

Stokhasselt 2007

Inhoudsopgave

Toelichting	5
1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding tot planontwikkeling	7
1.2 Nadruk op beheer	7
1.3 Versobering beheerbestemmingsplannen	8
2 Beschrijving gebied	9
2.1 Ligging plangebied	9
2.2 Juridisch planologische situatie	11
2.3 Historie Tilburg-Noord	12
2.4 Stedenbouwkundige context Tilburg Noord	13
2.5 Ruimtelijke structuur Stokhasselt	18
2.6 Functionele structuur Stokhasselt	24
2.7 Technische infrastructuur	24
3 Gemeentelijk beleid	27
3.1 Algemeen	27
3.2 Ruimtelijke structuurvisie Tilburg 2020	27
3.3 Volkshuisvestingsbeleid	28
3.4 Economisch beleid	28
3.5 Groenbeleid	31
3.6 Verkeer- en vervoerbeleid	31
3.7 Water- en milieubeleid	34
3.8 Architectuur, beeldende kunst en cultuurhistorisch beleid	35
4 Uitgangspunten voor het bestemmingsplan	37
4.1 Algemene uitgangspunten	37
4.2 Wijkontwikkelingsplan Tilburg-Noord	37
4.3 Ontwikkelingsvisie Stokhasselt	40
4.4 Uitgangspunten plansystematiek	43
5 Milieuverantwoording	45
5.1 Algemeen	45
5.2 Milieuhinder bedrijven	45
5.3 Bodem	46
5.4 Geluid	46
5.5 Luchtkwaliteit	47
5.6 Geur	48
5.7 Afval	48
5.8 Energie	48
5.9 Water	49
5.10 Groen en natuur	50
5.11 Externe veiligheid	50
5.12 Gezondheid	53
5.13 Mobiliteit	53
5.14 Ruimtegebruik	53
5.15 Archeologie	54

6 Juridische regelgeving, functioneel en ruimtelijk beheer	55
6.1 Algemeen	55
6.2 Indeling van de voorschriften	55
6.3 Functioneel beheer	56
6.4 Ruimtelijk beheer	61
6.5 Aanvullende bepalingen	65
7 Welstandsparagraaf	67
8 Cultuurhistorische paragraaf	69
8.1 Algemeen	69
8.2 Archeologie en cultuurhistorie	69
9 Financiële uitvoerbaarheid	73
10 Procedure	75
10.1 Artikel 10 Bro overleg	75
10.2 Inspraak	75
10.3 Tijdsplanning	76
Bijlagen bij toelichting	77
Bijlage 1: Samenvatting gemeentelijke beleidsnota's	79
Bijlage 2: Register bedrijven	81
Bijlage 3: Archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek	83
Bijlage 4: Register horeca	85
Bijlage 5: Lijst akoestisch onderzoek	87
Voorschriften	89
1 Algemene en technische bepalingen	91
Artikel 1 Begripsomschrijvingen	91
Artikel 2 Wijze van meten	104
2 Bouw- en gebruiksvoorschriften	105
Artikel 3 Algemene bebouwingsvoorschriften	105
Artikel 4 Bebouwingsregeling Beschermd Stadsgezicht	117
Artikel 5 Gebruik	118
Artikel 6 Parkeren, laden en lossen	120
3 Bestemmingsbepalingen	121
Artikel 7 Functies	121
Artikel 8 Algemene bepalingen m.b.t. de bestemmingen	128
Artikel 9 Centrumdoeleinden 'C'	132
Artikel 10 Gemengde Doeleinden 'G', 'GG' en 'GGW'	133
Artikel 11 Kantoren c.a. 'K'	137
Artikel 12 Openluchtrecreatie en sportvoorzieningen 'O'	138
Artikel 13 Bedrijven 'B' en Binnenwijkse Bedrijventerreinen 'BB'	141
Artikel 14 Wonen 'W' en Wonen Gestapeld 'WS'	143

Artikel 15	Utiliteitsvoorzieningen 'U'	146
Artikel 16	Stalling en parkeren 'P'	147
Artikel 17	Verkeer en vervoer 'V' en 'V+'	148
Artikel 18	Verkeer en verblijf 'VV'	149
Artikel 19	Railverkeer, vervoer en verblijf 'VR'	150
Artikel 20	WATERverkeer, vervoer en verblijf 'VW'	151
Artikel 21	Natuur en Bos 'NB'	152
Artikel 22	Rustplaats 'R'	153
Artikel 23	Agrarisch gebied 'A', 'AL' en 'ALN'	154
Artikel 24	Groenvoorzieningen 'GR'	155
Artikel 25	Maatschappelijke Doeleinden 'M'	156
4	Aanvullende bepalingen	157
Artikel 26	Algemene vrijstellingsbevoegdheid	157
Artikel 27	Wijzigingsbevoegdheid	160
Artikel 28	Aanlegvergunningen	163
Artikel 29	Bepalingen betreffende Nadere Eisen	165
Artikel 30	Procedurevoorschriften	166
Artikel 31	Overgangsbepalingen	168
Artikel 32	Strafbaarstellingsbepaling	169
Artikel 33	Titel	170
	Bijlagen bij voorschriften	171
Bijlage 1:		
Bedrijvenlijst		173
Bijlage 2:		
Register van bedrijven in het plangebied		175
Bijlage 3:		
Overzicht bedrijven met afwijkende milieucategorie		177
Bijlage 4:		
Register horeca		179
Bijlage 5:		
Illustraties bij de bouwvoorschriften (artikel 3)		181

Toelichting



1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot planontwikkeling

De Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) geeft aan dat bestemmingsplannen eens in de tien jaar geactualiseerd moeten worden. In 2006 bestaat het totale bestemmingsplanbestand van de gemeente Tilburg uit ruim 600 bestemmingsplannen. Doelstelling is om na de actualisatie van dit gehele bestand uiteindelijk 53 actuele beheerbestemmingsplannen over te houden. Voor deze actualiseringsopgave is een plansystematiek opgesteld, welke de basis vormt voor de plankaart en voorschriften. In tegenstelling tot het oude bestemmingsplanbestand, zijn de bestemmingsplannen bij voltooiing van het actualiseringsprogramma in sterke mate vergelijkbaar. Het actualiseren van bestemmingsplannen is een autonome ontwikkeling, los van incidenteel noodzakelijke planingrepen en is er op gericht om de gehele stad met actuele bestemmingsplanregelingen te bestrijken. Met het maken van deze bestemmingsplannen worden de volgende doelen bereikt:

- I. vastleggen van bestaande functies en bouwmassa's, waarbij mogelijkheden voor uitbreidingen en veranderingen worden geboden;
- II. bieden van rechtszekerheid door bestaande activiteiten positief te bestemmen;
- III. vastleggen van projecten die middels een vrijstelling van het eerdere bestemmingsplan op grond van artikel 19 lid 1 en/of lid 4 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening tot stand zijn gekomen.
- IV. vertalen van het stedelijk beleid (structuurplan) in verschillende sectoren naar concrete bestemmingen voor dat stadsdeel;
- V. zoveel mogelijk tegengaan van ongewenste ontwikkelingen in de toekomst;
- VI. bescherming van in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden;
- VII. bieden van ontwikkelingsmogelijkheden t.b.v. particulier initiatief dat spoort met gemeentelijk beleid;
- VIII. mogelijk maken van gewenste sanering, reconstructie e.d.;
- IX. vergroten van de flexibiliteit door ruime bestemmings- en bebouwingsregelingen, middels vrijstellingsregimes e.d.

1.2 Nadruk op beheer

Omdat dit bestemmingsplan een actualisatie van de voor het van kracht worden van dit plan vigerende planologische regelingen betreft, wordt het plan wordt "beheerbestemmingsplan" genoemd. Het gaat immers om een gebied met bestaande functies en bebouwing. Het bestemmingsplan zal niet voorzien in grootschalige veranderingen in de ruimtelijke en functionele structuur. Niettemin wordt, om tot een goede beheersituatie te komen, een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk geacht. De vigerende bestemmingsplannen voor dit gebied zijn inmiddels verouderd en derhalve niet meer actueel. Om nieuwe ontwikkelingen echter mogelijk te maken, is tijdens de planperiode voor gedeelten van het vigerende plan vrijstelling verleend. Het nieuwe beheer-bestemmingsplan heeft tot doel de oude plannen en de delen waarvoor vrijstelling is verleend te vervangen door een actuele regeling. Een regeling die past bij het huidige ruimtelijke ordeningsbeleid van de gemeente Tilburg voor zowel het ruimtelijk als het functioneel beheer van het gebied.

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

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

bestaande regeling in de Bouwverordening. Wat dit concreet voor dit bestemmingsplan betekent zal worden toegelicht in hoofdstuk 5. Het bestemmingsplan wordt gemaakt om tot een goede planologische regelgeving in het plangebied te komen en biedt uiteraard geen panacee voor eventuele (maatschappelijke) problemen in het plangebied.

1.3 Versobering beheerbestemmingsplannen

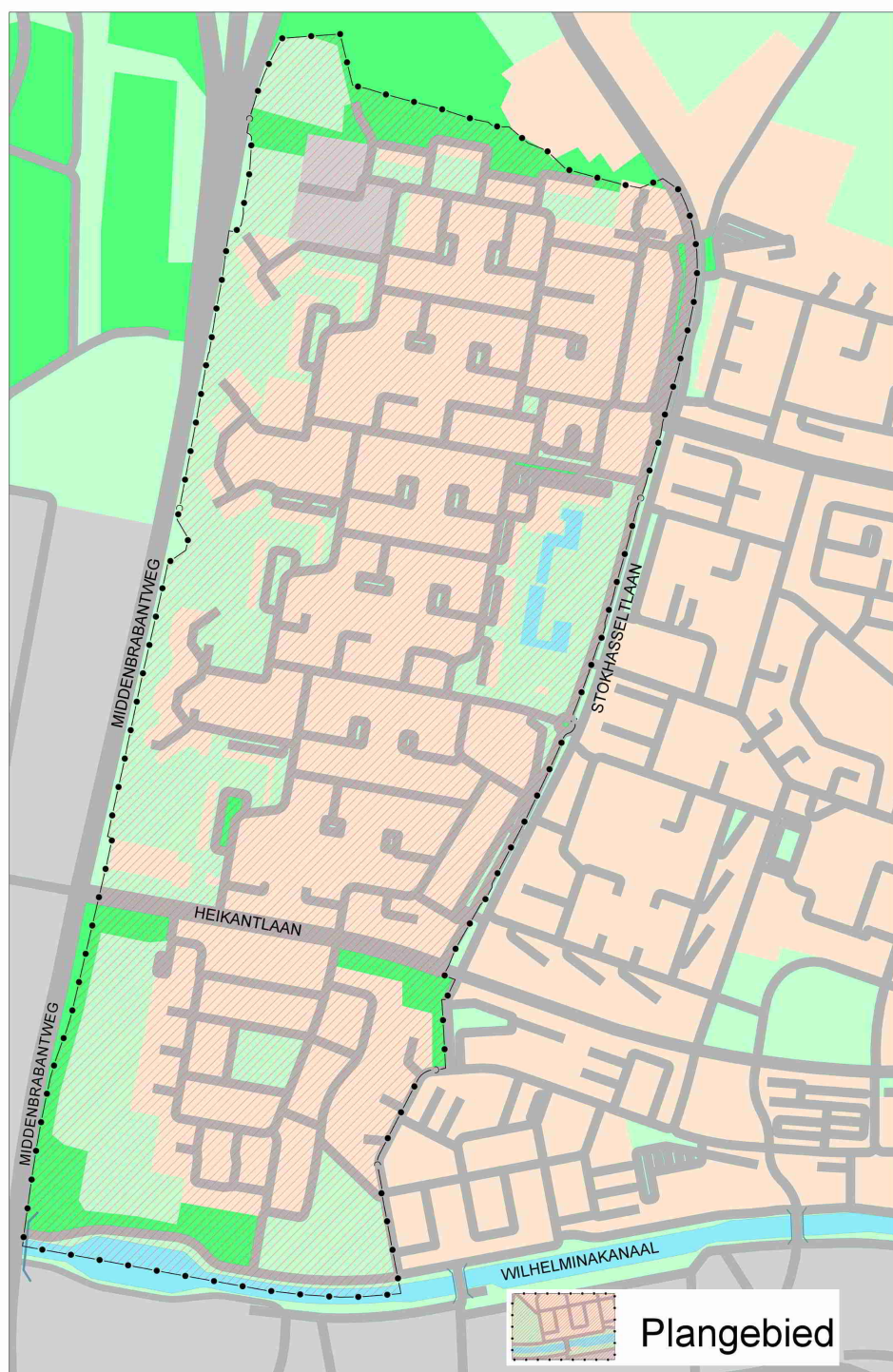
Naar aanleiding van de achterstand die in de afgelopen jaren is ontstaan in het actualiseren van bestemmingsplannen en het IRO-rapport uit 2001, heeft het college van Burgemeester en Wethouders in haar vergadering van 15 november 2001 besloten dat o.a. op het gebied van de inspraak de beheerbestemmingsplannen versoberd moeten worden. Deze nota is tevens op 10 december 2001 in de commissie ROVEB behandeld. Concreet houdt dit in dat de nota van uitgangspunten in het vervolg achterwege wordt gelaten en inspraak plaats vindt op basis van het voorontwerp-bestemmingsplan. Aangezien de beheerbestemmingsplannen voornamelijk conserverend van aard zijn en in vergaande mate gestandaardiseerd, ligt deze 'versobering' voor de hand. Ook is sprake van een versobering/ standaardisering van de toelichting en bijlagen behorende bij het bestemmingsplan.

2 Beschrijving gebied

2.1 Ligging plangebied

Stokhasselt is één van de drie deelwijken in Tilburg-Noord. De andere twee deelwijken zijn Quirijnstok en Heikant. De bestemmingsplannen voor Tilburg-Noord volgen dezelfde driedeling. Tilburg-Noord is het gebied ten noorden van het Wilhelminakanaal tussen de Middenbrabantweg (A261) aan de westzijde en de Centaurusweg aan de oostzijde. Aan de andere zijden van de Centaurusweg bevindt zich bedrijventerrein Loven. Aan de noordzijde grenst Tilburg-Noord aan het buitengebied. Het gebied tussen Tilburg-Noord en de Burgemeester Bechtweg (Noord-oosttangent) zal in de toekomst verstedelijkt worden.

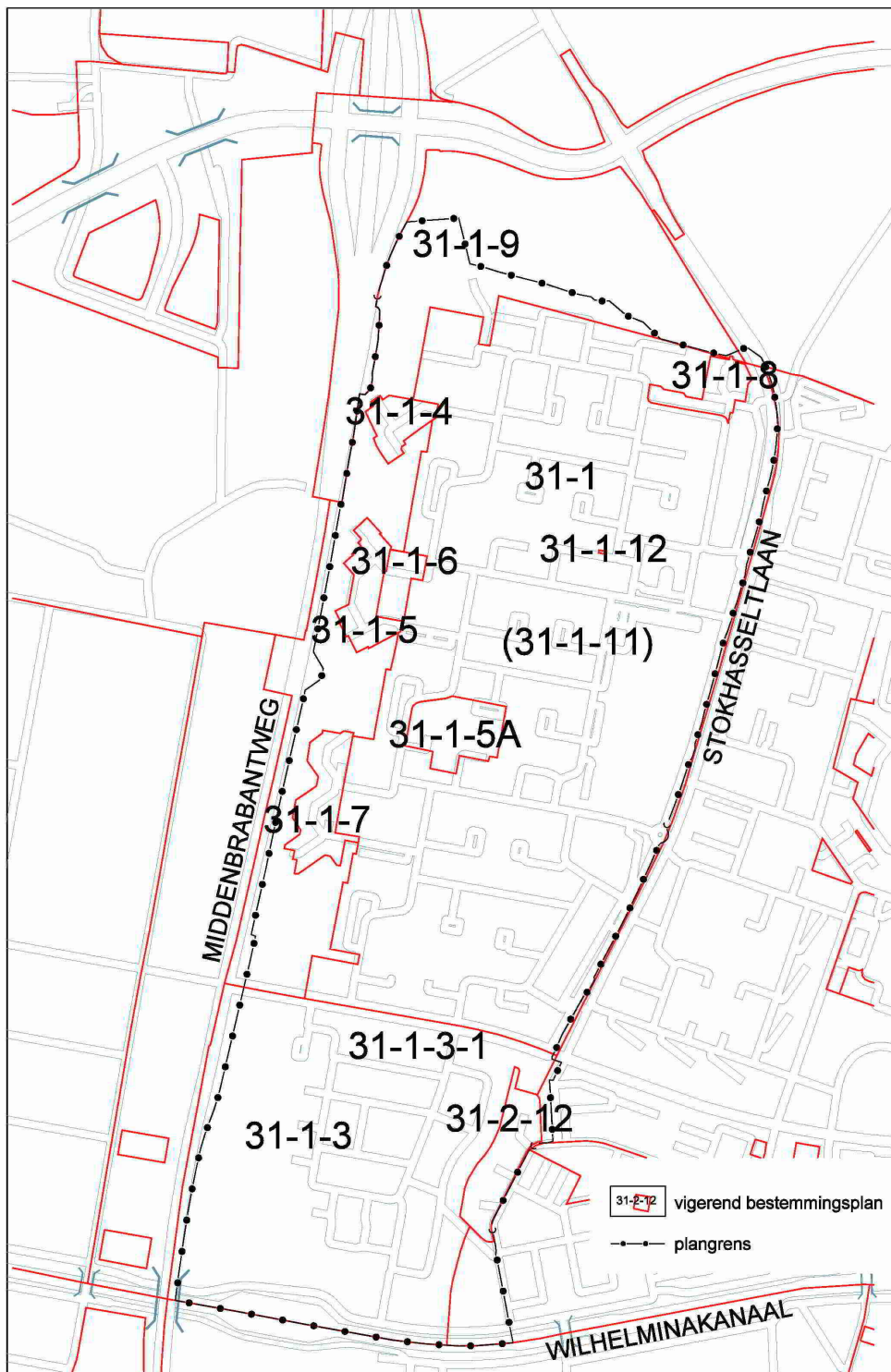
Stokhasselt is het deel van Tilburg-Noord tussen de Midden-Brabantweg en de Stokhasseltlaan. De wijk telt ongeveer 7300 inwoners. De exacte begrenzing van het bestemmingsplangebied wordt in figuur 2 weergegeven.



Figuur 2. Begrenzing plangebied Stokkasselt 2004

2.2 Juridisch planologische situatie

Het bestemmingsplan 'Stokhasselt 2004' betreft een algehele herziening van de geldende plannen die van toepassing zijn op dit plangebied. Onderstaand overzicht geeft weer welke bestemmingsplannen komen te vervallen bij het van kracht worden van dit nieuwe bestemmingsplan. De daarop van toepassing zijnde partiële herzieningen vervallen ook. Bij elk plan is eveneens de datum van vaststelling, goedkeuring en onherroepelijk worden van het plan weergegeven.



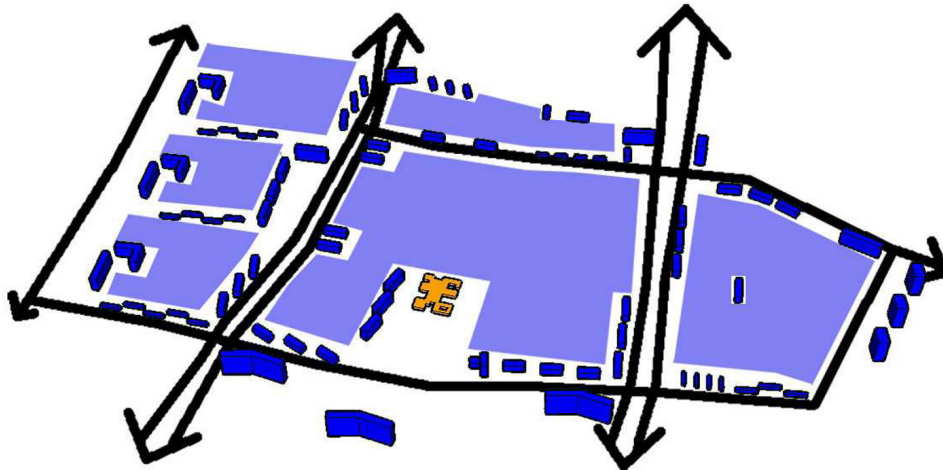
Dossier-n ummer	Naam bestemmingsplan	Datum raadsbesluit	Datum goed-keuringsbe sluit	Datum onher-roepelijk
31-1	Tilburg Noord Stokhasselt	26-08-1966	27-09-1967	15-12-1967
31-1-C	Tilburg Noord Stokhasselt, wijz. C	08-03-1976	04-08-1976	23-09-1976
31-1-3	Stokhasselt 3	08-03-1976	03-11-1976	03-11-1976
31-1-3-1	Stokhasselt 3, 1 ^e herziening	09-09-1996	19-12-1996	21-03-1997
31-1-4	Perosistraat	07-02-1977	16-11-1977	24-01-1978
31-1-5	Puccinistraat	07-02-1977	09-11-1977	24-01-1978
31-1-5A	Puccinistraat Oost	16-11-1992	25-01-1993	25-01-1993
31-1-6	Componistenlaan	07-02-1977	16-11-1977	24-01-1978
31-1-7	Mascagnistraat	07-02-1977	16-11-1977	24-01-1978
31-1-8	Vivaldistraat	02-05-1977	09-11-1977	24-01-1978
31-1-9	Gorinchemsebaan	14-05-1984	20-02-1985	10-11-1986
31-1-11	Gebruiksvoorschriften Tilburg Noord Stokhasselt	07-06-1982	23-11-1982	27-01-1983
31-1-12	Garageboxen Verdiplein	28-06-1982	21-12-1982	18-02-1983
31-2-12	Mozartlaan-West	06-11-1989	21-03-1990	21-03-1990

2.3 Historie Tilburg-Noord

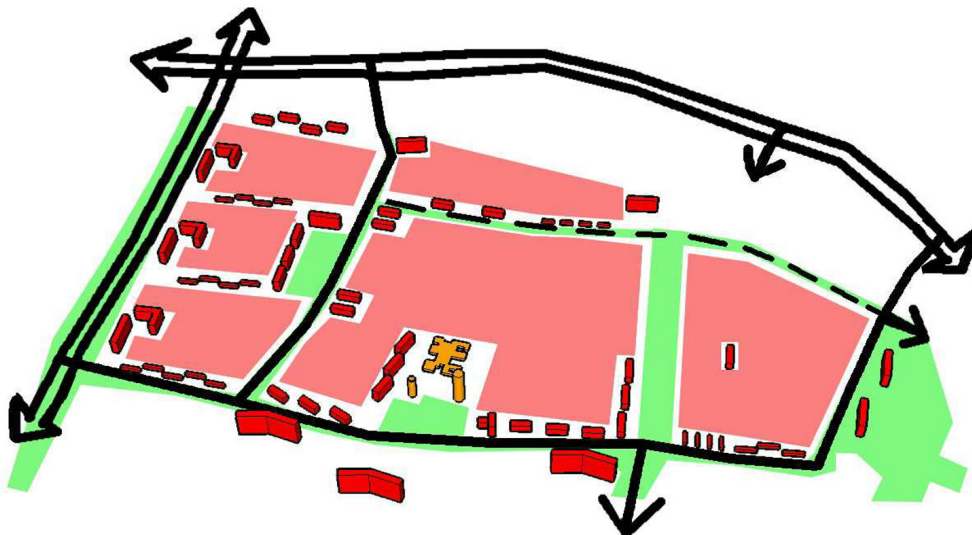
Na de Tweede Wereldoorlog werden in de jaren vijftig de onbebouwde terreinen binnen de ringbanen in de stad opgevuld. Deze 'gaten' waren een gevolg van de sloop van vele fabrieken en arbeidersbuurten door de teloorgang van de textielindustrie, alsmede door het verdwijnen van kerken en kloosters. De aanhoudende woningnood en de extra woningbehoefte die ontstond door de naoorlogse babyboom, noodzaakte ook Tilburg tot grootschalige stadsuitbreiding in de jaren zestig. Eind jaren vijftig werd begonnen met de bouw van de wijk 't Zand in het westen van Tilburg. In 1961 werd gestart met de bouw van de wijk Wandelbos, ten westen van de nog in aanbouw zijnde wijk 't Zand. Het Wandelbos en 't Zand waren de eerste Tilburgse wijken die buiten de ringbanen werden gebouwd. Daarna moesten Stokhasselt, Heikant en Quirijnstok de naoorlogse geboortegolf gaan opvangen. Hiervoor maakte de stad een sprong over een nog grotere barrière, het Wilhelminakanaal. De historische namen bleven aan deze wijken gekoppeld.

In 1964 werd de bouw van Stokhasselt gestart, gevolgd door Heikant in 1966 en Quirijnstok in 1967. In 1971 was is het oorspronkelijke plan voor Tilburg-Noord geheel gerealiseerd. Alles volgens de voor de jaren zestig kenmerkende 'stempelstedenbouw' en de principes van de functionele stad. De oorspronkelijke fijnmazige structuur van het gebied werd hierbij geheel genegeerd. Alleen de oorspronkelijke kern van Heikant werd behouden, zij het omringd door nieuwe woonstempels.

De oorspronkelijke structuur van Tilburg-Noord is de afgelopen decennia eigenlijk nauwelijks veranderd (zie figuur 3 en 4). Op een aantal locaties zijn flats gesloopt en vervangen door grondgebonden woningen. Een aantal kleinere locaties waar voorzieningen (zoals tankstations) zijn verdwenen, zijn ingevuld met woningbouwplannen. Rond de oude kern Heikant zijn een aantal 'inbreidingsplannen' gerealiseerd en sinds eind jaren negentig staan een aantal gebieden in het teken van stedelijke herstructurering.



Figuur 3. Ruimtelijke structuur volgens het oorspronkelijke plan uit 1960



ur 4. Ruimtelijke structuur 2008

Figu

2.4 Stedenbouwkundige context Tilburg Noord

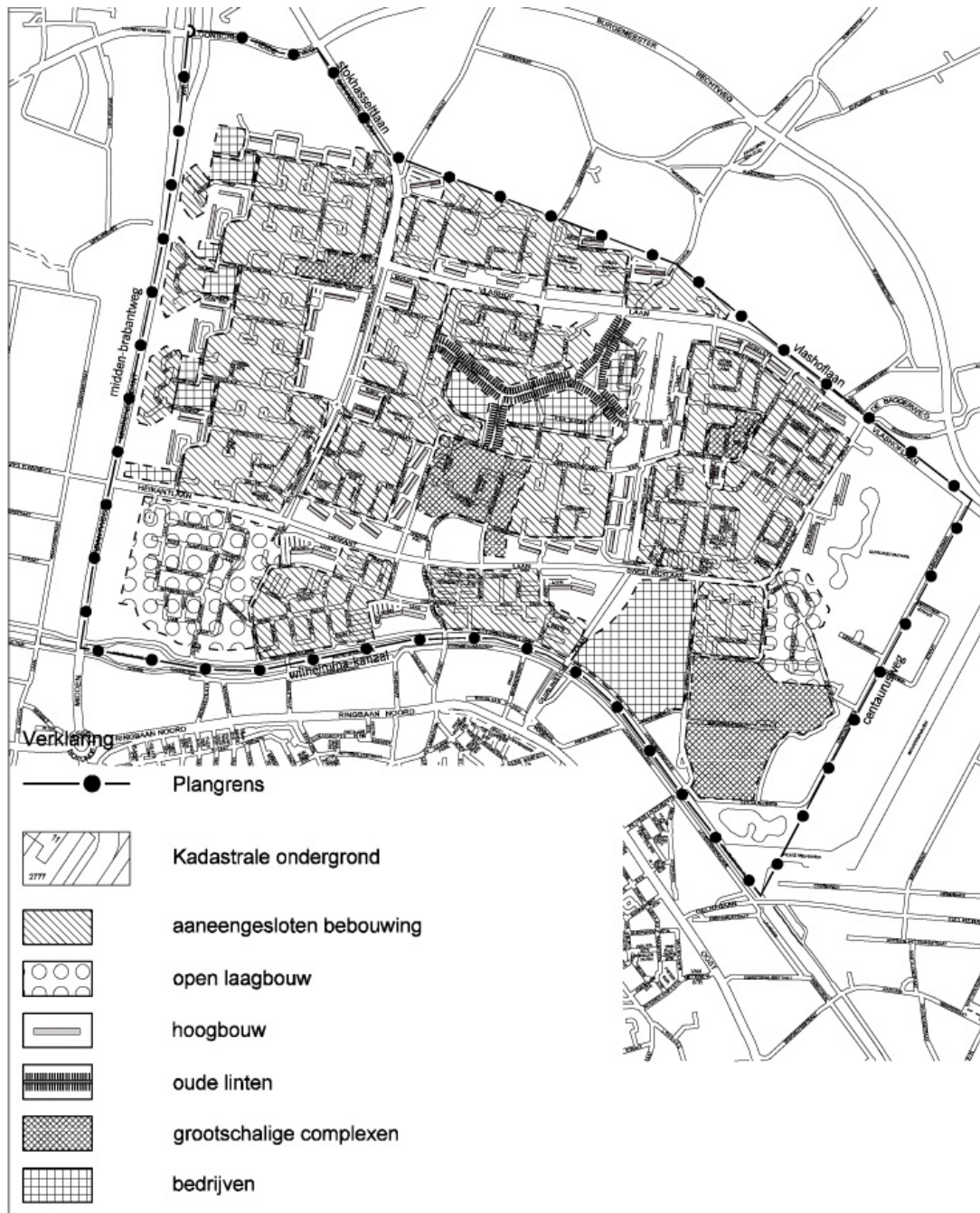
Hoofdopzet

Tilburg-Noord is een typisch voorbeeld van de stadsontwikkeling in de jaren zestig. Uiteenlopende stedenbouwkundige ideeën uit die tijd liggen ten grondslag aan het ontwerp. Drie concepten, namelijk de functionele stad, de tuinstad en de gedachte dat iedere wijk als zelfstandige eenheid moet kunnen functioneren (de wijkgedachte), zijn in het ontwerp terug te vinden, verenigd in het concept van de functionele tuinstad.

Als rode draad van de functionele tuinstad kan de hiërarchische opzet van de wijken worden aangemerkt. Deze zijn opgedeeld in buurten en per schaalniveau doorgevoerd voor elke functie. Er zijn voorzieningen, zoals zorg en winkels op wijkniveau en toegespitst op individuele buurten (buurtwinkels etc.). Recreatieve voorzieningen op wijkniveau zijn onder andere sporthallen en wijkparken, het buurtniveau omvat speelterreinen en buurtparkjes. Zogenaamde groenstroken worden gebruikt om moeilijke hoeken op te lossen en om het tekort aan privé-groen op te vangen. Ook de functie verkeer is opgedeeld in verschillende schaalniveaus, namelijk in wijkwegen en buurtstraten die volledig zijn ingericht voor autogebruik. Gekoppeld aan voorzieningen op

wijkniveau wordt ook het karakter van de stedelijkheid aangepast. Langs belangrijke wegen en parken die de rand van de wijk vormen wordt vooral hoogbouw gesitueerd die functioneert als “kamerscherm” of “zetstuk”. De ruimte tussen deze elementen in wordt als restruimte gezien waar verkeer en groen kunnen worden ondergebracht. Aan de binnenzijde van de wijk wordt veelal stempelstedenbouw bedreven waarmee stedelijke velden ontstaan.

Het woningbestand in Tilburg-Noord bestaat vooral uit geprefabriceerde woningen uit de jaren zestig en vroege jaren zeventig. In totaal staan er bijna 10.000 woningen, waarvan een relatief groot aandeel (ongeveer 40%) flats. Van de drie deelwijken kent Stokhasselt het grootste aandeel flats. Dankzij de renovaties van de laatste jaren is de technische kwaliteit van de woningen over het algemeen goed. De woningvoorraad is tamelijk eenzijdig. Een meerderheid van de voorraad behoort tot de sociale huursector.



Figuur 5. Bebouwingstypologie Tilburg Noord

Tilburg noord is in een korte periode gebouwd en heeft als kenmerken een scheiding van functies, een eenvormig verkavelingspatroon, een wijdmazige opzet met veel groen en ruime verkeerswegen

en een nagenoeg gelijke verdeling van eengezinswoningen en gestapelde meer-gezinswoningen. Karakteristiek zijn de herhalingen van woning- en verkavelingstypen. Deze zogenaamde stempelstedenbouw maakte het mogelijk om snel en efficiënt te bouwen. Aan de rand van de wijk en aan de belangrijkste doorgaande wegen werden hoge flats gebouwd als referentie naar de vroegere vestingwerken rond de steden. Ondanks de aanpassingen van de afgelopen dertig jaar is de kenmerkende structuur van de wijk bewaard gebleven.

Belangrijke kenmerken van de functionele tuinstad zijn de hiërarchische opzet en de scheiding van functies (wonen, werken, recreëren en verkeer). Tilburg-Noord is verdeeld in drie subwijken, die ieder weer verdeeld zijn in een aantal buurten. Ieder van deze buurten heeft een eigen 'voorzieningenstempel' met een basisschool, een kleuterschool, een gymzaal en een trapveldje. Op wijkniveau zijn er een aantal parken, sportcomplexen en een wijkwinkelcentrum.

De twee belangrijkste oorspronkelijke wegenstructuren met begeleidende hoogbouwassen lopen van zuid naar noord (de Stokhasseltlaan en de Quirijnstoklaan) en verdelen Tilburg-Noord in de drie subwijken. De Stokhasseltlaan is in plaats van de oorspronkelijke 2x3 rijbaansweg als 2x1 baansweg aangelegd met daarnaast een vrijliggend fietspad. Het originele straatprofiel van 90m is wel aangehouden wat een wijde openbare ruimte oplevert met veel (rest)groen. Het tracé van de Quirijnstoklaan is nooit verder doorgetrokken dan de Heikantlaan. Het gebied is lange tijd in gebruik geweest als park en wordt momenteel ontwikkeld tot een langwerpig park met stedelijke randen van hoogwaardige woningen. Dit project, 'Quirijnboulevard' staat in het teken van de stedelijke herstructurering.

Quirijnstok laat een komstructuur zien, waarbij met hoogbouw de grenzen zijn aangeven. De stempels in Quirijnstok zijn nauwelijks herkenbaar doordat er sprake is meer verschillende en afwijkende woningtypes en een grotere diversiteit in architectuur. Ook latere veranderingen hebben de stempels onherkenbaar vervormd.

Centraal in de wijk ligt een strook met voorzieningen en een twaalf verdiepingen hoge galerijflat. Het oorspronkelijke buurtwinkelcentrum is verdwenen. In Quirijnstok vlijmen vier buurten zich als kwadranten rond de plek waar voorheen het centraal gelegen buurtcentrum was. Tegenwoordig resteert aan het krevelplein enkel een supermarkt. Vanuit deze centrale plek takken drie radiale wegen aan op de omliggende wijkverzamelwegen. Bij deze aantakkingen liggen clusters van hoogbouw. Meer dan in Stokhasselt en Heikant is Quirijnstok ontworpen vanuit de tuinstadgedachte. Dit uit zich in minder hoogbouw en ruime voor- en achtertuinten bij de woningen. Aan de oostzijde wordt Quirijnstok begrensd door de Sweelincklaan. Aan de overzijde van deze laan ligt het Quirijnstokpark. Tevens bevinden zich nog twee galerijflats met twaalf verdiepingen, een woonwagenkamp en sportvelden.

Ten zuiden van de Sweelincklaan ligt een naar binnen gekeerd woonbuurtje. Dit deel van Quirijnstok is begin jaren zeventig gerealiseerd en wijkt qua stedenbouwkundige structuur erg af van de rest van Tilburg-Noord. Tussen dit woongebied en het Wilhelminakanaal bevinden zich een complex met middelbare scholen en sportvelden.

Terwijl Stokhasselt en Heikant worden gekenmerkt door vrijwel identieke woonstempels, zijn de woonbuurten binnen Quirijnstok minder uniform. Dit deel van Tilburg-Noord is als laatste gerealiseerd. Dit verradt zich doordat nieuwe architectonische inzichten uit de jaren zeventig zichtbaar zijn. De oorspronkelijke stempels zijn nauwelijks herkenbaar doordat er sprake is van afwijkende woningtypes en een grotere verscheidenheid in architectuur. Ook hebben latere verdichtingen de stempels onherkenbaar vervormd.

Verkeersstructuur Tilburg Noord

In zuidelijke richting is de Quirijnstoklaan de belangrijkste invalsweg van Tilburg-Noord. Deze vormt de belangrijkste verbinding met de stad.

In westelijke richting wordt Tilburg-Noord ontsloten via de Heikantlaan, die aansluiting vindt bij de Middenbrabantweg (A261).

Sinds 2004 zijn er in noordelijke richting twee aansluiting op de Noordoosttangent/Burgemeester Bechtweg: de Stokhasseltlaan en het verlengde van de Sweelincklaan. De Burgemeester

Bechtweg zal na voltooiing van de Noordwesttangent rond bedrijventerrein Vossenbergh en de Reeshof een rondweg rond Tilburg vormen.

In oostelijke richting is de Vlashoflaan/Jules Verneweg de belangrijkste invalsweg voor Tilburg-Noord.

De genoemde wegen zijn ingericht als 50 km/h wegen.

Kenmerkend voor de wegenstructuur in Tilburg-Noord is de royale, groene opzet. De verkeerscirculatie binnen Tilburg-Noord wordt afgewikkeld via de Stokhasseltlaan, de Vlashoflaan, de Sweelincklaan en de Heikantlaan. Deze wegen vormen samen de hoofdstructuur van Tilburg-Noord en zijn ingericht als gebiedsontsluitingswegen (50-km wegen). Door de aanleg van de Burgemeester Bechtweg heeft de Vlashoflaan aan betekenis ingeboet. Mogelijk zal deze straat op termijn ingericht worden als verblijfsgebied (30 km/h). De Van Anrooijlaan/Beethovenlaan vormt een belangrijke gebiedsverzameweg (30 km/h). De overige wegen zijn ingericht als verblijfsgebied (30 km/h). Kenmerkend voor de buurten is een autoluw karakter. Terwijl Stokhasselt en Heikant overwegend worden gekenmerkt door 'lusvormige' straten met daarop aansluitend doodlopende hoven, geldt dit in Quirijnstok in mindere mate. Kenmerkend voor de 'functionele tuinstad' is het brede, groene profiel van de hoofdinfrastructuur met gescheiden rijbanen, brede (midden)bermen en bomenrijen.

Hoewel het aantal verbindingen met de rest van de stad gering is, is Tilburg-Noord door de ruime opzet van de hoofdinfrastructuur goed bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer. Automobilität was immers een belangrijk uitgangspunt in de jaren zestig. Voor langzaam verkeer is de toegankelijkheid van Tilburg-Noord vanuit de rest van de stad echter beperkt tot drie fietsbruggen over het Wilhelminakanaal.

Openbare ruimte

Tilburg-Noord maakt een groene indruk. Door de vele, vaak royale voortuinen en de groene ruimten rondom de flats is het groen in ruime mate voorhanden. De structuur ervan wordt bepaald door een grid van langgerekte parken, de groene zone langs het kanaal en riant hoofdwegen met groene bermen en een laanstructuur.

In Tilburg-Noord heeft iedere wijk een 'eigen' park. In Stokhasselt en Heikant zijn deze parken centraal gelegen, terwijl in Quirijnstok het aan de oostelijke rand van de wijk is gesitueerd en tevens dienst doet als 'bufferzone' tussen Quirijnstok en bedrijventerrein Loven. Behalve de trapveldjes binnen de voorzieningstempels bevinden zich ook verspreid door Tilburg-Noord een aantal andere trapveldjes. Deze hebben een belangrijke speelfunctie en versterken het groene karakter van de wijk.

Groenstroken zijn gebruikt om restruimten die uit de bouwprocessen voortkwamen in te vullen en om het tekort aan privé-groen bij de flats op te vangen. Tevens scheidt het openbaar groen de functies wonen, werken en verkeer van elkaar. Op tal van plaatsen wordt de openbare ruimte zelfs ontkend, doordat de bebouwing zich hiervan letterlijk afkeert. Een scherp onderscheid tussen "binnen" en "buiten" is hiervan het gevolg. Toch heeft de openbare ruimte zich in combinatie met de ruime opzet van de wijk ontwikkeld tot één van de kwaliteiten van Tilburg-Noord. Het groene karakter zou echter meer afwisseling mogen hebben en minder als restgroen moeten dienen.

Zoals hiervoor al is aangegeven, staan wijken die in de jaren zestig van de vorige eeuw zijn gerealiseerd sterk in het teken van de moderne stedenbouw en is scheiding van functies een belangrijk ontwerpprincipes geweest.

Wonen

Het wonen is de meest dominante functie in Tilburg-Noord. In Tilburg-Noord staan circa 10.000 woningen. Tilburg-Noord wordt gekenmerkt door veel hoogbouw. Bijna de helft van de woningvoorraad in Stokhasselt is gestapeld. Quirijnstok kent met een derde deel de minste gestapelde woningen binnen Tilburg-Noord. De verschillende herstructureringsplannen zullen het percentage gestapelde woningen in Tilburg-Noord verder doen afnemen. Iets meer dan de helft van de woningvoorraad in Tilburg-Noord bestaat uit sociale huurwoningen. In de wijk Stokhasselt bestaat bijna driekwart van de woningvoorraad uit sociale huurwoningen.



Woningen in Stokkasselt: Perosieflat en Puccinilaan



Koopwoningen op locatie voormalige flats aan de
Stokkasseltlaan

Woningen in Stokkasselt Zuid

Uit het Kwalitatief Woningbehoefte-onderzoek (2002) blijkt dat de tevredenheid met de woning benedengemiddeld is. De voornaamste klachten over de woning zijn: te gehorig, slechte warmte-isolatie, woning te duur, bouwtechnische kwaliteit, slecht onderhoud. De tevredenheid met de woonomgeving/buurt is eveneens niet zo groot. Veel bewoners vinden dat de buurt er de laatste twee jaar op achteruit is gegaan. De verhuiscgenigheid is ongeveer gemiddeld. Vrij weinig verhuiscgenigden zouden in de wijk willen blijven wonen. Er zijn bovendien niet zoveel verhuiscgenigde huishoudens in Tilburg die in Tilburg Noord willen wonen. In Quirijnstok is de tevredenheid met de woning en de woonomgeving echter hoger dan in de overige delen van Tilburg-Noord.

Detailhandel en horeca

De meeste detailhandel en horeca in Tilburg-Noord is geconcentreerd in Heikant m.n. in winkelcentrum Wagnerplein en de omgeving van De Schans en het Lijsheike.

Binnen Stokkasselt bevindt zich buurtwinkelcentrum Verdiplein. Dit winkelcentrum heeft te kampen met leegstand.

Bedrijventerreinen

In Tilburg-Noord bevinden zich een aantal 'binnenwijkse bedrijventerreinen'. Dit zijn kleinschalige bedrijventerreinen voor bedrijven met lichte milieucategorieën. Het gemeentelijk beleid is er op gericht deze bedrijventerreinen te behouden, omdat ze belangrijk zijn voor de werkgelegenheid in Tilburg-Noord. In Stokkasselt bevinden zich aan de westzijde drie van deze binnenwijkse bedrijventerreinen. In Heikant zijn deze bedrijventerreinen rond het oude kerntje gesitueerd. Oorspronkelijk was het de bedoeling de gronden aansluitend bij dit oude kerntje onbebouwd te laten, maar uiteindelijk zijn hier deze bedrijventerreinen gerealiseerd. In het woongebied van Quirijnstok bevinden zich geen bedrijventerreinen. In de 'oksel' van de Quirijnstoklaan en de Heikantlaan bevindt zich het grootste bedrijventerrein van Tilburg-Noord, 'Quirijnstok'. Het grootste deel van dit terrein ligt echter braak.

Maatschappelijke en culturele voorzieningen

Tilburg-Noord heeft een redelijk compleet aanbod aan voorzieningen. Het aanbod op gebied van gezondheidszorg is groot. Een nadeel is dat de meeste medische voorzieningen zijn geconcentreerd in Heikant. In de twee andere wijken van Noord zijn deze er nauwelijks. Vooral

voor ouderen die in deze wijken wonen kan dit problematisch zijn.

Zoals in naoorlogse nieuwbouwwijken meer het geval is, zijn de winkelvoorzieningen geconcentreerd op enkele plaatsen. Het aanbod bestaat voornamelijk uit winkels voor levensmiddelen. Op en rond het Wagnerplein is de grootste concentratie van detailhandel te vinden. Een kleiner aantal winkels is geconcentreerd op het Verdiplein. Ook in de Leharstraat en enkele zijstraten zijn diverse winkels te vinden. Quirijnstok heeft één winkel aan het Kreverplein.

Er zijn genoeg mogelijkheden om te sporten en te recreëren in Tilburg-Noord. Het gebied heeft een aantal grote sportvoorzieningen, zoals zwembad/sporthal De Drieburcht aan het Wagnerplein en vier gymnastiekzalen. Daarnaast zijn er (buiten)sportvelden in de directe omgeving. Voornamelijk sportclubs maken gebruik van deze accommodaties. In Quirijnstok bevinden de sportvelden zich ten oosten van het Quirijnstokpark en in het in het gebied tussen het scholencomplex en het Wilhelminakanaal.

Zoals al meerdere malen is vermeld, is Tilburg-Noord het groenste stadsdeel van Tilburg. De parken bieden veel mogelijkheden voor ontspanning, sport en spel. Voor kinderen tot circa 12 jaar zijn er speelplekken ingericht. Oudere jeugd heeft naast de voetbal- en basketbalvelden andere wensen. De twee wijkcentra (De Ypelaer en De Schans) bieden recreatieve en educatieve activiteiten aan voor verschillende doelgroepen. Quirijnstok heeft echter geen eigen wijkcentrum.

Tilburg-Noord heeft zeven basisscholen, twee grote scholengemeenschappen en enkele peuterspeelzalen en kinderdagverblijven. In Stokhasselt bevinden zich drie basisschool; de Aboe El-Chayr aan de Dirigentenlaan en de Lichtenberghennest aan de Donizettistraat en de Regenboog aan de Tartinistraat. In de wijk Quirijnstok bevindt zich een scholencomplex met voortgezet onderwijs.

Zorgvoorzieningen

In het algemeen zijn in Noord de eerste lijns-gezondheidsvoorzieningen slecht gespreid en slecht bereikbaar. De voorzieningen zijn geconcentreerd rondom de Beethovenlaan (huisartsen, tandartsen, fysiotherapeuten en apotheken) en het Wagnerplein. Hoewel er in Noord als geheel voldoende huisartsen zijn, ontbreekt een huisartsenpraktijk in Stokhasselt; de dichtstbijzijnde huisarts zit aan de Beethovenlaan en de Frans Lisztstraat in Heikant.

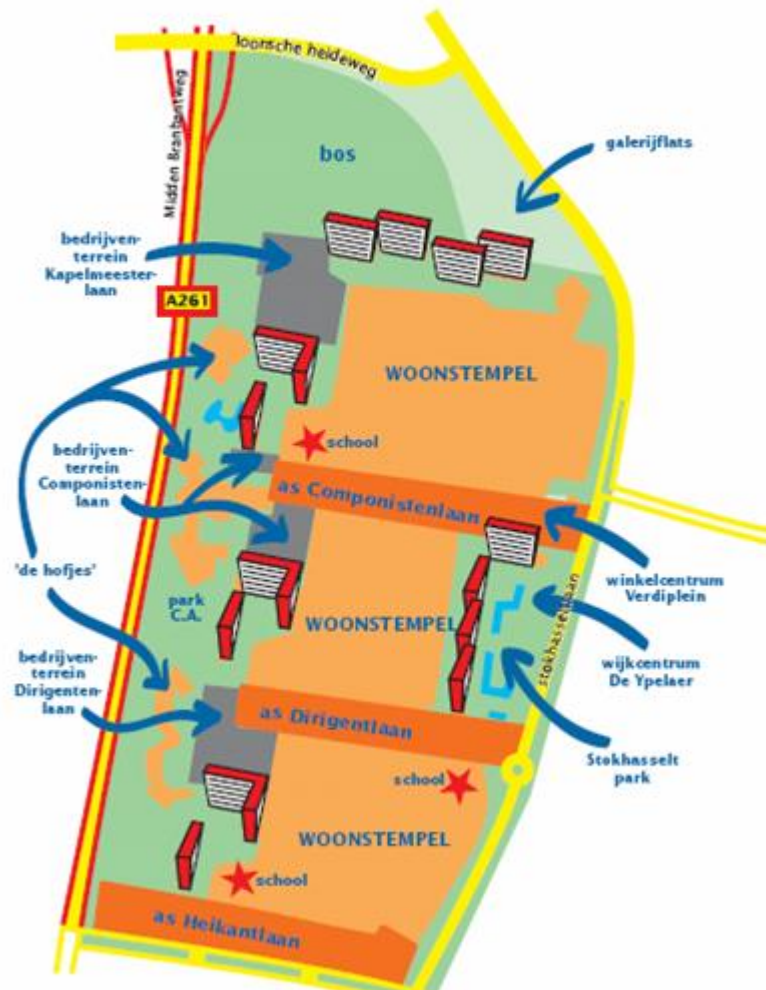
2.5 Ruimtelijke structuur Stokhasselt

2.5.1 Hoofdopzet

Algemeen

De wijk Stokhasselt (ca. 90 ha, ca. 2900 woningen, ca. 7200 inwoners) is een typisch voorbeeld van de stadsontwikkeling in de jaren 60. De wijk is in korte periode gebouwd en heeft als kenmerken een scheiding van functies, een eenvormig verkavelingspatroon, een wijdmazige opzet met veel groen en ruime verkeerswegen en een nagenoeg gelijke verdeling van eengezinswoningen en gestapelde meergezinswoningen. Karakteristiek zijn de herhalingen van woning- en verkavelingstypen. Deze zgn. stempelstedenbouw maakte het mogelijk om snel en efficiënt te bouwen. Aan de rand van de wijk werden hoge flats gebouwd als referentie naar de vroegere vestingwerken rond de steden.

De winkelvoorzieningen waren oorspronkelijk geconcentreerd rond het Verdiplein met als steunpunt een winkelcentrum aan de Tartinistraat. Het Verdiplein is enige jaren geleden ingrijpend vernieuwd en uitgebreid, terwijl de meeste winkelvestigingen uit de Tartinistraat inmiddels zijn verdwenen.



Stempelstedenbouw

Drie woonstempels

De structuur van Stokkasselt is opgehangen aan de Stokkasseltlaan. Van deze weg takken twee wegen af (Componistenlaan en Dirigentenlaan) die de wijk in drie gelijkwaardige woonbuurten verdelen: Donizetistraat e.o., Scarlatistraat e.o. en Tartinistraat e.o. Iedere buurt, waarvan de straten genoemd zijn naar Italiaanse componisten, bevat een aaneengesloten complex eengezinshuizen met aan de zuidrand 5 verspringende bouwstroken met gestapelde laagbouw (drie bouwlagen met kap met op de verdiepingen maisonnettes en op de begane grond ouderenhuisvesting). Centraal in iedere buurt bevonden zich van origine scholen voor lager en kleuteronderwijs met een gymzaal en een trapveldje. Het was de bedoeling dat elke buurt een eigen kerk zou krijgen, maar uiteindelijk is één kerk gebouwd: de Montfortkerk in de Corellistraat (de overige voor kerkenbouw gereserveerde locaties werden ingevuld met HAT-woningen (huisvesting ten behoeve van alleenstaanden)).

Hoogbouw

De drie bovengenoemde woonbuurten werden van origine omrand door hoogbouw gesitueerd in de groenzones aan de west-, noord- en oostrand van de wijk.

De vier flatgebouwen aan de noordzijde van de Kapelmeesterlaan (7 bouwlagen) vormen de noordelijke begrenzing van Stokkasselt.

Aan de oostzijde van de wijk stonden van origine drie complexen met ieder drie flatgebouwen (met

7 bouwlagen) aan de Stokhasseltlaan en een flatgebouw aan de Componistenlaan (met ca 13 bouwlagen). De flat 'Parkzicht' aan de Componistenlaan (14 bouwlagen) vormt een markering van de entree tot de wijk en het winkelcentrum Verdiplein. De complexen aan de Vivaldistraat en de Bellinistraat zijn inmiddels gesloopt (zie onder 2.5.2 Ruimtelijke ontwikkelingen). De drie flatgebouwen met uitzicht op het Stokhasselpark (7 bouwlagen) zijn behouden gebleven.

Aan de westzijde van Stokhasselt bevinden zich drie complexen met ieder een schijfvormig flatgebouw (10 bouwlagen) en een haakvormig flatgebouw (7 bouwlagen).

Drie bedrijventerreinen

Midden in de wijk liggen drie bedrijventerreintjes: het bedrijventerrein Dirigentenlaan, het bedrijventerrein Componistenlaan en het bedrijventerrein Kapelmeesterlaan. Volgens de oorspronkelijke plannen bedoeld voor 'schone' bedrijven.

Veelal is hier vandaag de dag sprake van een menging van kleine en grotere bedrijfskavels. Aan de zijde van de woonstempels komen op de bedrijventerreinen relatief veel kleinschalige woon-werkkavels voor. Helaas kon deze ontwikkeling niet verder worden doorgezet omdat door de provincie goedkeuring werd onthouden aan de mogelijkheid in het bestemmingsplan om bedrijfswoningen op bedrijventerreinen te bouwen.

Met name de grotere bedrijfskavels worden storend ervaren in de woonwijk en hebben in het verleden aanleiding gegeven tot klachten van omwonenden. Door de strengere milieuwetgeving worden deze terreinen steeds minder aantrekkelijk als vestigingsplaats voor bedrijven.

Drie hofjes aan de Midden-Brabantweg

In de zone tussen de Midden-Brabantweg en de bedrijventerreinen zijn drie kleine woonbuurtjes met koopwoningen gerealiseerd: Perosihof, Puccinihof en Mascagnihof. In de oorspronkelijke planopzet voor Stokhasselt was het de bedoeling op deze drie locaties torenflats te realiseren die langs de Midden-Brabantweg de entree tot Tilburg moesten markeren. Toen dit niet haalbaar bleek zijn hier omstreeks 1970 de drie woonhofjes gebouwd. De verkaveling en het woningtype zijn hier totaal afwijkend van de overige bebouwing in Stokhasselt. Opvallend is de hoekverdraaiing ten opzichte van de oorspronkelijke verkavelingsrichting van Stokhasselt. In de hofjes is een gevarieerd straatbeeld nagestreefd met korte bouwblokken en veel sprongen in de gevels. Elke woning heeft een parkeerplaats op eigen terrein. In twee hofjes (Puccinihof en Mascagnihof) zijn voor de voorgevels van de woningen carports en bergingen gebouwd. Het parkeren voor bezoekers is direct bij de ingangen van de woonhofjes geconcentreerd. Het openbare gebied in de hofjes zelf is daardoor grotendeels vrij van geparkeerde auto's.

De drie woonhofjes zijn met hun achterkant (schuttingen, tuinen) naar het Midden-Brabantpark gekeerd, waar door de veelvuldig verspringende percelen naar het park toe een soort 'rafelrandjes' worden gevormd. Met name bij de Mascagnihof geeft dit aanleiding tot beheerproblemen en (moeilijk te controleren) illegale tuinuitbreidingen.

De relatie tussen de drie hofjes en het overige woongebied in Stokhasselt is slecht; vanuit het overige woongebied alleen te bereiken via de aangrenzende bedrijventerreintjes of langs complexen met garageboxen. Door bewoners is in het verleden gevraagd de bedrijventerreinen een woonbestemming te geven om dit isolement te doorbreken. Door de gemeente is toen gesteld dat deze wens van de buurt om financiële redenen niet gehonoreerd kon worden.

Paganinihof

In de oorspronkelijke plannen voor Stokhasselt werd nog uitgegaan van een rechtstreekse aansluiting van de Kapelmeesterlaan op de Stokhasseltlaan. Toen dit als gevolg van gewijzigde verkeerskundige opvattingen over de ontsluiting van de wijk Stokhasselt niet meer nodig werd geacht is op het voor de ontsluiting gereserveerde gebied alsnog woningbouw gerealiseerd (project Paganinihof).

Alle woningen liggen hier met de voorzijde naar een autovrij hofje of een voetgangersgebied gekeerd. De woningen langs de Kapelmeesterlaan zijn hierdoor met hun achterkanten naar de weg georiënteerd.

Stokhasselt-Zuid

Stokhasselt-Zuid is in de jaren zeventig toegevoegd volgens de principes van de tuinstad en heeft met halfvrijstaande en vrijstaande villa's een sterk afwijkend woningbestand. In het gebied vormt het Bizetplantsoen een centrale groenvoorziening. Ook ligt hier een sportpark aan de oostrand van de Middenbrabantweg en een complex van volkstuinen aan de Gossecstraat. Aan de zuidkant van Stokhasselt-Zuid ligt een brede groenstrook langs het Wilhelminakanaal.

2.5.2 Ruimtelijke ontwikkelingen sinds 1990

Sedert 1990 heeft een groot aantal ontwikkelingen plaatsgevonden die hoofdzakelijk een uitwerking zijn van het Wijkbeheerplan Stokhasselt en die hebben geleid tot een transformatie van het oorspronkelijke stedenbouwkundige concept van de wijk. Als belangrijkste kunnen worden genoemd:

1. Sloop drie hoogbouwflats aan de Bellinistraat

Reden voor deze sloop was de slechte verhuurbaarheid van dit complex als gevolg van een opeenstapeling van bouwkundige en sociale problemen. Het vrijkomende terrein werd bebouwd met eengezinswoningen (36 huur- en 32 gesubsidieerde koopwoningen, project "Bellinipark").

2. Sloop drie hoogbouwflats aan de Vivaldistraat.

Deze hoogbouw werd vervangen door laagbouw (project Vivaldipark met 35 woningen in de gesubsidieerde koopsector en 24 woningen in de vrije sector.

3. Renovatie buurtwinkelcentrum Verdiplein

Door terugloop van bestedingen in Stokhasselt ten gevolge van gewijzigde gezinssituaties en vergrijzing van de wijk kwamen omstreeks 1990 de winkelvoorzieningen in Stokhasselt onder druk te staan. In het Wijkbeheerplan werd gekozen voor concentratie van de winkelvoorzieningen het winkelcentrum Verdiplein ten koste van het buurtsteunpunt met winkels in de Tartinistraat. In het kader van het Wijkbeheerplan is het buurtwinkelcentrum Verdiplein enige jaren geleden ingrijpend vernieuwd en uitgebreid.

4. Herstructurering winkelstrip Tartinistraat

In dit vroegere buurtsteunpunt zijn nu veel winkels gesloten, m.n. na vertrek van de Aldi supermarkt. Gestreefd wordt naar herontwikkeling van deze locatie, die een verpauperde indruk maakt, met milieuvriendelijke bedrijvjes met bovenwoningen. De gedachte van de initiatiefnemer gaan uit naar een ontwikkeling van een begane grondlaag met ruimte voor kleine bedrijvjes, zakelijke dienstverlening, e.d. met daarboven twee lagen wonen.

5. Appartementen voor senioren op de hoek Componistenlaan/Stokhasseltlaan.

In het wijkbeheerplan was deze locatie (een weinig gebruikt parkeerterrein) gereserveerd voor de bestemming bijzondere doeleinden. Omdat hieraan geen behoefte bleek werd gekozen voor invulling van deze locatie met appartementen voor senioren (Villa Verdi).

6. Woningbouw Puccinistraat/Palestrinastraat

Dit project met seniorenwoningen in de koopsector werd gerealiseerd na sloop van een voormalige kleuterschool.

7. Woningbouw Scarlattistraat

Dit project met eengezinswoningen in de koopsector werd gerealiseerd na sloop van voormalige basisschool De Tweesprong.

8. Transformatie bedrijfsterrein Claassens

Na verplaatsing van dit transportbedrijf werd op het terrein aan de Puccinistraat een aantal combikavels (woon-werk) gerealiseerd.

9. B.P.-locatie Dirigentenlaan

Dit voormalige benzineverkooppunt op de hoek van de Dirigentenlaan/Corellistraat is inmiddels gesloopt. Plannen zijn in voorbereiding voor de bouw van appartementen in combinatie met maatschappelijke of commerciële functie op de begane grond.

10. Hoek Heikantlaan/Stokhasseltlaan.

In het kader van het project Bellinipark zou deze locatie bebouwd worden met een kantoor, dat tevens als geluidscherm zou dienen voor het woningproject Bellinipark. Het heeft lang geduurd voordat hiervoor een gegadigde kon worden gevonden. Uiteindelijk is een projectontwikkelaar bereid gevonden voor deze locatie een bouwplan te realiseren. Het gaat om een gebouw ten behoeve van verhuur als kantoor dan wel voor maatschappelijke dienstverlening.

11. Garagebedrijf Verdiplein 70.

Dit garagebedrijf is inmiddels gesloopt. Hier is een plan ontwikkeld en gerealiseerd als wonenplusproject (54 koopappartementen voor senioren in combinatie met voorzieningen voor ouderen).

12. Bedrijfslocatie Heikantlaan

De geluidswal aan de Heikantlaan die vroeger liep tussen de Midden Brabantweg en de Mascagnistraat is in de loop der jaren geleidelijk vervangen door bedrijfsbebouwing (autoschadebedrijf Soons, Mazda dealer).

13. Mozartlaan e.o.

Een recente toevoeging vormt hier woningbouw in de vorm van woonhofjes in het gebied Mozartlaan e.o. dat gebouwd is op een vroeger tracé dat was gereserveerd voor doortrekking van de Stokhasseltlaan in zuidelijke richting.

Conclusie

De ruimtelijke ontwikkelingen van de afgelopen jaren (zie bijlage) laten een beeld zien van een geleidelijke verandering van een eenvormige wijk naar een meer gedifferentieerde wijk. De zogenaamde stempel-stedenbouw blijft niettemin nadrukkelijk aanwezig, maar door accentverschuivingen in het gebruik van de bebouwing volgt doorgaans een verandering in het ruimtelijk beeld. Zo is door de sloop van een aantal flats de negatieve beeldvorming van “flattenwijk” enigszins verschoven naar de meer positieve benaming “groene wijk”.

De toegenomen mobiliteit en economische schaalvergroting in het algemeen zorgt voor een grotere concentratie van winkels, scholen en bedrijven die zich bij voorkeur situeren nabij goede en zichtbare auto-ontsluitingen. Bedrijven zoeken de randen van de wijk op waar ze de bewoners minder tot last zijn. Tegelijkertijd vindt er ook een proces van schaalverkleining plaats waarbij wonen en (schone) bedrijven naar elkaar toegroeien op zogenaamde binnenwijkse bedrijventerreinen, in woon-werkeenheden, op combikavels en dergelijke, of dat bedrijven en scholen plaatsmaken voor voorzieningen en kantoren.

2.5.3 Groen

Algemeen

Stokhasselt heeft, net als de rest van Tilburg Noord verhoudingsgewijs veel representatief en gebruiksgroen. Dit wordt in het algemeen ook beschouwd als een van de plezierigste kanten van het wonen in Stokhasselt. Onderzoeken bevestigen dat beeld: hoewel ook bewoners van Stokhasselt klachten uiten over het groen en meer variatie en kleur willen, is de tevredenheid over de groenvoorzieningen in Stokhasselt over het algemeen groot.

De ruime opzet van de groenstructuur wordt als een compensatie voor de vele flats in de wijk gezien. Het uitzicht op het groen is van groot belang voor het woongenot in de flatgebouwen.

De groene zoom

Stokhasselt is als het ware ingepakt in een groene rand, waarin zich twee bijzondere elementen bevinden. Het Stokhasselpark is er daar een van. Dit park is ontworpen als centrale

groenvoorziening voor de wijk. Belangrijk voor de opzet van het park is een noord-zuid richting lopende waterpartij. Zuidelijk in het park bevindt zich een geasfalteerd trapveldje. In het noordwesten van het park is het wijkcentrum De IJpelaar gesitueerd.

Langs de Midden-Brabantweg loopt, gekoppeld aan de geluidswal, het langgerekte Midden-Brabantpark. Dit park is aangewezen als ecologische zone en heeft veel minder betekenis voor de gehele wijk, hoewel de bewoners van de aangrenzende hofjes er wel belang aan hechten. In het Midden-Brabantpark ligt een kinderboerderij en een visvijver.

Tot slot bevinden zich aan de noordzijde van de wijk aan de Midden-Brabantweg een volkstuincomplex en een boscomplex. Het boscomplex strekt zich uit tot aan de Noordoosttangente. In de Nota "Volkstuinen" wordt uitgegaan van handhaving van het volkstuincomplex. Indien het complex geclaimd wordt voor andere functies zal elders een terrein ter vervanging moeten worden aangeboden.

Het boscomplex heeft een belangrijke functie als uitloophet gebied voor de wijk en is onderdeel van de ecologische verbindingzone langs de Midden Brabantweg.

Groen in de wijk

De belangrijkste straten in Stokhasselt worden begeleid door laanbeplanting. Opvallend is dat daarbij geen sprake is van een doorgaande laanbeplanting, maar dat de bebouwing plaatselijk terugwijkt ten opzichte van de straat om ruimte te bieden aan vaak forse boomaanplant. Niet altijd is daarbij voldoende afstand aangehouden tot de aangrenzende woonpercelen; verwacht wordt dat bij verdere groei van de bomen in de toekomst plaatselijk klachten gaan ontstaan over de lichtinval in woningen en tuinen.

Kenmerkend is dat de woonbuurten zelf worden doorsneden door autovrije of autoluwe groene assen in noord-zuid en oost-west richting.

Trapveldjes

Naast de drie eerdergenoemde trapveldjes in de Tartinibuurt, Scarlattibuurt en Donizettibuurt kunnen als grotere openbare speelvoorziening voor jongeren worden genoemd:

- a. een trapveld in het zuidwesten van de wijk achter de Mascagiflat;
- b. een trapveldje in het noorden achter de Paganinihof;
- c. een geasfalteerde trapveldje in het Stokhasselpark.

Met name het trapveld in de Scarlattibuurt aan de Palestrinastraat wordt veelvuldig gebruikt. Het gebruik van de trapveldjes in de Tartinibuurt en Donizettibuurt bij de 2 basisscholen is wisselend, maar nog niet scherp in beeld.

Speelplekken

Er zijn in totaal 11 speelplekken voor kinderen in de leeftijd 2 tot 10 jaar, redelijk goed verspreid over de wijk. Zo liggen in het Ypelaerpark diverse speel- en sportmogelijkheden. Bij iedere L-flat aan de Mascagnistraat, Puccinistraat en Perosistraat ligt een grote speelplek. Behalve trapvelden staan in de omgeving van de scholen tevens speeltoestellen voor kleine kinderen. Achter de Pucciniflat liggen een kinderboerderij en kindertuinen in combinatie met speeltoestellen. Daarnaast zijn er (kleine) speelplekken aan de Kapelmeesterlaan, de Monteverdistraat en de Rossinistraat. Met name op de speelplekken bij de flats spelen veel kinderen.

Privatisering groen

Omdat het onderhoud van het openbaar groen in de wijk steeds meer een probleem begon te vormen is in het verleden gekozen voor privatisering (verkoop dan wel afsluiten gebruiksovereenkomsten) van het zgn. snippergroen (onderdelen van het openbaar groen die niet als structureel groen werden beschouwd). Dit proces is inmiddels nagenoeg beëindigd. Als nadeel van deze ontwikkeling moet worden geconstateerd dat dit kan leiden tot de bouw van erfscheidingen en bijgebouwen op de geprivatiseerde stukken groen, waardoor het aanzien van de wijk 'versteent'. De gemeente is altijd terughoudend geweest met het bouwen in het groen, omdat daarmee een belangrijke kwaliteit verloren zou gaan.

2.5.4 Verkeer

Ontsluiting

De wijk wordt ontsloten voor autoverkeer vanaf de gebiedontsluitingswegen Heikantlaan en Stokhasseltlaan. Deze wegen zijn oorspronkelijk ontworpen als wegen met 2 x 2 rijstroken. De oostelijke rijbaan van de Stokhasseltlaan is inmiddels omgevormd tot vrijliggende fietsverbinding.

Vanaf de Stokhasseltlaan wordt de wijk in oost west richting ontsloten via de Componistenlaan en de Dirigentenlaan. Deze lanen hebben een royaal en gestrekt profiel en zijn riant ingebed in het groen. Door hun riante opzet zijn deze lanen herkenbaar als de hoofdontsluiting van Stokhasselt.

Vanaf de Heikantlaan wordt Stokhasselt in noord zuid richting ontsloten via een stelsel van twee steeds weer verspringende straten (Bellinistraat/Corellistraat/Rossinistraat) en Mascagnistraat/Puccinistraat/Perosistraat). Stokhasselt is aangewezen tot 30 km/u-gebied.

Woonbuurten

De woonbuurten binnen deze verkeerstructuur hebben een verkeersluwe inrichting. In het algemeen is sprake van een stelsel van autoluwe straten met een centraal in een woonbuurt gelegen parkeerhof. Door de woonbuurten zelf loopt in noord zuid en oost west richting een stelsel van autovrije voetpaden. Bij de kruising van dit padenstelsel met de Componistenlaan en de Dirigentenlaan zijn verkeersremmende voorzieningen aangebracht.

Openbaar vervoer

De wijk is bereikbaar voor openbaar vervoer met stadsbuslijn 41 met haltes aan de Heikantlaan/Mascagnistraat en de Stokhasseltlaan/Beethovenlaan. Aan de Midden-Brabantweg is nabij de Heikantlaan een halte voor de snelbus van en naar het centrum.

Fietsroutes

Twee doorgaande fietspaden van het sternet van fietsroutes lopen langs de randen van Stokhasselt. De Noordhoekroute loopt evenwijdig aan de oostzijde van de Stokhasseltlaan en de Heikantroute loopt evenwijdig aan de Heikantlaan. De Stokhasseltlaan had vroeger twee rijbanen. Om de barrièrewerking tussen de wijken Stokhasselt en Heikant te verminderen is de oostelijke rijbaan omgevormd tot vrijliggende fietsverbinding (onderdeel Noordhoekroute).

2.6 Functionele structuur Stokhasselt

In Stokhasselt is overwegend sprake van woongebied, waarin verspreid over de buurt enkele voorzieningen aanwezig zijn. De belangrijkste zijn:

- a. 2 rooms-katholieke scholen (De Regenboog en De Lochtenberg) en 1 islamitische school (Aboe el-Chayr). De Regenboog en De Lochtenberg zijn wijkgericht, terwijl Aboe el-Chayr aan de Bellinistraat een wijkoverstijgende functie heeft.
- b. 2 peuterspeelzalen
- c. Kinderopvang
- d. Wijkcentrum De Ypelaar
- e. Buurtwinkelcentrum Verdiplein
- f. Kerkje (Corellistraat 231)
- g. Sportschool Ooms aan de Puccinistraat 535.
- h. Kinderboerderij en kindertuinen in Midden-Brabant-park.

Aan zowel de noord- als de zuidzijde van de wijk liggen 2 volkstuincomplexen terwijl in de zuid-westelijke hoek van de wijk, langs de Midden-Brabantweg, sportvelden zijn gelegen.

Verder zijn aan de westzijde van de wijk een drietal binnenwijkse bedrijven gesitueerd.

2.7 Technische infrastructuur

Algemeen.

In het plangebied is sprake van enkele belangrijke technische infrastructurele voorzieningen, welke mogelijk gevolgen hebben voor ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving. Hieronder zal op

deze categorie nader worden ingegaan. De tracés van hoofdtransportleidingen/-kabels zijn alleen op de plankaart aangegeven voorzover deze betrekking hebben op bestemmingen waarop een bouwtitel rust. Binnen de bestemming VV, V, V+, en VW zijn in principe geen tracés van hoofdtransportleidingen/-kabels aangegeven mede gelet op het openbaar karakter (eigendom) van het gebied, de hoeveelheid kabels/leidingen binnen deze bestemmingen en het verbod tot bouwen met overschrijding van de voorgevelrooilijn c.q. de grens van het bijzonder bouwregime (artikel 3.7 voorschriften). Eventuele tracés van hoofdtransportleidingen/-kabels die in het kader van externe veiligheid van belang zijn, worden wel op de plankaart aangegeven vanwege het feit dat de veiligheidscontouren op de plankaart moeten worden aangegeven.

Kabels en leidingen.

Door een aantal straten lopen **gastransportleidingen** van de Essent waarvoor bij werkzaamheden een afstand van 3,5 meter t.o.v. deze leidingen dient te worden aangehouden. In verband met de beperking van de bebouwingsmogelijkheden die kunnen voortvloeien uit de aanwezigheid van gastransportleidingen zijn deze leidingen op de plankaart aangegeven, daar waar sprake is van bestemmingen waarop een bouwtitel rust.

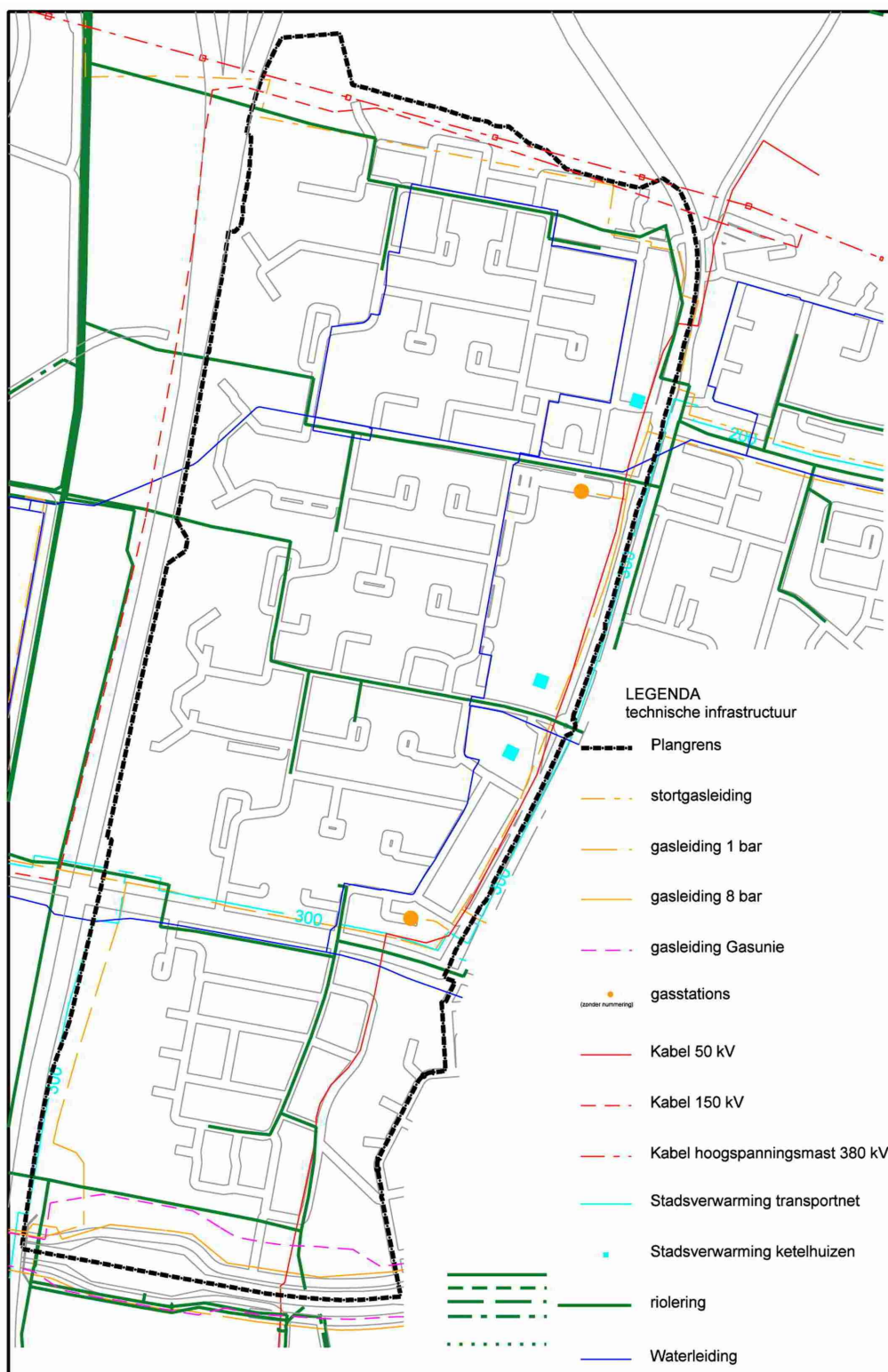
Evenwijdig aan het Wilhelminakanaal loopt een aardgastransportleiding (8"-40 bar) van de Gasunie waarvoor op grond van de VROM richtlijn 'zonering rondom hoge druk aardgastransportleidingen' uit 1984 veiligheidscontouren aanwezig zijn. Voor de aardgasleiding dient tenminste de toetsingsafstand van 30 meter te worden nagestreefd aan weerszijden van de leiding tot aan de bebouwing. Planologische, technische en economische belangen kunnen echter een kleinere afstand dan de toetsingsafstand rechtvaardigen. In dergelijke gevallen dient tenminste een bebouwingsvrije zone van 4 meter aan weerszijden van de leiding aangehouden te worden. Binnen de strook van 30 meter komt geen bebouwing voor. In verband met externe veiligheidswetgeving is het tracé van deze leiding op de plankaart aangegeven.

Ook komen binnen het plangebied een **watertransportleiding** alsmede **hoofdrioleringen** (waaronder persleidingen en overstortriolering), **stadsverwarming transportleiding** en zowel een **ondergrondse 50 en 150 KV kabel** als een **bovengrondse 380 KV hoogspanningskabel** voor.

In de voorschriften is in artikel 3 "algemene bebouwingsvoorschriften" als bepaling opgenomen dat bebouwing binnen de toetsafstand alleen mogelijk is via vrijstelling na verkregen toestemming van de leidingbeheerder.

In verband met bovengenoemde leidingen zijn in het plangebied aan de Componistenlaan 425 en de Bellinistraat 360 **gasdistrictstations** gevestigd. Zie verder par. 5.10. De betreffende veiligheidscirkels zijn op de plankaart aangegeven.

Ook de aanwezigheid van **straalpaden**, welke radiografische verbindingen door Nederland vormen t.b.v. de communicatie, kan tot bouwbeperkingen leiden. In het plangebied komt een straalpad van ca. 200 meter breed voor (straalverbinding Loon op Zand – Tilburg Centrum). Aangezien het bestemmingsplan uitgaat van een maximale bouwhoogte van 10 meter voor grondgebonden woningen en de bestaande bouwhoogte van gestapelde woningen op de plankaart is aangegeven, zal deze verbinding geen hinder ondervinden van bebouwing binnen het straalpad. Het straalpad is op de plankaart aangegeven.



Technische infrastructuur

3 Gemeentelijk beleid

3.1 Algemeen

In Tilburg zijn op verschillende terreinen beleidsnota's van toepassing. Het beleid in deze nota's vormt de basis voor het bestemmingsplan "Quirijnstok 2004". In dit hoofdstuk zal per beleidsveld een concrete vertaling van het beleid gericht op het plangebied plaatsvinden, voor zover van toepassing.

Als afzonderlijke bijlage bij het bestemmingsplan is een samenvatting van de actuele beleidsnota's opgenomen.

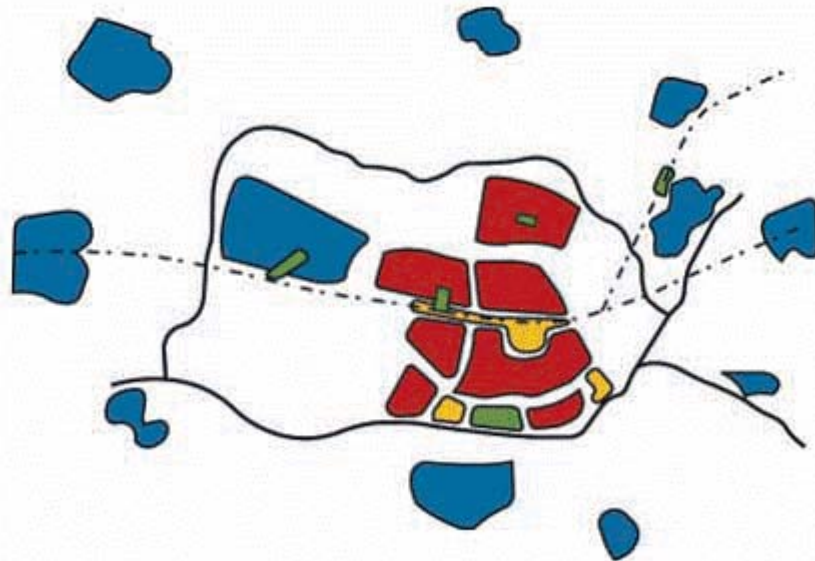
3.2 Ruimtelijke structuurvisie Tilburg 2020

De Structuurvisie is de ruimtelijke vertaling en onderlinge afstemming van de ambities van de gemeente op de gebieden wonen, werken, voorzieningen, recreatie, mobiliteit, natuur, water en landelijkgebied tot 2020.

De oude delen van Tilburg kenmerken zich door hun door linten verbonden Frankische driehoeken.

Nog steeds ademen deze plekken een eigen sfeer en karakter uit. Het thema "stad van contrasten" krijgt zijn uitwerking in het behoud van de historische dorpse structuur van de linten en de historischedriehoekige pleinen. Tilburg is vanuit deze dorpen gegroeid tot een stad, met haar eigen uniekeverschijningsvorm.

Die valt uiteen in een aantal verschillende categorieën.



Onder andere de volgende categorieën worden onderscheiden (zie bovenstaande figuur):

1. dorpen in de stad (rood): de "oude dorpen" binnen de Oude Stad en de uitbreidingen die pal tegen de Oude Stad aanliggen. Binnen de dorpen in de stad zijn vaak de historische structuren terug te vinden. In de Oude Stad bevinden zich veel binnenwijkse bedrijventerreinen waarvan binnen het plangebied Hasselt het binnenwijkse bedrijventerrein Tegro er één is.
2. Dorpen rond de stad (blauw).
3. Stad met stedelijke uitstraling (geel):
4. Stad met overige bijzondere stedelijke elementen (groen):

Het dorpse karakter van Tilburg wordt gevormd door het behoud van de cultuurhistorische waarde van de stad met haar driehoekige pleinen en linten zoals de Hasseltstraat en Kwaadeindstraat.

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is het van belang dat de traditionele linten hun kleinschalige karakter behouden, maar door nieuwe ontwikkelingen krijgen zij een nieuwe betekenis en blijven zij vitaal: "behoud door ontwikkeling". Achter de kleinschalige structuren van de linten bevinden zich vaak rustige, monofunctionele woongebieden.

3.3 Volkshuisvestingsbeleid

3.3.1 Woonvisie Gemeente Tilburg

Tilburg Noord kan gerekend worden tot het stedelijk buiten-centrum milieu. Meer in het bijzonder gaat het om het woonmilieu stedelijk buiten-centrum compact. Dit woonmilieu heeft de volgende kenmerken: redelijke dichtheid, veel gestapeld (hoogbouw), nadruk op één functie (wonen) en nabijheid van een beperkt aantal specifieke functies (winkelen en werken). Het woningbestand in Tilburg Noord bestaat vooral uit geprefabriceerde woningen uit de jaren zestig en vroege jaren zeventig. In totaal staan er bijna 10.000 woningen, waarvan een relatief groot aandeel flats. De technische kwaliteit van de woningen is over het algemeen goed. De woningvoorraad is tamelijk eenzijdig. Ruim tweederde van de voorraad behoort tot de sociale huursector, aanzienlijk meer dan het stedelijk gemiddelde. Verder valt op dat er in Noord vooral goedkope woningen staan, zowel in de huur als in de koopsector. Tilburg Noord wordt echter ook gekenmerkt door een ruime en groene opzet. Dit geldt met name voor de wijken Heikant en Quirijnstok en het gebied tussen het Wilhelminakanaal en de Heikantlaan. Daarnaast hebben het Wagnerplein en Verdiplein een centrumfunctie voor de wijk.

De relatief grote afstand tot het stadscentrum en de ligging nabij het buitengebied maken dat Tilburg Noord zich leent voor een transformatie naar een groen-stedelijk woonmilieu. Deze transformatie kan met name gerealiseerd worden door versterking van het groen en verdunning van de woningvoorraad.

De herstructurering van Quirijnboulevard en Stokhasselt komt aan deze gewenste transformatie tegemoet. De centrumfunctie van het Wagnerplein en in mindere mate Verdiplein kan op het gebied van wonen via verdichting versterkt worden. De integrale aanpak van het Wagnerplein geeft hier invulling aan. Ten aanzien van de woningvoorraad ligt het accent op toevoeging van het aanbod (dure) koopwoningen en woningen geschikt voor ouderen (levensloopbestendig) nabij voorzieningen. Een ander aandachtspunt is het omzetten van huurwoningen naar koop via sloop/vervangende nieuwbouw dan wel verkoop.

3.4 Economisch beleid

3.4.1 Hoofdpijnen economisch beleid Tilburg 2001-2010

De beleidsnota beoogt de hoofdpunten weer te geven van het toekomstige Tilburgse economische beleid en vormt een onderdeel van het totale gemeentelijke beleid zoals onder andere is vastgelegd in het meerjaren investerings- en ontwikkelingsprogramma (MIOP), Perspectiefnota en ABP.

In deze beleidsnota is geconstateerd dat Tilburg haar toekomstige economisch beleid moet richten op het verder verbeteren van haar vestigingsklimaat door onder andere:

- Het scheppen van een gevarieerd en kwalitatief hoogwaardig aanbod van (binnenstedelijke) bedrijventerreinen en kantorenlocaties;
- Versterken/behoud detailhandelsstructuur;
- Behoud van passende verspreide bedrijvigheid in het stedelijk gebied;
- Het voeren van een aanbod- en vraaggericht arbeidsmarktbeleid;
- Te investeren in projecten en samenwerkingsverbanden;
- De aandacht voor de industrie te verbreden naar andere sectoren als de zakelijke dienstverlening en daarop een flinke acquisitie-inspanning plegen.

3.4.2 Verspreide bedrijvigheid

In het plangebied Stokhasselt bevindt zich kleinschalige bedrijvigheid. Het gebied moet deze broedplaatsfunctie behouden. Daarbij moet wel extra aandacht besteed worden aan de milieuhygiënische gevolgen van het combineren van wonen en werken. Om tot concretisering van functiemenging te komen is een 'basiskaart functiemenging wonen – verspreide bedrijvigheid' uitgewerkt.

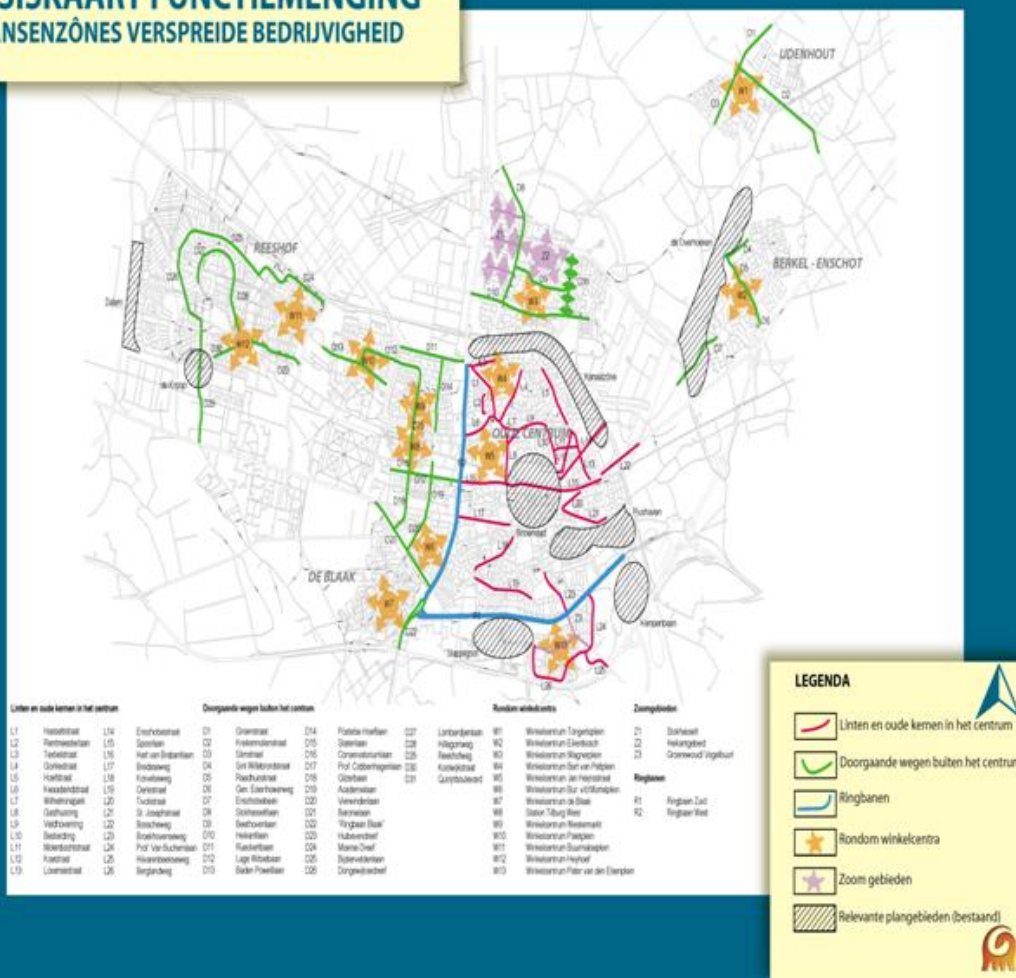
Vitaal bij elkaar, basiskaart functiemenging wonen en verspreide bedrijvigheid

Deze kaart is sinds 2004 beschikbaar. Op deze kaart worden zogenaamde kansenzones voor ruimtelijk-functionele mogelijkheden voor functiemenging aangegeven. Deze kansenzones zijn bestaande straten of woonblokken waarin functiemenging met verspreide bedrijvigheid nadrukkelijk gewenst is. Op basis van deze informatie kan de gemeente nog gericht sturen op een grotere functiemenging in die gebieden die zich daar voor lenen.

Voor het plangebied Stokhasselt betekent dit dat rondom de Kapelmeesterlaan, Dirigentenlaan en Componistenlaan kansenzones liggen die als 'zoomgebieden' worden aangemerkt. De ligging van deze kansenzones is over het algemeen matig in die zin dat ze vaak achteraf liggen of aan de rand van een woonwijk. De bereikbaarheid is matig. Parkeerruimte is er overdag voldoende en er zijn mogelijkheden voor laden en lossen. Vaak is dit echter niet mogelijk met grote vrachtwagens. De representativiteit van de woningen is veelal matig. De ruimte op de kavel en in de woning is beperkt met uitzondering van hoekhuizen en vrije ruimte tussen woningen. De kansen voor het type bedrijfshuisvesting liggen bij kleine ondernemingen in huis en ondernemingen tussen woningen, waarbij representativiteit van het bedrijf van ondergeschikt belang is. In sommige gevallen zal ook een woonwerkeenheid mogelijk zijn. Deze zones lenen zich in principe voor alle sectoren, mits de hinder op de omliggende woonbebouwing acceptabel blijft.

De Heikantlaan en Stokhasseltlaan gelden als doorgaande wegen buiten het centrum. Deze kansenzones worden vooral gebruikt door doorgaand verkeer met de auto en fiets. De bereikbaarheid is goed en de wegen hebben doorgaans een breed profiel. Er zijn overdag voldoende mogelijkheden voor parkeren. Omdat het over het algemeen monofunctionele woonstraten betreft zijn de straten overdag vaak minder levendig en druk dan bijvoorbeeld de oude linten in de binnenstad. De representativiteit van de woningen is door de bank genomen goed. De ruimte op de kavel en in de woning verschilt per straat. De kansen voor het type bedrijfshuisvesting liggen bij kleine ondernemingen in huis, woonwerkeenheden en ondernemingen tussen woningen. Woonwerkeenheden zijn alleen mogelijk langs de ruim opgezette doorgaande wegen. Deze kanszone is met name geschikt voor bedrijven die frequent/veelvuldig per auto bezocht moeten worden. De kansen voor de te vestigen sectoren liggen bij alle sectoren behalve ambachtelijke bedrijfsvoering.

BASISKAART FUNCTIEMENING KANSENZONES VERSPREIDE BEDRIJFVIGHEID



3.4.3 Binnenwijkse bedrijventerreinen

In het plangebied Stokkasselt zijn de Kapelmeesterlaan, Componistenlaan en Dirigentenlaan binnenwijkse bedrijventerreinen. In de Ontwikkelingsvisie Stokkasselt (2004) wordt ingezet op revitalisering van de Kapelmeesterlaan en de Componistenlaan: deze zullen derhalve hun functie behouden. Dirigentenlaan zal op termijn worden getransformeerd tot een woongebied aangevuld met passende bedrijvigheid.

3.4.4 Ruimte voor detailhandel

Detailhandel binnen plangebied

De belangrijkste concentratie van detailhandelsvestigingen in het plangebied Stokkasselt bevindt zich rondom het Verdiplein (peildatum oktober 2004). De detailhandelsvestigingen aan het Verdiplein zijn gericht op dagelijkse boodschappen, met daarnaast wat dienstverlening en horeca.

Perifere detailhandel

Binnen het plangebied komen geen perifere detailhandel locaties voor noch zijn op dit moment binnen het plangebied dergelijke grootschalige winkels gevestigd.

Verspreide winkels

In de Tartinistraat zijn nog enkele detailhandelsvestigingen te vinden.

3.4.5 Ruimte voor kantoren

Binnen het plangebied 'Stokhasselt 2004' komen geen grootschalige zelfstandige kantoren voor. Ook binnen de nota 'Ruimte voor kantoren' zijn hiervoor geen mogelijkheden opgenomen.

3.4.6 Nota Grote Panden

Binnen het plangebied 'Stokhasselt 2004' komen geen grote woonpanden voor waarop de 'nota grote panden' van toepassing is.

3.4.7 Horeca

Van het plangebied 'Stokhasselt 2004' is door betrokkenen bij de totstandkoming van de horecanota een profiel gemaakt. Op basis van diverse criteria is voor het plangebied de beleidsinzet bepaald.

De beleidsinzet consolideren is leidend voor dit plangebied. Consolideren wil niet meer zeggen dan dat bestaande positief bestemde kavels de horecabestemming kunnen blijven behouden. Consolideren wil ook zeggen dat alle genoemde richtlijnen met betrekking tot de vestigingsmogelijkheden strikt zullen worden toegepast. De beleidsinzet voor de deelgebieden Verdiplein en Tartinistraat is consolideren en waar mogelijk verminderen.

3.5 Groenbeleid

3.5.1 Ruimte voor buitenspelen

Het plangebied Stokhasselt is een redelijk groen opgezette wijk met relatief veel informele speelruimte waar relatief ook veel hoogbouw voor komt. De speelvoorzieningen zijn matig over de wijk verdeeld. In het zuiden en midden van de wijk zijn weinig tot geen speeltoestellen aanwezig. Met name ontbreken in dit deel van de wijk speeltoestellen voor de allerjongste kinderen. De wijk Stokhasselt is echter wel een kinderrijke buurt.

Voor Stokhasselt wordt in 2005 een spelenplan opgesteld dat in de komende jaren zal worden uitgevoerd binnen de beschikbare financiële middelen.

3.5.2 Groenstructuurplan en Groenstructuurplan Plus

In het kader van het groenstructuurplan wordt voor het plangebied gestreefd naar versterking van het groen. Er vindt een accentverschuiving in het woonmilieu plaats; van stedelijk-buitencentrum naar groenstedelijk. Binnen een groenstedelijk woonmilieu ligt het (ruimtelijk) accent op laagbouw en groen. Bij dat groen moet niet zozeer gedacht worden aan méér groen, maar vooral aan het beter tot zijn recht laten komen van het bestaande groen. De aanwezigheid van de diverse parken en plantsoenen moet beter zichtbaar/'voelbaar' worden in de wijk. Kansen om dat te realiseren doen zich vooral voor op die plekken in de wijk waar iets gesloopt en/of gebouwd gaat worden. Op strategische plekken in de wijk zal het aanwezige groen heringericht worden; er zal gestreefd worden naar meer variatie in het groen.

In het 'Streekplan Noord-Brabant' en het 'Uitwerkingsplan Stadsregio Tilburg' (1994) is het Wilhelminakanaal met zijn groene oevers aangewezen als ecologische verbindingszone. Vanuit het groenstructuurplan wordt voor dit gebied gestreefd om meer continuïteit te brengen in de fietsroute met de bomenstructuur en de ecologische zone.

3.6 Verkeer- en vervoerbeleid

3.6.1 Tilburgs Verkeer- en Vervoersplan (Mobiliteit in balans)

Algemeen beleidskader verkeer en vervoer.

Het vigerende verkeers- en vervoersbeleid voor de gemeente Tilburg is vastgelegd in het Tilburgs Verkeers- en VervoersPlan (TVVP), mobiliteit in balans.

De gemeenteraad van Tilburg heeft het TVVP in haar vergadering van 15 december 2003 vastgesteld.

Autoverkeer

Door de bestemmingsplangebieden Stokhasselt, Heikant en Quirijnstok lopen vier zogenaamde 'GebiedsOntsluitingsWegen' (GOW): de Heikantlaan, Quirijnstoklaan, Sweelincklaan en Stokhasseltlaan. Naast deze verkeersgebieden zijn de overige wegen in de plangebieden allen verblijfsgebieden (zgn. 30 km/u wegen / erftoegangswegen) met uitzondering van de Vlashoflaan. De Vlashoflaan is qua verkeersfunctie en fysieke verschijning een tussenvorm tussen de GOW en erftoegangsweg en heeft in het TVVP de status van 'voorlopige gebiedsontsluitingsweg' gekregen. Dit betekent dat de Vlashoflaan vooralsnog behandeld wordt als een GOW en de huidige inrichting en het daarop geldende 50 km/u regime gehandhaafd blijft.

Een aantal ruimtelijke ontwikkelingen in omliggende en inliggende gebieden kan in de nabije toekomst gevolgen hebben voor de autoverkeersontsluiting en -circulatie. Te noemen zijn: de MultiFunctionele Accommodatie bij de Beethovenlaan, de bebouwing van de Quirijnstokboulevard, ontwikkeling van het Verbuntterrein, nieuwbouwplannen voor het Wagnerplein e.o. en het ruimtelijke programma voor de uitbreiding Noordoost tussen noordelijke plangrens en Noordoosttangente

Parkeren

In het TVVP is (in de bijlagen) een notitie met bijgestelde parkeernormen 2003 toegevoegd. Deze geven aan met welke aantallen parkeerplaatsen bij verschillende activiteiten (bijv. wonen, kantoren, winkels) moet worden gerekend in onderscheiden gebieden in de stad. Het plangebied 'Quirijnstok 2004' valt in de zone C (rest stad Tilburg).

Bij de ontwikkeling van bouwplannen moet er rekening mee gehouden worden dat de bereikbaarheid gewaarborgd blijft. Dat betekent onder andere dat er door de initiatiefnemer op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Men moet voldoen aan minimumnormen, zodat parkeerproblemen niet worden afgewenteld op de openbare ruimte. Parkeernormen kunnen ook worden gebruikt om een te sterke groei van de automobiliteit tegen te gaan. Tilburg hanteert eigen parkeernormen die zijn opgenomen in de 'Notitie parkeernormen Tilburg' die regelmatig wordt aangepast aan ontwikkelingen en gewijzigde inzichten. Deze normen vallen grotendeels samen met de in 2003 geactualiseerde parkeerkencijfers van het CROW maar betreffen deels ook een eigen gemeentelijke invulling.

Vraag naar parkeerplaatsen

De vraag naar parkeerplaatsen wordt, behalve door aard en omvang van een functie, in belangrijke mate bepaald door de locatie van de functie en het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerwijzen. Zo is onder andere de stedelijkheidsgraad van de gemeente als geheel van invloed op het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerwijzen, de autoafhankelijkheid en dus de hoogte van de parkeerkencijfers.

Functies in het centrum van een stad hebben een lagere parkeervraag dan functies van dezelfde aard elders in de stad. Dit komt o.a. door het aanbod en de kwaliteit van andere vervoerswijzen, zoals het openbaar vervoer. Hierdoor komen minder gebruikers van een functie met de auto. Ook is het zo dat in het centrum de functies die belangrijk zijn voor de bewoners (winkels, scholen enz) binnen handbereik liggen, zodat de autoafhankelijkheid er doorgaans lager is dan op andere locaties.

Dit gegeven is voor het CROW aanleiding geweest om bij de ontwikkeling van de nieuwe parkeerkencijfers rekening te houden met de stedelijkheidsgraad van een plaats/gemeente en daarbinnen vervolgens onderscheid te maken in "stedelijke zones".

Ten aanzien van de onderverdeling in stedelijk zones is het uitgangspunt:

- a. centrum van Tilburg (zone A);
- b. rest 'Oude Stad' (zone B);

- c. het overige gebied van de klasse “zeer sterk stedelijk” (zone C).

3.6.2 Fietsplan Tilburg

Algemeen

Het college heeft op 1 april 2006 het fietsplan "Tilburg Fietst, Fietsplan 2005 - 2015" vastgesteld. Het Fietsplan bevat een scala van beleidsvoornemens en uitvoeringsmaatregelen die gericht zijn op aanleg, onderhoud, doelgroepenbeleid, stallingen en communicatie. Per deelgebied is er concreet het volgende te zeggen.

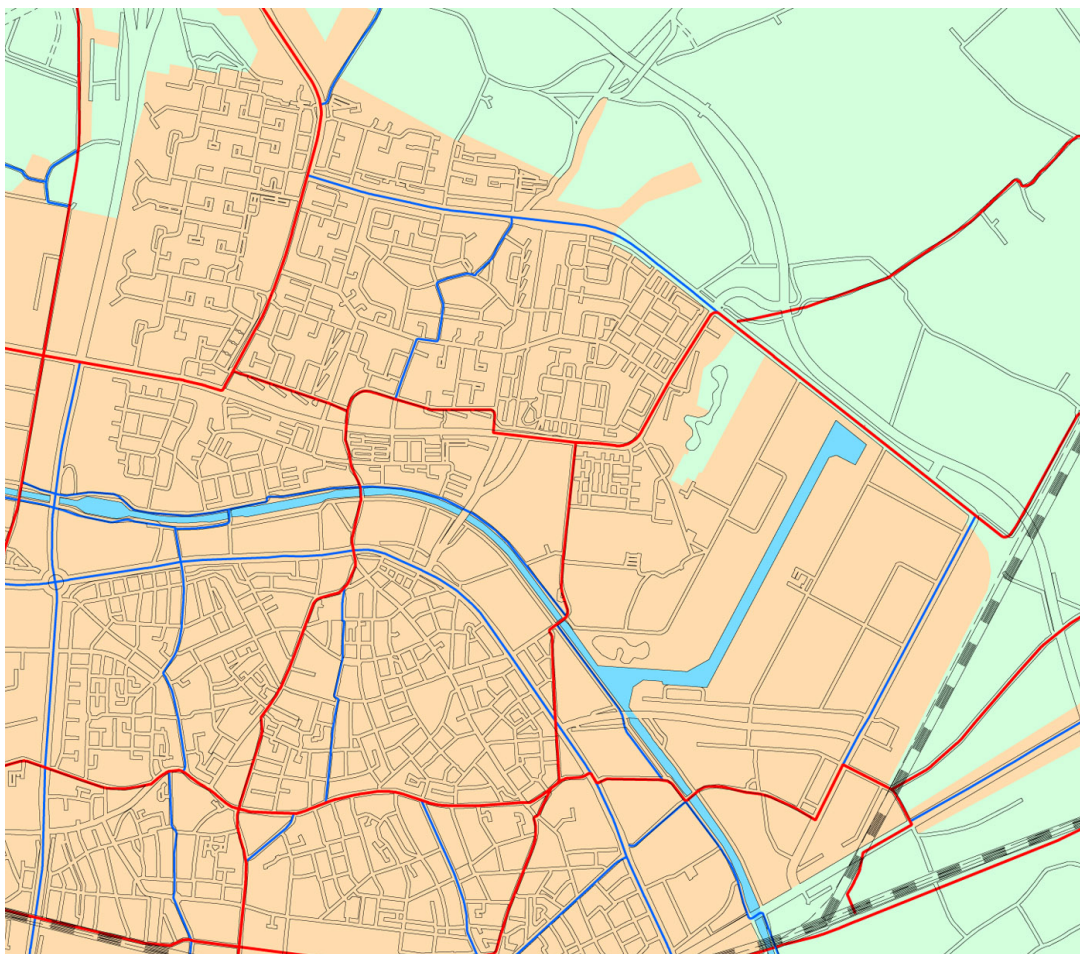
Fietsbeleid m.b.t. Tilburg Noord

Het fietsplan kent in de wijken Stokhasselt, Heikant en Quirijnstok enkele zogenaamde Sternetroutes: fietsverbindingen van het hoogste kwaliteitsniveau. Fietsverkeer wordt op deze routes conflictvrij afgewikkeld en fietsers op de sternetroute hebben in principe voorrang op het overige verkeer.

Concreet gaat het om de Quirijnstoklaan, het westelijke deel van de Heikantlaan, de Frans Lisztstraat, de Schubertstraat en de Sweelincklaan. Niet al deze verbindingen hebben de vereiste kwaliteit. In het bij het Fietsplan behorende uitvoeringsprogramma zijn concreet de volgende activiteiten opgenomen voor de sternetverbindingen in Tilburg Noord:

- a. onderhoud Stokhasseltlaan en Vlashoflaan: 2006
- b. realisatie onderdeel Frans Lisztstraat: 2012-2014

Ter toelichting bijgaand kaartje met in ROOD de sternetfietsroute en in BLAUW de secundaire routes.



Fietsroutes

3.7 Water- en milieubeleid

3.7.1 Waterplan en waterstructuurplan

Het plangebied 'Stokhasselt 2004' is gelegen in het stroomgebied van de Beneden Dommel en Zandleij en behoort zowel kwalitatief als kwantitatief tot het beheergebied van waterschap De Dommel. Speerpuntproject in het waterprogramma van het waterstructuurplan voor Stokhasselt is "Afkoppeling hemelwater". Streefbeeld is om zoveel mogelijk verhard oppervlak binnen het plangebied af te koppelen door middel van combinaties van maatregelen (afkoppelen, infiltreren, bufferen en/of eventueel hergebruiken van hemelwater). De grootste kansen daarvoor doen zich voor bij grootschalige reconstructies en herinrichtingen van het openbaar gebied in combinatie met aan de orde zijnde rioolvervanging. Aangezien er in het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig is, zal de verwerking van het hemelwater grotendeels via ondergrondse infiltratievoorzieningen dienen te gebeuren, met een noodoverloop naar het (bestaande) gemengde rioolstelsel of aan de zuidzijde op het Wilhelminakanaal. Het realiseren van infiltratievoorzieningen is daarbij sterk afhankelijk van de plaatselijke bodemgesteldheid. Het speerpuntproject "Afkoppelen" zal zeker niet in het gehele plangebied gerealiseerd kunnen worden. Bij de uitwerking van toekomstige bouwplannen, reconstructies en herinrichtingsplannen zullen steeds de technische en financiële mogelijkheden en haalbaarheid moeten worden nagegaan. Maatwerk dus. Bij dergelijke uitwerkingen zal steeds het waterschap worden betrokken.

Ter vergroting van de beleavings- en ecologische waarde is in het waterstructuurplan realisatie van een ecologische verbindingszone opgenomen door herinrichting van de kanaaloever.

3.7.2 Bodembeleid gemeente Tilburg: in goede aarde

Voor het plangebied Stokhasselt is door de afdeling Milieu een historisch onderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek is in kaart gebracht: welke locaties reeds zijn onderzocht en waar dus bodemgegevens van bekend zijn en welke locaties als potentieel verdacht worden beschouwd. Voor het onderzoek zijn computerbestanden, hinderwet- en bodemarchieven geraadpleegd. Ook is op basis van de gegevens een overzicht van de te saneren locaties gegeven.

3.7.3 Koersen op veiligheid

Algemeen beleidskader externe veiligheid.

De beleidsnota externe veiligheid 'Koersen op veiligheid' is op 21 mei 2002 door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. Het beleidsveld externe veiligheid houdt zich bezig met de beheersing van de activiteiten met gevaarlijke stoffen die een risico voor de omgeving op kunnen leveren

Het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' is op 27 oktober 2004 van kracht geworden.

Risicovolle inrichtingen en overige gevarencontouren binnenplangebied.

Binnen het plangebied ligt een LPG tankstation aan de Mascagnistraat 529 dat valt onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI).

Aan de Bellinistraat 360 en de Componistenlaan 425 bevinden zich gasverdeelstations waarvan op basis van externe veiligheid gevarencontouren bestaan. Om deze veiligheidsafstanden ruimtelijk te borgen zijn deze opgenomen op de plankaart ter voorkoming van ongewenste ontwikkelingen. De afstandscriteria zijn afhankelijk van de opstellingswijze en het type object in de directe omgeving.

Het Wilhelminakanaal wordt gebruikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de binnenwateren. Uit het rapport Risico vervoer gevaarlijke stoffen over de binnenwateren in Noord-Brabant, stand 2002 blijkt dat er geen risicocontouren liggen op de oever van het Wilhelminakanaal. In het gebied is op de plankaart een tracé opgenomen vanwege een hoge drukleiding van de Gasunie. De spoorlijn Tilburg - Breda is niet van invloed op het plangebied. Verder vindt er vervoer plaats van gevaarlijke stoffen over de Burgemeester Bechtweg. Deze ligt op ongeveer 270 meter. Deze weg vormt een onderdeel van de route gevaarlijke stoffen. Het invloedsgebied van de weg bedraagt 300 m.

3.7.4 Luchtkwaliteitsplan

Vanwege het conserverende karakter van het beheerbestemmingsplan Stokhasselt vindt er geen verslechtering van de luchtkwaliteit plaats en wordt derhalve voldaan aan art 7 lid 3 van het Besluit luchtkwaliteit 2005. Indien in de toekomst wellicht gedeelten van het bestemmingsplan herzien gaan worden, dient een toets aan de luchtkwaliteit onderdeel uit te maken van de planherziening.

3.8 Architectuur, beeldende kunst en cultuurhistorisch beleid

3.8.1 Welstand

Algemeen

In Tilburg is de welstandsnota door de gemeenteraad vastgesteld op 7 juni 2004 en na publicatie van kracht geworden met ingang van 17 juni 2004.

Welstand op drie niveaus

De welstandstoets wordt –qua zwaarte- afgestemd op functie en karakter van de omgeving. Daarbij worden drie niveaus onderscheiden (zie bijlage samenvatting gemeentelijke beleidsnota's).

Binnen de plangebieden Stokhasselt, Heikant en Quirijnstok vallen het Wagnerplein e.o. , het beschermd stadsgezicht Oude Heikant en de Midden Brabantweg (voor wat betreft de zichtbaarheid van bouwwerken vanaf die weg) onder niveau 1. Dit geldt ook voor de aansluitingen van de wijken op de Burgemeester Bechtweg (de NoordOosttangent).

Overigens valt volgens de welstandsnota het plangebied onder welstandsniveau 2 met uitzondering van op de grond staande achtererfbebouwing van ten hoogste 3m hoog. Deze laatste is welstandsvrij.

Aansluiten op het karakter van de deelgebieden

De drie plangebieden kunnen geheel worden toegerekend naar de planmatige clusterbebouwing. dat wil zeggen dat het gaat om stedenbouwkundig en architectonisch samenhangende structuren en bebouwing. Kenmerkend voor de structuur en bebouwing is bovendien de vanuit de jaren zestig en begin zeventig van de vorige eeuw kenmerkende stempelbebouwing: steeds terugkerende ritmes van bebouwingspatronen en autonome flatbebouwing. Een uitzondering op deze clusterbebouwing vormt het beschermde stadsgezicht Oude Heikant. Daar is de oorspronkelijke lintbebouwing van de herdgang Heikant nog steeds aanwezig. Tussen deze lintbebouwing en de rechthoekige patronen is min of meer amorse bedrijfsbebouwing gelegen. Meest opvallende morfologische verschillen zijn gelegen tussen lint- en clusterbebouwing. In lintbebouwing wordt in hoofdlijnen gestreefd naar individuele kwaliteit en contrast, in clusterbebouwing naar samenhang en harmonie.

3.8.2 Cultuurhistorische waarde en architectonische kwaliteit

Binnen het plangebied 'Stokhasselt 2004' komt geen beschermd stadsgezicht voor. Ook komen binnen het plangebied geen gemeentelijke - of rijksmonumenten voor.

3.8.3 Kunstenplan Openbare Ruimte Tilburg

Binnen het plangebied Stokhasselt komen diverse kunstwerken voor:

locatie	Donizettistraat 76, voorzijde r.k. basisschool 'De Lochtenbergh'
titel	Gezichten
jaar van realisatie	1968
naam kunstenaar(s)	Jacques Kreijkamp
materiaal	beton
Herkomst opdracht	Percentageregeling gemeente Tilburg, toegepast bij de bouw van de school
eigenaar	Tangent

De vormgeving van de voorstelling is, zoals gebruikelijk bij de kunstwerken van Jacques Krijkamp, helemaal afgestemd op de belevingswereld van het kind en de wijze waarop kinderen hun belevingswereld afbeelden. Aan de straatzijde is een meer dan levensgroot gezicht of masker uitgebeeld, geflankeerd door twee vogels. Aan de kant van de school is ook een gezicht te zien, maar dan teruggebracht tot de meest elementaire vormen: een driehoek als neus en ter weerszijden daarvan een cirkel voor de ogen. De figuurtjes naar de ogen zijn op een komische wijze in de vorm van het betonblok geperst.

locatie	Scarlattistraat
titel	Reliefmuur
jaar van realisatie	1967
naam kunstenaar(s)	Hans Claesen
materiaal	beton
herkomst opdracht eigenaar	Percentageregeling bouw voormalige basisschool Montfort Gemeente Tilburg

Het kunstwerk is uitgevoerd als een muurtje dat is opgebouwd uit vier delen. Het gaat daarbij om vrijstaande elementen, die dankzij de onderlingen vormverwantschap een hechte eenheid vormen. Het oppervlak van de muurdelen wordt bepaald door een samenspel van welvingen en uithollingen, waarbij de uithollingen met een dun scherp randje van de totale massa afgescheiden zijn. Ook de openingen tussen de vier delen spelen een rol in de compositie. Je zou ze kunnen beschouwen als 'negatieve' volumes die evenzeer een sculpturale kwaliteit bezitten en dus medebepalend zijn voor het totaalbeeld. Dit beeld maakte onderdeel uit van een serie van vier identieke opdrachten, elk bestaande uit de omzetting van een muurtje, gesitueerd bij de ingang van een school, in een op zichzelf staand kunstwerk. Gelukkig is bij de afbraak van de Montfortschool het kunstwerk gespaard gebleven, zodat de opdrachtenreeks nog in zijn geheel te bekijken is. In verband met woningbouw op de plaats van de afgebroken school, is het object eind 1992 verplaatst naar het speelpleintje nabij de Montfort kerk.



4 Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

4.1 Algemene uitgangspunten

Tilburg-Noord is gerealiseerd in de periode van de naoorlogse wederopbouw. De noodzaak om in een korte periode om in een korte periode veel woningen te realiseren, heeft geleid tot een eenzijdige woningvoorraad en een eentonig beeld. Hierdoor mist de wijk een eigen identiteit. Als gevolg van de eenzijdige woningvoorraad in Tilburg-Noord zijn er voor de bewoners van Tilburg-Noord weinig mogelijkheden om binnen de eigen wijk door te stromen. Meer differentiatie in het woningbestand is derhalve gewenst.

4.2 Wijkontwikkelingsplan Tilburg-Noord

In 1999 is het wijkontwikkelingsplan Tilburg-Noord vastgesteld door de gemeente. Hierin wordt met name ingegaan op de sterke verandering van de bevolkingssamenstelling in de afgelopen jaren. Bewoners gaven aan dat zij deze ontwikkeling willen keren. In de nadere uitwerking van het wijkontwikkelingsplan heeft het college in 2001 de Quirijnboulevard, het Wagnerplein en Stokhasselt aangewezen als herstructureringsgebied. Tevens heeft het college besloten het basisonderwijs in Tilburg-Noord drastisch te veranderen. In deze paragraaf volgt een toelichting op de verschillende herstructureringsplannen.

4.2.1 Aspecten van het wonen

Woonmilieu

Het gemeentelijk beleid op het gebied van volkshuisvesting en woonkwaliteit volgt uit de Woonvisie (van januari 2002). Hierin geeft de gemeente aan meer ruimte te bieden voor mensen om hun woonwensen te realiseren. De vraag naar meer kwaliteit van de woning en de woonomgeving komt nog meer centraal te staan. Daarnaast ligt er een inspanningsverplichting om de zeggenschap van de bewoner over de te bouwen woningen te vergroten, te blijven zorgen dat ook mensen met een (financieel) kwetsbare positie huisvesting naar wens kunnen vinden en de mogelijkheden vergroten dat mensen met een gecombineerde woonzorgvraag zelfstandig kunnen (blijven) wonen.

De kwaliteit van de woning en de woonomgeving wordt in de Woonvisie onder andere benaderd door het benoemen van woonmilieus. In de huidige situatie kan Tilburg-Noord gerekend worden tot het stedelijk buiten-centrum milieu. In de Woonvisie wordt geconstateerd dat er in Tilburg Noord een overschot dreigt aan woningen in een 'anoniem stedelijk woonmilieu' en dat Tilburg-Noord een te eenzijdige woningvoorraad kent. Om doorstroming binnen de wijk mogelijk te maken is het van belang om woningen voor ouderen in de buurt van voorzieningen en woningen voor hogere inkomensgroepen in Tilburg-Noord toe te voegen. In de Woonvisie wordt het daarom wenselijk geacht om meer differentiatie in het woningaanbod te brengen, door meer koopwoningen aan de voorraad toe te voegen. De Woonvisie geeft aan met name in te zetten op het dure koopsegment. Om dit te bereiken is een drastische herstructurering noodzakelijk, waarbij de kwaliteit, de positie op de woningmarkt en de aard van het milieu worden aangepast.

Om de differentiatie te bereiken en woonomgeving aantrekkelijker te maken voor hoge(re) inkomensgroepen geeft de woonvisie aan het bestaande woonmilieu te transformeren tot een groen-stedelijk woonmilieu. Belangrijk middel om deze transformatie te bereiken, is sloop van grote aantallen woningen. De Woonvisie geeft aan dat Tilburg-Noord zich door de relatief grote afstand tot het stadscentrum, de ruime en groene stedenbouwkundige opzet en de ligging nabij het buitengebied goed leent voor een transformatie naar een groen-stedelijk woonmilieu. In de Woonvisie wordt aangegeven dat deze transformatie met name gerealiseerd kan worden door versterking van het groen en verdunning van de woningvoorraad. De planvorming rond Quirijnboulevard komt aan deze gewenste transformatie tegemoet. Ten aanzien van de centrumfunctie van het Wagnerplein en in mindere mate het Verdiplein geeft de woonvisie aan dat deze op het gebied van wonen via verdichting versterkt kan worden. Hierbij wordt ment name gedacht aan appartementen voor senioren.

Diversiteit woningvoorraad – specifieke doelgroepen

Naast kwaliteitsverbetering is een belangrijke doelstelling meer variatie en differentiatie van woningen in Tilburg-Noord aan te brengen. Meer diversiteit in woningtype en prijsklasse zal de keuzevrijheid voor bewoners bevorderen. Bovendien zou hiermee de mogelijkheid tot een 'wooncarrière' binnen de eigen wijk bevorderd worden: desgewenst zou men in de loop van verschillende levensfasen en bijbehorende bestedingspatroon in deze wijk kunnen blijven wonen. Bovendien is extra aandacht nodig voor bijzondere doelgroepen als ouderen en gehandicapten. Het aantal ouderen in Tilburg-Noord zal in de toekomst namelijk sterk toenemen. Belangrijkste oorzaak daarvan is de vergrijzing van de bevolking, die ook landelijk speelt. Daarnaast blijken ouderen dit deel van de stad aantrekkelijk te vinden gezien de relatief goede voorzieningenstructuur en het ruime aanbod in gelijkvloerse woningen. Vast staat dat de huidige woningvoorraad in Tilburg-Noord onvoldoende is afgestemd op de behoeften van de groeiende groep oudere bewoners.

Het vergroten van het aanbod van geschikte woningen voor ouderen dient de komende jaren dan ook centraal te staan. Nieuwbouw kan een oplossing zijn, maar er zal vooral ingezet moeten worden op mogelijkheden voor aanpassing van de bestaande woningen.

Leefbaarheid

Bewoners in Tilburg-Noord zijn over het algemeen vrij tevreden over de woning en de woonomgeving. Vooral de groene en ruime opzet wordt erg gewaardeerd, in sommige delen zelfs sterk bovengemiddeld. Tevens is men tevreden over het voorzieningenniveau. De sterke en toenemende instroom van allochtonen in de wijk baart bewoners echter grote zorgen. Men vreest voor toenemende spanningen in de wijk en geeft aan dat een toename van deze instroom negatieve effecten heeft op de leefbaarheid in de wijk. Daarnaast heersen er sterke gevoelens van onveiligheid onder bewoners van Tilburg-Noord en heeft de wijk te maken met een sterke mate van individualisering. Oude sociale verbanden en daarmee vroegere zekerheden verdwijnen. Mensen voelen zich veel minder verbonden met elkaar. Deze tendens wordt versterkt door de grote verschillen in culturele achtergrond tussen de bewoners van Tilburg-Noord. Vooral in flats hebben burens weinig contact met elkaar. De leefbaarheid staat het meest onder druk in Stokhasselt, terwijl leefbaarheid in Quirijnstok ongeveer gelijk is aan de gemiddelde situatie in heel Tilburg. In het Wijkontwikkelingsplan Tilburg-Noord (1999) is een plan van aanpak opgenomen om de leefbaarheid in Tilburg-Noord te verbeteren. Daarnaast zullen in het kader van het Grote Steden Beleid een aantal sociale projecten worden opgestart. Eveneens staat Tilburg-Noord in het teken van stedelijke herstructurering. Hierbij wordt middels fysieke ingrepen in de wijk, getracht de eenzijdige woningvoorraad te doorbreken. Voor de deelwijk Quirijnstok is de "Quirijnboulevard" het belangrijkste herstructureringsproject.

4.2.2 Detailhandel en horeca

Tilburg-Noord is een woongebied. Detailhandel is geconcentreerd in Winkelcentrum Wagnerplein, de omgeving van De Schans en Lijnsheike in Heikant en aan het Verdiplein in Stokhasselt. In Quirijnstok bevindt enkel een supermarkt op het Kreveldplein. Het detailhandels- en horecabeleid is erop gericht de detailhandel op het Wagnerplein en het Verdiplein te versterken. In de overige gebieden geldt consolidatie van de bestaande situatie. In Quirijnstok bevindt zich geen horeca. Het horecabeleid gaat uit van consolidatie.

4.2.3 Bedrijven

In Tilburg-Noord bevinden zich enkele kleinschalige 'binnewijkse' bedrijventerreinen. Het gemeentelijk beleid is gericht op het behouden van deze functie in de wijk, teneinde de werkgelegenheid te stimuleren. Binnen het bestemmingsplangebied Quirijnstok komen echter geen 'binnewijkse' bedrijventerreinen voor. De aanleg van nieuwe terreinen binnen dit gebied waar de woonfunctie domineert is ongewenst. Voor bedrijventerreinen 'Quirijnstok' dat grenst aan het plangebied zal te zijner tijd een afzonderlijke WRO-procedure worden gevolgd om dit terrein te herontwikkelen.

4.2.4 Groen

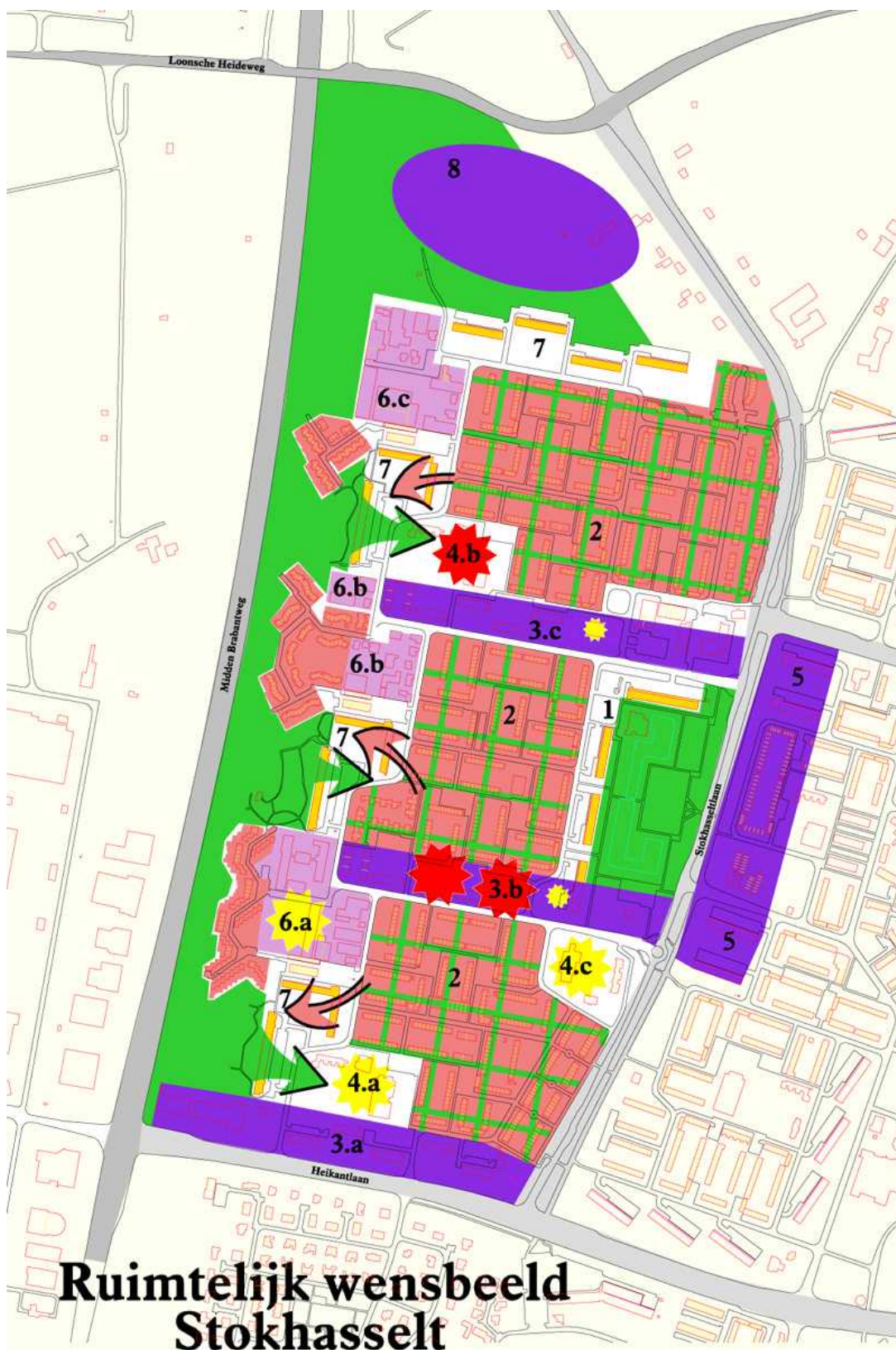
De ruime en groene opzet van de wijk is één van de meest belangrijke kenmerk van Tilburg-Noord. Vooral in Quirijnstok is sprake van een ruime opzet en veel groen. Uitgangspunt is om het openbaar groen in de wijk zoveel mogelijk te behouden. In het bestemmingsplan worden de verschillende groenelementen dan ook zoveel mogelijk bewaard en worden juridisch-planologische mogelijkheden geboden om eventuele versterking of uitbreiding van de groenstructuur tot stand te kunnen brengen. Om meer differentiatie in de woningvoorraad van Tilburg-Noord aan te kunnen brengen, zal het groen op sommige plaatsen echter noodgedwongen ingeperkt moeten worden. Dit geldt bijvoorbeeld voor het aan het plangebied grenzende ontwikkelgebied 'Quirijnboulevard'. De groenfunctie binnen dit plan wordt echter in kwalitatieve zin versterkt tot een hoogwaardig park.

4.2.5 Verkeer en parkeren

Het gemeentelijke beleid op het gebied van verkeer is vastgesteld in het nieuwe Tilburgse Verkeers- en Vervoersplan (TVVP). Hierin zijn de belangrijkste gebiedsontsluitingswegen aangewezen als 50 km/h gebied. Het gaat hierbij om de Vlashoflaan, de Sweelincklaan, de Heikantlaan en de Stokhasseltlaan. De overige straten in Tilburg-Noord zijn aangewezen als 30 km/h gebied. De verkeerscirculatie en de doorstroming in Tilburg-Noord zijn goed te noemen. Tilburg-Noord heeft nagenoeg niet te kampen met parkeerproblemen. Om dit zo te houden, dienen nieuwe bouwinitiatieven aan de gemeentelijke parkeernormering te voldoen.

4.3 Ontwikkelingsvisie Stokhasselt

In het kader van de herstructurering van Stokhasselt heeft het College in 2005 de Ontwikkelingsvisie Stokhasselt vastgesteld. Deze is verwoord in een ruimtelijk wensbeeld zoals weergegeven in onderstaande figuur. De samenlevingsproblemen in Stokhasselt, de noodzakelijke revitalisering van de binnenwijkse bedrijventerreinen en de herhuisvesting van de basisscholen staan hierin centraal. De ontwikkelingsvisie kent drie fasen. De eerste fase start in 2006 en heeft betrekking op de verkoop en het opknappen van huurwoningen. Fase twee omvat het onderzoek naar het gebied rond de Stokhasseltlaan en de derde fase omvat de sloop van een aantal flats (na 2012).



De ontwikkelingsvisie streeft naar een gevarieerder woningaanbod: minder huur en meer koopwoningen. Wonen Midden-Brabant gaat 300 huurwoningen verkopen. Vrijkomende locaties zullen benut worden voor woningen in een duurdere prijsklasse, zodat mensen kunnen doorstromen. Daarnaast zullen woningen worden opgeplust. De Stokkasseltlaan is aangewezen als studiegebied. Het brede profiel van deze straat is niet meer noodzakelijk en biedt derhalve mogelijk intensiveringmogelijkheden. Het gebied ten noorden van de Kapelmeesterlaan is een

groen gebied. Bekeken zal worden wat hier de mogelijkheden voor woningbouw zijn. Verder is het in het kader van werkgelegenheid belangrijk om de passende bedrijvigheid te behouden. Geen grote bedrijven, maar kleinschalige bedrijfjes en woon-werkkavels. Het is wel de bedoeling dat het bedrijventerrein aan de Dirigentenlaan een woonfunctie krijgt, die een duurdere categorie woningen aan Stokhasselt toevoegt.

Door de uitvoering van de ontwikkelingsvisie zal de stedenbouwkundige opbouw van de wijk gaan veranderen. Het beeld van Stokhasselt wordt nu nog sterk beheerst door de grootschalige galerijflats aan de west-, noord- en oostzijde van de wijk en de laagbouwbuurten (woonstempels) in het hart van de wijk. Ooit vormde dit een duidelijk structurerend principe in de ruimtelijke opbouw van de wijk. Dit principe is al enigszins losgelaten door sloop van flats aan de oostzijde van de wijk begin jaren negentig (in de Bellinistraat en de Vivaldistraat). Hiervoor is laagbouw in de plaats gekomen. Bij sloop van nog meer flats zou gezocht moeten worden naar een ander structurerend principe. In de figuur is weergegeven wat op lange termijn als meest wenselijke ontwikkeling van de ruimtelijke structuur wordt gezien. Belangrijke uitgangspunten voor dit ruimtelijk concept zijn:

- X. de drie 'assen' Componistenlaan, Dirigentenlaan en Heikantlaan moeten zich op den duur ontwikkelen tot de nieuwe beeld dragers van de wijk;
- XI. groenstedelijk woonmilieu, waarbij de aanwezigheid van het groen als troef wordt uitgebuit;
- XII. verbetering van de relatie met het Midden-Brabantpark en het bosgebied ten noorden van Stokhasselt;
- XIII. economische revitalisering van de bedrijventerreinen (kleinschalige woon-werkkavels);
- XIV. doorbreken van de eenvormigheid van de woonstempels.

Onderwijs

Tilburg-Noord is een kleurrijke wijk geworden waarin veel culturen naast elkaar leven. Dat weerspiegelt zich ook in de schooljeugd. In 2003 was 58% van de basisschoolleerlingen in Tilburg-Noord van allochtone afkomst, tegenover een gemiddeld percentage voor heel Tilburg van 19%. Mede als gevolg van deze bevolkingssamenstelling wordt Tilburg-Noord geconfronteerd met een hoge mate van onderwijsachterstanden en problemen in de opvoedingssfeer. Deze achterstand komt met name voor onder allochtone kinderen. Daarnaast lijkt er een tweedeling in scholen met overwegend allochtone kinderen en met overwegend autochtone kinderen te ontstaan.

Onderwijs is een belangrijk speerpunt binnen de stedelijke herstructurering van Tilburg-Noord. Om integratie te bevorderen worden scholen met overwegend allochtone en overwegend autochtone kinderen samengevoegd op één locatie (1). Tevens worden buurtsteunpunten op deze locaties geïntegreerd. Naast versterking van de samenwerking tussen verschillende instellingen rondom het kind kan door ruimtelijke integratie en concentratie van voorzieningen zodoende een ontmoetingsplek in de wijk worden gerealiseerd. Hieraan wordt vormgegeven door het concept van de brede school: in multifunctionele gebouwen is na schooltijd ruimte voor cursussen en activiteiten voor leerlingen, hun ouders en buurtgenoten.

Deze doelstellingen zijn uitgewerkt in het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (2004). Concreet wordt voor alle basisscholen (2) in Tilburg-Noord nieuwbouw gerealiseerd. Een Katholieke en een Islamitische basisschool zullen in een multifunctionele accommodatie (MFA) in Stokhasselt worden ondergebracht, een openbare en een andere Katholieke school in een op te richten MFA in Quirijnboulevard. Hier zullen eveneens twee peuterspeelzalen, kinderopvangvoorzieningen, buitenschoolse opvang, een wijkcentrum en voorzieningen voor gehandicapten worden gerealiseerd. De overige drie basisscholen worden op bestaande locaties herbouwd. Op de vrijkomende schoollocaties worden koopwoningen gerealiseerd.

De bedrijventerreinen

Hierbij kunnen drie deelgebieden onderscheiden worden, de bedrijventerrein Dirigentenlaan, Componistenlaan en Kapelmeesterlaan.

Bedrijventerrein Dirigentenlaan (6.a)

Situatie: Op dit bedrijventerrein bevinden zich een grote sportschool en diverse grote

bedrijfskavels.

De sportschool levert verkeers- en parkeeroverlast op voor het aangrenzende woongebied. Aan de oostrand (Puccinistraat en Perosistraat) staan van oudsher kleinschalige woon-werkeenheden. Aan de zuidzijde staan garageboxen, die een onaantrekkelijke entree vormen tot het achterliggende woonhofje. In de ontwikkelingsvisie wordt gestreefd naar de omvorming van het gehele bedrijventerrein Dirigentenlaan tot woongebied.

Bedrijventerrein Componistenlaan (6.b)

Op dit bedrijventerrein zijn de afgelopen jaren reeds diverse kleinschalige woon-werkeenheden gerealiseerd (door particulier initiatief). Aan de oostrand (Puccinistraat) staan van oudsher kleinschalige woon-werkeenheden waarmee dit bedrijventerrein nagenoeg voldoet aan de nagestreefde ontwikkelingsvisie voor Stokhasselt. Alleen de garageboxen en een grootschalige bedrijfshal aan de zuidzijde van het bedrijventerrein vormen een onaantrekkelijke ontsluiting van het achterliggende woonhofje. In de ontwikkelingsvisie wordt ingezet op behoud/revitalisering van de bedrijfsfunctie op dit bedrijventerrein waarbij mogelijkheden worden geboden voor realisering van woon-werkeenheden aan de zuidzijde van het bedrijventerrein.

Bedrijventerrein Kapelmeesterlaan (6.c)

In de ontwikkelingsvisie wordt ingezet op behoud/revitalisering van de bedrijfsfunctie op dit bedrijventerrein waarbij mogelijkheden worden geboden voor realisering van woon-werkeenheden aan de zuidzijde van het bedrijventerrein.

4.4 Uitgangspunten plansystematiek

Conform de plansystematiek voor beheerbestemmingsplannen gelden voor het plangebied twee typen bestemmingen: de gebiedsgerichte en de perceelsgerichte bestemmingen. Gebiedsgerichte bestemmingen zijn de ook voorheen gebruikelijke bestemmingen binnen grotere plangebieden. Perceelsgerichte bestemmingen regelen het afwijkend gebruik binnen de gebiedsgerichte bestemming - bijvoorbeeld detailhandel of een bedrijf in een woongebied - en worden als een 'dubbelbestemming' op het betrokken perceel gelegd. Naast de perceelsgerichte bestemming blijft de gebiedsgerichte bestemming ten aanzien van het betreffende perceel of de betreffende locatie dus altijd intact.

De gebiedsgerichte bestemmingen in het plangebied zijn:

- c. wonen (W) voor grondgebonden woningen en wonen gestapeld (WS) voor gestapelde woningbouw;
- d. gemengde doeleinden (G) voor incidentele locaties in het plangebied zoals bijvoorbeeld winkelcentrum Verdiplein;
- e. maatschappelijke doeleinden (M) voor bijvoorbeeld basisscholen en wijkcentrum aan de Corellistraat;
- f. verkeersdoeleinden (V), (V+), (VV) en (VW) voor het openbaar gebied en het Wilhelminakanaal;
- g. openluchtrecreatie en sportvoorzieningen (O) voor het Stokhasselpark en het Midden-Brabantpark, de volkstuinten in het noorden en zuiden van het plangebied en de sportvelden in de zuid-west hoek van de wijk;
- h. groenvoorzieningen (GR) voor structureel groen in de wijk;
- i. utiliteitsvoorzieningen (U) voor grootschalige nutsvoorzieningen met eventueel hieromheen een gevarencontour met afstanden;
- j. binnenwijken bedrijventerrein (BB) voor de kleinschalige bedrijventerreintjes in het woongebied;
- k. natuur-bos (NB) voor het bosgebied aan de noordzijde van de wijk.
- l. religie (re) ter plaatse van de bestaande kerk aan de Corellistraat;
- ll. detailhandel (d) ter plaatse van het winkelcentrum Verdiplein;
- lll. garageboxen (g) op diverse locaties in het plangebied;
- IV. benzinetankstation met LPG (t+) aan de Mascagnistraat.

5 Milieuverantwoording

5.1 Algemeen

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

5.2 Milieuhinder bedrijven

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

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

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

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

- a. Met name binnen de bestemming 'Wonen' (W/WS) wordt de milieucategorie 1 inpasbaar geacht voor de uitvoering van beroepsmatige activiteiten aan huis. Binnen artikel 1 (begripsbepalingen) van de voorschriften zijn de voorwaarden opgenomen waaraan de beroepsuitoefening moet voldoen.
- b. Voor de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' (M) is maximaal milieucategorie 2 inpasbaar.
- c. De bestemming 'Openbaar groen' (O) kent een maximale milieucategorie 2.

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

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

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

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

M.b.t. bestemming 'Openlucht recreatie en sportvoorzieningen'(O) wordt maximale categorie 2 toegestaan vanwege het plaatsen van veldverlichting en geluidsoverlast. Bij het verlenen van bouwvergunning voor lichtmasten zal vrijstelling moeten worden verleend aangezien de hoogte voor bouwwerken, geen gebouw zijnde beperkt wordt tot 2,50m. In het kader van afwegen van belangen ((i.c. milieubelangen) kan medewerking worden verleend aan bouwvergunning voor verlichtingsmasten indien de afstand t.o.v. woningen geen problemen oplevert. Kantines t.b.v. sportvelden vallen in max. categorie 2.

Tenslotte is voor Horecabedrijven aangesloten bij de indeling zoals vermeld in de planvoorschriften. Gezien de aard en samenstelling van Horeca I en II zijn dit soort bedrijven uit milieu oogpunt in te passen binnen de diverse bestemmingen. Deze bedrijven vallen over het algemeen onder het Besluit Horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen milieubeheer. Door het treffen van (akoestische) voorzieningen kan het horecabedrijf voldoen aan de normen uit het besluit.

5.3 Bodem

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

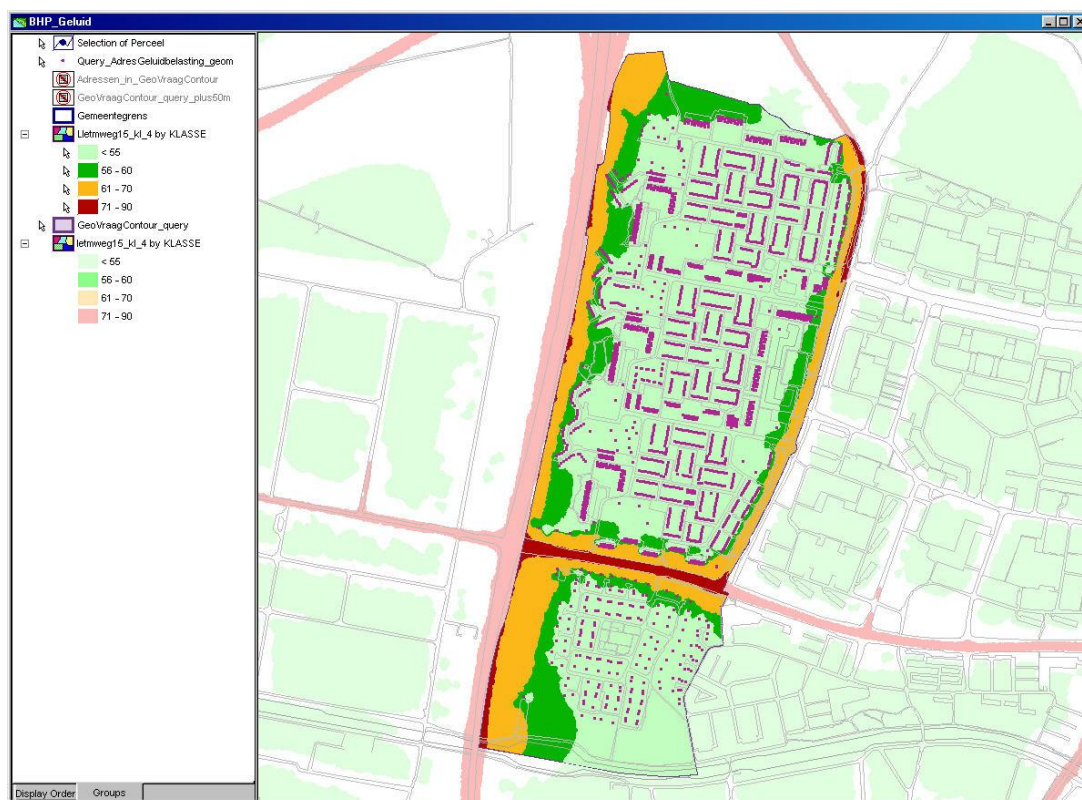
Een beheerbestemmingsplan, zoals het onderhavige plan, maakt geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Er worden immers alleen bouwvlakken aangegeven ter plaatse van bestaande bebouwing. Om deze reden zijn bodemgegevens voor dit bestemmingsplan niet relevant. Voor beheerbestemmingsplannen geldt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

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

5.4 Geluid

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

Doordat er geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt worden, hoeft geen toets aan de Wet geluidhinder plaats te vinden. Daarbij komt dat binnen het plangebied geen essentiële toename van het verkeer te verwachten is. De akoestische situatie zal door de vaststelling van het plan dan ook niet verslechteren. Er bestaat derhalve vanuit akoestisch oogpunt geen bezwaar tegen dit beheerbestemmingsplan.



Wegverkeerslawaaai plangebied Stokhasselt

5.5 Luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005. Deze is op 5 augustus in werking getreden met terugwerkende kracht tot 4 mei 2005. Met het besluit heeft Nederland de Europese kaderrichtlijn (1996/62/EG), de eerste dochterrichtlijn (1999/30/EG) en de tweede dochterrichtlijn (2000/69/EG) geïmplementeerd in nationale wetgeving.

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

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

Naar aanleiding van de rapportages en de daarin geconstateerde knelpunten, is in december 2004 door de raad een plan vastgesteld om de luchtkwaliteit langs de gemeentelijke hoofdwegen te verbeteren ("Luchtkwaliteitplan gemeente Tilburg 2005-2010"). De maatregelen zijn zowel gericht op het verminderen van de concentraties NO_2 en concentraties PM_{10} . Doel van het plan is dat in 2010 in de gehele stad, na uitvoering van het maatregelenpakket, aan de normwaarden uit het Besluit luchtkwaliteit voldaan wordt. Onderdeel van het plan is een monitoringsysteem om tijdig te signaleren of het effect van de maatregelen voldoende is. Mocht dit niet het geval zijn worden extra maatregelen genomen.

Het onderhavig plan is conserverend van aard; er vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats. Door het vaststellen van het plan zullen de prognoses voor de verkeersintensiteiten niet veranderen. Er kan dan ook vanuit worden gegaan dat de luchtkwaliteit van het plangebied niet achteruit zal gaan.

Doordat er geen verslechtering optreedt van de luchtkwaliteit wordt voldaan aan artikel 7, lid 1 van het Besluit Luchtkwaliteit.

5.6 Geur

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

Voor een aantal categorieën bedrijven is dit algemene geurbeleid geconcretiseerd in de Nederlandse emissie Richtlijn lucht (NeR). Voor zover een 'dosis-effectrelatie' (de relatie tussen de geuremissie bij het bedrijf en de hinder voor omwonenden) voor een bedrijfscategorie is vastgesteld zijn voor die bedrijven 'normen' vastgesteld waarbij hinder kan worden verwacht. Voor de overige categorieën bedrijven zal dit moeten worden vastgesteld door specifiek geuronderzoek. Aangezien de NeR een formele richtlijn is, en bovendien een concrete vertaling vormt van het algemene beleidskader, dient hier bij ruimtelijke plannen bij te worden aangesloten.

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

In en rond het plangebied Stokhasselt bevinden zich echter geen bedrijven die voor geur of stank relevant zijn, ook geen agrarische bedrijven.

5.7 Afval

Bij het duurzaam inrichten en bouwen is het beleid gericht op:

- a. vermindering gebruik van materialen door flexibel en demontabel te bouwen;
- b. gebruik van secundaire en her te gebruiken grondstoffen;
- c. toepassing herbruikbare materialen met hoge restwaarde.

Bij bouwplanontwikkeling moet het bovenstaande verwerkt worden.

Daarnaast dient bij de bouwplannen en inrichtingsplannen rekening gehouden worden met het inpandig of ondergronds reserveren van ruimten van voldoende afmetingen voor de gescheiden inzameling van het huishoudelijk- en het bedrijfsafval. Deze ruimten voor de afvalcontainers moet(en) voldoende groot zijn om ook de mogelijke groei van het aantal inzamelingsfracties in de toekomst op te kunnen vangen.

5.8 Energie

Het beleid richt zich op het verminderen van de energievraag, het gebruik van duurzame energiebronnen en het efficiënt omgaan met de energie.

Bij nieuwbouwplannen in het plangebied moet rekening gehouden worden met:

- a. compact bouwen;
- b. bij het stedenbouwkundige ontwerp met het gebruik van zonlicht;
- c. bij grotere plannen (meer dan 250 woningen) moet een energievisie worden gemaakt. In deze visie moet aandacht besteed worden aan de mogelijkheden voor eventuele nieuwe en/of aanvullende energie-infrastructuur (bijv. warmtesystemen), realisatie van duurzame en innovatieve energievormen en energiebesparingsmogelijkheden. In de energievisie dient de EPC norm van 10 % onder de wettelijke norm te worden vastgelegd;
- d. een EnergiePrestatie op Locatie te hanteren van minimaal 7,0 (conform de intentieverklaring tussen de B5 van Noord-Brabant en de Provincie)

5.9 Water

5.9.1 Algemeen

Het bestemmingsplan betreft het bestaande woongebied Stokhasselt, gelegen ten noorden van het Wilhelminakanaal, ten zuiden van de Loonse Heideweg, ten oosten van de Midden Brabantweg en ten westen van de Stokhasseltlaan en de Mozartlaan.

Stokhasselt bestaat uit ca. 1.100 bestaande percelen en heeft een oppervlakte van ca. 133 Ha.

5.9.2 Waterhuishouding: bestaande situatie

Het plangebied is gelegen in het stroomgebied van de Beneden Dommel en Zandleij en behoort zowel kwalitatief als kwantitatief tot het beheergebied van Waterschap de Dommel.

De noordwestelijke grens van het plan is ook de grens tussen waterkwantiteitsbeheerders Waterschap de Dommel en Waterschap de Dongestroom.

Het plangebied grenst aan het Wilhelminakanaal, met een maximaal peil van ca. 12,60 m + NAP. Het plangebied telt twee oppervlaktewaterpartijen: de Perosivijver, aan de Perosistraat, en de Ypelaer, in de Stokhasselpark. Beide met een sierfunctie. In de Perosivijver wordt water geloosd afkomstig van bebouwing in de directe omgeving.

De hoogteligging van het gebied varieert van ca. 13,65 m + NAP in het zuidwestelijke gedeelte, aan het kanaal, tot ca. 12,30 m + NAP in het Noordoosten. Het gebied loopt geleidelijk af van Zuidwesten naar Noordoosten.

De grondwaterstanden variëren van minimaal ca. 9,20 m + NAP in het Oosten en ca. 9,50 m + NAP in het Zuidwesten en ca. 10,00 m + NAP in het Noorden en Zuiden tot maxima van ca. 11,50 m + NAP in het Zuidoost en ca. 10,70 m + NAP in het Noordwest.

De gemiddelde grondwaterstand varieert van ca. 10,30 m + NAP in het centrale gedeelte, tot ca. 10,50 m + NAP in het Noorden en ca. 10,80 m + NAP in het Zuiden.

Met grondwaterstanden gemiddeld tussen 1,80 en 2,85 m onder maaiveld is de ontwatering in de bestaande situatie voldoende.

5.9.3 Riolering: bestaande situatie

In de bestaande situatie is een gemengde rioolstelsel aanwezig in het plangebied. Het afvalwater stroomt af naar de afvalwaterzuiveringinstallatie Tilburg-Noord, in beheer van waterschap De Dommel.

De vuilwater afkomstig van de Stokhasseltlaan en de Kalverstraat wordt via een drukriool verzameld en geïnjecteerd in de gemengde riolen van de Stokhasseltlaan, vlakbij de noordelijke grens van het gebied.

5.9.4 Duurzame omgang met regenwater

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

Stokhasselt is een van de aangegeven locaties in het Waterstructuurplan, speerpuntproject 'Afkoppeling hemelwater', waar het afkoppelen van regenwater prioriteit moet krijgen bij reconstructies, herstructurering, enz. Mogelijkheden hiervoor zijn:

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

Ten behoeve van het toepassen van duurzaam waterbeheer zal een onderzoek opgestart moeten worden om de mogelijkheden te bepalen.

5.9.5 Overleg waterschappen

Deze waterparagraaf is akkoord gevonden door de waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder, het waterschap de Dommel.

5.10 Groen en natuur

Op basis van de nota "Binnenstedelijk groen" hebben waardevolle bomen 'type A en B' een beschermzone met een straal van respectievelijk 5 en 8 meter. Nieuwe bebouwing zal op minimaal 5 respectievelijk 8 meter afstand van deze bomen moeten blijven.

Het beleid met betrekking tot het openbaar groen is verwoord in het groenstructuurplan. Dit plan geeft een lange-termijnvisie op beheer en inrichting van de openbare ruimte, met speciale aandacht voor het groene materiaal. Daarbij is zowel een functionele als een ruimtelijke ingang gekozen. Ook is het Streekplan van de provincie Noord Brabant van toepassing. De Tilburgse groenstructuur wil een samenhang creëren tussen de veelheid van milieus en daarom moet zorgvuldig worden omgegaan met de hoofdlijnen voor de stad. Dit komt tot uitdrukking in

- a. Een duurzaam ecologisch raamwerk
- b. Een samenhangend netwerk van lange lijnen
- c. Strategische plekken, als knopen van het stadsweefsel.

5.11 Externe veiligheid

5.11.1 Inleiding

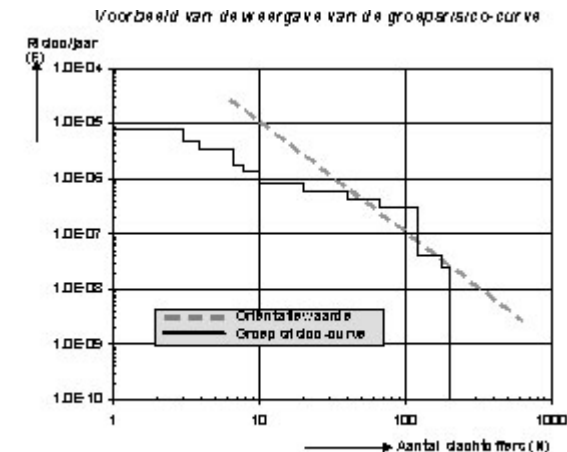
Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Voor beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans per jaar dat tenminste een aantal mensen het slachtoffer wordt van een ongeval. Het GR is niet ruimtelijk weer te geven met contouren maar wordt uitgedrukt in een grafiek waarin de groepsgrote van aantallen slachtoffers wordt uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval: de fN-curve (zie grafiek 1).



Grafiek 1: groepsrisico met FN-curve en oriëntatiewaarde.

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

Verantwoordingsplicht

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

5.11.2 Algemeen

Het betreft hier een beheerbestemmingsplan, wat inhoudt dat geen wijzigingen plaatsvinden ten opzichte van de bestaande situatie. Het is hierdoor niet nodig te toetsen aan het groepsrisico.

5.11.3 Inrichtingen

Binnen en buiten het plangebied zijn diverse bedrijven aanwezig. In de bijlage is een bedrijvenlijst opgenomen met een overzicht van alle bedrijven binnen het plangebied Stokhasselt en bedrijven buiten het plangebied maar met invloed op het plangebied. Bij een aantal van deze bedrijven is sprake van een risicocontour. Hieronder zal ingegaan worden op de omvang deze risicocontouren hebben en welke mogelijke consequenties onder aan verbonden kunnen zijn. In de bijlage "risicocontouren bedrijven in het plangebied" is een lijst opgenomen met opslagen en voorzieningen waaromheen een risicocontour ligt. Deze lijst waarin afstanden staan tot aan woonbebouwing moet onafhankelijk beschouwd worden van de algemene bedrijvenlijst. Deze lijst dient als indicator gebruikt te worden voor veiligheidsafstanden tot aan woonbebouwing.

Bedrijven binnen het plangebied met een risicocontour:

PNEM Aardgasdistrictstations

In het plangebied Stokhasselt bevinden zich een tweetal aardgasdistrictstations:

- Bellinistraat 360
- Componistenlaan 425

Deze stations vallen beide onder categorie B. Overeenkomstig het besluit voorzieningen en installaties (8.40 Wet Milieubeheer) moet een afstand van 6 meter tot woningen, 6 meter tot objecten categorie I en 4 meter tot objecten categorie II. Onder objecten cat. I wordt verstaan: bejaardenoord, verpleeghuizen, ziekenhuizen, sanatoria, zwakzinnige inrichtingen, en psychiatrische ziekenhuizen, gezinsvervangende tehuizen, scholen, winkelcomplexen van meer

dan 5 winkels met een gezamenlijk vloeroppervlak van meer dan 2000 m², hotels, restaurants, kantoorgebouwen bestemd voor meer dan 50 personen, telecommunicatiegebouwen gebouwen met vluchtleidingsapparatuur etc. Onder categorie II wordt verstaan: sporthallen, zwembaden, winkels voor zover ze niet onder cat. I vallen, en incidentele dienst- en bedrijfswoningen van ten hoogste één hectare, speeltuinen, sportvelden, openluchtwembaden, en andere recreatieterreinen.

LPG-tankstation Shell

Aan de Mascagnistraat 529 ligt een brandstofverkooppunt met opslag en verkoop van LPG (Shell). De grootte van het plaatsgebonden risico is afhankelijk van de doorzet aan LPG op jaarbasis. De doorzet van het tankstation is thans niet gelimiteerd. Echter het overgrote deel van LPG-tankstations in Nederland hebben een doorzet van < 1500 m³/jaar. Voor Tilburg is aangenomen dat de contour voor het plaatsgebonden risico maximaal 110 meter zal zijn. Voor tankstations met verkoop van LPG gelden de volgende standaarden volgens de bij het BEVI behorende ministeriële regeling.

Jaarlijkse doorzet [m ³]	10 ⁻⁶ contour [m]	Invloedsgebied GR [m]	Aantal personen per hectare GR
< 1000	45	150	
1000 - 1500	110	150	
> 1500	QRA	QRA	QRA
Ongelimiteerd: beschouwen als tankstation met doorzet tot 1500 m ³ , indien doorzet gedurende minimaal 3 aaneengesloten jaren minder dan 1500 m ³ heeft doorgezet.			

Bedrijven buiten het plangebied met een risicocontour:

Langs de Midden-Brabantweg, ten westen van het plangebied Stokhasselt en vallend binnen het bestemmingsplangebied Kraaiven, ligt op een perceel de bestemming voor een benzine verkooppunt, inclusief de vergunning voor de oprichting van een LPG-tankstation. Op het perceel, dat eigendom is van BP, is nu nog geen tankstation gevestigd, maar vanwege de vergunde ruimte, kan deze wel opgericht worden. Vanuit externe veiligheid dient met deze situatie dan ook wel degelijk rekening gehouden te worden.

De grootte van het plaatsgebonden risico is afhankelijk van de doorzet aan LPG op jaarbasis. De doorzet van het tankstation is niet gelimiteerd. Echter het overgrote deel van LPG-tankstations in Nederland hebben een doorzet van < 1500 m³/jaar. Voor Tilburg is aangenomen dat de contour voor het plaatsgebonden risico maximaal 110 meter zal zijn, zie boven.

Transport van gevaarlijke stoffen

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

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Langs en door de gemeente Tilburg worden over verschillende wegen gevaarlijke stoffen vervoerd. Voor het plangebied Stokhasselt zijn de Ringbaan West en de N 261 (Burgemeester Bechtweg) relevant. Volgens de Risicoatlas 2003 van het ministerie van Verkeer en Waterstaat worden over deze wegen alleen brandbare vloeistoffen vervoerd worden. De Ringbaan West heeft geen 10⁻⁶ risicocontour. De N 261 (Burgemeester Bechtweg) kent een 10⁻⁶ risicocontour van minder dan 5 meter, er is daarmee gezien de afstand tot het plangebied niet relevant.

Tevens kent de gemeente een lokale routing gevaarlijke stoffen. Medio 2004 heeft de raad ingestemd met een aanpassing van de route gevaarlijke stoffen. Met de aanpassing van de routing wordt uitvoering gegeven aan de uitgangspunten die vastgelegd zijn in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, de gemeentelijke Nota Koersen op Veilig en het Tilburgs Verkeers- en VervoersPlan (TVVP). Het betreft hier echter geringe aantallen vervoerde gevaarlijke stoffen,

waardoor geen 10^{-6} contour aanwezig is. De vereiste basisveiligheid is hiermee geboden.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het Wilhelminakanaal

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

Hoge druk aardgasleidingen

Langs het Wilhelminakanaal lopen twee aardgastransportleidingen van ieder 12" en 40 bar door het plangebied. Voor de aardgasleiding dient nagestreefd te worden tenminste de toetsingsafstand van 30 meter aan weerszijden van de leiding tot de bebouwing aan te houden. Planologische, technische en economische belangen kunnen echter een kleinere afstand dan de toetsingsafstand rechtvaardigen. In dergelijke gevallen dient tenminste een bebouwingsvrije zone van 4 meter aan weerszijden van de leiding aangehouden te worden. Deze afstand geldt voor bedrijven en kantoren met minder dan 50 personen. Als het aantal werknemers hoger is dan moet voldaan worden aan 14 meter.

5.12 Gezondheid

Bij de plannen moet rekening gehouden worden met gezondheidsaspecten, het zich wel bevinden in de omgeving. *Hiervoor dient bij grotere plannen de Gezondheidseffectscreening Milieu en gezondheid worden uitgevoerd.*

Bij de materiaalkeuze en bij het nemen van isolatie- en ventilatiemaatregelen moet de kwaliteit van het binnenmilieu voorop staan.

5.13 Mobiliteit

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

Mobiliteitsgroei in de verkeersgebieden wordt met name geacommodeerd op de hoofdnetten voor auto, fiets, openbaar vervoer en goederenvervoer. Sturing vindt plaats door te wisselen in aanbod, kwaliteit en prijs van de voorzieningen. Maar ook aan vraagbeïnvloeding in de vorm van mobiliteitsmanagement wordt aandacht besteed.

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

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

5.14 Ruimtegebruik

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

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

alle vitale woonfuncties gelijkvloers te situeren.

5.15 Archeologie

Indien activiteiten gaan plaatsvinden die het nog onverstoorde bodemarchief aantasten, moet tijdig een Standaard Archeologische Inventarisatie (S.A.I.) worden verricht. Op basis van dergelijk onderzoek kan worden bepaald wat de waarden zijn en of vervolgonderzoek (bijvoorbeeld in de vorm van een Aanvullende Archeologische Inventarisatie en/of Onderzoek, resp. A.A.I. of A.A.O.) noodzakelijk is.

6 Juridische regelgeving, functioneel en ruimtelijk beheer

6.1 Algemeen

Het voornemen om met een beperkt aantal grote bestemmingsplannen het gehele grondgebied van de gemeente te bestrijken, is een uitgangspunt van de " Ruimtelijke Structuurvisie Tilburg: 2020". Daarbij is uitgegaan van op de huidige inzichten toegesneden globale plannen, die inhoudelijk en qua regelgeving op elkaar afgestemd zijn.

Voor plangebieden in de bestaande stad gaat het in principe om "beheerplannen", waarbij het wel in onderdelen kan gaan om te (her)ontwikkelen "veranderingsgebied".

In paragraaf 6.3 (functioneel beheer) en in paragraaf 6.4 (ruimtelijk beheer), vindt de planopzet enerzijds plaats vanuit het aspect "gebruik" of functie en anderzijds vanuit de aspecten "beeld" of ruimte.

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

Bij het ruimtelijk aspect is wel gestreefd naar een zo globaal mogelijke planopzet, maar is uit overwegingen van standaardisatie de stedenbouwkundige regeling uit de bouwverordening grotendeels overgenomen. Dit betekent toch een vrij gedetailleerde regelgeving op dit vlak.

6.2 Indeling van de voorschriften

De indeling van de voorschriften is als volgt:

Paragraaf I 'Algemene en technische bepalingen'

Deze paragraaf omvat twee artikelen; een artikel met een aantal noodzakelijke begripsomschrijvingen en een artikel, regelende de wijze van meten.

Paragraaf II 'Bouw- en gebruiksvoorschriften'

De bouwvoorschriften bevatten een uitgebreide regeling ten aanzien van het oprichten van gebouwen en overige bouwwerken in het plangebied (voorgevelrooilijn, achtergevelrooilijn, bouwhoogte, regeling bijgebouwen). Voor een uitgebreide toelichting op de bouwvoorschriften wordt verwezen naar hoofdstuk 8. 'Ruimtelijk beheer'. Daarnaast bevat deze paragraaf algemene bepalingen ten aanzien van het gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden. Tot slot zijn bepalingen opgenomen over het parkeren en laden en lossen van goederen.

Paragraaf III 'Bestemmingsbepalingen'

Het plangebied is belegd met twee typen bestemmingen: de gebiedsgerichte en de perceelsgerichte bestemmingen. Gebiedsgerichte bestemmingen zijn de ook voorheen gebruikelijke bestemmingen voor grotere plangebieden (Centrumdoeleinden, Gemengde doeleinden, Bedrijven, Wonen etc.). Perceelsgerichte bestemmingen wijken af van een gebiedsbestemming en worden als een 'dubbelbestemming' op het betrokken perceel gelegd (de gebiedsbestemming blijft op die plek dus intact).

Op de plankaart zijn gebiedsgerichte en perceelsgerichte bestemmingen te herkennen aan de grotere respectievelijk kleinere lettercodes en zijn perceelsgerichte bestemmingen tevens voorzien van een arcering.

In het plan zijn de volgende gebiedsgerichte bestemmingen opgenomen:

- a. gemengde doeleinden 'G';
- b. openluchtrecreatie en sport 'O';
- c. groenvoorzieningen 'GR';
- d. binnenwijkse bedrijventerrein 'BB';

- e. woondoeleinden 'W' en woondoeleinden gestapeld "WS";
- f. verkeer en vervoer 'V' en 'V+';
- g. verkeer en verblijf 'VV';
- h. waterverkeer, vervoer en verblijf 'VW';
- i. utiliteitsvoorzieningen 'U';
- j. maatschappelijke doeleiden 'M'.

De bestemmingsvoorschriften hebben per bestemming en per artikel het volgende systeem:

- I. een omschrijving van de doeleinden van de bestemming evenals de toegelaten perceelsgerichte bestemmingen;
- II. facultatief diverse vrijstellingsbevoegdheden (bijvoorbeeld voor detailhandelsinrichtingen, bedrijfswoningen e.d.);
- III. facultatief een wijzigingsbevoegdheid voor nieuwvestiging van horeca-inrichtingen.

Paragraaf IV 'Aanvullende bepalingen'

Deze paragraaf bevat voorschriften ten aanzien van de volgende aspecten:

- a. een **algemene vrijstellingsbevoegdheid** van Burgemeester en Wethouders met betrekking tot geringe afwijkingen van de voorschriften van het plan (maten, geringe afwijkingen van het bestemmingsvlak, utiliteitsvoorzieningen (kleiner dan 50 m²), geringe afwijking van de toegelaten milieucategorie van bedrijfsactiviteiten, toelaten van zorg en dienstverlening in plaats van detailhandel, beroep aan huis, kantoorvestiging in grote woonpanden, uitbreiding horeca III inrichtingen, vuurwerk, etc.);
- b. een **wijzigingsbevoegdheid** van Burgemeester en Wethouders met betrekking tot reconstructie van oude complexgewijze bebouwing, schrappen van perceelsgerichte bestemmingen en uitwisseling van perceelsgerichte bestemmingen, het toelaten van diverse functies binnen de woonbestemming, wijziging van de bestemmingsgrenzen en het toelaten van utiliteitsvoorzieningen met een oppervlak groter dan 50 m² etc.;
- c. bepalingen over het toelaten van werkzaamheden waarvoor een **aanlegvergunning** vereist is. (werkzaamheden nabij waardevolle bomen, binnen ecologische verbindingzones);
- d. bepalingen betreffende **nadere eisen**;
- e. **Procedurevoorschriften** bij het gebruik maken van vrijstellingbevoegdheden, wijzigingsbevoegdheden en de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen;
- f. Algemene bepalingen betrekking hebbend op het **overgangsrecht**. Bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan bestaan (of die kunnen worden opgericht volgens een voor dit tijdstip aangevraagde bouwvergunning) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels.

Tot slot een **strafbaarheidsbepaling** en de **titel**.

6.3 Functioneel beheer

6.3.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is op de eerste plaats een beheerplan voor het bestaande gebied. Nieuwe ontwikkelingen in de toekomst zullen via een zelfstandige procedure gerealiseerd dienen te worden waarbij de mogelijkheden van inspraak voor de omgeving overeind blijven.

6.3.2 Detailhandel

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

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

Voor het plangebied is dit op *plankaart D 'Spreiding detailhandelsvoorzieningen'* als volgt uitgewerkt:

- a. het Verdiplein wordt gerekend tot de gemakscentra voor dagelijkse artikelen. Deze gemakscentra zijn veelal gevestigd in wijk- en buurtcentra, maar als gemakswinkel ook daarbuiten.
- b. de winkels aan de Tartinistraat worden in de nota aangemerkt als verspreide winkels. Deze verspreide bewinkeling is nader op de plankaart aangeduid met een perceelsgerichte bestemming 'detailhandel' binnen de gebiedsgerichte bestemming "gemengde doeleinden". Een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om in voorkomende gevallen een detailhandelsbestemming te schrappen en om te zetten in een andere bestemming. Wel is het mogelijk -om een ander zakelijk gebruik van het (bedrijfs-)pand niet onnodig te blokkeren en kapitaalvernietiging te voorkomen- middels vrijstelling te komen tot omzetting in een zorg- of dienstverleningsfunctie zoals deze nader zijn omschreven in de bestemming "z".

6.3.3 Horeca

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

Bestaande horecavestigingen worden als zodanig bestemd. Een nieuwe vestiging van een horecagelegenheid wordt slechts middels wijzigingsbevoegdheid toegelaten waarbij spreiding wordt beoogd, afhankelijk van zwaarte en omvang van de vestiging in relatie tot de typologie van het gebied.

Voor het plangebied is dit als volgt uitgewerkt:

- a. de '*lijnstructuur horeca*' (*plankaart B*) beperkt zich binnen het plangebied tot de de Heikantlaan en de Stokhasseltlaan;
- b. als *woongebied* wordt beschouwd de gebieden met de bestemming "W" voorzover deze niet zijn gelegen aan de hiervoor genoemde wegen gelegen aan de lijnstructuur horeca;
- c. *overig gebied* wordt gevormd door de andere bestemmingen niet zijnde verkeersbestemmingen en voor zover niet gelegen aan de hiervoor genoemde wegen gelegen aan de lijnstructuur horeca.

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

- I. de eventueel verkeersaantrekkende effecten c.q. parkeerbehoefte in relatie tot de ontsluitingssituatie;
- II. het verlenen van een milieuvergunning;
- III. de parkeer- en stallingsmogelijkheden op eigen terrein dan wel in het openbaar gebied en
- IV. eventuele geluidsoverlast voor de directe omgeving.

Binnen het plangebied zijn aan het Verdiplein en de Tartinistraat diverse horecagelegenheden gevestigd. Zie hiervoor het 'register horeca' dat is toegevoegd aan de voorschriften.

6.3.4 Kantoren

Het gemeentelijk kantorenbeleid is vastgelegd in de nota 'Ruimte voor kantoren' (zie ook de afzonderlijk bijlage met samenvatting gemeentelijk beleid).

Conform het bij de voorschriften gevoegde *plankaartje E 'kantoorlocaties'* is het niet mogelijk om binnen het plangebied nieuwe grootschalige kantorenlocaties te ontwikkelen.

De op dit moment aanwezige kantoorfuncties binnen het plangebied, zijn indien voorkomend,

nader op de plankaart aangeduid binnen een andere bestemming door middel van een arcering en de perceelsgerichte bestemming "k".

Kleinschalige kantoorontwikkelingen (tot 250m² b.v.o. per functionele eenheid met een maximum van 700m² b.v.o. per bestemmingsvlak) zijn binnen de bestemmingen 'G' toegestaan mits voldaan wordt aan o.a. de parkeernorm.

Binnen het plangebied zijn op basis van de 'nota grote panden' geen straten aangewezen waar volledige onttrekking van grote woonpanden aan de woonbestemming ten behoeve van kantoren is toegestaan.

6.3.5 Bedrijven

Aan de westzijde van het plangebied langs de Midden-Brabantweg ligt het bedrijventerrein Kraaiven. In het kader van de Wet Milieubeheer moet aan een bedrijventerrein waar zogenaamde 'wet geluidhinder-inrichtingen' zijn gevestigd, een geluidszone worden toegekend om geluidsoverlast te voorkomen voor geluidgevoelige bestemmingen zoals woningen, scholen en ziekenhuizen. De geluidsgrenswaarde van 50 dB(A) valt voor een klein gedeelte over het plangebied Stokhasselt. Voor het plangebied heeft dit verder geen consequenties.

Binnen het plangebied komen aan de westzijde kleinschalige bedrijfsvestigingen voor. Ten behoeve van bedrijven binnen het plangebied wordt het volgende beleid gevoerd:

- a. locaties opgenomen in de 'Atlas binnenwijkse bedrijventerreinen' krijgen de bestemming 'Binnenwijken bedrijventerrein'. Aan de Kapelmeesterlaan, Componistenlaan en Dirigentenlaan zijn volgens de atlas een drietal binnenwijkse bedrijventerreinen gelegen;
- b. indien overige bedrijvigheid binnen het plangebied voorkomt, wordt deze in beginsel positief bestemd als een perceelsgerichte bestemming binnen de betreffende gebiedsgerichte bestemming.

Vestiging c.q. uitbreiding van (nieuwe) bedrijven is binnen de daarvoor aangewezen bestemmingen slechts toelaatbaar tot de daarvoor aangegeven milieucategorie welke blijkt uit de bestemmingsomschrijving.

Als bijlage is een zogenaamde bedrijvenlijst met toelichting toegevoegd die onderdeel uitmaakt van de bestemmingsplanvoorschriften. Deze lijst is bedoeld als hulpmiddel voor het bepalen van welke bedrijven, met de daarbij behorende opslagen en installaties, zich binnen het plangebied mogen vestigen en waar dit, mede gelet op de aangegeven afstanden t.o.v. woningen, binnen het plangebied is toegestaan.

De lijst is afgeleid van de bedrijvenlijst die als bijlage hoort bij 'Bedrijven en Milieuzonering', een uitgave van het VNG.

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

Ben W zijn bevoegd om vrijstelling te verlenen van de categorie indeling van bedrijven tot ten hoogste één hogere categorie dan voor de betreffende locatie is opgenomen mits dit uit milieutechnisch oogpunt mogelijk is.

6.3.6 Voorzieningen

De in het plangebied voorkomende voorzieningen zoals scholen, kerken, medische voorzieningen, verzorgingstehuizen, buurthuizen en andere maatschappelijke voorzieningen zijn, hetzij als 'gemengde doeleinden' hetzij als 'maatschappelijke doeleinden' bestemd.

Er valt te verwachten dat ten aanzien van scholen, in de komende planperiode reconstructie of hergebruik aan de orde zal zijn.

6.3.7 Wonen

Wonen is de hoofdfunctie van het gebied. In principe moeten andere functies zich daar naar voegen. Het met het plan beoogde beleid ziet er als volgt uit.

De woonfunctie is geconserveerd binnen de bestemming woondoeleinden ("W", "WS" of "w"). De percelen met perceelsgerichte bestemmingen (bestaande afwijkende functies) binnen de gebiedsgerichte bestemming "W" en "WS" zijn tevens bestemd tot wonen.

Voor de situering van gestapelde woningbouw vindt koppeling aan de Woonvisie (februari 2002) plaats. Onderscheid wordt gemaakt tussen bebouwing langs de 'hoofdstructuur oude gebieden' (zijnde de linten binnen de 'oude stad' - binnen de Ringbanen) en de 'hoofdstructuur nieuwe gebieden' c.q. overige gebieden.

De 'hoofdstructuur oude gebieden' komt binnen het plangebied Quirijnstok niet voor.

Langs de 'hoofdstructuur nieuwe gebieden' c.q. overige gebieden is gestapelde woningbouw alleen mogelijk via vrijstelling, na afweging van de specifieke lokale situatie (stedenbouwkundig beeld, verkeersaantrekkende werking in relatie tot voldoende parkeermogelijkheden, verkeersveiligheid e.d.), toetsing aan het woningbouwbeleid en met inachtneming van de criteria die gelden voor bebouwing met gestapelde woningbouw langs de 'hoofdstructuur oude gebieden'.

Een onderscheid in wonen naar maatschappelijke groeperingen zoals bejaardenhuisvesting, therapeutisch wonen, c.q. wonen onder begeleiding, wonen in opvangcentrum e.d. wordt in de woonbestemmingen niet gemaakt.

Wel worden hierop de volgende uitzonderingen gemaakt:

- a. penitentiare inrichtingen vallen onder het begrip maatschappelijke instellingen;
- b. logies(gebouwen): het feitelijk gebruik betreft niet bewoning maar logies. Middels vrijstelling bestaat de mogelijkheid in bepaalde gevallen logiesgebouwen mogelijk te maken.

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

6.3.8 Verkeersbestemmingen

Op verkeersgebied is het gemeentelijk beleid neergelegd in diverse nota's.

Vanwege het feit dat het verkeersbeleid enorm in beweging is, hetgeen zich uit in verkeerscirculatieplannen, openbaar vervoer plannen, fietsplannen en parkeerplannen, wordt het bestemmingsplan niet als instrument gebruikt om het verkeersbeleid tot uitvoering te brengen. Onderscheiden zijn rail-, water- en wegverkeer en de verblijfsaspecten daarbij. Bij de bestemmingen voor wegverkeer en verblijf is een onderscheid gemaakt tussen wegen met als hoofdaccent de gebiedsontsluitingsfunctie en wegen met als hoofdaccent de erftoegangsfunctie.

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

Binnen het openbaar gebied met de bestemming 'V', 'V+', 'VV' 'GR' en 'O' is het toegestaan de gronden te gebruiken voor markten, circussen, kermissen, evenementen, braderieën e.d.

6.3.9 Structureel groen en natuur

Het beleid met betrekking tot openbaar groen is neergelegd in het groenstructuurplan. Tevens is van toepassing het Streekplan Noord-Brabant en de 'Streekplanuitwerking Stadsregio Tilburg'. Grootschalige groenvoorzieningen zoals parken hebben de bestemming 'Openluchtrecreatie en sport' gekregen. Deze bestemming geldt ook voor grootschalige niet-openbare groenvoorzieningen zoals sportcomplexen en volkstuincomplexen.

Structureel groen binnen het plangebied wordt aangeduid met de bestemming 'groenvoorzieningen' (GR). De ecologische verbindingszone langs het Wilhelminakanaal is als zodanig op de plankaart aangegeven.

De oevers zullen worden heringericht om ecologisch beheer mogelijk te maken.

Ter bescherming van deze zone is in de voorschriften een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van bepaalde werken en/of werkzaamheden.

Op basis van de voorschriften bij het bestemmingsplan hebben waardevolle bomen (categorie A en B) en monumentale bomen een beschermzone met een straal van respectievelijk 5 m, 8 m en 12 m. Deze bomen zijn op de plankaart aangegeven. Bij nieuwbouw c.q. uitbreiding van bestaande bebouwing zal in ieder geval rekening moeten worden gehouden met deze afstanden.

6.3.10 Water

Het plangebied Stokhasselt is gelegen in het stroomgebied van de Beneden Dommel en Zandleij en behoort zowel kwalitatief als kwantitatief tot het beheergebied van waterschap De Dommel. Speerpuntproject in het waterprogramma van het waterstructuurplan voor Stokhasselt is "afkoppeling hemelwater". Streefbeeld is om zoveel mogelijk verhard oppervlak binnen het plangebied af te koppelen door middel van combinaties van maatregelen (afkoppelen, infiltreren, bufferen en/of eventueel hergebruiken van hemelwater). De grootste kansen daarvoor doen zich voor bij grootschalige reconstructies en herinrichtingen van het openbaar gebied in combinatie met aan de orde zijnde rioolvervanging. Aangezien er in het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig is, zal de verwerking van het hemelwater grotendeels via ondergrondse infiltratievoorzieningen dienen te gebeuren, met een noodoverloop naar het (bestaande) gemengde rioolstelsel of aan de zuidzijde op het Wilhelminakanaal. Het realiseren van infiltratievoorzieningen is daarbij sterk afhankelijk van de plaatselijke bodemgesteldheid. Het speerpuntproject "afkoppelen" zal zeker niet in het gehele plangebied gerealiseerd kunnen worden. Bij de uitwerking van toekomstige bouwplannen, reconstructies en herinrichtingsplannen zullen steeds de technische en financiële mogelijkheden en haalbaarheid moeten worden nagegaan. Maatwerk dus. Bij dergelijke uitwerkingen zal steeds het waterschap worden betrokken.

Ter vergroting van de belevings- en ecologische waarde is in het waterstructuurplan realisatie van een ecologische verbindingszone opgenomen door herinrichting van de kanaaloever.

6.3.11 Tijdelijk, kortstondig of incidenteel (afwijkend) gebruik van de bestemming

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

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

rommelmarkten, antiekbeurzen, huishoudbeurzen, computerbeurzen, tentoonstellingen, bedrijvencontactdagen e.d.

Het onder a. bedoelde gebruik is opgenomen in de bestemmingsomschrijvingen van de verschillende bestemmingen voor het openbaar gebied. Een aantal van deze activiteiten zijn voor wat betreft het openbare orde en veiligheidsaspect vergunningplichtig op grond van de APV.

Het onder b. bedoelde gebruik is d.m.v. een algemene vrijstelling mogelijk gemaakt in artikel 26, lid 11 van de voorschriften.

Voor het onder c. bedoelde gebruik is vrijstelling mogelijk op grond van artikel 26, lid 9 van de voorschriften.

Het onder d. bedoelde incidentele gebruik is opgenomen in de functie-omschrijvingen 'openlucht recreatie en sport' en in 'recreatie en sport' in de artikelen 7.6 en 7.7 van de voorschriften. Dit incidenteel gebruik is toegestaan met een frequentie van maximaal eenmaal per kwartaal gemiddeld, met dien verstande dat voor de stadssporthal en de kunstijsbaan aan de Stappegoorweg een frequentie is toegestaan van gemiddeld eenmaal per maand.

6.3.12 Vuurwerk

Op 1 maart 2002 is het Vuurwerkbesluit (Besluit van 22 januari 2002, Staatsblad 33 (2002), houdende nieuwe regels met betrekking tot consumenten- en professioneel vuurwerk,) van kracht geworden.

Het Vuurwerkbesluit beoogt de gehele keten van het invoeren dan wel vervaardigen of assembleren, verhandelen, uitvoeren, opslaan, bewerken en afsteken van vuurwerk te reguleren, met inbegrip van bepaalde vervoershandelingen met vuurwerk.

Binnen de nieuw op te stellen bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met bestaande verkooppunten en opslagen van consumentenvuurwerk en indien voorkomend binnen het plangebied met de opslag van professioneel vuurwerk.

Op de plankaart is (indien voorkomend) ter plaatse van de bestaande verkoopruimten en opslagen van consumentenvuurwerk de aanduiding "verkoop en opslag consumentenvuurwerk toegestaan" opgenomen. Burgemeester en wethouders kunnen voor nieuw te vestigen verkoopruimten en opslagen van consumentenvuurwerk en ten behoeve van het uitbreiden, verbouwen en/of verplaatsen van bestaande (buffer)bewaarplaatsen onder voorwaarden vrijstelling verlenen van het bestemmingsplan.

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

Binnen het plangebied van Stokhasselt komen geen verkooppunten van vuurwerk voor. Direct aansluitend aan het plangebied is een verkooppunt van vuurwerk gevestigd binnen het tuincentrum Groenrijk aan de Stokhasseltlaan 39. Dit verkooppunt heeft geen invloed op het plangebied.

6.4 Ruimtelijk beheer

6.4.1 Relatie met de bouwverordening

In algemene zin is het gemeentelijk beleid op gebied van bouwen neergelegd in de gemeentelijke bouwverordening. Ook stedenbouwkundige bouwregelgeving is daarin te vinden. Vanuit de historie, waarbij grote delen van de stad via de stedenbouwkundige regelingen in de bouwverordening tot stand zijn gekomen, is gebleken dat deze regels in principe een goed en objectief kader bieden voor een bebouwingsregeling van de bestaande stad.

Het gemeentelijk beleid is erop gericht om de regeling van de bouwverordening in bestemmingsplannen op te nemen en daar waar wenselijk andere accenten te leggen. De bouwverordening kent slechts één stedenbouwkundige regeling, die overal wordt toegepast. Voor een adequaat en voldoende gedifferentieerd bebouwingsregime wordt dit in de Tilburgse situatie onvoldoende geacht.

Afwijkingen zijn met name nodig op het punt van bouwhoogtes en -dieptes en vrijstellingsmogelijkheden en -criteria. Voorts is een bebouwingsregeling voor bijgebouwen toegevoegd.

In afwijking van de algemene regeling wordt op een aantal op de plankaart aangegeven situaties alleen gewerkt met voor de specifieke locatie aangegeven maximale hoogten en maximale bebouwingspercentages. Deze regeling is nader uitgewerkt onder 6.4.9 *'Afwijkend bouwregime in bijzondere bebouwingssituaties'*.

Ook wordt in afwijking van deze algemene regeling ten aanzien van *beschermde stadsgezichten* een afwijkende regeling in het bestemmingsplan opgenomen. Met name is een specifieke regeling, afwijkend van de stedenbouwkundige regeling in de bouwverordening, nodig vanwege de instandhouding van de karakteristieke en met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur. Deze regeling is nader uitgewerkt onder 6.4.10 *'Regeling m.b.t. Beschermde Stadsgezicht'*.

Binnen het plangebied komt echter geen beschermd stadsgezicht voor.

6.4.2 Voorgevelrooilijn

Per 1 januari 2003 geeft de Woningwet aan dat sprake is van vergunningvrije bouwwerken, licht vergunningplichtige bouwwerken en regulier vergunningplichtige bouwwerken.

Criteria daarbij zijn m.n. oppervlakte, hoogte en ligging van het bouwwerk ten opzichte van de voorgevelrooilijn en het openbaar gebied. De bouwverordening kent ook overigens grote waarde toe aan de voorgevelrooilijn als stedenbouwkundig element: de lijn waarin gebouwd moet worden.

Vanwege een eenduidige interpretatie in verschillende stedenbouwkundige situaties kan niet volstaan worden met een omschrijving van de voorgevelrooilijn zoals in de bouwverordening het geval is, maar is overall, waar van een voorgevelrooilijn sprake kan zijn, deze op de plankaart aangegeven. Andersom geredeneerd mag op plaatsen waar geen voorgevelrooilijn is aangegeven, deze ook niet worden geconstrueerd vanuit de belendende bebouwing.

6.4.3 Vrijstelling van de verplichting om te bouwen in de voorgevelrooilijn

In artikel 3.10.3 van de voorschriften wordt de mogelijkheid gecreëerd om af te wijken van de verplichting om te bouwen in de voorgevelrooilijn. Voorbeelden van de in het artikel onder sub c bedoelde grootschalige enkelvoudige bouwvolumes zijn (geen uitputtende opsomming):

- a. kerken e.d., stadskantoren, brandweerkazerne, schouwburgen, theaters (bestemming "C", "G", "B", of "m");
- b. winkels / winkelpassages /-centra (bestemming "C", "d" of "p");
- c. parkeergarages (bestemming "P");
- d. woningen in gestapelde bebouwing, verzorgingstehuizen of -flats (bestemming "WS", "C", "G");
- e. kantoren c.a.;
- f. scholen e.d, bibliotheek, verpleegtehuizen (bestemming "m");
- g. sporthal, overdekt zwembad, snookercentrum, bioscoop (bestemming "r");

6.4.4 Bouw- en afschuiningshoogten

- Bouwhoogte.

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

- a. 'hoofdstructuur oude gebieden' (plankaart A):
 1. linten van de 1^e orde;
 2. linten van de 2^e orde;
- b. 'hoofdstructuur nieuwe gebieden' (plankaart A);
- c. overige gebieden.

Langs de op plankaart A aangegeven *'hoofdstructuur oude gebieden'* wordt indien sprake is van

een lint van de 1^e orde een maximale hoogte toelaatbaar geacht van 15m. Indien sprake is van een lint van de 2^e orde is de maximaal toelaatbare hoogte 11m. Langs de *'hoofdstructuur nieuwe gebieden'* is een maximale bouwhoogte van maximaal 15m toelaatbaar terwijl in de overige gebieden maximaal 10m hoogte toelaatbaar is.

Binnen het plangebied komen geen linten van de 1^e en 2^e orde voor.

Afschuiningshoogte.

De toegelaten hoogte in de voorgevelrooilijn is in het algemeen gerelateerd aan de straatbreedte. De toegelaten hoogte in de achtergevelrooilijn is in het algemeen gerelateerd aan de afstand tussen de achtergevelrooilijnen.

Afhankelijk van de breedte van de straat + 1 meter en het op de plankaart aangegeven type voorgevelrooilijn (bouwhoogte max. 10m resp. 11m resp. 15m), mag de hoogte in de voorgevelrooilijn bij:

- I. de 'hoofdstructuur oude gebieden':
 1. linten van de 1^e orde max. 15m bedragen,
 2. linten van de 2^e orde max. 11m bedragen;
- II. de 'hoofdstructuur nieuwe gebieden' max. 15m bedragen en
- III. bij de 'overige gebieden' max. 10m bedragen.

Aanvullend op deze regeling dient langs de 'hoofdstructuur oude en nieuwe gebieden' echter rekening te worden gehouden met de bestaande hoogte van de belendingen in de voorgevelrooilijn. Hierbij dienen de volgende uitgangspunten in acht te worden genomen:

- a. de hoogte van de bebouwing in de voorgevelrooilijn op het te bebouwen perceel mag in een strook van 5m langs de zijdelingse perceelsgrens over een diepte tot aan de achtergevelrooilijn niet meer mag bedragen dan de feitelijk in de voorgevelrooilijn aanwezige afschuiningshoogte van de bebouwing op het naastgelegen perceel vermeerderd met 6m.;
- b. deze hoogte mag afhankelijk van de aanwezige afschuiningshoogte van de bebouwing op het naastgelegen perceel in elk geval 10m bedragen;
- c. bebouwing op een grotere afstand dan 5m van de zijdelingse perceelsgrens wordt hierbij buiten beschouwing gelaten.

In bijzondere gevallen kan, afhankelijk van het type voorgevelrooilijn 11m resp. 15m, vrijstelling worden verleend t.b.v. bebouwing in de strook van 5 meter langs de zijdelingse perceelsgrens tot een maximale hoogte van 11m resp. 15m (afhankelijk van de straatbreedte).

Rekening houdende met de belendingen en/of het straatbeeld kunnen uit oogpunt van een goede ruimtelijke inpassing nadere eisen worden gesteld ten aanzien van vorm, afmetingen en plaats van de bovenste bouwlaag of de bovenste twee bouwlagen.

In voorkomende gevallen zijn bestaande hoogte-accenten als zodanig op de plankaart aangegeven.

6.4.5 Vrijstelling afwijkende bouwhoogte

Vrijstelling voor een hogere bouwhoogte is in principe mogelijk

De vrijstellingsmogelijkheid is opgenomen in art. 3.25 van de voorschriften.

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

6.4.6 Achtergevelrooilijn

Conform de regeling in de bouwverordening is de bouwdiepte gerelateerd aan de dieptemaat van het betreffende bouwblok c.q. bouwstrook. In het algemeen wordt voor de ligging van de achtergevelrooilijn de helft van de straal van de ingeschreven cirkel binnen de voorgevelrooilijnen aangehouden ingeval er sprake is van een bouwblok.

Indien sprake is van een bouwstrook wordt de achtergevelrooilijn bepaald door de helft van de

diepte van de bouwstrook dat gelegen is achter de voorgevelrooilijn. In beide gevallen wordt als maximum gehanteerd een diepte van 12m. Gelet op de specifieke situatie of vanuit stedenbouwkundige overwegingen kan voor het bepalen van de achtergevelrooilijn van deze richtlijn worden afgeweken.

De achtergevelrooilijnen zijn op de plankaart aangegeven.

De toegelaten overschrijdingen van de achtergevelrooilijn zijn mogelijk in de gevallen die in de voorschriften (art. 3.12) zijn aangegeven. In overige gevallen is wellicht vrijstelling mogelijk.

6.4.7 Vrijstelling voor overschrijding van de achtergevelrooilijn

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

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

Voor overige vrijstellingsmogelijkheden zie art. 4.12.3 van de voorschriften.

Bij het verlenen van vrijstelling dient een afweging plaats te vinden aan de hand van de navolgende criteria:

- I. de beoogde bebouwing moet stedenbouwkundig gezien naar schaal passen c.q. inpasbaar zijn binnen het gebied, de bouwstrook of het bouwblok waarbij in het bijzonder afstemming met bestaande woonbebouwing moet plaatsvinden;
- II. bij ligging binnen beschermde stadsgezichten waarmee de schaal van de bebouwing zou kunnen concurreren dient afstemming plaats te vinden. In voorkomende gevallen wordt advies gevraagd aan de Monumentencommissie.

6.4.8 Regeling bijgebouwen

Ook de bijgebouwenregeling (waaronder aan- en uitbouwen) is mede afgeleid van de bouwverordening en mede gerelateerd aan de functie c.q. de bestemming. De regeling is alleen relevant voor het bouwperceelsgedeelte achter de achtergevelrooilijn en voor het gedeelte van het zijperceel voorzover niet gelegen vóór de voorgevelrooilijn. In beginsel is de regeling voor alle functies gelijk:

- a. 40% met een maximum van 60 m²;
- b. een bouwhoogte van maximaal 4,5 m hoog;
- c. een hoogte van 3 m in de perceelsgrens waarbij een afschuiningshoek van 45° in acht moet worden genomen.

Met vrijstelling is een groter oppervlak aan bijgebouwen mogelijk, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen woningen enerzijds en andere gebouwen dan woningen anderzijds;

- I. bij woningen blijft 60 m² oppervlakte aan bijgebouwen en/of aan-/uitbouwen het maximum mits het perceel niet groter is dan 1000 m². Bij perceelsoppervlakten tussen 1000 m² en 2000 m² geldt als maximum 80 m² en bij percelen vanaf 2000 m² geldt 100 m² oppervlakte aan bijgebouwen en/of aan-/uitbouwen als maximum;
- II. voor andere functies dan wonen kan behoefte bestaan aan een groter oppervlak en/of laat de schaal, c.q. pluriformiteit van bebouwing of functies dit toe. Bij overige functies wordt een groter bebouwd oppervlak mogelijk, m.n. de regeling betreffende de onbebouwd blijvende terreingedeelten wordt dan nadrukkelijker de objectieve begrenzer.
- III. ook kan met vrijstelling de afschuiningshoek vervallen. Hierbij dient de concrete situatie te worden beoordeeld.

Een bijzondere afwijkmogelijkheid (van de maximale 60 m² (=40% regeling) en wel tot ten hoogste 80 m²) bij woningen is geformuleerd voor mantelzorg. Hiermee wordt beoogd de extra en/of volledige woonruimte (o.a. woon-/eetkamer, keuken, badkamer, slaapkamer, bergruimte) op de begane grond te projecteren vanwege het bieden van mantelzorg en wel in een zogenaamde

afhankelijke woonruimte. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

1. het bepaalde in artikel 5 van de voorschriften en toestaan dat een (vrijstaand) bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits:
 - a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
 - b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonende en bedrijven;
 - c. de maximale oppervlakte welke in aanmerking komt voor afhankelijke woonruimte 80m² bedraagt;
 - d. door de aanvrager een garantieverklaring wordt afgegeven waarin is opgenomen dat, nadat de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen, het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte wordt beëindigd.
2. Burgemeester en wethouders trekken de vrijstelling, verleend op grond van sub 1, in, indien de bij het verlenen van de vrijstelling bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

Er dient in dat geval tenminste 15 m² aaneengesloten onbebouwd terrein op het bouwperceel aanwezig te blijven.

Een andere afwijkmogelijkheid van de standaardregeling is de mogelijkheid tot uitwisseling van een gedeelte van de bebouwingsmogelijkheid tussen de voor- en achtergevelrooilijn met bebouwing achter de achtergevelrooilijn. De bebouwing die hiervoor in aanmerking komt mag niet meer bedragen dan 20m² indien de oppervlakte van het achter de achtergevelrooilijn gelegen gedeelte van het bouwperceel 50m² of minder bedraagt. De bebouwingsmogelijkheid tussen de voor- en achtergevelrooilijn wordt hierdoor naar rato beperkt.

6.4.9 Afwijkend bouwregime in bijzondere bebouwingssituaties

De aan de bouwverordening ontleende bebouwingsregeling is niet van toepassing op bijzondere bebouwingssituaties / verkavelingen die niet zijn ingepast in c.q. geen deel uitmaken van een stroken- of blokverkaveling. Hiervoor geldt een afwijkend bouwregime dat is vastgelegd in artikel 3.2.2 van de voorschriften.

Voor deze op de plankaart met een bijzonder bouwregime aangeduide gronden gelden specifieke op de plankaart aangegeven maximale bouwhoogten en maximale bebouwingspercentages. Dit betekent derhalve dat voor deze gronden met name de voorschriften verband houdende met de achtergevelrooilijnen en met de aan voor- en achtergevelrooilijnen gekoppelde bouwhoogten (artikel 3.10 t/m 3.13 en artikel 3.19 t/m 3.26 van de voorschriften) niet van toepassing zijn. Voorbeelden hiervan zijn de grotere complexen voor gezondheidszorg, onderwijs, sport- en recreatie, complexen met appartementen en het bedrijventerrein Kanaalzone.

6.4.10 Regeling m.b.t. beschermd stadsgezicht

Binnen het plangebied komt geen beschermd stadsgezicht voor.

6.5 Aanvullende bepalingen

Paragraaf V van de voorschriften bevat een aantal bepalingen, die tot doel hebben enige flexibiliteit in de voorschriften te brengen. Naast algemene vrijstellingsbevoegdheden kent deze paragraaf een aantal bevoegdheden om wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen, indien daaraan in de toekomst behoefte ontstaat.

Enkele **vrijstellingsmogelijkheden** zijn:

- a. geringe afwijking van in het bestemmingsplan genoemde maten en geringe afwijkingen van bestemmingsvlakken;
- b. utiliteitsvoorzieningen;
- c. beroep aan huis in bijzondere gevallen;
- d. zorg- en dienstverlening in plaats van detailhandel;
- e. kantoorvestiging in grote woonpanden;
- f. uitbreiding van horeca III inrichtingen.
- g. Nieuwvestiging vuurwerkverkooppunten

Als **wijzigingsbevoegdheden** kunnen hier vermeld worden:

- I. reconstructie van oude (complexgewijze) bebouwing of renovatie;
- II. schrappen van perceelsgerichte bestemmingen;
- III. uitwisseling van perceelsgerichte bestemmingen;
- IV. vestiging van diverse andere functies ter plaatse van de bestemming Wonen (broedplaatsfunctie);
- V. wijziging van bestemmingsgrenzen;
- VI. grotere utiliteitsvoorzieningen;
- VII. opheffen aanduiding dienstwoning.

Verder bevat deze paragraaf regelingen ten aanzien van aanlegvergunningen en het stellen van nadere eisen, procedurevoorschriften met betrekking tot het verlenen van vrijstelling, wijzigingsbevoegdheid en nadere eisen, de overgangsbepalingen ten aanzien van het bouwen en gebruik van bouwwerken en percelen met de mogelijkheden tot het verlenen van vrijstelling, de strafbepaling en de naam waaronder het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

7 Welstandsparagraaf

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

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

8 Cultuurhistorische paragraaf

8.1 Algemeen

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

- Historische geografie en ontwikkeling van het landschap
- Archeologie
- Objecten en structuren (monumentale objecten, ensembles en gebieden)
- Richtlijnen en voorwaarden

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

Naar aanleiding van de herziening van alle beheersbestemmingsplannen is door BILAN-Fontys Hogescholen cultuurhistorisch en archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd en vastgelegd in diverse gebiedsgerichte rapporten. Deze rapporten vormen de belangrijkste bron voor de cultuurhistorische paragraaf en zijn als afzonderlijke bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Beleidskader:

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

Bronnen:

- Bilanrapport, *Van Bommels Konte tot Den Hoek, Tilburg-Stokhasselt, Archeologisch en cultuurhistorisch bureauonderzoek*, (Conceptrapport BILAN) november 2005.
- *Arwati-Tilburg (Archeologische waarschuwingskaart Tilburg)*, 2003.
- *Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant* (internetversie maart 2005).
- *Cultuurhistorische inventarisatie Noord-Brabant / M.I.P., gemeente Tilburg*, opgesteld door de provincie Noord-Brabant, oktober 1995.
- *Architectuur en stedenbouw 1940-1965, gemeente Tilburg*, Conceptrapport STOA, november 2005

8.2 Archeologie en cultuurhistorie

Naar aanleiding van de herziening van het beheersbestemmingsplan Stokhasselt (verder plangebied genoemd) is door BILAN-Fontys Hogescholen in 2005 een cultuurhistorisch en archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd; *Van Bommels Konte tot Den Hoek, Tilburg-Stokhasselt, Archeologisch en cultuurhistorisch bureauonderzoek*, (Conceptrapport BILAN) november 2005. Dit onderzoek maakt deel uit van een reeks onderzoeken met betrekking tot de actualisering van de bestemmingsplannen van de gemeente Tilburg.

Uit het onderzoek blijkt dat in het plangebied weinig tot geen elementen of sporen zijn uit de periode voor 1940. Wel is er sprake van een interessante ontwikkelingsgeschiedenis waarbij anno 2005 met name de naoorlogse ontwikkelingen op het gebied van architectuur en stedenbouw nog zichtbaar aanwezig zijn.

In de volgende alinea's wordt volstaan met een globale beschrijving. Voor gedetailleerde informatie wordt verwezen naar het afzonderlijk bijgevoegde Bilanrapport.

a. Historische geografie en ontwikkeling:

Samenvatting uit het rapport (p. 7): in het plangebied is nagenoeg niets meer aanwezig dat nog herinnert aan een vroegere situatie (vóór 1940). Tot circa 1965 lagen in Tilburg-Noord nog een aantal (kleine) gehuchten waaronder de Stokhasselt. Deze zijn terug te voeren tot de Middeleeuwen. De opbouw van het oorspronkelijke gebied geeft bovendien indicaties voor bewoning uit eerdere perioden, waaronder de ijzertijd en de steentijd.

b. Archeologie (bodemarchief):

Op de Archeologische Waarschuwingskaart van Tilburg (ArWaTi-concept 2003) is quasi het volledige plangebied, met uitzondering van de noordwestelijke hoek, ingekleurd als hoge verwachting. Om deze verwachting nader te kunnen detailleren is in het gevoerde onderzoek vertrokken vanuit de bepaling van het prestedelijke landschap als vertrekpunt voor een historische landschapsreconstructie. Belangrijk onderdeel is hierbij het hanteren van een lagenbenadering. De verschillende landschappelijke lagen zijn reliëf, water, bodem, en wegenpatroon. Deze worden aangevuld met onder andere archeologische waarnemingen, bekende historische bebouwing en toponymisch onderzoek. Wanneer het landschap gereconstrueerd is, kan dit gekoppeld worden aan bekende nederzettingsspatronen uit diverse perioden. Op deze manier wordt uitspraak gedaan over locaties die favorabel kunnen zijn geweest voor (pre)historische bewoning.

Net als andere stadsdelen van Tilburg voldoet het plangebied aan een aantal historisch-landschappelijke criteria die kansen biedt aan vroege bewoning of deze althans doet vermoeden. Het gaat hierbij om elementen als de nabijheid van water, de afwisseling van het reliëf en met name het voorkomen van hoger gelegen locaties, de bodemgesteldheid en de voormalige aanwezigheid van oude structuren die een aanduiding kunnen zijn van oude bewoningsspatronen. In afwijking op andere stadsdelen zijn echter door de late invulling van het gebied bij de grootschalige urbanisatie in de jaren 60 nagenoeg alle historische landschapskenmerken en patronen verdwenen. Zo is tegenwoordig nauwelijks meer sprake van enig reliëfverschil. De kans op een onverstoord bodem is dan ook gelet op de forse bodemingrepen gepaard met de uitvoering van de stempelbouw en grootschalige infrastructuurwerken eerder gering. Uitzondering hierop vormen vermoedelijk de westelijke groenstroken zoals deze langs de autoweg naar Waalwijk (A261) en de groenstroken in het noorden van het gebied. De weliswaar forse groenstroken langs de Stokhasseltlaan en de verschillende locaties met sportvelden zijn waarschijnlijk geëgaliseerd en bieden vermoedelijk een lagere archeologische trefkans.

Tot besluit kan uit het cultuurhistorisch en archeologisch onderzoek de archeologische verwachting, zoals aangeduid in de ArWaTi, per periode nader toegespitst worden (zie afzonderlijke periodekaarten in bijgevoegd rapport). Deze verwachting per periode geeft echter een historische situatie weer waarbij eerder vernoemde moderne en submoderne verstoringen die gepaard zijn gegaan met de snelle urbanisatie van het plangebied in de 20ste eeuw een vaak onbekende, maar ongetwijfeld invloedrijke factor zijn. De aanduiding met een bepaalde archeologische verwachting dient dan ook per locatie of ontwikkeling afzonderlijk te worden geanalyseerd. Daarom wordt aanbevolen voor die terreinen met een hoge archeologisch verwachting een archeologische adviesplicht op te nemen voorafgaand aan ruimtelijke ontwikkeling en planvorming.

In het bestemmingsplangebied Stokhasselt komen **geen** terreinen voor met bijzondere archeologische waarden, waarvoor een primaire bestemming 'archeologisch waardevol gebied' of 'verwachtingsgebied archeologische waarden' dient te worden opgenomen.

c. Objecten en structuren:

Objecten:

In het plangebied staan geen monumenten die op grond van de Monumentenwet 1988 of de gemeentelijke monumentenverordening bescherming behoeven. Ook liggen er geen beschermde stads- of dorpsgezichten.

Voor de architectuur en stedenbouw uit de periode na de Tweede Wereldoorlog dient onderzoek uit 2005 als basis. De volgende gebouwen en complexen hebben een zekere cultuurhistorische waarde, waarbij nader (categoriaal) onderzoek uit moet wijzen welke beleidsinstrumenten tot behoud hiervan het meest geschikt zijn:

- Corellistraat 231: R.K. Montfortkerk in 1970 gebouwd naar ontwerp van architect Th. van den Acker uit Deurne, in opdracht van het rooms katholieke kerkbestuur van de Montfortparochie;
- Donizzetistraat 76 en Tartinistraat 76: twee identieke openbare lagere scholen uit respectievelijk 1967 en 1971, naar ontwerp van het Tilburgse architectenbureau Verberk & Pontzen, in opdracht van de gemeente Tilburg;

- Mascagnistraat 150 en Perosistraat 150: twee identieke kleuterscholen uit 1970 naar ontwerp van de Tilburgse architect ir. Th.G. Fijen, in opdracht van de Stichting R.K. scholen.

Structuren:

Enkele van de straten die het plangebied doorsnijden behoren tot de oudste van Tilburg. Voor meer informatie wordt verwezen naar het Bilanrapport.

Ook het Wilhelminakanaal moet worden beschouwd als een cultuurhistorisch waardevolle structuur.

Omdat in dit gebied kenmerken uit de periode 1940-1965 voorkomen, wordt ook het rapport *Architectuur en stedenbouw 1940-1965, gemeente Tilburg*, Conceptrapport STOA, november 2005 gebruikt.

In Stokhasselt zijn de volgende structuren van bovengemiddelde waarde uit de periode 1940-1965/1970 te herkennen:

- duidelijke en herkenbare indeling van de wijk ten noorden van de Heikantlaan in drie vrijwel identieke woonbuurten;
- het hiërarchische stratenpatroon bestaande uit een samenhangend netwerk van een stedelijke hoofdroute (Midden Brabantweg), twee wijkontsluitingen (Stokhasseltselaan, Heikantlaan) en vier lusvormige buurtontsluitingen;
- restanten van de groene zoom rondom de wijk en de groene dooradering;
- de flat aan de Componistenlaan (tegenover het winkelcentrum) als belangrijke landmark in de wijk.

In de nabije omgeving zijn de volgende structuren van bovengemiddelde waarde uit de periode 1940-1965/1970 te herkennen: het hiërarchische en samenhangende stratenpatroon bestaande uit een ruim opgezette hoofdstructuur (radialen Stokhasseltselaan en Quirijnstoklaan, rondwegen Heikantlaan en Vlashoflaan) en een fijnmazige substructuur (assenkruis en daarop aansluitende lusvormige buurtontsluitingswegen).

d. Richtlijnen en voorwaarden:

Ten behoeve van archeologie en cultuurhistorie wordt uitgegaan van de volgende richtlijnen en voorwaarden:

Archeologie:

De resultaten van het archeologisch inventariserend bureauonderzoek met inbegrip van de indicatieve periodekaart van het plangebied vormen, in combinatie met de verwachtingskaart(en) en de bekende archeologische waarnemingen, de basis voor advisering over en toetsing aan archeologische waarden. Deze resultaten zijn ook van belang op toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen en vrijstellingsprocedures waarbij archeologische waarden onderzocht dienen te worden. Zeker indien het bodemarchief van een bepaald terrein (vermoedelijk) nog niet verstoord is, is nader onderzoek naar eventuele archeologische sporen en vondsten aan de orde.

Hierbij geldt:

a. *gebied met (middel)hoge archeologische verwachting:* bij planvorming (c.q. bouwvragen) waarbij sprake is van grondverzet geldt advies- en/of onderzoeksplicht inzake archeologie voor die locaties die op de waarschuwingskaart een aanduiding hebben van hoge archeologische verwachting (zie kaart in bijlage).

Deze verplichting geldt bovendien op grond van rijks- en provinciaal beleid voor vrijstellingsprocedures, bestemmingsplanprocedures en MER-plichtige projecten.

b. *archeologisch waardevol gebied:* aanlegvergunning is vereist met als voorwaarde archeologisch vooronderzoek bij planologische ontwikkelingen voor locaties aangeduid op de plankaart als terrein met bestemming 'archeologisch waardevol gebied'.

Categorie b. is in het bestemmingsplangebied Stokhasselt niet van toepassing.

Cultuurhistorie:

Met de cultuurhistorisch waardevolle linten die voorkomen in de 'oude stad' en met beschermde stadsgezichten dient in planvorming rekening te worden gehouden.

De cultuurhistorisch waardevolle objecten en structuren uit de naoorlogse periode zijn niet beschermd als monument. In eventuele planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met deze elementen.

C. Objecten en structuren:

In het plangebied bevinden zich geen op grond van monumentenwet 1988 of de Monumentenverordening gemeente Tilburg beschermde monumenten, gebieden of structuren.

Binnen het plangebied bevinden zich verder eveneens geen objecten die zijn opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) van de provincie Noord-Brabant.

Gelet op de aanlegtijd van de wijk en het ontbreken van gegevens over mogelijk waardevolle bebouwing, worden er ook geen vervolgaanbevelingen gedaan voor wat betreft de architectuur van na de Tweede Wereldoorlog.

D. Richtlijnen en voorwaarden:

Archeologie:

De resultaten van het archeologisch inventariserend bureauonderzoek met inbegrip van de indicatieve periodenkaart van het plangebied, vormen, in combinatie met de vigerende verwachtingskaart(en) en de bekende archeologische waarnemingen, de basis voor advisering en toetsing betreffende archeologische waarden en eventueel vooronderzoek bij ruimtelijke ontwikkelingen en met name vrijstellings- en andere voor archeologie van toepassing zijnde vergunningsprocedures op een bepaalde locatie. Zeker indien het bodemarchief van een bepaald terrein (vermoedelijk) nog niet verstoord is, is nader onderzoek naar eventuele archeologische sporen en vondsten aan de orde (zie Fig. 1).

- a. Gebied met (middel)hoge archeologische verwachting: bij planvorming (c.q. bouw aanvragen) waarbij sprake is van grondverzet geldt, in die locaties die op de waarschuwingskaart een aanduiding hebben van (middel)hoge archeologische verwachting, advies- en/of onderzoeksplicht inzake archeologie. Deze verplichting geldt bovendien op grond van rijks- en provinciaal beleid voor vrijstellingsprocedures, bestemmingsplanprocedures en MER-plichtige projecten.
- b. Archeologisch waardevol terrein: aanlegvergunning met als voorwaarde archeologisch vooronderzoek bij planologische ontwikkelingen voor locaties aangeduid op de plankaart als terrein met bestemming archeologie.

Bijlagen:

- I. Algemene archeologische verwachtingskaart (geactualiseerde ArWaTi)
- II. Archeologisch waardevolle terreinen/aanlegvergunningstelsel.

Cultuurhistorie.

De beschermde monumenten en gebieden (rijks- en gemeentelijke monumenten en beschermde stadsgezichten) vallen onder separate besluitvormingsprocedures, met name de Monumentenwet 1988 en de Monumentenverordening gemeente Tilburg. In geval van wijziging van bestemmingen van percelen waarop deze wet- en regelgeving van toepassing is, zal de cultuurhistorische waarde een belangrijke afwegingsfactor zijn. In het plangebied bevinden zich op het moment van vaststelling van dit plan geen op grond van deze regelgeving beschermde objecten.

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

9 Financiële uitvoerbaarheid

Binnen het plangebied liggen een aantal veranderingsgebieden waar in de nabije toekomst ontwikkelingen zullen plaatsvinden. Het gaat hierbij om locaties in de omgeving van de Dirigenten- en Componistenlaan. Deze ontwikkelingen verkeren nog in de initiatieffase (visieontwikkeling) en blijven daarom buiten de vaststelling van het onderhavige beheerbestemmingsplan. In de toekomst zullen voor deze locaties afzonderlijke bestemmingsplanprocedures worden gevolgd. Hierbij zal telkens afzonderlijk worden aangegeven of de betreffende ontwikkeling economisch uitvoerbaar is. Binnen het plangebied is wel rekening gehouden met een eventuele toekomstige uitbreiding van het Wilhelminakanaal. Deze kanaaluitbreiding zal uitsluitend mogelijk zijn indien daarvoor voldoende subsidiemiddelen van de overheid danwel bijdragen/financieringen van derden worden verkregen. In deze situatie is de kanaaluitbreiding dan ook economisch uitvoerbaar.

Naast deze locaties zijn er nog enkele locaties alwaar op termijn ontwikkelingen zullen gaan plaatsvinden.

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

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

In geval er sprake is van bodemverontreiniging zullen de saneringskosten in het resultaat meegenomen worden wanneer in de praktijk blijkt dat deze kosten niet op de aankoop prijs in mindering kunnen worden gebracht óf dat deze kosten niet op de vervuiler te verhalen zijn.

Bij particulier initiatief zullen de kosten op de particuliere exploitant worden verhaald door middel van een af te sluiten exploitatieovereenkomst indien de sanering door de gemeente wordt uitgevoerd.

De eventuele kosten voor de herinrichting van het openbaar gebied zullen worden gedekt binnen het Stadsprogramma (onderhoud wegen en onderhoud groen). Voorts zal een beroep worden gedaan op subsidies.

Gelet op bovenstaande is het onderhavige plan economisch uitvoerbaar.

10 Procedure

10.1 Artikel 10 Bro overleg

In het kader van het vooroverleg zoals beschreven in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is het voorontwerpbestemmingsplan Stokhasselt naar diverse instanties gezonden. In deze paragraaf worden de reacties weergegeven en is aangegeven of, en op welke wijze, deze in het ontwerpbestemmingsplan zijn verwerkt.

10.1.1 Gasunie

Op 15 maart 2007 is van de Gasunie de volgende reactie ontvangen:

"In het gebied waarop dit plan betrekking heeft, ligt een gastransportleiding van ons bedrijf die als zodanig op de plankaart is weergegeven (kaart 3 van 4). Voorts delen wij u mee dat, conform bestaande jurisprudentie, transportleidingen met een bovenregioneel belang in planvoorschriften als zodanig dienen te worden bestemd. Hierbij kan worden volstaan met een zogenaamde "dubbelbestemming". Gelet op het bovenstaande verzoeken wij u de voorschriften van het onderhavige voorontwerpbestemmingsplan uit te breiden met een artikel "Leidingen". Desgewenst kan gebruik worden gemaakt van het bijgevoegde tekstvoorstel. De in lid 5 van dit artikel "Leidingen" genoemde aanlegvoorschriften kunnen naar onze mening ook worden vervangen door een verwijzing naar de bepalingen zoals deze zijn opgenomen in artikel 28 van uw voorontwerpbestemmingsplan. Verder wordt in paragraaf 5.11 van de toelichting (blz. 55) gesproken over een toetsingsafstand van 30 meter voor onze 8"leiding, en een bebouwingsvrije zone van 14 meter aan weerszijden van de leiding. Deze omschrijving is niet juist. Voor een 8" leiding geldt een toetsingsafstand van 20 meter aan weerszijden van de leiding, en een bebouwingsvrije zone voor bedrijven en kantoren met meer dan 50 personen van 7 meter aan weerszijden van de leiding".

10.1.2 Kamer van Koophandel

In haar schrijven d.d. 23 maart 2007 deelde de Kamer van Koophandel mede geen op- of aanmerkingen te hebben op het voorontwerpbestemmingsplan Stokhasselt.

10.1.3 Rijkswaterstaat

10.1.4 Directie Ruimtelijke Ontwikkeling Provincie Noord Brabant

10.1.5 Inspectie VROM

10.1.6 Waterschap

10.1.7 KPN

10.1.8 Essent

10.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan Stokhasselt heeft ter inzage gelegen van 9 februari 2007 tot en met 1 maart 2007. Gedurende deze termijn zijn geen inspraakreacties ingediend.

Met de Stichting Stokhasselt '88 heeft overleg plaatsgevonden en is het voorontwerpbestemmingsplan in een bijeenkomst toegelicht. Naar aanleiding van dit overleg worden de bouwmogelijkheden voor het wijkcentrum in het ontwerpbestemmingsplan wat vergroot en zijn de bomen die achter de Ypelaar foutief waren ingetekend verwijderd.

10.3 Tijdsplanning

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1:

Samenvatting gemeentelijke beleidsnota's

Bijlage 2:

Register bedrijven

Bijlage 3:

Archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek

Bijlage 4:

Register horeca

Bijlage 5:

Lijst akoestisch onderzoek

Voorschriften

1 Algemene en technische bepalingen

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

1 Aanbouw

Uitbreiding van een gebouw welke direct ten dienste staat van het gebouw doch niet één open ruimte vormt met de rest van het gebouw en is uitgevoerd in één bouwlaag.

2 Aan huis verbonden beroep

Zie functie-omschrijving in artikel 7.2 onder c.

3 Achtergevelrooilijn

De achter de voorgevelrooilijn gelegen lijn die is aangegeven op de plankaart zoals voorgeschreven in 3.12.

4 Afhaalcentrum

Een bedrijf c.q. bedrijfsonderdeel van een restaurant of cafetaria dat tot doel heeft het verstrekken aan particulieren, ten behoeve van het gebruik elders, van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren.

5 Afhankelijke woonruimte

Een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

6 Afschuiningshoek

Hoek die gevormd wordt door een schuin en een horizontaal vlak die elkaar snijden op de afschuiningshoogte (zie hierna).

7 Afschuiningshoogte (in voorgevel- of achtergevelrooilijn)

Hoogte waarop zich de snijlijn bevindt van een vertikaal en een hellend vlak, waarbij die vlakken de begrenzing zijn van het maximaal toegestane bouwvolume.

8 Autoreparatiebedrijf

Inrichting waar alle merken personenauto's worden gerepareerd en waar in beperkte mate ook auto's kunnen worden verkocht als ondergeschikte nevenactiviteit. Het betreft een autoreparatiebedrijf niet zijnde een officiële autodealer.

9 Autowasplaats

Zie functie-omschrijving artikel 7.22

10 Bar

Een bedrijf dat tot doel heeft het verstrekken van dranken en kleine etenswaren voor gebruik ter plaatse, ook tussen 02.00 uur en 06.00 uur, waarbij het accent ligt op het verstrekken van dranken.

11 Bebouwing

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

12 Bebouwingsfront

Oriëntatie van de voorzijde van de hoofdbebouwing (zie ook voorgevelrooilijn)

13 Bebouwingsindex

Het getal dat de verhouding uitdrukt tussen de bruto-vloeroppervlakte van de bebouwing op een bepaald terrein en de oppervlakte van dat terrein.

14 Bebouwingspercentage

Een percentage, dat de oppervlakte aangeeft van het deel van een bouwperceel dat ten hoogste mag worden bebouwd (verhouding tussen het bebouwde deel en het gehele perceel).

15 Bedrijfsgebouw

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een of meer bedrijfsactiviteiten.

16 Bedrijfswoning

Zie dienstwoning.

17 Bedrijven

Zie functie-omschrijving in artikel 7.5.

18 Bedrijfsmatige activiteiten in woning of bijgebouw

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consument verzorging geheel of overwegend door middel van handwerk.

19 Beroepsmatige activiteiten in woning of bijgebouw

Een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig en ontwerp technisch of hiermee gelijk te stellen gebied.

20 Bestemmingsplan

Document zoals omschreven in de Wet en het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, afdeling 3 (1985).

21 Bestemmingsvlak

Een op een plankaart met eenzelfde teint of arcering aangeduid vlak, waarmee gronden zijn aangegeven met eenzelfde "gebieds- of perceelsgerichte bestemming" met dien verstande dat ter weerszijde van de 'grens perceelsgerichte bestemming' of de 'grens gebiedsgerichte bestemming' sprake is van meerdere bestemmingsvlakken.

22 Bewaarplaats

Een besloten ruimte, bestemd voor het bewaren van verpakt consumentenvuurwerk.

23 Binnenstad

Het gedeelte van het gebied binnen de Ringbanen waarbinnen de stedelijke centrumvoorzieningen zoals kernwinkelgebied, horecaconcentratiegebied, culturele voorzieningen (podia zoals schouwburg, stadsgehoorzaal, middenzaal, popcluster), maatschappelijke voorzieningen (centrale bibliotheek), bioscopen, centraal ns station, centraal busstation, overheidskantoren, stadspleinen, openbare parkeer- en stallingsvoorzieningen e.d. zich concentreren.

24 Bouwbesluit

De algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2 van de Woningwet (Wet van 1 januari 2003 Stb 2002 nr. 203)

25 Bouwblok

Door openbare ruimte omsloten geheel van percelen (al dan niet -reeds- bebouwd), dat te beschouwen is als een stedenbouwkundige eenheid.

26 Bouwen

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

27 Bouwgrens

Een lijn, die niet door een bouwwerk mag worden overschreden, behoudens toegelaten afwijkingen.

28 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 (straat-)peil.

- De hoogte van bouwwerken die geen gebouw zijn, gemeten uit het hoogste punt boven het (straat-)peil.

29 Bouwlaag

Een deel van een gebouw, dat bestaat uit één of meer ruimten, waarbij de bovenkant van de afgewerkte vloeren van twee aan elkaar grenzende ruimten niet meer dan 1,50m in hoogte verschillen, zulks met uitzondering van een onderbouw of zolder.

30 Bouwperceel

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

31 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.

32 Bruto-vloeroppervlakte van een gebouw (b.v.o)

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

33 Bufferbewaarpplaats

Besloten ruimte, waarin verpakt consumentenvuurwerk uit de transportverpakking wordt genomen voor het samenstellen van vuurwerkpakketten of bestellingen voor een klant en het aansluitend bewaren van onverpakt consumentenvuurwerk, al dan niet tezamen met verpakt consumentenvuurwerk.

34 Bijgebouw

Een aanbouw, uitbouw of vrijstaand gebouw dat behoort bij een hoofdgebouw en slechts één bouwlaag omvat.

35 Cafetaria/snackbar

Een bedrijf dat tot doel heeft het verstrekken van ter plaatse bereide etenswaren, alsmede het bieden van gelegenheid tot het nuttigen van etenswaren ter plaatse.

36 Calamiteit

Gehele of gedeeltelijke vernieling van een bouwwerk door overmacht: brand, overstroming, aardbeving en dergelijke.

37 Dagrecreatie

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

38 Dagrecreatieve voorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van dagrecreatief medegebruik van gronden; hieronder worden mede begrepen gebouwen, onderkomens, andere bouwwerken en andere werken.

39 dB(A)-contour

Een denkbeeldige lijn die aangeeft waar -op een bepaalde afstand van en op een bepaalde hoogte ten opzichte van een geluidsbron een langs die lijn gelijkblijvend geluidsniveau voorkomt.

40 Deelvlak en -grens

Een deel van een bestemmingsvlak dat van een ander deelvlak wordt gescheiden door een deelvlakgrens. Deelvlakken onderscheiden zich door een -op de plankaart aangegeven- verschil in bouwhoogte en of bebouwingspercentage.

41 Detailhandel

Zie functieomschrijving in artikel 7.11.

42 Dienst/ bedrijfswoning

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 met het oog op de bedrijfsvoering, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of terrein, noodzakelijk moet worden geacht.

43 Discotheek/ bardancing

Een bedrijf dat tot doel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen.

44 (Eet)cafe

Een bedrijf dat tot doel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van kleine etenswaren of maaltijden, gedurende beperkte delen van de dag, een en ander al dan niet ter plaatse bereid, waarbij het accent ligt op het verstrekken van dranken;

daaronder worden in ieder geval niet verstaan discotheken, bars, nachtclubs, erotisch gerichte horeca, speelautomatenhallen en dergelijke.

45 Erker

Uitbouw van een gebouw vóór de voorgevelrooilijn waarbij:

- a. op de begane grond: de breedte maximaal 2/3 deel van de breedte van de voorgevel mag bedragen, de diepte maximaal 1,50 meter bedraagt en de hoogte één bouwlaag betreft of maximaal 3,00 meter;
- b. op de eerste verdieping al dan niet in combinatie met bebouwing op de begane grond: de breedte maximaal 2/3 deel van de breedte van de voorgevel mag bedragen, de diepte maximaal 0,90 meter bedraagt en de hoogte -incl. begane grond- is uitgevoerd in maximaal 2

bouwlagen.

De uitbouw moet transparant worden uitgevoerd waarbij op de perceelscheiding dan wel op maximaal 2,00 meter uit de perceelscheiding sprake kan zijn van een ondoorzichtige wand.

46 Erotisch gerichte horeca

Een bedrijf dat tot doel heeft het daarbinnen doen plaats vinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische aard en tevens bedrijfsmatig ten behoeve van verbruik ter plaatse verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken.

47 Escortbedrijf

Het op bedrijfsmatige wijze bemiddelen in de totstandkoming van contacten tussen een prostitue(e) en degene die van zijn/haar diensten gebruik wil maken.

48 Functionele eenheid

- Een samenstel van activiteiten dat, gelet op de aard en de organisatie van die activiteiten alsmede op de plaats waar die activiteiten worden verricht, als een eenheid moet worden beschouwd;
- Het complex van bebouwde en onbebouwde gronden waarop de hiervoor bedoelde activiteiten worden verricht.

49 Garagebox

Zie functieomschrijving in artikel 7.20

50 Gebiedsgerichte bestemming

Een bestemming die geldt voor een gebied dat op de plankaart met een hoofdletter en eenzelfde teint of arcering is aangegeven.

51 Gebouw

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

52 Geprojecteerd kwetsbaar object

Nog niet aanwezig kwetsbaar object dat op grond van het voor het betrokken gebied geldende bestemmingsplan toelaatbaar is

53 Gestapelde woningen

Woningen in een gebouw, dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en uit twee of meer bouwlagen bestaat.

54 Goothoogte

Zie afschuiningshoogte.

55 Grens gebiedsgerichte bestemming

Een op een plankaart aangegeven lijn die de onderlinge grens aanduidt tussen gebiedsgerichte bestemmingen.

56 Grens perceelsgerichte bestemming

Een op een plankaart aangegeven lijn die de onderlinge grens aanduidt tussen perceelsgerichte bestemmingen.

57 Grondgebonden woning

Een met de grond verbonden woning bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, daaronder begrepen beroep aan huis, met een zelfstandige ontsluiting op de begane grond en niet zijnde een gestapelde woning.

58 Groothandel

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

59 Handel

Groothandel en detailhandel.

60 Hoofdgebouw of hoofdbebouwing

Een gebouw of bebouwing, dat/die op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

61 Hoogspanningsverbinding

Een verbinding (kabel) met een nominale elektrische spanning van 1000 volt of meer.

62 Horeca

Zie functieomschrijving in artikel 7.10.

63 Horeca-inrichting

Een bedrijf dat tot doel heeft het bieden van overnachtingsmogelijkheden en/of het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie al dan niet ter plaatse.

64 Horeca I (hI)

Tot Horeca I worden gerekend (eet)café, restaurant, brasserie, lunchroom, cafetaria, snackbar e.d. met een netto-vloeroppervlakte (n.v.o.) van ten hoogste 150 m².

Tot horeca I worden tevens gerekend winkelondersteunende (d.w.z. op winkelend publiek gerichte) horecavoorzieningen die een onderdeel uitmaken van winkelwarenhuizen of inpandig gesitueerd zijn in besloten winkelpassages en waarvoor de winkelsluitingstijden worden aangehouden.

65 Horeca II (h II)

Tot Horeca II worden gerekend dezelfde horecagelegenheden als onder horeca I, maar dan met een netto-vloeroppervlakte (n.v.o.) van 150 m² tot maximaal 500 m² n.v.o., alsmede partycentra tot maximaal 500 m² n.v.o.

66 Horeca III (h III)

Tot Horeca III worden gerekend:

- bardancing, discotheek, (nacht)bar, hotel en erotisch gerichte horeca (en -voorzover deze laatste tevens wordt aangemerkt als prostitutie-inrichting, escortbedrijf e.d.- alleen indien hiervoor vergunning is verleend ingevolge de APV);
- grootschalige horecagelegenheden zoals vermeld onder Horeca I of Horeca II of combinaties hiervan met een netto-vloeroppervlakte (n.v.o.) van tenminste 500 m².

67 Horecavestigingen met accent op verstrekking van alcoholhoudende dranken

Hiertoe worden gerekend: café, bar, eetcafé, grand café, brasserie, pool-/snookercafé e.d. alsmede hiermee gelijk te stellen: coffeeshop, theehuis e.d.

68 Horecavestigingen met accent op verstrekking van maaltijden

Hiertoe worden gerekend: restaurant, partycentrum, cafetaria, snackbar, shoarmazaak, grillroom e.d., alsmede hiermee gelijk te stellen: lunchroom.

69 Hotel

Een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het bieden van overnachtingsmogelijkheden met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse.

70 Houtopstand

Houtachtige overblijvende gewassen zoals struiken, heggen en bomen.

71 Inrichtingen art. 41 Wet Geluidhinder

Inrichtingen genoemd in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit Milieubeheer (IVB) van 5 januari 1993 houdende aanwijzing van categorieën inrichtingen, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 41 van de Wet Geluidhinder.

72 Kantoren

Zie functieomschrijving in artikel 7.4.

73 Kortstondig

Maximaal aansluitende tijdsperiode van 12 uur.

74 Kwetsbare objecten (vuurwerkbesluit)

- a. woningen: gebouwen of afzonderlijke gedeelten van een gebouw die voor bewoning bestemd zijn, met uitzondering van dienst- en bedrijfswoningen die binnen inrichtingen als bedoeld in de artikelen 2.2.1 (inrichting waar ten hoogste 1000 kg consumentenvuurwerk wordt opgeslagen of herverpakt), 2.2.2 (inrichting waar meer dan 1000 kg consumentenvuurwerk wordt opgeslagen of herverpakt of waar consumentenvuurwerk wordt bewerkt) of 3.2.1 (inrichting waar professioneel vuurwerk al dan niet tezamen met consumentenvuurwerk wordt opgeslagen of bewerkt) zijn gelegen;
- b. woonketen of woonwagens als bedoeld in de Woningwet;
- c. woonschepen die uitsluitend of in hoofdzaak voor bewoning bestemd zijn;
- d. gebouwen waar dagopvang van minderjarigen plaatsvindt;
- e. gebouwen die gebruikt worden door een onderwijsinstelling;
- f. ziekenhuizen, verpleeginrichtingen en zorginstellingen;
- g. gebouwen of terreinen die in verband met het verrichten van arbeid worden of plegen te worden gebruikt of die daartoe bestemd zijn;
- h. winkels, hotels, restaurants en cafés;
- i. gebouwen ten behoeve van het belijden van godsdienst of levensovertuiging;
- j. sport-, kampeer- en recreatieterreinen;
- k. andere objecten en terreinen die met die onder a tot en met j gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de aard van hun functie of de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven;

I. rijkswegen en spoorwegen.

75 Kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (m.b.t. externe veiligheid)

Begrippen zoals omschreven in het (ontwerp) 'Besluit externe veiligheid inrichtingen Milieubeheer' (concept AMVB kwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen gepubliceerd in Staatscourant d.d. 22 februari 2002).

76 Landschappelijke waarde van een gebied

De aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet levende natuur.

77 Langzaam verkeer

Voetgangers- en fietsverkeer.

78 Logiesgebouw

Een verblijfsgeschiedenis ten behoeve van personen die hun hoofdverblijf elders hebben en gedurende een relatief kort tijdsbestek een tijdelijk onderkomen betrekken. Kenmerkend voor een logiesgebouw is dat het feitelijk gebruik geen bewoning betreft maar logies en de bewoners al dan niet staan ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie.

79 Maatschappelijke instellingen

Zie functieomschrijving in artikel 7.8.

80 Mantelzorg

Het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

81 Monumentale boom of houtopstand

Een boom of houtopstand die is opgenomen in de gemeentelijke lijst van monumentale bomen zoals die geldt op het moment van het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

82 Monumentencommissie

Door de gemeenteraad ingestelde commissie tot wier taak het behoort de raad en/of Burgemeester en Wethouders op verzoek of eigener beweging van voorlichting en advies te dienen ter zake van de toepassing van de Monumentenverordening.

83 Natuurwaarde van een gebied

De aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorphologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in hun onderlinge samenhang.

84 Netto vloeroppervlak (n.v.o)

De som van de binnenwerks gemeten oppervlakten van de voor publiek toegankelijke verblijfsruimten binnen een horecavoorziening I, II of III, zoals café- en barruimte (inclusief bar), eetzaal, foyer, dansvloer / podium, entree e.d. Hiertoe behoren derhalve niet oppervlakten t.b.v. keuken, toiletgroepen, garderobe, opslag, dienstruimten e.d.

85 Onderbouw

Een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20m boven peil is gelegen.

86 Onderkomen

Voor verblijf geschikte -al dan niet aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken- voer- of vaartuigen, kampeermiddelen, loodsen, keten en andere soortgelijke verblijfsmiddelen, voor zover bovengenoemde zaken niet als bouwwerken zijn aan te merken.

87 Onzelfstandige woonruimte

Een (complex van) ruimte(n) die krachtens de indeling slechts geschikt en bedoeld is voor bewoning door een huishouden door de aanwezigheid van andere ruimten c.q. voorzieningen -buiten de onzelfstandige woonruimte gelegen- die strekken tot gemeenschappelijk gebruik door de bewoners van meerdere onzelfstandige woonruimten, te weten voordeur, keuken, toilet, badgelegenheid.

88 Openbare parkeerplaatsen

Parkeerplaatsen die in beginsel openbaar (voor iedereen) toegankelijk zijn.

89 Openlucht recreatie, -sport en groenvoorzieningen

Zie functieomschrijving in artikel 7.6.

90 Oppervlakte

- de oppervlakte van een bouwwerk buitenwerks gemeten boven het peil met uitzondering van de oppervlakte van:
 - a. een ondergeschikt bouwdeel (zoals open buitentrapp, hellingbanen, e.d.) waarvan de verticale projectie op het horizontaal vlak kleiner is dan 4m² óf
 - b. een uitkragend constructiedeel (zoals entree-overkapping, dakoverstekken, niet beweegbare zonweringconstructies e.d.) waarvan de breedte van de verticale projectie op het horizontale vlak kleiner is dan 0,75m;
- de oppervlakte van een onbebouwd gedacht terrein, gemeten binnen de grenzen van dat terrein.

91 Partycentrum

Een bedrijf dat voornamelijk tot doel heeft het verhuren van zaalruimte(n) t.b.v. bijeenkomsten, ontvangsten, feesten, partijen e.d. al dan niet in combinatie met het verstrekken van dranken, versnaperingen en/of maaltijden.

92 Particuliere parkeerplaatsen

Parkeerplaatsen die in beginsel niet openbaar (niet voor iedereen) toegankelijk zijn. Zoals bijvoorbeeld parkeerplaatsen op eigen terrein, voor eigen werknemers.

93 Peil (straatpeil)

- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de straat grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang.
- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

94 Perceel

Zie: "Bouwperceel".

95 Perceelsgerichte bestemming

Een bestemming die geldt voor een functionele eenheid op een op de plankaart met een kleine letter en een zelfde teint aangegeven bouwperceel c.q. bestemmingsvlak.

96 Perifere detailhandel

Zie functie-omschrijving in artikel 7.12.

97 Plan

Het onderhavig bestemmingsplan, samengesteld uit voorschriften, plankaarten en toelichting.

98 Plangrens

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

99 Plankaart

De kaart of kaartenset, met bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven, of waarop tevens op het plangebied betrekking hebbend planologisch beleid voor een groter gebied vertaald is.

100 Professioneel vuurwerk

Vuurwerk, niet zijnde consumentenvuurwerk.

101 Prostitutieinrichting

Inrichting waarin gelegenheid wordt geboden om op naar buiten toe kenbare wijze tegen betaling seksuele omgang te hebben met anderen (ook: bordeel).

102 Randhoogte

De (feitelijke) hoogte van bovenkant goot, boeiboord of druiplijn, gemeten boven het gemiddelde maaiveldpeil van het aansluitende afgewerkte terrein.

103 Recreatie en -sport

Zie functie-omschrijving in artikel 7.7.

104 Recreatief dagverblijf

Elke dagrecreatieve voorziening welke is gericht op recreatief verblijf in een gebouw of onderkomen, waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben en welke gericht is op verblijf overdag met uitzondering van overnachtingsmogelijkheid.

105 Register horeca

De lijst van binnen het plangebied gelegen horecabedrijven die als bijlage deel uitmaakt van deze voorschriften en waarin de indeling in de categorieën horeca I, horeca II en horeca III voor bestaande bedrijven nader is aangegeven.

106 Religieuze instellingen

Voorzieningen van kerkelijke, religieuze of levensbeschouwelijke aard, zoals kerken, gebedsruimten, kloosters, e.d.

107 Restaurant

Een bedrijf dat tot doel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse alsmede het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken, waarbij het accent ligt op de verkoop van etenswaren.

108 Rooilijn

Zie onder voorgevel- en achtergevelrooilijn.

109 Rustplaats

Zie functie-omschrijving in artikel 7.21

110 Rijstrook

Een gedeelte van de weg dat als zodanig is ingericht en openstaat voor het openbaar rijverkeer, uitgezonderd rijwegen die zijn gelegen in een zogenaamd voetgangersgebied. Onder rijstrook wordt niet verstaan een in- of uitvoegstrook.

111 Stalling en parkeren

Zie functie-omschrijving in artikel 7.14.

112 Straatpeil

Zie: Peil.

113 Tank- en servicestation / tank- en servicestation +

Zie functie-omschrijving in artikel 7.15.

114 Uitbouw

Uitbreiding van een gebouw welke direct ten dienste staat van het gebouw en één ruimte vormt met de rest van het gebouw en is uitgevoerd in één bouwlaag.

115 Utiliteitsvoorzieningen

Zie functie-omschrijving in artikel 7.13

116 Veiligheidsafstand

Afstand die met het oog op de kwaliteit van het milieu voor zover het betreft externe veiligheid tenminste moet zijn gelegen tussen een inrichting als bedoeld in de artikelen 2.2.1 van het Vuurwerkbesluit (inrichting waar ten hoogste 1000 kg consumentenvuurwerk wordt opgeslagen of herverpakt), 2.2.2 (inrichting waar meer dan 1000 kg consumentenvuurwerk wordt opgeslagen of herverpakt of waar consumentenvuurwerk wordt bewerkt) en 3.2.1 (inrichting waar professioneel vuurwerk al dan niet tezamen met consumentenvuurwerk wordt opgeslagen of bewerkt), of een onderdeel van een zodanige inrichting, dan wel een zodanige inrichting waarvoor het geldende bestemmingsplan verlening van een bouwvergunning toelaat enerzijds en kwetsbare objecten en geprojecteerde kwetsbare objecten anderzijds.

117 Verblijfsruimte

Besloten ruimte, bestemd voor het verblijven van mensen.

118 Vergunningplichtig ingevolge Wet Milieubeheer

Milieuvergunning voor inrichtingen (bedrijven) volgens het "Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer" (staatsblad 50, 1993) , zonder welke het niet toegestaan is een inrichting op te richten, te veranderen in werking te hebben of de werking te veranderen.

119 Verkeers- en vervoersvoorzieningen t.b.v. wegverkeer

Zie functie-omschrijving in artikel 7.16.

120 Verkeersvoorzieningen t.b.v. wegverkeer en verblijfsvoorzieningen

Zie functie-omschrijving in artikel 7.17.

121 Verkeers- en vervoersvoorzieningen t.b.v. railverkeer en verblijfsvoorzieningen

Zie functie-omschrijving in artikel 7.18.

122 Verkeers- en vervoersvoorzieningen t.b.v. waterverkeer en verblijfsvoorzieningen

Zie functie-omschrijving in artikel 7.19.

123 Verkoopruimte (volgens vuurwerkbesluit)

Ruimte waarin de verkoop en aflevering van consumentenvuurwerk plaatsvinden.

124 Verkoopvloeroppervlak (v.v.o.)

De oppervlakte van de geheel of grotendeels voor publiek toegankelijke ruimte die is bestemd en feitelijk ingericht voor de verkoop van goederen, waaronder begrepen showroom, uitstallingsruimte e.d. Hiertoe behoren niet magazijn, opslagruimte, kantoor, e.d.

125 Voorgevelrooilijn

De voorgevelrooilijn is de als zodanig aangegeven lijn op de plankaart die de naar "V", "VV" of "VW" toegekeerde zijde (de voorzijde) van de hoofdbebouwing binnen een bestemming markeert. Indien deze lijn niet is aangegeven, dan is deze niet bestaand, ook niet in de zin van de Gemeentelijke Bouwverordening.

126 Vuurwerkbesluit

Besluit van 22 januari 2002, Staatsblad 33 (2002), houdende nieuwe regels met betrekking tot consumenten- en professioneel vuurwerk. Dit besluit is in werking getreden op 1 maart 2002.

127 Weg

Alle -al dan niet binnen de bestemming "Verkeer en Verblijf" gelegen- voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

128 Wet Geluidhinder

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

129 Wet Milieubeheer

De wetstekst (van de Wet Milieubeheer) zoals geplaatst in het staatsblad 551 (1992). Deze wet is in werking getreden op 1 maart 1993.

130 Winkelvloeroppervlakte

Zie verkoopvloeroppervlakte.

131 Wonen

Zie functie-omschrijving in artikel 7.2.

132 Woning

Een (gedeelte van een) gebouw of een complex van ruimten dat krachtens zijn indeling geschikt en bedoeld is voor de huisvesting van één huishouden, daaronder begrepen aan huis verbonden beroep.

133 Woongebouw

Een gebouw of een complex van ruimten dat krachtens zijn indeling geschikt en bedoeld is voor de huisvesting van meerdere huishoudens, daaronder begrepen aan huis verbonden beroep.

134 Woonwagen

Voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

135 Zolder

De bovenste verdieping onder het schuine dak van een gebouw vaak dienende tot bergplaats.

136 Zorg- en dienstverlening

Zie functie-omschrijving in artikel 7.9.

Artikel 2 Wijze van meten

1 Lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

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

2 Oppervlakte van een bouwwerk

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

3 Inhoud van een bouwwerk

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 bouwwerk

Vanaf het (straat-)peil tot het hoogste punt van het bouwwerk. De hoogte van bouwwerken (gevels) die geen horizontale beëindiging hebben, moet worden bepaald door de oppervlakte te delen door de breedte.

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.

2 Bouw- en gebruiksvoorschriften

Artikel 3 Algemene bebouwingsvoorschriften

3.1 Aard van de bebouwing

Uitsluitend die bouwwerken mogen worden gebouwd welke in overeenstemming zijn met de bestemming, welke de grond heeft blijkens de plankaart en de daarbij behorende voorschriften (in het bijzonder de bouw- en gebruiksvoorschriften in paragraaf II en de bestemmingsbepalingen in paragraaf III).

3.2 Toepassing bebouwingsvoorschriften

3.2.1 Algemeen

Bebouwing opgericht dan wel op te richten na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, krachtens bouwvergunning verleend of aangevraagd vòòr dat tijdstip maar afwijkend van één of meer bebouwingsvoorschriften, wordt voor de toepassing van dit artikel geacht op dit tijdstip te bestaan en aan het bestemmingsplan te voldoen.

3.2.2 strijdigheid bestemmingsplan ander bouwwerk

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

3.2.3 Bijzonder bouwregime

Op gronden die op de plankaart zijn aangegeven met de nadere aanduiding **bijzonder bouwregime** waarbij tevens –al dan niet per deelvlak- maximale bebouwingspercentages, maximale goot- en/of bouwhoogten en de maximale afschuiningshoek zijn aangegeven, zijn van dit artikel (artikel 3 van deze voorschriften) de leden 3.10 t/m 3.13 en 3.19 t/m 3.26 niet van toepassing. Indien op een perceel naast de gebiedsgerichte bestemming tevens een perceelsgerichte bestemming is opgenomen met een nadere aanduiding bijzonder bouwregime, geldt dit bouwregime uitsluitend voor die perceelsgerichte bestemming.

De aanduiding bijzonder bouwregime of deelvlakgrens kan tevens voorzien zijn van een bebouwingsfront welke nader op de plankaart is aangeduid met een pijl.

De aanduiding bebouwingsfront is in dit geval synoniem aan het begrip voorgevelrooilijn zoals bedoeld in deze voorschriften.

Op gronden zoals hierboven omschreven gelden deze op de plankaart aangegeven maximale hoogten, maximale afschuiningshoek en maximale bebouwingspercentages per bouwperceel, dan wel per deel- of bestemmingsvlak. Hiervan zijn uitgezonderd:

- plaatselijke verhogingen zoals rookkanalen/schoorstenen, liftschachtinstallaties, technische installaties, (draagconstructies voor) een reclame;
- bouwwerken geen gebouw zijnde ten behoeve van de afzonderlijke bestemming;
- ondergrondse bouwwerken.

3.3 Afstand tot waardevolle houtopstand/ boom

3.3.1 Monumentale bomen

De afstand van enig bouwwerk tot het hart van de op de plankaart aangegeven monumentale bomen / houtopstanden dient -gemeten op 1.30 meter vanaf het maaiveld - 12 meter te bedragen

3.3.2 Overige bomen (in openbaar gebied)

De afstand van enig bouwwerk tot het hart van de voor het openbaar gebied op de plankaart aangegeven "waardevolle houtopstand / boom categorie A" en "waardevolle houtopstand / boom categorie B" dient -gemeten op 1.30 meter vanaf het maaiveld - respectievelijk 8 en 5 meter te bedragen. De afstand van enig bouwwerk tot het hart van alle overige niet op de plankaart aangegeven houtopstanden / bomen die een stamomtrek hebben van 65 cm of meer dient -gemeten op 1.30 meter vanaf het maaiveld - eveneens 5 meter te bedragen.

3.3.3 Overige bomen (niet-openbaar gebied)

De afstand van enig bouwwerk tot het hart van in het niet-openbaar gebied voorkomende houtopstanden / bomen dient voor houtopstanden / bomen met een stamomtrek van meer dan 65 cm, gemeten op 1.30 meter vanaf het maaiveld:

- a. 8 meter te bedragen indien het houtopstanden / bomen met deze omvang betreft die behoren tot de soorten zoals opgenomen in onderstaande lijst:

- Acacia
- Es
- Japanse Notenboom
- Populier
- Amberboom
- Esdoorn
- Kastanje
- Tulpenboom
- Beuk
- Hemelboom
- linde
- Valse Chtistusdoorn
- Ceder
- Honingboom
- Paardekastanje
- Vleugelnoot
- Eik
- Iep
- Plataan
- Wilg

3.3.4 Uitzondering

In afwijking van het bepaalde in 3.3.1, 3.3.2 en 3.3.3 mag -indien binnen de genoemde afstand van 12, 8 en 5 meter reeds bebouwing voorkomt- na sloop van deze bestaande bebouwing nieuwe bebouwing worden opgericht tot op dezelfde afstand tot de betrokken waardevolle boom en tot op dezelfde goot- en bouwhoogte als de oorspronkelijke bebouwing (mits in overeenstemming met het plan); daarbij dienen zodanige maatregelen te worden getroffen, dat de betrokken houtopstand/ boom niet geschaad wordt.

3.3.5 Vrijstelling

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen met betrekking tot de in 3.3.1, 3.3.2 en 3.3.3 genoemde afstand, indien zodanige maatregelen worden getroffen, dat het voortbestaan van de betrokken houtopstand / boom wordt gewaarborgd.

3.3.6 Niet van toepassing

Het in 3.3.1, 3.3.2 en 3.3.3 bepaalde is niet van toepassing indien:

- a. een vergunning ingevolge de Bomenverordening van de Gemeente Tilburg is verleend;
- b. de houtopstand om andere –van overmacht getuigende -redenen reeds eerder is geveld dan wel door een calamiteit teniet is gegaan.

3.4 Ligging van de voorgevelrooilijn

De voorgevelrooilijn ligt daar waar deze op de plankaart is aangegeven. Indien de voorgevelrooilijn niet op de plankaart is aangegeven, is zij niet bestaand, ook niet ingevolge de gemeentelijke bouwverordening.

3.5 Plaatselijk ontbreken van voorgevelrooilijnen

Onverminderd het bepaalde in 3.6 is op de gronden die niet zijn gelegen vóór een op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn en niet tussen die voorgevelrooilijn en de bijbehorende achtergevelrooilijn, de bebouwingsregeling van toepassing voor gronden die zijn gelegen achter de achtergevelrooilijn.

3.6 Ligging "V", "V+", "VV", "VW" en "GR" t.o.v. de voorgevelrooilijn c.q. bijzonder bouwregime

De gronden die zijn gelegen binnen een bestemming "V", "V+", "VV", "VW" of "GR" worden voor de toepassing van 3.8 en 3.9 te allen tijde geacht te zijn gelegen vóór de voorgevelrooilijn c.q. bijzonder bouwregime, ook daar waar een voorgevelrooilijn op de plankaart ontbreekt.

3.7 Verbod tot bouwen met overschrijding van de voorgevelrooilijn c.q. bijzonder bouwregime

3.7.1 Bouwverbod

Het is verboden een bouwwerk te bouwen met overschrijding van de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn c.q. bijzonder bouwregime.

3.7.2 Niet van toepassing

Het bepaalde in 3.7.1. is niet van toepassing op:

- a. onderdelen van een bouwwerk die bij het afzonderlijk realiseren opgevat zouden moeten worden als het aanbrengen van veranderingen van niet-ingrijpende aard met dien verstande dat die veranderingen geen betrekking hebben op de draagconstructie van het bouwwerk, geen uitbreiding van het bebouwd oppervlak plaatsvindt en het bestaande niet-wederrechtelijk gebruik wordt gehandhaafd;
- b. ondergrondse uitsteeksels, zoals funderingsonderdelen, rioolleidingen en rioolputten;

3.7.3 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen -met inachtneming van het bepaalde in 3.8 en met inachtneming van de procedurevoorschriften zoals bedoeld in 30.1- vrijstelling verlenen van het bepaalde in 3.7.1 inzake het verbod tot het bouwen met overschrijding van de voorgevelrooilijn c.q. bijzonder bouwregime voor:

- a. ondergrondse bouwwerken zoals kelders, kelderkoekoeken en kelderingangen, mits de bovenzijde daarvan niet hoger gelegen is dan het straatpeil;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde, die naar hun aard en bestemming op een voor de voorgevelrooilijn gelegen gedeelte van het bouwperceel toelaatbaar zijn;
- c. laadperrons, toegangsbruggen, stoepen en stoeptreden;
- d. erkers;
- e. serres in maximaal één bouwlaag, alsmede balkons en galerijen, die de voorgevelrooilijn met niet meer dan 1,50m overschrijden;
- f. trappenhuizen, buitentrappen en liftschachten, hijsinrichtingen en stortbuizen, alsmede luifels, dakoverstekken, uitspringende schoorsteenbanden, reclametoestellen en draagconstructies voor reclames;
- g. overbouwingen ten dienste van de verbinding tussen twee bouwwerken;
- h. entrees, bergingen, garages of uitbouwen met een maximale oppervlakte van 20 m² per bouwperceel, een bouwhoogte van maximaal 3.00m en met inachtneming van het bepaalde in

- artikel 6.1 sub b;
- i. bouwwerken ten behoeve van gevelrenovatie met een maximum van 0.10m.

3.8 Vrijstelling voor overschrijden van de voorgevelrooilijn c.q. bijzonder bouwregime t.b.v. bouwen boven "V", "V+", "VV" en "GR"

Voor de overschrijding van de voorgevelrooilijn c.q. bijzonder bouwregime zodanig dat de bestemming "Verkeer en vervoer ("V" of "V+")", de bestemming "Verkeer en verblijf ("VV")" of de bestemming "Groenvoorzieningen (GR)" wordt overbouwd t.b.v. overstekende daken, balkons, luifels, overbouwingen, reklametoestellen, draagconstructies van reclame e.d. kan slechts vrijstelling worden verleend indien niet lager wordt gebouwd dan:

- a. 4,20m boven de hoogte van de rijweg, met inbegrip van een strook van 0,50m breedte ter weerszijden van die rijweg;
- b. 2,20m boven de hoogte van een ander deel van de weg; en dan nog voor zover de veiligheid van de gebruikers van de weg niet in gevaar komt.

3.9 Overschrijding van de voorgevelrooilijn c.q. bijzonder bouwregime t.b.v. bouwen binnen "V", "V+", "VV", "VW" of "GR"

3.9.1 Bouwverbod

Het is verboden een bouwwerk te bouwen met overschrijding van de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn c.q. bijzonder bouwregime.

3.9.2 Niet van toepassing

Het bepaalde in 3.9.1 is niet van toepassing ten behoeve van:

- a. ingevolge het bepaalde in artikel 17 binnen "V" of "V+" ten dienste van deze bestemming toegelaten bebouwing voor verkeers- en vervoervoorzieningen voor het wegverkeer, voor bijbehorende voorzieningen en voor utiliteitsvoorzieningen;
- b. ingevolge het bepaalde in artikel 18 binnen "VV" ten dienste van deze bestemming toegelaten bebouwing voor verkeers- en verblijfsvoorzieningen voor het wegverkeer, voor bijbehorende voorzieningen en voor utiliteitsvoorzieningen;
- c. ingevolge het bepaalde in artikel 19 binnen "VW" ten dienste van deze bestemming toegelaten bebouwing voor verkeers-, vervoers- en verblijfsvoorzieningen voor het waterverkeer, voor bijbehorende voorzieningen en voor utiliteitsvoorzieningen;
- d. ingevolge het bepaalde in artikel 24 binnen "GR" ten dienste van deze bestemming toegelaten bebouwing voor groenvoorzieningen, voor bijbehorende voorzieningen en voor utiliteitsvoorzieningen;
- e. binnen "V", "V+", "VV", "VW" en "GR":
- f. vrijstaande winkel- of reclamevitruines;
- g. reclametoestellen, draagconstructies voor reclame, zend- en ontvangstinrichtingen (antennes of soortgelijke bouwwerken), sirenes, e.d.

3.9.3 Ondergronds bouwen

Binnen "V", "V+", "VV" en "VW" mogen parkeer- en stallingsvoorzieningen uitsluitend ondergronds worden gebouwd met bijbehorende bovengrondse bouwwerken zoals in- en uitritten, in- en uitgangen, trappenhuizen, liften, hellingbanen, bewakings- / portiersloge's, e.d.

3.9.4 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen -met inachtneming van het bepaalde in 3.9.3 en met inachtneming van de procedurevoorschriften zoals bedoeld in 30.1- vrijstelling verlenen van het verbod tot bouwen met overschrijding van de voorgevelrooilijn c.q. bijzonder bouwregime ten behoeve van bouwwerken zoals bedoeld in artikel 3.7.3 onder a t/m i.

3.10 Plaatsing van de voorgevel ten opzichte van de voorgevelrooilijn

3.10.1 Algemeen

Een naar de bestemming "V", "V+", "VV", "VW" of "GR" gekeerd gevelvlak van een hoofdgebouw moet in de voorgevelrooilijn zijn geplaatst.

3.10.2 Niet van toepassing

Het bepaalde in 3.10.1 is niet van toepassing indien en voorzover:

- a. 3.7.2 van toepassing is of vrijstelling is verleend zoals bedoeld in art. 3.7.3, 3.8 of 3.9.4;
- b. 3.12.2 van toepassing is of vrijstelling is verleend zoals bedoeld in 3.12.3, voorzover het bouwwerk geheel achter de achtergevelrooilijn is geplaatst.

3.10.3 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedurevoorschriften zoals bedoeld in 30.1 vrijstelling verlenen van het bepaalde in 3.10.1 voor:

- a. gebouwen behorende tot een complex van gebouwen;
- b. bedrijfsbebouwing op percelen met de bestemming "G", "GG", "GGW", "B" of "BB";
- c. grootschalige enkelvoudige bouwvolumes met een oppervlak groter dan 1000 m² op de begane grond.
- d. vrijstaande of halfvrijstaande woningen dan wel vrijstaande gebouwen bestaande uit gestapelde woningen;
- e. bijgebouwen;
- f. gedeelten van naar "V", "V+", "VV", "VW" of "GR" gekeerde gevels;
- g. gevallen, waarin de welstand bij het verlenen van de vrijstelling is gebaat.

3.11 Achtergevelrooilijn

3.11.1 Algemeen

Indien in een hoekbebouwing de elkaar snijdende achtergevel rooilijnen een scherpe hoek vormen moeten de achterzijden van die bebouwing -in het belang van de toetreding van daglicht- over een afstand van tenminste 5m ter weerszijden van bedoeld snijpunt tenminste 2m terugliggen ten opzichte van beide achtergevelrooilijnen.

3.11.2 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedurevoorschriften zoals bedoeld in 30.1 vrijstelling verlenen van het bepaalde in 3.11.1 voor zover de aard, de indeling en het gebruik van de gebouwen in de hoekbebouwing dit toelaten.

3.12 Verbod tot bouwen met overschrijding van de achtergevelrooilijn en verbod tot bouwen binnen de aanduiding "bebouwingsvrije zone"

3.12.1 Algemeen

Het is verboden een bouwwerk te bouwen:

- a. met overschrijding van de op de plankaart aangegeven achtergevelrooilijn;
- b. binnen de op de plankaart aangegeven aanduiding "bebouwingsvrije zone".

3.12.2 Niet van toepassing

Het bepaalde onder 3.12.1 sub a is niet van toepassing op:

- a. onderdelen van een bouwwerk die bij het afzonderlijk realiseren opgevat zouden moeten worden als het aanbrengen van veranderingen van niet-ingrijpende aard met dien verstande dat die veranderingen geen betrekking hebben op de draagconstructie van het bouwwerk, geen uitbreiding van het bebouwd oppervlak plaatsvindt en het bestaande niet-wederrechtelijk gebruik wordt gehandhaafd;

- b. ondergrondse uitsteeksels, zoals funderingsonderdelen, rioolleidingen en rioolputten;
 - c. terrassen, bordessen en bordestreden;
 - d. bijgebouwen en aan- of uitbouwen bij woningen en bij andere gebouwen dan woningen met dien verstande dat -onverminderd het bepaalde in 3.14 en 3.15- per woning, respectievelijk per functionele eenheid mag worden bebouwd t.b.v. bijgebouwen of aan- of uitbouwen:
 - 1. 20 m² indien de oppervlakte van het achter de achtergevelrooilijn gelegen gedeelte van het bouwperceel 50 m² of minder bedraagt;
 - 2. 40 % van het achter de achtergevelrooilijn gelegen gedeelte van het bouwperceel, indien de oppervlakte van dat deel meer dan 50 m² bedraagt met een maximum van:
 - I. 60 m² indien de oppervlakte van het achter de achtergevelrooilijn gelegen gedeelte van het bouwperceel meer dan 150 m² bedraagt en tevens de perceelsoppervlakte niet meer dan 1000 m² bedraagt;
 - II. 80 m² indien de oppervlakte van het achter de achtergevelrooilijn gelegen gedeelte van het bouwperceel meer dan 200 m² bedraagt en tevens de perceelsoppervlakte groter is dan 1000 m² maar niet meer dan 2000 m²;
 - III. 100 m² indien het achter de achtergevelrooilijn gelegen gedeelte van het bouwperceel meer bedraagt dan 250 m² en tevens de perceelsoppervlakte meer bedraagt dan 2000 m².
- De maximum bouwhoogte voor bijgebouwen en aan- of uitbouwen bedraagt 4,5 meter, waarbij in de perceelsgrens vanaf een maximale hoogte van 3.00 meter een afschuiningshoek van 45° in acht moet worden genomen. Deze afschuining geldt niet in die gevallen waarbij op het naastgelegen perceel in de perceelscheiding al een gebouw met een zelfde of hogere hoogte aanwezig is dan wel gelijktijdig wordt opgericht.
- e. bebouwing in meerdere bouwlagen met een bebouwingsdiepte tot maximaal 15m onder voorwaarde dat:
 - f. sprake is van een voorgevelrooilijn 'maximale bouwhoogte 15m' welke gelegen is langs de hoofdstructuur;
 - g. de bebouwing in meerdere bouwlagen minimaal 5m uit de zijdelingse perceelsgrens wordt gesitueerd. Dit is niet van toepassing indien langs de zijdelingse perceelsgrens op het belendende perceel reeds bebouwing in meerdere bouwlagen aanwezig is met een diepte van 12m of meer.

3.12.3 Vrijstelling 3.12.1 sub a

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedurevoorschriften in 30 vrijstelling verlenen van het bepaalde in 3.12.1 sub a inzake het verbod tot het bouwen met overschrijding van de achtergevelrooilijn voor:

- a. bebouwing in meerdere bouwlagen in de strook van 5m langs de zijdelingse perceelscheiding tot een bebouwingsdiepte van maximaal 15m met inachtneming van het bepaalde in 3.20.1, 3.21 en 3.22;
- b. gebouwen op binnenterreinen, mits hiervan de bereikbaarheid zoals bedoeld in de artikelen 2.5.3 en 2.5.4 van de Gemeentelijke Bouwverordening is verzekerd;
- c. bouwwerken geen gebouw zijnde;
- d. ondergrondse bouwwerken, zoals (parkeer)kelders, kelderkoekoeken en kelderingangen, mits de bovenzijde daarvan niet hoger is gelegen dan de hoogte van het terrein ter plaatse bij voltooiing van de bouw;
- e. trappenhuizen, buitentrappen en liftschachten, hijsinrichtingen en stortbuizen, balkons en veranda's, alsmede luifels, afdaken, dakoverstekken, uitspringende schoorsteenwanden;
- f. bijgebouwen (waaronder aan- of uitbouwen) bij woningen, anders dan bedoeld in 3.12.2 sub d, met dien verstande dat:
 - 1. bij bouwpercelen tot 1000 m²: per woning aan bijgebouwen achter de achtergevelrooilijn niet meer dan 60 m² wordt gebouwd, mits het bouwperceel blijft voldoen aan het bepaalde in 3.14. De maat van 60 m² (40%) mag –t.b.v. mantelzorg- tot 80 m² worden opgetrokken. In dat geval dient -in plaats van het bepaalde in 3.14- tenminste 15 m² aaneengesloten onbebouwd terrein op het bouwperceel aanwezig te blijven
 - 2. bij bouwpercelen tussen 1000 m² en 2000 m²: per woning aan bijgebouwen achter de

- achtergevelrooilijn niet meer dan 80 m² wordt gebouwd, mits het bouwperceel blijft voldoen aan het bepaalde in 3.14. De maat van 80 m² mag -in bijzondere gevallen- tot 100 m² worden opgetrokken t.b.v. woonvertrekken (woon-/eetkamer, keuken, badkamer, slaapkamer) indien de volledige c.q. volwaardige woonfunctie (woon-/eetkamer, keuken, badkamer, slaapkamer) in-, aan- en/of uitgebouwd op de begane grond wordt geprojecteerd; in dat geval dient -in plaats van het bepaalde in 3.14- tenminste 15 m² aaneengesloten onbebouwd terrein op het bouwperceel aanwezig te blijven;
3. bij bouwpercelen groter dan 2000 m²: per woning niet meer dan 100 m² aan bijgebouwen wordt gebouwd, mits het bouwperceel blijft voldoen aan het bepaalde in 3.14;
 4. bijgebouwen met een maximale bouwhoogte van 4,5 meter zonder afschuiningshoek mogen worden gerealiseerd;
 - g. bijgebouwen (waaronder aan- of uitbouwen) bij andere gebouwen dan woningen (niet zijnde dienstwoningen), anders dan bedoeld in 3.12.2 sub d, met dien verstande dat:
 1. het achter de achtergevelrooilijn gelegen gedeelte van het bouwperceel geheel mag worden bebouwd, mits het bouwperceel blijft voldoen aan het bepaalde in 3.15;
 2. bijgebouwen met een maximale bouwhoogte van 6.00 m zonder afschuiningshoek mogen worden gerealiseerd;
 - h. antennes die van de voet af gemeten een hoogte hebben van meer dan 5 meter, respectievelijk antennes, voor zover gelegen achter een woning of een ander gebouw, met een doorsnede groter dan 2 m en een hoogte van meer dan 3 m, gemeten vanaf het aansluitend terrein.

3.12.4 Vrijstelling 3.12.1 sub b

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedurevoorschriften in art. 30.1 vrijstelling verlenen van het bepaalde in 3.12.1 sub b inzake het verbod tot het bouwen binnen de aanduiding “bebouwingsvrije zone” voor:

- a. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- b. bijgebouwen (waaronder aan- of uitbouwen) bij woningen en bij andere gebouwen, met dien verstande dat:
 1. bij het verlenen van vrijstelling vanuit stedenbouwkundig oogpunt in beginsel rekening moet worden gehouden met eventuele zichthoeken vanuit belendende percelen, te bebouwen oppervlakte langs c.q. nabij de beschoeiing, verkeersveiligheid e.d.;
 2. artikel 3.12.2. sub d dan wel artikel 3.12.3. sub f van overeenkomstige toepassing is.

3.13 Bouwen tussen voor- en achtergevelrooilijnen

Onverminderd het bepaalde in 3.14 en 3.15 mag het gedeelte van het bouwperceel, gelegen tussen de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn en de daarachter gelegen achtergevelrooilijn, geheel -ook ondergronds- worden bebouwd ten dienste van de bestemming.

3.14 Onbebouwd terrein bij woningen en woongebouwen

3.14.1 Algemeen

Bij een woning of woongebouw moet –gelet op de kwaliteit van de woonomgeving, zowel gezien vanuit de woning c.q. het woongebouw als vanuit de omgeving- een onbebouwd terrein aanwezig zijn dat tenminste een strook grond omvat die:

- a. over de volle breedte van het gebouw aansluit aan de achtergevel, en
- b. voor wat betreft het achter het gebouw gelegen deel dat is begrepen tussen het verlengde van de zijgevels, een diepte heeft van tenminste 5 meter.

3.14.2 Meetvoorschrift

De maat genoemd in 3.14.1 moet worden gemeten haaks op de achtergevelrooilijn en vanuit het verst achterwaarts gelegen deel van het gebouw. Daarbij moeten de onderdelen van dat gebouw, bedoeld in 3.12.2 sub a t/m c, en de balkons en veranda's buiten beschouwing blijven.

3.14.3 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen -en zulks voorzover bedenkingen vanwege belanghebbenden kunnen worden verwacht met inachtneming van de procedurevoorschriften zoals bedoeld in 30.1- vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

- a. 3.14.1, wat de aanwezigheid van het onbebouwd terrein betreft, indien de begane gronds gelegen bouwlaag niet tot bewoning bestemd is;
- b. 3.14.1, indien een gunstige andere indeling van het bouwperceel of aangrenzend terrein aanwezig is.

3.15 Onbebouwd terrein bij overige gebouwen

3.15.1 Algemeen

Achter een gebouw, waarvan geen deel tot woning, anders dan als dienstwoning is bestemd, moet een bij het gebouw behorend onbebouwd gedeelte van het bouwperceel aanwezig zijn ter diepte van tenminste 2 meter achter het verst achterwaarts gelegen deel van het gebouw en wel over de volle breedte daarvan.

3.15.2 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen -en zulks voorzover belangen van derden daardoor kunnen worden geschaad met inachtneming van de procedurevoorschriften in 30.1- vrijstelling verlenen van het bepaalde in 3.15.1:

- a. indien de ligging en bestemming van het gebouw hiervoor geen beletsel vormen;
- b. indien, voor zover nodig, vrijstelling is verleend van het verbod tot overschrijding van de achtergevelrooilijn.

3.16 Ruimte tussen bouwwerken

3.16.1 Algemeen

De zijdelingse begrenzing van een bouwwerk moet ten opzichte van de zijdelingse grens van het bouwperceel zodanig zijn gelegen dat tussen dat bouwwerk en de op het aangrenzende bouwperceel aanwezige bebouwing geen tussenruimten ontstaan die:

- a. vanaf maaiveldhoogte tot 2,2 meter daarboven minder dan 1 meter breed zijn;
- b. niet toegankelijk zijn.

Bebouwing van ondergeschikte aard op het bouwperceel of op het aangrenzende bouwperceel wordt hierbij buiten beschouwing gelaten.

3.16.2 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen -en zulks voorzover belangen van derden daardoor kunnen worden geschaad met inachtneming van de procedurevoorschriften in 30.1- vrijstelling verlenen van het bepaalde in 3.16.1, indien voldoende mogelijkheid aanwezig is voor reiniging en onderhoud van de vrij te laten ruimte.

3.17 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

3.17.1 Algemeen

Met uitzondering van de gronden gelegen binnen de bestemming 'V', 'V+', 'VV', 'VW' en 'VR' mogen de volgende bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd:

- a. erf- en terreinafscheidingen:
 1. achter de voorgevelrooilijn c.q. aanduiding bijzonder bouwregime: maximale hoogte van de voet af gemeten niet meer dan 2 meter;
 2. vóór de voorgevelrooilijn c.q. aanduiding bijzonder bouwregime: maximale hoogte van de voet af gemeten niet meer dan 1 meter.
- b. andere bouwwerken, geen gebouw zijnde als genoemd onder a en b tot een maximale hoogte

van 2.50m.

3.17.2 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedurevoorschriften in 30.1 vrijstelling verlenen ten behoeve van de in artikel 3.17.1 vastgelegde hoogten.

3.18 Bouwen nabij boven- of ondergrondse hoogspanningsverbindingen of -lijnen, transportleidingen voor gas/ water/ elektra/ stadsverwarming/ riolering, alsmede binnen veiligheidszones LPG en utiliteitsvoorzieningen

3.18.1 Algemeen

Binnen de op de plankaart aangegeven zone t.b.v. bovengrondse hoogspanningsverbindingen mogen zich geen delen bevinden van andere bouwwerken dan die welke deel uitmaken van de hoogspanningsverbinding.

3.18.2 Leidingtracé's

Ter weerszijden van de op de plankaart aangegeven leidingtracé's mag binnen een strook van:

- 6 meter t.o.v. hoofdtransportwaterleiding;
- 4 meter t.o.v. hoofdriolering;
- 3,5 meter t.o.v. gasleidingen;
- 4 meter t.o.v. aardgastransportleiding van de Gasunie;
- 2 meter t.o.v. ondergrondse 50 en 150 KV hoogspanningsleidingen,

niet worden gebouwd.

3.18.3 Straalpad

Binnen een strook van 100 meter ter weerszijden van het op de plankaart aangegeven straalpad mag geen hogere bebouwing worden opgericht dan 30 meter.

3.18.4 Tankstations met LPG

Binnen de op de plankaart aangegeven veiligheidszones van 110 meter vanwege tankstations met LPG mag geen nieuwbouw plaatsvinden van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten noch uitbreiding plaatsvinden van bestaande bebouwing voor zover sprake is van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten welke aanwezig is/zijn op het moment van ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan.

3.18.5 Utiliteitsvoorzieningen

Binnen de op de plankaart aangegeven veiligheidszones vanwege utiliteitsvoorzieningen mag niet worden gebouwd.

3.18.6 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedurevoorschriften in 30.1-vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in 3.18.1 voorzover het gronden betreft die niet zijn gelegen onder of tussen de voor stroomgeleiding bestemde draden, indien de elektrische spanning van de hoogspanningsverbinding daarvoor geen bezwaar oplevert;
- b. het bepaalde in 3.18.2 -de desbetreffende kabel-/leidingbeheerder gehoord- indien daartegen met het oog op de veilige en ongestoorde ligging van de leiding / kabel geen bezwaar bestaat;
- c. van het bepaalde in 3.18.3 indien in de straalverbinding op andere wijze kan worden voorzien;
- d. van het bepaalde in 3.18.5 indien dit -gehoord de exploitant/nutsmaatschappij- een bouwwerk betreft waarvan plaatsing binnen de zone uit oogpunt van veiligheid e.d. niet tot bezwaren aanleiding geeft.

3.19 Toegelaten hoogte in de voorgevelrooilijn

3.19.1 Algemeen

De maximale hoogte van een bouwwerk bedraagt in het vlak door een op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn 'maximale bouwhoogte 10m': 1 meter, vermeerderd met eenmaal de afstand tussen de voorgevelrooilijnen langs de desbetreffende weg met een maximum van 10 meter.

3.19.2 Meetvoorschrift

De in 3.19.1 bedoelde afstand wordt gemeten haaks op de desbetreffende voorgevelrooilijn in het midden van de breedte van het bouwwerk of de projectie daarvan op de voorgevelrooilijn.

3.19.3 Ontbreken of onderbroken voorgevelrooilijn

Indien aan de overzijde van de weg een voorgevelrooilijn ontbreekt geldt ter bepaling van de grootste toegelaten hoogte, bedoeld in het eerste lid, de dichtst bij gelegen tegenoverliggende rooilijn.

Indien de tegenoverliggende rooilijn plaatselijk is onderbroken geldt ter plaatse van die onderbreking de verst verwijderde van de beide ter weerszijden van de onderbreking voorkomende rooilijnen.

3.20 Toegelaten hoogte in de achtergevelrooilijn

3.20.1 Algemeen

De maximale hoogte van een bouwwerk bedraagt in het vlak door de achtergevelrooilijn, gelegen achter de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn 'maximale bouwhoogte 10m': 1 meter, vermeerderd met de helft van de afstand tot de tegenoverliggende achtergevelrooilijn in hetzelfde bouwblok met een maximum van 10 meter.

3.20.2 Meetvoorschrift

De in 3.20.1 bedoelde afstand wordt gemeten haaks op de achtergevelrooilijn ter plaatse van het bouwwerk.

Indien de te beschouwen achtergevelrooilijnen niet evenwijdig lopen, wordt voor elke 5 meter breedte van de achterzijde van het bouwwerk uitgegaan van de gemiddelde afstand tussen de achtergevelrooilijnen.

Indien een tegenoverliggende achtergevelrooilijn ontbreekt, wordt gemeten tot de dichtstbijzijnde tegenover de achtergevelrooilijn gelegen voorgevelrooilijn.

3.20.3 Terrein lager dan straatpeil

Indien het terrein achter de achtergevelrooilijn lager dan straatpeil ligt, moet de in de achtergevelrooilijn toegelaten hoogte worden verminderd met het verschil tussen het straatpeil en het niveau van het onderhavige terrein ter plaatse van de achtergevelrooilijn.

3.21 Toegelaten hoogte tussen voor- en achtergevelrooilijn

Onverminderd het bepaalde in 3.22 mag een bouwwerk tussen de voor- en achtergevelrooilijn niet buiten de lijn uitkomen die op de in de voor- en achtergevelrooilijn krachtens 3.19 en 3.20 toegelaten bouwhoogte een hoek van 45° vormt met de krachtens deze artikelen toegelaten maximale bouwhoogte.

3.22 Grootste toegelaten hoogte van bouwwerken

3.22.1 Algemeen

Onverminderd het bepaalde in 3.19.1 en 3.20.1 mag de grootst toegelaten hoogte van een bouwwerk mag niet meer bedragen dan 10 meter voorzover een bouwperceel gelegen is aan een op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn 'maximale bouwhoogte 10m'.

3.22.2 Twee wegen

Indien het bouwwerk aan meer dan een weg grenst en deze wegen op verschillende hoogte liggen, geldt de hoogte ten opzichte van de laagstgelegen weg.

3.23 Hoogte van bouwwerken op niet aan de weg grenzende terreinen

3.23.1 Algemeen

De hoogte van een bouwwerk dat met een ingevolge artikel 3.12.3 sub b verleende vrijstelling wordt opgericht op een niet aan een bestemming "V", "V+" of "VV" grenzend bouwperceel, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

3.23.2 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedurevoorschriften in 30.1 vrijstelling verlenen van het bepaalde in 3.23.1, indien de aard en de ligging van de omringende bebouwing hiervoor geen beletsel vormen.

3.24 Toegelaten afwijkingen van de toegelaten bouwhoogte

Het bepaalde in 3.19.1, 3.20.1, 3.21 en 3.22 is niet van toepassing op:

- a. onderdelen van een bouwwerk, die bij het afzonderlijk realiseren opgevat zouden moeten worden als het aanbrengen van veranderingen van niet-ingrijpende aard met dien verstande dat die veranderingen geen betrekking hebben op de draagconstructie van het bouwwerk, geen uitbreiding van het bebouwd oppervlak plaatsvindt en het bestaande niet-wederrechtelijk gebruik wordt gehandhaafd;
- b. het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen van bouwwerken anders dan het aanbrengen van veranderingen van niet-ingrijpende aard als omschreven onder a en dan ten aanzien van die gedeelten, welke de maximale bouwhoogte overschrijden en mits de te vernieuwen of te veranderen gedeelten niet worden verhoogd;
- c. topgevels in het verticale vlak, gaande door de voorgevelrooilijn of de achtergevelrooilijn, mits zij niet breder zijn dan 6 meter en mits de geveloppervlakte, over de breedte van de topgevel gemeten, niet groter is dan het product van de breedte van de topgevel en de maximale bouwhoogte ter plaatse;
- d. plaatselijke verhogingen met geen grotere breedte dan 1,50 meter.

3.25 Vrijstelling voor overschrijdingen van de toegelaten bouwhoogten

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedurevoorschriften in 30.1 vrijstelling verlenen van het bepaalde in 3.19.1, 3.20.1, 3.21 en 3.22 tot ten hoogste 15 meter ten behoeve van:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van utiliteitsvoorzieningen;
- b. plaatselijke verhogingen met een grotere breedte dan 1,50 meter zoals bijvoorbeeld liftschachtinstallaties, technische installaties e.d.;
- c. draagconstructies voor een reclame;
- d. vrijstaande schoorstenen, minaretten, vrijstaande windmolens of soortgelijke bouwwerken voor opwekking van energie,

onder voorwaarde dat:

- I. de bebouwingskarakteristiek van de straat niet onevenredig wordt geschaad;

- II. gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- III. de ruimtelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- IV. vanuit stedenbouwkundig oogpunt in beginsel rekening wordt gehouden met eventuele zichthoeken vanuit belendende percelen.

3.26 Vrijstelling voor overschrijdingen van de op bedrijventerreinen toegelaten bouwhoogten zoals aangegeven op de plankaart

Niet van toepassing

Artikel 4 Bebouwingsregeling Beschermd Stadsgezicht

Niet van toepassing

Artikel 5 Gebruik

5.1 Gebruik van onbebouwde gronden

5.1.1 Algemeen

Het is verboden de in dit plan begrepen gronden, voor zover en voor zolang zij onbebouwd blijven, te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken voor doeleinden of op een wijze strijdig met de in het plan daaraan gegeven bestemming.

Hieronder wordt in ieder geval begrepen:

- a. het storten van puin en afvalstoffen;
- b. opslag van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines en onderdelen hiervan;
- c. opslag van gebruiksklare of onklare voer- en vaartuigen of onderdelen daarvan;
- d. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;

5.1.2 Niet van toepassing

Het bepaalde in 5.1.1 is niet van toepassing op:

- a. het storten van puin of andere materialen ter realisering en / of handhaving van de in het plan aangewezen bestemmingen;
- b. het normale onderhoud van de gronden;
- c. tijdelijke opslag, welke nodig is voor de realisering en / of handhaving van de in het plan aangewezen bestemmingen.

5.2 Gebruik van bouwwerken

Het is verboden de in het plan begrepen bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de krachtens het plan gegeven bestemming, behoudens vrijstellingen die op grond van deze voorschriften zijn verleend.

Tot een gebruik, strijdig met de woonbestemming zoals bedoeld in de artikelen 9, 10 en 14, wordt in ieder geval gerekend:

- a. de uitoefening van enige tak van handel, nijverheid of dienstverlening daaronder begrepen een ambachtelijk of industrieel bedrijf, met uitzondering van uitoefening van beroepsmatige activiteiten als bedoeld in artikel 7.2;
- b. het splitsen van een (grondgebonden) woning in twee of meer zelfstandige woonruimten;
- c. het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.

5.3 Vrijstellingen

5.3.1 Beperking meest doelmatige gebruik

Burgemeester en wethouders verlenen met inachtneming van de procedurevoorschriften in 30.1 vrijstelling van het bepaalde in 5.1 en 5.2, indien strikte toepassing van het voorschrift zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5.3.2 parkeer en/f stallingvoorzieningen en groenvoorzieningen

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedurevoorschriften in 30.1 vrijstelling verlenen van het bepaalde in 5.1. ten behoeve van het tijdelijk inrichten van terreinen voor parkeer en / of stallingvoorzieningen of groenvoorzieningen.

5.3.3 Afhankelijke woonruimte

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedurevoorschriften in 30.1 vrijstelling verlenen van het bepaalde in 5.2 t.b.v. het tijdelijk in gebruik nemen van een (vrijstaand) bijgebouw als afhankelijke woonruimte.

5.3.4 Bedrijfsmatige activiteiten

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedurevoorschriften in artikel 30.1 vrijstelling verlenen van het bepaalde in 5.1 en 5.2 ten aanzien van een gebruik, strijdig met de woonbestemming ten behoeve van de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten zoals genoemd in milieucategorie 1 en 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de bij de voorschriften behorende Bijlage "bedrijvenlijst", in de woning en/of bijgebouw(en) met dien verstande dat het bepaalde in artikel 7.2 sub c voor beroepsmatige activiteiten van overeenkomstige toepassing zijn.

5.4 Tijdelijk, kortstondig of incidenteel (afwijkend) gebruik van de bestemming

Tijdelijk, kortstondig of incidenteel (afwijkend) gebruik binnen bestemmingen is toegestaan ten behoeve van:

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

Artikel 6 Parkeren, laden en lossen

6.1 Parkeereis

Indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende ruime mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het gebouw behoort met dien verstande, dat waar sprake is van gestapelde woningbouw langs de 'hoofdstructuur oude gebieden' en langs de 'hoofdstructuur nieuwe gebieden' geheel ondergronds parkeren dient te worden gerealiseerd.

Onder parkeren en stallen van auto's is tevens begrepen het manoeuvreren t.b.v. parkeren of stallen.

6.2 Laden en lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het gebouw behoort.

Onder laden en lossen is tevens begrepen het manoeuvreren t.b.v. laden en lossen.

6.3 Vrijstellingen

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedurevoorschriften in 30.1 vrijstelling verlenen van het bepaalde in 6.1 en 6.2:

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien; of
- c. indien bij gestapelde woningbouw kwalitatief gelijkwaardige alternatieven worden aangeboden.

3 Bestemmingsbepalingen

Artikel 7 Functies

7.1 Inhoud van de functies

In de navolgende leden van dit artikel wordt bepaald wat onder de in paragraaf III "Bestemmingsbepalingen" onderscheiden functies wordt verstaan

7.2 Wonen

Onder 'wonen' wordt verstaan:

- a. het geheel van aan huis gebonden activiteiten van huishoudens die plaatsvinden in al dan niet gestapelde woningen, al dan niet zelfstandige wooneenheden, woongebouwen e.d. annex tuin en directe omgeving, ten dienste van het verblijven door mensen met de daarbij behorende activiteiten zoals eten, slapen, recreëren enz. Niet tot wonen behoort het verblijf in recreatieve dagverblijven;
- b. studentenhuisvesting, huisvesting van ouderen, verzorgingstehuis, gezinsvervangende huisvesting en dergelijke, alsmede bijbehorende gemeenschappelijke voorzieningen (en ruimten) c.q. verzorgingsfaciliteiten;
- c. beroepsactiviteiten die kunnen worden beschouwd als "aan huis verbonden beroep", zijnde beroepsactiviteiten van tenminste één bewoner, plaatsvindend in de betrokken woning, waarbij:
- d. geen sprake is van een activiteit die is vermeld in de categorieën 2 t/m 5 van de bijgevoegde 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' of die behoort tot de categorieën van inrichtingen als bedoeld in artikel 41 van de Wet Geluidhinder, uitgewerkt in het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit Milieubeheer (Stbl. 1993,50);
- e. geen sprake is van een ontoelaatbare publieks- of verkeersaantrekking, mede in verband met eventueel reeds in de directe nabijheid aanwezige beroepsvestigingen;
- f. voldoende is of kan worden voorzien in parkeergelegenheid voor werknemers en bezoekers;
- g. de beroepsuitoefening naar omvang ondergeschikt is aan het wonen, d.w.z. niet meer dan 40% van de vloeroppervlakte van de woning (incl. bijgebouw) en totaal niet meer dan 80m² in beslag neemt;
- h. de beroepsuitoefening in zijn uiterlijke verschijningsvorm ondergeschikt is aan de woning en de woonomgeving;
- i. geen detailhandel plaatsvindt, anders dan in ter plaatse vervaardigde goederen en;
- j. op geen enkele andere wijze overlast wordt veroorzaakt.
- k. d. tijdelijke bewoning van (vrijstaande) bijgebouwen t.b.v. mantelzorg.

7.3 Woonwagenlocatie

Onder 'woonwagenlocatie' wordt verstaan:

een centrum waarbinnen de woonfunctie zoals bedoeld in artikel 7.2 onder a en c wordt uitgeoefend binnen een op de plankaart aangegeven maximaal aantal standplaatsen voor woonwagens met bijbehorende voorzieningen.

7.4 Kantoren

Onder 'kantoren' wordt verstaan:

een samenstel van activiteiten, waarbij het accent ligt op het verrichten van administratieve handelingen t.b.v. het voeren of leiden van een onderneming of organisatie, het verlenen van diensten waaronder zakelijke dienstverlening (o.a. informatie- en computertechnologie, computerservice, communicatieverkeer), het verrichten van onderzoek, welke door een vestiging of een bundeling van vestigingen worden verricht in een geheel van ruimten die zijn ondergebracht in een specifiek daarvoor ingericht (administratie)kantoor (kantoorgebouw, -vleugel, -laag, e.d.).

7.5 Bedrijven

Onder 'Bedrijven' wordt verstaan:

Het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten die liggen op het vlak van industrie, handel en groothandel met bijbehorende showroom (derhalve géén detailhandel daaronder te begrijpen), ambacht, nijverheid, productie, distributie, logistiek, vervoer, opslag, reparatie (waaronder autoreparatiebedrijven), e.d. Tevens worden hiertoe gerekend bijbehorende kantoorruimten en installaties.

Onder "bedrijven" worden bedrijfspompen, zijnde pompen die in hoofdzaak zijn bedoeld voor de eigen brandstoffenvoorziening, niet begrepen.

Niet tot "bedrijven" worden gerekend: "kantoren", "horeca", "(perifere) detailhandel", "utiliteitsvoorzieningen", "tank- en servicestation", "autowasplaatsen", "zorg- en dienstverlening", "recreatie en sport", "agrarisch bedrijf" en "maatschappelijke instellingen".

("Bedrijf" is de technische eenheid van "onderneming", met dit laatste begrip is de "economische" eenheid bedoeld).

7.6 Openluchtrecreatie en sportvoorzieningen

Onder 'openluchtrecreatie en sportvoorzieningen' wordt verstaan:

- a. (het geheel, c.q. een complex van) voorzieningen en activiteiten t.b.v. sportbeoefening welke geheel of overwegend in de openlucht plaatsvindt, zoals: ijsbaan, openluchtwembad, sportvelden t.b.v. buitensport zoals hockey- en voetbalvelden, golfbaan, atletiekbaan, basketbalveld, handbalveld, jeu de boulesbaan, tennisbaan /-complex. Tot bijbehorende bebouwing worden o.m. gerekend: kleedruimten, clubhuis / verenigingsgebouw, opslagruimten, technische ruimten e.d.
- b. het geheel, c.q. een complex van voorzieningen en activiteiten t.b.v. dag-, verblijfs- en sportieve recreatie welke geheel of grotendeels in de openlucht plaatsvindt, zoals speeltuinen, kinderboerderijen, volkstuincomplex, trim- / fitnessparcours, jongerenhangplek, e.d.;
- c. incidenteel, kortstondig gebruik (enkele dagen) van complexen / voorzieningen t.b.v. evenementen zoals rommelmarkten, antiek-, huishoud-, en computerbeurzen, tentoonstellingen, muziekfestivals, bedrijvencontactdagen e.d. met een frequentie van maximaal eenmaal per kwartaal gemiddeld, met dien verstande dat voor de kunstijsbaan aan de Stappegoorweg en de Stadssporthal aan de Goirleseweg een frequentie is toegestaan van gemiddeld eenmaal per maand;
- d. incidenteel -jaarlijks- gebruik gedurende een aantal dagen van stadspark Leijpark t.b.v. Festival Mundial, inclusief daarvoor benodigde tijdelijke en permanente voorzieningen;
- e. incidenteel -jaarlijks- gebruik gedurende een aantal dagen van stadsparken t.b.v. zomeractiviteiten, -spelen, theater, festival e.d.
- f. alsmede, voor wat betreft het terrein gelegen in de hoek Ringbaan zuid-noordzijde en Ringbaan west-oostzijde (genaamd: Laarveld-west): evenemententerrein c.q. openbaar park t.b.v. circus, theater, kermis, (huishoud-)beurzen, markten, openluchttheater, festivals, e.d.

7.7 Recreatie en sport

Onder 'recreatie en sport' wordt verstaan:

- a. het geheel, c.q. een complex van voorzieningen en activiteiten t.b.v. sportbeoefening welke geheel of overwegend indoor plaatsvindt zoals: tennishal, ijshal, sporthal, gymnastiekzaal, manege, overdekt zwembad, indoorklimwand e.d.;
- b. dag-, verblijfs- en sportieve recreatie welke geheel of grotendeels indoor plaatsvindt zoals: bowlingcentrum, fitnesscentrum/sportschool, indoorschietbaan, biljart- en snookercentrum, indoorkartbaan, indoorskicentrum, casino, bioscoop, jeugdherberg/kampeerboerderij, dansschool, geluidsstudio voor repetities, yogacentrum, sauna, scouting, miniatuurracebaan e.d.;
- c. incidenteel, kortstondig gebruik (enkele dagen) van sporthallen e.d. t.b.v. evenementen zoals rommelmarkten, antiek-, huishoud-, en computerbeurzen, tentoonstellingen,

bedrijvencontactdagen e.d. met een frequentie van maximaal eenmaal per kwartaal gemiddeld, met dien verstande dat voor de kunstijsbaan aan de Stappegoorweg en de Stadssporthal aan de Goirleseweg een frequentie is toegestaan van gemiddeld eenmaal per maand.

7.8 Maatschappelijke instellingen

7.8.1 Algemeen

Onder maatschappelijke instellingen wordt verstaan:

- a. sociaal-culturele voorzieningen zoals schouwburg, theater, buurt- en clubhuis, sociëteit, bibliotheek, volksuniversiteit, e.d.;
- b. culturele voorzieningen zoals musea, atelierruimten voor kunstenaars e.d.
- c. medische of paramedische voorzieningen, zoals ziekenhuis, kliniek, gezondheidscentrum, centrum voor dagbehandeling, consultatiebureau, e.d.;
- d. welzijnsvoorzieningen, zoals verzorgingstehuis, verpleeghuis, inrichtingen voor geestelijk en/of lichamelijk gehandicapten, tehuis voor daklozen, e.d.;
- e. edukatieve voorzieningen, zoals basis-, voortgezet en wetenschappelijk onderwijs, beroepsonderwijs, kunstonderwijs, muziekschool, volksuniversiteit, cursuscentrum, onderwijsinstituten t.b.v. specifiek onderwijs e.d.;
- f. voorzieningen t.b.v. kinderopvang zoals kindercrèche, peuterspeelzaal, kinderdagverblijf en (naschoolse) kinderopvangcentrum;
- g. openbare en bijzondere instellingen waaronder overheidsinstellingen zoals stadskantoren, politiekantoor, brandweerkazerne e.d.;
- h. maatschappelijke voorzieningen.

7.8.2 Uitzonderingen

Tot maatschappelijke instellingen worden niet gerekend de zogenaamde "andere gezondheidszorggebouwen" (blijkens hun constructie en inrichting bestemd voor doeleinden van medische verpleging, verzorging of behandeling dan wel van medisch onderzoek) zoals bedoeld in de Wet Geluidhinder en de daarop gebaseerde uitvoeringsregelingen.

7.8.3 Perceelsgerichte bestemming 'religieuze instellingen (re)'

Voorzover een perceel tevens op de plankaart is aangeduid met de perceelsgerichte bestemming 'religieuze instellingen' (re) is het perceel nader bestemd voor gebouwen en gebruik van religieuze aard.

7.9 Zorg- en dienstverlening

Onder zorg- en dienstverlening (persoonlijk en zakelijk) wordt verstaan:

- a. persoonlijke zorg- en dienstverlening die plaats vindt op commerciële basis en niet kan worden aangemerkt als sociale c.q. welzijnsvoorziening en niet of niet alle kenmerken heeft van 'aan huis verbonden beroep'. Hiertoe worden gerekend: huisartsenpraktijk, tandartsenpraktijk, praktijk voor fysiotherapie, kinderopvangcentrum, kapsalon, pedicure, manicure, massagesalon, tattooshop, schoonheidssalon, zonnestudio e.d.;
- b. kleinschalige zakelijke (commerciële) dienstverlening die niet of niet alle kenmerken heeft van 'aan huis verbonden beroep'. Hiertoe worden gerekend: uitzendbureau, kleine bank / postkantoor (postagentschap), assurantiebureau, copy-shop, notariskantoor, makelaarskantoor, advocatenkantoor, architectenbureau, deurwaarderskantoor, de hypothecker, e.d.

7.10 Horeca

Onder horeca wordt verstaan:

Een onderneming die tot doel heeft het bieden van overnachtingsmogelijkheden en/of het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie al dan niet ter plaatse. Hiertoe worden niet gerekend kantines / restauratieve voorzieningen en overnachtingsmogelijkheden die onderdeel

zijn van c.q. ondersteunend zijn voor: maatschappelijke instellingen, kantoren, bedrijven, verblijfsvoorzieningen t.b.v. railverkeer (stationsgebouw) en (openlucht-)recreatie en sport, alsmede voor onder Kantoren c.a. (bestemming "K") ressorterende vergader- en conferentiecentra, expositie-, beurs- en tentoonstellingsruimten en congresaccommodatie.

Bij horeca wordt onderscheid gemaakt in 3 categorieën:

- a. Horeca I (h I). Hiertoe worden gerekend (eet)café, restaurant, brasserie, lunchroom, cafetaria, snackbar e.d. met een netto-vloeroppervlakte (n.v.o.) van ten hoogste 150 m².
- b. Horeca II (h II). Hiertoe worden gerekend dezelfde horecagelegenheden als onder horeca I, maar dan met een netto-vloeroppervlakte (n.v.o.) van 150 m² tot maximaal 500 m² n.v.o., alsmede partycentra tot maximaal 500 m² n.v.o.
- c. Horeca III (h III). Hiertoe worden gerekend:
 - d. bar-dancing, discotheek, (nacht)bar, hotel en erotisch gerichte horeca (en –voor zover deze laatste tevens wordt aangemerkt als prostitutieinrichting, escortbedrijf e.d.- alleen indien hiervoor vergunning is verleend ingevolge de APV);
 - e. grootschalige horecagelegenheden zoals vermeld onder Horeca I of Horeca II of combinaties hiervan met een netto-vloeroppervlakte (n.v.o.) van tenminste 500 m².
 - f. Voor horecagelegenheden die bestaan op het moment van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan is de categorie van toepassing waarmee deze vestigingen

7.11 Detailhandel

Onder detailhandel wordt verstaan:

Het bedrijfsmatig te koop / ter gebruik aanbieden van goederen (waaronder begrepen uitstalling voor verkoop / gebruik), het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Concreet zal deze functie voorkomen in de vorm van winkel / -passage, warenhuis, supermarkt, showroom en dergelijke. Deze functie omvat alle branches / assortimenten.

Tot detailhandel worden tevens gerekend winkelondersteunende (d.w.z. op winkelend publiek gerichte) horecavoorzieningen die een onderdeel uitmaken van -en zich bevinden binnen- winkelwarenhuizen of inpandig gesitueerd zijn in besloten winkelpassages en waarvoor de reguliere winkelsluitingstijden worden aangehouden.

Ook ambulante handel in de vorm van de wekelijks terugkerende markten op diverse locaties in de stad moet worden aangemerkt als detailhandel.

Voor wat betreft de verkoop van *consumentenvuurwerk* dient hetgeen binnen de vrijstelling in artikel 26 is opgenomen, in acht te worden genomen.

Onder *kleinschalige gemakswinkels* moet worden verstaan: winkels die een aanvulling vormen op de bestaande verzorgingsstructuur waarbij een snelle boodschap kan worden gedaan. Deze winkels komen voor op locaties met veel passanten (NS station, benzinstations e.d.), grote werklocaties (bedrijventerreinen, kantoorlocaties, universiteit e.d.) en bij grote voorzieningen (ziekenhuizen. Seniorencomplexen e.d.).

7.12 Centra voor doelgerichte aankopen (perifere detailhandel)

Onder centra voor doelgerichte aankopen (perifere detailhandel) wordt verstaan:

detailhandel in volumineuze artikelen welke behoort tot de hierna genoemde hoofdbranches waarvan de vestiging mag plaatsvinden op specifiek daarvoor aangewezen perifere locaties. Deze locaties zijn, al dan niet gethematiseerd:

- a. percelen waarop de perceelsgerichte bestemming "p" van toepassing is, alleen voor wat betreft een bestaande activiteit die overeenkomt met een activiteit uit onderstaande hoofdbranches en die op het moment van het ter visie leggen van het bestemmingsplan bestaat;

- b. omschreven gebieden binnen de gebiedsgerichte bestemmingen "G" (inclusief "GG" of "GGW") en "B" waarbinnen na vrijstelling vestiging mag plaatsvinden.

Als uitgangspunt geldt hierbij dat per locatie een thema wordt voorgestaan.

Binnen deze gebieden gaat het vooral om winkels met een aanbod aan volumineuze artikelen. Hierbij zijn uitsluitend detailhandelsactiviteiten toegestaan die vallen onder de hoofdbranches: sport, plant/dier, bruin & witgoed, fiets & auto-accessoires, doe-het-zelf, wonen, auto/boot/caravan. Daarnaast mogen de winkels in deze centra producten verkopen uit andere hoofdbranches, mits ze verwant zijn aan de hoofdactiviteit van de betreffende winkel. Ook mag, met inachtneming van de veiligheidseisen uit het Vuurwerkbesluit, binnen deze centra consumentenvuurwerk worden verkocht.

Winkels in de centra dienen een minimale omvang te hebben van 750 m² v.v.o. winkelruimte. Daarvan mag met een beperkt aantal kleinere winkels afgeweken worden als dat voor de completering van een themacentrum nodig is. In bijzondere gevallen kan de gemeente aanvullende branchevoorschriften stellen, bijvoorbeeld waar het gaat om een zeer bijzonder concept als een groen tuincentrum of om beperkte detailhandelactiviteiten binnen een sportinstelling.

7.13 Utiliteitsvoorzieningen

Onder utiliteitsvoorzieningen wordt verstaan:

Voorzieningen ten behoeve van openbaar nut in ruime zin zoals: voorzieningen / installaties ten behoeve van gas, water en electriciteit, wind- en zonne-energie, signaalverdeling, telecommunicatieverkeer, waterbeheersing, waterhuishouding, wijkverwarming, e.d.

7.14 Stalling en parkeren

Onder stalling en parkeren wordt verstaan:

- a. grootschalige openbare gebouwde parkeer- en stallingsvoorzieningen met de daarbij behorende voorzieningen. Hieronder vallen: parkeergarages, -kelders, -dekken, fietsenkelders, -stalling, stallingsgebouw, verhuur- en reparatieinrichting, in- en uitritten, routing, in- en uitgangen, hellingbanen, trappehuizen, liften, portier- c.q. bewakingssloge, betaalautomaten, vitrines, e.d;
- b. voorzover deze terreinen onbebouwd blijven: niet-gebouwde parkeer- en stallingsvoorzieningen;
- c. verkeers- en straatmeubilair.

7.15 Tank- en servicestation/ tank- en servicestation +

Onder tank- en servicestation wordt verstaan:

een brandstoffenverkooppunt met tappunten, al dan niet voorzien van een reparatiewerkplaats en autowasinstallatie ten behoeve van het gemotoriseerd verkeer, met bijbehorende kiosk / serviceshop (met een winkeloppervlak van maximaal 80 m² b.v.o.), luifels, opslag van motorbrandstoffen e.d.

Bij de aanduiding "+" is tevens opslag en verkoop van lpg toegestaan.

7.16 Verkeers- en vervoersvoorzieningen t.b.v. wegverkeer

Onder verkeers- en vervoersvoorzieningen t.b.v. wegverkeer wordt verstaan:

Het openbaar wegverkeers- en wegvervoersgebied waarbij de nadruk ligt op de gebiedsontsluitingsfunctie voor gemotoriseerd en langzaam verkeer. Openbaar wegvervoer en vervoersvoorzieningen t.b.v. openbaar wegvervoer concentreren zich in dit gebied. Daarnaast vindt parkeren en stallen plaats. Het betreft hier hoofdverzamelwegen, verzamelwegen en wijkstraten.

- a. Tot wegverkeersvoorzieningen worden gerekend: wegen, straten, pleinen, (sternet)fietsroutes, trottoirs, paden, bermen, bermsloten, taluds; kunstwerken (bruggen, tunnels, viaducten e.d.), verkeers- en straatmeubilair e.d. alsmede niet gebouwde dan wel ondergronds gebouwde parkeer- en stallingsvoorzieningen met bijbehorende onderdelen of bebouwing -ook

- bovengronds- zoals in- en uitritten, hellingbanen, in- en uitgangen, trappehuizen, liften, portiers- c.q. bewakingsloge, betaalautomaten, e.d.
- b. Tot vervoersvoorzieningen worden gerekend: busstation inclusief bijbehorende bebouwing, bushaltes, taxistandplaatsen, verkeers- en straatmeubilair, e.d.

7.17 Verkeersvoorzieningen t.b.v. wegverkeer en verblijfsvoorzieningen

Onder verkeersvoorzieningen t.b.v. wegverkeer en verblijfsvoorzieningen wordt verstaan:

het openbaar wegverkeers- en verblijfsgebied waarbij de nadruk ligt op de erftoegangsfunctie (geleider van het bestemmingsverkeer) voor gemotoriseerd en langzaam verkeer en/of de verblijfs- en erf functie voor voetgangers. Daarnaast vindt parkeren en stallen plaats. Het betreft hier buurtstraten, woonstraten, woonerven, winkelerven, voetgangersgebied. Hiertoe behoort derhalve het 30 km per uur gebied:

- a. tot wegverkeersvoorzieningen worden gerekend: wegen, straten, pleinen, trottoirs, (fiets-)paden, bermen, berm sloten, taluds; kunstwerken (bruggen, tunnels, viaducten e.d.), verkeers- en straatmeubilair e.d. , alsmede niet gebouwde dan wel ondergronds gebouwde parkeer- en stallingsvoorzieningen met bijbehorende onderdelen of bebouwing -ook bovengronds- zoals in- en uitritten, hellingbanen, in- en uitgangen, trappenhuizen, liften, portiers- c.q. bewakingsloge, betaalautomaten, e.d.;
- b. tot verblijfsvoorzieningen worden gerekend die voorzieningen die de functie van verblijfsgebied accentueren zoals: trapveld, standbeelden, kunstobjecten, overdekte terrassen, verhogingen, pergola's, luifels, kiosken, fontein en, watertafels, straatmeubilair, e.d.

7.18 Verkeers- en vervoersvoorzieningen t.b.v. railverkeer en verblijfsvoorzieningen

Onder verkeers- en vervoersvoorzieningen t.b.v. railverkeer en verblijfsvoorzieningen wordt verstaan:

het railverkeers-, railvervoers- en verblijfsgebied ten behoeve van personen- en goederenvervoer via spoorwegen met alle bijkomende en ondersteunende voorzieningen, waaronder voorzieningen die liggen op het gebied van andere -op spoorwegen aansluitende- soorten van vervoer, logistieke, distributieve en communicatieve voorzieningen e.d. Daarnaast vindt parkeren en stallen plaats.

Hiertoe worden gerekend:

- a. spoorwegemplacement waaronder spoorlijnen, rangeerterrein, perrons, overkappingen, opslag- en overslagruimten, wegen, (fiets-)paden, bermen, berm sloten, taluds e.d., kunstwerken zoals tunnels, bruggen, viaducten, traverses, spoorwegmeubilair, e.d.;
- b. stationsgebouwen t.b.v. spoorwegen met bijkomende en ondersteunende voorzieningen zoals restauratieve voorzieningen, winkels, videotheek, kiosken, beautysalon, balies, kantooruimten e.d.;
- c. parkeer- en stallingsvoorzieningen met bijbehorende voorzieningen zoals in- en uitritten, hellingbanen, in- en uitgangen, trappenhuizen, liften, portiers- c.q.

7.19 Verkeers- en vervoersvoorzieningen t.b.v. waterverkeer en verblijfsvoorzieningen

Onder verkeers- en vervoersvoorzieningen t.b.v. waterverkeer en verblijfsvoorzieningen wordt verstaan:

het openbaar waterverkeers-, watervervoers- en verblijfsgebied t.b.v. goederenvervoer, pleziervaart en oeveractiviteiten zoals vissen / hengelsport, wandelen en fietsen. Daarnaast vindt parkeren en stallen plaats. Het betreft hier Wilhelminakanaal en Piushaven.

Hiertoe worden gerekend:

- kanaal;
- haven voor pleziervaart met bijbehorende voorzieningen;
- oevers en kaden;
- laad- en losplaats inclusief opslag en laad- en loswerktuigen zoals hijswerktuigen en lopende banden;

- permanente ligplaatsen voor woon- of horecaboten;
- wegen en (fiets-)paden langs oevers;
- bermen, bermsloten, taluds, e.d.;
- kunstwerken zoals bruggen, sluizen, stuwen, aanlegsteiger, e.d.;
- verkeers- en straatmeubilair;
- niet gebouwde dan wel ondergronds gebouwde parkeer- en stallingsvoorzieningen met bijbehorende onderdelen of bebouwing -ook bovengronds- zoals in- en uitritten, hellingbanen, in- en uitgangen, trappenhuizen, liften, portiers- c.q. bewakingsloge, betaalautomaten, e.d.

7.20 Garagebox(en)

Onder garagebox(en) wordt verstaan een of meerdere –al dan niet aaneengebouwde- bouwwerken in maximaal één bouwlaag; elke box is qua afmetingen, bereikbaarheid / ontsluiting en gebruiksmogelijkheden e.d. uitsluitend geschikt en bedoeld voor de stalling van een (motor)voertuig.

7.21 Rustplaats

Onder “rustplaats” wordt verstaan:

- a. het geheel c.q. een complex van voorzieningen t.b.v. openbare begraafplaatsen inclusief mausolea, grafkelders en grafkamers e.d. Uitgesloten hiervan zijn “besloten” begraafplaatsen welke deel uitmaken van kloosters e.d. Deze vallen onder maatschappelijke instellingen;
- b. crematorium met bijbehorende strooivelden, columbarium, condoleance- en ontvangstruimten e.d.;
- c. mortuarium c.a., uitvaartcentrum e.d.

7.22 Autowasplaats

Onder autowasplaats (carwash-installatie) wordt verstaan een samenstel van activiteiten –zowel gebouwd als ongebouwd- ten behoeve van het wassen e.d. van personenauto's, vrachtwagens, caravans e.d. al dan niet met bijbehorende kiosk / serviceshop (met een oppervlakte van maximaal 80 m² b.v.o.) zonder dat er sprake is van een brandstoffenverkooppunt met tappunten, reparatiewerkplaats e.d.

7.23 Natuur/ Bos

Onder natuur / bos wordt verstaan het behoud, versterking en / of herstel van de aan gronden eigen zijnde natuurwaarde en landschappelijke waarde van de bossen met kleinschalige natuurelementen zoals poelen, stuifduintjes en onbeboste percelen (tra's). Houtteelt en recreatief medegebruik zijn inpasbaar. Tevens worden daartoe gerekend:

- a. halfverharde en onverharde wegen / paden, voorzover aanwezig tijdens het in ontwerp ter visie leggen van het plan;
- b. dagrecreatieve voorzieningen, voorzover aanwezig ten tijde van het in ontwerp ter visie leggen van het plan.

7.24 Groenvoorzieningen

Onder groenvoorzieningen wordt verstaan structureel groen en beplantingen zoals buurt- en wijkgroen e.d. waaronder tevens begrepen verhardingen, waterpartijen, waterberging, watergangen en sloten, speel- en trapveldjes, bruggen en andere kunstwerken, speelplaatsen, meubilair etc.

Artikel 8 Algemene bepalingen m.b.t. de bestemmingen

8.1 Verwijzing

Bij de realisering van het plan gelden, onverminderd het bepaalde in paragraaf II (artikel 3 t/m 6) gegeven voorschriften, de in paragraaf III opgenomen bestemmingsbepalingen.

8.2 Gebieds- en perceelsgerichte bestemmingen

8.2.1 Algemeen

De bestemmingsbepalingen in paragraaf III worden onderscheiden naar gebieds- en perceelsgerichte bestemmingen. Gebiedsgerichte bestemmingen worden met hoofd- en perceelsgerichte bestemmingen worden met kleine letters aangeduid.

8.2.2 Gebiedgerichte bestemmingen

De gebiedsgerichte bestemmingen zijn:

- a. Centrumdoeleinden 'C' (art. 9)
- b. Gemengde doeleinden 'G', 'GG' en 'GGW' (art. 10)
- c. Kantoren c.a. 'K' (art. 11)
- d. Openluchtrecreatie, -sport en groenvoorzieningen 'O' (art. 12)
- e. Bedrijven 'B' en 'BB' (art. 13)
- f. Wonen 'W' en 'WS' (art. 14)
- g. Utiliteitsvoorzieningen 'U' (art. 15)
- h. Stalling en parkeren 'P' (art. 16)
- i. Verkeer en vervoer 'V' en 'V+' (art. 17)
- j. Verkeer en verblijf 'VV' (art. 18)
- k. Railverkeer, vervoer en verblijf 'VR' (art. 19)
- l. Waterverkeer, vervoer en verblijf 'VW' (art. 20)
- m. Natuur/Bos 'N', 'NB' en 'NO' (art. 21)
- n. Rustplaats 'R' (art. 22)
- o. Agrarisch gebied 'A', 'AL' en 'ALN' (art. 23)
- p. Groenvoorzieningen 'GR' (art. 24)
- q. Maatschappelijke doeleinden 'M' (art. 25)

8.2.3 Perceelsgerichte bestemmingen

- a. maatschappelijke instellingen 'm'
- b. detailhandel 'd'
- c. perifere detailhandel 'p'
- d. horeca 'h'
- e. bedrijven 'b'
- f. kantoren 'k'
- g. zorg- en dienstverlening (zakelijk en persoonlijk) 'z'
- h. recreatie en sport 'r'
- i. wonen 'w'
- j. woonwagenlocatie 'w+'
- k. tank- en servicestation 't' / 't+'
- l. utiliteitsvoorzieningen 'u'
- m. garageboxen 'g'
- n. religieuze instellingen 're'
- o. agrarisch bouwblok 'ab'
- p. agrarisch aanverwant bedrijf 'av'
- q. buitengebied gebonden bedrijf 'bgb'
- r. boomkwekerij 'bk'
- s. niet buitengebied gebonden bedrijf 'nbgb'
- t. autowasplaats 'a'.

8.3 Verhouding gebieds- en perceelsgerichte bestemmingen

Een perceelsgerichte bestemming bevindt zich te allen tijde binnen een gebied waarop een gebiedsgerichte bestemming van toepassing is en werkt:

- a. hetzij als dubbelbestemming voor het betreffende perceel indien de ingevolge de perceelsgerichte bestemming toegelaten functie geen deel uitmaakt van de betreffende gebiedsgerichte bestemming;
- b. hetzij als dubbelbestemming voor het betreffende perceel indien de ingevolge de perceelsgerichte bestemming toegelaten functie -behoudens vrijstelling of wijziging voor nieuwe vestigingen- alleen voor het aangeduide perceel binnen de gebiedsgerichte bestemming is toegelaten.

Gronden behorende tot percelen die op de plankaart zijn aangeduid met een perceelsgerichte bestemming zijn tevens bestemd tot de op de plankaart aangeduide en ingevolge dit plan geldende gebiedsgerichte bestemming waarbinnen de perceelsgerichte bestemming is gelegen.

8.4 Dubbelbestemming

Daar waar op de plankaart gebieden met meerdere gebiedsgerichte bestemmingen -middels hoofdletters- zijn aangeduid, zijn op de betreffende gronden de voorschriften die gelden voor elk van deze gebiedsgerichte bestemmingen van toepassing met dien verstande dat de eerstgenoemde bestemming gelegen is op maaiveldniveau.

8.5 Wet Geluidhinder

8.5.1 Algemeen

Met uitzondering van de hierna genoemde wegen hebben ingevolge artikel 74, lid 2, sub b, van de Wet Geluidhinder alle wegen binnen het plangebied geen zone zoals bedoeld in de Wet Geluidhinder, omdat dit woon- en buurtstraten zijn waarop een maximumsnelheid van 30 km/h geldt of op zeer korte termijn gaat gelden.

8.5.2 Geluidgevoelige bestemmingen

Bestemmingen die geluidgevoelig zijn ingevolge de Wet Geluidhinder en de daarop gebaseerde uitvoeringsregelingen mogen slechts worden gerealiseerd in overeenstemming met (een verleende ontheffing op grond van) de Wet Geluidhinder.

8.5.3 Uitzonderingen artikelen 9 t/m 20

In afwijking van het hierna in de artikelen 9 t/m 20 voor de afzonderlijke bestemmingen bepaalde en onverminderd het bepaalde in 8.5.4 mag / mogen:

- a. op gronden gelegen voor de op de plankaart aangegeven 65 dB(A)-contour (I) waar de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai meer dan 65 dB(A) bedraagt, geen geluidgevoelige bebouwing worden gerealiseerd t.b.v. woningen of scholen voor basis- of voortgezet onderwijs of instellingen voor hoger beroepsonderwijs of algemene, categorale en academische ziekenhuizen of verpleeghuizen. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen indien door middel van aanvullend akoestisch onderzoek is aangetoond dat ten gevolge van afschermende maatregelen, welke tegelijkertijd worden gerealiseerd, de waarde van 65 dB(A) aan de gevel niet wordt overschreden;
- b. binnen het op de plankaart aangeduide "akoestisch af te schermen gebied" niet worden gebouwd t.b.v. woningen of scholen voor basis- of voortgezet onderwijs of instellingen voor hoger beroepsonderwijs of algemene, categorale en academische ziekenhuizen of verpleeghuizen of andere gezondheidszorggebouwen welke blijken hun constructie en inrichting zijn bestemd voor doeleinden van medische verpleging, verzorging of behandeling dan wel van medisch onderzoek. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen hetzij:
 1. indien als gevolg van -op basis van aanvullend akoestisch onderzoek- uitgevoerde of in uitvoering zijnde geluidwerende maatregelen aan of nabij het spoor, al dan niet in

combinatie met geluidwerende bebouwing of voorzieningen binnen het "akoestisch af te schermen gebied" de voorkeursgrenswaarde vanwege spoorweglawaai van 60 dB(A) aan de gevel van woningen niet wordt overschreden. Voor scholen voor basis- of voortgezet onderwijs of instellingen voor hoger beroepsonderwijs of algemene, categorale en academische ziekenhuizen of verpleegtehuizen of andere gezondheidszorggebouwen welke blijkens hun constructie en inrichting zijn bestemd voor doeleinden van medische verpleging, verzorging of behandeling dan wel van medisch onderzoek geldt dat de voorkeursgrenswaarde vanwege spoorweglawaai van 55 d(B)A aan de gevel van de bebouwing niet wordt overschreden;

2. ten behoeve van bebouwing die ter plaatse van de op de plankaart aangegeven waarneempunten wordt gerealiseerd in overeenstemming met door GS reeds voor de vaststelling van het bestemmingsplan verleende hogere waarden voor de gevelbelasting ter plaatse van deze waarneempunten en eventuele aan dit besluit van GS verbonden voorwaarden;
- c. binnen de op de plankaart aangegeven geluidszones rondom een bedrijventerrein geen geluidgevoelige bebouwing worden gerealiseerd t.b.v. woningen of woonwagendplaatsen of scholen voor basis- of voortgezet onderwijs of instellingen voor hoger beroepsonderwijs of algemene, categorale en academische ziekenhuizen of verpleeghuizen of andere gezondheidszorggebouwen welke blijkens hun constructie en inrichting zijn bestemd voor doeleinden van medische verpleging, verzorging of behandeling dan wel van medisch onderzoek, tenzij ingevolge de Wet Geluidhinder en de daarop gebaseerde uitvoeringsregelingen hogere waarden dan 50 DB(A) voor de maximaal toelaatbare geluidbelasting zijn verleend, c.q. een hogere voorkeursgrenswaarde dan 50 dB(A) van toepassing is.

8.5.4 Niet van toepassing

Het bepaalde in 8.5.3 onder b is niet van toepassing op woningen die dienen ter vervanging van bestaande woningen of scholen voor basis- of voortgezet onderwijs of instellingen voor hoger beroepsonderwijs of algemene, categorale en academische ziekenhuizen of verpleeghuizen, mits de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van de gevel vanwege wegverkeerslawaai -zijnde 70 dB(A)- niet wordt overschreden c.q. bij bebouwing de op de plankaart aangegeven 70 dB(A) contour niet wordt overschreden) en de vervanging niet zal leiden tot:

- a. een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige structuur;
- b. een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden bij toetsing op bouwplanniveau voor ten hoogste 100 woningen.

8.5.5 Nieuwe woningen

Bij nieuwe woningen waarvoor bouwvergunning wordt gevraagd die worden gerealiseerd op locaties waar –blijkens het bij het plan behorende (en aangevulde) akoestische onderzoek – op de waarneempunten de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai meer dan 55 dB(A) of de geluidbelasting vanwege spoorweglawaai meer dan 60 dB(A) bedraagt, dient de woningplattegrond/ de woningindeling zodanig te zijn dat de verblijfsruimten, alsmede de tot de woning behorende buitenruimten, voorzover bestemd als verblijfsruimten, niet aan de uitwendige scheidingsconstructie worden gesitueerd waar de hoogste geluidbelasting optreedt. Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing indien naar het oordeel van GS overwegingen van stedenbouw of volkshuisvesting zich daartegen verzetten.

8.5.6 Geluidgevoelige objecten

Nieuwe woningen of andere geluidgevoelige objecten zoals bedoeld in de Wet Geluidhinder en/of de daarop gebaseerde Uitvoeringsregelingen waarvoor bouwvergunning wordt gevraagd en die worden gerealiseerd op locaties waar –blijkens het bij het plan behorende (en aangevulde) akoestisch onderzoek – op de waarneempunten de maximaal toelaatbare geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai en/of de maximaal toelaatbare geluidbelasting vanwege spoorweglawaai aan de gevel(s) wordt/worden overschreden, kunnen slechts worden gerealiseerd in combinatie met een of meer van de navolgende niet als gevel aangemerkte scheidingsconstructie, waardoor de maximaal toelaatbare geluidbelasting aan de gevel(s) niet langer wordt overschreden:

- een 'blinde', d.w.z. raam- en deurloze zijde van een woning;
- een zijde van een woning met ramen, die niet kunnen worden geopend;
- een geluidscherm dat bouwkundig verbonden is aan een woning;
- de geluidwalzijde van een zogenaamde geluidwalwoning.

8.6 Horeca (afwijkingen)

Voorzover ingevolge het plan horeca-inrichtingen zijn toegestaan volgens de aangegeven categorie, maar deze op het tijdstip van de 1e tervisielegging van het plan de maximum toegestane oppervlakte overschrijden, wordt deze grotere oppervlakte, zoals vastgelegd in het "Register Horeca" in de bijlage, geacht niet in strijd te zijn met de voorschriften van dit plan.

8.7 Detailhandel (vervallen van vrijstelling)

Indien de functie detailhandel of perifere detailhandel slechts is toegestaan op basis van een vrijstelling van burgemeester en wethouders, dan vervalt deze vrijstelling van rechtswege indien de functie detailhandel of perifere detailhandel ter plaatse wordt beëindigd of verplaatst naar een andere locatie en binnen een periode van 36 maanden daarna ter plaatse geen andere functie detailhandel c.q. perifere detailhandel wordt gevestigd welke beschikt over een vergunning ingevolge de Wet Milieubeheer, c.q. welke voldoet aan de ingevolge de Wet Milieubeheer en daarop gebaseerde uitvoeringsregelingen gestelde voorschriften.

Artikel 9 Centrumdoeleinden 'C'

Niet van toepassing

Artikel 10 Gemengde Doeleinden 'G', 'GG' en 'GGW'

10.1 Bestemmingsomschrijving

10.1.1 Functies

De gebieden die op de plankaart zijn aangegeven als 'G' zijn bestemd voor de navolgende functies zoals omschreven in artikel 7:

- a. bedrijven;
- b. kantoren tot maximaal 250 m² b.v.o. per zelfstandige eenheid met een maximum van 700 m² b.v.o. per bestemmingsvlak;
- c. maatschappelijke instellingen;
- d. recreatie en sport;
- e. zorg- en dienstverlening (zakelijk en persoonlijk);
- f. wonen, gestapeld en niet gestapeld met dien verstande dat:
 1. gestapelde woonbebouwing alleen is toegestaan langs de 'hoofdstructuur oude gebieden' met uitzondering van de 'hoofdstructuur oude gebieden' in Berkel Enschoot en Udenhout;
 2. bij gestapelde woonbebouwing op de begane grond tenminste 50% van de totale vloeroppervlakte met één of meerdere van de onder a t/e bedoelde functies diemnt te worden gerealiseerd, dan wel met een menging hiervan;
 3. indien woningen op de begane grond zijn geprojecteerd, moeten de entrees van deze woningen direct aan de straatzijde op maaiveldniveau grenzen.

10.1.2 Bijbehorende voorzieningen

De als 'G' aangegeven gebieden zijn tevens bestemd voor:

- a. kantines/ restauratieve voorzieningen (voorzover ondersteunend en ondergeschikt);
- b. bedrijfswoningen alleen voor zover op de plankaart als zodanig aangegeven;
- c. andere bijbehorende voorzieningen zoals:
 1. verkeersvoorzieningen zoals fiets- en voetpaden, ontsluiting, in- en uitritten, wegen en paden die deel uitmaken van een intern evrkeercirculatiesysteem, bevoorradingshof e.d.
 2. parkeer- en stallingsvoorzieningen zoals parkeerterreinen, -plaatsen, fietsenstallingen, stalling voor winkelwagens, parkeer- c.q. stallingsgarages of -kelders e.d. met inachtneming van het bepaalde in artikel 6;
 3. groenvoorzieningen zoals beplanting, plantsoentjes, paden, waterpartijen e.d.;

10.1.3 Perceelsgerichte bestemmingen

Voorzover een binnen de bestemming 'G' gelegen bouwperceel op de plankaart tevens is aangegeven met een of meer van de navolgende perceelsgerichte bestemmingen, is het betreffende bouwperceel tevens bestemd voor de daarbij aangegeven functie zoals nader omschreven in artikel 7:

- d: detailhandel
- h: horeca tot de categorie zoals nader aangeduid in het "Register Horeca" in de bijlage.

10.1.4 Omvang functionele eenheid

De maximale omvang van functionele eenheden niet zijnde kantoren bedraagt 1000 m² b.v.o.

10.1.5 Hindercategorie

- a. voor de binnen de bestemming 'G' gelegen perceelsgerichte bestemmingen is de maximaal toelaatbare hindercategorie uit de bijgevoegde Bedrijvenlijst zoals aangegeven op de plankaart;
- b. binnen de bestemming 'G' bedraagt de maximaal toelaatbare hindercategorie voor functies of activiteiten uit de bijgevoegde Bedrijvenlijst: 2;
- c. de vestiging van inrichtingen als bedoeld in artikel 41 Wet Geluidhinder jo. artikel 2.4. van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer vande Wet Milieubeheer is binnen 'G' en daarbinnen gelegen perceelsgerichte bestemmingen in ieder geval uitgesloten.

10.1.6 Opslagen en installaties

Uit de bijgevoegde Bedrijvenlijst onderdeel 'Opslagen en Installaties' zijn deze toegestaan, voorzover de feitelijke afstand van de opslagen voor geur, stof, geluid en gevaar overeenkomt met die in de tabel ten opzichte van woningen van derden.

10.2 Bestemmingsomschrijving 'GG'

Niet van toepassing

10.3 Bestemmingsomschrijving 'GGW' (Gemengde Doeleinden, Grootschalig en Wonen)

Niet van toepassing

10.4 Vrijstelling nieuwvestiging detailhandelsinrichting

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedurevoorschriften in artikel 30.1 vrijstelling verlenen van het bepaalde in 10.1, 10.2 en 10.3 voor de nieuwvestiging van een detailhandelsinrichting indien de inrichting voldoet aan de functie detailhandel zoals omschreven in artikel 7.11 en de beoogde vestigingsplaats gelegen is:

- a. langs de 'hoofdstructuur oude gebieden' zoals is aangegeven op de bij dit voorschrift behorende plankaart A "structuurbeeld plansystematiek";
- b. binnen een winkelcentrum zoals aangegeven op het bij dit voorschrift behorende plankaart D "spreiding detailhandelsvoorzieningen" en de beoogde vestiging in overeenstemming is met de voor het betreffende centrum nagestreefde detailhandelsstructuur zoals vastgelegd in het gemeentelijk detailhandelsbeleid, c.q. gewenst is in verband met de instandhouding van een goede verzorgingsstructuur op buurtniveau.

10.5 Vrijstelling nieuwvestiging perifere detailhandelsinrichting

Niet van toepassing

10.6 Vrijstelling gestapelde woningbouw

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedurevoorschriften in artikel 30 lid 1 vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 10.1.1. sub f ten behoeve van gestapelde woonbebouwing langs wegen die volgens 'Plankaart A' zijn aangewezen als 'hoofdstructuur nieuwe gebieden' en langs wegen in de overige gebieden.

Het verlenen van vrijstelling is mogelijk na afweging van de specifieke lokale situatie waarbij de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

- a. stedenbouwkundig beeld/ inpassing t.o.v. de directe omgeving;
- b. verkeersaantrekkende werking in relatie tot voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein waarbij parkeren onder het gebouw onder maaiveldniveau moet plaatsvinden;
- c. verkeersveiligheid;
- d. toetsing aan het woningbouwbeleid (Woonvisie, februari 2002).

10.7 Vrijstelling functiemenging

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedurevoorschriften in artikel 30.1 vrijstelling verlenen van de opgenomen verplichting tot functiemenging bij gestapelde woningbouw, indien na een periode van minimaal een jaar na voltooiing van de bouw van het betreffende appartementencomplex en voorts uit een overgelegd en door het college van burgemeester en wethouders aanvaardbaar geacht marktonderzoek blijkt dat die functiemenging niet haalbaar is.

10.8 Vrijstelling dienstwoning

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedurevoorschriften in artikel 30.1 vrijstelling verlenen van het bepaalde in 10.2 voor de vestiging van een dienstwoning met dien verstande dat per bouwperceel ten hoogste één dienstwoning is toegestaan en mits het bouwen van een dienstwoning uit stedenbouwkundig en evrkeerstechnisch oogpunt en uit milieuoverwegingen geen beletsel vormt.

10.9 Wijzigingsbevoegdheid nieuwvestiging horeca-inrichting

10.9.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedurevoorschriften in artikel 30.2 de bestemming 'G', 'GG' of 'GGW' wijzigen -zodanig dat een perceelsgerichte bestemming 'h' wordt toegevoegd- in de navolgende gevallen:

- a. ten behoeve van een horeca I inrichting op gronden die zijn gelegen aan én georiënteerd zijn op straten die zijn gelegen binnen wijkwinkelcentra c.q. buurtwinkelcentra zoals aangegeven op de bij dit voorschrift behorende plankaart D "spreiding detailhandelsvoorzieningen", met dien verstande dat:
 - I. voor inrichtingen in hoofdzaak gericht op het verstrekken van alcoholhoudende dranken het plan slechts kan worden gewijzigd indien zich binnen een straal van 250 meter van het beoogde vestigingspunt geen dergelijke horeca-inrichtingen I, II of III bevinden;
 - II. voor inrichtingen in hoofdzaak gericht op het verstrekken van maaltijden geen maxima gelden.
- b. ten behoeve van een horeca I of II inrichting op gronden die niet vallen onder a. en die zijn gelegen binnen het ringbanenstelsel en die gelegen zijn langs en georiënteerd zijn op wegen die op de plankaart B "lijnstructuur horeca" tevens zijn aangeduid als "lijnstructuur horeca", met dien verstande dat:
 - I. voor inrichtingen in hoofdzaak gericht op het verstrekken van alcoholhoudende dranken alleen vrijstelling kan worden verleend indien zich binnen een straal van 250 meter van het beoogde vestigingspunt geen horecainrichtingen I, II of III bevinden;
 - II. voor inrichtingen in hoofdzaak gericht op het verstrekken van maaltijden alleen vrijstelling kan worden verleend indien zich binnen een straal van 250 meter van het beoogde vestigingspunt niet meer dan 2 van dergelijke horeca-inrichtingen I, II of III bevinden.
- c. ten behoeve van de vestiging van een hotel of restaurant uit de categorie horeca III, mits het bouwperceel is gelegen aan en georiënteerd is op de op de plankaart B aangegeven aanduiding "lijnstructuur horeca" en het bouwperceel is gelegen aan, dan wel buiten het ringbanenstelsel.

10.9.2 Voorschriften

Burgemeester en wethouders verklaren daarop de voorschriften van het plan van overeenkomstige toepassing.

10.9.3 Bouwverbod

Op de gronden met een bestemming die wordt gewijzigd overeenkomstig 10.9.1 mag niet worden gebouwd zolang een wijzigingsplan voor het betreffende bestemmingsvlak nog niet is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten.

10.9.4 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedurevoorschriften als bedoeld in 10.9.3 voor bebouwing die in overeenstemming is met een concept-wijzigingsplan, mits van Gedeputeerde Staten de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben.

10.10 Wijzigingsbevoegdheid opheffing veiligheidszone LPG

Niet van toepassing

Artikel 11 Kantoren c.a. 'K'

Niet van toepassing

Artikel 12 Openluchtrecreatie en sportvoorzieningen 'O'

12.1 Bestemmingsomschrijving

12.1.1 Functies

De gebieden die op de plankaart zijn aangegeven als: "O" zijn bestemd voor de navolgende functies zoals nader omschreven in artikel 7:

- a. openluchtrecreatie en sportvoorzieningen;
- b. objecten voor beeldende kunst.

12.1.2 Bijbehorende voorzieningen

De als "O" aangegeven gebieden zijn tevens bestemd voor:

- a. kantines / restauratieve voorzieningen (voorzover ondersteunend en ondergeschikt);
- b. andere bijbehorende voorzieningen zoals:
 1. verkeersvoorzieningen zoals fiets- en voetpaden, ontsluiting, in- en uitritten, wegen en paden die deel uitmaken van een intern verkeerscirculatiesysteem, bevoorradingshof e.d.;
 2. parkeer- en stallingsvoorzieningen zoals parkeerterreinen, -plaatsen, fietsenstallingen, parkeer- c.q. stallingsgarages of -kelders e.d met inachtneming van het bepaalde in art.6;
 3. dienstgebouwtjes.

12.1.3 Perceelsgerichte bestemmingen

Voorzover een binnen de bestemming "O" gelegen bouwperceel op de plankaart tevens is aangegeven met een of meer van de navolgende perceelsgerichte bestemmingen, is het betreffende bouwperceel tevens bestemd voor de daarbij aangegeven functie zoals nader omschreven in artikel 7: maatschappelijke instellingen.

12.1.4 Hindercategorie

- a. voor de binnen de bestemming 'O' gelegen perceelsgerichte bestemmingen bedraagt de maximaal toelaatbare hindercategorie uit de bijgevoegde Bedrijvenlijst zoals aangegeven op de plankaart;
- b. binnen de bestemming 'O' bedraagt de maximaal toelaatbare hindercategorie voor functies of activiteiten uit de bijgevoegde Bedrijvenlijst: **2**;
- c. de vestiging van inrichtingen als bedoeld in art. 41 Wet Geluidhinder jo. art. 2.4. van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer van de Wet Milieubeheer is binnen 'O' en daarbinnen gelegen perceelsgerichte bestemmingen in ieder geval uitgesloten.

12.1.5 Opslagen en installaties

Uit de bijgevoegde Bedrijvenlijst onderdeel 'Opslagen en Installaties' zijn deze toegestaan, voorzover de feitelijke afstand van de opslagen voor geur, stof, geluid en gevaar overeenkomt met die in de tabel ten opzichte van woningen van derden.

12.1.6 Veiligheidszone LPG

In aanvulling op hetgeen is opgenomen in artikel 3, onder 3.18.4 inzake bestaande bebouwing en nieuwbouw, geldt dat binnen de op de plankaart aangegeven veiligheidszones van 110m met LPG slechts het bestaande gebruik op het moment van ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan mag worden voortgezet. Omzetting van bestaande kwetsbare functies in beperkt kwetsbare functies zoals bedoeld in het 'Besluit kwaliteitseisen externe veiligheid inrichtingen Milieubeheer' is toegestaan.

12.2 Vrijstelling dienstwoning

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedurevoorschriften in artikel 30.1 vrijstelling verlenen van het bepaalde in 12.1 voor de vestiging van een dienstwoning met dien verstande dat per functionele eenheid ten hoogste één dienstwoning is toegestaan.

12.3 Wijzigingsbevoegdheid nieuwvestiging horeca III inrichting

12.3.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedurevoorschriften in artikel 30.2 de bestemming "O" wijzigen in die zin dat voor bepaalde gronden binnen deze bestemming aan de bestemming "O" een perceelsgerichte bestemming "h" wordt toegevoegd ten behoeve van de nieuwvestiging van een hotel of restaurant uit de categorie horeca III indien het bouwperceel gelegen is aan en georiënteerd is op de op de plankaart B aangegeven aanduiding "lijnstructuur horeca".

12.3.2 Voorschriften

Burgemeester en wethouders verklaren daarop de voorschriften van het plan van overeenkomstige toepassing.

12.3.3 Bouwverbod

Op de gronden met een bestemming die wordt gewijzigd overeenkomstig 12.3.1 mag niet worden gebouwd zolang een wijzigingsplan voor het betreffende bestemmingsvlak nog niet is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten.

12.3.4 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedurevoorschriften als bedoeld in artikel 30.1 vrijstelling verlenen van het bepaalde in 12.3.3 voor bebouwing die in overeenstemming is met een concept-wijzigingsplan, mits van Gedeputeerde Staten de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben.

12.4 Vrijstellingsbevoegdheid t.b.v. recreatie en sport

12.4.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedurevoorschriften in artikel 30.2 de bestemming "O" wijzigen in die zin dat voor bepaalde gronden binnen deze bestemming aan de bestemming "O" een perceelsgerichte bestemming "r" wordt toegevoegd ten behoeve van de nieuwvestiging van voorzieningen die behoren tot de functie recreatie en sport zoals omschreven in 7.7.

12.4.2 Voorschriften

Burgemeester en wethouders verklaren daarop de voorschriften betreffende recreatie en sport van overeenkomstige toepassing.

12.4.3 Vrijstelling

De artikelen 12.3.3 en 12.3.4 zijn van dienovereenkomstige toepassing.

12.5 Wijzigingsbevoegdheid opheffing veiligheidszone LPG

12.5.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedurevoorschriften in artikel 30.2 het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat de aanduiding 'veiligheidszone LPG' verwijderd wordt, indien het aanwezige LPG tankstation gesaneerd is.

12.5.2 Voorschriften

Burgemeester en wethouders verklaren daarop de voorschriften van het plan van overeenkomstige toepassing.

12.5.3 Bouwverbod

Op de gronden die zijn begrepen in het wijzigingsplan mag niet worden gebouwd zolang het plan nog niet is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten.

12.5.4 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedurevoorschriften als bedoeld in artikel 30.1 vrijstelling verlenen van het bepaalde in 12.5.3 voor bebouwing op gronden begrepen in het wijzigingsplan, mits van Gedeputeerde Staten de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben.

Artikel 13 Bedrijven 'B' en Binnenwijkse Bedrijventerreinen 'BB'

13.1 Bestemmingsomschrijving

13.1.1 Functies

De gebieden die op de plankaart zijn aangegeven als: "B" zijn bestemd voor de navolgende functies zoals nader omschreven in artikel 7:bedrijven.

13.1.2 Bijbehorende voorzieningen

De als "B" aangegeven gebieden zijn tevens bestemd voor:

- a. kantines / restauratieve voorzieningen (voorzover ondersteunend en ondergeschikt);
- b. bedrijfswoningen alleen voorzover op de plankaart als zodanig aangegeven;
 1. andere bijbehorende voorzieningen zoals:
 2. verkeersvoorzieningen zoals fiets- en voetpaden, ontsluiting, in- en uitritten, wegen en paden die deel uitmaken van een intern verkeerscirculatiesysteem, bevoorradingshof e.d.;
 3. parkeer- en stallingsvoorzieningen zoals parkeerterreinen, -plaatsen, fietsenstallingen, parkeer- c.q. stallingsgarages of -kelders e.d. met inachtneming van het bepaalde in art. 6;
 4. groenvoorzieningen zoals beplanting, plantsoentjes, paden, waterpartijen e.d.

13.1.3 Perceelsgerichte bestemmingen

Voorzover een binnen de bestemming "B" gelegen bouwperceel op de plankaart tevens is aangegeven met een of meer van de navolgende perceelsgerichte bestemmingen, is het betreffende bouwperceel tevens bestemd voor de daarbij aangegeven functie zoals nader omschreven in artikel 7:

- p: perifere detailhandel;
- r: recreatie en sport;
- t+: tank- en servicestation + lpg;

13.1.4 Hindercategorie

- a. voor de binnen de bestemming 'B' gelegen perceelsgerichte bestemmingen bedraagt de maximaal toelaatbare hindercategorie uit de bijgevoegde Bedrijvenlijst zoals aangegeven op de plankaart;
- b. binnen de bestemming 'B' bedraagt de maximaal toelaatbare hindercategorie voor functies of activiteiten uit de bijgevoegde Bedrijvenlijst: **5 a**;
- c. de vestiging van inrichtingen als bedoeld in art. 41 Wet Geluidhinder jo. art. 2.4. van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer van de Wet Milieubeheer is binnen 'B' en daarbinnen gelegen perceelsgerichte bestemmingen in ieder geval uitgesloten.

13.1.5 Opslagen en installaties

Uit de bijgevoegde Bedrijvenlijst onderdeel 'Opslagen en Installaties' zijn deze toegestaan, voorzover de feitelijke afstand van de opslagen voor geur, stof, geluid en gevaar overeenkomt met die in de tabel ten opzichte van woningen van derden.

13.1.6 Veiligheidszone LPG

In aanvulling op hetgeen is opgenomen in artikel 3, onder 3.18.4 inzake bestaande bebouwing en nieuwbouw, geldt dat binnen de op de plankaart aangegeven veiligheidszones van 110m met LPG slechts het bestaande gebruik op het moment van ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan mag worden voortgezet. Omzetting van bestaande kwetsbare functies in beperkt kwetsbare functies zoals bedoeld in het 'Besluit kwaliteitseisen externe veiligheid inrichtingen Milieubeheer' is toegestaan.

13.2 Bestemmingsomschrijving Binnenwijkse Bedrijventerreinen "BB"

Voor de gebieden die op de plankaart zijn aangegeven als 'BB' is het bepaalde in 13.1 van dienovereenkomstige toepassing, met dien verstande dat de maximaal toelaatbare hindercategorie voor functies of activiteiten uit de bijgevoegde Bedrijvenlijst binnen deze bestemming **2 c.q. 3 a** bedraagt zoals op de plankaart is aangegeven, waarbij de vestiging van inrichtingen als bedoeld in art. 41 Wet Geluidhinder jo. art. 2.4. van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer van de Wet Milieubeheer in ieder geval is uitgesloten.

Bestaande bedrijven die vallen in een hogere dan de wenselijk geachte categorie en die op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan in werking zijn met de vereiste vergunning(en), mogen worden voortgezet. Om de bedrijfsvoering niet te bevriezen is tevens uitbreiding van de desbetreffende bedrijven mogelijk, zij het met inachtneming van de in dit plan opgenomen bebouwingsvoorschriften en mits het leefmilieu niet zwaarder wordt belast.

13.3 Vrijstelling nieuwvestiging perifere detailhandelsinrichting

Niet van toepassing

13.4 Vrijstelling dienstwoning

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedurevoorschriften in artikel 30.1 vrijstelling verlenen van het bepaalde in 13.1 en 13.2 voor de vestiging van een dienstwoning met dien verstande dat per functionele eenheid ten hoogste één dienstwoning is toegestaan.

13.5 Vrijstelling autowasplaats

Burgemeester en Wethouders kunnen met inachtneming van de procedurevoorschriften in artikel 30.1 vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 13.1 en 13.2 voor de vestiging van een autowasplaats (carwash-installatie) met dien verstande dat de bestaande verkeersdoorstroming op de openbare weg niet gehinderd wordt.

13.6 Wijzigingsbevoegdheid nieuwvestiging horeca III inrichting

Niet van toepassing

13.7 Wijzigingsbevoegdheid opheffing veiligheidszone LPG

13.7.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedurevoorschriften in artikel 30.2 het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat de aanduiding 'veiligheidszone LPG' verwijderd wordt, indien het aanwezige LPG tankstation gesaneerd is.

13.7.2 Voorschriften

Burgemeester en wethouders verklaren daarop de voorschriften van het plan van overeenkomstige toepassing.

13.7.3 Bouwverbod

Op de gronden die zijn begrepen in het wijzigingsplan mag niet worden gebouwd zolang het plan nog niet is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten.

13.7.4 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedurevoorschriften als bedoeld in artikel 30.1 vrijstelling verlenen van het bepaalde in 13.7.3 voor bebouwing op gronden begrepen in het wijzigingsplan, mits van Gedeputeerde Staten de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben.

Artikel 14 Wonen 'W' en Wonen Gestapeld 'WS'

14.1 Bestemmingsomschrijving

14.1.1 Functies

De gebieden die op de plankaart zijn aangegeven als: "W" zijn bestemd voor de navolgende functies zoals nader omschreven in artikel 7 Wonen, met dien verstande dat:

3. sprake is van een grondgebonden woning;
4. woonwagenstandplaatsen alleen zijn toegelaten ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding "woonwagenstandplaatsen";

14.1.2 Bijbehorende voorzieningen

De als "W" aangegeven gebieden zijn tevens bestemd voor bijbehorende voorzieningen zoals:

- verkeersvoorzieningen voorzover beperkt tot achterontsluitingswegen of -paden e.d. die geen deel uitmaken van een verkeerscirculatiesysteem voor de omgeving, fiets- en voetpaden;
- parkeer- en stallingsvoorzieningen op straat- of buurniveau ten behoeve van omliggende woningen, zoals parkeerterreinen, -plaatsen, fietsenstallingen, parkeer- c.q. stallingsgarages of -kelders e.d. met inachtneming van het bepaalde in art. 6;
- kleinschalige groenvoorzieningen op straat- of buurniveau zoals beplanting, plantsoentjes, paden, waterpartijen, speel- en trapveldjes e.d.

14.1.3 Perceelsgerichte bestemmingen

Voorzover een binnen de bestemming "W" gelegen bouwperceel op de plankaart tevens is aangegeven met een of meer van de navolgende perceelsgerichte bestemmingen, is het betreffende bouwperceel tevens bestemd voor de daarbij aangegeven functie zoals nader omschreven in artikel 7:

- d: detailhandel;
- h: horeca tot de categorie zoals nader aangeduid in het "Register Horeca" in de bijlage;
- g: garageboxen.

14.1.4 Hindercategorie

- a. voor de binnen de bestemming 'W' gelegen perceelsgerichte bestemmingen bedraagt de maximaal toelaatbare hindercategorie uit de bijgevoegde Bedrijvenlijst zoals aangegeven op de plankaart;
- b. de vestiging van inrichtingen als bedoeld in art. 41 Wet Geluidhinder jo. art. 2.4. van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer van de Wet Milieubeheer is binnen 'W' en daarbinnen gelegen perceelsgerichte bestemmingen in ieder geval uitgesloten.

14.1.5 Opslagen en installaties

Uit de bijgevoegde Bedrijvenlijst onderdeel 'Opslagen en Installaties' zijn deze toegestaan, voorzover de feitelijke afstand van de opslagen voor geur, stof, geluid en gevaar overeenkomt met die in de tabel ten opzichte van woningen van derden.

14.1.6 Veiligheidszone LPG

In aanvulling op hetgeen is opgenomen in artikel 3, onder 3.18.4 inzake bestaande bebouwing en nieuwbouw, geldt dat binnen de op de plankaart aangegeven veiligheidszones van 110m met LPG slechts het bestaande gebruik op het moment van ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan mag worden voortgezet. Omzetting van bestaande kwetsbare functies in beperkt kwetsbare functies zoals bedoeld in het 'Besluit kwaliteitseisen externe veiligheid inrichtingen Milieubeheer' is toegestaan.

14.2 Bestemmingsomschrijving "WS" (wonen gestapeld)

Voor de gebieden die op de plankaart zijn aangegeven als 'WS' is het bepaalde in 14.1 van dienovereenkomstige toepassing, met dien verstande dat:

- a. tevens gestapelde woningen zijn toegestaan;
- b. parkeren onder het gebouw onder maaiveldniveau moet plaats vinden.

14.3 Vrijstelling gestapelde woningen

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedurevoorschriften in artikel 30 lid 1 vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 14.1.1. ten behoeve van gestapelde woningen. Het verlenen van vrijstelling is mogelijk na afweging van de specifieke lokale situatie waarbij de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

- a. stedenbouwkundig beeld/inpassing t.o.v. de directe omgeving;
- b. verkeersaantrekkende werking in relatie tot voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein waarbij parkeren onder het gebouw onder maaiveldniveau moet plaats vinden;
- c. verkeersveiligheid;
- d. toetsing aan het woningbouwbeleid (Woonvisie, februari 2002).

14.4 Wijzigingsbevoegdheid nieuwvestiging horecainrichting

14.4.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedurevoorschriften in artikel 30.2 de bestemming 'W' wijzigen –zodanig dat een perceelsgerichte bestemming 'h' wordt toegevoegd- in de navolgende gevallen:

- a. ten behoeve van een horeca I of II inrichting op gronden die gelegen zijn aan én georiënteerd zijn op een op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn gelegen langs wegen die op de plankaart B "lijnstructuur horeca" zijn aangeduid als "lijnstructuur horeca", met dien verstande dat:
 - 1. voor inrichtingen in hoofdzaak gericht op het verstrekken van alcoholhoudende dranken het plan slechts kan worden gewijzigd indien zich binnen een straal van 250 meter van het beoogde vestigingspunt geen dergelijke horeca-inrichtingen I, II of III bevinden;
 - 2. voor inrichtingen in hoofdzaak gericht op het verstrekken van maaltijden het plan alleen kan worden gewijzigd indien zich binnen een straal van 250 meter van het beoogde vestigingspunt niet meer dan 2 dergelijke horeca-inrichtingen I, II of III bevinden;
- b. ten behoeve van een horeca I inrichting op gronden die gelegen zijn aan én georiënteerd zijn op een op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn, niet gelegen langs wegen die op de plankaart B "lijnstructuur horeca" zijn aangeduid als "lijnstructuur horeca", indien zich binnen een straal van 500 meter van het beoogde vestigingspunt geen horeca-inrichtingen I, II of III bevinden.

14.4.2 Voorschriften

Burgemeester en wethouders verklaren daarop de voorschriften van het plan van overeenkomstige toepassing.

14.4.3 Bouwverbod

Op de gronden met een bestemming die wordt gewijzigd overeenkomstig 14.4.1 mag niet worden gebouwd zolang een wijzigingsplan voor het betreffende bestemmingsvlak nog niet is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten.

14.4.4 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedurevoorschriften als bedoeld in artikel 30.1 vrijstelling verlenen van het bepaalde in 14.4.3 voor bebouwing die in overeenstemming is met een concept-wijzigingsplan, mits van Gedeputeerde Staten de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben.

14.5 Wijzigingsbevoegdheid opheffing veiligheidszone LPG

14.5.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedurevoorschriften in artikel 30.2 het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat de aanduiding 'veiligheidszone LPG' verwijderd wordt, indien het aanwezige LPG tankstation gesaneerd is.

14.5.2 Voorschriften

Burgemeester en wethouders verklaren daarop de voorschriften van het plan van overeenkomstige toepassing.

14.5.3 Bouwverbod

Op de gronden die zijn begrepen in het wijzigingsplan mag niet worden gebouwd zolang het plan nog niet is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten.

14.5.4 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedurevoorschriften als bedoeld in artikel 30.1 vrijstelling verlenen van het bepaalde in 14.5.3 voor bebouwing op gronden begrepen in het wijzigingsplan, mits van Gedeputeerde Staten de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben.

Artikel 15 Utiliteitsvoorzieningen 'U'

15.1 Bestemmingsomschrijving

15.1.1 Functies

De gebieden die op de plankaart zijn aangegeven als: "U" zijn bestemd voor de navolgende functies zoals nader omschreven in artikel 7 utiliteitsvoorzieningen.

15.1.2 Bijbehorende voorzieningen

De als "U" aangegeven gebieden zijn tevens bestemd voor:

- a. kantines / restauratieve voorzieningen (voorzover ondersteunend en ondergeschikt);
- b. andere bijbehorende voorzieningen zoals:
 - 1. verkeersvoorzieningen zoals fiets- en voetpaden, ontsluiting, in- en uitritten, wegen en paden die deel uitmaken van een intern verkeerscirculatiesysteem, bevoorradingshof e.d.;
 - 2. parkeer- en stallingsvoorzieningen zoals parkeerterreinen, -plaatsen, fietsenstallingen, parkeer- c.q. stallingsgarages of -kelders e.d. met inachtneming van het bepaalde in art. 6;
 - 3. groenvoorzieningen zoals beplanting, plantsoentjes, paden, waterpartijen e.d.

15.1.3 Hindercategorie

- a. de maximaal toelaatbare hindercategorie voor functies of activiteiten uit de bijgevoegde Bedrijvenlijst binnen deze bestemming bedraagt **2**;
- b. de vestiging van inrichtingen als bedoeld in art. 41 Wet Geluidhinder jo. art. 2.4. van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer van de Wet Milieubeheer is binnen 'U' in ieder geval uitgesloten.

15.1.4 Opslagen en installaties

Uit de bijgevoegde Bedrijvenlijst onderdeel 'Opslagen en Installaties' zijn deze toegestaan, voorzover de 'grootste afstand voor geur, stof, geluid en gevaar' in de tabel ten opzichte van woningen niet groter is dan de corresponderende afstand voor de toegelaten functies of activiteiten binnen de bestemming 'U'.

15.2 Vrijstelling dienstwoning

Niet van toepassing

Artikel 16 Stalling en parkeren 'P'

Niet van toepassing

Artikel 17 Verkeer en vervoer 'V' en 'V+'

17.1 Bestemmingsomschrijving

17.1.1 Functies

De gebieden die op de plankaart zijn aangegeven als: 'V' zijn bestemd voor de navolgende functies zoals nader omschreven in artikel 7 verkeers- en vervoersvoorzieningen ten behoeve van wegverkeer, met dien verstande dat het aantal rijstroken 2 of meer bedraagt.

17.1.2 Bijbehorende voorzieningen

De als "V" aangegeven gebieden zijn tevens bestemd voor bijbehorende voorzieningen zoals voorzieningen ter verbetering van het microklimaat (geluidhinder, windhinder, regen e.d.) waaronder wallen, schermen, luifelconstructies e.d., objecten voor beeldende kunst, sanisette, groenvoorzieningen zoals (laan-)beplanting, plantsoentjes, paden, waterpartijen e.d., terrassen, (wekelijkse) markten, standplaatsen voor kramen (patat, ijs, vis, bloemen, oliebollen e.d.), alsmede voor incidentele activiteiten zoals kermis, circus, (sport)evenementen, rommelmarkten, braderieën, buurtfeesten, fancy fairs, festivals, stadspromotionele activiteiten (bv. Tilburg culinair, winterpark/kerstmarkt) e.d.

17.1.3 Perceelsgerichte bestemmingen

Niet van toepassing

17.1.4 Hindercategorie

Niet van toepassing

17.1.5 Opslagen en installaties

Niet van toepassing

17.2 Bestemmingsomschrijving "V+"

Voor de gebieden die op de plankaart zijn aangegeven als "V+" is het bepaalde in 17.1 van dienovereenkomstige toepassing, met dien verstande dat het aantal rijstroken 3 of meer bedraagt.

Artikel 18 Verkeer en verblijf 'VV'

18.1 Bestemmingsomschrijving

18.1.1 Functies

De gebieden die op de plankaart zijn aangegeven als: "VV" zijn bestemd voor de navolgende functies zoals nader omschreven in artikel 7 verkeersvoorzieningen ten behoeve van wegverkeer en verblijfsvoorzieningen, met dien verstande dat het aantal rijstroken ten hoogste 2 bedraagt.

18.1.2 Bijbehorende voorzieningen

De als "VV" aangegeven gebieden zijn tevens bestemd voor bijbehorende voorzieningen zoals voorzieningen ter verbetering van het microklimaat (geluidhinder, windhinder, regen e.d.) waaronder wallen, schermen, luifelconstructies e.d., objecten voor beeldende kunst, sanisette, groenvoorzieningen zoals (laan-)beplanting, plantsoentjes, paden, waterpartijen e.d., terrassen, (wekelijkse) markten, standplaatsen voor kramen (patat, ijs, vis, bloemen, oliebollen e.d.), alsmede voor incidentele activiteiten zoals kermis, circus, (sport)evenementen, rommelmarkten, braderieën, buurtfeesten, fancy fairs, festivals, stadspromotionele activiteiten (bv. Tilburg culinair, winterpark/kerstmarkt) e.d.

18.1.3 Perceelsgerichte bestemmingen

Voorzover een binnen de bestemming "VV" gelegen bouwperceel op de plankaart tevens is aangegeven met een of meer van de navolgende perceelsgerichte bestemmingen, is het betreffende bouwperceel tevens bestemd voor de daarbij aangegeven functie zoals nader omschreven in artikel 7 g: garageboxen.

18.1.4 Hindercategorie

- a. voor de binnen de bestemming 'VV' gelegen perceelsgerichte bestemmingen is de maximaal toelaatbare hindercategorie uit de bijgevoegde Bedrijvenlijst zoals aangegeven op de plankaart;
- b. de vestiging van inrichtingen als bedoeld in art. 41 Wet Geluidhinder jo. art. 2.4. van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer van de Wet Milieubeheer is binnen de binnen 'VV' gelegen perceelsgerichte bestemmingen in ieder geval uitgesloten.

18.1.5 Opslagen en installaties

Uit de bijgevoegde Bedrijvenlijst onderdeel 'Opslagen en Installaties' zijn deze toegestaan, voorzover de 'grootste afstand voor geur, stof, geluid en gevaar' in de tabel ten opzichte van woningen niet groter is dan de corresponderende afstand voor de toegelaten functies of activiteiten binnen de binnen 'VV' voorkomende perceelsgerichte bestemmingen.

Artikel 19 Railverkeer, vervoer en verblijf 'VR'

Niet van toepassing

Artikel 20 Waterverkeer, vervoer en verblijf 'VW'

20.1 Bestemmingsomschrijving

20.1.1 Functies

De gebieden die op de plankaart zijn aangegeven als: "VW" zijn bestemd voor de navolgende functies zoals nader omschreven in artikel 7 a: verkeers- en vervoersvoorzieningen ten behoeve van waterverkeer en verblijfsvoorzieningen, met dien verstande dat permanente ligplaatsen voor woon- of horecaboten alleen zijn toegestaan ter plaatse van de Piushaven en dat het aantal hiervan is beperkt tot 3, respectievelijk 1.

20.1.2 Bijbehorende voorzieningen

De als "VW" aangegeven gebieden zijn tevens bestemd voor bijbehorende voorzieningen zoals geluidwerende voorzieningen waaronder wallen, schermen e.d., objecten voor beeldende kunst, sanisette, groenvoorzieningen zoals (laan-)beplanting, plantsoentjes, paden, waterpartijen e.d.

20.1.3 Perceelsgerichte bestemmingen

Niet van toepassing

20.1.4 Hindercategorie

- a. *niet van toepassing*;
- b. binnen de bestemming 'VW' bedraagt de maximaal toelaatbare hindercategorie voor functies of activiteiten uit de bijgevoegde Bedrijvenlijst: **3 a**;
- c. de vestiging van inrichtingen als bedoeld in art. 41 Wet Geluidhinder jo. art. 2.4. van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer van de Wet Milieubeheer binnen 'VW' en daarbinnen gelegen perceelsgerichte bestemmingen is in ieder geval uitgesloten.

20.1.5 Opslagen en installaties

Uit de bijgevoegde Bedrijvenlijst onderdeel 'Opslagen en installaties' zijn deze toegestaan, voorzover de 'grootste afstand voor geur, stof, geluid en gevaar' in de tabel ten opzichte van woningen niet groter is dan de corresponderende afstand voor de toegelaten functies of activiteiten binnen de bestemming 'VW' of binnen de voorkomende perceelsgerichte bestemmingen binnen 'VW'.

20.2 Vrijstelling dienstwoning

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedurevoorschriften in artikel 30.1 vrijstelling verlenen van het bepaalde in 20.1 voor de vestiging van een dienstwoning met dien verstande dat per functionele eenheid ten hoogste een dienstwoning is toegestaan.

20.3 Vrijstelling aantal permanente ligplaatsen

Niet van toepassing

Artikel 21 Natuur en Bos 'NB'

21.1 Bestemmingsomschrijving

21.1.1 Functies

De gebieden die op de plankaart zijn aangegeven als:"NB" zijn bestemd voor de navolgende functie zoals omschreven in artikel 7: Natuur/ Bos.

21.1.2 Perceelsgerichte bestemmingen

Niet van toepassing

21.1.3 Hindercategorie

Niet van toepassing

21.1.4 Opslagen en installaties

Niet van toepassing

21.2 Vrijstellingsbevoegdheid

21.2.1 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedurevoorschriften als bedoeld in artikel 30.1 vrijstelling verlenen t.b.v.:

- a. het bouwen van gebouwen ten dienste van onderhoud en beheer -geen woning zijnde- waarbij de gezamenlijke inhoud niet meer dan 150 m3 bedraagt en de goothoogte en bouwhoogte niet meer dan 4 meter bedraagt;
- b. het bouwen van een brandtoren, indien deze uit een oogpunt van brandpreventie en/of brandbestrijding noodzakelijk of gewenst is, waarbij de hoogte niet meer dan 25 meter mag bedragen;
- c. de bouw van andere bouwwerken met een maximale hoogte van 2,50 meter indien deze in het kader van het beheer noodzakelijk of gewenst zijn, zoals picknickvoorzieningen en wegbewijzeringen;

21.2.2 Voorwaarde

De vrijstellingen als bedoeld in 21.2.1. mogen slechts worden verleend, indien door de bouw de belangen van natuur en landschap niet in onevenredige mate worden geschaad.

Artikel 22 Rustplaats 'R'

Niet van toepassing

Artikel 23 Agrarisch gebied 'A', 'AL' en 'ALN'

Niet van toepassing

Artikel 24 Groenvoorzieningen 'GR'

24.1 Bestemmingsomschrijving

24.1.1 Functies

De gebieden die op de plankaart zijn aangegeven als: "GR" zijn bestemd voor de navolgende functies zoals nader omschreven in artikel 7:

- a. groenvoorzieningen;
- b. speelvoorzieningen;
- c. objecten voor beeldende kunst;
- d. parkeer- en stallingsvoorzieningen.

24.1.2 Bijbehorende voorzieningen

De als "GR" aangegeven gebieden zijn tevens bestemd voor bijbehorende voorzieningen zoals:

- a. verkeersvoorzieningen zoals fiets- en voetpaden, ontsluiting, in- en uitritten, wegen en paden die deel uitmaken van een intern verkeerscirculatiesysteem, bevoorradingshof e.d.;
- b. toe- en uitgangen van parkeergarages en -kelders;
- c. dienstgebouwtjes;
- d. voorzieningen ter verbetering van het microklimaat (geluidhinder, windhinder, regen e.d.) waaronder wallen, schermen, luifelconstructies e.d., objecten voor beeldende kunst, sanisette, reklametoestellen, draagconstructies voor reclame.

24.1.3 Perceelsgerichte bestemmingen

Niet van toepassing

24.1.4 Hindercategorie

Niet van toepassing

24.1.5 Opslagen en installaties

Niet van toepassing

Artikel 25 Maatschappelijke Doeleinden 'M'

25.1 Bestemmingsomschrijving

25.1.1 Functies

De gebieden die op de plankaart zijn aangegeven als: "M" zijn bestemd voor de navolgende functies zoals nader omschreven in artikel 7: maatschappelijke instellingen.

25.1.2 Bijbehorende voorzieningen

De als "M" aangegeven gebieden zijn tevens bestemd voor bijbehorende voorzieningen zoals:

- a. kantines / restauratieve voorzieningen / ontvangstruimten (voorzover ondersteunend en ondergeschikt);
- b. bedrijfswoningen alleen voor zover op de plankaart als zodanig aangegeven;
- c. andere bijbehorende voorzieningen zoals:
 1. verkeersvoorzieningen zoals fiets- en voetpaden, ontsluiting, in- en uitritten, wegen en paden die deel uitmaken van een intern verkeerscirculatiesysteem, bevoorradingshof e.d.;
 2. parkeer- en stallingsvoorzieningen zoals parkeerterreinen, -plaatsen, fietsenstallingen, parkeer- c.q. stallingsgarages of -kelders e.d. met inachtneming van het bepaalde in art. 6;
- d. groenvoorzieningen zoals beplanting, plantsoentjes, paden, waterpartijen e.d.;

25.1.3 Perceelsgerichte bestemmingen

Voor zover een binnen de bestemming "M" gelegen bouwperceel op de plankaart tevens is aangegeven met een of meer van de navolgende perceelsgerichte bestemmingen, is het betreffende bouwperceel tevens bestemd voor de daarbij aangegeven functie zoals nader omschreven in artikel 7: religieuze instellingen (-re).

25.1.4 Hindercategorie

- a. voor de binnen de bestemming "M" gelegen perceelsgerichte bestemmingen bedraagt de maximaal toelaatbare hindercategorie uit de bijgevoegde Bedrijvenlijst zoals aangegeven op de plankaart.
- b. binnen de bestemming "M" bedraagt de maximaal toelaatbare hindercategorie voor functies of activiteiten uit de bijgevoegde Bedrijvenlijst maximaal **3**;
- c. de vestiging van inrichtingen als bedoeld in art. 41 Wet Geluidhinder jo. art. 2.4. van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer van de Wet Milieubeheer is binnen "M" en daarbinnen gelegen perceelsgerichte bestemmingen in ieder geval uitgesloten.

25.1.5 Opslagen en installaties

Uit de bijgevoegde Bedrijvenlijst onderdeel 'Opslagen en Installaties' zijn deze toegestaan, voorzover de feitelijke afstand van de opslagen voor geur, stof, geluid en gevaar overeenkomt met die in de tabel ten opzichte van woningen van derden.

4 Aanvullende bepalingen

Artikel 26 Algemene vrijstellingsbevoegdheid

26.1 Maten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen ten behoeve van een afwijking van de in het plan genoemde maten, afmetingen, aantallen, percentages e.d. met ten hoogste 10%. Deze vrijstelling wordt slechts verleend indien de met behulp van die toepassing toegestane 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.

26.2 Geringe afwijkingen bestemmingsvlak/ deelvak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het plan ten behoeve van het in geringe mate afwijken van een vastgesteld onderdeel van een grens van een bestemmingsvlak of deelvak, indien bij het definitief ontwerp, bij definitieve uitmeting o.d. blijkt dat enige afwijking in het belang van een bebouwing of inrichting is.

26.3 Utiliteitsvoorzieningen

Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van de procedurevoorschriften in artikel 30.1 bevoegd vrijstelling te verlenen van het plan ten behoeve van gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde voor utiliteitsvoorzieningen zoals installaties t.b.v. gas-, water- en elektriciteit, signaalverdeling, telecommunicatieverkeer, waterbeheersing, waterhuishouding, wijkverwarming, milieuvoorzieningen e.d. met inachtneming van het volgende:

- a. de maximum oppervlakte van de utiliteitsvoorzieningen binnen perceels- of gebiedsgerichte bestemmingen bedraagt 50 m²;
- b. de maximaal toelaatbare hindercategorie voor utiliteitsvoorzieningen ingevolge de bijgevoegde bedrijvenlijsten is gelijk aan die welke voor de betreffende bestemming in paragraaf III is aangegeven.

26.4 (Bedrijfs-)activiteiten

Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van de procedurevoorschriften zoals bedoeld in artikel 30.1 bevoegd vrijstelling te verlenen van het plan ten aanzien van de toelaatbaarheid van activiteiten ten behoeve van:

- a. de uitoefening van een activiteit die niet voorkomt in de tot het plan behorende Bedrijvenlijst maar overeenkomt met de toegelaten categorieën;
- b. de uitoefening van een activiteit die in de Bedrijvenlijst is vermeld in een categorie die niet is toegestaan op het betreffende perceel tot maximaal één hogere categorie dan is aangegeven voor dat perceel, terwijl door of namens de aanvrager of andere betrokkenen aannemelijk wordt gemaakt dat de activiteit naar aard en omvang wel passend is en ook uit milieutechnisch oogpunt inpasbaar is.

26.5 Zorg- en dienstverlening i.p.v. detailhandel

Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van de procedurevoorschriften in 30.1 bevoegd vrijstelling verlenen van het plan ten behoeve van de vestiging van de functie zorg- en dienstverlening (zakelijk en persoonlijk) - "z" zoals omschreven in artikel 7.9 binnen een perceelsgerichte bestemming "detailhandel" - "d" in gevallen waarin de functie "z" geen deel uitmaakt van bestemmingsomschrijving van de gebiedsgerichte bestemming waarbinnen het perceel tevens is gelegen, indien de detailhandelfunctie ter plaatse als gevolg autonome processen in de distributiestructuur wordt beëindigd.

26.6 Aan huis verbonden beroep in bijzondere gevallen

Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van de procedurevoorschriften zoals bedoeld in artikel 30.1 bevoegd vrijstelling te verlenen van het plan voor wat betreft de voorwaarden waaronder overeenkomstig artikel 7.2 binnen de gebiedsgerichte bestemming "Wonen" - "W" of de perceelsgerichte bestemming "wonen" - "w" aan huis verbonden beroep is toegelaten, indien door de aard van de werkzaamheden het beroep niet of bezwaarlijk anders dan aan huis of op de betreffende locatie kan worden uitgeoefend.

26.7 Kantoorvestiging in grote woonpanden

Niet van toepassing

26.8 Uitbreiding horeca III inrichtingen

Niet van toepassing

26.9 Afwijkend gebruik sportcomplexen

26.9.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van de procedurevoorschriften in artikel 30.1 bevoegd vrijstelling te verlenen van het plan ten behoeve van incidenteel en kortstondig afwijkend gebruik van sportcomplexen (zowel binnen als buiten), het plaatsen van tijdelijke onderkomens e.d. ten behoeve van feestactiviteiten met een besloten karakter en een directe relatie met de (sport)vereniging, voor de duur van maximaal één feestweekend per inrichting zoals omschreven in artikel 12 juncto artikel 7.6 dan wel in artikel 7.7.

26.9.2 Voorwaarden

Aan deze vrijstelling kunnen voorwaarden worden verbonden ter beperking van onaanvaardbare overlast van de woonomgeving onder meer voor wat betreft parkeren, geluidhinder, situering van tijdelijke onderkomens e.d.

26.9.3 Verbod overnachtingen

Overnachtingen in welke vorm dan ook, zijn niet toegestaan.

26.10 Logiesgebouwen

Burgemeester en wethouders zijn, met in achtneming van de procedurevoorschriften in artikel 30.1 bevoegd vrijstelling te verlenen van het plan ten behoeve van logiesgebouwen onder voorwaarden dat:

- a. vestiging plaats vindt binnen de bestemming "gemengde doeleinden"- "G";
- b. v.w.b. het parkeren artikel 6 van deze voorschriften van toepassing is;
- c. er geen sprake is van een ontoelaatbare publieks- en/of verkeersaantrekkende werking;
- d. een goede ontsluiting door openbaar vervoer aanwezig is;
- e. voldoende afstand tot de bestemming "wonen" – "W", "WS" of "w" in acht wordt genomen ter voorkoming van overlast;
- f. situering alleen mogelijk is aan de "lijnstructuur ruimtelijk" zoals is opgenomen op plankaart A;
- g. de bruto vloeroppervlakte van het gebouw mag maximaal 300m² bedragen.

De voorwaarden genoemd onder d t/m g zijn niet van toepassing voor logiesgebouwen kleiner dan 60m².

26.11 Afwijkend gebruik van particuliere percelen/ bebouwing t.b.v. evenementen

26.11.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van de procedurevoorschriften in artikel 30.1 bevoegd vrijstelling te verlenen van het plan ten behoeve van incidenteel en kortstondig afwijkend gebruik van particuliere percelen/bebouwing voor het plaatsen van tijdelijke onderkomens zoals (feest)tenten, kiosken e.d. ten behoeve van festiviteiten met een openbaar karakter (muziekfestival, zeskamp, sportwedstrijd, show/voorstelling, tentoonstelling, beurs, markt, e.d.) voor de duur van een aantal dagen (over het algemeen 3 á 4).

26.11.2 Voorwaarden

Aan deze vrijstelling kunnen voorwaarden worden verbonden ter beperking van onaanvaardbare overlast van de woonomgeving onder meer voor wat betreft parkeren, geluidhinder, situering van tijdelijke onderkomens e.d.

26.12 Vuurwerk

26.12.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van de procedurevoorschriften zoals opgenomen in artikel 30.1, bevoegd vrijstelling te verlenen van het plan voor:

- a. nieuwbouw van een bewaarplaats of een bufferbewaarplaats c.a. en de daaraan verbonden opslag en verkoop van consumentenvuurwerk;
- b. de verbouwing, uitbreiding en/of verplaatsing van een bestaande bewaarplaats of een bufferbewaarplaats c.a. ten behoeve van opslag voor de verkoop van consumentenvuurwerk daar waar op de plankaart de aanduiding "verkoop en opslag vuurwerk toegestaan" voorkomt.

26.12.2 Voorwaarden

Aan het verlenen van vrijstelling worden voorwaarden verbonden ter voorkoming van onaanvaardbare overlast en onveiligheid voor de (woon)omgeving onder meer voor wat betreft parkeren, verkeersaantrekkende werking, geluidhinder e.d. en veiligheidsafstanden zoals opgenomen in het Vuurwerkbesluit. Bij nieuwvestiging van verkooppunten en opslagen van consumentenvuurwerk wordt daarnaast te allen tijde aan het verlenen van vrijstelling de voorwaarde verbonden dat de veiligheidscontour zoals is opgenomen in het Vuurwerkbesluit (besluit van 22 januari 2002, Staatsblad 33 (2002)) op het eigen perceel gesitueerd dient te zijn tenzij de veiligheidscontour zich uitstrekt over groenvoorzieningen in openbaar waarbij sprake is van kwetsbare en/of geprojecteerde kwetsbare objecten.

26.13 Kleinschalige gemakswinkels en verspreide winkels

Burgemeester en wethouders zijn met inachtneming van de procedurevoorschriften zoals opgenomen in artikel 30.1 bevoegd vrijstelling te verlenen van het plan voor de vestiging van kleinschalige gemakswinkels en verspreide winkels in woongebieden zoals omschreven in artikel 7.11 onder de voorwaarde dat:

- a. de maximale winkelruimte 100m² v.v.o. bedraagt;
- b. vanwege de winkel voor wat betreft verkeersaantrekkende werking, parkeerdruk, stallings(on)mogelijkheden voor fietsen, laad- en losmogelijkheden e.d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving aanwezige functies, waarbij in het bijzonder aandacht wordt geschonken aan de woonfunctie;
- c. bij uitbreiding en/of realisatie van verspreide winkels in woongebieden sprake is van het leveren van een bijdrage aan het voorzieningenniveau van de betreffende buurt en tevens aansluit bij de stedenbouwkundige structuur van het gebied

Artikel 27 Wijzigingsbevoegdheid

27.1 Reconstructie van oude (complexgewijze) bebouwing of renovatie

27.1.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedurevoorschriften zoals bedoeld in 30.2 het plan wijzigen ten behoeve van:

- a. de reconstructie van een al dan niet met een perceelsgerichte bestemming aangeduid (deel van een) bouwblok/bouwperceel met in het ongerede geraakte, al dan niet complexgewijze bebouwing waarvan de functie wordt beëindigd;
- b. de reconstructie van een (deel van een) bouwblok t.b.v. reconstructie van bestaande bebouwing waarbij de functie geheel of grotendeels wordt gehandhaafd, maar (infra-) structuur, ontsluiting, verkaveling e.d. worden aangepast.

Burgemeester en wethouders kunnen inpassend in de bestaande functionele en ruimtelijke structuur van het gebied in het wijzigingsplan:

- I. een bestemming "Kantoren c.a." ("K") en of een bestemming "G" (of "GG" of "GGW") vastleggen voorzover het gronden betreft die zijn aangeduid op de bij dit voorschrift behorende kaartje "kantorenlocaties", met dien verstande dat de van de bestemming "Kantoren c.a." deel uitmakende voorzieningen zoals bedoeld in artikel 11.1.1.2 onder a t/m c alleen zijn toegestaan binnen de op bedoelde kaart aangegeven clusters I (hoofdstation) en II (station west);
- II. bestemmingen voor het gebied vastleggen, waarbij het accent ligt op woonfuncties, maar andere functies zoals detailhandel, zorg- en dienstverlening, recreatie- en sport, maatschappelijke instellingen kunnen worden toegevoegd;
- III. (nieuwe) roolijnen aangegeven dan wel een nieuw bijzonder bouwregime opnemen;
- IV. ter ontsluiting of herverkaveling van het gebied nieuwe bestemmingen "V" of "VV" projecteren;
- V. ter herverkaveling van het gebied of om tot een optimale verkaveling te komen, aangrenzende bestemmingen voor openbaar gebied ("V", "VV" e.d.) geheel of deels omzetten in een nieuw te realiseren bestemming binnen die herverkaveling, of deze bestemmingen geheel of deels elders in de nieuwe verkaveling onderbrengen.

27.1.2 Toepassing bestemmingsplanbepalingen

Na wijziging zijn de bepalingen van het bestemmingsplan hierop van toepassing.

27.1.3 Bouwverbod

Op de gronden met een bestemming die wordt gewijzigd over eenkomstig 27.1.1 mag niet worden gebouwd zolang een wijzigingsplan voor het betreffende bestemmingsvlak nog niet is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten.

27.1.4 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedurevoorschriften als bedoeld in artikel 30.1 vrijstelling verlenen van het bepaalde onder 27.1.3 voor bebouwing die in overeenstemming is met een concept-wijzigingsplan, mits van Gedeputeerde Staten de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben.

27.2 Schrappen perceelsgerichte bestemmingen

Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van de procedurevoorschriften zoals bedoeld in artikel 30.2 bevoegd het plan te wijzigen, zodanig dat een op de plankaart aangegeven perceelsgerichte bestemming wordt geschrapt indien de binnen de perceelsgerichte bestemming toegelaten functie wordt beëindigd en wordt omgezet in een binnen de ter plaatse geldende gebiedsgerichte bestemming toegelaten functie.

27.3 Uitwisseling perceelsgerichte bestemmingen

27.3.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van de procedurevoorschriften zoals bedoeld in artikel 30.2 bevoegd een op de plankaart aangegeven perceelsgerichte bestemming te wijzigen in een andere perceelsgerichte bestemming met inachtneming van de navolgende voorwaarden c.q. beperkingen:

- a. de ingevolge de gebiedsgerichte bestemming ter plaatse geldende maximaal toelaatbare hindercategorie voor functies of activiteiten uit de bijgevoegde Bedrijvenlijst mag niet worden overschreden;
- b. t.b.v. bestemmingen "p", "t" en "t+" kan niet worden gewijzigd;
- c. t.b.v. de bestemming "h" kan alleen worden gewijzigd overeenkomstig de artikelen 9.2, 10.9, 11.3, 12.3, 13.6 en 14.4;
- d. t.b.v. de bestemming "k" kan alleen worden gewijzigd voorzover de functie kantoren de omvang van 700 m² b.v.o. niet overschrijdt.

27.3.2 Bouwverbod

Op de gronden met een bestemming die wordt gewijzigd overeenkomstig 27.3.1 mag niet worden gebouwd zolang een wijzigingsplan voor het betreffende bestemmingsvlak nog niet is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten.

27.3.3 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedurevoorschriften als bedoeld in artikel 30.1 vrijstelling verlenen van het bepaalde onder 27.3.2 voor bebouwing die in overeenstemming is met een concept-wijzigingsplan, mits van Gedeputeerde Staten de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben.

27.4 Diverse andere functies i.p.v. wonen "W" (Broedplaatsfunctie)

27.4.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met inachtneming van de procedurevoorschriften in 30.2 het plan te wijzigen ten behoeve van de vestiging van de functie bedrijven, kantoren, maatschappelijke instellingen, recreatie en -sport of zorg- en dienstverlening (zakelijk en persoonlijk) zoals omschreven in artikel 7 binnen een gebiedsgerichte bestemming "Wonen" - "W" met inachtneming van de navolgende beperkingen c.q. voorwaarden:

- a. er mag uitsluitend sprake zijn van een activiteit die is vermeld in de categorieën 1 of 2 van de bijgevoegde bedrijvenlijsten en niet is aangeduid met de code * in de kolom onder de kop 'w';
- b. de omvang van de functie mag ten hoogste 200 m² b.v.o. bedragen;
- c. er mag geen sprake zijn van activiteiten die worden verricht in de nachtperiode (van 22.00 uur tot 07.00 uur);
- d. er mag geen sprake zijn van een ontoelaatbare publieks- of verkeersaantrekkende, mede in verband met eventueel reeds in de directe nabijheid aanwezige andere functies dan wonen;
- e. er is of kan in voldoende mate worden voorzien in parkeergelegenheid voor werknemers en bezoekers;
- f. er mag geen sprake zijn van buitenopslag op eigen terrein.

27.4.2 Bouwverbod

Op de gronden met een bestemming die wordt gewijzigd overeenkomstig 27.4.1 mag niet worden gebouwd zolang een wijzigingsplan voor het betreffende bestemmingsvlak nog niet is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten.

27.4.3 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedurevoorschriften als bedoeld in artikel 30.1 vrijstelling verlenen van het bepaalde onder 27.4.2 voor bebouwing die in overeenstemming is met een concept-wijzigingsplan, mits van Gedeputeerde Staten de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben.

27.5 Wijziging bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van de procedurevoorschriften zoals bedoeld in artikel 30.2 bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingsgrenzen te wijzigen ten behoeve van het verbreden, versmallen of verleggen, dan wel toevoegen of opheffen van rijstroken, uitvoegstroken, (midden-)bermen, fietspaden, busbanen of -haltes, trottoirs, groenstroken e.d., zodanig dat bestemmingsgrenzen daardoor worden overschreden.

27.6 Utiliteitsvoorzieningen

27.6.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van de procedurevoorschriften zoals bedoeld in artikel 30.2 bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van utiliteitsvoorzieningen met een groter oppervlak dan 50 m².

27.6.2 Bouwverbod

Op de gronden met een bestemming die wordt gewijzigd overeenkomstig 27.6.1 mag niet worden gebouwd zolang een wijzigingsplan voor het betreffende bestemmingsvlak nog niet is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten.

27.6.3 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedurevoorschriften als bedoeld in artikel 30.1 vrijstelling verlenen van het bepaalde onder 27.6.2 voor bebouwing die in overeenstemming is met een concept-wijzigingsplan, mits van Gedeputeerde Staten de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben.

27.7 Opheffen aanduiding bedrijfswoningen

27.7.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van de procedurevoorschriften zoals bedoeld in artikel 30.2 bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat de aanduiding bedrijfswoning vervalt. Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van realisering van de bestemming 'Bedrijven' een bijzonder bebouwingsregime met bebouwingspercentage, bouwhoogte e.d. vaststellen.

27.7.2 Bouwverbod

Op de gronden met een bestemming die wordt gewijzigd overeenkomstig 27.7.1 mag niet worden gebouwd zolang een wijzigingsplan voor het betreffende bestemmingsvlak nog niet is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten.

27.7.3 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedurevoorschriften als bedoeld in artikel 30.1 vrijstelling verlenen van het bepaalde onder 27.7.2 voor bebouwing die in overeenstemming is met een concept-wijzigingsplan, mits van Gedeputeerde Staten de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben.

Artikel 28 Aanlegvergunningen

28.1 Werken/ werkzaamheden nabij waardevolle bomen

28.1.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) binnen het openbaar gebied de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren binnen een afstand van 12 meter, 8 meter of 5 meter van respectievelijk monumentale bomen / houtopstanden, waardevolle bomen / houtopstanden categorie A, en waardevolle bomen / houtopstanden categorie B:

- a. ontgronden, bodemverlagen of afgraven, ophogen, verdichten, verplaatsen, afgraven of egaliseren van grond, inclusief het graven van sleuven en het leggen van (ondergrondse) leidingen;
- b. het wijzigen van het grondwaterpeil;
- c. het verrichten van werken of werkzaamheden die beschadigingen van wortels, stam of kroon van de betrokken boom tot gevolg kunnen hebben.

28.1.2 Uitzondering

Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing indien de in het geding zijnde boom middels kapvergunning is geveld, dood is c.q. niet meer aanwezig is.

28.2 Werken/ werkzaamheden binnen ecologische verbindingszones

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) binnen de op de plankaart aangegeven bestemming waarbinnen tevens de aanduiding "ecologische verbindingszone" is aangegeven, de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. ontgronden, bodemverlagen of afgraven, ophogen, verdichten, verplaatsen, afgraven of egaliseren van grond, inclusief het graven van sleuven en het leggen van (ondergrondse) leidingen;
- b. het aanbrengen van oppervlakte-verhardingen;
- c. het vellen of rooien van houtopstanden of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadiging van de houtopstanden ten gevolge kunnen hebben;
- d. het verwijderen van de natuurlijke vegetatie;
- e. het wijzigen van het profiel van watergangen en/of waterpartijen, dan wel het graven of dempen daarvan.

28.3 Werken/ werkzaamheden nabij ondergrondse hoofdtracé's van openbare nutsvoorzieningen en hoogspanningsverbindingen

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) binnen het op de plankaart aangegeven leidingtracé en de zone ten behoeve van bovengrondse hoogspanningsverbindingen de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het aanbrengen van gesloten verharding;
- b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
- c. het verrichten van graafwerkzaamheden, anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- d. het aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- e. het indrijven van voorwerpen in de grond;
- f. het permanent opslaan van goederen.

28.4 Uitzonderingen

Het in 28.1, 28.2 en 28.3 bedoelde verbod geldt niet voor:

- a. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- b. werken en werkzaamheden betreffende het normale onderhoud en beheer.

28.5 Toelaatbaarheid

28.5.1 Werken/ werkzaamheden nabij waardevolle bomen

De werken en werkzaamheden als bedoeld in 28.1 zijn slechts toelaatbaar indien door de uitvoering van de werken of werkzaamheden of door de gevolgen daarvan geen onherstelbare schade aan de betrokken boom toegebracht wordt.

Burgemeester en Wethouders kunnen voorwaarden verbinden aan de in 28.1 bedoelde aanlegvergunning ter vermindering of ter voorkoming van schade die de in 28.1 genoemde werken of werkzaamheden of de gevolgen daarvan aan de betrokken boom zouden kunnen toebrengen. Onder schade wordt tevens begrepen een vermindering of verslechtering van groeimogelijkheden.

28.5.2 Werken/ werkzaamheden binnen ecologische verbindingzones

De werken en werkzaamheden als bedoeld in 28.2 zijn slechts toelaatbaar indien door de uitvoering van de werken of werkzaamheden de migratiemogelijkheden van planten- en/of diersoorten c.q. de natuurfunctie van deze gronden niet in onevenredige mate worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het behoud, de versterking en/of het herstel van die mogelijkheden c.q. functie niet in onevenredige mate worden verkleind en indien een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft, dat een aanlegvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd.

28.5.3 Werken/ werkzaamheden nabij ondergrondse hoofdtrace's van openbare nutsvoorzieningen en hoogspanningsverbindingen

De werken/werkzaamheden als bedoeld onder 28.3 zijn slechts toelaatbaar indien vooraf van de desbetreffende leiding- en/of kabelbeheerder toestemming is verkregen tot het aanbrengen van de werken/werkzaamheden.

Artikel 29 Bepalingen betreffende Nadere Eisen

29.1 Nadere eisen

29.1.1 Algemeen

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

- a. de situering en afmetingen van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- b. de aard en omvang van de horecafunctie ter bescherming van de woonfunctie en/of ter voorkoming van onevenredige aantasting van andere functies in de omgeving;
- c. de aard en omvang van kantines, restauratieve voorzieningen e.d. die ondersteunend zijn voor (openlucht-)recreatie en sport en maatschappelijke instellingen teneinde de ondergeschiktheid van die voorzieningen veilig te stellen en/of ter bescherming van de woonfunctie en/of ter voorkoming van een onevenredige aantasting van andere functies in de omgeving;
- d. de situering en afmetingen van groenvoorzieningen;
- e. de situering en afmetingen van bouwwerken geen gebouwen zijnde en andere werken ten behoeve van utiliteitsvoorzieningen (waaronder kabels en leidingen), verkeers- en vervoersvoorzieningen en groenvoorzieningen;
- f. de situering en afmetingen van parkeergelegenheid, ook op eigen terrein;
- g. de situering van toegangswegen en -paden tot gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en open erven.
- h. de afmetingen en plaatsing van de bebouwing boven een hoogte van 10m boven het straatpeil in een strook ter diepte van 3m achter de voorgevelrooilijn "maximale bouwhoogte 15m" in verband met een goede ruimtelijke afstemming op het overwegend aanwezige straatbeeld;
- i. de vorm, de afmetingen en de plaatsing van de derde bouwlaag boven een hoogte van 6m boven het straatpeil bij een voorgevelrooilijn "maximale bouwhoogte 10m" in verband met een goede ruimtelijke samenhang in het straatbeeld van het betreffende bouwblok.
- j. de afmetingen en situering van bebouwing op percelen die direct gelegen zijn naast percelen met de op de plankaart aangegeven aanduiding gemeentelijk dan wel rijksmonument in verband met de ruimtelijke afstemming van deze bebouwing op het naastgelegen monument.

29.1.2 Voorwaarden

De in 29.1.1 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.

29.1.3 Procedureregels

Bij het stellen van nadere eisen door burgemeester en wethouders worden de procedureregels als bedoeld in artikel 30.3 in acht genomen.

Artikel 30 Procedurevoorschriften

30.1 Procedurevoorschriften vrijstelling

30.1.1 Toepassingsbereik

Het in dit lid bepaalde is van toepassing voorzover in de betreffende vrijstellingsbepaling naar dit voorschrift wordt verwezen.

30.1.2 Ter inzage

Het voornemen tot het verlenen van vrijstelling ligt -zo veel mogelijk na gevoerd overleg met belanghebbenden- met bijbehorende stukken gedurende 14 dagen voor eenieder ter inzage.

30.1.3 Bekendmaking

Burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren in een of meerdere dag- of nieuwsbladen bekend die in de gemeente verspreid worden.

30.1.4 Inhoud bekendmaking

De bekendmaking houdt de mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van de terinzagelegging schriftelijk zienswijzen tegen het voornemen in te dienen bij burgemeester en wethouders.

30.1.5 Besluitvorming

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

30.2 Procedurevoorschriften wijzigingsbevoegdheid

30.2.1 Ter inzage

Het voornemen tot het wijzigen van het bestemmingsplan ligt -zoveel mogelijk na gevoerd overleg met belanghebbenden- met bijbehorende stukken gedurende 14 dagen voor een ieder ter inzage.

30.2.2 Bekendmaking

Burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren in een of meerdere dag- of nieuwsbladen bekend die in de gemeente verspreid worden.

30.2.3 Inhoud bekendmaking

De bekendmaking houdt de mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van de terinzagelegging schriftelijk zienswijzen tegen het voornemen in te dienen bij burgemeester en wethouders.

30.2.4 Besluitvorming

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

30.2.5 Goedkeuring

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 zienswijzen.

30.2.6 Mededeling besluit

Indien aan 30.2.5 toepassing is gegeven, doen burgemeester en wethouders mededeling van het besluit van Gedeputeerde Staten aan hen die zienswijzen hebben ingediend.

30.3 Procedurevoorschriften nadere eisen

30.3.1 Ter inzage

Het voornemen tot het stellen van nadere eisen ligt -zoveel mogelijk na gevoerd overleg met belanghebbenden- met bijbehorende stukken gedurende 14 dagen voor een ieder ter inzage.

30.3.2 Bekendmaking

Burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren in een of meerdere dag- of nieuwsbladen bekend die in de gemeente verspreid worden.

30.3.3 Inhoud bekendmaking

De bekendmaking houdt de mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van de terinzagelegging schriftelijk zienswijzen tegen het voornemen in te dienen bij burgemeester en wethouders.

30.3.4 Besluitvorming

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

Artikel 31 Overgangsbepalingen

31.1 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 het 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 teniet gedaan, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd, met in achtneming 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 aanhef bedoelde bouwwerk worden uitgebreid, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse -behoudens in dit artikellid- zijn bepaald.

31.2 Vrijstelling algehele vernieuwing of verandering

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedureregels zoals bedoeld in 30.1 vrijstelling verlenen van het in 31.1 onder a bepaalde ten behoeve van een algehele vernieuwing of verandering van het in de aanhef van 31.1 bedoelde bouwwerk.

31.3 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. Dit is niet van toepassing op gebruik dat reeds in strijd was met het tot bedoeld tijdstip ter plaatse geldende bestemmingsplan en dat tot op 3 maanden voor dat tijdstip niet bestond.

31.4 Uitzonderingen op het overgangsrecht

- a. Artikel 31.1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
- b. Artikel 31.3 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 32 Strafbaarstellingsbepaling

32.1 Strafbaarstelling

Overtreding van het bepaalde in art. 5.1 en 5.2, 28.1, 28.2 en 31.3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a, onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 33 Titel

33.1 Naam bestemmingsplan

De artikelen 1 tot en met 33 en de bij de voorschriften behorende kaarten en bijlage(n) kunnen worden aangehaald als de voorschriften van het beheerbestemmingsplan **"Quirijnstok 2004"** van de gemeente Tilburg.

Bijlagen bij voorschriften

Bijlage 1: Bedrijvenlijst

Bijlage 2:

Register van bedrijven in het plangebied

Bijlage 3: Overzicht bedrijven met afwijkende milieucategorie

Bijlage 4:

Register horeca

Bijlage 5:

Illustraties bij de bouwvoorschriften (artikel 3)