  | 382  | 383  | 384  | 385  | 386  | 387  | 388  | 389  | 390  | 391  | 392  | 393  | 394  | 395  | 396  | 397  | 398  | 399  | 400  | 401  | 402  | 403  | 404  | 405  | 406  | 407  | 408  | 409  | 410  | 411  | 412  | 413  | 414  | 415  | 416  | 417  | 418  | 419  | 420  | 421  | 422  | 423  | 424  | 425  | 426  | 427  | 428  | 429  | 430  | 431  | 432  | 433  | 434  | 435  | 436  | 437  | 438  | 439  | 440  | 441  | 442  | 443  | 444  | 445  | 446  | 447  | 448  | 449  | 450  | 451  | 452  | 453  | 454  | 455  | 456  | 457  | 458  | 459  | 460  | 461  | 462  | 463  | 464  | 465  | 466  | 467  | 468  | 469  | 470  | 471  | 472  | 473  | 474  | 475  | 476  | 477  | 478  | 479  | 480  | 481  | 482  | 483  | 484  | 485  | 486  | 487  | 488  | 489  | 490  | 491  | 492  | 493  | 494  | 495  | 496  | 497  | 498  | 499  | 500  | 501  | 502  | 503  | 504  | 505  | 506  | 507  | 508  | 509  | 510  | 511  | 512  | 513  | 514  | 515  | 516  | 517  | 518  | 519  | 520  | 521  | 522  | 523  | 524  | 525  | 526  | 527  | 528  | 529  | 530  | 531  | 532  | 533  | 534  | 535  | 536  | 537  | 538  | 539  | 540  | 541  | 542  | 543  | 544  | 545  | 546  | 547  | 548  | 549  | 550  | 551  | 552  | 553  | 554  | 555  | 556  | 557  | 558  | 559  | 560  | 561  | 562  | 563  | 564  | 565  | 566  | 567  | 568  | 569  | 570  | 571  | 572  | 573  | 574  | 575  | 576  | 577  | 578  | 579  | 580  | 581  | 582  | 583  | 584  | 585  | 586  | 587  | 588  | 589  | 590  | 591  | 592  | 593  | 594  | 595  | 596  | 597  | 598  | 599  | 600  | 601  | 602  | 603  | 604  | 605  | 606  | 607  | 608  | 609  | 610  | 611  | 612  | 613  | 614  | 615  | 616  | 617  | 618  | 619  | 620  | 621  | 622  | 623  | 624  | 625  | 626  | 627  | 628  | 629  | 630  | 631  | 632  | 633  | 634  | 635  | 636  | 637  | 638  | 639  | 640  | 641  | 642  | 643  | 644  | 645  | 646  | 647  | 648  | 649  | 650  | 651  | 652  | 653  | 654  | 655  | 656  | 657  | 658  | 659  | 660  | 661  | 662  | 663  | 664  | 665  | 666  | 667  | 668  | 669  | 670  | 671  | 672  | 673  | 674  | 675  | 676  | 677  | 678  | 679  | 680  | 681  | 682  | 683  | 684  | 685  | 686  | 687  |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |       |





















| Index | Code | Material    | Unit           | QTY | PRICE | AMOUNT | QTY | PRICE | AMOUNT | QTY | PRICE | AMOUNT |
|-------|------|-------------|----------------|-----|-------|--------|-----|-------|--------|-----|-------|--------|
| 71.0  | 1    | Steel plate | m <sup>2</sup> | 10  | 100   | 1000   | 10  | 100   | 1000   | 10  | 100   | 1000   |
| 71.1  | 2    | Steel plate | m <sup>2</sup> | 10  | 100   | 1000   | 10  | 100   | 1000   | 10  | 100   | 1000   |
| 72    |      | Steel plate |                |     |       |        |     |       |        |     |       |        |
| 72.1  | 1    | Steel plate | m <sup>2</sup> | 10  | 100   | 1000   | 10  | 100   | 1000   | 10  | 100   | 1000   |
| 72.2  | 2    | Steel plate | m <sup>2</sup> | 10  | 100   | 1000   | 10  | 100   | 1000   | 10  | 100   | 1000   |
| 72.3  | 3    | Steel plate | m <sup>2</sup> | 10  | 100   | 1000   | 10  | 100   | 1000   | 10  | 100   | 1000   |
| 72.4  | 4    | Steel plate | m <sup>2</sup> | 10  | 100   | 1000   | 10  | 100   | 1000   | 10  | 100   | 1000   |
| 72.5  | 5    | Steel plate | m <sup>2</sup> | 10  | 100   | 1000   | 10  | 100   | 1000   | 10  | 100   | 1000   |
| 72.6  | 6    | Steel plate | m <sup>2</sup> | 10  | 100   | 1000   | 10  | 100   | 1000   | 10  | 100   | 1000   |
| 72.7  | 7    | Steel plate | m <sup>2</sup> | 10  | 100   | 1000   | 10  | 100   | 1000   | 10  | 100   | 1000   |
| 72.8  | 8    | Steel plate | m <sup>2</sup> | 10  | 100   | 1000   | 10  | 100   | 1000   | 10  | 100   | 1000   |
| 72.9  | 9    | Steel plate | m <sup>2</sup> | 10  | 100   | 1000   | 10  | 100   | 1000   | 10  | 100   | 1000   |
| 73    |      | Steel plate |                |     |       |        |     |       |        |     |       |        |
| 73.1  | 1    | Steel plate | m <sup>2</sup> | 10  | 100   | 1000   | 10  | 100   | 1000   | 10  | 100   | 1000   |
| 73.2  | 2    | Steel plate | m <sup>2</sup> | 10  | 100   | 1000   | 10  | 100   | 1000   | 10  | 100   | 1000   |
| 73.3  | 3    | Steel plate | m <sup>2</sup> | 10  | 100   | 1000   | 10  | 100   | 1000   | 10  | 100   | 1000   |
| 73.4  | 4    | Steel plate | m <sup>2</sup> | 10  | 100   | 1000   | 10  | 100   | 1000   | 10  | 100   | 1000   |
| 73.5  | 5    | Steel plate | m <sup>2</sup> | 10  | 100   | 1000   | 10  | 100   | 1000   | 10  | 100   | 1000   |
| 73.6  | 6    | Steel plate | m <sup>2</sup> | 10  | 100   | 1000   | 10  | 100   | 1000   | 10  | 100   | 1000   |
| 73.7  | 7    | Steel plate | m <sup>2</sup> | 10  | 100   | 1000   | 10  | 100   | 1000   | 10  | 100   | 1000   |
| 73.8  | 8    | Steel plate | m <sup>2</sup> | 10  | 100   | 1000   | 10  | 100   | 1000   | 10  | 100   | 1000   |
| 73.9  | 9    | Steel plate | m <sup>2</sup> | 10  | 100   | 1000   | 10  | 100   | 1000   | 10  | 100   | 1000   |
| 74    |      | Steel plate |                |     |       |        |     |       |        |     |       |        |
| 74.1  | 1    | Steel plate | m <sup>2</sup> | 10  | 100   | 1000   | 10  | 100   | 1000   | 10  | 100   | 1000   |
| 74.2  | 2    | Steel plate | m <sup>2</sup> | 10  | 100   | 1000   | 10  | 100   | 1000   | 10  | 100   | 1000   |
| 74.3  | 3    | Steel plate | m <sup>2</sup> | 10  | 100   | 1000   | 10  | 100   | 1000   | 10  | 100   | 1000   |
| 74.4  | 4    | Steel plate | m <sup>2</sup> | 10  | 100   | 1000   | 10  | 100   | 1000   | 10  | 100   | 1000   |
| 74.5  | 5    | Steel plate | m <sup>2</sup> | 10  | 100   | 1000   | 10  | 100   | 1000   | 10  | 100   | 1000   |
| 74.6  | 6    | Steel plate | m <sup>2</sup> | 10  | 100   | 1000   | 10  | 100   | 1000   | 10  | 100   | 1000   |
| 74.7  | 7    | Steel plate | m <sup>2</sup> | 10  | 100   | 1000   | 10  | 100   | 1000   | 10  | 100   | 1000   |
| 74.8  | 8    | Steel plate | m <sup>2</sup> | 10  | 100   | 1000   | 10  | 100   | 1000   | 10  | 100   | 1000   |
| 74.9  | 9    | Steel plate | m <sup>2</sup> | 10  | 100   | 1000   | 10  | 100   | 1000   | 10  | 100   | 1000   |



[illegible]





[illegible]







KAART

