

Code 27-10

bestemmingsplan “De Blaak Noord-West”

Datum vaststelling B&W

Datum vaststelling Raad 18-01-1993

Datum goedkeuring GS 28-04-1993

Datum in werking

Datum onherroepelijk 28-04-1993

Bij het bestemmingsplan de Blaak Noord-West werd een Nadere Eisen-regeling (plancode 27-10-A) gemaakt. Deze is nooit vastgesteld maar wordt per bouwaanvraag/melding gehanteerd als onderdeel van het toetsingskader.

Voorschriften

INHOUD

Paragraaf I Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

Artikel 2 Wijze van meten

Artikel 3 Algemene bepalingen betreffende het bouwen

Artikel 4 Beschrijving in Hoofdpijnen - algemeen -

Paragraaf II Bestemmingsbepalingen

Artikel 5 Bestemming Wonen

Artikel 6 Bestemming Dagrecreatie-paardenpension /-houderij

Artikel 7 Bestemming Openbaar Groen

Artikel 8 Bestemming Wegverkeer

Artikel 9 Bestemming Langzaam Wegverkeer

Artikel 10 Bestemming Landschappelijk Waardevol Agrarisch Gebied

Paragraaf III Aanvullende bepalingen

Artikel 11 Gebruiksbeoordelingen

Artikel 12 Vrijstellingsbevoegdheid

Artikel 13 Wijzigingsbevoegdheid

Artikel 14 Bepalingen betreffende nadere eisen

Artikel 15 Procedurevoorschriften

Artikel 16 Overgangsbepalingen

Artikel 17 Strafbearstellingsbepaling

Artikel 18 Titel

Bijlage: Bedrijvenlijst + appendix (toelichting)

Bij bestemmingsplan de Blaak Noord-West werd een Nadere eisen-regeling (plancode 27-10-A) gemaakt. Deze is nooit vastgesteld maar wordt per bouwaanvraag/melding gehanteerd als onderdeel van het toetsingskader.

PARAGRAAF I ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

Aaneengesloten bebouwing

Aan elkaar vastgebouwde hoofdbebouwing van 2 à 4 bouwpercelen, eventueel door middel van een tussenlid, zijnde aan- of uitbouwen. (zie ook: "geschakelde" bebouwing).

Aan-huis-gebonden beroep of bedrijf

Het door tenminste een lid van het betreffende huishouden uitoefenen van een beroep of bedrijf of het beroeps- of bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, (para-)medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied, mits:

- de beroeps- of bedrijfsuitoefening ondergeschikt is aan de woonfunctie;
- geen sprake is van ontoelaatbaar publieks- of verkeersaantrekkend karakter waardoor extra maatregelen, waaronder meer parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn;
- er geen sprake is van activiteiten die zijn vermeld in de categorieën 2 tot en met 6 van de bijgevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten of die vallen onder het Besluit categorie A-inrichtingen Wet Geluidhinder (Staatsblad 1981, nr. 671);
- de beroeps- of bedrijfsuitoefening geen detailhandel omvat of insluit, uitgezonderd de verkoop van ter plaatse vervaardigde voorwerpen op kunstzinnig dan wel ontwerp-technisch gebied.

Aan- of uitbouw

Een bijgebouw dat is vastgebouwd aan het gebouw waarbij het behoort en dat daarmee een aaneengesloten bouwvolume vormt.

Afschuiningshoek

Hoek die gevormd wordt door het onder "afschuiningshoogte" bedoelde hellend vlak en een horizontaal snijvlak.

Afschuiningshoogte

Hoogte waarop zich de snijlijn bevindt van een vertikaal en een hellend vlak, waarbij die vlakken als grensvlakken voor het maximaal toegestane bouwvolume gelden.

A-inrichtingen

Bedrijven, genoemd in het besluit van 15 oktober 1981, Stbl. 671, laatselijk gewijzigd 10 september 1985, stbl 551, houdende aanwijzing van categorieën A-inrichtingen Wet geluidhinder.

Ambachtelijk bedrijf

Een bedrijf waarbij het productieproces grotendeels wordt uitgevoerd met de hand of althans niet in hoofdzaak gemechaniseerd of geautomatiseerd is. Ook mag de productie niet grotendeels afhangen van werktuigen die door een andere kracht (energiebron) dan fysieke arbeid aangedreven worden; voorzover toch van dergelijke werktuigen gebruik gemaakt wordt moet hun rol in het productieproces ondergeschikt zijn.

Bebouwd erf

Een op een plan-, toelichtings- of nadere-eisen-kaart als zodanig aangeduid deelvlak.

Bebouwing

Een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bestemmingsvlak

Een op een plan- of toelichtingskaart door bestemmingsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangegeven met eenzelfde bestemming.

Bestemmingsgrens

Een op een plan- of toelichtingskaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bestemmingsvlak.

Bestemmingsplan

Een document zoals bedoeld in de Wet en het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (1985), afdeling 3.

Bouwen

Het plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

Bouwhoogte

- De hoogte van gebouwen met uitzondering van lift- en trappenhuisen, lichtkappen en soortgelijke onderdelen van gebouwen zoals schoorstenen, masten en delen van ventilatie-installaties, gemeten uit het hoogste punt boven het peil.
- De hoogte van bouwwerken die geen gebouw zijn, gemeten uit het hoogste punt boven het peil.

Bouwlaag

Een gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitzondering van onderbouw of kapvolume (zolder).

Bouwlijn

De naar het openbaar gebied toegekeerde zijde van het hoofdbebouwingsvlak.

Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing en het daarbij behorend gebruik zijn toegelaten.

Bebouwingsvlak

Een op een plan- of toelichtingskaart door bouwgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten.

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.

Breedte van een gebouw

De maat, gemeten in de voorgevel, tussen de buitenwerkse eindgevelvlakken en/of de harten van de gemeenschappelijke scheidingsmuren.

Bruto-vloeroppervlakte van een gebouw

De som van de buitenwerks en horizontaal gemeten oppervlakten van de inpandige vloeren -horizontale vlakken ter plaatse van trappen en hellingen daaronder begrepen- voorzover de ruimten waarbinnen de vloeren zich bevinden een grotere inwendige hoogte hebben dan 1,5 m.

Bijgebouw

Een gebouw dat behoort bij een hoofdgebouw en dat in functioneel opzicht deel uitmaakt van of ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw.

Calamiteit

Brand, blikseminslag, aardbevingen en dergelijke zaken die tot gehele of gedeeltelijke vernieling van een bouwwerk kunnen leiden.

Deelvlak

Een op een plan-, toelichtings- of nadere-eisen-kaart door deelvlak- en/of bestemmingsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangegeven met dezelfde bestemmingsbepalingen.

Deelvlakgrens

Een op een plan-, toelichtings- of nadere-eisen-kaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een deelvlak.

Dagrecreatie

Een vorm van recreëren die zich beperkt tot een dag, dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld kamperen en dergelijke waarbij men zich voor meerdere dagen van huis begeeft.

dB(A)-contouren

Een denkbeeldige lijn die aangeeft waar zich -op een bepaalde afstand van een geluidsbron- een bepaald, langs die lijn equivalent geluidsniveau vanwege wegverkeerslawaaï voordoet.

Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aan bieden, waaronder begrepen de uitstalling voor verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

Garage

Zelfstandige of in een groter bouwvolume opgenomen afsluitbare ruimte, bedoeld voor het stallen van een voertuig.

Gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijk, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Gestapelde woningen

Twee of meer, geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen.

Hinderwetplichtig

Hinderwetplichtig op grond van artikel 1 van het Hinderbesluit zoals dit luidt ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan.

Hoofdbebouingsvlak

Een op een plan-, toelichtings- of nadere-eisen-kaart als zodanig aangeduid vlak.

Hoofdbebouwing/-gebouw

Bebouwing die op een bouwperceel, door haar constructie of afmetingen en functie (i.o.m. de bestemming) als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

Houtopstand

Houtige gewassen zoals struiken, heggen, bomen en dergelijke.

Inspecteur

Regionaal inspecteur van de Volksgezondheid belast met het toezicht op de hygiëne van het milieu.

Langzaam verkeer

Voetgangers- en fietsverkeer.

Nadere-eisen-regeling

Regeling bevattende regels die door Burgemeester en Wethouders vastgesteld worden conform artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, bestaande uit toelichting, kaart en bepalingen.

Nutsvoorzieningen/-bebouwing

Voorzieningen (waaronder de daartoe op te richten bebouwing) voor levering van gas, electriciteit en water; voor het leveren van signalen (radio, tv, telefoon); voor waterbeheersing, afvoer van afval en verontreiniging; voor wijkverwarming; voor openbaar vervoer (schuilplaatsen e.d.) enz...

Onbebouwd erf

Een op een plan-, toelichtings- of nadere-eisen-kaart als zodanig aangeduid vlak.

Openbaar nut

zie Nutsvoorzieningen

Oppervlakte

- de oppervlakte van een bouwwerk buitenwerks gemeten boven het peil;
- de oppervlakte van een onbebouwd gedacht terrein, gemeten binnen de grenzen van dat terrein.

Passieve recreatie

In tegenstelling tot bijvoorbeeld sportbeoefening rustige vormen van recreëren zoals wandelen, picknicken, observeren van dieren en dergelijke.

Peil

Voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang.

In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

Plan

Het onderhavig bestemmingsplan "De Blaak Noord-West", samengesteld uit voorschriften met aanvullende nadere-eisen-regeling, plankaart en toelichting.

Plankaart

De kaart, met bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven.

Plangrens

Een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens van het plan aanduidt.

Woning

Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van een huishouden.

Wet Geluidhinder

De wet van 16 februari 1979, Stbl 99, houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder.

Voor de toepassing van een voorschrift omtrent maximaal te bebouwen oppervlakte wordt, voorzover dat voorschrift niet anders bepaalt, onder bebouwing mede verstaan de verticale projectie van de bebouwing op het maaiveld.

Voorzover in de voorschriften namen van straten of wegen voorkomen, zijn dit namen zoals deze op plan- en/of toelichtingskaarten zijn vermeld.

Artikel 2 Wijze van meten

1. Lengte breedte en diepte van een gebouw

Tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren).

2. Oppervlakte van een gebouw

Tussen (de buitenste verticale projecties van de buitenzijde van) de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren).

3. Inhoud van een gebouw

Tussen de buitenste gevelvlakken (en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren) en de dakvlakken, zulks met inbegrip van erkers en dakkapellen, en boven peil.

4. Bouwhoogte van een gebouw

Vanaf het peil tot het hoogste punt van het bouwwerk; voor wat betreft gebouwen worden schoorstenen, antennes en andere ondergeschikte dakopbouwen niet meegerekend.

5. Afstand tot zijdelingse perceelsgrens

Tussen de zijdelingse grenzen van een perceel en enig punt van het op dat perceel voorkomend (hoofd-)gebouw, waar die afstand het kortst is.

Artikel 3 Algemene bepalingen betreffende het bouwen

Lid 1. Toepassing bebouwingsvoorschriften

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

Lid 2. Afstand bebouwing tot waardevolle houtopstand of boom:

- A. De afstand van enig bouwwerk tot aan het middelpunt van de op de plankaart aangeven "waardevolle houtopstand/boom categorie a" en "waardevolle houtopstand/boom categorie b" dient respectievelijk 8 en 5m te bedragen.
- B. In afwijking van het bepaalde in lid 1 mag indien binnen de in lid 1 genoemde afstand van 8 en 5m bebouwing voorkomt, die op de plankaart als zodanig aangeduid is, na sloop van deze bestaande bebouwing nieuwe bebouwing worden opgericht, mits zodanige maatregelen worden getroffen, dat de betrokken houtopstand/boom hierdoor niet geschaad wordt.
- C. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het in lid 1 bepaalde met betrekking tot genoemde afstand, indien zodanige maatregelen worden getroffen, dat het voortbestaan van de betrokken houtopstand/boom wordt gewaarborgd.
- D. Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing indien en voorzover een vergunning ingevolge de kapverordening van de Gemeente Tilburg, zoals deze luidt ten tijde van de ter visie legging van het plan, is verleend. Indien de houtopstand om andere -van overmacht getuigende- redenen reeds eerder is geveld, zal herplantverplichting conform de bepalingen van de kapverordening -zoals die in 1983 door de gemeenteraad is vastgesteld- afgewogen worden tegenover vrijstelling.

Artikel 4 Beschrijving in hoofdlijnen

In dit artikel wordt in hoofdlijnen beschreven op welke wijze met het plan de doeleinden worden nagestreefd die toegekend zijn aan de gronden binnen het plan. Alle maatregelen ten aanzien van gebruik van bestaande en toekomstige bebouwing, alsmede ten aanzien van gebruik van gronden en opstallen, dienen primair de ontwikkeling van het plangebied als woongebied.

Uitzondering hierop vormt de bestemming "Dagrecreatie" die om redenen van efficiency meegenomen is in dit plan. Het plan dient te voorzien in de dringende vraag naar vrije-sectorkavels; daartoe is ook voor uitbreiding van bestaande wijken -waar reeds voldoende voorzieningen aanwezig zijn- gekozen. Aan-huis-gebonden beroepsuitoefening respectievelijk -bedrijfsuitoefening zijn onder voorwaarden toegestaan. Bij De Blaak Noord-West gaat het om een woongebied dat als afronding van de stad aanleunt tegen het buitengebied, hier een agrarisch- en bosgebied. Er dient voor een goede aansluiting op -en overgang naar- zowel dit buitengebied als de bestaande wijk en het noordelijk gelegen gebied "Delmerweiden" -waarvoor de bestemming nog in studie is- gezorgd te worden. Omwille van de overgang naar het spaarzaam bebouwde landbouw- en bosgebied wordt bijzondere aandacht besteed aan de openheid van de verkaveling; hiertoe, en om de stedenbouwkundige kwaliteit binnen de globale bestemming te waarborgen, stelt het College van Burgemeester en Wethouders een "Nadere-eisen-regeling" vast.

Hierna wordt ingegaan op deelaspecten van het plan.

1. Verkaveling.

De gronden binnen de woonbestemming worden verkaveld voor vrijstaande en voor 2 tot 4 aaneengesloten woningen. De woningen zullen in de zogenaamde vrije sector worden gerealiseerd.

In de door het College van B & W vastgestelde "Nadere-eisen-regeling" is een verkavelingsmodel opgenomen. Aangezien de verkaveling in principe flexibel dient te blijven teneinde bebouwingsmogelijkheden en/of oppervlakten van de kavels af te kunnen stemmen op de vraag, is

binnen de in de "Nadere-eisen-regeling" geformuleerde voorwaarden afwijking mogelijk van de aangegeven bebouwingsmogelijkheden. Door aanpassing van bedoelde regeling zelf door B & W is aanpassing/wijzigen van de verkaveling mogelijk.

De kavels variëren in het algemeen in grootte van ca 250 m² tot ca 1000 m², afwijkende kavels zijn in uitzonderingsgevallen en/of om stedebouwkundige redenen mogelijk. Met name direct langs de Deltalaan en langs de Gilzerbaan zullen de grotere kavels gesitueerd worden. De bebouwing zal zodanig gesitueerd worden dat de geluidsbelasting op de gevels van de woningen als gevolg van het verkeer op de Gilzerbaan en Deltalaan/Weteringlaan de in de Wet Geluidhinder genoemde voorkeursgrenswaarde van 50dB(a) niet zal overschrijden.

2. Wegenstructuur en parkeren

Het woongebied zal voor alle verkeer worden ontsloten via de Deltalaan; langzaam verkeersroutes geven daarnaast aansluiting op het Reuselpad en op de Gilzerbaan en het ten noorden daarvan gelegen gebied Delmerweiden. Het Reuselpad zelf is bestemd als langzaamverkeersroute die een verbinding vormt tussen het Dongepad en de Hofstede De Blaak en het bosgebied in het westen.

De binnen in het plangebied gelegen woonstraten zullen een verkeersintensiteit van minder dan 2450 voertuigen per etmaal hebben zodat deze geen geluidszone als bedoeld in de Wet Geluidhinder hebben.

Het parkeren van auto's van bewoners zal plaats moeten vinden op eigen erf. Per bouwperceel dient daartoe ruimte voor 2 parkeerplaatsen te worden vrijgehouden. Ten hoogste één ervan mag worden vervangen door een garage die bereikbaar is vanaf de openbare weg. Bij de maatvoering/inrichting van het openbaar gebied wordt dus alleen met parkeren voor bezoekers rekening gehouden.

3. Groenstructuur

De in "De Blaak Noord" opgenomen Oost-West lopende centrale groenzone die de groenstrook langs de Baroniebaan moet verbinden met het landbouw- en bosgebied ten westen van het plangebied wordt in het plan verder doorgezet; aansluitend op dit centrale groen kan in een wandelroute langs de bosrand -lopend van het Reuselpad in het zuiden naar de Gilzerbaan en het gebied Delmerweiden in het noorden- worden voorzien.

De Gilzerbaan wordt als groenstructuur uitgewerkt door aan weerszijden een brede groenstrook vrij te houden.

PARAGRAAF II: BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 5 Bestemming "Wonen"

Lid 1. Doeleinden.

- A. De op de plankaart voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:
 - wonen;
 - de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep of ambachtelijk bedrijf;
 - nutsvoorzieningen;
 - verkeersvoorzieningen waaronder wegen, paden, trottoirs en parkeergelegenheid;
 - groenaanleg en waterpartijen.
- B. Op deze gronden zijn uitsluitend toelaatbaar bouwwerken, werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden ten dienste van de bovengenoemde doeleinden, alsmede bij deze doeleinden horende voorzieningen zoals, wegmeubilair en speelvoorzieningen.

Lid 2. Bebouwing

- A. Het is niet toegestaan andere bebouwing te realiseren dan die welke in overeenstemming is met het in artikel 4 bepaalde;
- B. Het is niet toegestaan de woningen gestapeld te bouwen. Per bouwperceel mag niet meer dan een woning worden gebouwd.
- C. Het maximum bebouwingspercentage per bouwperceel bedraagt 35%.
- D. Woningen mogen slechts worden opgericht in overeenstemming met de Wet Geluidhinder; dat wil zeggen dat de geluidsbelasting aan de gevel de voorkeurgrenswaarde van 50 dB(A) niet mag over schrijden.
- E. De afstand van enig gebouw op een bouwperceel tot de bestemming "wegverkeer" en "openbaar groen" mag niet minder bedragen dan 3 respectievelijk 5 meter. Daar echter waar de op de plan kaart aangegeven 50 dB(a)-contouren op een grotere afstand van de openbare weg liggen dan drie meter, gelden voor woningen -zijnde geluidgevoelige bebouwing- deze contouren als de minimale afstand tot aan de openbare weg (voor geluidongevoelige bebouwing zoals garages en bergingen geldt de afstand van minimaal 3 meter).
- F. De bebouwing dient zodanig gesitueerd te worden dat per bouwperceel ruimte voor twee parkeerplaatsen vrijgehouden wordt, welke bereikbaar dient te zijn vanaf de openbare weg; ten hoogste een plaats daarvan kan vervallen bij het realiseren van (een) garage(s), die eveneens bereikbaar dien(t)(en) te zijn vanaf de openbare weg.
- G. De afstand van enig bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens met een ander bouwperceel mag niet minder bedragen dan 3 meter; dit geldt niet voor de perceelsgrens waarin aaneengesloten gebouwd wordt.
- H. De bouwhoogte c.q. de afschuiningshoogte mag in de perceelsgrenzen ten hoogste 3 meter bedragen. Met uitzondering van bouwwerken van geringe afmetingen zoals schoorstenen en antennes, mag geen bouwdeel uitsteken buiten het hellend vlak, dat door een afschuiningshoek van 60° wordt begrenst. Deze bouwvolumebegrenzing geldt niet voor hoofdbebouwing die in de aan bouwkavels gemeenschappelijke perceelsgrenzen aaneengesloten gebouwd wordt.
- I. Bebouwing t.b.v. nutsvoorzieningen mag geen grotere bruto-vloeroppervlakte hebben dan 15 m².

Lid 3. Gebruik.

- A. Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 11 wordt tenminste verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met het bepaalde in artikel 4 en in lid 1 van dit artikel.
- B. Het is in ieder geval verboden gronden en bouwwerken te gebruiken voor de uitoefening van enige tak van handel of bedrijf, uitgezonderd de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf.
- C. Onder gebruik van de gronden in strijd met de bestemming zoals bedoeld in artikel 11 lid 1 wordt in het bijzonder begrepen het gebruik van de gronden:
 - 1. als standplaats voor caravans, tenten, kampeerauto's en/of andere, al dan niet afgedankte en voor kamperen bestemde voertuigen;
 - 2. als standplaats voor wagens, geschikt of bestemd voor de uitoefening van handel inclusief detailhandel ter plaatse;
 - 3. als kampeerterrein;
 - 4. als opslag-, stort- en lozingsplaats van onbruikbare en/of afgedankte voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens voorzover dit noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
 - 5. als opslagplaats van bouwmaterialen;
 - 6. als terrein voor het al dan niet voor verkoop opslaan of opstellen van:
 - a. gebruikte motorvoertuigen en aanhangers, waaronder begrepen motorvoertuigen of aanhangers die geheel of gedeeltelijk zijn samengesteld uit gebruikte onderdelen;
 - b. bruikbare en niet afgedankte onderdelen van motorvoertuigen of aanhangwagens behoudens voorzover dit noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.

Artikel 6 Bestemming "Dagrecreatie-paardenpension /-houderij"

Lid 1. Doeleinden.

- A. De op de plankaart voor "Dagrecreatie-paardenpension /-houderij" aangewezen gronden zijn bestemd voor een paardenverblijf en voor een produktie- en gebruiksgerichte paardenhouderij met bijbehorende voorzieningen zoals stallen, voorzieningen voor het trainen en africhten van paarden, alsmede voor beheer en toezicht noodzakelijke verblijfsruimte en bebouwd en onbebouwd erf.
- B. Op deze gronden zijn uitsluitend toelaatbaar bouwwerken, werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden ten dienste van de bovengenoemde doeleinden, alsmede bij deze doeleinden horende voorzieningen zoals parkeergelegenheid en groenaanleg.

Lid 2. Bebouwing.

- A. Afgezien van doorzichtige erfafscheidingen dient bebouwing gesitueerd te worden binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak. Binnen het op de plankaart aangegeven "bebouwd erf" mogen uitsluitend voorzieningen ten behoeve van een mestopslag en hooi/stro-opslag worden gerealiseerd tot een maximale oppervlakte van 65 m², respectievelijk 340 m².
- B. De maximaal toegestane afschuiningshoogte is 3,5 meter, de bouw hoogte mag niet meer bedragen dan 7 meter ter plaatse van deelvlak 1, ter plaatse van deelvlak 2 mag de bouwhoogte niet meer dan 6 meter bedragen.

Lid 3. Gebruik

- A. Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 11 wordt tenminste verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met het bepaalde in artikel 4 en lid 1 van dit artikel.
- B. Het is in ieder geval verboden gronden en bouwwerken te gebruiken voor de uitoefening van enige tak van handel of bedrijf, uitgezonderd bedrijfsmatig gebruik overeenkomstig de bestemming.
- C. Onder gebruik van de gronden in strijd met de bestemming zoals bedoeld in artikel 11, lid 1, wordt in het bijzonder begrepen het gebruik van de gronden:
 - 1. als standplaats voor caravans, tenten, kampeerauto's en/of andere, al dan niet afgedankte en voor kamperen bestemde voertuigen;
 - 2. als standplaats voor wagens, geschikt of bestemd voor de uitoefening van handel, inclusief detailhandel ter plaatse;
 - 3. als kampeerterrein;
 - 4. als opslag-, stort- en lozingsplaats van onbruikbare en/of afgedankte voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens voorzover dit noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
 - 5. als opslagplaats van bouwmaterialen;
 - 6. als terrein voor het al dan niet voor verkoop opslaan of opstellen van:
 - a. gebruikte motorvoertuigen en aanhangers, waaronder begrepen motorvoertuigen of aanhangers die geheel of gedeeltelijk zijn samengesteld uit gebruikte onderdelen;
 - b. bruikbare en niet afgedankte onderdelen van motorvoertuigen of aanhangwagens behoudens voorzover dit noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.

Artikel 7 Bestemming "Openbaar groen"

Lid 1. Doeleinden.

- A. De op de plankaart voor "Openbaar Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:
 - groenvoorzieningen waaronder ook waterpartijen te verstaan zijn;
 - verkeersvoorzieningen waaronder wegen, trottoirs en paden;
 - nutsvoorzieningen.
- B. Op deze gronden zijn uitsluitend toelaatbaar bouwwerken, werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden ten dienste van de bovengenoemde doeleinden, alsmede bij deze doeleinden horende voorzieningen zoals schuilplaatsen voor recreanten en meubilair passend in de sfeer van passieve recreatie, alsmede wegmeubilair.

Lid 2. Bebouwing.

Bebouwing mag geen grotere bouwhoogte hebben dan 3 meter; de bruto-vloeroppervlakte t.b.v. nutsvoorzieningen mag maximaal 15 m2 bedragen.

Lid 3. Gebruik

- A. Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 11 wordt tenminste verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met het bepaalde in artikel 4 en lid 1 van dit artikel.
- B. Het is in ieder geval verboden gronden en bouwwerken te gebruiken voor de uitoefening van enige tak van handel of bedrijf, uitgezonderd het gebruik voor nutsvoorzieningen.
- C. Onder gebruik van de gronden in strijd met de bestemming zoals bedoeld in artikel 11, lid 1, wordt in het bijzonder begrepen het gebruik van de gronden:
 - 1. als standplaats voor caravans, tenten, kampeerauto's en/of andere, al dan niet afgedankte en voor kamperen bestemde voertuigen;
 - 2. als standplaats voor wagens, geschikt of bestemd voor de uitoefening van handel inclusief detailhandel ter plaatse;
 - 3. als kampeerterrein;
 - 4. als opslag-, stort- en lozingsplaats van onbruikbare en/of afgedankte voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens voorzover dit noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
 - 5. als opslagplaats van bouwmaterialen;
 - 6. als terrein voor het al dan niet voor verkoop opslaan of opstellen van:
 - a. gebruikte motorvoertuigen en aanhangers, waaronder begrepen motorvoertuigen of aanhangers die geheel of gedeeltelijk zijn samengesteld uit gebruikte onderdelen;
 - b. bruikbare en niet afgedankte onderdelen van motorvoertuigen of aanhangwagens behoudens voorzover dit noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.

Artikel 8 Bestemming: "Verkeersdoeleinden - Wegverkeer"

Lid 1. Doeleinden.

- A. De op de plankaart voor "Verkeersdoeleinden - Wegverkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:
 - verkeersvoorzieningen waaronder wegen, paden, trottoirs en parkeervoorzieningen;
 - groenvoorzieningen waaronder ook waterpartijen te verstaan zijn;
 - nutsvoorzieningen;
 - geluidafschermende voorzieningen.

- B. Op deze gronden zijn uitsluitend toelaatbaar bouwwerken, werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden ten dienste van de bovengenoemde doeleinden, alsmede bij deze doeleinden horende voorzieningen zoals weg- en spelmeubilair.

Lid 2. Bebouwing.

De gronden mogen niet worden bebouwd, uitgezonderd bouwwerken ten dienste van verkeersdoeleinden -waarbij bebouwing t.b.v. de verkoop van motorbrandstoffen uitgesloten is- en/of bebouwing ten behoeve van nutsvoorzieningen tot een maximaal bebouwd oppervlak van 15 m² per object. Ook is het niet toegestaan op de in lid 1 bedoelde gronden hekken, muren of andere (erf-)scheidingen op te richten.

Lid 3. Gebruik

- A. Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 11 lid 1 wordt tenminste verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met het bepaalde in artikel 4 en in lid 1 van dit artikel.
- B. Het is in ieder geval verboden gronden en bouwwerken te gebruiken voor de uitoefening van enige tak van handel, uitgezonderd het gebruik voor nutsvoorzieningen.
- C. Onder gebruik van de gronden in strijd met de bestemming zoals bedoeld in artikel 11 lid 1 wordt in het bijzonder begrepen het gebruik van de gronden:
1. als standplaats voor caravans, tenten, kampeerauto's en/of andere, al dan niet afgedankte en voor kamperen bestemde voertuigen;
 2. als standplaats voor wagens, geschikt of bestemd voor de uitoefening van handel inclusief detailhandel ter plaatse;
 3. als kampeerterrein;
 4. als opslag-, stort- en lozingsplaats van onbruikbare en/of afgedankte voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens voorzover dit noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
 5. als opslagplaats van bouwmaterialen;
 6. als terrein voor het al dan niet voor verkoop opslaan of opstellen van:
 - a. gebruikte motorvoertuigen en aanhangers, waaronder begrepen motorvoertuigen of aanhangers die geheel of gedeeltelijk zijn samengesteld uit gebruikte onderdelen;
 - b. bruikbare en niet afgedankte onderdelen van motorvoertuigen of aanhangwagens behoudens voorzover dit noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.

Artikel 9 Bestemming: "Verkeersdoeleinden - Langzaam wegverkeer"

Lid 1. Doeleinden.

- A. De op de plankaart voor "Verkeersdoeleinden - Langzaam wegverkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:
- voet- en fietspaden;
 - groenvoorzieningen waaronder ook waterpartijen te verstaan zijn.
- B. Op deze gronden zijn uitsluitend toelaatbaar bouwwerken, werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden ten dienste van de bovengenoemde doeleinden, alsmede bij deze doeleinden horende voorzieningen zoals weg- en spelmeubilair.

Lid 2. Bebouwing

De gronden mogen niet worden bebouwd, uitgezonderd bouwwerken ten dienste van langzaam-verkeersdoeleinden. Ook is het niet toegestaan op de in lid 1 bedoelde gronden hekken, muren of andere (erf-)scheidingen op te richten.

Lid 3. Gebruik

- A. Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 11 lid 1 wordt tenminste verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met het in lid 1 bepaalde.
- B. Het is in ieder geval verboden gronden en bouwwerken te gebruiken voor de uitoefening van enige tak van handel, uitgezonderd het gebruik voor nutsvoorzieningen.
- C. Onder gebruik van de gronden in strijd met de bestemming zoals bedoeld in artikel 11 lid 1 wordt in het bijzonder begrepen het gebruik van de gronden:
 - 1. als standplaats voor caravans, tenten, kampeerauto's en/of andere, al dan niet afgedankte en voor kamperen bestemde voertuigen;
 - 2. als standplaats voor wagens, geschikt of bestemd voor de uitoefening van handel inclusief detailhandel ter plaatse;
 - 3. als kampeerterrein;
 - 4. als opslag-, stort- en lozingsplaats van onbruikbare en/of afgedankte voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens voorzover dit noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
 - 5. als opslagplaats van bouwmaterialen;
 - 6. als terrein voor het al dan niet voor verkoop opslaan of opstellen van:
 - a. gebruikte motorvoertuigen en aanhangers, waaronder begrepen motorvoertuigen of aanhangers die geheel of gedeeltelijk zijn samengesteld uit gebruikte onderdelen;
 - b. bruikbare en niet afgedankte onderdelen van motorvoertuigen of aanhangwagens behoudens voorzover dit noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.

Artikel 10 Bestemming "Landschappelijk Waardevol Agrarisch- en Bosgebied"**Lid 1. Doeleinden.**

- A. De op de plankaart voor "Landschappelijk Waardevol Agrarisch- en Bosgebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:
 - agrarische bedrijfsvoering;
 - behoud, versterking en/of herstel van landschappelijke elementen en waarden en/of natuurwaarden;
 - akkers, weilanden bos;
 - routes voor langzaam verkeer en verkeer noodzakelijk voor landbouw en bosbeheer;
 - nutsvoorzieningen.

Lid 2. Bebouwing.

De gronden mogen niet worden bebouwd, uitgezonderd bouwwerken die noodzakelijk zijn voor een doelmatig(e) landbouw of bosbeheer zoals schuilhutten, bergplaatsen, melkstallen en dergelijke tot een maximaal bebouwd oppervlak van 10 m² per object. Ook is het niet toegestaan op de in lid 1 bedoelde gronden ondoorzichtige (erf)scheidingen zoals muren en schuttingen op te richten.

Lid 3. Gebruik.

- A. Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 11 lid 1 wordt tenminste verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met het in lid 1 bepaalde.

- B. Het is in ieder geval verboden gronden en bouwwerken te gebruiken voor de uitoefening van enige tak van handel, uitgezonderd het gebruik voor nutsvoorzieningen.
- C. Onder gebruik van de gronden in strijd met de bestemming zoals bedoeld in artikel 11 lid 1 wordt in het bijzonder begrepen het gebruik van de gronden:
 - 1. als standplaats voor caravans, tenten, kampeerauto's en/of andere, al dan niet afgedankte en voor kamperen bestemde voertuigen;
 - 2. als standplaats voor wagens, geschikt of bestemd voor de uitoefening van handel inclusief detailhandel ter plaatse;
 - 3. als kampeerterrein;
 - 4. als opslag-, stort- en lozingsplaats van onbruikbare en/of afgedankte voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens voorzover dit noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
 - 5. als opslagplaats van bouwmaterialen;
 - 6. als terrein voor het al dan niet voor verkoop opslaan of opstellen van:
 - a. gebruikte motorvoertuigen en aanhangers, waaronder begrepen motorvoertuigen of aanhangers die geheel of gedeeltelijk zijn samengesteld uit gebruikte onderdelen;
 - b. bruikbare en niet afgedankte onderdelen van motorvoertuigen of aanhangwagens behoudens voorzover dit noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.

Lid 4. Wijzigingsbevoegdheid.

Zie artikel 13

PARAGRAAF III AANVULLENDE BEPALINGEN

Artikel 11 Gebruiksbepalingen

Lid 1.

Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met het in het plan -behoudens in artikel 16, lid 3 (overgangsbepaling)- bepaalde.

Lid 2.

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het in lid 1 bepaalde, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 12 Vrijstellingsbevoegdheid

Lid 1. Maten.

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen ten behoeve van een afwijking van de in de voorgaande artikelen genoemde maten met ten hoogste 10%. Deze vrijstelling wordt slechts verleend indien de met behulp van die toepassing toe te stane bebouwing geacht kan worden in overeenstemming te zijn met de voor desbetreffende bestemming nagestreefde doeleinden en indien gelet op de omringende bebouwing geen overwegende stedenbouwkundige bezwaren bestaan.

Lid 2. Nutsgebouwen.

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het plan ten behoeve van het bouwen van bouwwerken voor openbaar nut, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts verleend kan worden indien:

- de oppervlakte van een bouwwerk niet meer dan 15m² bedraagt;
- de bouwhoogte van een bouwwerk niet meer dan 3m bedraagt.

Lid 3. Aan-huis-gebonden beroep of bedrijf.

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het onder artikel 1 bepaalde omtrent het aan-huis-gebonden beroep of bedrijf met betrekking tot:

- de ondergeschiktheid aan de woonfunctie;
- de mate van publieks- of verkeersaantrekkend karakter;
- de uitsluiting van hinderwetplichtige activiteiten;
- de uitsluiting van detailhandel op een ander dan kunstzinnig of ontwerp-technisch gebied.

Op deze vrijstellingsbevoegdheid zijn de procedureregels als vermeld in artikel 15, lid 1 t/m 4, van toepassing.

Artikel 13 Wijzigingsbepaling

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de bestemming "Landschappelijk waardevol agrarisch- en bosgebied" te wijzigen in de bestemming "Openbaar groen". Na wijziging zijn de voorschriften als aangegeven in artikel 7 (openbaar groen) van toepassing. Burgemeester en Wethouders dienen bij de wijziging de procedureregels als vermeld in artikel 15 in acht te nemen.

Artikel 14 Bepalingen betreffende nadere eisen**Lid 1.**

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nader eisen te stellen ten aanzien van:

- A. De situering en/of afmetingen van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, de doorzichtigheid van erfafscheidingen;
- B. De situering en/of afmetingen van groenvoorzieningen;
- C. De situering en/of afmetingen van bouwwerken geen gebouwen zijnde de en andere werken ten behoeve van nutsvoorzieningen (waaronder kabels en leidingen), t.b.v. verkeersvoorzieningen en t.b.v. groen- voorzieningen (waaronder ook waterpartijen te verstaan zijn).
- D. De situering en/of afmetingen van parkeergelegenheden, ook op eigen terrein;
- E. De situering van toegangswegen en -paden tot gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en open erven.
- F. De wijze van aaneengesloten bouwen, indien de stedenbouwkundige vormgeving daarmee gebaat is.

Lid 2.

De in lid 1 bedoelde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld met het oog op de voor de desbetreffende bestemming nagestreefde doeleinden en de wijze(n) waarop deze worden nagestreefd, de bereikbaarheid van gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en open terreinen

en/of ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit, in relatie tot een specifieke verkaveling, dan wel verkeerskundige kwaliteit, een en ander zoals objectief begrensd in de beschrijving in hoofdlijnen in artikel 4.

Lid 3.

Bij vaststelling of wijziging van de nadere eisen door Burgemeester en Wethouders worden de procedureregels als bedoeld in artikel 15, lid 1 t/m 4, in acht genomen.

Artikel 15 Procedurevoorschriften

Lid 1

Het voornemen tot het verlenen van vrijstelling (artikel 12), of het wijzigen van het bestemmingsplan (artikel 13), dan wel het vaststellen of wijzigen van nadere eisen ligt -zoveel mogelijk na gevoerd overleg met belanghebbenden- met bijbehorende stukken gedurende 14 dagen voor een ieder ter inzage.

Lid 2.

De Burgemeester maakt de terinzagelegging tevoren in een of meerdere dag- of nieuwsbladen die in de gemeente verspreid worden en voorts op de gebruikelijke wijze bekend.

Lid 3.

De bekendmaking houdt de mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van de terinzagelegging schriftelijk bezwaren tegen het voornemen in te dienen bij Burgemeester en Wethouders.

Lid 4.

Burgemeester en Wethouders nemen zo spoedig mogelijk een beslissing. Deze beslissing is, als tegen het voornemen bezwaren zijn ingediend, met redenen omkleed. Zij delen hun beslissing mee aan degenen die bezwaren hebben ingediend.

Lid 5.

Burgemeester en Wethouders bieden Gedeputeerde Staten hun besluit tot wijziging van het plan zo spoedig mogelijk ter goedkeuring aan. Dit onder toezending van eventueel ingediende bezwaren.

Lid 6.

Indien aan lid 5 toepassing is gegeven, doen Burgemeester en Wethouders mededeling van het besluit van Gedeputeerde Staten aan hen die bezwaren hebben ingediend.

Artikel 16 Overgangsbepalingen

Lid 1. Bouwen

Een bouwwerk, dat op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van dit plan bestond of in uitvoering was, danwel is of kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend, en dat afwijkt van het in dit plan - behoudens in dit artikellid - bepaalde ten aanzien van de toelaatbaarheid van bebouwing, mag, mits de bestaande afwijkingen ook naar aard niet worden vergroot en behoudens onteigening:

- A. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits dit geen algehele vernieuwing of verandering van het in aanhef bedoelde bouwwerk tot gevolg heeft;
- B. uitsluitend indien het bouwwerk door een calamiteit is te niet gedaan, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse -behoudens in dit artikellid- zijn bepaald tenzij herbouw hierdoor niet zou zijn toegestaan en mits de aanvraag tot bouwvergunning is ingediend binnen 2 jaar nadat het bouwwerk teniet is gegaan;
- C. tot niet meer dan 115% van de oppervlakte van het in de aan hef bedoelde bouwwerk worden uitgebreid, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het ter plaatse -behoudens in dit artikellid- zijn bepaald.

Lid 2. Vrijstelling algehele vernieuwing of verandering.

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het in lid 1 onder A bepaalde ten behoeve van een algehele vernieuwing of verandering van het in de aanhef van lid 1 bedoelde bouwwerk.

Lid 3. Gebruik.

Het gebruik van de gronden anders dan voor bebouwing alsmede het gebruik van zich op die gronden bevindende bouwwerken, dat in strijd is met het in dit plan - behoudens in dit artikellid - bepaalde en bestaat op het tijdstip, waarop het plan voor zover betrekking hebbend op de strijdigheid van dat gebruik van kracht wordt, mag worden voortgezet en/of gewijzigd, mits door die wijziging de strijdigheid met het plan niet wordt vergroot.

Lid 4. Gebruik.

Het bepaalde in lid 3 is niet van toepassing op het gebruik als daar bedoeld, dat reeds in strijd was met het tot het daargenoemde tijdstip ter plaatse geldende bestemmingsplan en dat tot op 3 maanden voor dat tijdstip niet bestond.

Artikel 17 Strafbaarstellingsbepaling

Voor de toepassing van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening wordt overtreding van het bepaalde in artikel 11, lid 1, (gebruiksbeplanning) aangemerkt als een strafbaar feit.

Artikel 18 Titel

De artikelen 1 tot en met 18 kunnen worden aangehaald als de voorschriften van het bestemmingsplan "De Blaak Noord-West" van de gemeente Tilburg.

Vastgesteld bij besluit van de raad van,....

Mij bekend, de secretaris,

GEMEENTE TILBURG
DIENST PUBLIEKE WERKEN
SECTOR RUIMTELIJKE ORDENING EN VOLKSHUISVESTING

AFDELING STEDEBOUW

Bij het bestemmingsplan de Blaak Noord-West werd een Nadere Eisen-regeling (plancode 27-10-A) gemaakt. Deze is nooit vastgesteld maar wordt per bouwaanvraag/melding gehanteerd als onderdeel van het toetsingskader.

NADERE-EISEN-REGELING

naar aanleiding van bestemmingsplan

"DE BLAAK NOORD-WEST"

REGELING-ONTWERP: apr. 1992

VASTSTELLING door BenW:

HERZIENING door BenW:

Paragraaf II: **BEPALINGEN**

II.1: WIJZE van METEN

1 Lengte breedte en diepte van een gebouw

Tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren).

2 Oppervlakte van een gebouw

Tussen (de buitenste verticale projecties van de buitenzijde van) de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren).

3 Inhoud van een gebouw

Tussen de buitenste gevelvlakken (en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren) en de dakvlakken, zulks met inbegrip van erkers en dakkapellen, en boven peil.

4 Bouwhoogte van een gebouw

Vanaf het peil tot het hoogste punt van het bouwwerk; voor wat betreft gebouwen worden schoorstenen, antennes en andere ondergeschikte dakopbouwen niet meegerekend.

5 Afstand tot zijdelingse perceelgrens

Tussen de zijdelingse grenzen van een perceel en enig punt van het op dat perceel voorkomend (hoofd-)gebouw, waar die afstand het kortst is.

II.2 NADERE BEPALINGEN

Art. 1

Onverminderd het bepaalde in art. 3 en het bepaalde in art. 4 onder E moet een vrijstaande woning worden gebouwd, indien het bouwperceel (in overwegende mate) een perceels-breedte heeft van tenminste 15 meter.

Art. 2

Indien een bouwperceel (in overwegende mate) een perceelsbreedte heeft van minder dan 15 meter, mag op het perceel t.b.v. een woning slechts aaneengesloten worden gebouwd.

Art. 3

In een situatie waarin een bouwperceel met een kleinere breedte dan 15 meter aan de zijdelingse perceelsgrens grenst aan een perceel van 15 meter breed of meer, en op het eerstbedoelde perceel -op de zijdelingse perceelsgrens- aaneenbouwen met bebouwing op een ander bouwperceel niet kan plaatsvinden of plaatsvindt, moet op beide eerstgenoemde percelen aaneengesloten worden gebouwd.

Art. 4

Vrijstaand, dan wel aaneengesloten bouwen dient plaats te hebben overeenkomstig de bij deze Nadere Eisen behorende verkavelingstekening (Nadere Eisen Kaart "Blaak-Noord-West"), met dien verstande dat:

- A. bebouwingsvrije zones per bouwperceel zijn aangeduid als "onbebouwd erf" ("oe");
- B. het deelvlak per bouwperceel waarin de hoofdbebouwing t.b.v. de woning moet worden gerealiseerd is aangeduid als "hoofdbebouwingsvlak" ("hv");
- C. het deelvlak per bouwperceel waarin uitsluitend aan- of uitbouwen en/of bijgebouwen in maximaal één bouwlaag mogen worden gerealiseerd, is aangeduid als "bebouwd erf" ("be");
- D. daar waar bebouwingsvrije zones (onbebouwde erven) tussen bouwpercelen langs de zijdelingse perceelsgrenzen ontbreken, de hoofdbebouwing op de betreffende bouwpercelen dient te worden aangegebouwd;
- E. daar waar tussen twee bouwpercelen op de zijdelingse perceelsgrens een stippellijn is aangegeven, op de aangrenzende bouwpercelen aaneengesloten mag worden gebouwd, indien beide aspirant-bouwers daarom verzoeken. Indien aaneengesloten wordt gebouwd, vervallen de deelvlakken "onbebouwd erf" langs de betreffende zijdelingse perceels-grenzen.

Art. 5

- A. Afwijking van de op de bijbehorende verkavelingskaart (Nadere Eisen Kaart "Blaak-Noord-West") aangegeven perceels- en deelvlakindeling en het bepaalde in art. 4 van deze Nadere Eisen is mogelijk, indien individuele bouwers:
 - gezamenlijk en in onderling overleg en
 - binnen de overige uitgangspunten van het plan,een gewijzigde situering voor vrijstaande, halfvrijstaande en/of aaneengesloten woningen op een kavelrij voorstellen, zodanig dat de bebouwingsmogelijkheden c.q. de situeringsmogelijkheden van bebouwing op andere -niet bij de wijziging betrokken- bouwpercelen daardoor geen wijziging ondergaan, dan wel slechts zodanige wijziging ondergaan, dat:
 - 1. de nieuwe situatie naar het oordeel van B&W eveneens past binnen de uitgangspunten en bedoelingen van het plan, zoals neergelegd in c.q. voortvloeit uit Voorschriften en Toelichting van het

bestemmingsplan "De Blaak-Noord-West" en de ter voorbereiding van dit plan opgestelde Nota van Uitgangspunten;

2. stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
3. en niet op gegronde bezwaren stuit van of bezwarende gevolgen heeft voor kopers/bouwers of aspirant-bouwers van de betreffende percelen die reeds een optie of reservering hierop hebben genomen.

B. De door het College van B&W gefiatteerde wijzigingen komen in de plaats van de oorspronkelijke perceels-en deelvlakindeling. De bijbehorende verkavelingskaart (Nadere Eisen Kaart "Blaak-Noord-West") wordt hiertoe aangepast, hetzij middels het daarvoor in de plaats stellen van een nieuwe -aangepaste- kaart, hetzij middels aanhechting van de afzonderlijke detailkaarten waarop de wijzigingen zijn aangegeven.

Art. 6

De voorzijde c.q. toegangszijde van een garage dient tenminste 5 meter uit de grens met het openbaar gebied te liggen met het oog op het creëren van voldoende opstelruimte voor motorvoertuigen op eigen terrein.

Art. 7

Bouwinitiatieven die betrekking hebben op 2, 3 of 4 onderling aaneengesloten woningen worden, met het oog op de onderlinge afstemming van de bebouwing op aspecten van stedenbouwkundige vormgeving zo mogelijk als één bouwaanvraag ingediend. Indien dit niet haalbaar is worden deze bouwinitiatieven als verschillende bouwaanvragen zoveel mogelijk gelijktijdig ingediend en afgehandeld".

Art. 8

De artikelen 1 t/m 8 kunnen samen met de bijbehorende verkavelingskaart (die is aangeduid als Nadere-Eisen-Kaart "Blaak-Noord-West") en de eventueel later op deze kaart aangebrachte wijzigingen worden aangehaald als "Nadere Eisen Blaak-Noord-West".

GEMEENTE TILBURG
DIENST PUBLIEKE WERKEN
SECTOR RUIMTELIJKE ORDENING EN VOLKSHUISVESTING

AFDELING STEDEBOUW

Bij bestemmingsplan de Blaak Noord-West werd een Nadere eisen-regeling (plancode 27-10-A) gemaakt. Deze is nooit vastgesteld maar wordt per bouwaanvraag/melding gehanteerd als onderdeel van het toetsingskader.

NADERE-EISEN-REGELING

naar aanleiding van bestemmingsplan

"DE BLAAK NOORD-WEST"

REGELING-ONTWERP: apr. 1992

VASTSTELLING door BenW:

HERZIENING door BenW:

.....

Paragraaf II: **BEPALINGEN**

II.1: WIJZE van METEN

1 Lengte breedte en diepte van een gebouw

Tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren).

2 Oppervlakte van een gebouw

Tussen (de buitenste verticale projecties van de buitenzijde van) de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren).

3 Inhoud van een gebouw

Tussen de buitenste gevelvlakken (en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren) en de dakvlakken, zulks met inbegrip van erkers en dakkapellen, en boven peil.

4 Bouwhoogte van een gebouw

Vanaf het peil tot het hoogste punt van het bouwwerk; voor wat betreft gebouwen worden schoorstenen, antennes en andere ondergeschikte dakopbouwen niet meegerekend.

5 Afstand tot zijdelingse perceelgrens

Tussen de zijdelingse grenzen van een perceel en enig punt van het op dat perceel voorkomend (hoofd-)gebouw, waar die afstand het kortst is.

II.2 NADERE BEPALINGEN

Art. 1

Onverminderd het bepaalde in art. 3 en het bepaalde in art. 4 onder E moet een vrijstaande woning worden gebouwd, indien het bouwperceel (in overwegende mate) een perceels-breedte heeft van tenminste 15 meter.

Art. 2

Indien een bouwperceel (in overwegende mate) een perceelsbreedte heeft van minder dan 15 meter, mag op het perceel t.b.v. een woning slechts aaneengesloten worden gebouwd.

Art. 3

In een situatie waarin een bouwperceel met een kleinere breedte dan 15 meter aan de zijdelingse perceelsgrens grenst aan een perceel van 15 meter breed of meer, en op het eerstbedoelde perceel -op de zijdelingse perceelsgrens- aaneenbouwen met bebouwing op een ander bouwperceel niet kan plaatsvinden of plaatsvindt, moet op beide eerstgenoemde percelen aaneengesloten worden gebouwd.

Art. 4

Vrijstaand, dan wel aaneengesloten bouwen dient plaats te hebben overeenkomstig de bij deze Nadere Eisen behorende verkavelingstekening (Nadere Eisen Kaart "Blaak-Noord-West"), met dien verstande dat:

- A. bebouwingsvrije zones per bouwperceel zijn aangeduid als "onbebouwd erf" ("oe");
- B. het deelvlak per bouwperceel waarin de hoofdbebouwing t.b.v. de woning moet worden gerealiseerd is aangeduid als "hoofdbebouwingvlak" ("hv");
- C. het deelvlak per bouwperceel waarin uitsluitend aan- of uitbouwen en/of bijgebouwen in maximaal één bouwlaag mogen worden gerealiseerd, is aangeduid als "bebouwd erf" ("be");
- D. daar waar bebouwingsvrije zones (onbebouwde erven) tussen bouwpercelen langs de zijdelingse perceelsgrenzen ontbreken, de hoofdbebouwing op de betreffende bouwpercelen dient te worden aangebouwd;
- E. daar waar tussen twee bouwpercelen op de zijdelingse perceelsgrens een stippellijn is aangegeven, op de aangrenzende bouwpercelen aaneengesloten mag worden gebouwd, indien beide aspirant-bouwers daarom verzoeken. Indien aaneengesloten wordt gebouwd, vervallen de deelvlakken "onbebouwd erf" langs de betreffende zijdelingse perceels-grenzen.

Art. 5

- A. Afwijking van de op de bijbehorende verkavelingskaart (Nadere Eisen Kaart "Blaak-Noord-West") aangegeven perceels- en deelvlakindeling en het bepaalde in art. 4 van deze Nadere Eisen is mogelijk, indien individuele bouwers:
 - gezamenlijk en in onderling overleg en
 - binnen de overige uitgangspunten van het plan,een gewijzigde situering voor vrijstaande, halfvrijstaande en/of aaneengesloten woningen op een kavelrij voorstellen, zodanig dat de bebouwingsmogelijkheden c.q. de situeringsmogelijkheden van bebouwing op andere -niet bij de wijziging betrokken- bouwpercelen daardoor geen wijziging ondergaan, dan wel slechts zodanige wijziging ondergaan, dat:
 - 1. de nieuwe situatie naar het oordeel van B&W eveneens past binnen de uitgangspunten en bedoelingen van het plan, zoals neergelegd in c.q. voortvloeit uit Voorschriften en Toelichting van het bestemmingsplan "De Blaak-Noord-West" en de ter voorbereiding van dit plan opgestelde Nota van Uitgangspunten;
 - 2. stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
 - 3. en niet op gegronde bezwaren stuit van of bezwarende gevolgen heeft voor kopers/bouwers of aspirant-bouwers van de betreffende

percelen die reeds een optie of reservering hierop hebben genomen.

- B. De door het College van B&W gefiatteerde wijzigingen komen in de plaats van de oorspronkelijke perceels-en deelvlakindeling. De bijbehorende verkavelingskaart (Nadere Eisen Kaart "Blaak-Noord-West") wordt hiertoe aangepast, hetzij middels het daarvoor in de plaats stellen van een nieuwe -aangepaste- kaart, hetzij middels aanhechting van de afzonderlijke detailkaarten waarop de wijzigingen zijn aangegeven.

Art. 6

De voorzijde c.q. toegangszijde van een garage dient tenminste 5 meter uit de grens met het openbaar gebied te liggen met het oog op het creëren van voldoende opstelruimte voor motorvoertuigen op eigen terrein.

Art. 7

Bouwinitiatieven die betrekking hebben op 2, 3 of 4 onderling aaneengesloten woningen worden, met het oog op de onderlinge afstemming van de bebouwing op aspecten van stedenbouwkundige vormgeving zo mogelijk als één bouwaanvraag ingediend. Indien dit niet haalbaar is worden deze bouwinitiatieven als verschillende bouwaanvragen zoveel mogelijk gelijktijdig ingediend en afgehandeld".

Art. 8

De artikelen 1 t/m 8 kunnen samen met de bijbehorende verkavelingskaart (die is aangeduid als Nadere-Eisen-Kaart "Blaak-Noord-West") en de eventueel later op deze kaart aangebrachte wijzigingen worden aangehaald als "Nadere Eisen Blaak-Noord-West".

GEMEENTE TILBURG
DIENST PUBLIEKE WERKEN
SECTOR RUIMTELIJKE ORDENING EN VOLKSHUISVESTING

AFDELING STEDEBOUW

Bij bestemmingsplan de Blaak Noord-West werd een Nadere eisen-regeling (plancode 27-10-A) gemaakt. Deze is nooit vastgesteld maar wordt per bouwaanvraag/melding gehanteerd als onderdeel van het toetsingskader.

NADERE-EISEN-REGELING

naar aanleiding van bestemmingsplan

"DE BLAAK NOORD-WEST"

ONTWERP-NADERE-EISEN-REGELING: apr. 1992

VASTSTELLING door BenW:

HERZIENING door BenW:

Paragraaf II: **BEPALINGEN**

II.1: WIJZE van METEN

1 Lengte breedte en diepte van een gebouw

Tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren).

2 Oppervlakte van een gebouw

Tussen (de buitenste verticale projecties van de buitenzijde van) de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren).

3 Inhoud van een gebouw

Tussen de buitenste gevelvlakken (en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren) en de dakvlakken, zulks met inbegrip van erkers en dakkapellen, en boven peil.

4 Bouwhoogte van een gebouw

Vanaf het peil tot het hoogste punt van het bouwwerk; voor wat betreft gebouwen worden schoorstenen, antennes en andere ondergeschikte dakopbouwen niet meegerekend.

5 Afstand tot zijdelingse perceelgrens

Tussen de zijdelingse grenzen van een perceel en enig punt van het op dat perceel voorkomend (hoofd-)gebouw, waar die afstand het kortst is.

II.2 NADERE BEPALINGEN

Art. 1

Onverminderd het bepaalde in art. 3 en het bepaalde in art. 4 onder E moet een vrijstaande woning worden gebouwd, indien het bouwperceel (in overwegende mate) een perceels-breedte heeft van tenminste 15 meter.

Art. 2

Indien een bouwperceel (in overwegende mate) een perceelsbreedte heeft van minder dan 15 meter, mag op het perceel t.b.v. een woning slechts aaneengesloten worden gebouwd.

Art. 3

In een situatie waarin een bouwperceel met een kleinere breedte dan 15 meter aan de zijdelingse perceelsgrens grenst aan een perceel van 15 meter breed of meer, en op het eerstbedoelde perceel -op de zijdelingse perceelsgrens- aaneenbouwen met bebouwing op een ander bouwperceel niet kan plaatsvinden of plaatsvindt, moet op beide eerstgenoemde percelen aaneengesloten worden gebouwd.

Art. 4

Vrijstaand, dan wel aaneengesloten bouwen dient plaats te hebben overeenkomstig de bij deze Nadere Eisen behorende verkavelingstekening (Nadere Eisen Kaart "De Blaak-Noord-West"), met dien verstande dat:

- A. bebouwingsvrije zones per bouwperceel zijn aangeduid als "onbebouwd erf" ("oe");
- B. het deelvlak per bouwperceel waarin de hoofdbebouwing t.b.v. de woning moet worden gerealiseerd is aangeduid als "hoofdbebouwingsvlak" ("hv");
- C. het deelvlak per bouwperceel waarin uitsluitend aan- of uitbouwen en/of bijgebouwen in maximaal één bouwlaag mogen worden gerealiseerd, is aangeduid als "bebouwd erf" ("be");
- D. daar waar bebouwingsvrije zones (onbebouwde erven) tussen bouwpercelen langs de zijdelingse perceelsgrenzen ontbreken, de hoofdbebouwing op de betreffende bouwpercelen dient te worden aaneengebouwd;
- E. daar waar tussen twee bouwpercelen op de zijdelingse perceelsgrens een stippellijn is aangegeven, op de aangrenzende bouwpercelen aaneengesloten mag worden gebouwd, indien beide aspirant-bouwers daarom verzoeken. Indien aaneengesloten wordt gebouwd, vervallen de deelvlakken "onbebouwd erf" langs de betreffende zijdelingse perceels-grenzen.

Art. 5

- A. Afwijking van de op de bijbehorende verkavelingskaart (Nadere Eisen Kaart "De Blaak-Noord-West") aangegeven perceels- en deelvlakindeling en het bepaalde in art. 4 van deze Nadere Eisen is mogelijk, indien individuele bouwers:
 - gezamenlijk en in onderling overleg en
 - binnen de overige uitgangspunten van het plan,een gewijzigde situering voor vrijstaande, halfvrijstaande en/of aaneengesloten woningen op een kavelrij voorstellen, zodanig dat de bebouwingsmogelijkheden c.q. de situeringsmogelijkheden van bebouwing op andere -niet bij de wijziging betrokken- bouwpercelen daardoor geen wijziging ondergaan, dan wel slechts zodanige wijziging ondergaan, dat:
 - 1. de nieuwe situatie naar het oordeel van B&W eveneens past binnen de uitgangspunten en bedoelingen van het plan, zoals neergelegd in c.q. voortvloeit uit Voorschriften en Toelichting van het

bestemmingsplan "De Blaak-Noord-West" en de ter voorbereiding van dit plan opgestelde Nota van Uitgangspunten;

2. stedenbouwkundig aanvaardbaar is;

3. en niet op gegronde bezwaren stuit van of bezwarende gevolgen

heeft voor kopers/bouwers of aspirant-bouwers van de betreffende

percelen die reeds een optie of reservering hierop hebben genomen.

- B. De door het College van B&W gefiatteerde wijzigingen komen in de plaats van de oorspronkelijke perceels-en deelvakindeling. De bijbehorende verkavelingskaart (Nadere Eisen Kaart "Blaak-Noord-West") wordt hiertoe aangepast, hetzij middels het daarvoor in de plaats stellen van een nieuwe -aangepaste- kaart, hetzij middels aanhechting van de afzonderlijke detailkaarten waarop de wijzigingen zijn aangegeven.

Art. 6

De voorzijde c.q. toegangszijde van een garage dient tenminste 5 meter uit de grens met het openbaar gebied te liggen met het oog op het creëren van voldoende opstelruimte voor motorvoertuigen op eigen terrein.

Art. 7

Bouwinitiatieven die betrekking hebben op 2, 3 of 4 onderling aaneengesloten woningen worden, met het oog op de onderlinge afstemming van de bebouwing op aspecten van stedenbouwkundige vormgeving zo mogelijk als één bouwaanvraag ingediend. Indien dit niet haalbaar is worden deze bouwinitiatieven als verschillende bouwaanvragen zoveel mogelijk gelijktijdig ingediend en afgehandeld".

Art. 8

De artikelen 1 t/m 8 kunnen samen met de bijbehorende verkavelingskaart (die is aangeduid als Nadere-Eisen-Kaart "Blaak-Noord-West") en de eventueel later op deze kaart aangebrachte wijzigingen worden aangehaald als "Nadere Eisen Blaak-Noord-West".