

Code 7-86

bestemmingsplan “De akker Berkel-Enschot”

Datum vaststelling Raad 12-04-1999

Datum goedkeuring GS 09-11-1999

Datum onherroepelijk **19-12-2001**

Inhoudsopgave

1. INLEIDENDE VOORSCHRIFTEN	3
Artikel 1 - Begripsomschrijvingen	3
Artikel 2 - Wijze van meten	8
2. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	9
Artikel 3 - Beschrijving in hoofdlijnen, gemeenschappelijk aan alle bestemmingen	9
Artikel 4 - Zone gastransportleiding (medebestemming)	17
Artikel 5 - Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing	19
Artikel 6 - Woongebied, uit te werken door de gemeenteraad -W(UW)-	20
Artikel 7 - Bedrijfsdoeleinden -B-	25
Artikel 8 - Ecologische zone -Ez-	33
Artikel 9 - Leidingenzone	31
3. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN	33
Artikel 10 - Overgangsbepalingen	33
Artikel 11 - Algemene bepalingen met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken	38
Artikel 12 - Algemene vrijstellingsbevoegdheden	35
Artikel 13 - Wijzigingsbevoegdheden	40
Artikel 14 - Procedurevoorschriften	37
Artikel 15 - Strafbepaling	38
Artikel 16 - Anti-dubbeltelbepaling	39
Artikel 17 - Titel	40

Bijlage: Staat van bedrijfsactiviteiten

1. Inleidende voorschriften

Artikel 1 - Begripsomschrijvingen¹

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. achtergevelrooilijn: de snijlijn van de achtergevel van een woning of hoofdgebouw en het grondvlak waarop de woning of het hoofdgebouw zich bevindt alsmede het verlengde daarvan tot de (zijdelingse) perceelsgrens;
2. akoestisch rapport: het rapport 'Akoestisch onderzoek Tilburg Noord-oost', gemeente Tilburg, Wijkzaken/Milieubeheer, Rapport WZSAFR, dinsdag 14 juli 1998. Het rapport is als separate bijlage bij deze voorschriften opgenomen;
3. ambachtelijk bedrijf: een bedrijf, dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen;
4. bebouwing: één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
5. bebouwingspercentage: een op de kaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwperceel c.q. bouwvlak, bouwzone of bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
6. bedrijfsmatige activiteiten in een woning of bijgebouw: het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk;
7. bedrijfsvloeroppervlakte (netto): de totale vloeroppervlakte, ommuurd en overdekt, etc. van kantoren, winkels of bedrijven zonder de daartoe behorende magazijnen en overige dienst ruimten, zoals toiletten, gangen, kantine, keuken e.d. (personeelsruimten);
8. bedrijfswoning (dienstwoning): een woning in of bij een gebouw of op een terrein die kennelijk slechts is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht;

¹ Alfabetisch-lexicografische volgorde

- | | |
|---|---|
| 9. beroepsmatige activiteiten in een woning of bijgebouw: | een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig en ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied; |
| 10. bestaand bouwwerk: | een bouwwerk dat: <ul style="list-style-type: none"> - op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan bestaat of in uitvoering is; - na dat tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens een bouwvergunning of melding, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend; |
| 11. bestemmingsgrens: | een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak; |
| 12. bestemmingsvlak: | een door bestemmingsgrenzen op de kaart omgeven vlak; |
| 13. bijgebouw: | een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en zowel qua bouwmassa als in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; |
| 14. bouwen: | het plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk; |
| 15. bouwperceel: | de aaneengesloten bebouwde en/of onbebouwde grond, behorende bij een bestaand of op te richten bouwwerk of complex van bouwwerken; |
| 16. 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; |
| 17. bouwwerk van openbaar nut: | bouwwerk ten dienste van de verzorging van zekere voorzieningen ten nutte van het publiek (zoals centrale antenne, gas, water, electriciteit, telefoon, rio- lering); |
| 18. cultuurhistorische waarde: | de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt; |
| 19. detailhandel: | het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitvoering van een beroepsmatige dan wel bedrijfsmatige activiteit; |
| 20. dienstverlening: | het bedrijfsmatig verlenen van diensten; |
| 21. duurzaam bouwen: | het zodanig ordenen, inrichten en beheren van gebieden en gebouwen, dat een aantrekkelijke en efficiënt ingerichte leefomgeving wordt gerealiseerd, voor nu en in de toekomst (eventueel ter compensa- |

22. ecologische waarden: tie van een matige milieukwaliteit); waarden betreffende de natuurlijke samenhang tussen organismen en hun milieu;
23. extensieve recreatie: de vormen van recreatie welke in hoofdzaak gericht zijn op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen;
24. gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
25. gesloten bebouwing (woningen): blokken van meer dan twee aaneengesloten woningen;
26. geschakelde woningen: vrijstaande en halfvrijstaande woningen waarvan de hoofdgebouwen door middel van een wat betreft hoogte, breedte en diepte ondergeschikte bouw-massa met elkaar verbonden worden, waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse per-ceelsgrens mag worden gebouwd;
27. gestapelde woningen: boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitu-eerde woningen waarbij per woning een zelfstandi-ge toegankelijkheid al dan niet direct vanaf voet-gangersniveau, gewaarborgd is;
28. groothandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, verkopen en/of afleveren van goederen aan wederverkopers, instel-lingen, dan wel aan personen die deze goederen in een door hen gedreven onderneming of instelling bedrijfsmatig aanwenden;
29. half-vrijstaande woningen: blokken van twee aaneengebouwde woningen;
30. hoofdgebouw: een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn lig-ging, constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;
31. horecabedrijf: een gebouw dat door zijn indeling kennelijk is be-stemd om uitsluitend in hoofdzaak te worden ge-bruikt voor het bedrijfsmatig verstrekken van dran-ken en maaltijden, overwegend voor gebruik ter plaatse alsmede voor het bedrijfsmatig verstrekken van logies in combinatie met het exploiteren van zaalaccommodatie en het bedrijfsmatig verstrekken van overnachtingsmogelijkheden; een en ander gepaard gaande met dienstverlening;
32. kaart: de tekening (nr 4191.078.B) alsmede het in deze voorschriften opgenomen kaartbeeld van het be-stemmingsplan 'De Akker Berkel-Enschot' van de gemeente Tilburg;
33. onderkomens: voor verblijf geschikte al dan niet aan de bestem-ming onttrokken voer- en vaartuigen, arken, cara-vans en stacaravans voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken, alsook tenten;
34. parkeergelegenheid: elke al dan niet overdekte stallingsgelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer;
35. passieve zonne-energie: het gebruik van zonnewarmte, meestal door middel

36. patiowoning: van een op het zuiden gericht glasoppervlak; een woning met een geheel of gedeeltelijk omsloten binnenplaats of binnenhof, gevormd door de zijmuren van naburige dan wel op het eigen bouwperceel aanwezige gebouwen;
37. peil: a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
38. plan: het bestemmingsplan 'De Akker Berkel-Enschot' van de gemeente Tilburg;
39. platte afdekking: een horizontaal dakvlak, dat boven meer dan tweederde van het grondoppervlak van het betreffende gebouw is gelegen;
40. praktijk-/kantoorruimte: een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor het uitoefenen van beroepsmatige activiteiten;
41. Staat van bedrijfsactiviteiten: de lijst van bedrijven bevattende basisinformatie voor milieuzonering, zoals die lijst is opgenomen als bijlage bij de voorschriften;
42. voorgevelrooilijn: de snijlijn van de voorgevel van een woning of hoofdgebouw en het grondvlak waarop de woning of het hoofdgebouw zich bevindt alsmede het verlengde daarvan;
43. weg: alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;
44. woning/wooneenheid: een (gedeelte van een) gebouw dat op grond van het Bouwbesluit dient te worden aangemerkt als één woning;

45. zuid-oriëntatie:

de oriëntatie van een woning of ander gebouw op het zuiden, in verband met een optimaal gebruik van passieve zonne-energie, met een afwijking van de 'zuidgevel tot maximaal zuidzuidoost of zuid-zuidwest ten opzichte van zuid en waarbij de ruimten die om de meeste warmte vragen (woonkamer, slaapkamers) zoveel mogelijk aan die zijde zijn gesitueerd.

Artikel 2 - Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt, tenzij in de afzonderlijke artikelen anders is bepaald, als volgt gemeten:

- | | |
|---|--|
| 1. afstand tot de bestemmingsgrens: | de kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de bestemmingsgrens; |
| 2. afstand tot de (zijd.)perceelsgrens: | de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de (zijdelingse) perceelsscheiding van het bouwperceel; |
| 3. afstand tussen gebouwen: | de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen; |
| 4. breedte van bouwpercelen: | tussen de zijdelingse perceelsscheidingen van het bouwperceel in de naar de zijde van de weg gekeerde bestemmingsgrens of perceelsgrens; |
| 5. goothoogte van gebouwen: | vanaf het peil tot de bovenkant van de goot c.q. de driuiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel; |
| 6. (bouw)hoogte/nokhoogte van een bouwwerk: | vanaf peil tot het hoogste punt van een bouwwerk; voor wat betreft gebouwen worden antennes, schoorstenen en andere ondergeschikte dakopbouwen niet meegerekend; |
| 7. grondoppervlak van een bouwwerk: | tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van scheidsmuren); |
| 8. inhoud van een bouwwerk: | tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen; |
| 9. lengte, breedte en diepte bouwwerk: | tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of hart van scheidsmuren). |

2. Bestemmingsvoorschriften

Artikel 3 - Beschrijving in hoofdlijnen, gemeenschappelijk aan alle bestemmingen

In dit artikel wordt in hoofdlijnen een beschrijving gegeven van de wijze waarop met het plan de toegekende doeleinden worden nagestreefd.

functies beschrijving in hoofdlijnen

- Lid 1. De beleidsdoelen zullen niet alleen met dit plan worden nagestreefd, maar met alle de gemeente ten dienste staande instrumenten. In deze beschrijving in hoofdlijnen is vermeld op welke wijze een afstemming wordt bereikt tussen deze instrumenten en dit plan en op welke wijze de voorschriften van dit plan ten behoeve van de beleidsdoelen worden ingezet. Tevens bevat de beschrijving in hoofdlijnen uitvoeringsaspecten, als uitdrukking van inspanningsverplichtingen van de gemeente.
- De beschrijving in hoofdlijnen heeft een toetsingsfunctie bij:
- het beoordelen van activiteiten die slechts toelaatbaar zijn op grond van een vrijstelling, aanlegvergunning of de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid en uitwerkingsplicht;
 - het kunnen stellen van nadere eisen;
 - de toepassing van sectorwet- en regelgeving voor zover daarbij sprake is van raakvlakken met de ruimtelijke ordening;
 - het gebruik maken van privaatrechtelijke instrumenten.
- In lid 12 van dit artikel zijn regels opgenomen betreffende de afstemming op andere sectorwet- en regelgeving, en afstemming op andere instrumenten.

Afbeelding Structuurbeeld (digitaal niet beschikbaar)

Doel van het plan

- Lid 2. De na te streven doelen zijn het realiseren van een afwisselende woonwijk, welk gebied deel uitmaakt van het grotere uitbreidingsgebied van Tilburg-Noordoost, waarbij enerzijds een logische aansluiting op de aanliggende woongebieden in Berkel-Enschot dient plaats te vinden, maar wordt anderzijds gestreefd naar het realiseren van een woongebied met een eigen en duurzaam karakter. Deze ambitie wordt bereikt door de functionele, ecologische en sociale kwaliteiten optimaal en integraal tot hun recht te laten komen in de ruimtelijke vormgeving, en in samenhang tussen de stedenbouw, de inrichting van de openbare ruimte en de gebouwen.
- Andere doeleinden van het plan zijn een afronding van het bedrijventerrein Rhijnkant met lichte bedrijvigheid waarvan de structuur aansluit bij het bestaande bedrijventerrein, het creëren van een ecologische zone en reservering van gronden voor een nationale leidingenstrook.
- Ten behoeve van de uitwerking van de bestemming 'Woongebied, uit te werken door de gemeenteraad -W(UW)-' wordt een 'Startnota voor de uitwerking' opgesteld, waarin de uitgangspunten voor de beeld- en milieukwaliteit zijn opgenomen. Diverse uitgangspunten voor de beeld- en milieukwaliteit zijn al in de voorliggende voorschriften opgenomen.
- Tevens wordt ten behoeve van de uitwerking van de bestemming 'Woongebied uit te werken door de gemeenteraad' ter verzekering van de optimale afstemming op de woningbehoefte voor de uitwerking een 'Woningnota voor de Uitwerking' opgesteld, waarin is opgenomen de stand van zaken met betrekking tot de actuele kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte.

Structuurbeeld

- Lid 3. a. De afbeelding op nevenstaande pagina geeft het structuurbeeld weer voor de nieuwe woonwijk. Dit beeld is indicatief en is vertaald op de plankaart.
- b. Het in lid 2 weergegeven doel wordt wat betreft de ecologische, economisch/maatschappelijke en sociale/functionele aspecten in hoofdlijnen als volgt nagestreefd:
- Ten aanzien van de ecologische kwaliteiten:
 1. Waterhuishouding:
 - het waar mogelijk afkoppelen van de hemelwaterafvoer van het rioleringsstelsel; dit is alleen anders bij intensief gebruikte verhardingen (drukkere wegen en intensief gebruikte verhardingen op bedrijfskavels); waar nodig wordt een voldoende waterbufferende capaciteit in water/groen opgenomen;
 - het bewerkstelligen, mede gelet op het belang voor natuurgebied De Leemkuilen, van een zo groot mogelijke infiltratie van hemelwater. Dit wordt bewerkstelligd door selectief verharding toe te passen en door het hemelwater dat op daken en extensief gebruikte verharding valt via een go-

tenstelsel te sluizen naar infiltratiezones.

2. Energiehuishouding:

- minimaal wordt uitgegaan van een CO₂-reductie van 50% ten opzichte van 1990 (referentiejaar Klimaatverbond). Dit wordt nagestreefd door:

- a. een zodanige verkavelingsstructuur (zuid-oriëntatie) en bouwvormen (bijv. patio-achtige bebouwing) dat optimaal gebruik kan worden gemaakt van passieve zonne-energie;
- b. een optimale energie infrastructuur;
- c. een vraagreductie van 10% ten aanzien van de inzet van duurzame bronnen;

- leidraad is de Energie Prestatie op Locatie (EPL) die geldt op het moment van uitwerking die in elk geval ligt op de lijn tussen een EPL van 6,6 in 2000 en 7,6 in 2020.

3. Verkeer en vervoer:

- het beperken van de automobiliteit door selectieve auto-ontsluitingen, het bevorderen van goede openbaar vervoervoorzieningen, zoals veilige en comfortabele openbaar vervoershaltes op loopafstand (500 m¹ voor hoogwaardige openbaar vervoersvoorzieningen en 400 m¹ voor de overige openbaar vervoersvoorzieningen), door de aanleg van directe langzaam verkeersverbindingen naar voorzieningen en centra, met ruimte voor fietsenstallingen.

4 Grondstoffen en afval:

- het gebruik van zoveel mogelijk milieuvriendelijke materialen bij de inrichting van de openbare ruimten;
- het bevorderen van het gebruik van zoveel mogelijk milieuvriendelijke materialen bij de bouw van woningen en utiliteitsgebouwen;
- centraal gelegen 'brengvoorzieningen', zoals glascontainers, voor diverse huishoudelijk afvalfracties.

5. Natuur en landschap:

- het inrichten van een ecolinie (bestemming 'Ecologische zone');
- het zoveel mogelijk uitgaan van een gesloten grondbalans;
- het waar mogelijk vermijden van het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen.

6. Grijze leefomgevingsfactoren (milieuhinder, kwaliteit van de bodem, externe risico's):

- een voldoende afstand van woningen ten opzichte van bedrijventerrein de Rhijnkant (zonering). Voor een efficiënt ruimtegebruik deze ruimte invullen met woon/werkcombinaties. Voldoende afstand van woningen ten opzichte van de toekomstige Eeuwige Laan (ten oosten van plangebied);
- bij functietoekenning rekening houden met een afgestemde bodemkwaliteit en bij nieuwvestiging van bodembedreigende activiteiten uitgaan van een multifunctionele bodemkwaliteit.

- Ten aanzien van de **economische/maatschappelijke** kwaliteiten:
 - het mogelijk maken van thuiswerken, eventueel in de vorm van aan-huis-gebonden beroepen of bedrijfsvoering;
 - het bieden van vestigingsmogelijkheden voor bedrijven in de zone direct tegen het bestaande bedrijventerrein Rhijnkant.
- Ten aanzien van de **sociale en functionele** kwaliteiten:
 - het realiseren van een sociaal veilige en duurzaam veilige wijk;
 - heterogeniteit in woonmilieus en woningtypen, in werk en in gebouwen (multifunctionaliteit);
 - waarden directe omgeving en historie gebied benutten;
 - optimale combinatie wonen, werken en voorzieningen;
 - milieukarakteristieken plangebied benutten.

Hoofdstructuur

- Lid 4. De volgende ruimtelijke hoofdstructuur wordt nagestreefd:
- a. Het nieuwe woongebied is onder te verdelen in vijf woonclusters (zie structuurbeeld). Elk deelgebied heeft een eigen karakter en vormgeving. In de uit te werken bestemmingen worden in de uitgangspunten (lid 2) de stedenbouwkundige randvoorwaarden neergelegd;
 - b. verkeersstructuur + parkeren (leden 6 en 7);
 - c. groenstructuur/water (lid 8);
 - d. verkaveling (hoofdoriëntatie) (lid 9).

Fasering

- Lid 5.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 2.300 woningen (zulks exclusief vervangende nieuwbouw) zal bedragen;
 - b) binnen de gemeente met ingang van 01-01-2003 tot 01-01-2009 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 (zulks 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 (zulks exclusief vervangende nieuwbouw);

d) het gemeentelijke woningbouwprogramma is in eerste instantie gericht op realisatie van en toename van de woningvoorraad in de volgende volgorde:

- bestaand stedelijk gebied (inbreidingslocaties);
- bestaande uitleggebieden (Tilburg-West);
- Noordoost (de gebieden die bekend staan als Overhoeken Berkel-Enschot in de volgorde: Enschootsebaan Berkel-Enschot, Koningsoord Berkel-Enschot, Spoorzone Berkel-Enschot en De Akker Berkel-Enschot, zonder deelgebied Heikant Berkel-Enschot);
- Heikant Berkel-Enschot.

b. Woningbouwprogramma binnen de Akker Berkel-Enschot

1. Onverminderd het onder a en het hieronder bepaalde mogen binnen de bestemming van artikel 6 met ingang van 01-01-1999 tot 01-01-2002 geen woningen worden gebouwd;
2. onverminderd het onder a en het hieronder bepaalde mogen in de Overhoeken Berkel-Enschot met uitzondering van het deelgebied Heikant Berkel-Enschot binnen de bestemming van artikel 6 met ingang van 01-01-2002 tot 01-01-2009 maximaal 1000 woningen worden gerealiseerd (zulks exclusief vervangende nieuwbouw). Bij de realisatie van de woningbouw wordt uitgegaan van een gemiddelde van 260 woningen per jaar;
3. indien uit het gemeentelijke woningbouwprogramma blijkt dat er eerder behoefte is aan woningbouw in het plangebied, kunnen de woonbestemmingen eerder worden uitgewerkt, dan wel wanneer een andere volgorde in de ontwikkeling van plangebieden wordt gekozen, waardoor de volgorde van uitwerking wijzigt, kan een en ander geschieden met inachtneming van het bepaalde in artikel 13 (Wijzigingsbevoegdheden).

Verkeers-
structuur

- Lid 6. De verkeersstructuur wordt opgezet volgens het principe Duurzaam Veilig. Dit betekent onder meer dat de wegen in het plangebied die niet een belangrijke ontsluitingsfunctie hebben, als 30 km/uur-zone worden ingericht.
- De verkeersstructuur sluit aan bij de structuur van de aansluitende kern Berkel via de Durendaelweg en de Rhijnkant, zodat de relatie met het centrum van die kern is verzekerd. Echter, om verkeersoverlast te voorkomen, wordt de inrichting voor autoverkeer onaantrekkelijk gemaakt.
- De hoofdontsluiting vindt plaats via de toekomstige Eeuwige Laan die ten oosten van het plangebied is geprojecteerd.
- Aan het langzaamverkeer wordt bijzondere aandacht gegeven; de fiets is het snelste vervoermiddel. Via de Durendaelweg is een relatie met de bestaande wijken in Berkel-Enschot gelegd.

Parkeren

- Lid 7. a. De voorkeur gaat uit naar geconcentreerd parkeren;
- b. rekening dient te worden gehouden met de algemeen gebruikelijke parkeernormen die gelden op het moment dat de bestemmingen

worden uitgewerkt. De normen worden alsdan door de gemeenteraad vastgesteld.

- | | |
|--------------|---|
| Groen/water | <p>Lid 8. In het noordelijk deel van het plangebied is een groenzone geprojecteerd die is bestemd tot 'Ecologische zone' en 'Leidingenzone' die circa 140 m¹ breed is; het gebied is een uitloopgebied. Verder ligt in het zuidoostelijk deel een klein groengebied dat een uitloper is van het oostelijk gelegen nieuwe woongebied.</p> <p>In het woongebied wordt een groene verbinding gelegd die noord-zuid is georiënteerd, tussen het park in de zuidelijk gelegen wijk Berkelse Akkers en de gronden in het noordelijk deel van het plangebied.</p> <p>In het groen is tevens plaats voor watergangen/-partijen alsmede voor speelvoorzieningen die op loopafstand van de woningen zijn gesitueerd.</p> |
| Verkaveling | <p>Lid 9. De verkaveling is hoofdzakelijk gericht op een zuid-oriëntatie van de gebouwen (hoofdzakelijk oost-west verkaveling).</p> |
| Vrijstelling | <p>Lid 10. Waar in de uit te werken bestemmingen in de uitgangspunten en uitwerkingsregels wordt gesproken over de mogelijkheid vrijstelling te verlenen, dienen bij het verlenen van de vrijstelling de volgende voorwaarden in acht te worden genomen:</p> <ul style="list-style-type: none">a. het doel en de uitgangspunten van het plan, zoals verwoord in dit artikel, mogen niet onevenredig worden aangetast;b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken mogen niet onevenredig worden aangetast. |
| Nadere eisen | <p>Lid 11. Ter uitvoering van de doeleinden als omschreven in de bestemmingsvoorschriften en het bepaalde in dit artikel, zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de:</p> <ul style="list-style-type: none">a. situering en afmetingen van gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde alsmede de situering en afmetingen van bouwpercelen;b. de dakhelling van de hoofdgebouwen en bijgebouwen;c. aanleg en omvang van voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, zoals reserveringen voor infiltratievoorzieningen en waterbuffers;d. aanleg en omvang van parkeervoorzieningen op eigen terrein en op openbaar gebied;e. functie en inrichting van de openbare ruimte;f. het type woning, de verschijningsvorm, de bouwhoogte en de oriëntatie van woningen en andere gebouwen; <p>mits deze eisen blijven binnen de in het plan neergelegde begrenzingen en indien zulks noodzakelijk is:</p> <p>ter voldoening aan het bepaalde in dit artikel;</p> <p>voor een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing in de omgeving en ter waarborging van de stedenbouwkundige (beeld- en milieu)kwaliteit;</p> |

in verband met de verkeers-, sociale en brandveiligheid.

Afstemmingsre-
geling op andere
regelgeving

Lid 12.a. Wet Bodembescherming

Indien milieugevoelige bebouwing wordt opgericht, mag uitsluitend worden gebouwd indien vooraf onderzoek naar de gesteldheid van de bodem is verricht en -voor zover noodzakelijk- de te bebouwen gronden zijn gesaneerd, dan wel zekerheid bestaat dat er geen sanering van de gronden behoeft plaats te vinden.

b. Wet geluidhinder

De woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen in de zin van de Wet geluidhinder mogen slechts worden opgericht indien voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde zoals deze in de wet is vermeld dan wel voor de vaststelling van het bestemmingsplan de terzake door Gedeputeerde Staten vastgestelde hogere grenswaarden niet worden overschreden, dan wel indien de realisering van geluidbeperkende voorzieningen, zo deze noodzakelijk zijn om overschrijding van de grenswaarden te voorkomen, in voldoende mate zijn verzekerd.

c. Algemeen Plaatselijke Verordening

Bij de beoordeling van een aanvraag voor een kapvergunning op grond van de Algemeen Plaatselijke Verordening (A.P.V.) wordt de betekenis voor het ruimtelijke beeld van:

- bouselementen;
- ecologische verbindingzones;

in de beoordeling betrokken.

d. Startnota voor de Uitwerking

Ter verzekering van het duurzame karakter van het plangebied en het bevorderen van de beeldkwaliteit wordt voor de uitwerking een 'Startnota voor de Uitwerking' opgesteld, waarin voor de inrichting, gebruik en onderhoud van de openbare ruimte en de wijze van bouwen en het gebruik van gebouwen en terreinen randvoorwaarden zijn opgenomen ten aanzien van:

- de ecologische kwaliteiten;
- de visuele kwaliteiten (architectonische en welstandsaspecten zoals verschijningsvorm, gevelindeling, materiaaltoepassing).

Uitvoering van de Startnota voor het aspect beeldkwaliteit geschiedt mede in het kader van het gemeentelijk welstandstoezicht. De op te stellen Startnota's worden aangemerkt als een beleidsnota als bedoeld in artikel 9, lid 1 van de gemeentelijke bouwverordening.

e. Woningnota voor de Uitwerking

Ter verzekering van de optimale afstemming op de woningbehoefte wordt voor de uitwerking een 'Woningnota voor de Uitwerking' opgesteld, waarin is opgenomen de stand van zaken met betrekking tot de actuele kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte.

Artikel 4 - Zone gastransportleiding (medebestemming)

Doeleinden	Lid 1. In aanvulling op het bepaalde in de artikelen 6 (Woongebied, uit te werken door de gemeenteraad -W(UW)-) en 8 (Ecologische zone) zijn de gronden gelegen binnen de op de plankaart aangegeven 'zone gastransportleiding' mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een gastransportleiding ten behoeve van de energievoorziening.
Belangenafweging	Lid 1. Bij strijd tussen de belangen die zijn verbonden met de doeleinden als bedoeld in lid 1 van de artikelen 6 en 8 hebben de belangen als bedoeld in lid 1 van dit artikel voorrang.
Bouwen	Lid 2. In afwijking van het bepaalde in de artikelen 6 en 8 mogen binnen de op de plankaart aangegeven 'zone gastransportleiding' uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van de aanleg en instandhouding van een gastransportleiding, mits de hoogte maximaal 4 m1 bedraagt.
Vrijstelling	Lid 3. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 voor de bouw van bouwwerken welke zijn toegelaten krachtens de aan de betreffende gronden gegeven bestemming, mits: a. geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de energievoorziening; b. vooraf advies wordt ingewonnen van de leidingbeheerder.
Aanlegvergunning	Lid 4. In aanvulling op het bepaalde in lid 1, is het verboden om binnen de op de plankaart aangegeven 'zone gastransportleiding' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren: a. het bodemverlagen of afgraven, ophogen of egaliseren; b. het aanbrengen, vellen en/of rooien van hoogopgaande beplanting of bomen; c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond; d. het aanbrengen van oppervlakterverhardingen. Lid 5. Het in lid 5 vervatte verbod geldt niet voor: a. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis binnen het op de bestemming gerichte normale onderhoud en beheer; b. werken en werkzaamheden, die op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn.

Lid 6. De werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 5 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de leidingen en/of de energievoorziening ontstaat of kan ontstaan.

Lid 7. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid 5 wordt de leidingbeheerder gehoord.

Procedure

Lid 8. Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in lid 4 en bij het verlenen van de aanlegvergunning als bedoeld in lid 5 geldt de procedure zoals vervat in artikel 14.

Artikel 5 - Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Doeleinden	Lid 1. In aanvulling op het bepaalde in artikel 8 (Ecologische zone -Ez-) is een mededoeleinde voor de gronden die op de kaart zijn aangeduid als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, het behoud en de bescherming van de aldaar aanwezige bebouwing.
Bouwvoor- schriften	Lid 2. De bebouwing ter plaatse van de op de kaart opgenomen aanduiding 'cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' dient te worden gehandhaafd.
Vrijstelling	Lid 3. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 voor de verbouw en/of uitbreiding van de bouwwerken, indien: de verbouw en/of uitbreiding betrekking heeft op herstel van de oorspronkelijke waarden; strikte toepassing van het bepaalde in lid 1 zou leiden tot een onevenredige afbreuk van de gebruiksmogelijkheden van de gronden en bouwwerken; er geen afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden van de bouwwerken.
Aanlegvergun- ning	Lid 4. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de bouwwerken als bedoeld in lid 1 geheel of gedeeltelijk te slopen. Lid 5. De in lid 4 bedoelde werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien noodzakelijk voor het ingevolge het plan toegestane gebruik van de grond, en in het geval van gedeeltelijke sloop, indien door de sloopwerkzaamheden geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de cultuurhistorische waarde en het uitwendige beeldbepalende karakter van het bouwwerk. Lid 6. Het in lid 4 vervatte verbod geldt niet voor: a. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis dan wel binnen het kader van het op de bestemming gerichte normale onderhoud en beheer; b. werken en werkzaamheden die op het tijdstip, waarop het plan rechtskracht krijgt, in uitvoering zijn; c. werken en werkzaamheden die geen afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarden van de bouwwerken.
Procedure	Lid 7. Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in lid 3 en de verlening van de aanlegvergunning als bedoeld in lid 4 geldt de procedure zoals vervat in artikel 14.

Artikel 6 - Woongebied, uit te werken door de gemeenteraad -W(UW)-

Doeleinden	Lid 1. De gronden op de kaart aangewezen voor 'Woongebied, uit te werken door de gemeenteraad -W(UW)-' zijn bestemd voor: a. het wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van beroepsmatige activiteiten; b. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, zoals reserveringen voor infiltratievoorzieningen en waterbuffers; c. waterpartijen en watergangen, groen- en speelvoorzieningen, kunstwerken en wandelgelegenheid; d. parkeergelegenheid, al dan niet centraal; e. verkeers- en verblijfsgebied en langzaamverkeersroutes; f. de aanleg van geluidswerende voorzieningen; g. voorzieningen van openbaar nut; h. bescherming van de gastransportleiding binnen de zone als bedoeld in artikel 4.
Uitgangspunten	Lid 2. Bij de uitwerking worden de volgende uitgangspunten gehanteerd: a. de beschrijving in hoofdlijnen als bedoeld in artikel 3; b. de uitwerking vindt niet plaats voor 2002 met inachtneming van artikel 3, lid 5; c. wat de hoofdstructuur betreft gelden de volgende hoofdlijnen: - het woongebied heeft hoofdzakelijk een oost-west structuur en is in 5 clusters onder te verdelen; - de woonbebouwing in het plangebied is afwisselend, met de nadruk op halfvrijstaande woningbouw; - situering van een geïsoleerd, hoogopgaand bebouwingselement in het oostelijk deel; - de bestaande woonstraten in het ten zuiden van het plangebied gelegen woonwijk worden waar mogelijk voortgezet, echter de buurt zal autoluw zijn; - de groenstructuur op de gronden is hoofdzakelijk noord-zuid gericht; d. van de gronden is een percentage van circa 65 bedoeld voor woningbouw; e. op de gronden mogen vrijstaande, halfvrijstaande en geschakelde woningen, gestapelde woningen in laagbouw alsmede woningen in gesloten bebouwing en patio-woningen worden gebouwd, met de nadruk op halfvrijstaande woningbouw, welke woningen in een zodanige structuur worden gebouwd dat 5 woonclusters ontstaan; f. het grondgebruik dient te leiden tot een minimale aantal woningen van 160 en een maximaal aantal woningen van 200; g. het bebouwingspercentage van het bestemmingsvlak mag

- niet meer bedragen dan 30, met dien verstande dat een vrijstelling mogelijk is tot 40;
- h. de woonstraten en bebouwingsstroken dienen zoveel mogelijk oost-west gericht te zijn (met een afwijking van maximaal 20° in beide richtingen);
 - i. In het woongebied wordt een groenstructuur loodrecht op de woonstraten gerealiseerd, welke groenstructuur noord-zuid is georiënteerd en aansluit op de groenstructuur van de gronden met de bestemming 'Ecologische zone' en tevens een functie heeft voor de infiltratie van water;
 - j. wat de parkeergelegenheid betreft wordt uitgegaan van de parkeernorm die geldt ten tijde van de uitwerking. Er wordt uitgegaan van het parkeren nabij de groenstructuur als bedoeld sub i;
 - k. ter zake van het verkeers- en verblijfsgebied en langzaam-verkeersroutes, gelden de volgende uitgangspunten:
 - 1. wegen met een belangrijke verkeersfunctie krijgen het terzake opgenomen profiel en worden ter plaatse dan wel op een afstand van maximaal 25 m¹ vanaf de op de kaart aangegeven aanduiding 'indicatie weg' aangelegd, met dien verstande dat de in het akoestisch rapport opgenomen geluidscontouren in dezelfde mate met de as van de weg verschuiven, mogelijk op gronden met een andere bestemming. In een vrijstelling van het profiel kan worden voorzien met dien verstande dat de breedte van de rijverharding niet mag worden overschreden;
 - 2. de aanleg van andere wegen dan onder 1 bedoeld mag overal plaatsvinden;
 - l. binnen de geluidscontouren die zijn opgenomen in het akoestisch rapport, mogen geen woningen met geluidsgevoelige ruimten op de aangegeven hoogten worden gebouwd, tenzij tegen de bouw van de woningen geen wettelijke belemmeringen bestaan;
 - m. de geluidswerende voorzieningen dienen op zodanige plaats en met zodanige hoogte te worden gebouwd dat de woningen in het plangebied kunnen worden gebouwd met inachtneming van de eisen van de Wet geluidhinder;
 - n. binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvrije zone mag in verband met de aanwezigheid van de noordelijk gelegen leidingenzone niet worden gebouwd anders dan met een vrijstelling (geen strijdigheid met het belang van de leidingen: toetsingszone);
 - o.
 - 1. langs de watergangen die voor de waterhuishouding in het gebied van belang zijn, wordt een strook van 4 m¹ aan weerszijden gereserveerd voor onderhoud;
 - 2. op de gronden zal, wanneer de behoefte bestaat,

ruimte worden gecreëerd voor overstorten met randvoorzieningen, binnen een afstand van 50 m¹ waarvan geen woningbouw zal plaatsvinden;

- p. bij de uitwerking/inrichting van de gronden gelden de voorschriften zoals opgenomen in de leden 6 e.v. als uitgangspunt.

Uitwerking

Lid 3. Op de in lid 1 bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd overeenkomstig de uitwerking door de gemeenteraad.

Lid 4. Zolang het uitwerkingsplan nog niet onherroepelijk is, kan worden gebouwd overeenkomstig het toekomstig uitwerkingsplan, mits vooraf een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten is ontvangen.

Lid 5. De gemeenteraad werkt de bestemming uit krachtens artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening met inachtneming van het bepaalde in de volgende leden.

Uitwerkingsregels

Lid 6. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de minimale oppervlakte van een bouwperceel dient 150 m² te bedragen;
- b. de afstand van de woning tot de rand van de weg waaraan wordt gebouwd, dient minimaal 2 m¹ te bedragen, met inachtneming van het bepaalde in lid 2 sub k (voorgevelrooilijn), met uitzondering van gestapelde woningen waarvoor de afstand minimaal 5 m¹ dient te bedragen;
- c. de woningen die direct aangrenzend aan de gronden met de bestemming 'Ecologische zone' zijn gesitueerd, dienen op de desbetreffende gronden te zijn georiënteerd. De woningen die zijn direct zijn gesitueerd langs de gronden met de aanduiding 'indicatie groenvoorziening' op de kaart dienen op de desbetreffende gronden te zijn georiënteerd. De gestapelde woningbouw dient tegen de noordelijke plangrens te zijn gesitueerd;
- d. wat betreft de maximaal toelaatbare hoogte geldt dat de goothoogte maximaal 4,5 m¹ mag bedragen. Ter verkrijging van stedenbouwkundige accenten kan op enkele plaatsen in het bestemmingsvlak aan de noordzijde een goothoogte van 6 m¹ worden toegestaan. In uitzondering op het voorgaande mag de goothoogte van de gestapelde woningbouw maximaal 9 m¹ bedragen. Bij de bepaling van de toegelaten goothoogte wordt het bepaalde in lid 2 sub l in acht genomen;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van hoofdgebouw (woning) en bijgebouwen mag ten hoogste 60% van de oppervlakte van het bouwperceel mag bedragen, met uitzondering van bouwpercelen die bestemd zijn voor gestapelde woningen,

- waarvan het bebouwingspercentage maximaal 30;
- f. maximaal 5% van de gronden mag met gestapelde woningen worden bebouwd;
 - g. wat de overige maatvoering betreft gelden de volgende normen:

Woning-klasse	Min. breedte bouwperceel	Min. breedte hoofdgebouw	min. afstand hoofdgebouw tot zijdelingse perceels-grens	diepte v.h. hoofdgebouw (te meten vanaf de voorgevel)	afstand bijgebouw tot voorgevel
Vrijstaand	12 m ¹	6 m ¹	3 m ¹	12 m ¹	2 m ¹
Geschakeld	9 m ¹	6 m ¹	3 m ¹ (aan één zijde)	12 m ¹	2 m ¹
Halfvrijst.	9 m ¹	6 m ¹	3 m ¹ (aan één zijde)	12 m ¹	2 m ¹
Gesloten	-	6 m ¹	-	10 m ¹	2 m ¹
Patio	9 m ¹	6 m ¹	5 m ¹	12 m ¹	-
Gestapeld	-	-	-	-	-

- h. voordat uitwerking plaatsvindt, dient (nader) onderzoek te zijn gedaan naar mogelijke bodemverontreiniging die een wettelijk beletsel zou kunnen betekenen voor de ontwikkeling van de bestemming;
 - i. voordat uitwerking plaatsvindt, dient uit (nader) akoestisch onderzoek te zijn gebleken dat voor de woningen in het gebied een naar de wettelijke maatstaven aanvaardbaar woonklimaat is te bereiken;
 - j. voor zover hiervoor niet expliciet en concreet is vermeld dat kan worden voorzien in een vrijstelling, kan een vrijstellingsregeling worden opgenomen voor een geringe aanpassing van vermelde maatvoeringen.
- Lid 7. Voor het bouwen van bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op de bouwpercelen gelden de volgende bepalingen:
- a. voor de voorgevel van een hoofdgebouw mag niet worden gebouwd behoudens voor zover deze voorschriften het toelaten;
 - b. de afstand van de bijgebouwen tot de voorgevel van de woning dient ten minste 2 m¹ te bedragen;
 - c. het oppervlak van bijgebouwen mag ten hoogste 20% van het bouwperceel bedragen met een maximum van 60 m², met dien verstande dat voorzien kan worden in een vrijstelling tot 25% resp. 100 m² ten behoeve van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten;
 - d. de goothoogte mag ten hoogste 3 m¹ bedragen;
 - e. voor de voorgevelrooilijn mag per woning één portaal of erker worden gebouwd met een oppervlakte van 6 m², een diepte van maximaal 1,5 m¹ en een hoogte van maximaal 3 m¹;
 - f. de hoogte van keermuren mag ten hoogste 1 m¹ bedragen;
 - g. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag ten hoogste 2 m¹ bedragen voor zover gelegen achter de voorgevelrooilijn en ten hoogste 1 m¹ voor zover gelegen in of voor de voorgevelrooilijn.

- Lid 8. Voor het bouwen van bouwwerken in het openbaar gebied, daaronder begrepen doeleinden van openbaar nut gelden de volgende bepalingen:
- a. de inhoud van een gebouw van openbaar nut mag ten hoogste 50 m³ bedragen;
 - b. de hoogte van bouwwerken mag ten hoogste 3 m1 bedragen;
 - c. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in verkeers- en verblijfsgebieden, inclusief de groen- en speelvoorzieningen, mag ten hoogste 4 m1 bedragen, met uitzondering van verlichtingsarmaturen, waarvan de hoogte maximaal 8 m1 mag bedragen.
- Lid 9. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik :
- a. voor de uitoefening van enige tak van handel (inclusief detailhandel), nijverheid en dienstverlening (zoals kantoren en horeca);
 - b. voor zover het vrijstaande bijgebouwen betreft voor permanente of tijdelijke bewoning.

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde onder a van dit artikel voor de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten in de woning en/of bijgebouw(en).

Procedure
uitwerking

- Lid 10. Bij het gebruikmaken van de uitwerkingsbevoegdheid geldt de procedure zoals vervat in artikel 14.

Artikel 7 - Bedrijfsdoeleinden -B-

Doeleinden

- Lid 1. De gronden op de kaart aangewezen voor 'Bedrijfsdoeleinden -B-' zijn bestemd voor:
- a. de uitoefening van industriële, ambachtelijke en groothandelsbedrijven die niet vergunning- of meldingsplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer zoals die van kracht is ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-plan;
 - b. de uitoefening van industriële, ambachtelijke en groothandelsbedrijven zoals die voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de bij deze voorschriften behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;
 - c. waterpartijen en watergangen, groen- en speelvoorzieningen, kunstwerken en wandelgelegenheid;
 - d. parkeer-, laad- en losgelegenheid, met dien verstande dat deze activiteiten op eigen terrein dient plaats te vinden;
 - e. verkeers- en verblijfsgebied en langzaamverkeersroutes. De ontsluiting van het bedrijventerrein vindt plaats via het bestaande bedrijventerrein aan de westzijde van de gronden;
 - f. voorzieningen van openbaar nut.
- Lid 2. Van het bepaalde in lid 1 zijn uitgezonderd:
- a. bedrijven met een sterk verkeersaantrekkende werking;
 - b. bedrijven die vallen onder artikel 2.4 van het Inrichtingen en vergunningenbesluit milieubeheer (Stb. 1993, 50);
 - c. detailhandelsbedrijven.

Inrichting

- Lid 3. Op de gronden zijn toegelaten:
- a. bedrijfsgebouwen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - c. binnen de doeleinden passende verhardingen en parkeergelegenheid, met dien verstande dat voor de parkeergelegenheid wordt uitgegaan van 1 parkeerplaats per 250 m² netto-bedrijfsvloeroppervlak;
 - d. groenvoorzieningen en water;
 - e. bijbehorende voorzieningen, daaronder tevens begrepen nutsvoorzieningen.

Bouwvoorschriften

- Lid 4. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
- a. de afstand van gebouwen tot de weg waaraan zij worden gebouwd, moet ten minste 7 m¹ bedragen;
 - b. per bouwperceel en per bedrijf mag het bebouwingspercentage maximaal 65 bedragen;
 - c. de afstand van de gebouwen tot een van de zijdelingse perceelsgrenzen moet ten minste 5 m¹ en tot de achterste perceelsgrens ten minste 3 m¹ bedragen. In tegenstelling

tot het voorgaande dient de afstand van gebouwen tot de zuidelijke plangrens ten minste 10 m¹ te bedragen. Ter plaatse van de op de plankaart aangegeven 'indicatie groenvoorziening' zal deze strook als groenstrook worden ingericht ;

- d. de maximale oppervlakte van een bouwperceel mag 2500 m² bedragen;
- e. de bouw- en nokhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m¹;
- f. de inhoud van een bedrijfsgebouw dient ten minste 500 m³ te bedragen;
- g. binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvrije zone mag in verband met de aanwezigheid van de noordelijk gelegen leidingenzone niet worden gebouwd.

Lid 5. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte maximaal 2 m¹ mag bedragen, met uitzondering van:

- a. verlichtingsarmaturen waarvan de hoogte ten hoogste 8 m¹ mag bedragen;
- b. reclameborden waarvan de hoogte maximaal 4 m¹ mag bedragen.

Lid 6. Voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van doeleinden van openbaar nut gelden de volgende bepalingen:

- a. de inhoud van een gebouw van openbaar nut mag ten hoogste 50 m³ bedragen;
- b. de hoogte van bouwwerken mag ten hoogste 3 m¹ bedragen.

Vrijstelling

- Lid 7. a. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 4, sub c ten behoeve van de bouw van de bedrijfsgebouwen op een afstand van minder dan 5 maar niet minder dan 3 m¹ van de zijdelingse perceelsgrens, onder de voorwaarden dat:
- 1. de breedte van het bouwperceel ten minste 20 m¹ bedraagt;
 - 2. het doel en de uitgangspunten van het plan, zoals verwoord in de beschrijving in hoofdlijnen in artikel 3, niet onevenredig worden aangetast
 - 3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
 - 4. de verkeersveiligheid, sociale en brandveiligheid gewaarborgd blijven;
 - 5. op het bouwperceel parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang aanwezig is en blijft.
- b. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 4 sub g voor het bouwen binnen vermelde zone indien het belang van de leidingen zich daartegen niet verzet. In verband daarmee zal overleg

worden gevoerd met de leidingbeheerder.

- | | |
|-----------------------------------|---|
| Nadere eisen | <p>Lid 8. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de:</p> <ul style="list-style-type: none">a. situering en afmetingen van gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde alsmede de situering en afmetingen van bouwpercelen;b. de dakhelling van de gebouwen;c. aanleg en omvang van voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, zoals reserveringen voor infiltratievoorzieningen en waterbuffers;d. aanleg en omvang van parkeervoorzieningen op eigen terrein en op openbaar gebied;e. functie en inrichting van de openbare ruimte;f. de verschijningsvorm, de bouwhoogte en de oriëntatie van gebouwen; <p>mits deze eisen blijven binnen de in het plan neergelegde begrenzingen en indien zulks noodzakelijk is:</p> <ul style="list-style-type: none">1. ter voldoening aan de beschrijving in hoofdlijnen als bedoeld in artikel 3;2. voor een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing in de omgeving en ter waarborging van de stedenbouwkundige (beeld- en milieu)kwaliteit;3. in verband met de verkeers-, sociale en brandveiligheid. |
| Ander gebruik dan bouwen | <p>Lid 9. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, als bedoeld in artikel 11 lid 1, wordt in elk geval gerekend het gebruik:</p> <ul style="list-style-type: none">a. voor wonen;b. voor de uitoefening van enige tak van handel (inclusief detailhandel), nijverheid en dienstverlening (zoals horeca) anders dan volgens het bepaalde in lid 1 is toegestaan. |
| Vrijstelling m.b.t. ander gebruik | <p>Lid 10. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 11, lid 1 juncto lid 9 onder b van dit artikel voor de vestiging dan wel uitoefening van een bedrijf, vermeld in categorie 3 van de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage) op de kaart, met dien verstande, dat:</p> <ul style="list-style-type: none">a. de milieubelasting gelijkwaardig is aan de bedrijven die vallen onder de categorieën bedrijven die blijkens lid 1 direct zijn toegelaten, hetgeen dient te blijken uit de door aanvrager van de vrijstelling verstrekte gegevens (af te leiden uit de normale bedrijfsvoering en de beschikbaarheid van voorzieningen ter wering van hinder);b. het bedrijf mag binnen en buiten het plangebied geen onevenredige milieubelasting opleveren en geen sterke verkeersaantrekkende werking hebben;c. bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieube- |

lastig van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingscomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: het al dan niet continue karakter van de bedrijfsactiviteit, geluidshinder, geurproductie, stofuitworp, gevaar, visuele hinder, verontreiniging van lucht, bodem en water, verkeersaantrekkende werking.

Procedure

- Lid 11. Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in de leden 7 en 10 geldt de procedure zoals vervat in artikel 14.

Artikel 8 - Ecologische zone -Ez-

Doeleinden	Lid 1. De gronden op de kaart aangewezen voor 'Ecologische zone' -Ez- zijn bestemd voor: a. behoud en/of herstel van de functie als landschappelijk en natuurlijk waardevolle ecologische verbindingszone in een afwisseling van natte en droge zones; b. extensieve recreatie, zoals wandelen en fietsen; c. wegen en langzaamverkeersroutes, met dien verstande dat op de gronden geen wegen met een belangrijke stroomfunctie kunnen zijn gelegen; d. bescherming van de gastransportleiding binnen de zones als bedoeld in artikel 4; e. behoud en bescherming van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als bedoeld in artikel 5.
Inrichting	Lid 2. Op de gronden zijn toegelaten: a. waterpartijen en watergangen; b. groenvoorzieningen; c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde; d. verhardingen ten behoeve van wegen en langzaamverkeersroutes; e. nutsvoorzieningen; f. bijbehorende voorzieningen.
Bouwvoorschriften	Lid 3. Op de gronden mag niet worden gebouwd behoudens gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de gronden en nutsvoorzieningen. De hoogte van deze gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m1 en de inhoud maximaal 50 m3 bedragen. In uitzondering op het voorgaande mag de bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' als bedoeld in artikel 5 in stand blijven.
Ander gebruik dan bouwen	Lid 4. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, als bedoeld in artikel 11, lid 1, wordt in elk geval gerekend het gebruik als opslag- of bergplaats van gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen, voorwerpen en materialen alsmede voor intensieve vormen van recreatie daaronder begrepen fiets- en motorcross.
Aanlegvergunning	Lid 5. 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: a. het aanleggen of verharden van interne beheersontsluitingswegen of -paden of parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen, zulks met

- uitzondering van langzaamverkeersroutes;
- b. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- c. het vellen of rooien van houtgewas;
- d. het dempen van sloten en greppels, bemalen of aanbrengen van drainagebuizen dan wel het aanbrengen van wijzigingen in het grondwaterpeil;
- e. het graven, verbreden of uitdiepen van watergangen.

Lid 6. De in lid 5 bedoelde werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien hierdoor dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de natuurlijke, ecologische en/of landschappelijke waarden van de gronden niet onevenredig worden aangetast dan wel de mogelijkheden tot herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Lid 7. Het in lid 5 vervatte verbod geldt niet voor:

- a. werken en werkzaamheden binnen het kader van het op de bestemming gerichte normale onderhoud en beheer dan wel welke zijn gericht op realisering van de doeleinden van de bestemming;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. werken en werkzaamheden die op het tijdstip, waarop het plan rechtskracht krijgt, in uitvoering zijn.

Procedure

Lid 8. Bij de verlening van de aanlegvergunning als bedoeld in lid 5 geldt de procedure zoals vervat in artikel 14.

Artikel 9 - Leidingenzone

Doeleinden	Lid 1. De gronden op de kaart aangewezen voor 'Leidingenzone' zijn bestemd voor: a. de instandhouding van twee ondergrondse olietransportleidingen alsmede de reservering voor aan te leggen ondergrondse transportleidingen; b. behoud en/of herstel van de functie als landschappelijk en natuurlijk waardevolle droge ecologische verbindingszone. Wat de aard van de voorzieningen betreft dienen deze te passen bij de functie van de gronden als leidingenzone; c. voorzieningen van openbaar nut. Wat de aard van de voorzieningen betreft dienen deze te passen bij de functie van de gronden als leidingenzone.
Inrichting	Lid 2. Op de gronden zijn toegelaten: a. leidingen; b. bouwwerken; c. verhardingen ten behoeve van de toegelaten wegen; d. groenvoorzieningen; e. bijbehorende voorzieningen.
Bouwvoorschriften	Lid 3. Voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van doeleinden van openbaar nut geldt dat deze in beperkte mate mogen worden gebouwd en uitsluitend voor zover de bouw zich verdraagt met de aanwezigheid van een leidingenzone alsmede gelden de volgende bepalingen: a. de inhoud van een gebouw van openbaar nut mag ten hoogste 50 m³ bedragen; b. de hoogte van de bouwwerken mag ten hoogste 3 m1 bedragen.
Vrijstelling	Lid 4. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 voor de aanleg van wegen, mits: a. geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de nutsvoorziening; b. vooraf advies wordt ingewonnen van de leidingbeheerder.
Procedure	Lid 5. Bij de verlening van de vrijstelling als bedoeld in lid 4 geldt de procedure zoals vervat in artikel 14.

3. Algemene voorschriften

Artikel 10 - Overgangsbepalingen

Inzake bouw-
werken

- Lid 1. Bouwwerken, welke bestaan op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van het plan, dan wel worden opgericht krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning of een voor dat tijdstip gedane melding als bedoeld in artikel 42 van de Woningwet en die afwijken van het plan, mogen op voorwaarde dat de bestaande afwijking van het plan, ook in kwalitatieve zin, niet wordt vergroot en, behoudens onteigening:
- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. eenmalig worden uitgebreid met een maximum van 10% van de op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van het plan bestaande inhoud;
 - c. na calamiteit worden herbouwd, mits de betreffende bouwvergunning binnen twee jaren na de datum van de calamiteit bij Burgemeester en Wethouders is aangevraagd dan wel een melding als bedoeld in de aanhef binnen twee jaren na de datum van de calamiteit bij Burgemeester en Wethouders is gedaan.

Inzake het ge-
bruik

- Lid 2. Het in artikel 11, lid 1, bepaalde met betrekking tot ander gebruik van de gronden dan bouwen en het gebruik van opstallen geldt niet voor zover het van de bestemming afwijkende gebruik reeds plaatsvond voor de datum waarop het plan onherroepelijk rechtskracht heeft verkregen.

Verbod strijdig
gebruik

- Lid 3. Het is verboden het met het plan strijdige gebruik van de gronden en opstallen te wijzigen, tenzij door wijziging van het gebruik de afwijking van het plan niet wordt vergroot.

Artikel 11 - Algemene bepalingen met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken

Verbod ander gebruik	Lid 1. Het is verboden de in de artikelen 6 tot en met 9 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de doeleinden.
Vrijstelling	Lid 2. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in het eerste lid, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
Procedure	Lid 3. Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in lid 2 geldt de procedure zoals vervat in artikel 14.

Artikel 12 - Algemene vrijstellingsbevoegdheden

Vrijstelling	Lid 1. Indien niet op grond van een andere bepaling van deze voorschriften vrijstelling kan worden verleend, zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen van de desbetreffende bepalingen van het plan voor: a. het aanbrengen van geringe wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen, mits het wijzigingen betreft ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan, waarbij geen belangen van derden worden geschaad dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden in de kaart; b. vermeerdering dan wel vermindering van de in de artikelen 6 tot en met 9 voorgeschreven maten en normen, mits de vermeerdering of vermindering ten hoogste 10% bedraagt.
Procedure	Lid 2. Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in lid 1 geldt de procedure zoals vervat in artikel 14.

Artikel 13 - Wijzigingsbevoegdheden

Lid 1. De gemeenteraad is bevoegd bestemmingsgrenzen te wijzigen indien dit uit stedenbouwkundig oogpunt noodzakelijk is en voorzover zulks het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het plan niet schaadt en zodanig dat de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot.

Lid 2. De gemeenteraad is bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen ten aanzien van het bepaalde in artikel 3 lid 5 voor:
een uitwerking van de woonbestemming voor 2002, indien een wijziging van het woningbouwprogramma van de gemeente daartoe aanleiding geeft;
een gewijzigde uitwerking van de in het desbetreffende lid genoemde volgorde van ontwikkeling van plangebieden.

Procedure

Lid 3. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid bedoeld in de leden 1 en 2 geldt de procedure zoals vervat in artikel 14.

Artikel 14 - Procedurevoorschriften

Bij het toepassen van de uitwerkingsbevoegdheid als bedoeld in:

artikel 6; en

bij het verlenen van de vrijstellingen als bedoeld in:

artikel 4, lid 4;

artikel 5, lid 3;

artikel 9, lid 4;

artikel 11, lid 2;

artikel 12, lid 1; en

bij het verlenen van de aanlegvergunning als bedoeld in:

artikel 4, lid 5;

artikel 5, lid 4;

artikel 7, lid 5 en

bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 13;

is de volgende procedure van toepassing:

- a. het ontwerp-besluit ligt gedurende twee weken in het gemeentelijk informatiecentrum ter inzage;
- b. de Burgemeester geeft tevoren kennis van de terinzagelegging in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze;
- c. de kennisgeving houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het schriftelijk kenbaar maken van zienswijzen bij Burgemeester en Wethouders tegen het ontwerp-besluit, gedurende de sub a genoemde termijn; voor zover het gaat om een vrijstelling/aanlegvergunning, en bij de gemeenteraad, voor zover het gaat om een uitwerking/wijziging;
- d. indien tegen het ontwerp-besluit zienswijzen zijn kenbaar gemaakt, wordt het besluit met redenen omkleed;
- e. Burgemeester en Wethouders delen aan hen die hun zienswijzen hebben kenbaar gemaakt de beslissing daaromtrent mede.
Voor een besluit tot uitwerking/wijziging geldt daarenboven:
- f. bij het ter goedkeuring aanbieden van het besluit aan Gedeputeerde Staten worden gelijktijdig de ingediende zienswijzen onder mededeling tot welke uitkomsten het overleg heeft geleid, overlegd;
- g. het bepaalde onder f. is niet van toepassing, indien en voorzover Gedeputeerde Staten in hun besluit tot goedkeuring van het bestemmingsplan hebben omschreven dat voor de uitwerking/wijziging geen goedkeuring is vereist en tegen het bestemmingsplan geen zienswijzen naar voren zijn gebracht.

Artikel 15 - Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in:

artikel 4, lid 5;

artikel 5, lid 4;

artikel 8, lid 5;

artikel 10, lid 3;

artikel 11, lid 1;

wordt aangemerkt als een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 16 - Anti-dubbeltelbepaling

Geen bouwwerk of complex van bouwwerken mag worden opgericht, indien daardoor een ander bouwwerk of complex van bouwwerken met het daarbij behorende bouwperceel, hetzij niet langer zal blijven voldoen aan, hetzij in grotere mate zal gaan afwijken van het plan.

Artikel 17 - Titel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als:
'Voorschriften bestemmingsplan De Akker Berkel-Enschot'

Behoort bij het besluit van de raad der gemeente Tilburg
d.d. 12-04-1999 tot vaststelling van het bestemmingsplan
'De Akker Berkel-Enschot'

Mij bekend,

de secretaris.

April 1999

Bijlage: Staat van bedrijfsactiviteiten