

Blaak West 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	10
2.3 Historie	12
2.4 Ruimtelijke structuur	16
2.5 Functionele structuur	19
2.6 Bouwperiodes	21
2.7 Leefbaarheid	22
2.8 Technische infrastructuur	23
3 Gemeentelijk beleid	25
3.1 Ruimtelijke Structuurvisie 2020	25
3.2 Volkshuisvestingsbeleid	25
3.3 Economisch beleid	26
3.4 Verkeer- en vervoersbeleid	26
3.5 Water- en milieubeleid	29
3.6 Groenbeleid	31
3.7 Beleid omtrent Architectuur, Beeldende Kunst en Cultuurhistorie	32
4 Uitgangspunten	35
4.1 Uitgangspunten wonen	35
4.2 Uitgangspunten detailhandel en horeca	36
4.3 Uitgangspunten bedrijven	36
4.4 Uitgangspunten groen	37
4.5 Uitgangspunten verkeer en vervoer	38
5 Juridische regelgeving	39
5.1 Algemeen	39
5.2 Indeling van de voorschriften	39
5.3 Functioneel beheer	41
5.4 Ruimtelijk beheer	44
5.5 Vrijstellingen, wijzigingsbevoegdheden en algemene bepalingen	49
6 Cultuurhistorische paragraaf en Welstand	51
6.1 Algemeen	51
6.2 Blaak West	51
6.3 Historische geografie en ontwikkeling	51
6.4 Archeologie	52
6.5 Objecten en structuren	52
6.6 Richtlijnen en voorwaarden	53
6.7 Welstand	54

7 Milieuparagraaf	55
7.1 Algemeen	55
7.2 Milieuhinder bedrijven	55
7.3 Externe veiligheid	56
7.4 Geur	58
7.5 Geluid	58
7.6 Lucht	59
7.7 Bodem	59
7.8 Duurzaam bouwen en inrichten	60
7.9 Afval	60
7.10 Energie	62
7.11 Groen en natuur	62
7.12 Gezondheid	62
7.13 Mobiliteit	63
7.14 Ruimtegebruik	63
8 Waterparagraaf	65
9 Financiële paragraaf	69
10 Inspraak en overleg	71
10.1 Inspraak	71
10.2 Artikel 10 Bro overleg	71
10.3 Zienswijzen	75
Voorschriften	95
1 Inleidende bepalingen	97
Artikel 1 Begripsbepalingen	97
Artikel 2 Wijze van meten	113
2 Bestemmingsbepalingen	115
Artikel 3 Groen	115
Artikel 4 Maatschappelijk-Begraafplaats	118
Artikel 5 Recreatie	120
Artikel 6 Sport	123
Artikel 7 Verkeer-Verblijf	126
Artikel 8 Verkeer-Hoofdwegen	129
Artikel 9 Verkeer-Hoofdwegen +	132
Artikel 10 Wonen	135
Artikel 11 Wonen-Gestapeld	142
Artikel 12 Verwachtingsgebied archeologische waarden (dubbelbestemming)	145
Artikel 13 Externe veiligheidscontour (dubbelbestemming)	146
Artikel 14 Obstakelvrij vlak (dubbelbestemming)	147
3 Algemene bepalingen	149
Artikel 15 Anti dubbeltelbepaling	149
Artikel 16 Algemene stedenbouwkundige bepalingen	150
Artikel 17 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	153
Artikel 18 Algemene vrijstellingsbevoegdheid	154
Artikel 19 Algemene wijzigingsbepalingen	157
Artikel 20 Algemene nadere eisen	160
Artikel 21 Aanlegvergunningen	161

Artikel 22 Algemene procedurebepalingen	163
4 Overgangs- en slotbepalingen	165
Artikel 23 Strafbepaling	165
Artikel 24 Overgangsbepalingen	166
Artikel 25 Slotbepaling	167
BIJLAGEN	169
Bijlage 1:	
Plankaart A. structuurbeeld plansystematiek	171
Bijlage 2:	
Plankaart B. lijnstructuur horeca	173
Bijlage 3:	
Plankaart C. horecaconcentratiegebied	175
Bijlage 4:	
Plankaart D. spreiding detailhandelsvoorzieningen	177
Bijlage 5:	
Plankaart E. kantoorlocaties	179
Bijlage 6:	
Plankaart F. bedrijventerrein ruimtelijk	181
Bijlage 7:	
Plankaart G. hoofdverkeersstructuur	183
Bijlage 8:	
Cultuurhistorisch rapport	185
Bijlage 9:	
Register Horeca	187
Bijlage 10:	
Staat van Bedrijfsactiviteiten	189
Bijlage 11:	
Register Bedrijven	191
Bijlage 12:	
Register Bedrijven met een afwijkende milieucategorie	193

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 uit verschillende decennia. Doelstelling is om na de actualisatie van dit gehele bestand uiteindelijk 53 actuele beheerbestemmingsplannen over te houden. Voor deze actualiseringsopgave is een plansystematiek opgesteld, welke de basis vormt voor de plankaart en voorschriften. Hierbij is aansluiting gezocht bij de SVBP 2006 (Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen) en IMRO 2006 (informatie model Ruimtelijke Ordening). In tegenstelling tot het oude bestemmingsplannenbestand, zijn de bestemmingsplannen bij voltooiing van het actualiseringsprogramma in sterke mate vergelijkbaar.

Het actualiseren van bestemmingsplannen is een autonoom proces, los van incidenteel noodzakelijke planingrepen naar aanleiding van nieuwe ontwikkelingen en is er op gericht om de gehele gemeente 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 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, vrijstellingsmogelijkheden, e.d.

Nieuwe (grootschalige) ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk is, zoals bijvoorbeeld de aanleg van nieuwe woonwijken, herontwikkeling en herstructureringsopgaven, worden niet in beheerbestemmingsplannen opgenomen. Deze volgen hun eigen planologische procedure.

1.2 Nadruk op beheer

Dit bestemmingsplan betreft een actualisatie van de voor het van kracht worden van dit plan vigerende planologische regelingen. Daarom wordt het plan "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. Voor delen van de vigerende plannen is daarnaast vrijstelling verleend, om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. Het nieuwe beheerbestemmingsplan 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 orderingsbeleid 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 de 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.

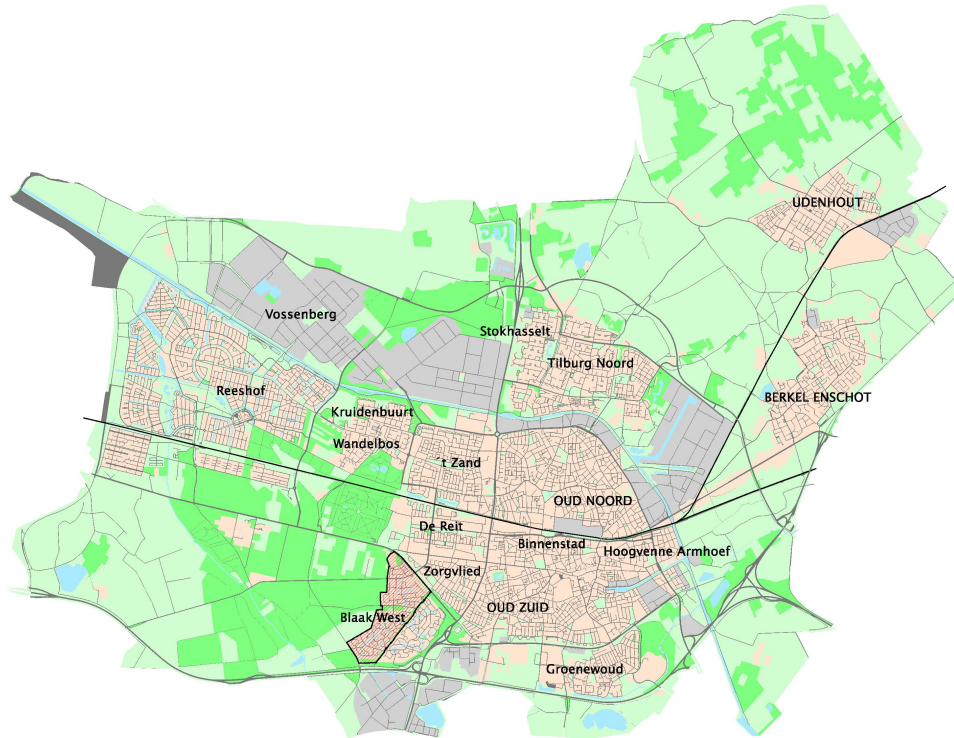
1.3 Versobering beheerbestemmingsplannen

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, al blijft ieder beheerbestemmingsplan een maatwerkproduct, toegesneden op het gebied waarvoor het gemaakt is.

2 Beschrijving gebied

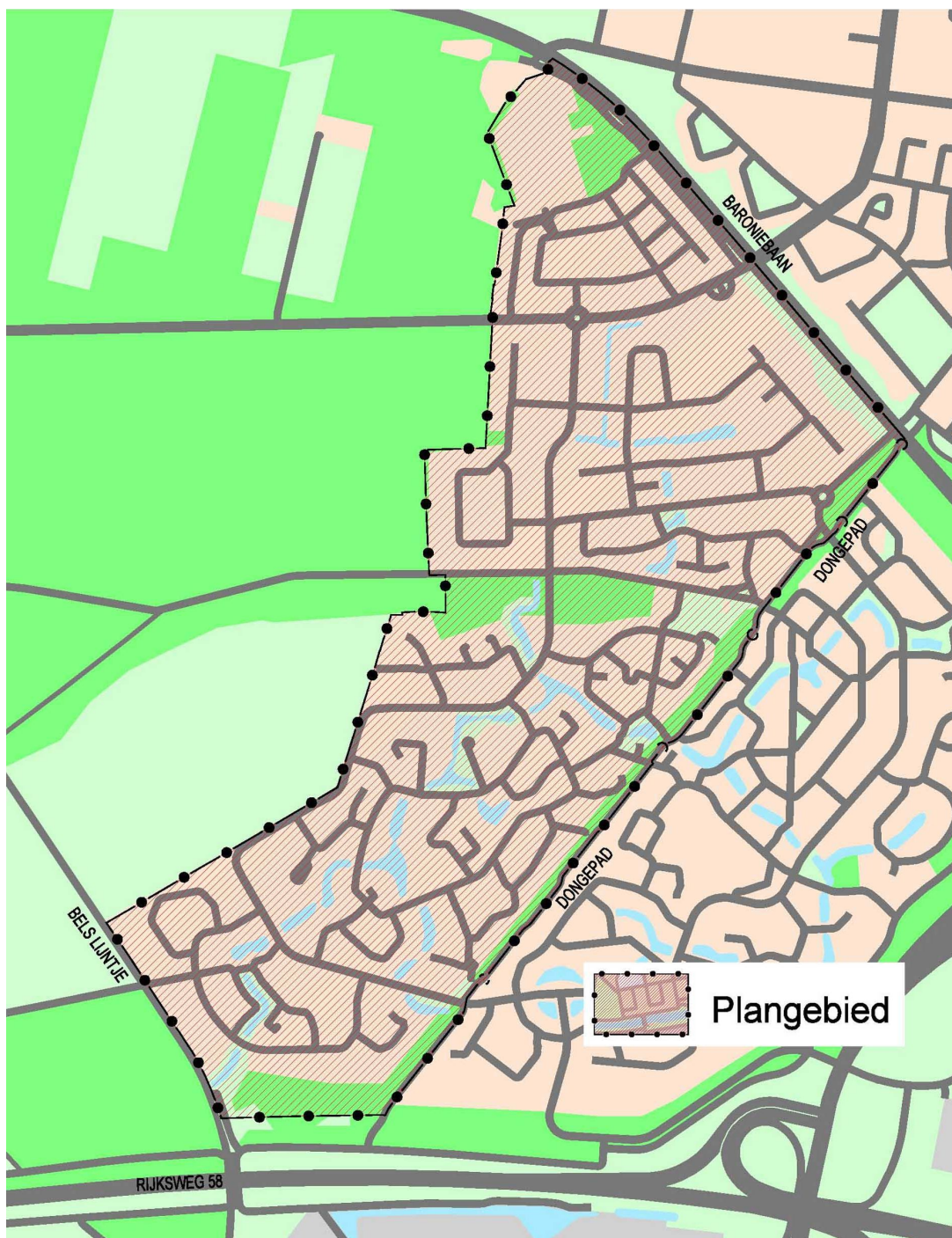
2.1 Ligging plangebied

De Blaak is een wijk binnen Tilburg, gelegen in het zuid-westen van Tilburg. De wijk wordt begrensd door de Baroniebaan aan de noordkant, de Blaakweg aan de oostkant en aan de zuidzijde door de A58. Aan de westzijde kan het buitengebied als grens van de Blaak bestempeld worden.



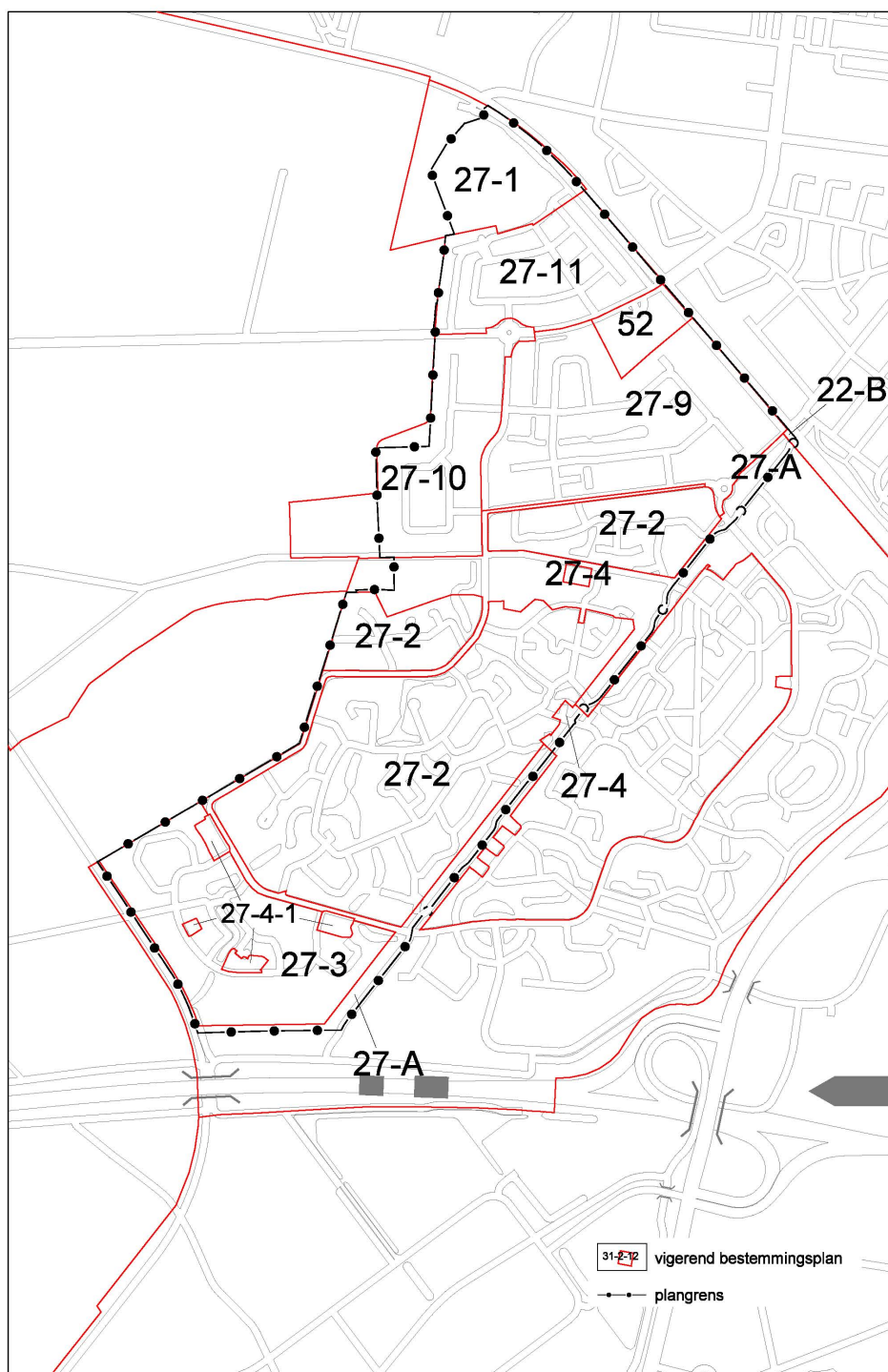
Deze wijk telt ongeveer 6.500 inwoners (GBA, 2006) en het totaal aantal woningen in de Blaak bedraagt ruim 2.000 (Woningcartotheek, 2004).

Het plangebied voor het onderhavige bestemmingsplan Blaak West ligt tussen het Dongepad, de Baroniebaan en het Bels Lijntje in en grenst aan de westzijde aan het buitengebied.



2.2 Juridisch-planologische situatie

Het bestemmingsplan "Blaak West" betreft een algehele herziening van de geldende bestemmingsplannen 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 partiele herzieningen vervallen ook. Bij elk plan is eveneens de datum van vaststelling, goedkeuring en onherroepelijk worden van het plan weergegeven.



Dossier-nummer	Naam bestemmingsplan	Datum raadsbesluit	Datum goedkeuringsbesluit	Datum onherroepelijk
22-B	De Berkdijk en het Villapark	27-05-1955	13-06-1956	13-06-1956
27-A	De Blaak (globaal plan)	18-08-1975	24-03-1976	29-04-1976

27-1	Voorzieningengebied De Blaak	06-04-1981	29-06-1982	29-06-1982
27-2	Uitwerkingsplan De Blaak I	22-06-1977	14-09-1977	14-09-1977
27-3	Uitwerkingsplan De Blaak IA	11-01-1978	12-04-1978	12-04-1978
27-4	Uitwerkingsplan De Blaak II	10-01-1979	02-05-1979	02-05-1979
27-4-1	De Blaak eerste herziening	06-12-1982	01-02-1984	15-04-1984
27-9	De Blaak Noord	06-11-1989	21-03-1990	02-04-1991
27-10	De Blaak Noord-West	18-01-1992	28-04-1993	28-04-1993
27-11	Delmerweiden	23-01-1995	12-06-1995	06-09-1995
52	Plan in Hoofdzaak	24-04-1953	03-02-1954	03-02-1954

2.3 Historie

De Blaak is één van de naoorlogse uitbreidingswijken van Tilburg. De wijk vindt zijn oorsprong in een onofficieel structuurplan, het 'Uitbreidingsplan in Hoofdzaak' uit 1947. Hierin zijn met name nieuwe stedenbouwkundige ideeën over de stad vastgelegd. In 1953 stelde het gemeentebestuur het hierop gebaseerde 'Plan in Hoofdzaken' vast. Hierin zijn gebieden bepaald die voor stadsuitbreiding in de periode 1969-1980 in aanmerking kwamen. Zo wordt onder andere een woonwijk ontworpen in het gebied de Blaak.

Het plan de Blaak wordt uitdrukkelijk gezien als een uitbreiding voor duurdere particuliere bouw. Bij de planontwikkeling zijn oorspronkelijke landschappelijke elementen van het gebied in beperkte mate meegenomen. Alleen een spoordijkje (voormalige treinverbinding Tilburg-Turnhout) is als een recht fietspad in het plan gehandhaafd, bekend als het 'Bels lijntje'. In onderstaand figuur wordt een luchtfoto uit 1934 weergegeven waarop het Bels lijntje duidelijk te herkennen is. Verder zijn diverse bestaande bomen, bomenrijen of boomgroepen in het plan opgenomen. Ondanks het feit dat het aanwezige landschap beperkt werd meegenomen in de planontwikkeling, is er wel een verkaveling ontstaan die zeer 'landschappelijk' oogt. De slingerende wegen en paden en de toepassing van hofverkavelingen zorgen voor een informeel, gegroeid geheel. Deze stedenbouwkundige vorm is typerend voor de bouwperiode van de wijk, eind jaren 70. Het landschappelijke karakter van de Blaak wordt ook veroorzaakt door de vijvers in het gebied. Deze waterpartijen kunnen wel gezien worden als een verwijzing naar het oorspronkelijke moerassige karakter van het gebied waar lange tijd grote vennen te vinden waren.

In de Blaak bevindt zich Hofstede De Blaak. Dit is een monumentaal voormalig landhuis uit het begin van de 20e eeuw, dat nu dienst doet als restaurant/ zalencentrum. Het ligt nu temidden van de woonwijken, maar benadrukt door zijn uitstraling de landelijke sfeer in de Blaak.



Luchtfoto 1934 met contour de Blaak en weergave 'Bels lijntje'

In 1975 wordt voor de Blaak een globaal bestemmingsplan ontwikkeld en deze is in hetzelfde jaar vastgesteld. Het eerder genoemde spoordijkje verdeelt het plangebied in twee ongeveer gelijke helften aan de noordwest- en zuidoostkant ervan, respectievelijk Blaak West en Blaak Oost. In dit globale plan wordt alleen een rondlopende ontsluitingslus structuur aangebracht, nu bekend als de Stroomlaan - Beeklaan - Weteringlaan. Aan deze lus is ook het voorzieningencentrum van de wijk gelegen.

Na 1975 worden uitwerkingsplannen opgesteld, allereerst voor Blaak West (vastgesteld in 1977) en vervolgens voor Blaak Oost (vastgesteld in 1979). Bij deze uitwerkingsplannen worden, in tegenstelling tot het globale plan, uitgebreide inspraakrondes gehouden.



De Blaak, 1985



De Blaak, medio 1995

In de periode 1989-1995 wordt de Blaak gecompleteerd met twee kleine toevoegingen: De Blaak Noord-west (vastgesteld in 1993) en Delmerweiden (vastgesteld in 1994). De rationalisering die al was waar te nemen in De Blaak Noord, zet zich verder voort in De Blaak Noord-west. Ten opzichte van de oorspronkelijke 'blaakverkaveling' (slingerende wegen en paden en hofverkaveling) toont dit gebied een zeer recht verkavelingspatroon.

Het gebied van Delmerweiden was oorspronkelijk bedoeld voor een grootschalige kantoorvestiging. Door verschillende aspecten heeft dit geen doorgang gevonden. Hierdoor kwam Delmerweiden weer vrij voor villabebouwing. Een probleem daarbij is dat het plangebied grenst aan de Baroniebaan, een weg met een hoge verkeersintensiteit. Woningbouw dicht bij deze weg is zonder voorzieningen niet mogelijk. In dit geval is daarom gekozen voor woningen verzonken in de geluidswal.

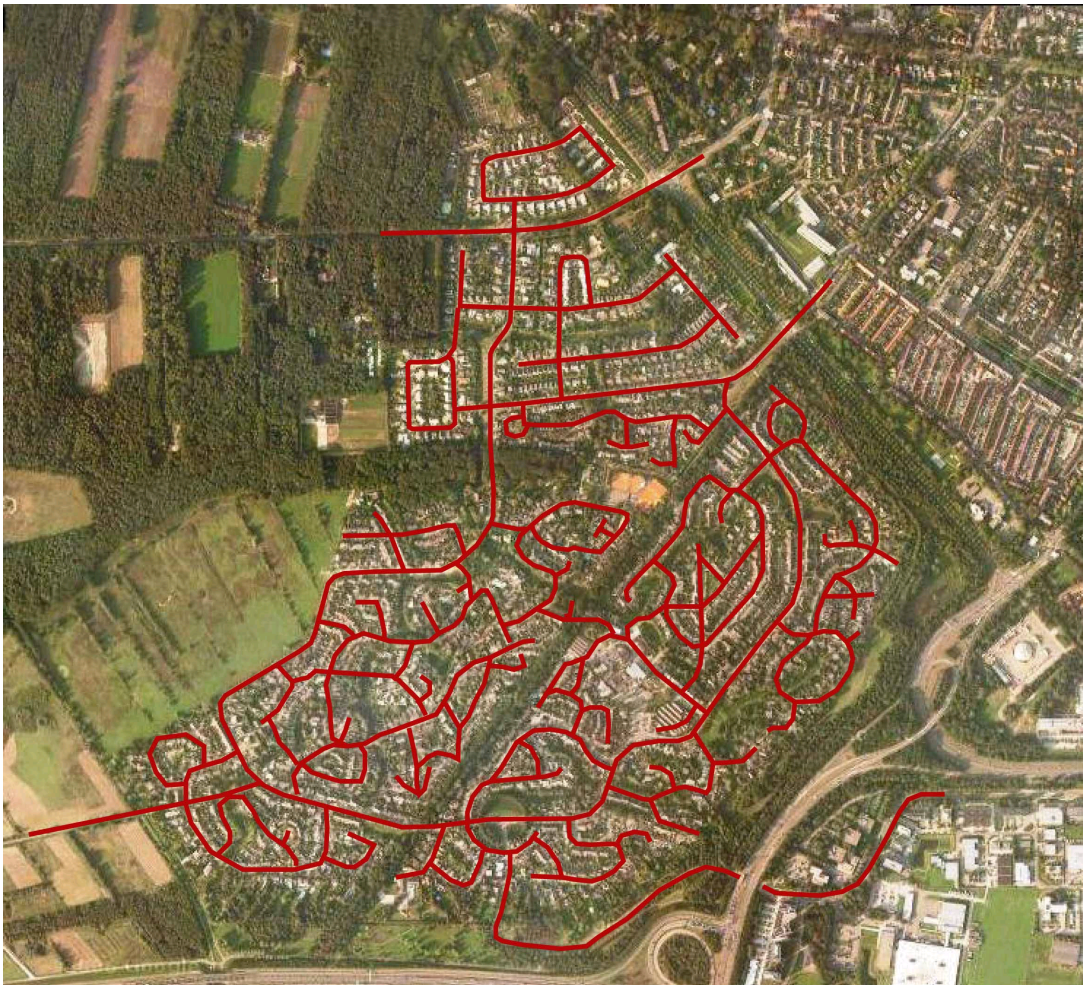


De Blaak, heden

2.4 Ruimtelijke structuur

2.4.1 Stedenbouwkundige structuur

Bij de verkaveling van de Blaak valt op dat een zogenaamde 'bloemkoolverkaveling' is toegepast. Kenmerkend hierbij zijn de slingerende wegen en paden en de toepassing van woonerven. Deze stedenbouwkundige vormgeving is typerend voor eind jaren 70 en is een reactie op de rechtlijnige bouwstijl van de jaren 50 en 60. De woonerven kunnen omschreven worden als de knusse woonstraat waaraan huizen liggen met een niet-strakke vormgeving, hoekjes, verspringingen, gebouwen uitgevoerd in baksteen. De woonstraten zijn ingericht met straatmeubilair. Aparte trottoirs en rijbanen voor autoverkeer verdwijnen. Vooral in het eerst ontwikkelde gedeelte van de Blaak, ten zuiden van de Stroomlaan, is deze verkavelingsvorm duidelijk te herkennen. In het gebied ten noorden van de Stroomlaan is de verkaveling rationeler geworden. De grillige wegenstructuur heeft hier plaatsgemaakt voor een rechtlijniger geheel. Deze stedenbouwkundige structuur wordt in onderstaand figuur weergegeven.



Stedenbouwkundige structuur

Een ander opvallend aspect van de Blaak is de veelvuldige aanwezigheid van waterpartijen die onder andere zorgen voor de afwatering. De bebouwing is gericht op het water waardoor een samenhang gecreëerd is tussen bebouwing en natuurlijke elementen. Net als de veranderende verkavelingsvorm in het gebied ten noorden van de Stroomlaan, neemt ook in dit gebied het aantal waterpartijen af.



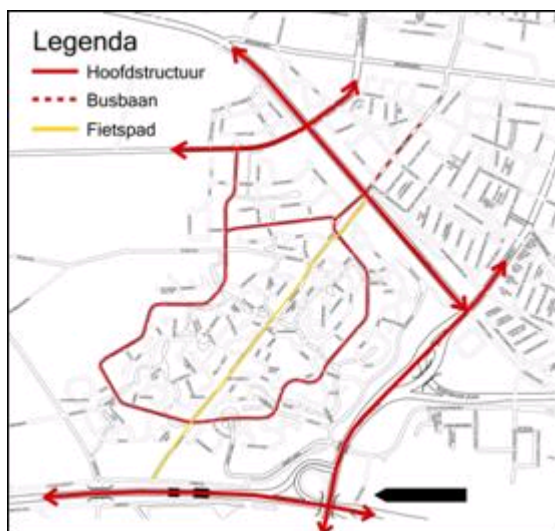
Waterpartij

Het centrumgebied dat wordt omsloten door de Grebbe in het noorden en de Beeklaan in het oosten is ruimtelijk duidelijk te onderscheiden van de rest van de wijk. Dit komt voornamelijk door de andere functies (scholen, sport, zorg en detailhandel) en schaal van de bebouwing. De bebouwing is grootschaliger en breed opgezet met grote open ruimtes, maar er is hier relatief gezien weinig groen gerealiseerd.



2.4.2 Verkeersstructuur

De Blaak wordt aan drie zijden omsloten door wegen met een hoge verkeersintensiteit. De Baroniebaan in het noorden, de Ringbaan west - Blaakweg in het oosten en de A58 in het zuiden. Door de aanwezigheid van een groene zone rondom de wijk wordt de Blaak van deze wegen gescheiden. Alleen in het noordelijkst gelegen gedeelte, ten noorden van de Gilzerbaan, ontbreekt deze groene zone. Hier ligt de bebouwing direct aan de Baroniebaan, verzonken in de geluidswal. Hierdoor heeft de wijk een geïsoleerde ligging in het groen met weinig verbindingen met de rest van de stad.



Verkeersstructuur

Binnen de wijk is het fietspad Dongepad, beter bekend als het 'Bels lijntje', duidelijk aanwezig. Dit fietspad vormt een scheiding tussen Blaak Oost en Blaak West. Deze scheiding wordt versterkt door de dichtbeplante bomenrij langs dit fietspad en doordat de huizen met hun achterzijde naar het fietspad gesitueerd zijn.



Fietspad Dongepad (Bels lijntje)

Wat betreft de verkeersstructuur in de Blaak, is er een duidelijke hiërarchie van wegen te herkennen. De rondlopende ontsluitingslus, Stroomlaan- Beeklaan- Weteringlaan, kan als 'hoofdstructuur van de wijk' aangemerkt worden. Aan deze lus zijn enkele kortere lussen, zoals Swalm, Dintel en Aa of Weerijds gelegen. Tenslotte liggen aan deze laatste lussen weer de , vaak doodlopende, woonstraten en woonerven. In het noorden van de Blaak is het stratenpatroon regulier, meer lineair aangelegd.

Met uitzondering van de Deltalaan en de Gilzerbaan, is de gehele Blaak ingericht als 30 km-zone met veel woonerven. Op de Deltalaan en Gilzerbaan geldt een maximum snelheid van 50 km/h. Deze Gilzerbaan heeft een hoge importantie aangezien het een verbinding vormt tussen de wijk en

de binnenstad. Ook leidt deze weg naar het buitengebied en het nabij gelegen dorp Gilze. Een andere verbinding tussen de binnenstad en de wijk wordt gevormd door de Stroomlaan - Baroniebaan.

Aan de zuidkant van de Blaak is de A58 gelegen, er is hier echter geen directe toegang toe. Het verkeer is genoodzaakt om via de Baroniebaan en de Ringbaan west de snelweg te bereiken, hierdoor worden deze wegen onnodig hoog belast.

2.4.3 Groenstructuur

Het groene aanzien van de Blaak wordt in de eerste plaats bepaald door de privé-tuinen. Openbare beplanting komt verder voor langs de vijvers en de hoofdwegen en langs de oude lijnen Bels Lijntje en het Reuselpad. Van minder beeldbepalende betekenis is de aanplant in de straten en erven.

Ook wordt de wijk geheel omsloten door een forse groene zone. Aan drie zijden biedt deze groene zone een afscherming tussen de woonwijk en de wegen A58, Baroniebaan en Ringbaan west - Blaakweg. Aan de westkant grenst een natuur/bosgebied aan de wijk. Via het Reuselpad dringt dit bosgebied tot diep in de wijk door. In deze boszone liggen de Hofstede en ontspringt de wijk 'De Blaak'. Tenslotte is de protestantse begraafplaats vermeldenswaardig als, hoewel erg klein maar zeer bijzonder groenelement.

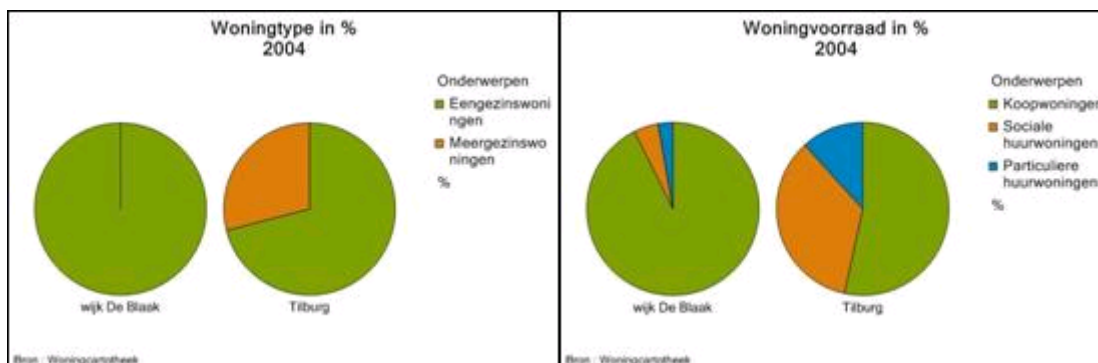
Een belangrijk doorgaand element in de Blaak is het fietspad Dongepad. De dichtbeplante bomenrij langs dit fietspad is de enige lange lijn van groen binnen de wijk en vormt zo een ruggengraat voor de hele wijk.



Impressie groene zone aan de westkant van de Blaak

2.5 Functionele structuur

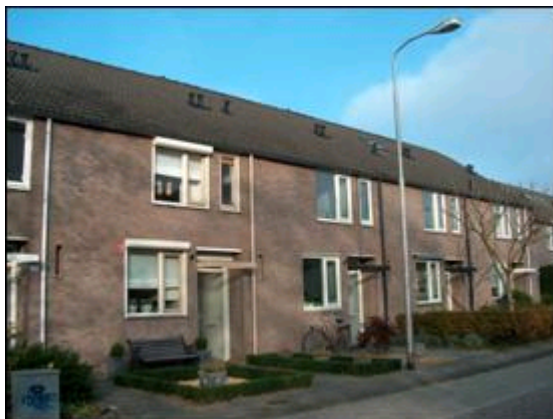
Zoals aangegeven is de Blaak bedoeld als een woonwijk, waarbij de duurdere particuliere bouw domineert. Wonen is dan ook de dominante functie binnen de wijk. In de Blaak staan ruim 2000 woningen welke voornamelijk eengezinswoningen zijn. Van het totaal aantal woningen bevindt 93% zich in de koopsector. 7% van de woningen zijn huurwoningen. Wordt dit vergeleken met het gemiddelde van de gemeente Tilburg, waar het aandeel koop- en huurwoningen nagenoeg gelijk is, dan blijkt dat er in de Blaak erg weinig huurwoningen zijn.



Vergelijking aandeel eengezins-meergezinswoningen

Vergelijking koop- en huurwoningen

De woningen in de Blaak bevinden zich in de hogere prijsklasse. Er is echter wel enige variatie van woningtypologieën op te merken. In de wijk zijn zowel rijenwoningen, twee onder één kap woningen, vrijstaande woningen en bungalows te vinden. Deze verschillende woningtypen zijn verspreid door de wijk en door elkaar heen gerealiseerd.



Rijenwoningen



Vrijstaande woning



Twee onder één kap woningen



Bungalow

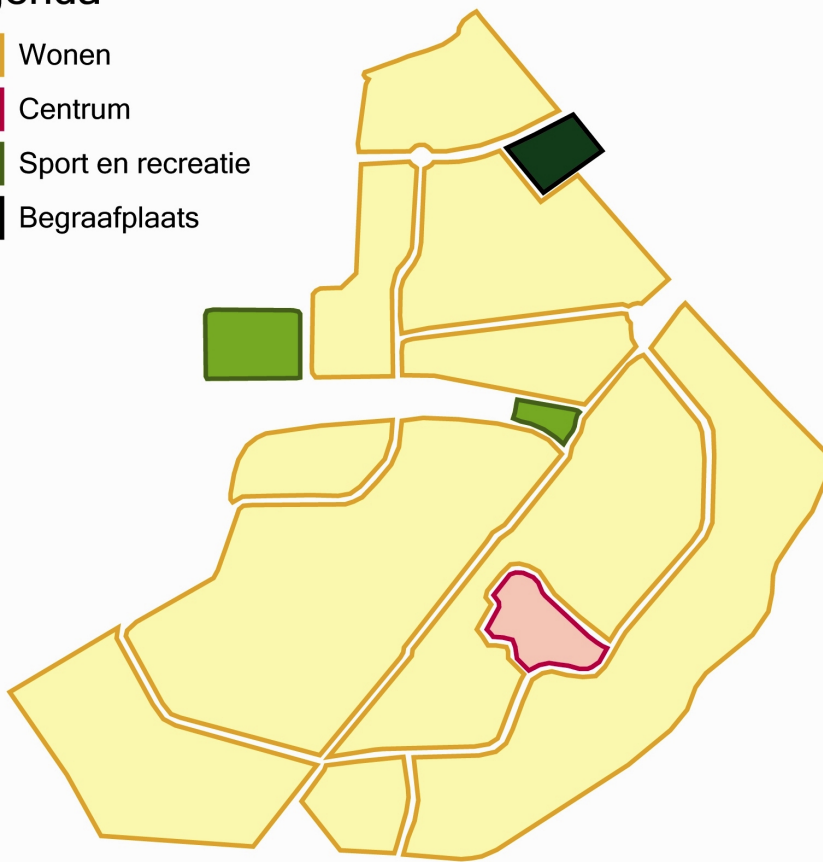
De Blaak heeft een klein centrumgebied waar de meeste voorzieningen van de wijk gesitueerd zijn. Het gebied gelegen tussen de Beeklaan en de Grebbe kan gezien worden als het centrumgebied van de wijk. Hier bevindt zich een winkelcentrum, twee basisscholen en een sporthal. Verder zijn er hier medische voorzieningen gesitueerd. Er bevinden zich twee huisartsen, een apotheek en een tandarts in de Blaak. Ook op het gebied van fysiotherapie en logopedie zijn er voorzieningen aanwezig, verspreid over de wijk.

Wat betreft sport en recreatie zijn er verschillende mogelijkheden. Zoals eerder genoemd is er een sporthal aanwezig. Verder zijn er tennis- en basketbalvelden gesitueerd ten zuiden van het Reuselpad. Het bosgebied dat zich aan de westkant van de Blaak bevindt, biedt ook mogelijkheden tot recreatie. Hier zijn verschillende wandel- en fietspaden te vinden. Met name het Bels Lijntje is belangrijk voor het recreatieve netwerk. Ook is er een fokstal ten westen van het Veerse Meer.

De situering van bovenstaande functies binnen de Blaak worden in onderstaande figuur, de functiekaart, weergegeven.

Legenda

-  Wonen
-  Centrum
-  Sport en recreatie
-  Begraafplaats



2.6 Bouwperioden

Zoals blijkt uit de historie van de Blaak is eind jaren 70 begin jaren 80 het grootste gedeelte van de wijk ontstaan. Daarna heeft de wijk in de jaren 90 nog drie uitbreidingen gekend, Blaak Noord, Blaak Noord-west en Delmerweiden.

Stroming eind jaren 70 begin jaren 80

De architectuur in deze periode is een reactie op de rechte lijnige bouwstijl van de jaren 50 en 60. In de jaren 70 kwam er steeds meer kritiek op de nieuwbouwwijken uit deze jaren. De kritiek had met name betrekking op de hoogbouw, vooral in de steden, de eenvormigheid en monotonie van de wijken. Als reactie op deze eentonige wijken ontstonden er in de jaren 70 wijken met grote verscheidenheid. Zowel qua nieuwe woningtypen, vormen en materiaalgebruik. Een kenmerk met betrekking tot de vormgeving van de bebouwing was de hoek van circa 130 graden, die ontstond door aftopping van het puntdak, welke in deze periode steeds vaker voorkwam.



Aftopping puntdak

Woonerf

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

Deze grillige verkavelingsvorm en de toepassing van woonerven is vooral in het eerst ontwikkelde gedeelte van de Blaak, ten zuiden van de Stroomlaan, duidelijk te herkennen. Hier is een zogenaamde 'bloemkoolverkaveling' te herkennen. Kenmerkend hierbij zijn de slingerende wegen en paden en de toepassing van woonerven.

Stroming eind jaren 80 tot heden

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

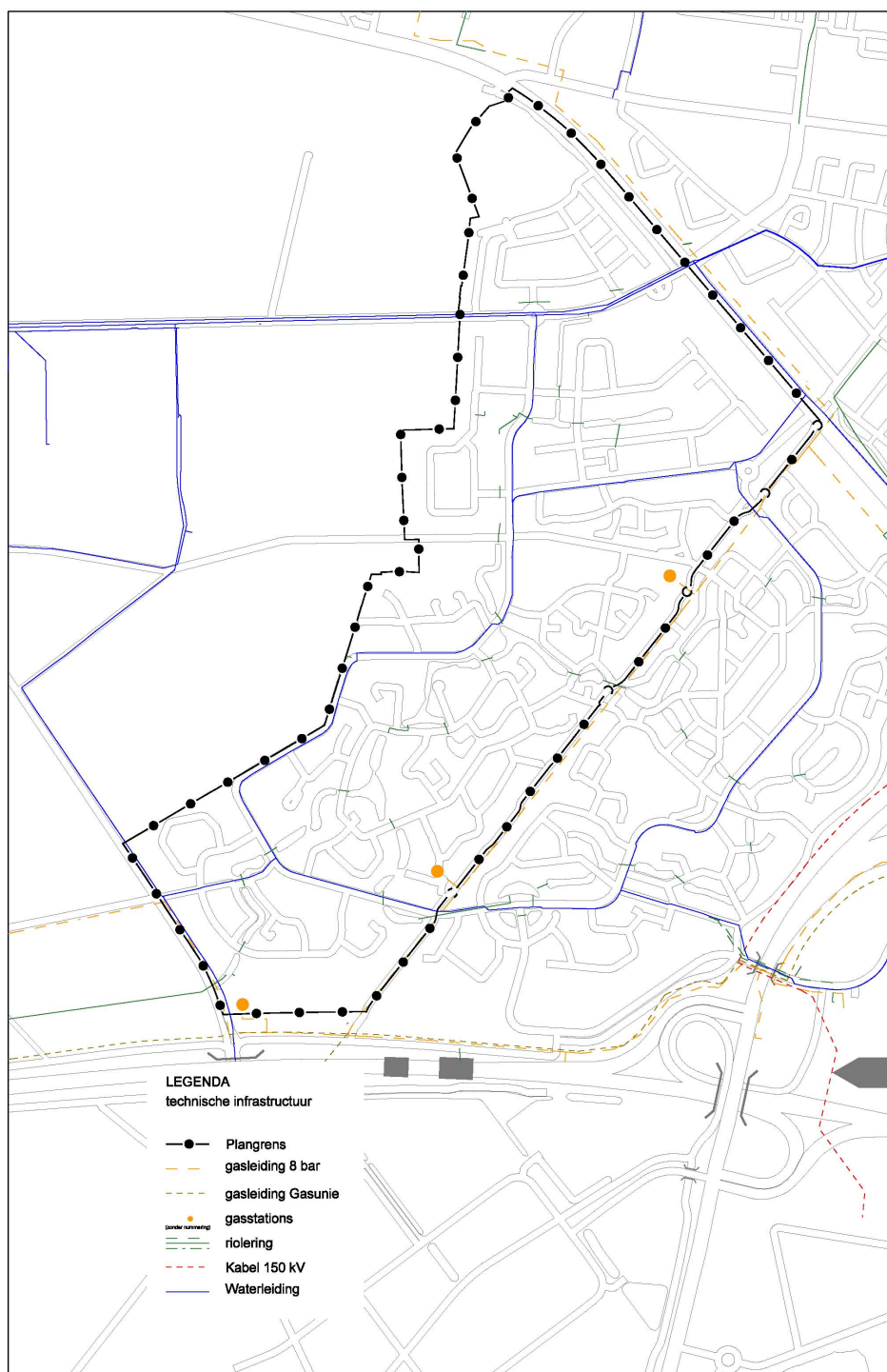
Dat de vormgeving van de wijken overzichtelijker wordt in vergelijking tot de voorgaande bouwperiode is in het gebied ten noorden van de Stroomlaan te herkennen. Zoals vermeld is de verkaveling hier rationeler geworden, de grillige wegenstructuur heeft hier plaatsgemaakt voor een rechtlijniger geheel. Wel is hier een diversiteit van woningtypen en architectuur terug te vinden.

2.7 Leefbaarheid

De leefbaarheidsmonitor noteert voor de gemeente Tilburg waarderingscijfers voor wijken op het gebied van onder andere de kwaliteit van wonen, veiligheid en voorzieningen. De meest recente cijfers dateren van 2004. De waardering voor de Blaak is hoger dan gemiddeld in de gemeente. De totale waardering komt voor de Blaak op een 8,3 terwijl gemiddeld in Tilburg een 7,1 werd gegeven.

2.8 Technische infrastructuur

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



3 Gemeentelijk beleid

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

3.1 Ruimtelijke Structuurvisie 2020

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

De speerpunten van de Ruimtelijke Structuurvisie zijn de volgende:

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

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

3.2 Volkshuisvestingsbeleid

3.2.1 Nota Wonen in Tilburg 2005-2010

In deze nota zijn recente landelijke en gemeentelijke ontwikkelingen op het gebied van wonen aangegeven en is invloed van deze ontwikkelingen op het woonbeleid benoemd. Ook is beschreven wat nu op korte termijn op de woningmarkt aangeboden wordt en waar de inwoners van Tilburg behoefte aan hebben (de kwalitatieve vraag). In combinatie met een beeld van de huidige woningmarkt wordt benoemd waar de gemeente, ontwikkelaars, corporaties en anderen zich de komende jaren op moeten richten om zo goed mogelijk de markt (inwoners van Tilburg) te bedienen.

De opgave voor de komende jaren is daarmee beschreven. Bij het realiseren van die opgave worden twee belangrijke kanttekeningen gemaakt. De belangrijkste is dat de gemeente zelf geen woningen bouwt. Een belangrijk doel van deze nota is dan ook om de partijen die wel bouwen te informeren over de gewenste ontwikkelingen in de stad. De tweede kanttekening is dat wijzigingen in het woonbeleid en de bouwopgave pas na enkele jaren zichtbaar zijn. Nieuwbouwwoningen die de komende jaren opgeleverd worden zijn immers zo ver in voorbereiding dat van bijsturing geen sprake meer kan zijn.

3.2.2 WoonVisie gemeente Tilburg

In de WoonVisie Gemeente Tilburg (2002) wordt gesteld dat om van Tilburg een complete stad te maken, de verscheidenheid in en binnen de huidige woonmilieus verhoogd moet worden. Accenten worden hierbij enerzijds gelegd op het vergroten van centrumgerichte woonmilieus met een hoog stedelijk gehalte en anderzijds op het vergroten en versterken van groenstedelijke en dorpse woonmilieus. De kwaliteit van het woonmilieu (woning en woonomgeving) is bepalend voor het woongenot. Er is vraag naar meer kwaliteit, meer differentiatie en meer variatie. Deze woonvraag kan niet alleen beantwoord worden door middel van uitbreiding van de stad. Ook het behoud van het groen rondom de stad en de ruimteclaims vanuit de andere invalshoeken vragen erom de aandacht vooral te richten op de bestaande stad. De kwaliteit en differentiatie van de bestaande woningvoorraad moet vergroot worden. Sloop en vervangende nieuwbouw zijn hierbij in bepaalde gevallen onvermijdelijk. Meer differentiatie kan plaatsvinden door het vergroten van het aandeel koopwoningen en het toevoegen van grotere woningen en woningen voor specifieke doelgroepen (bijvoorbeeld zorgbehoevenden). Een beduidend deel van deze toevoeging zal in een hoger prijssegment plaatsvinden. Verschillende verschijningsvormen qua architectuur en indeling zorgen voor meer variatie.

3.3 Economisch beleid

De beleidsnota Hoofdpijnen economisch beleid Gemeente Tilburg 2001-2010 beoogt de hoofdpunten weer te geven van het toekomstige Tilburgse economische beleid en vormt een onderdeel van het totale gemeentelijke beleid zoals onder andere is vastgelegd in het meerjaren ontwikkelingsprogramma (MOP), de programmabegroting en het college-akkoord, het ABC. In deze beleidsnota is geconstateerd dat Tilburg haar toekomstige economisch beleid moet richten op het verder verbeteren van haar vestigingsklimaat door onder andere:

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

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

3.4 Verkeer- en vervoersbeleid

3.4.1 Tilburgs Verkeers- en Vervoersplan (Mobiliteit in Balans)

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

1. de gemeente verwacht een toename van de mobiliteit en accepteert een groei van verkeer. Echter, de groei mag zich niet overal in dezelfde mate voordoen: groei van het autoverkeer wordt alleen geaccommodeerd op het hoofdnet, waar de verkeersfunctie voorop staat. In de tussenliggende verblijfsgebieden is wonen, werken en winkelen het belangrijkste en moet het verkeer zich daaraan aanpassen. Het gebruik van fiets en openbaar vervoer wordt blijvend gestimuleerd. Tevens dient er meer samenhang te komen tussen de verschillende vervoerswijzen.
2. alle vervoerwijzen moeten een rol kunnen spelen om de groei van de mobiliteit op te vangen. In de stad moeten openbaar vervoer en fiets een belangrijke rol spelen. Deze rol spelen zij ook als schakel in een vervoersketen. Voorwaarde voor succesvol ketenvervoer is een goede

samenhang tussen deze vervoerwijzen. De gemeente heeft voor de verschillende vervoerwijzen hoofdnetten vastgesteld, waar een verdere groei van verkeer kan worden opgevangen (hoofdnet auto, hoofdnet openbaar vervoer, hoofdnet fiets, hoofdnet goederenvervoer). Op deze hoofdnetten wordt een goede doorstroming bevorderd. Tevens stelt de gemeente een basisprioriteit vast voor situaties waar de hoofdnetten elkaar kruisen. Voor deze hoofdnetten blijven duidelijke kaders gelden vanuit leefbaarheid en veiligheid.

Goederenvervoer

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

Mobiliteitsmanagement

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

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

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

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

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

- VI. Het vergunningparkeren wordt uitgebreid naar gebieden in de Oude stad en rond wijkwinkelcentra waar de parkeerdruk hoog is en als gevolg daarvan een draagvlak bestaat voor invoering van parkeervergunningen. Bewoners betalen een beperkt bedrag voor een vergunning.

3.4.2 Tilburgs Openbaar Vervoerplan

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

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

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

3.4.3 Fietsplan Tilburg

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

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

- a. het voltooien van het Sternet voor 2020;
- b. doelgroepenbenadering (schoolgaande jeugd, allochtonen, winkelend publiek);
- c. communicatie;
- d. het ontwikkelen van een fietstransferium.

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

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

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

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

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

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

3.5 Water- en milieubeleid

3.5.1 Waterplan en Waterstructuurplan

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

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

De principes van duurzaam waterbeheer zijn nog steeds actueel, wel hebben de laatste jaren er op landelijk (Nationaal Bestuursakkoord Water) en Europees niveau (Kaderrichtlijn Water) veel ontwikkelingen plaatsgevonden op dit beleidsveld. Afgesproken is om in 2015 het watersysteem op orde te hebben en vervolgens op orde te houden richting 2050 om wateroverlast zoveel mogelijk te voorkomen. Tevens dient in 2015 de goede chemische en ecologische toestand van het watersysteem te zijn bereikt. Het Tilburgse waterbeleid zal hiertoe worden geactualiseerd.

3.5.2 Bodembeleid gemeente Tilburg: in goede aarde

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

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

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

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

In het tweede deel van de nota staan partijen die bij de bodemproblematiek betrokken zijn centraal. De zorg voor de bodem in algemene zin volgt uit de gemeentewet. Vanuit de Wet Milieubeheer heeft de gemeente de taak om nieuwe bodemverontreiniging te voorkomen. De

gemeente is het bevoegd gezag bij de aanpak van bodemsanering vanuit de Wet bodembescherming en is budgethouder in het kader van de Wet stedelijke vernieuwing. Als het bevoegd gezag Wbb heeft de gemeente Tilburg vastgesteld aan welke basiskwaliteit de Tilburgse bodem moet voldoen. De gemeente stimuleert marktwerking bij de uitvoering van bodemsanering en voert waar nodig zelf bodemsanering uit.

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

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

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

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

3.5.3 Energiebeleidsplan Tilburg: energiekeers en energiedaden

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

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

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

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

3.5.4 Luchtkwaliteitsplan 2005-2010

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

De problematiek van de luchtkwaliteit in de gemeente Tilburg spitst zich toe op de stoffen fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2). NO2 wordt voornamelijk veroorzaakt door snelrijdend verkeer en leidt met name langs snelwegen en drukke verkeerswegen tot verhoogde NO2-concentraties. Daarnaast produceert verkeer in stedelijk gebied veel fijn stof (PM10). Diesilverkeer (vrachtwagens en bussen) zorgen voor de grootste bijdrage. Andere luchtverontreinigende bronnen in Tilburg zijn industrie, scheepvaart en huishoudens (open haarden en allesbranders).

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

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

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

3.6 Groenbeleid

3.6.1 Groenstructuurplan en Groenstructuurplan Plus

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

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

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

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

3.6.2 Ruimte voor Buitenspelen

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

Transformatiegebieden

Er worden twee stappen doorlopen:

1. Per hectare uitgegeven gebied wordt 300 m² van de ruimte gereserveerd voor formele speelruimte.
2. De huidige grondoppervlakte aan formele speelruimte per kind bedraagt voor Tilburg 7,2 m². Naar aanleiding van het aantal kinderen woonachtig in het transformatiegebied wordt bepaald hoeveel formele speelruimte er in een wijk/buurt gerealiseerd dient te zijn.

Nieuwbouw

Bij nieuwbouwgebieden wordt uitgegaan van stap 1. De inrichting van de formele speelplekken wordt gedaan aan de hand van de actieradius voor speelplekken. In de toekomst zal dit wordt gedaan naar aanleiding van gegevens vanuit het woningbouwprogramma waarmee een schatting gemaakt zal kunnen worden van het aantal kinderen dat in de nieuwbouwwijk komt te wonen (dit wordt in het kader van de uitvoering van de nota Ruimte voor Buitenspelen uitgewerkt).

Bestaande stad

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

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

3.7 Beleid omtrent Architectuur, Beeldende Kunst en Cultuurhistorie

3.7.1 Cultuurhistorische waarden en architectonische kwaliteit

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

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

doel om ruimtelijke conflicten in bestaande situaties te verzachten. De algemene doelstelling blijft om de stedelijke veranderings- en verdichtingsdynamiek mogelijk te houden.

3.7.2 Kunstenplan Openbare Ruimte Tilburg

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

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

4 Uitgangspunten

4.1 Uitgangspunten wonen

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

4.1.1 Algemeen

Hieronder worden de aspecten uit het gemeentelijk woonbeleid beschreven die in zijn algemeenheid voor de gehele gemeente gelden:

Wonen-Zorg

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

Nultreden-woning en verzorgd wonen

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

Politiekeurmerk Veilig Wonen

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

4.1.2 Woonvisie

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

Blaak West heeft een groen-stedelijk woonmilieu. Dit betekent dat sprake is van wonen in lage dichtheid met vooral veel groenvoorzieningen. Het woonmilieu heeft verder als kenmerken: beperkte stapeling, lage dynamiek en gescheiden functies. Ook in de toekomst zal de Blaak als groen-stedelijk woonmilieu worden gehandhaafd.

4.1.3 Kwalitatief Woningbehoefteonderzoek

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

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

De Blaak is een gewild gebied. Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt dat circa 20% van alle verhuisgeneigden er wil wonen. In de Blaak komen relatief veel meerpersoonshuishoudens met kinderen en 45-55 jarigen. In het plangebied wonen veel mensen met een bovenmodaal inkomen (75%). 79% van de woningen in de Blaak zijn koopwoningen, waarvan meer dan 90% van het eengezinstype. 5% van de woningen zijn speciaal bedoeld voor ouderenhuisvesting.

4.2 Uitgangspunten detailhandel en horeca

In het winkelcentrum gelegen aan de Grebbe in Blaak Oost zijn diverse winkels gevestigd. Er is een supermarkt gevestigd, een slijterij, een slagerij, een bank, een bakkerij etc. Met de bouw van het appartementencomplex "Over de Blaak" wordt het winkelcentrum gemoderniseerd en verbeterd. In Blaak West komt geen detailhandel voor.

Voor het plangebied Blaak West is door betrokkenen bij de totstandkoming van de horecanota een profiel gemaakt. Op basis van diverse criteria verwoord in de horecanota is voor het plangebied de beleidsinzet 'consolideren' bepaald.

Consolideren wil niet meer zeggen dan dat bestaande positief bestemde kavels de horecabestemming kunnen blijven behouden.

Consolideren wil ook zeggen dat alle in het algemene beleidsdeel horeca genoemde richtlijnen met betrekking tot de vestigingsmogelijkheden strikt zullen worden toegepast.

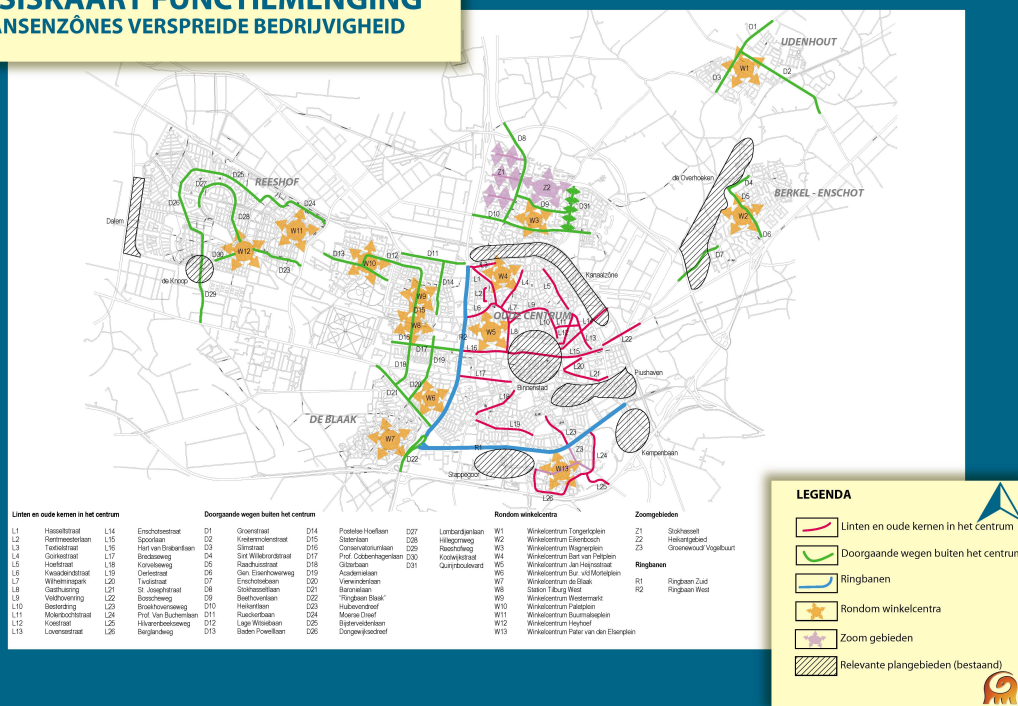
Voor het plangebied Blaak West betekent dit dat alleen winkel- en buurtondersteunende horeca in categorie I kan worden toegestaan.

4.3 Uitgangspunten bedrijven

Binnen het plangebied Blaak West komen geen bedrijventerreinen of binnenwijkse bedrijventerreinen voor. Verspreid over de Blaak komen kleine bedrijven voor waaronder beroep aan huis. In de bijlage Register Bedrijven zijn de betreffende bedrijven opgenomen.

Om tot concretisering van functiemenging te komen is een 'Basiskaart functiemenging wonen-verspreide bedrijvigheid' uitgewerkt.

BASISKAART FUNCTIEMENGING KANSENZONES VERSPREIDE BEDRIJFVIGHEID



Vitaal bij elkaar, basiskaart functiemenging wonen en verspreide bedrijvigheid

Deze kaart is sinds 2004 beschikbaar. Op de kaart worden de zogenaamde kansenzones voor functiemenging aangegeven. Deze kansenzones zijn bestaande straten of woonblokken waar 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 daarvoor lenen.

Voor Blaak West is geen kansenzone opgenomen.

4.4 Uitgangspunten groen

De Gilzerbaan wordt als historische laan aangemerkt. Er wordt gestreefd naar continuïteit en behoud van deze lanenstructuur. Deze straat dient mede in relatie tot stedelijke herstructurering te worden aangepakt.

In het groenstructuurplan wordt voor de Blaak-West voorgesteld een ontwikkelingsplan voor natuur op te stellen. De groenstructuur naast het Reuselpad vormt een belangrijke landschappelijke inrikker. Ook het groen langs het Dongepad vormt een belangrijk element voor de wijk.

Het Bels Lijntje wordt in het groenstructuurplan als belangrijke groene infrastructuur gezien. Het Lijntje vormt een recreatieve route en droge ecologische verbingszone (onderdeel van het Regiopark). De bredere (uitvals)wegen met ecologische bermen worden in het groenstructuurplan als belangrijke infrastructuur gezien voor droge/natte ecologie in Tilburg.

4.5 Uitgangspunten verkeer en vervoer

Het gemeentelijke beleid op het gebied van verkeer is vastgesteld in het nieuwe Tilburgse Verkeers- en Vervoersplan (TVVP). Hierin zijn de belangrijkste gebiedsontsluitingswegen aangewezen als 50 of 70 km/h gebied. Het gaat hierbij om de Deltalaan en de Gilzerbaan (50) en de Baroniebaan (70). De overige straten in het plangebied zijn aangewezen als 30 km/h gebied. De verkeerscirculatie en de doorstroming in het plangebied zijn goed te noemen. Om parkeerproblemen in de wijk verder te voorkomen, dienen nieuwe bouwinitiatieven aan de gemeentelijke parkeernormering te voldoen. Artikel 17 uit de Algemene bepalingen is in deze een belangrijk artikel.

5 Juridische regelgeving

5.1 Algemeen

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

In paragraaf 5.3 "Functioneel beheer" en in paragraaf 5.4 "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. Indien in bepaalde situaties meer specifieke regelgeving gewenst is, biedt dit bestemmingsplan de mogelijkheid voor het stellen van "nadere eisen". Aanvullend op het bestemmingsplan is het mogelijk om een beeldkwaliteitsplan vast te leggen.

5.2 Indeling van de voorschriften

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

5.2.1 Inleidende bepalingen

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

5.2.2 Bestemmingsbepalingen

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

Bestemmingsomschrijvingen

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

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

- I. Groen "G"
- II. Maatschappelijk "M"
- III. Maatschappelijk-Begraafplaats "M-B"
- IV. Sport "S"

- V. Verkeer-Verblijf "V-V"
- VI. Verkeer-Hoofdwegen "V-H"
- VII. Wonen "W"
- VIII. Wonen-Gestapeld "W-S"

Daarnaast komen de volgende dubbelbestemmingen voor:

- a. Verwachtingsgebied archeologische waarden;
- b. Belemmeringenzones.

Bouwvoorschriften

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

Nadere eisen en vrijstellingen

Per bestemming heeft het college de bevoegdheid om met in achtneming van de daarvoor geldende procedures nadere eisen aan bouwplannen te stellen of vrijstelling van de bouwvoorschriften te verlenen. De hiervoor geldende procedures worden in artikel 22.1 respectievelijk artikel 22.4 beschreven. Voor het verlenen van vrijstellingen gelden steeds een aantal voorwaarden. Deze worden in het betreffende lid opgesomd.

Specifieke gebruiksvoorschriften

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

Wijzigingsbevoegdheid

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

5.2.3 Algemene bepalingen

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

Algemene juridische en stedenbouwkundige bepalingen

Artikel 15 bevat algemene anti-dubbeltelbepalingen ter voorkoming van onbedoeld gebruik van de voorschriften. Artikel 16 bevat een aantal algemene stedenbouwkundige bepalingen die voor alle bestemmingsvlakken van toepassing zijn. Het gaat hierbij om de regeling met betrekking tot ondergrondse bebouwing en de verhouding tussen bouwvlakken en aanduidingen, de situering van de hoofdtoegang voor woningen, een regeling voor onbebouwde terreinen bij woningen en bij overige gebouwen, een regeling over de ruimte tussen gebouwen en een regeling voor het bouwen nabij op de plankaart aangeduide bomen. In artikel 17 wordt aangegeven voor welke aspecten de bouwverordening aanvullend is op dit bestemmingsplan.

Algemene vrijstellingsbevoegdheid

Een algemene vrijstellingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders in artikel 18 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).

Algemene wijzigingsbevoegdheid

Een algemene wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders in artikel 19 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.

Algemene nadere eisen

Naast een aantal nadere eisen per bestemming zijn burgemeester en wethouders middels artikel 20 bevoegd om een aantal algemene nadere eisen te stellen. Ook hiervoor gelden de procedureregels van artikel 22.4.

Algemene aanlegvergunningen

Algemene bepalingen in artikel 21 over het toelaten van werkzaamheden waarvoor een aanlegvergunning vereist is. (werkzaamheden nabij waardevolle bomen, binnen ecologische verbindingzones)

Procedurevoorschriften

In artikel 22 worden de procedurevoorschriften bij het gebruik maken van vrijstellingbevoegdheden, wijzigingsbevoegdheden en de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen gegeven.

5.2.4 Overgangs- en slotbepalingen

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

5.3 Functioneel beheer

5.3.1 Detailhandel

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

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

Binnen het plangebied Blaak West komt geen detailhandel voor.

5.3.2 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, nieuwvestigingen worden slechts middels vrijstellingsmogelijkheden dan wel wijzigingsbevoegdheden toegelaten, waarbij spreiding wordt beoogd, afhankelijk van zwaarte en omvang van de vestiging in relatie tot de typologie van het gebied.

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

a. de eventueel verkeersaantrekkende effecten c.q. parkeerbehoefte in relatie tot de

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

5.3.3 Voorzieningen

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

5.3.4 Wonen

Wonen is de hoofdfunctie van het gebied. In principe moeten andere functies zich daar naar voegen. De woonfunctie is geconserveerd binnen de bestemmingsvlakken "W", "WS" en de aanduiding "w".

Voor nieuwe ontwikkelingen omtrent gestapelde woningbouw vindt koppeling aan de Woonvisie (februari 2002) plaats. Onderscheid wordt gemaakt tussen bebouwing langs de 'hoofdstructuur oude gebieden' (met uitzondering van de hoofdstructuur in Berkel-Enschot en Udenhout) en de 'hoofdstructuur nieuwe gebieden' c.q. overige gebieden, zoals de Blaak Oost.

Langs de 'hoofdstructuur nieuwe gebieden' c.q. overige gebieden en in Berkel-Enschot en Udenhout is gestapelde woningbouw alleen mogelijk via vrijstelling, na afweging van de specifieke locale situatie (stedenbouwkundig beeld, verkeersaantrekkende werking in relatie tot voldoende parkeermogelijkheden, verkeersveiligheid e.d.), toetsing aan het woningbouwbeleid en met inachtneming van eerdergenoemde criteria.

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

Mantelzorg

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

5.3.5 Verkeersbestemmingen

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

vastgelegd. Dit betekent dat de inrichting van het openbare gebied ten behoeve van verkeers- en verblijfsfuncties voor het overige in principe vrij is. Binnen openbare bestemmingen is het toegestaan de gronden te gebruiken voor markten, circussen, kermissen, evenementen, braderieën e.d.

5.3.6 Structureel groen en water

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

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

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

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

Het onder a bedoelde gebruik is opgenomen in de bestemmingsomschrijvingen van de verschillende bestemmingen voor het openbaar gebied. Een aantal van deze activiteiten zijn voor wat betreft het openbare orde en veiligheidsaspect vergunningplichtig op grond van de APV. Voor het onder b bedoelde gebruik is vrijstelling mogelijk op grond van artikel 6.5.3. Het onder c bedoelde gebruik is d.m.v. een algemene vrijstelling mogelijk gemaakt in artikel 18.10. Het onder d bedoelde incidentele gebruik is opgenomen in de bestemmingen "recreatie", "sport" en "groen" in de aanduiding "recreatie en sport".

5.3.8 Vuurwerk

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

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

- I. de vaststelling van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
- II. het verlenen van vrijstelling van een geldend bestemmingsplan als bedoeld in artikel 19,

- eerste, tweede en derde lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
- III. de wijziging van een bestemmingsplan overeenkomstig artikel 11, eerste lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

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

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

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

5.4 Ruimtelijk beheer

5.4.1 Relatie met bouwverordening en bouwvlakken

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

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

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

In het bebouwd erf mogen geen hoofdgebouwen worden opgericht. Binnen het bebouwd erf zijn wel bouwwerken geen gebouw zijnde en aan-, uit- en bijgebouwen toegestaan, voor zover deze

behoren bij de hoofdfunctie van de bestemming. Het bebouwd erf komt met name voor bij woningen en bebouwing langs de linten. Enkelvoudige bouwvolumes kennen doorgaans geen onbebouwd erf. Binnen het onbebouwd erf, met uitzondering van hetgeen vergunningvrij mag worden gebouwd, is geen bebouwing toegestaan. Per bestemming bestaan hiervoor een aantal vrijstellingsmogelijkheden.

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

5.4.2 Voorgevelrooilijn

Per 1 januari 2003 geeft de Woningwet aan dat sprake is van vergunningvrije bouwwerken, licht vergunningplichtige bouwwerken en regulier vergunningplichtige bouwwerken. Criteria daarbij zijn met name oppervlakte, hoogte en ligging van het bouwwerk ten opzichte van de voorgevelrooilijn en het openbaar gebied. De bouwverordening kent overigens ook grote waarde toe aan de voorgevelrooilijn als stedenbouwkundig element: de lijn waarin gebouwd moet worden. De voorgevelrooilijn is in dit bestemmingsplan omschreven als "de voorste, naar het openbaar gebied toegekeerde lijn die het hoofdbebouwingsvlak begrenst". In de bouwvoorschriften wordt aangegeven wanneer er sprake is van een voorgevelrooilijn. Indien er sprake is van enkelvoudige volumes, wordt veelal een groot hoofdbebouwingsvlak op de plankaart aangegeven, dat niet volledig (100%) mag worden bebouwd. In dat geval wordt op de plankaart een "bebouwingsfront" aangegeven. In de voorschriften wordt dan geregeld dat ter plaatse van deze aanduiding bebouwing in deze lijn moet worden gebouwd. Het bebouwingsfront geldt dan als voorgevelrooilijn.

5.4.3 Bouwhoogte

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

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

Langs de 'hoofdstructuur oude gebieden' wordt indien sprake is van een lint van de 1e orde een maximale hoogte toelaatbaar geacht van 15 meter. Indien sprake is van een lint van de 2e orde is de maximaal toelaatbare hoogte 11 meter. Langs de 'hoofdstructuur nieuwe gebieden' is een maximale bouwhoogte van maximaal 15 meter toelaatbaar terwijl in de overige gebieden maximaal 10m hoogte toelaatbaar is. Bij afwijkende woningtypes en bijzondere situaties wordt van deze hoogtebepalingen afgeweken en "op maat" bestemd.

Baroniebaan 5

Bouwhoogtes van meer dan 15 meter worden per locatie afgewogen, al dan niet afgestemd op een algemeen na te streven stadsbeeld. Hoogbouwbeleid dat is geschreven op basis van een na te streven stadsbeeld was op het moment van het nemen van het besluit tot verlenen van de vrijstelling niet aanwezig. In zijn algemeenheid was het beleid erop gericht om langs de ringbanen bij de kruispunten met aansluitende wegen bouwhoogtes tot 30m toe te staan.

Inmiddels is de zogenaamde Handreiking Hoogbouw vastgesteld. In dit beleidsinstrument is het initiatief opgenomen als lopend initiatief met een bouwhoogte van 22m. Wij hadden op het moment van vaststelling van de Handreiking Hoogbouw reeds een voorstel tot realisering voorgelegd aan de raadscommissie Fysiek. Daarmee is voortzetting van dit initiatief gerechtvaardigd. De voorzieningenrechter (in de procedure tegen de verleende vrijstelling) heeft overigens in zijn uitspraak te kennen gegeven, dat hij er voldoende van overtuigd is, dat het project Baroniebaan door vermelding in bijlage 4 van de Handreiking is uitgezonderd van dit beleid.

De locatie is gelegen aan de stedelijke hoofdstructuur en op het grensvlak van de stedelijke bebouwing en de landgoederenzone rond de Bredaseweg, redenen om uit te gaan van solitaire bebouwing en accentuering van de plek. Dit wordt nog versterkt door de landschappelijke

kwaliteiten van de locatie zelf. Daarbij wordt aansluiting gezocht met de schuin tegenover het onderhavige perceel gelegen bebouwing van de Friezenlaan welke circa 22m hoog is. Dit geldt zowel ten aanzien van de verkavelingsrichting als ten aanzien van de bouwhoogte, die van dezelfde orde van grootte (20 tot 25m) dient te zijn als die van de bebouwing aan de overzijde van de Baroniebaan. De Baroniebaan krijgt op deze wijze aan beide zijde flankerende bebouwing die in overeenstemming is met de schaal van deze stedelijke hoofdontsluitingsweg, terwijl de afstand van de bebouwing tot de weg een parkachtige, groene uitstraling tot gevolg heeft.

5.4.4 Goothoogte

De toegelaten hoogte in de voorgevelrooilijn is in het algemeen gerelateerd aan de straatbreedte. De toegelaten hoogte in de achtergevelrooilijn is in het algemeen gerelateerd aan de afstand tussen de achtergevelrooilijnen. De systematiek achter de goothoogte in de voorgevelrooilijn kan als volgt worden omschreven: de straatbreedte (gemeten van gevel tot gevel) + 1 meter met een maximum van:

- 15 meter bij linten van de eerste orde;
- 15 meter bij de hoofdstructuur nieuwe gebieden;
- 11 meter bij linten van de tweede orde;
- 10 meter bij de overige gebieden.

In de meeste gevallen komt dit neer op een goothoogte die gelijk is aan de bouwhoogte. In de voorschriften worden de goothoogte dan ook gelijk gesteld aan de bouwhoogte, tenzij op de plankaart een andere goothoogte wordt aangegeven. Bij afwijkende woningtypes en bijzondere situaties wordt van deze hoogtebepalingen afgeweken en "op maat" bestemd. Dit zelfde geldt voor de goothoogte in de achtergevelrooilijn. Wanneer de systematiek voor de goothoogte in de voor- en achtergevelrooilijn resulteert in verschillende hoogten, wordt de laagste goothoogte op de plankaart aangegeven. Middels een vrijstelling voor het bouwen in het hoofdbouwingsvlak kan dan een hogere goothoogte voor de andere rooilijn worden verkregen.

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:

- de hoogte van de bebouwing in de voorgevelrooilijn op het te bebouwen perceel mag in een strook van 5 meter 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 6 meter;
- deze hoogte mag afhankelijk van de aanwezige afschuiningshoogte van de bebouwing op het naastgelegen perceel in elk geval 10m bedragen;
- bebouwing op een grotere afstand dan 5m van de zijdelingse perceelsgrens wordt hierbij buiten beschouwing gelaten.

In bijzondere gevallen kan, afhankelijk van het type lint, vrijstelling worden verleend t.b.v. bebouwing in de strook van 5 meter langs de zijdelingse perceelsgrens tot een maximale hoogte behorende bij het type lint. 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.

5.4.5 Vrijstelling afwijkende bouwhoogte

Een vrijstellingsmogelijkheid voor een hogere bouwhoogte is mogelijk voor specifieke constructies, bouwwerken geen gebouw zijnde, schoorstenen, minaretten, windmolens e.d. (zie 18.3).

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

5.4.6 Bouwdiepte

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

5.4.7 Vrijstelling voor overschrijding van de achtergevelrooilijn

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

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

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

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

5.4.8 Regeling bijgebouwen

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

Bij woningen:

1. oppervlakte:
 - a. 20 m² indien bebouwd erf kleiner is dan 50 m²;
 - b. 40% van bebouwd erf met maximum van 60 m² bij bebouwd erf tussen de 50 m² en 500 m²;
 - c. 80 m² bij bebouwd erf tussen de 500m² en 1000 m²;
 - d. 100 m² bij bebouwd erf vanaf 1000 m².
2. bouwhoogte: max 3 meter bij plat dak, bij schuin dak goothoogte max 3 meter en bouwhoogte max 4,5 meter.

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

Bij dienstwoningen:

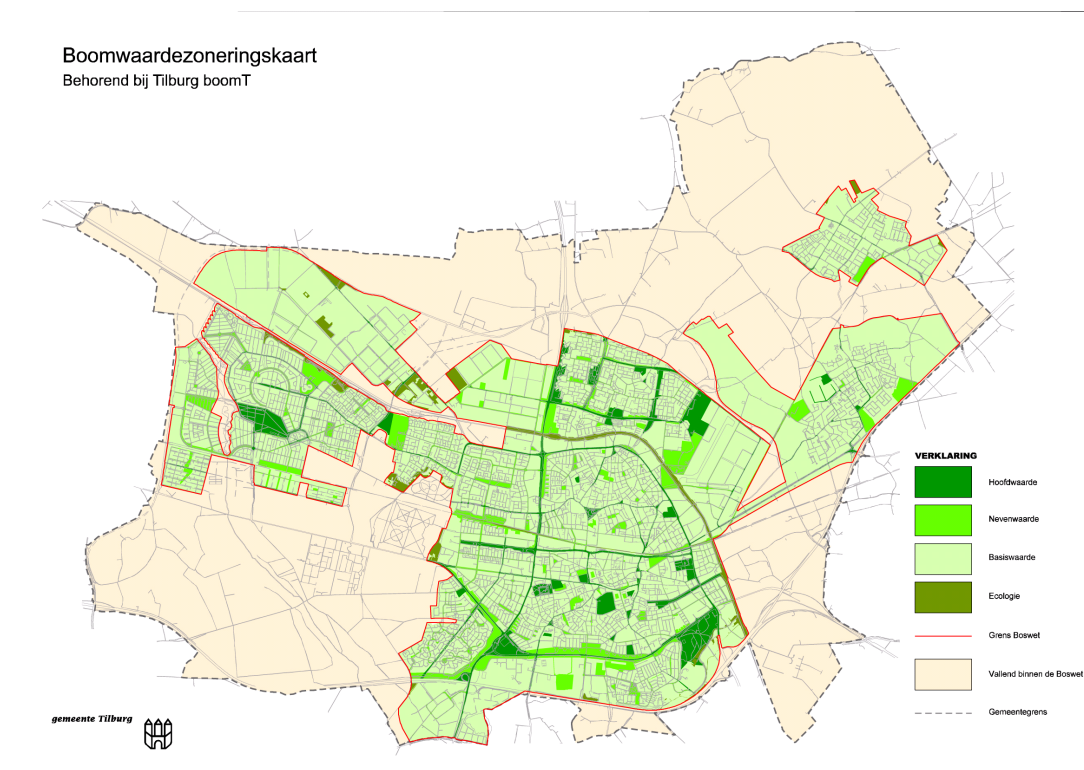
1. oppervlakte: maximaal 40% van het bebouwd erf met een maximum van 60 m²;
2. Bouwhoogte: max 3 meter bij plat dak, bij schuin dak goothoogte max 3 meter en bouwhoogte max 4,5 meter.

5.4.9 Bomen

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

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

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



Boomwaarde zoneringskaart.

Openbare bomen die in een zone met een hoofdwaarde staan hebben een structuurbepalend karakter voor heel Tilburg en/of de stadsdelen en nemen een belangrijke plaats in in het stedelijk netwerk (qua karakter, identiteit en herkenningspunt). Het zijn bomen van stedelijk belang waar meer waarde aan wordt toegekend dan aan een 'normale' stadsboom. De openbare bomen met

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

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

De bomen die in een hoofdzone staan zijn duurzame houtsoorten. Gestreefd wordt naar bomen van een 1^e grootte (bijv. eik, beuk, linde of kastanje). Deze bomen moeten kunnen volgroeien zonder last en/of schade te ondervinden van zijn omgeving. Indien mogelijk dienen de bomen met een hoofdwaarde vrij dicht en op een regelmatige onderlinge afstand in de rij, 2-zijdig van de weg te worden geplant. Slechts bij onhaalbaarheid van voldoende ruimte (zowel boven- als ondergronds) wordt voor een minder zware boombeplanting of vorm (zuil) gekozen. Indien mogelijk staan bomen met een hoofdwaarde in gras of vakbeplanting (of onderbeplanting). Bij de keuze van het assortiment moet nadrukkelijk rekening worden gehouden met de grondsoort en de natuurlijke habitat. Per structuur wordt zoveel mogelijk één soort gebruikt.

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

In dit bestemmingsplan worden twee soorten bomen beschermd:

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

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

5.5 Vrijstellingen, wijzigingsbevoegdheden en algemene bepalingen

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

6 Cultuurhistorische paragraaf en Welstand

6.1 Algemeen

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

- 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 Fontys-BILAN cultuurhistorisch en archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd en vastgelegd in diverse gebiedsgerichte rapporten. Deze rapporten vormen de belangrijkste bron voor de cultuurhistorische paragraaf.

Beleidskader:

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

Bronnen:

- H. van Dijk & E. de Boer. *Van 't Kolkven tot de Schaapsdyk Tilburg – De Blaak. Archeologisch en cultuurhistorisch bureauonderzoek*, BILAN 2006 (conceptrapport).
- *Cultuurhistorische Inventarisatie Noord-Brabant / M.I.P., gemeente Tilburg*, opgesteld door de provincie Noord-Brabant, oktober 1995.
- *Architectuur en stedenbouw 1940-1965, gemeente Tilburg*, STOA 2005.

6.2 Blaak West

Naar aanleiding van de herziening van het beheersbestemmingsplan Blaak West is door Fontys-BILAN in 2006 een cultuurhistorisch en archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. In de volgende paragraaf wordt volstaan met een globale beschrijving. Voor gedetailleerde informatie wordt verwezen naar het desbetreffende rapport van BILAN.

6.3 Historische geografie en ontwikkeling

Het plangebied ligt direct ten zuidwesten van het relatief hooggelegen centrale plateau van Tilburg. De kaart van Diederik Zijnen uit ca. 1760 laat zien dat het uiterste noordelijke deel destijds bestond uit akker- en weilanden die behoorden bij de ontginningen van De Berkdijk. Hier liep ook een aantal wegen en paden. De belangrijkste route in het noorden van het plangebied was de *Gilzerbaan*. Het centrale en zuidelijke deel bestond uit moerassige heide met daarin enkele grote vennen zoals *De Blaak*, het *Kolkven* en het *Rietven*. Vanwege de drassige omstandigheden was het gebied moeilijk toegankelijk en slechts via enkele paden over de natuurlijke hoogten te doorkruisen. Iets ten zuiden van het plangebied lag het beekdal van de Katsbogte, ten westen van het gebied lag het brede beekdal van de rivier De Donge.

Het feit dat de gronden in het plangebied van slechte (heide) tot zeer slechte (moeras) kwaliteit waren, heeft de ontginning ervan lang tegengehouden. De ontginning verliep gefaseerd, te beginnen vanuit het noordoosten waar op de hogere gronden enkele oude nederzettingen lagen, zoals *De Berkdijk*. Op de grens tussen beide gebieden werden al minstens vanaf de achttiende eeuw percelen bos aangeplant. Pas rond de 1900 werd, mede door de introductie van kunstmest, de verdere ontginning ter hand genomen. De vennen in en om het plangebied werden in snel tempo gedempt. Een groot deel ervan werd ontgonnen als weidegrond, een klein deel werd omgewerkt tot akker waarbij de eerdergenoemde bospercelen grotendeels verdwenen. In het uiterste noorden van het plangebied, tussen Bredaseweg en Gilzerbaan, werden later weer bomen

geplant. Hier vindt men nog altijd sporen van de vroegere reliëfrijke heidegronden. Ook bleef de strook evenwijdig aan de *waterloop De Blaak* met bos beplant.

Rond 1870 is langs de oostgrens van het plangebied het *Bels Lijntje* aangelegd, een goederenspoorlijn van Tilburg naar Turnhout. Langs de zuidwestgrens is in 1958 een spoordijk aangelegd ten behoeve van de omlegging van deze spoorlijn (Schaapsgoorpad-Roseppad). In 1948 is de Baroniebaan geopend, die de noordoostgrens vormt van het plangebied. Met de aanleg van de wijk De Blaak in de jaren tachtig van de twintigste eeuw is het agrarische landschap bijna geheel verdwenen. Alleen in het uiterste noorden bleef een smalle strook met bos aangeplante heide gespaard. Langs de westelijke rand van het plangebied bleef een deel van de weilanden intact, terwijl ook de strook bos langs De Blaak bewaard bleef. Het voormalige tracé van het *Bels Lijntje* werd als groenstrook met fietspad gehandhaafd.

6.4 Archeologie

Op de Archeologische Waarschuwingskaart van Tilburg heeft het plangebied grotendeels een onbekende archeologische verwachting en deels een basis- (beekdal van de Blaak) of hoge verwachting (noordwestelijke rand). Om deze verwachting nader te kunnen specificeren is in het uitgevoerde onderzoek vertrokken vanuit de reconstructie van het prestedelijke landschap, dat in nauwe relatie staat tot de bewoningsgeschiedenis. Belangrijk onderdeel was hierbij het hanteren van een lagenbenadering. De verschillende landschappelijke lagen zijn reliëf, water, bodem en wegenpatroon. Deze aspecten werden aangevuld met onder andere archeologische waarnemingen, bekende historische bebouwing en toponymisch onderzoek om een overzicht te krijgen van de historische bewoning en het type landschapsgebruik. De landschapsreconstructie werd gekoppeld aan bekende nederzettingenpatronen uit diverse perioden. Op deze manier werd uitspraak gedaan over locaties die gunstig kunnen zijn geweest voor (pre)historische bewoning.

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

De archeologische verwachting, zoals aangeduid op de ArWaTi, is op basis van het uitgevoerde cultuurhistorisch en archeologisch onderzoek per periode nader toegespitst. In het rapport is per periode (onderverdeeld in steentijd, bronstijd-vroege ijzertijd, late ijzertijd-Romeinse tijd en Middeleeuwen-Nieuwe tijd) een verwachtingskaart toegevoegd. Deze verwachting per periode geeft echter een historische situatie weer, waarbij geen rekening is gehouden met moderne en submoderne verstoringen die gepaard zijn gegaan met de snelle urbanisatie van het plangebied in de twintigste eeuw. Voor de aanleg van de uitbreidingswijken is het gebied geëgaliseerd en ook voor de aanleg van de bebouwing was een forse ingreep in de bodem noodzakelijk. Deze delen van het plangebied hebben daardoor een lagere archeologische verwachting. In figuur 1 zijn zowel de verwachtingskaarten als de verstoringenkaart samengevoegd tot een kaart, waarin onderscheid wordt gemaakt in terreinen met geen tot lage archeologische verwachting enerzijds en terreinen met middelhoge tot hoge archeologische verwachting anderzijds. In het bestemmingsplan De Blaak liggen geen terreinen van bijzondere archeologische trefkans of waarde, waarvoor wordt aanbevolen om deze als primaire bestemming archeologie te geven en waarbij voor wijzigingen aan de bestemming een aanlegvergunning vereist is.

6.5 Objecten en structuren

In het plangebied bevindt zich, op grond van de Monumentenwet 1988 slecht één beschermd monument. Er bevinden zich geen monumenten in het kader van de gemeentelijke monumentenverordening of het Monumenten Inventarisatie Project (MIP). Deze bebouwing heeft geen formeel beschermde status maar komt wel voor op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant en wordt daar ook als waardevol beschouwd. Voor de architectuur en stedenbouw uit de periode na de Tweede Wereldoorlog dient onderzoek uit 2005 als basis. Ook uit deze periode is geen waardevolle bebouwing in het plangebied aanwezig.

De volgende waardevolle en/of kenmerkende objecten bevinden zich in het plangebied (zie):

Rijksmonumenten:

- Dussenpad 1 en 3; *Hofstede De Blaak* (voormalig buitenverblijf van de fabrikant A. Pollet, 1907)

Waardevolle en/of kenmerkende objecten in het plangebied De Blaak West

Uit het BILAN-rapport blijkt dat het plangebied tot in het begin van de twintigste eeuw doorkruist werd door een aantal wegen en paden, die mogelijk teruggaan op een zeer oud padenpatroon. Bij de aanleg van de stadswijk De Blaak is een groot deel van het netwerk van wegen en paden verloren gegaan. Het tracé van enkele van deze wegen en paden is echter nog deels herkenbaar in het huidige wegenpatroon. Naast het oude wegenpatroon bevinden zich ook nieuwere lijnen en elementen in het plangebied die historisch geografisch waardevol zijn:

- tracé Bels-lijntje (Dongepad en Schaapsgoorpad)
- Gilzerbaan
- Reuselpad
- Baroniebaan

6.6 Richtlijnen en voorwaarden

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.

- Gebied met (middel)hoge archeologische verwachting:* bij planvorming (c.q. bouwaanvragen) 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.
- Archeologisch waardevol terrein:* aanlegvergunning met als voorwaarde archeologisch vooronderzoek bij planologische ontwikkelingen voor locaties aangeduid op de plankaart als terrein met bestemming archeologie.

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

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

6.7 Welstand

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

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

7 Milieuparagraaf

7.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft weer hoe de wettelijke kaders en het gemeentelijk milieubeleid een rol hebben gespeeld bij het opstellen van de planvoorschriften. De volgende onderwerpen komen aan de orde: milieuhinder bedrijven, externe veiligheid, geluid, lucht, bodem, duurzame ontwikkeling, afval, energie, Groen en natuur, gezondheid, mobiliteit, duurzaam inrichten en bouwen en ruimtegebruik.

Aangezien er binnen het onderhavige (beheer)bestemmingsplan geen locaties zijn aan te geven waar nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, zullen zich ook geen essentiële veranderingen van het aantal woningen en daarmee samenhangende veranderingen in verkeersstromen voordoen. Mocht er wel van de feitelijke situatie worden afgeweken, betekent dit dat een nadere planologische procedure moet worden gevolgd.

7.2 Milieuhinder bedrijven

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

De inventarisatie is opgenomen in de bijlage 'Register Bedrijven'.

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

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

- Met name binnen de 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.
- Voor de bestemming 'Sport' (S), een bestemming die in het plangebied voorkomt, is milieucategorie 2 inpasbaar.
- Voor de bestemming 'Maatschappelijk- Begraafplaats' (M-B) is maximaal categorie 2 inpasbaar.

Omdat het bestemmingsplangebied in hoofdzaak een beheermatig 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 bedrijfsvestiging, moet worden voldaan aan de milieucategorie die bij de omgeving hoort. Wel mag op deze locatie een soortgelijke activiteit als van het bestaande bedrijf of instelling plaatsvinden, mits de nieuw te vestigen activiteit niet in een hogere milieucategorie valt dan de bestaande activiteit.

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

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

7.3 Externe veiligheid

Inleiding

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Voor beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), welke 27 oktober 2004 van kracht is geworden. 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 in bestaande situaties zich kwetsbare objecten bevinden binnen de 10-5 of 10-6 risicocontouren kunnen mogelijk saneringsacties ontstaan. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6 contour als richtlijn. Dit betekent dat bij voorkeur geen nieuwe beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour opgericht worden maar dat een gemeente indien gemotiveerd hiervan af mag wijken.

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).

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

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".

Algemeen

Het betreft hier een beheerbestemmingsplan, wat inhoudt dat zich in principe geen wijzigingen voordoen ten opzichte van de bestaande situatie. Dit betekent dat het niet noodzakelijk is om het groepsrisico te beschouwen. De focus ligt in deze milieuparagraaf op de plaatsgebonden risicocontouren van Bevi-inrichtingen, vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, per spoor of over het water. Tevens wordt gekeken naar hogedruk aardgasleidingen en K1, K2 en K3-vloeistofleidingen.

Inrichtingen

Binnen het plangebied zijn diverse bedrijven aanwezig. In de bijlage is een bedrijvenlijst opgenomen met een overzicht van alle bedrijven binnen het plangebied Blaak West. Binnen het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig met een plaatsgebonden risicocontour. Tevens zijn buiten het plangebied ook geen bedrijven aanwezig met een plaatsgebonden risicocontour, welke invloed uitoefent op het plangebied.

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

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

Vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor

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

Juist buiten het plangebied, ca. 45 meter ten zuiden, is een regionale gastransportleiding van de Gasunie gelegen, waarvan de invloedssfeer tot binnen dit plangebied reikt.

Er liggen geen leidingen binnen het plangebied zodat we alleen te maken hebben met de invloed die de buiten het plangebied gelegen 12" leiding op het plangebied uitoefent. De risico contour van de 12" leiding is veel groter dan de contour van de eveneens buiten het plangebied gelegen 4" leiding. Hierdoor wordt deze laatstgenoemde leiding buiten beschouwing gelaten.

Het plaatsgebonden risico voor het bestemmingsplan "Blaak West 2007" is berekend. Uit deze berekening blijkt dat de 10^{-5} risicocontour ligt op 0 meter van de leiding. Hieruit blijkt dat het plan geheel buiten deze contour valt. Dit betekent dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor realisatie van het plan. Uit de eventuele berekening van het groepsrisico zouden nog wel consequenties kunnen voortvloeien.

De onderstaande afstanden kunnen gebruikt worden bij de verantwoording van het groepsrisico bij eventuele verdere planontwikkeling. Gasunie is betrokken bij een plan indien dit valt binnen de 1% letaliteitgrens van een leiding.

- Leiding: Z-528-03-KR-008 en 009, diam. 12"- 40 bar, (Geolink afdruk globale ligging)
- De 1% letaliteitgrens (9,8 kW/m² contour) van deze leiding ligt op **140** meter. De planontwikkeling valt derhalve binnen de invloedssfeer van deze leiding.
- De 100% letaliteitgrens (35 kW/M² contour) ligt op 70 meter van de leiding. Het plangebied valt binnen deze grens. Voor de verdere planontwikkeling is dit relevant.

LPG tankstation Baroniebaan 2

In de nabijheid van bestemmingsplan Blaak West 2007 ligt aan de Baroniebaan 2 een brandstofverkooppunt met opslag en verkoop van LPG. De grootte van het plaatsgebonden risico behorend bij dit LPG-tankstation is afhankelijk van de doorzet van LPG op jaarbasis. Thans zijn de

doorzetten, behorende bij de verschillende LPG-tankstations, gelimiteerd in de milieuvergunning. Voor dit specifieke LPG tankstation is de doorzet gelimiteerd op 500-1000 m³/jaar.

Daar dit plan een beheersmatig karakter heeft en dus geen nieuwe ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van 150 meter toestaat kan, de 10-6 contour van het plaatsgebonden risico op 35 meter geplaatst worden.

In de Revi wordt tevens bepaald dat binnen de 10-5 en 10-6 contouren van het plaatsgebonden risico zich geen kwetsbare objecten mogen bevinden. Voor een lijst met kwetsbare objecten wordt verwezen naar artikel 1, lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Binnen de 10-5 en 10-6 plaatsgebonden risicocontouren zijn thans geen kwetsbare objecten gesitueerd en/of geprojecteerd.

Bij situering van beperkt kwetsbare objecten binnen de op de plankaart aangegeven plaatsgebonden risicocontour dient een zeer uitgebreide onderbouwing plaats te vinden om de ontwikkeling van deze beperkt kwetsbare functies toe te kunnen staan.

7.4 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.

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

Binnen het bedrijventerrein zijn geen inrichtingen aanwezig, welke een geurcontour hebben. Ook buiten het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig met een geurcontour, welke invloed uitoefent op het plangebied.

7.5 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 geluidhinder door onder meer industrie, wegverkeer en spoorwegverkeer. Het stelsel is gericht op het voorkomen van nieuwe geluidgehinderden.

Wegverkeers- en railverkeerslawaa

Doordat er geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt worden hoeft geen toets aan de Wet geluidhinder plaats te vinden. Daarbij komt dat er 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 bestaan derhalve vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen tegen dit beheerbestemmingsplan.

Industrielawaai

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

7.6 Lucht

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

Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Het besluit is primair gericht op het voorkomen van effecten op de gezondheid van mensen. De grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM₁₀), lood, koolmonoxide en benzeen geven het kwaliteitsniveau van de buitenlucht aan, dat op een gegeven tijdstip moet zijn bereikt en waar het juiste kwaliteitsniveau al aanwezig is, zoveel mogelijk in stand gehouden moet worden.

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

Naar aanleiding van de rapportages en de daarin geconstateerde knelpunten, is in december 2004 door de raad een plan vastgesteld om de luchtkwaliteit langs de gemeentelijke hoofdwegen te verbeteren ("Luchtkwaliteitplan gemeente Tilburg 2005-2010). De maatregelen zijn zowel gericht op het verminderen van de concentraties NO₂ en concentraties PM₁₀. 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.

7.7 Bodem

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

Een beheerbestemmingsplan, zoals dit onderhavige plan, maakt geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Er worden immers alleen een hoofdbebouingsvlak 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 bouwaanvragen 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 het hoofdbebouwingsvlak wordt gebouwd is vrijstelling van het bestemmingsplan op grond van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening of een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. In de procedure voor deze nieuwe ontwikkelingen mag een bodemtoets niet ontbreken.

7.8 Duurzaam bouwen en inrichten

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

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

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

Duurzaam bouwen

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

7.9 Afval

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

7.9.1 Bouwafval

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

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

Bij nieuwbouw binnen het plangebied moet bovenstaande uitgangspunt zijn.

7.9.2 Nieuwbouw en huishoudelijk afval

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

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

Grondgebonden woningen

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

Gestapelde woningen in minder dan vier woonlagen

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

Gestapelde woningen in meer dan vier woonlagen

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

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

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

7.10 Energie

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

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

7.11 Groen en natuur

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

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

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

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

7.12 Gezondheid

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

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

Daarnaast zien we dat goede informatievoorziening een randvoorwaarde is voor een goede gezondheid. Het Tilburgse zorgportaal voorziet hierin.

7.13 Mobiliteit

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

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

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

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

7.14 Ruimtegebruik

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

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

8 Waterparagraaf

Bestaand watersysteem

Gebiedskenmerken

Het plangebied is gelegen in het stroomgebied van de Oude Leij / De Donge. Zowel kwalitatief als kwantitatief valt dit plangebied binnen het beheergebied van het waterschap Brabantse Delta.

Het plangebied is ongeveer 136 ha groot en bestaat overwegend uit woongebied. De terreinhoogte varieert van ca. 13,00 m + NAP in het midden- en zuidwestelijke gedeelte, tot ca. 14,25 m + NAP tegen de noordoostelijke plangrens.

Bodem en grondwater

Uit het globaal onderzoek *Beheerbestemmingsplannen Gemeente Tilburg*, GEOFOX, 23 oktober 2006, blijkt de grondopbouw over het algemeen te bestaan uit sterk lemig matig fijn zand met aan de zuidwestelijk en noordoostelijke plangrens zwak lemig matig fijn zand. Dit zijn redelijk tot goed waterdoorlatende zandlagen.

De maatgevende grondwaterstand verloopt van 12,45 m + NAP, in het noordelijk deel, naar 12,20 m + NAP, in het zuidelijk deel. In het plangebied wordt het grondwaterniveau door middel van singels en vijvers gereguleerd. Daarbij wordt gestreefd naar een maatgevende grondwaterstand van meer dan 1,0 meter onder het maaiveld. De ontwatering is hierdoor voldoende.

Oppervlaktewater

In het plangebied bevinden zich meerdere waterpartijen.

- Diverse vijvers en singels zijn verspreid over het gehele plangebied. Deze waterpartijen hebben een dubbele functie: hemelwater retenderen en grondwater reguleren. De stuwpeilen variëren van zuid naar noord respectievelijk van 11,50 m + NAP, 11,70 m + NAP tot 12,25 m + NAP. Het water stroomt af richting zuidwesten, en verder richting de Oude Leij, via het gemaal Roseppad. Deze vijvers en singels, alsmede het gemaal, zijn in beheer bij waterschap Brabantse Delta.
- Vanuit de westgrens van het plangebied ligt een kleine waterloop: De Blaak. Deze beek stroomt af op de Oude Leij. Deze waterloop is in beheer van waterschap Brabantse Delta.

Riolering

In de bestaande situatie is een gescheiden stelsel aanwezig. Aan de westzijde van het plangebied is op twee locaties drukriool aanwezig. Eén klein drukrioolstelsel aan het Reuselpad en één voor een aantal panden aan de Gilzerbaan. Al het afvalwater stroomt in de richting van zuiveringsinstallatie Tilburg, in beheer van waterschap De Dommel.

Functies

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

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

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

Uit de Keurkaarten blijkt dat het landschappelijk gebied ten westen van, en doorlopend tot binnen de westelijke plangrens, een *keurbeschermingsgebied* is.

Duurzaam stedelijk water

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

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

Mogelijkheden hiervoor zijn:

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

In het kader van grote renovaties, stadsvernieuwing en grote bouwplannen wordt het omgaan met het watersysteem structureel duurzaam aangepakt. In het Waterstructuurplan is in het waterprogramma aangegeven dat het aanpassen van de stadssingels en vijvers prioriteit krijgt. Dit houdt in dat natuurvriendelijke oevers worden gecreëerd en sanering van waterbodems dient plaats te vinden. Een hoofddoel in dit plangebied is bufferen van regenwater. De aanpak bij elk plan is maatwerk. De mogelijkheden om anders om te gaan met het hemelwater worden verkend en afgewogen. Hemelwater wordt bijvoorbeeld gescheiden aangesloten.

Watertoets

Beleidskader water

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

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

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) hebben rijk, provincies, waterschappen en gemeenten afgesproken het beleid van WB21 en de KRW uit te voeren. Het NBW houdt simpel gezegd in dat de watersystemen in 2015 op orde moeten zijn wat betreft waterkwantiteit (WB21) en kwaliteit en ecologie (KRW).

Ten aanzien van de watergangen is de Keur Waterkeringen en Oppervlaktewateren van waterschap Brabantse Delta van kracht. Dit betekent bijvoorbeeld dat de taludkant niet mag worden beplant of bestraat. Voor nadere informatie wordt verwezen naar de Keur of kan contact worden opgenomen met het waterschap.

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

- Streven naar een duurzaam en veerkrachtig watersysteem;
- Optimalisatie van de waterketen; zuinig en efficiënt gebruik van water;

- Vergroten van de belevings-, ecologische, economische en recreatieve waarde van water.

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

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

Proces

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

De waterparagraaf voor een beheerbestemmingsplan is omschrijvend.

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

Het plan is voorgelegd aan de waterbeheerder, waterschap Brabantse Delta, via e-mail d.d. 10 april 2007. Daarbij is de opzet van dit beheerbestemmingsplan toegelicht, en de opgestelde waterparagraaf voorgelegd. Brabantse Delta leverde op- en aanmerkingen / een voorlopig wateradvies aan, als reactie op het 1^e (en indien nodig 2^e) concept.

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

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

Brabantse Delta stemt in met dit eindconcept waterparagraaf. Dit alles en in het bijzonder hun voorlopig wateradvies, is verwoord in de brief van Brabantse Delta met kenmerk 07u003477, d.d. 18 april 2007.

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

9 Financiële paragraaf

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

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

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

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

Gelet op bovenstaande is het onderhavige plan economisch uitvoerbaar.

10 Inspraak en overleg

10.1 Inspraak

██████████, Lauwers 17

1. Terzake van de bestemming Baroniebaan 5 is in het voorgelegde bestemmingsplan opgenomen: Wonen Gestapeld. In het kader van de artikel 19 procedure heb ik reeds kenbaar gemaakt ernstige bezwaren te hebben tegen deze gewijzigde bestemming. Ik verwijs hiervoor naar de hierover gevoerde en nog te voeren correspondentie met de gemeente Tilburg.
2. Ik ben van mening dat de huidige restricties voor bebouwing en met name bijgebouwen te streng zijn. Zo geldt een maximering van de te bebouwen oppervlakte in de zone onbebouwd erf van 60 m², ongeacht de kavelgrootte. Hierdoor kan mijn buurman, met een kleiner en smaller perceel wel een berging bouwen naast zijn huis en ik kan dat niet. Door het weghalen van dit maximum (met handhavend van de 40% grens voor bebouwing van het perceel), ontstaat meer gelijkheid bij burgers (in het plangebied waartoe mijn perceel behoort) qua benutting van het perceel, terwijl anderzijds de rechten van de burens niet worden aangetast. Voor mij is onvoldoende duidelijk of in het voorgelegde bestemmingsplan al dan niet sprake is van een dergelijke verruiming. Mocht dit niet zijn opgenomen in het huidige bestemmingsplan, dan verzoek ik u bij deze tot verruiming over te gaan (voorontwerpbestemmingsplan Blaak West paragraaf 5.4.8).

Standpunt gemeente:

1. Ten tijde van de voorontwerpfase van het bestemmingsplan Blaak West is ten behoeve van het plan Baroniebaan 5 een vrijstelling en bouwvergunning verleend. Tegen de bouwvergunning en vrijstelling zijn bezwaarschriften ingediend. Wij verwijzen in dit stadium naar de betreffende procedure.
2. In het onbebouwd erf mag niet gebouwd worden tenzij de vrijstelling van artikel 9.4.2 wordt toegepast. In het bebouwd erf mogen aan-, uit-, en bijgebouwen worden gebouwd. In artikel 9.2.3 is bepaald dat de maximale oppervlakte wel afhankelijk is van de oppervlakte van het bebouwd erf, namelijk:
 - a. 20 m² indien de oppervlakte van het bebouwd erf 50 m² of minder bedraagt;
 - b. 40% van het oppervlak van het bebouwd erf met een maximum van 60 m², indien de oppervlakte van het bebouwd erf meer dan 50 m² en niet meer dan 500 m² bedraagt.
 - c. 80 m² indien de oppervlakte van het bebouwd erf meer dan 500 m² en niet meer dan 1000 m² bedraagt;
 - d. 100 m² indien de oppervlakte van het bebouwd erf meer dan 1000 m² bedraagt;In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de grootte van de kavels (in de vorm van een percentage van het bebouwd erf), echter het bebouwd erf op het perceel Lauwers 17 is niet groot genoeg om meer dan 60 m² aan aan- en bijgebouwen te bouwen.

10.2 Artikel 10 Bro overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is verzonden naar de volgende overleginstanties:

Instantie	Datum verzending	Datum ontvangst	Opmerkingen?
Directie Ruimtelijke Ordening en Handhaving Provincie	13 februari 2008	25 maart 2008	ja
Rijkswaterstaat	13 februari 2008	21 februari 2008	nee
VROM inspectie	13 februari 2008	1 april 2008	ja
Waterschap	13 februari 2008	16 april 2008	ja

Gasunie	13 februari 2008	26 februari 2008	ja
KPN	13 februari 2008	Niet ontvangen	nee
Essent	13 februari 2008	Niet ontvangen	nee
Kamer van Koophandel	13 februari 2008	5 maart 2008	ja
Ministerie van Defensie	1 maart 2008	5 maart 2008	nee

Dienst ROH Provincie

1. In artikel 17.1.1 in beide bestemmingsplannen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de reconstructie van een bouwblok/bouwperceel waarvan de functie wordt beëindigd. Niet is aangegeven in welke bestemming de gronden kunnen worden gewijzigd en of dit aansluit bij ons beleid zoals verwoord in de "Handleiding voor ruimtelijke plannen-bedrijventerreinen, kantoren, voorzieningen en detailhandel" (2004). Het is nodig de wijzigingsbevoegdheid nader te concretiseren (Cat II).
2. Naast de hiervoor genoemde wijzigingsbevoegdheid is in artikel 9.6 van beide bestemmingsplannen een bevoegdheid opgenomen om de bestemming wonen te wijzigen in 'Wonen-gestapeld'. Gelet op de huidige situatie is niet te verwachten dat van deze bevoegdheden veel gebruik zal worden gemaakt. Toch achten wij het wenselijk hierbij een bepaling op te nemen die het mogelijk maakt de toepassing afhankelijk te stellen van de mogelijkheden die het gemeentelijke woningprogramma daartoe biedt, (cat.III) In artikel 9.6.2 sub c van het bestemmingsplan Blaak West wordt verwezen naar artikel 9.6.12 sub a. Deze verwijzing is onjuist. Dit moet zijn artikel 9.6.2 sub a (Cat. III).
3. In het bestemmingsplan Blaak West is in artikel 9.6.1 een bevoegdheid opgenomen om de bestemming wonen te wijzigen zodanig dat een aanduiding "horeca (h)" wordt toegevoegd. In sub q onder 1. is aangegeven dat dit alleen geldt voor gronden die gelegen zijn langs wegen die voorkomen op plankaart B in bijlage 2 (lijnstructuur horeca). Overigens moet dit plankaart B in bijlage 5 zijn (Cat III). Op plankaart B in bijlage 5 is de Baronielaan aangewezen als lijnstructuur horeca. Een aantal woningen in het plan Blaak West grenzen aan de Baronielaan. Het wijzigen van de bestemming van deze gronden waardoor horeca kan worden toegestaan lijkt de directie hier niet gewenst omdat uitgaande van de inrichting van het woongebied, waarbij geen enkele woning op de Baronielaan is georiënteerd, horeca hier niet passend is. Horeca dient zich bij voorkeur te concentreren in het buurtwinkelcentrum in Blaak Oost. Daarnaast is het toestaan van horeca in strijd met het horecabeleid (consoliderend) zoals geformuleerd in paragraaf 4.2 (toelichting) van het bestemmingsplan. Geadviseerd wordt de wijzigingsbevoegdheid te laten vervallen (Cat. III).
4. In artikel 17.4 van beide bestemmingsplannen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de vestiging van de functies bedrijven, kantoren, maatschappelijke instellingen, recreatie en -sport of zorg- en dienstverlening (zakelijk en persoonlijk) binnen het bestemmingsvlak wonen. Hierdoor wordt het plan flexibel en vindt functiemenging plaats, wat aansluit bij het provincialebeleid. De wijzigingsbevoegdheid is ruim geformuleerd waardoor het mogelijk wordt dat een bepaalde straat of een bouwblok op termijn van functie kan gaan verschieten. Dat kan tot een ongewenste ontwikkeling leiden wat niet uw bedoeling zal zijn. Daarom adviseren wij artikel 17.4 aan te vullen met een bepaling die zo'n ontwikkeling voorkomt (Cat. II).
5. De milieuaspecten zijn op een zorgvuldige wijze aan de orde gesteld in de toelichting bij de plannen. Ten aanzien van externe veiligheid zijn er nog een paar onduidelijkheden. In de toelichting is aangegeven dat er in het plangebied een aardgastransportleiding ligt. In de voorschriften komt deze transportleiding aan de orde met een verwijzing naar de plankaart. De transportleiding is echter niet aangetroffen op de plankaart. (cat. III). Bij het onderdeel externe veiligheid is in het plan 'Blaak Oost' ingegaan op de inrichtingen buiten het plangebied, waarvan de risicocontour (invloedsgebied) over het plangebied loopt. Meer specifiek wordt daar

het LPG-tankstation aan de Ringbaan-West 365 genoemd. Het invloedsgebied van deze inrichting is opgenomen in de voorschriften en op de plankaart. Ook in het plan 'Blaak West' loopt het invloedsgebied van de, buiten het plangebied gelegen LPG-tankstation over het plangebied. De wijze waarop het invloedsgebied en de externe veiligheidscontour van de LPG-tankstations is opgenomen op de plankaart komt bij beide plannen niet overeen, (cat. III) Volgens het Risico Informatiesysteem (RIS) ligt het invloedsgebied van het bedrijf Van Doorne's Transmissie BV aan de Dr. Hub van Doorneweg 120 ook over het plangebied. Geadviseerd wordt dit toe te voegen aan de plantoelichting en de plankaart. (cat. II).

6. In de toelichting wordt nog uitgegaan van het Besluit luchtkwaliteit 2005. Dit besluit is inmiddels, per 15 november 2007, vervallen en de luchtkwaliteitsnormen zijn thans opgenomen in de Wet milieubeheer. Geadviseerd wordt om de toelichting hierop aan te passen. Dit heeft overigens geen consequenties voor de verdere planvorming, (cat. III).
7. De benaming 'externe veiligheidscontour' in de legenda van de plankaart bij dubbelbestemmingen komt niet overeen met de benaming in het voorschrift in artikel 12 'Belemmeringszones (dubbelbestemming)'. Verzocht wordt om in de voorschriften en op de plankaart dezelfde benaming te hanteren (Cat III).
8. Op de plankaarten en in de legenda's van beide bestemmingsplannen is een invloedsgebied (dubbelbestemming) opgenomen. In de voorschriften ontbreekt deze dubbelbestemming. Verzocht wordt deze dubbelbestemming op te nemen in de voorschriften (Cat. II).
9. In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat er geen gestapelde woningbouw in zowel Blaak Oost als West voorkomt. Dit is echter wel het geval in de hoek Dollardpad/Baroniebaan. De toelichting van het bestemmingsplan dient hierop te worden aangepast (Cat. III).

Standpunt gemeente:

1. Het niet exact opnemen van de bestemmingen waarin gewijzigd kan worden is doelbewust zo gekozen zodat de gemeente de mogelijkheid heeft naar de wensen van dat bepaalde moment ongewenste ontwikkelingen te voorkomen en gewenste ontwikkelingen te bevorderen. Vanzelfsprekend dient de wijziging te voldoen aan provinciaal beleid.
2. De gemeente Tilburg kent geen woningbouwprogramma met een maximaal aantal te bouwen woningen, doch gaat uit van een minimum. Derhalve is het niet nodig om de bepaling in 9.6 daaraan aan te passen. Artikel 9.6.2 aangepast.
3. Adviezen overgenomen.
4. Advies overgenomen.
5. Het invloedsgebied van het LPG tankstation is van de plankaart en uit de voorschriften verwijderd. Slechts de externe veiligheidscontour is weergegeven. In het algemeen worden in de Tilburgse systematiek geen invloedsgebieden opgenomen, derhalve ook niet het gebied behorende bij Van Doorne's transmissie.
6. Advies overgenomen.
7. Advies overgenomen.
8. Advies overgenomen.
9. Advies overgenomen.

Gasunie

Juist buiten het plangebied, ca. 45 meter ten zuiden, is een regionale gastransportleiding van ons bedrijf gelegen, waarvan de invloedsfeer tot binnen dit plangebied reikt.

Ondanks het conserverend karakter van het onderhavige bestemmingsplan doen wij u hierbij toch een advies betreffende externe veiligheidsaspecten gerelateerd aan onze aardgastransportleiding. Dit advies is gebaseerd op het nieuwe externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM, zoals dat naar verwachting in 2009 in werking zal treden middels de AMvB Buisleidingen. De circulaire "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen uit 1984" zal dan komen te vervallen. Waarschijnlijk zal genoemde circulaire al in 2008 worden opgevolgd door een tijdelijk nieuwe circulaire tot het moment dat voornoemde AMvB in werking is getreden.

Wij hebben i.v.m. deze planontwikkeling het plaatsgebonden risico berekend (zie bijgevoegd rapport). Uit deze berekening blijkt dat de 10-5 risicocontour ligt op 0 meter van de leiding. Hieruit blijkt dat het plan geheel buiten deze contour valt. Dit betekent dat het plaatsgebonden risico

geen belemmering vormt voor realisatie van het plan. Wij wijzen u er overigens op dat uit de eventuele berekening van het groepsrisico nog wel consequenties kunnen voortvloeien.

Onderstaande informatie betreft het groepsrisico. U kunt de onderstaande afstanden gebruiken bij de verantwoording van het groepsrisico bij eventuele verdere planontwikkeling. Gasunie is betrokken bij een plan indien dit valt binnen de 1% letaliteitgrens van een leiding.

Groepsrisico:

- Leiding: Z-528-03-KR-008 en 009, diam. 12"- 40 bar, (Geolink afdruk globale ligging)
- De 1% letaliteitgrens (9,8 kW/m² contour) van deze leiding ligt op **140** meter. De planontwikkeling valt derhalve binnen de invloedssfeer van deze leiding.
- De 100% letaliteitgrens (35 kW/M² contour) ligt op 70 meter van de leiding. Het plangebied valt binnen deze grens. Voor de verdere planontwikkeling is dit relevant, zie de toelichting hieronder.

In hoofdstuk 7.3 "Externe veiligheid" van de toelichting wordt aangegeven dat binnen het plangebied een tweetal hoge druk aardgastransportleidingen zijn gelegen. Zoals hierboven uitvoerig is beschreven liggen er geen leidingen binnen het plangebied, maar hebben we alleen te maken met de invloed die de buiten het plangebied gelegen 12" leiding op het plangebied uitoefent. De risico contour van de 12" leiding is veel groter dan de contour van de eveneens buiten het plangebied gelegen 4 " leiding. Hierdoor wordt deze laatstgenoemde leiding buiten beschouwing gelaten. Aangezien er niet daadwerkelijk leidingen deel uit maken van het onderhavige plan, verzoeken wij u onder het kopje 'Hoge druk aardgasleidingen' alleen uit te weiden over de PR en GR m.b.t. het nieuwe Externe Veiligheids beleid.

Standpunt gemeente:

Advies overgenomen.

Kamer van Koophandel

1. Het gemeentelijke beleid van Tilburg wat betreft ruimte voor detailhandel, ruimte voor bedrijven, binnenwijkse bedrijventerreinen en verspreide bedrijvigheid wordt door de Kamer van harte ondersteund. Het lijkt dat in het plangebied al deze aspecten op een zorgvuldige manier ingevuld worden (§ 7.2), waardoor aan de bestaande bedrijven voldoende zicht wordt gegeven op de continuïteit van de huidige bedrijfsvoering naar de toekomst toe. Echter op de plankaart ontbreekt elke mogelijke verwijzing naar een bedrijf uit het bedrijvenregister (bijlage 11).
2. De plankaart gaat uit van de functie wonen. Daarbij is het mogelijk, volgens de beschrijving in artikel 1. nr.2, dat er beroepsactiviteiten aan huis worden uitgeoefend. Echter, maximaal in de categorie 1. Uit het register blijkt dat er verschillende bedrijven uit categorie 2 en 3a worden vermeld. Volgens de plankaart zijn die niet in dit plangebied aanwezig. Daarom vragen wij u de bedrijven in categorie 2 en 3a genoemd in bijlage 11 te checken en te beoordelen of er werkelijk sprake is van categorie 2 of 3a of wellicht toch 1 (bijvoorbeeld wilt u een bank toestaan op adres Dieze 96 als het huidige bedrijf weggaat)? Wij denken dat de indicatie categorie 1 voldoende is). Indien de beoordeling categorie 2 en 3a terecht is, vragen wij u deze bedrijven ook als zodanig op de plankaart te vermelden.
3. Verder wordt in de legenda het symbool (3) gehanteerd voor de aanduiding Milieucategorie 2. Is het niet handiger om het symbool (2) te gebruiken? Wij vinden deze verwijzing overigens niet terug op de plankaarten. Deze aanduidingen zijn ook niet terug te vinden in de voorschriften bij de functie Wonen.
4. In de tekst van de voorschriften wordt gesproken over de aanduiding horeca II (h II) (p.101), terwijl in de legenda (h2) wordt gebruikt. Dit werkt verwarrend.

Standpunt gemeente:

1. Op de plankaart worden geen verwijzingen naar bijlagen opgenomen, dit gebeurt slechts in de toelichting en in de voorschriften.
2. De milieucategorie 2 binnen de bestemming "wonen" wordt niet opgenomen op de plankaart (gezien de binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid). De categorieën van de bedrijven in de Bedrijvenlijst zijn gebaseerd op de codes van de VNG. Deze codes houden geen rekening met beroep aan huis. De bedrijven welke in een woonbestemming vallen en toch een hogere

milieucategorie hebben in de lijst, dan de categorie die is toegestaan, vallen onder het beroep aan huis en zijn derhalve niet op de plankaart aangeduid.

3. Advies overgenomen.
4. Advies overgenomen.

Vrominspectie

Het plangebied is gelegen in de invliegfunnel van de vliegbasis Gilze Rijen met ter plaatse een obstakelhoogtebebeperking van 130-150 meter boven NAP. In de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan Blaak West is onder artikel 5.4.5. opgenomen dat er een vrijstellingsmogelijkheid is voor een hogere bouwhoogte dan in de voorschriften in artikel 16.3 is vastgelegd voor specifieke constructies waaronder windmolens.

Hoewel windmolens in dit plan erg onrealistisch lijken, zou de aanwezigheid ervan kunnen conflicteren met de funnel van vliegbasis Gilze- Rijen. Daarom verzoek ik u in artikel 16.3 een bepaling op te nemen waarmee de aanwezige funnelhoogtes worden genoemd als absolute bouwhoogtegrens. Ter verduidelijking hiervan zou de funnel als aanduiding en of dubbelbestemming op de plankaart kunnen worden opgenomen, dan wel in de toelichting in de tekst en op een kaart kunnen worden beschreven (categorie 1).

Standpunt gemeente:

Op de plankaart en in de voorschriften is het obstakelvrij vlak opgenomen.

Waterschap Brabantse Delta

Toelichting bestemmingsplan

We verzoeken u in de waterparagraaf een tekstpassage op te nemen ten aanzien van de taluds van de leggerwatergangen. We stellen de volgende passage voor: Ten aanzien van de watergangen is de Keur Waterkeringen en Oppervlaktewateren van waterschap Brabantse Delta van kracht. Dit betekent bijvoorbeeld dat de taludkant niet mag worden beplant of bestraat. Voor nadere informatie wordt verwezen naar de Keur of kan contact worden opgenomen met het waterschap'.

In de waterparagraaf wordt aangegeven dat het beleid in grote lijnen is weergegeven in de Keur. Het huidige beleid van het waterschap is echter weergegeven in het Integraal Waterbeheersplan West Brabant I I . De Keur is daarentegen een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. We verzoeken u dit aan te passen in de waterparagraaf.

Voorschriften bestemmingsplan

Geen opmerkingen.

Plankaart bestemmingsplan

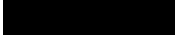
Geen opmerkingen.

Met inachtneming dat onze opmerkingen worden verwerkt in het bestemmingsplan geven wij een positief wateradvies.

Standpunt gemeente

Adviezen overgenomen.

10.3 Zienswijzen

 Lauwers 28

2.4.3 Groenstructuur

Volgens de inleidende tekst van het bestemmingsplan wordt het groen van De Blaak bepaald door de particuliere tuinen. *'Openbaar groen komt zeer weinig voor en is niet van beeldbepalende betekenis.'* Ik ben het met dit uitgangspunt oneens: in De Blaak komt, met name aan de randen, veel beeldbepalend groen voor. Ik mag als voorbeeld verwijzen naar de Baroniebaan en de Griend.

4.5 uitgangspunten verkeer en vervoer

Terloops wordt vermeld dat de belangrijkste gebiedsontsluitingswegen zijn aangewezen als 50 km/h gebied. Vervolgens wordt gemeld dat het hier de Baroniebaan zou betreffen. Dit is onjuist. De Baroniebaan kent een snelheidslimiet van 70 km/h. Indien het voornemen bestaat om de maximum snelheid te verlagen, bevordert dat de verkeersveiligheid. Bovendien laat het toe dat perceel Baroniebaan 5, (huidig bestemmingsplan 27-1 Voorzieningsgebied De Blaak) waarvan omwonenden van mening zijn dat verkeer vanaf die kavel op de Baroniebaan moet uitwegen en dus niet via de aangrenzende woonwijk, hier een definitieve ontsluiting verkrijgt. Het bestemmingsplan is in dezen onduidelijk in zijn standpunt.

5.4 Ruimtelijk beheer

Het is niet te verteren dat, waar 5.4.3. limieten stelt aan de maximale bouwhoogte langs de hoofdstructuren, zoals de Baroniebaan, desondanks (op de plankaart) wordt ingestemd met een bouwhoogte van 22 meter ten behoeve van een appartementengebouw. De motivering daarvan ontbreekt, zoals ook de bestuursrechter in zijn schorsingsbesluit d.d. 3 juni j.l. heeft aangegeven. Slechts vermelding van een 'genomen bouwinitiatief moet volgens u rechtvaardigen dat de norm met ca. 50% wordt overschreden. Volgens 5.4.5. kan vrijstelling van deze bouwhoogte slechts worden verleend voor specifieke constructies, geen gebouw zijnde.

5.4.9 Bomen

Indien - zoals in het plan gesteld - de betekenis van bomen evident is, valt het te meer op dat het kavel Baroniebaan 5 geheel vrij van begroeiing op de plankaart wordt weergegeven. De suggestie wordt gewekt dat de bomen kennelijk op particulier terrein staan, terwijl belangrijke boom(groepen) rondom het perceel juist van eminent belang zijn. Met name aan de zuidzijde van het perceel, grenzend aan openbaar gebied, staan tientallen bomen waarvan de Provincie in haar schrijven aan uw gemeente dd. 15 januari 2008, kenmerk 1348592/1367262, uitdrukkelijk heeft aangegeven *"^ten aanzien van de op het perceel aanwezige waardevolle en te behouden bomen, verdient het aanbeveling om deze in de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan te beschermen"*. Het ontgaat mij, waarom dat hier dus niet is gebeurd. Evenmin wordt per monumentale of waardevolle boom reeds op voorhand de relevante bebouwingsafstand (12, resp. 8 meter) op de plankaart aangegeven (zie ook 15.7.1).

Evenmin is de geplande en vergunde retentievijver ten onrechte niet aangeduid op de plankaart.

6.5 Objecten en structuren

In een opsomming van waardevolle en/of kenmerkende objecten in het plangebied Blaak west worden de volgende elementen genoemd die historisch geografisch waardevol zijn: tracé Bels lijntje, Gilzerbaan, Reuselpad en Baroniebaan. Een motivering of onderbouwing is niet gegeven. Evenmin wordt aangegeven wat de status is van een dergelijke benoeming: geldt deze uitspraak als conserverend of is het een vrijblijvende opmerking? Het is in elk geval geen belemmering geweest om een bouwvergunning te verlenen voor het perceel Baroniebaan 5 (gebied 27-1).

Plankaart

Op de plankaart is het gebied, zuidelijk van het terrein Baroniebaan 5 (bestemming W-S) en grenzend aan de bebouwde percelen aan de Lauwers, aangemerkt als openbaar groen. Dat impliceert dat een deel van de aanwezige volkstuinten aan het Dollardpad van bestemming verandert. Ik maak daartegen bezwaar, omdat de kenmerkende eigenschappen van het openbaar groen in deze gemeente slechts extensief groenonderhoud betreffen. Bovendien blijkt volgens de omschrijving openbaar groen (ook) te mogen worden gebruikt voor o.a. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, recreatief gebruik, fiets- en voetpaden (hiermee kan ik het wel eens zijn), maar ook voor terrassen, markten, incidentele activiteiten als braderieën en festivals (hiermee ben ik het niet eens). Ik hecht aan het ongewijzigd laten van de huidige gebruiksbestemming "volkstuin".

Ook wordt er door het opnemen van een bestemmingsvlak "onbebouwd erf" (bestemming pt) langs de achterste perceelsgrens van mijn woning Lauwers 28 (alsmede langs de achterste perceelsgrenzen van alle woningen aan de Lauwers (even nummers) een beperking van de

bebouwingsmogelijkheden opgelegd die niet door een stedenbouwkundig uitgangspunt is te rechtvaardigen. Deze belemmering dient geen enkel redelijk doel en bevordert slechts rechtsongelijkheid.

Standpunt gemeente

2.4.3 Groenstructuur

De betreffende paragraaf is aangepast in de toelichting.

4.5 Uitgangspunten verkeer en vervoer

Het bestemmingsplan is aangepast. In de toelichting is opgenomen dat de Baroniebaan een 70 km/uur weg is.

5.4 Ruimtelijk beheer

Voor het bouwproject aan de Baronielaan is een aparte onderbouwing wat betreft de hoogte gehanteerd. Omdat met het verlenen van de vrijstelling voor het project voor dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van een bestaande situatie was deze motivering niet opgenomen. Deze zal voor de volledigheid worden opgenomen in de betreffende paragraaf.

5.4.9 Bomen

In een bestemmingsplan worden alleen beeldbepalende bomen opgenomen wanneer deze in openbaar gebied zijn gesitueerd. Slechts monumentale bomen worden opgenomen op de plankaart in zowel particulier als openbaar gebied. Van monumentale bomen is in deze geen sprake. Derhalve zijn, ondanks de aanbeveling van Gedeputeerde Staten bij het verlenen van de verklaring van geen bezwaar, voor dit perceel geen bomen op de plankaart opgenomen.

Oogmerk bij de planvorming van Baroniebaan 5 was om de karakteristieken van de landgoederenzone (parkachtige setting, diepe voortuinen, geen auto's in het zicht, witte landgoedarchitectuur) te combineren met de stedenbouwkundige karakteristieken van de Baroniebaan. Er wordt compact gebouwd om daarmee de parkoppervlakte te optimaliseren en de op het perceel aanwezige bomen te respecteren en zoveel mogelijk te behouden.

Overigens is naar aanleiding van het nieuwe bomenbeleid van de gemeente dit beleid verwerkt bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Blaak West 2007". Er wordt niet meer gesproken van monumentale en A of B bomen, maar van beeldbepalende- en monumentale bomen.

De retentievijver valt onder de "bijbehorende voorzieningen" (artikel 10.1.3).

6.5 Objecten en structuren

De genoemde historisch waardevolle elementen hebben geen wettelijke status en worden genoemd in een beschrijvende context. Vanuit de historie zijn deze elementen waardevol voor het gebied. Deze waardevolle elementen worden door het project Baroniebaan 5 niet aangetast.

De gemeente heeft voor de vrijstellingsprocedure voor het plan Baroniebaan 5 een rapport "Waardebepaling Bomen Baroniebaan 5" opgesteld. Uit dit rapport komt naar voren dat de boombeplanting circa 30 jaar oud is en een erg gesloten geheel vormt, dat zich niet verder kan ontwikkelen. Circa 40 % van de bomen is niet waardevol, omdat het dood of onvoldoende groeiruimte heeft om zich te ontwikkelen. Het gebied als geheel is wel waardevol. Geadviseerd wordt een dunning uit te voeren waarbij 40 % van de bomen wordt gerooid. Daarnaast is door Bureau Waardenburg een quickscan in het kader van de Flora- en faunawet uitgevoerd. Er is bij de beoordeling van de haalbaarheid van het project voldoende aandacht besteed aan de kwetsbaarheid en de mogelijke aantasting van natuur- en landschapswaarden en archeologische waarden.

Plankaart

Het betreffende terrein is inderdaad ten onrechte bestemd als Groen en zal net als de rest van de volkstuinen de bestemming Recreatie met de aanuiding (vt) volkstuinen krijgen.

De aanduiding (pt) geldt voor het hele perceel derhalve ook voor de voortuin. Dit hoeft derhalve

geen vermindering van het te bebouwen bebouwd erf op te leveren. Ook in het vigerende bestemmingsplan "Delmerweiden" is dit zo geregeld (beschrijving in hoofdlijnen).

De strook onbebouwd erf (tussen Lauwers 17/19 en Vliestroom 15/1 en tussen Lauwers 7/9 en Lauwers 21/Vliestroom 9) wordt gewijzigd in bebouwd erf.

Drs. [REDACTED], Lauwers 17

Het voorontwerpbestemmingsplan "Blaak West 2007" heeft van 22 februari tot en met 6 maart 2008 ter inzage gelegen in het kader van de inspraak. Gedurende deze termijn heb ik een inspraakreactie ingediend, waarop ik rond 6 juni jl. reactie heb ontvangen. In de brief stond dat mijn inspraakreactie was gehonoreerd; uit specifieke navraag om uitleg hierover bleek dat dit geenszins het geval was!.

Inmiddels ligt - van 6 juni tot 17 juli - het ontwerpbestemmingsplan Blaak West 2007 ter inzage t.b.v. het indienen van zienswijzen. Langs deze weg maak ik daarvan gebruik. Het gaat daarbij met name om aanpassingen in het huidige bestemmingsplan, waarbij sprake is van onderscheid tussen verschillende percelen in Delmerweiden, die tot nu toe steeds gelijk zijn behandeld.

Voorzover in het ontwerp-bestemmingsplan Blaak-West 2007 een bestemmingsvlak "Wonen" wordt omgrensd door een bestemmingsvlak "Verkeer-Verblijf (V-V) en/of "Groen" (G) is er vóór de voorgevelrooilijn een zone "onbebouwd erf" aanwezig met een (gedifferentieerde) diepte van ca. 3,00 meter vanaf de bestemming Verkeer tot het hoofdbebouwingvlak en een extra diepte van ca. 3,00 meter ter weerszijden van het hoofdbebouwingvlak (ligging voorgevelrooilijn). Daarachter behelst de bestemming "Wonen" uitsluitend "bebouwd erf".

De enige uitzondering hierop in het ontwerpplan vormt het bestemmingsvlak "Wonen" voorzover dat omgrensd wordt door de straten "Lauwers", "Vliestroom" (bestemming V-V) en "Griend" (bestemming G); hier is ook achter de voorgevelrooilijnen een bestemming "onbebouwd erf" opgenomen langs enkele zijdelingse- en achterste perceelsgrenzen.

Dit lijkt in tegenspraak tot het in de inleiding van de toelichting bij dit ontwerpbestemmingsplan onder 1.1. (hier cursief weergegeven) opgenomen uitgangspunt: "Het actualiseren van bestemmingsplannen is een autonoom proces, los van incidenteel noodzakelijke planingrepen naar aanleiding van nieuwe ontwikkelingen en is er op gericht om de gehele gemeente 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..... "

Met het opleggen van een bestemming "onbebouwd erf" wordt elke uitbreiding (I.) belemmerd. Specifiek als deze bestemming uitsluitend is opgenomen over de volle lengte van de oostelijke zijdelingse perceelsgrens van mijn woning Lauwers 17 (en ook langs de oostelijke perceelsgrens van het achter mijn woning gelegen object Vliestroom 15, welke evenredig in zijn uitbreidingsmogelijkheden wordt belemmerd) terwijl deze bestemming n/ef wordt opgenomen op de percelen Lauwers 1 t/m 15 oneven en Vliestroom 17. Hiemriede wordt een onaanvaardbare rechtsongelijkheid geïntroduceerd die niet wordt gerechtvaardigd door stedenbouwkundige- en/of beheertechnische overwegingen. Met betrekking tot reeds gerealiseerde (vergunningvrije) bebouwing op mijn perceel, aansluitend aan de oostgevel van mijn woning en derhalve binnen de strook "onbebouwd erf", wordt de doelstelling onder "I." tenietgedaan; tegelijkertijd wordt deze bebouwing niet positief bestemd ("IL") maar onder het overgangsrecht geschoven waardoor hieraan aanpassingen c.q. uitbreidingen die het woongenot kunnen vergroten in de toekomst onmogelijk worden.

Evenzo wordt er door het opnemen van een bestemmingsvlak "onbebouwd erf" langs de achterste perceelsgrens van mijn woning (alsmede langs de achterste perceelsgrenzen van alle binnen dit door de eerder genoemde straten omsloten gebied) een beperking van de

bebouwingsmogelijkheden opgelegd die niet door een stedenbouwkundig uitgangspunt is te rechtvaardigen, temeer niet omdat dit de enig voorkomende plaats betreft binnen het gehele onderhavige ontwerpbestemmingsplan.

Bezwaar bestaat derhalve tegen het opnemen van deze "extra" bestemmingsvlakken "onbebouwd erf" gelegen achter de voorgevelrooilijn in zijn algemeenheid en op het perceel van ondergetekende, Lauwers 17, in het bijzonder. Naar de mening van ondergetekende is er voor deze afwijking van het standaard regime in dit ontwerpbestemmingsplan GEEN stedenbouwkundige- en beheermatige rechtvaardiging. Het ontbreekt aan rechtvaardiging van stedenbouwkundige aard omdat er geen andersoortige bestemmingen samenkomen die een specifieke overgang resp. samenkunst vereisen en het ontbreekt aan rechtvaardiging van beheermatige aard omdat er geen sprake is van een strook die te allen tijde bebouwingvrij dient te zijn (als bijzondere zichtlijn of als bijvoorbeeld een schouwstrook).

Standpunt gemeente

Het antwoord op de inspraakreactie van mevrouw [REDACTED] wordt bij de vaststelling gecorrigeerd en is haar ook schriftelijk medegedeeld.

De strook onbebouwd erf (tussen Lauwers 17/19 en Vliestroom 15/1 en tussen Lauwers 7/9 en Lauwers 21/Vliestroom 9) wordt gewijzigd in bebouwd erf.

[REDACTED], Lauwers 17

Hierbij teken ik bezwaar aan tegen hoogbouw in het gedeelte Delmerweiden en Baroniebaan (o.a. nr. 5) deel uitmakend dan wel grenzend aan Delmer weiden (dus de punt tussen Gilzerbaan en Baroniebaan). De tot nu toe geldende bestemmings is eengezinswoningen - laagbouw. Enige tijd geleden is een vrijstellingsprocedure gestart tav Baroniebaan 5, die nu nog lopende is! Alle bezwaren, zienswijzen en dergelijke die naar aanleiding daarvan zijn ingediend herhaal ik hierbij en dienen als ingelast te worden beschouwd. Korthedshalve verwijs ik daarnaar.

Overigens zijn vermeld dat bij ter visielegging en bij ter inspraaklegging aan de burgers is gecommuniceerd dat in de bestemmingsplannen GEEN NIEUWE zaken zouden zijn opgenomen. Ik constateer echter dat er wel degelijk afwijkingen van het vigerende bestemmingsplan zijn opgenomen: op perceel Baroniebaan 5 staat namelijk een bouwplan met een hoogte van 22 meter (gestapelde bouw) opgenomen, terwijl dit niet past binnen het vigerende bestemmingsplan (laagbouw, geen gestapelde bouw).

Standpunt gemeente

Voor wat betreft Baroniebaan 5 wordt verwezen naar het gestelde onder de zienswijze van Achmea rechtsbijstand, eveneens namens mevrouw [REDACTED].

Blaak West 2007 is een beheerbestemmingsplan, waarin inderdaad geen ontwikkelingen worden meegenomen. Wanneer echter sprake is van een verleende vrijstelling en bouwvergunning zien wij dit als bestaande situatie. Immers wordt ervan uitgegaan dat de bouwutitel welke is gecreëerd door de vrijstelling en de bouwvergunning onherroepelijk wordt. Derhalve is ons inziens geen sprake van een nieuwe situatie.

Achmea rechtsbijstand namens [REDACTED], Lauwers 17

Mevrouw [REDACTED], Lauwers 17, 5032 ZD in TILBURG vroeg mij om een zienswijze in te dienen Vanaf 6 juni tot en met 17 juli 2008 ligt het ontwerpbestemmingsplan "Blaak West 2007" ter inzage.

Deze zienswijze richt zich op de hoogbouw die u toe wilt staan op de locatie Baroniebaan 5. Hier dreigt hoogbouw tot maar liefst 22 meter hoog

Cliënte stelt dat hoogbouw op deze locatie planologisch onverantwoord moet worden geacht. Daarbij wordt hier verwezen naar het bezwaarschrift van 13 maart 2008 waarbij gemotiveerd bezwaar is gemaakt tegen het verlenen van vrijstelling en bouwvergunning voor 22 meter hoogbouw. Ook word hier verwezen naar het beroepschrift dat bij de Rechtbank Breda aanhangig zal worden gemaakt. De inhoud van genoemde stukken moet als hier herhaald en ingelast worden

beschouwd.

Namens cliënte vraag ik u het ontwerpbestemmingsplan niet verder in procedure te brengen/vast te stellen, dan wel het plan zodanig aan te passen dat het daarmee aan deze zienswijze tegemoet komt.

Verklaring van geen bezwaar

Dit bezwaarschrift richt zich niet enkel op de verleende bouwvergunning maar ook op de onderliggende verklaring van geen bezwaar die door GS van Noord-Brabant is afgegeven.

Inspraakreactie - zienswijze

Tevergeefs hebben cliënte en een groot aantal andere buurtbewoners de inspraakprocedure aangegrepen om het plan gewijzigd te krijgen. Vervolgens heeft zij ook tijdig en gemotiveerd een zienswijze aanhangig gemaakt in reactie op de bekendmaking van het voornemen om vrijstelling te verlenen

Het enige resultaat is dat de hoogbouw slechts 4 meter is opgeschoven. Voor de rest blijft het plan zoals het is. De hele gang van zaken dwingt cliënte nu om bezwaar te maken. Eerste en voor alles verwijst zij hier naar al hetgeen door haar in het kader van de inspraakprocedure en bij wege van zienswijze naar voren is gebracht. De inhoud moet als hier herhaald en ingelast worden beschouwd.

Verzoek om schorsing

Gelijktijdig met dit bezwaarschrift heb ik de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Breda gevraagd om een voorlopige voorziening, Met dat verzoek wil cliënte voorkomen dat er een onomkeerbare situatie ontstaat. Er is al een sloopvergunning afgegeven voor het oude buitenhuis en een kapvergunning voor de bomen, op korte termijn zal een begin worden gemaakt met de oprichting van het appartementencomplex Cliënte heeft dan ook een spoedeisend belang bij de gevraagde voorziening.

Feitelijke situatie

Cliënte woont tot nu toe naar volle tevredenheid aan de Lauwers in het woongebied Delmerweiden. Rondom en aan de overzijde staan vrijstaande woningen, tussendoor is aan de overkant ruim uitzicht op het achterliggende groen. Dat dreigt nu definitief te verdwijnen met de plannen van Projekcom Vastgoed BV. Het woongenot en leefklimaat van cliënte en haar gezin dreigt door de nieuwbouw ernstig te worden aangetast. De afstand tot de nieuwbouw is te klein en de hoogte en massaliteit van de nieuwbouw te groot.

Vrijstellingsprocedure - ruimtelijke onderbouwing

Het bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan Voorzieningengebied Blaak. De nieuwbouw wordt met vrijstelling vergund. Dat is slechts toegestaan als sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing Naarmate de inbreuk op het planologisch regime groter is, worden er zwaardere eisen gesteld aan de onderbouwing. Dat is in dit geval niet afdoende gebeurd. Gelet op de inbreuk op het bestaande planologische regime moeten aan de planologische onderbouwing zware eisen worden gesteld. De afwijking van het bouwproject ten opzichte van het bestemmingsplan hoort in de ruimtelijke onderbouwing tot uitdrukking te worden gebracht, dan wel moet er worden ingegaan op de relatie met het bestemmingsplan. Ook moet aandacht worden besteed aan de ruimtelijke effecten van het bouwproject. Verder moet duidelijk worden gemaakt wat de gewenste planologische ontwikkeling is

De ruimtelijke onderbouwing dient alle planologische relevante aspecten te bevatten, die bij het bouwproject zijn betrokken. Kortom, in de ruimtelijke onderbouwing moet worden aangetoond, dat het bouwproject past binnen het betrokken gebied. Ook moet daaruit blijken hoe het zich verhoudt, zowel in negatieve als positieve zin. tot de aanwezige functies en waarden in het gebied. Verder moet duidelijk worden gemaakt waarom aan het belang van het bouwplan meer gewicht moet worden toegekend, dan aan het belang van het behouden, het beschermen en het ontwikkelen van de in het betrokken gebied aanwezige waarden.

Het bouwplan roept vooral vragen (en weerstand) op omdat eerder bij de besluitvorming rondom het woongebied Delmerweiden nadrukkelijk is gekozen voor laagbouw met veel groen als afronding van de Blaak en overgang naar de aangrenzende landgoederenzone. Nu wordt van alle uitgangspunten totaal afgeweken en valt de keuze op hoogbouw. Je zou hieraan kunnen toevoegen dat het vreemd is dat voor een betrekkelijk klein gebied als het onderhavige een afzonderlijk bestemmingsplan of ontheffing wordt gegeven en dat het gebied niet wordt gevoegd bij het bestemmingsplan Delmerweiden. In die optiek zou dan ook laagbouw voor de hand liggen.

Nu wordt vrijstelling verleend voor hoogbouw, formeel blijft op het hele perceel de bestemming rusten die woningbouw toestaat. Denkbaar is dat Projectcom nu met vrijstelling hoogbouw realiseert en vervolgens op de rest van het perceel ook nog andere woningen gaat bouwen. Krachtens het vigerende bestemmingsplan is dit rechtstreeks toegestaan.

Eerdere bouwplannen in hetzelfde gebied (Van Lanschot en Auberge Du Bonheur) sneuvelden bij de gemeente Tilburg. Het is curieus en bizar te moeten lezen dat nu plotsklaps wel vrijstelling wordt verleend voor hoogbouw.

Welstand

Clïente is van mening dat het advies van welstand door het College zonder nadere afweging is overgenomen. Uit jurisprudentie blijkt duidelijk dat een welstandscommissie alleen een signalerende en adviserende taak heeft, maar dat de uiteindelijke beslissingsbevoegdheid bij Burgemeester en Wethouders ligt. Het College had zich eerst een eigen oordeel moeten vormen over de welstandsaspecten van het bouwplan. Dit is naar de mening van cliënte niet gebeurd.

Op het eerste oog is het bouwplan in strijd met het vigerende beleid zoals vastgelegd in de Welstandsnota die door de gemeenteraad van Tilburg is vastgesteld. Omwonenden hebben tevergeefs bepleit om het gebouw hoe dan ook een verdieping te verlagen. De wethouder heeft dit zonder nadere onderbouwing afgedaan met de stelling dat "het economisch niet haalbaar is om het gebouw te verlagen". In het licht van de nadrukkelijke stellingname van de gemeente tegen overproductie van (dure) appartementen (ik verwijs hier naar de voorpagina van het Brabants Dagblad van 6 februari 2008: overcapaciteit van appartementen dreigt, vooral in het duurdere segment; gemeente gaat met ontwikkelaars rond de tafel) moeten vraagtekens geplaatst worden bij de vermeende financiële haalbaarheid.

Clïente stelt dit met name aan de orde omdat in de ruimtelijke onderbouwing al te makkelijk wordt verondersteld dat er behoefte is aan luxe appartementen en dus aan hoogbouw. Deze veronderstellingen zijn niet deugdelijk onderbouwd. Eerder is het andersom, uw gemeente heeft nadrukkelijk besloten om een pas op de plaats te maken als het gaat om nieuwbouw van appartementen. Het is uitermate vreemd dat dit bouwplan toch kan rekenen op vrijstelling, zeker nu geen dragende motivering is gegeven.

Toename verkeersbewegingen - ontsluiting

De realisering van het nieuwe plan leidt tot een relatief forse toename van het aantal bewoners in deze kleine wijk en het aantal auto's. Hierdoor is dan ook sprake zijn van een relatief forse toename van het aantal verkeersbewegingen. Volgens cliënte kan deze verkeersdruk niet voldoende worden opgevangen in het nu nog rustige gebied.

Er is niet voorzien in een afdoende ontsluiting. Vanouds is de inrit naar het perceel gesitueerd aan en ontsloten via de Baroniebaan. Nu dreigt het totale complex achterlangs ontsloten te moeten worden via een smal paadje dat uitkomt in het woongebied Delmerweiden. Niet valt te begrijpen dat de ontsluiting van het complex is voorzien via de Texelstroom. Het is onverantwoord om zoveel verkeer via de woonwijk af te wikkelen langs één in/uitgang van de wijk. Dit is vragen om problemen, zeker bij calamiteiten, de hulpdiensten kunnen niet snel genoeg aanwezig zijn.

Ontsluiting via de Baroniebaan zou afstuiten op "veiligheidsoverwegingen". Ook dit is een loze stelling die niet door onderzoek of feiten is gestaafd.

Hoogbouw

De bezwaren klemmen des te meer vanwege de hoogte van de nieuwbouw. Het gaat om een

bouwplan dat in strijd is met het vigerende bestemmingsplan. Krachtens het bestemmingsplan Voorzieningen Blaak is een hoogbouwcomplex van deze aard en omvang niet toegestaan

Niet valt te begrijpen dat de gemeente vrijstelling heeft willen verlenen, Cliënte is geschrokken van de aard en omvang van de nieuwbouw. Het bouwplan van Projekcom Vastgoed BV past totaal niet bij de omringende bebouwing, Te vrezen valt dat de projectontwikkelaar enkel uit is op maximaal winstbejag door op een te klein bouwperceel te veel woningen te bouwen Planologisch is dit niet juist. Het complex is te hoog en te kolossaal. Het bouwvolume is te massaal in relatie tot de directe omgeving. Hier dreigt een ernstige en onherstelbare aantasting van de sfeer en uitstraling van het aangrenzende woongebied Delmerweiden. Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening is het bouwplan onverantwoord.

Specifiek voor mogelijke realisatie van hoogbouw is door de gemeente Tilburg beleid geformuleerd, vastgelegd in de "Handreiking Hoogbouw". Daarbij zijn gebieden aangewezen waar hoogbouw wel en niet is toegestaan De ruimtelijke onderbouwing is op dit punt flagrant in strijd met genoemd beleidsplan. Het onderhavige perceel is als zodanig NIET aangewezen als gebied waar hoogbouw is toegestaan. Daarnaast voldoet het ook totaal niet aan de eisen die de gemeente stelt aan locaties waar hoogbouw wenselijk is, namelijk in de nabijheid van voorzieningen (arts, apotheek e.d winkels en openbaar vervoer).

Een wooncomplex van deze aard en omvang past hier niet.

De redenering dat het hoogbouwcomplex juist wordt voorzien in een passende aansluiting/overgang van de landgoederenzone naar de woonwijk slaat als een tang op een varken. Cliënte ervaart het als een wolkenkrabber in het Amazonegebied. In elk geval is op dit punt geen sprake van goede ruimtelijke ordening. Hoogbouw op deze locatie moet planologisch dubbel onverantwoord worden geacht, enerzijds past het niet bij de aangrenzende laagbouw in het woongebied Delmerweiden, anderzijds is hoogbouw een aantasting van de groene en unieke landgoederenzone.

De locatie Baroniebaan 5 is het laatste perceel van de beroemde landgoederenzone aan de Bredaseweg Het pand is oorspronkelijk gebouwd als landgoed/buitenverblijf van een Tilburgse (textiel)fabrikant. Het buiten ligt rondom in het groen, het groen omrandt de Delmerweiden.

Het bestaande pand past naadloos in de groene omgeving rondom de Delmerweiden. Bij de stukken in het dossier zit een luchtfoto waarop het bouwperceel met rood is omrand. U kunt zien dat het perceel feitelijk onderdeel uitmaakt van een natuurgebied dat zich uitstrekt tussen Baroniebaan en Gilzerbaan. Het is bizar te moeten lezen dat hoogbouw in een beter passende overgang zou voorzien. Deze redenering is planologisch niet te begrijpen. Ik wijs u bovendien op de wettelijke verplichtingen ingevolge de Boswet. Daarbij is ook relevant wat is vastgelegd in de Flora en Faunawet. De quick-scan van Bureau Waardenburg is niet afdoende In dit kader wordt hier verwezen naar het bezwaarschrift dat aanhangig is gemaakt in reactie op het verlenen van twee kapvergunningen. Er dreigt grootschalige kap van waardevolle bomen, daarbij zijn geen beschermende maatregelen opgenomen met het oog op het broedseizoen De opgelegde herplantplicht is slechts een doekje voor het bloeden, er worden mondjesmaat jonge boompjes teruggeplant die het verlies aan natuurwaarden en de aantasting flora en fauna niet kunnen compenseren

Aan de kwetsbaarheid en mogelijke aantasting van natuur- en landschapswaarden is in de ruimtelijke onderbouwing onvoldoende aandacht gegeven.

Dat geldt overigens ook voor de aantasting van archeologische waarden, hoewel kennelijk wel sporen zijn gevonden (middeleeuws aardewerk) wordt zomaar gesteld dat geen archeologisch vervolgonderzoek nodig is Deze benadering is niet juist Ik wijs u op uw verplichtingen ingevolge het verdrag van Malta.

Tenslotte is van belang op te merken dat het complex komt te liggen binnen de invloedssfeer van een tankstation met LPG-vulpunt, Ik wijs u op de verplichtingen die voortvloeien uit BEVI U mag dit niet afdoen met een verwijzing naar zelfredzaamheid van de toekomstige bewoners. Zeker bij hoogbouw is het niet verantwoord om te bouwen op te korte afstand van een tankstation. Ik verwijs hier naar de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 3 oktober

2007 200701334. In zoverre de LPG-doorzet kennelijk niet in de milieuvergunning is gemaximaliseerd is de minimaal in acht te nemen afstand 300 meter. Aan die eis wordt niet voldaan.

Als op deze locatie toch moet worden gebouwd bepleit cliënt kleinschalige bebouwing die qua uitstraling en hoogte beter aansluit bij de bestaande bebouwing. Dan blijven ook de ecologische waarden behouden, navenant minder hulzen worden gebouwd is er immers meer ruimte voor tuinen en groen.

Nu dreigt totale verstening, niet enkel door de nieuwbouw maar ook door de daarmee samenhangende verharding rondom.

Aantasting woongenot

De hoogte die nu dreigt is des te ernstiger, door de toegestane bouw- en woonhoogte krijgen omwonenden te maken met een ernstige aantasting van hun privacy. Vanuit het nieuwbouwcomplex hebben de toekomstige bewoners vrij zicht op de omringende woningen en tuinen.

De hoogbouw wordt gesitueerd in de lengterichting langs de Baroniebaan. Juist in de oostgevel zijn echter van onder naar boven ook grote raampartijen voorzien die rechtstreeks uitkijken op het woongebied Delmerweiden.

De hoogbouw belemmert het toetreden van daglicht, dit is een aantasting van het woon/leefklimaat van omwonenden.

In de stukken is te lezen dat de gemeente denkt dat er niets aan de hand is omdat de afstand circa 75 meter zou zijn. Juist vanwege de hoogbouw is die afstand geen beperking, van boven af is er immers rechtstreeks zicht... zeker als de bomen zijn gekapt. Cliënte heeft, na voltooiing van de plannen, direct zicht op de enorme bouwmassa van het bouwproject, waardoor het voor haar en haar gezin bestaande uitzicht in ernstige mate wordt aangetast. Dit is een grote inbreuk op de bestaande situatie en voor cliënte een onaanvaardbare beperking. Ik verwijs hier naar een recente uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 19 december 2007 Oss 200701552.

Waardevermindering woning

Gevolg zal ook zijn dat de woning van cliënte in waarde daalt. Eventuele kopers worden afgeschrikt door de massaliteit van de hoogbouw op te korte afstand, de inkijk vanaf het complex, het wegvangen van daglicht en het bestemmingsverkeer. Zoals gezegd, cliënte vreest dat haar woning in waarde daalt door de komst van het bouwplan. Cliënte is dan ook voornemens een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente. Cliënte stelt dat van de hoogbouw zeker een waardeverminderend effect uitgaat op omringende woningen. Denk hierbij aan aantasting privacy, toename verkeersdruk (in te smalle straat, feitelijk te beschouwen als woonerf waar kinderen op straat spelen) en massale verstening van de (groene) omgeving.

Alternatieve oplossing

Cliënte is bereid met de gemeente mee te denken aan een oplossing die de bouw van de woningen op het onderhavige perceel mogelijk maakt, maar wel tegemoet komt aan haar bezwaren. Als de gemeente afziet van hoogbouw, wordt de inkijk op het perceel van mijn cliënte sterk verminderd. Mijn cliënte is bereid om haar zienswijze in te trekken en geen bezwaar te maken tegen de bouwvergunning c.q. vrijstelling als de gemeente voor deze oplossing kiest. Ook als het gebouw naar het (noord)westen wordt verschoven, lager wordt (1 tot 2 bouwlagen minder) en de ontsluiting niet via de woonwijk Delmerweiden loopt, ontstaat er voor de wijkbewoners een verbeterde situatie; er is dan minder direct zicht op het gebouw en het kan, veel beter dan nu, in het groen worden opgenomen.

Formele bezwaren

Voorzover bekend is de heer Van Loon eigenaar van het perceel. Hij heeft geen vrijstelling bestemmingsplan aangevraagd, laat staan een bouwvergunning. Het is een raadsel op welke grondslag Projekcom Vastgoed BV vrijstelling/bouwvergunning kan aanvragen. U heeft zonder

nader onderzoek de bouwaanvraag met bijbehorend verzoek tot vrijstelling in behandeling genomen ten/vijl kennelijk Projekcom Vastgoed BV geen eigenaar is en formeel geen bouwaanvraag kan indienen.

De gemeente laat dit in het midden, gevolg zal zijn dat bij onregelmatigheden in de bouw juridisch twist kan ontstaan over de vraag wie verantwoordelijk is voor de bouw en wie rechthebbende is terzake de bouwvergunning. Deze tegenstrijdigheid had grondslag moeten zijn om de aanvraag bouwvergunning buiten behandeling te laten zolang niet glashelder is vastgesteld wie de aanvraag indient, aan wie de vergunning is verleend en wie gerechtigde is om een bouwaanvraag in te dienen en/of te bouwen.

Uit de stukken blijkt bovendien niet hoe B en W zijn omgegaan met de nadere eisen zoals die door de Commissie Fysiek en de Provincie Noord-Brabant zijn gesteld: hogere milieuwaarde, ontsluiting bouwverkeer nog goed regelen en (provincie) nog eens goed kijken naar behoud van waardevolle bomen.

Bevoegdheid bestuursorgaan

Overigens is ons ook niet gebleken dat er sprake is van een tijdig genomen delegatiebesluit, zodat niet het College van Burgemeester en wethouders maar de gemeenteraad de bevoegdheid heeft hierover een beslissing te nemen. Het besluit is dus onbevoegd genomen en kan niet in stand blijven.

Geluidhinder

Tenslotte moeten twijfels worden geplaatst bij de vraag of aan de geluidsgrenswaarden kan worden voldaan. Niet voor niets is de hoogbouw al maximaal achter op het perceel geprojecteerd, zover mogelijk van de Baroniebaan. De verkeersbelasting op de Bredaseweg/Baroniebaan veroorzaakt navenant fors geluidhinder. De WTG op de gevel worden niet gehaald, enkel wordt gesteld dat aan de binnenwaarden kan worden voldaan. Oorspronkelijk was een geluidwal voorzien, die is geschrapt met als gevolg dat op de gevels van de nieuwbouw sprake zal zijn van te hoge geluidsbelasting en als gevolg daarvan een geluidsreflectie naar de omringende bebouwing. Dit aspect is niet meegewogen. U neemt aan, samen met de projectontwikkelaar, dat de beide kopgevels als "dove gevels" zullen worden uitgevoerd. In de stukken zoals die aan cliënte zijn gepresenteerd zijn in de west- en oostgevel van boven naar onder ruime raampartijen voorzien. Los van de kwestie van inkijk zullen het kennelijk geen dove gevels worden, een raam kan nooit afdoende de verkeersgeluidsoverlast reduceren. Gelet op aard en uitvoering van de gevel aan de lange zijde langs de Baroniebaan is ook niet aannemelijk dat die gevel afdoende de verkeersgeluidsoverlast kan reduceren.

Ondanks toezeggingen is nog niets geregeld over de ontsluiting van het bouwverkeer. Het is voor de wijkbewoners van groot belang dit vooraf te regelen en hierover harde afspraken te maken.

Beroepschrift

Verklaring van geen bezwaar

Dit bezwaarschrift richt zich niet enkel op de verleende bouwvergunning maar ook op de onderliggende verklaring van geen bezwaar die door GS van Noord-Brabant is afgegeven. Bij het verlenen van de verklaring van geen bezwaar is door GS op een aantal punten een voorbehoud gemaakt. Het voorliggende besluit miskent dit.

Inspraakreactie - zienswijze - bezwaarschrift

Eerst en voor alles verwijst zij hier naar al hetgeen door haar in het kader van de inspraakprocedure en bij wege van zienswijze naar voren is gebracht. Ook de inhoud van het onderliggende bezwaarschrift moet als hier herhaald en ingelast worden beschouwd.

Feitelijke situatie

Het woongenot en het leefklimaat van cliënte en haar gezin dreigt door de nieuwbouw ernstig te worden aangetast. De afstand tot de nieuwbouw is te klein en de hoogte en massaliteit van de nieuwbouw te groot.

Vrijstellingsprocedure - ruimtelijke onderbouwing

De nieuwbouw wordt met vrijstelling vergund Dat is slechts toegestaan als sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing.

In de beslissing op bezwaar is toegeredeneerd naar het overeind kunnen houden van de beslissing in primo. Burgemeester en Wethouders wringen zich in allerlei bochten om toch maar vol te kunnen houden dat hoogbouw op deze locatie geen afbreuk doet aan de omgeving, het landschap etc. Het is bizar te moeten lezen dat hoogbouw tot 22 meter op deze locatie volgens de gemeente Tilburg is toe te staan.

Niets is minder waar, hoogbouw op deze locatie vormt een dissonant in het gebied, rechtstreeks een ernstige aantasting van de in het betrokken gebied aanwezige waarden.

De voorzieningenrechter heeft eerder al vastgesteld dat de ruimtelijke onderbouwing tekort schiet.

De verwachting was dat Burgemeester en Wethouders op dit punt nader onderzoek zouden bedingen opdat de projectontwikkelaar de manco's aanvult. Het stelt teleur dat Burgemeester en Wethouders, niet gehinderd door enige deskundigheid, nu zelf verzinnen waarom hoogbouw van deze aard en omvang landschappelijk WEL is in te passen.

De conclusie is dan dat "na afweging van de relevante belangen wij aan het volkshuisvestingsbelang en het belang van vergunninghouder bij het realiseren van het bouwplan een zwaarder gewicht hebben toegekend" De belangen van omwonenden zouden navenant niet worden aangetast Deze redenering is loos.

Eerstens is het volkshuisvestingsbelang gebaseerd op aannames. Beweerdelijk voorzien de appartementen in een woonbehoefte, "die onder meer aanwezig is onder de inwoners van de nabij gelegen wijken De Blaak en Zorgvlied". Deze veronderstelling is niet gebaseerd op harde gegevens, feit is dat de bewoners van De Blaak zich juist verzetten tegen de voorgenomen hoogbouw.

Zelfs als waar is wat B en W suggeren is daarmee nog geenszins de noodzaak voor hoogbouw gegeven. In de stukken is te lezen dat de gemeente veronderstelt dat de bewoners van de wijken behoefte hebben aan "gelijkvloerse" nieuwbouw. Dat maakt het onwaarschijnlijk dat zij graag willen wonen in hoogbouw en altijd met een lift of trap naar hun woning moeten

Ook is te lezen dat het wenselijk is om te bouwen in de directe omgeving van winkels en voorzieningen als apotheek, huisarts etc. Hier wordt gebouwd in een uithoek van Tilburg, ver weg van alle genoemde voorzieningen.

B en W erkennen dat de bouwlocatie is gelegen aan (één van) de mooiste entreeroute van Tilburg. Komend van Breda is het links en rechts een zee van groen, het gaat hier om de landgoederenzone en de Waranda, B en W spreken van een parkachtige setting, het gaat hier om natuur- en landschapswaarden die het verdienen om behouden te blijven.

Hoogbouw tast genoemde waarden aan, dit is hoe dan ook niet af te doen met een weging van belangen van vergunninghouder en volkshuisvesting tegenover het belang van omwonenden De wet eist een planologische inpassing, het plan is slechts aanvaardbaar als sprake is van goede ruimtelijke ordening. Daar schort het aan. Als het gaat om bebouwing passend bij de sfeer van een landgoed of park is een flat een ernstige aantasting van het gebied. Het gaat hier om hoogbouw, 22 meter hoog, dit past volstrekt niet in het onderhavige gebied.

Het moge zo zijn dat de nieuwbouw rondom in het groen komt te staan, per saldo is hoogbouw een aantasting van het gebied. Het lukt B en W niet om eigenstandig een goede ruimtelijke onderbouwing te geven om de hoogbouw recht te praten. Het blijft verbazen dat B en W zelf een inpassing verzinnen, zonder raadpleging van deskundigen

Wat is nu de rechtvaardiging van de hoogbouw?

Eerstens valt op dat het nieuwe beleid zoals vastgelegd in de Handreiking Hoogbouw buiten beschouwing blijft. Redenering daarbij is dat het hier zou gaan om een "lopend initiatief. Dit moge zo zijn, daarmee is er zeker nog geen grondslag om gemotiveerd beleid buiten beschouwing te

laten. Het legt hoe dan ook een nog zwaardere last op B en W om het project op inpasbaarheid wat betreft hoogbouw te beoordelen, zeker omdat het nieuwe beleid hoogbouw op deze locatie NIET toestaat

Het enige dat nu hierover in de beslissing op bezwaar is terug te vinden is een verwijzing naar de uitspraak van de Voorzieningenrechter "dat hij er voldoende van overtuigd is dat het project Baroniebaan door vermelding in bijlage 4 van de Handreiking is uitgezonderd van dit beleid" B en W van Tilburg lijken te veronderstellen dat daarmee ook een goede ruimtelijke onderbouwing is gegeven. Niets is minder waar!

Het stelt in hoge mate teleur dat voor de rechtvaardiging van hoogbouw op deze locatie bij beslissing op bezwaar niets of nauwelijks iets wordt aangevoerd. Het enige wat B en W te berde brengen is dat aansluiting is gezocht met de bebouwing aan de Friezenlaan. Daarbij doen B en W het voorkomen alsof dit project lijkt op of vergelijkbaar is met de bestaande hoogbouw aan de Friezenlaan B en W refereren zelfs aan termen als "verkavelingsrichting" en "bouwhoogte".

B en W schrijven dat "de Baroniebaan op deze wijze aan beide zijde flankerende bebouwing krijgt". Deze redenering is onzinnig. Op kaarten en luchtfoto's is te zien dat de feitelijke situatie totaal verschilt.

Het is bepaald niet zo dat in de nieuwe situatie de hoogbouw Baroniebaan 5 aan de overkant wordt gespiegeld of geflankeerd door eenzelfde of vergelijkbare hoogbouw. De betreffende hoogbouw aan de noordkant van de Baroniebaan is veel meer in oostelijke richting gesitueerd, tegenover de "geluidwalwoningen" die de afronding vormen van de wijk De Biaak. Deze huizen liggen in de met groen overdekte geïdwal en vormen een schril contrast met de gedateerde hoogbouw aan de noordkant van de Baroniebaan.

Genoemde hoogbouw is totaal niet vergelijkbaar met wat hier dreigt, niet enkel qua situering maar ook niet qua uitvoering en uitstraling. Het is geen vergelijking van "appels met peren" maar van "aardappels met peren". Daarbij moet worden opgemerkt dat de bouwhoogte wezenlijk verschilt.

De hoogbouw aan de noordkant is circa 18 meter hoog, hier dreigt nieuwbouw van 22 meter
Conclusie: geenszins is er enige rechtvaardiging, laat staan (goede) ruimtelijke onderbouwing om op deze locatie te kiezen voor hoogbouw

De locatie Baroniebaan 5 is het laatste perceel van de beroemde landgoederenzone aan de Bredaseweg. Het pand is oorspronkelijk gebouwd als buitenverblijf van een textielfabrikant. Het buiten ligt rondom in het groen, het groen omrandt de Delmerweiden Het bestaande pand past naadloos in de groene omgeving rondom de Delmenweiden. Het is bizar te moeten lezen dat hoogbouw in een beter passende overgang zou voorzien. Deze redenering is planologisch niet te begrijpen.

Aantasting woongenot - kapvergunning

De bouwhoogte blijft voor cliënte onaanvaardbaar, door de toegestane bouw- en woonhoogte krijgen omwonenden te maken met een ernstige aantasting van hun privacy Vanuit het nieuwbouwcomplex hebben de toekomstige bewoners vrij zicht op de omringende woningen en tuinen.

In de huidige situatie kijkt cliënte op het groen, juist die bomen dreigen te worden gekapt. Bij brief van heden heeft cliënte ook beroep ingesteld en schorsing gevraagd wat betreft de kapvergunning. B en W hebben de bezwaren tegen de verleende kapvergunning ongegrond verklaard. Voor zoveel als nodig moet de inhoud van het beroepsschrift kapvergunning als hier herhaald en ingelast worden beschouwd. Wij nemen aan dat beide zaken gevoegd behandeld zullen worden.

Financiële haalbaarheid

Bij beslissing op bezwaar is dit aspect niet of nauwelijks getoetst, de bezwaren van cliënte zijn samengevat (biz 3 van 9 en 4 van 9) in 16 punten, gemakshalve is het aspect van de financiële onderbouwing NIET genoemd en verder ook niet nader beoordeeld. Dit maakt al dat de bestreden beschikking niet in stand kan blijven Enkel is te lezen dat er veel belangstelling is voor de appartementen, "12 van de appartementen zijn in de voorverkoop verkocht of in optie uitgegeven".

Ik wijs hier op de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 27 juni 2007 200605488, de financiële onderbouwing moet ook nadrukkelijk worden onderzocht als het te ontwikkelen project door particuliere instellingen wordt gerealiseerd/ontwikkeld

Toename verkeersbewegingen - ontsluiting

Het bouwperceel Baroniebaan 5 weegt vanouds uit op de Baroniebaan. Niet valt te begrijpen dat de ontsluiting van het complex is voorzien via de Texelstroom. Het is onverantwoord om zoveel verkeer via de woonwijk af te wikkelen. Dit is vragen om problemen, zeker bij calamiteiten, de hulpdiensten kunnen niet snel genoeg aanwezig zijn. Bij de beslissing op bezwaar erkennen B en W dat het tijdelijke bouwverkeer BETER via de Baroniebaan kan worden afgewikkeld, het woonverkeer blijft echter om onbegrijpelijke redenen via het (te) smalle pad Texelstroom lopen. De gekozen wijze van ontsluiting is onbegrijpelijk, temeer daar hierover door GS en de raadscommissie Fysiek kritische opmerkingen zijn gemaakt.

Waardevermindering woning

Gevolg zal ook zijn dat de woning van cliënte in waarde daalt. Eventuele kopers worden afgeschrikt door de massaliteit van de hoogbouw op te korte afstand, de inkijk vanaf het complex, het wegvangen van zonlicht etc. Zoals gezegd, cliënte vreest dat haar woning in waarde daalt door de komst van het bouwplan Cliënte is dan ook voornemens een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente. Cliënte stelt dat van de hoogbouw zeker een waardeverminderend effect uitgaat op omringende woningen.

Standpunt gemeente

Bezwaarschrift

Verklaring van geen bezwaar

Niet van belang bij de behandeling van de zienswijze tegen bestemmingsplan "Blaak West 2007".

Inspiraakreactie- zienswijze

Niet van belang bij de behandeling van de zienswijze tegen bestemmingsplan "Blaak West 2007".

Verzoek om schorsing

Niet van belang bij de behandeling van de zienswijze tegen bestemmingsplan "Blaak West 2007".

Feitelijke situatie

In verband met enerzijds de geluidhinder en anderzijds de aanwezige bomen is gekozen voor een positionering van het gebouw achter op het perceel, dat wil zeggen aan de westzijde waar nu de woning staat die wordt afgebroken. Door de richting op te nemen van het appartementengebouw aan de overzijde van de Baroniebaan wordt zowel recht gedaan aan de landgoedachtige omgeving als aan de intermediaire functie naar de Blaak toe. De rooilijnen zijn aldus qua richting en positionering globaal bepaald in de veronderstelling dat het groen c.q. de bomen het beeld vanaf de omliggende openbare wegen blijft domineren. De afstand van het complex tot de bestaande woningen bedraagt minimaal 70 meter. Door deze afstand en het feit dat het gebied tussen de gebouwen een hoogopstaande groene invulling kent, is naar onze mening van een aantasting van privacy binnen Delmerweide geen sprake, althans niet zodanig dat op grond daarvan het project niet in bestemmingsplan "Blaak West 2007" zou moeten worden opgenomen.

Vrijstellingsprocedure-ruimtelijke onderbouwing

Met het bestemmingsplan "Blaak West 2007" wordt het bouwproject waarvoor bouwvergunning en vrijstelling is verleend vastgelegd. Alleen in het bouwvlak mag bebouwing worden opgericht. Hiermee wordt het omliggende onbebouwde gedeelte gewaarborgd. Bij het voeren van de vrijstellingsprocedure is een correcte en juridisch juiste procedure gevolgd waarbij alle belangen in de ruimtelijke onderbouwing op zorgvuldige wijze zijn afgewogen, beoordeeld en gemotiveerd.

In bestemmingsplan "Blaak West 2007" is, op basis van de Tilburgse plansystematiek, een andere manier van bestemmen gehanteerd dan in de ruimtelijke onderbouwing voor het project het geval was. Het bestemmingsvlak met daarbinnen het bouwvlak is onderdeel van de landelijke

Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2006) en heeft hetzelfde resultaat als de regeling in de ruimtelijke onderbouwing.

Bouwhoogtes van meer dan 15 meter worden per locatie afgewogen, al dan niet afgestemd op een algemeen na te streven stadsbeeld. Hoogbouwbeleid dat is geschreven op basis van een na te streven stadsbeeld was op het moment van het nemen van het besluit tot verlenen van de vrijstelling niet aanwezig. In zijn algemeenheid was het beleid erop gericht om langs de ringbanen bij de kruispunten met aansluitende wegen bouwhoogtes tot 30m toe te staan.

Inmiddels is de zogenaamde Handreiking Hoogbouw vastgesteld. In dit beleidsinstrument is het initiatief opgenomen als lopend initiatief met een bouwhoogte van 22m. Wij hadden op het moment van vaststelling van de Handreiking Hoogbouw reeds een voorstel tot realisering voorgelegd aan de raadscommissie Fysiek. Daarmee is voortzetting van dit initiatief gerechtvaardigd. De voorzieningenrechter (in de procedure tegen de verleende vrijstelling) heeft overigens in zijn uitspraak te kennen gegeven, dat hij er voldoende van overtuigd is, dat het project Baroniebaan door vermelding in bijlage 4 van de Handreiking is uitgezonderd van dit beleid.

De locatie is gelegen aan de stedelijke hoofdstructuur en op het grensvlak van de stedelijke bebouwing en de landgoederenzone rond de Bredaseweg, redenen om uit te gaan van solitaire bebouwing en accentuering van de plek. Dit wordt nog versterkt door de landschappelijke kwaliteiten van de locatie zelf. Daarbij wordt aansluiting gezocht met de schuin tegenover het onderhavige perceel gelegen bebouwing van de Friezenlaan welke circa 22m hoog is. Dit geldt zowel ten aanzien van de verkavelingsrichting als ten aanzien van de bouwhoogte, die van dezelfde orde van grootte (20 tot 25m) dient te zijn als die van de bebouwing aan de overzijde van de Baroniebaan. De Baroniebaan krijgt op deze wijze aan beide zijde flankerende bebouwing die in overeenstemming is met de schaal van deze stedelijke hoofdontsluitingsweg, terwijl de afstand van de bebouwing tot de weg een parkachtige, groene uitstraling tot gevolg heeft.

Het perceel aan de Baroniebaan ligt aan één van de mooiste entreeroutes van Tilburg. De locatie ligt op de overgang van de landgoederenzone/Warande van de Bredaseweg en de losse bebouwingsstructuur langs de Baroniebaan. Om de parkachtige setting zo min mogelijk visueel te belasten staat het gebouw "op poten" in de tuin. Hierdoor worden voor- en achtertuin visueel aan elkaar gekoppeld. Onder de open plintlaag is een verzonken parkeergarage opgenomen met een capaciteit van 40 auto's. Een statig appartementencomplex waarbij doorgaande glaslinten zijn gevat in een gevel van lichtgrijze natuursteen. In zijn stedenbouwkundige schaal vormt dit gebouw een extra schakel in de reeks van gestaffelde appartementengebouwen langs de Baroniebaan. Voor de architectuur hebben de statige witte landgoederen aan de Bredaseweg als "leitmotiv" gediend. Er komen vijf woonlagen. Op iedere verdieping komen 4 zeer luxe appartementen van 305m² in de prijsklasse 700.00-800.000 euro, die hun eigen opgang hebben.

Wij hebben een afweging van gemaakt van de betrokken belangen. Hierbij hebben we de belangen van de vergunninghouder, de belangen van reclamanten en het volkshuisvestingsbelang tegen elkaar afgewogen. Reclamanten voeren aan, dat hun privacy wordt aangetast, dat het uitzicht wordt verstoord, dat de groene omgeving veranderd en dat zij hinder en overlast gaan ondervinden van het verkeer als gevolg van de ontsluiting van het perceel.

Daartegenover staan het volkshuisvestingsbelang en het belang van de vergunninghouder. De appartementen voorzien in een woonbehoefte, die onder meer aanwezig is onder de inwoners van de nabij gelegen wijken De Blaak en Zorgvlied.

Oogmerk van het plan is om de karakteristieken van de landgoederenzone (parkachtige setting, diepe voortuinen, geen auto's in het zicht, witte landgoedarchitectuur) te combineren met de stedenbouwkundige karakteristieken van de Baroniebaan. Er wordt compact gebouwd om daarmee de parkoppervlakte te optimaliseren en de op het perceel aanwezige bomen te respecteren en zoveel mogelijk te behouden.

Na afweging van de relevante belangen hebben wij aan het volkshuisvestingsbelang en het belang van vergunninghouder bij het realiseren van het bouwplan een zwaarder gewicht toegekend. Wij achten de aantasting van de belangen van reclamanten niet zodanig, dat wij op grond daarvan van medewerking aan het plan zouden moeten afzien. De afstand van het gebouw tot de

dichtstbijzijnde woning bedraagt circa 70 meter en in de 'dove kopgevel' wordt gematteerd glas verwerkt. Tussen het gebouw en de woningen bevindt zich een groene bufferzone. De toename van het aantal verkeersbewegingen in de omgeving heeft niet tot gevolg dat er een onacceptabele verkeersintensiteit ontstaat.

Welstand

Het bouwplan is in de vergadering van de Welstandscommissie van 10 oktober 2007 gunstig beoordeeld. Naar vaste jurisprudentie van de Afdeling behoeft het overnemen van een advies van de welstandscommissie door ons in de regel geen nadere toelichting, tenzij een tegenadvies wordt overgelegd van een andere deskundige te achten persoon. Reclamanten hebben geen tegenadvies overgelegd.

Naar aanleiding van dit bezwaar hebben wij uit zorgvuldigheidsoverwegingen de commissie verzocht haar advies te heroverwegen in het licht van de bezwaren. Zij heeft op 18 juni het bouwplan opnieuw gunstig beoordeeld. De commissie is van mening dat het gebouw met zijn duidelijke, sobere vormtaal en zijn terughoudende materiaal- en kleurgebruik goed past in zijn groene omgeving. Het gebouw op zich is een voorbeeld van hoogwaardige eigentijdse architectuur.

Voor wat betreft het type appartementen wordt verwezen naar het hierboven gestelde.

Toename verkeersbewegingen- ontsluiting

Het beleid van de gemeente is erop gericht, dat op gebiedsontsluitingswegen (2 x 2 rijbanen met een snelheidsregime van 70 km/uur) in beginsel geen rechtstreekse in/uitritten ten behoeve van de ontsluiting van particuliere terreinen mogen komen. Dergelijke in/uitritten leveren een onverantwoord risico op voor de verkeersveiligheid en zijn bovendien nadelig voor de doorstroming op de betreffende wegen. Er zijn in Tilburg wel een aantal erfontsluitingen die uitwegen op gebiedsontsluitingswegen, maar in de meeste gevallen is er geen alternatieve ontsluiting mogelijk.

Ontsluiting rechtstreeks op de Baroniebaan brengt een onverantwoord verkeersveiligheidsrisico met zich mee en gaat bovendien ten koste van de doorstroming op die weg. De verkeersbelasting als gevolg van het appartementencomplex is ook niet van dien aard dat er sprake zal zijn van een ernstige toename van verkeer en overlast. Het gebouw zal leiden tot een toename van circa vijf auto's per uur. Deze toename is naar onze mening alleszins acceptabel en zal niet leiden tot een aantasting van het woon- en leefklimaat.

Hoogbouw

Verwezen wordt naar hetgeen hierboven is gesteld. Momenteel lopen er diverse planprocessen voor hoogbouwinitiatieven die buiten de rode en gele gebieden op de prioriteitenkaart van de Handreiking hoogbouw vallen. Voor zover er concrete afspraken over gemaakt zijn, kunnen deze projecten voortgezet worden. Deze projecten zijn benoemd in bijlage 4 van de Handreiking Hoogbouw. In bijlage 4 is de Baroniebaan vermeld bij de lopende hoogbouw initiatieven. Voor geheel nieuwe initiatieven is de Handreiking Hoogbouw wel van toepassing.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied (wordt niet opgenomen op de plankaart van een bestemmingsplan) van het LPG-vulpunt aan de Baroniebaan. De bewoners binnen het plan hebben een normale mobiliteit en een behoorlijke zelfredzaamheid. In de nabijheid van het plan zijn voldoende wegen van het LPG-vulpunt af, wat het ontvluchten van het gebied, weg van de risicobron, vergemakkelijkt.

Aangezien de meest extreme calamiteit zal leiden tot de noodzaak de personen in het gebied te evacueren, is de hulpverleningscapaciteit van belang. Laatstgenoemde aspecten zijn moeilijk juridisch te borgen en/of te handhaven.

Het college is zich bewust van het aspect externe veiligheid en onderschrijft en accepteert punt voor punt de bovenstaande conclusies.

Uit ervaring blijkt dat binnen de gemeente Tilburg de tankstations geen van allen een doorzet van meer dan 1500 m³ LPG hebben. De plaatsgebonden risicocontour (PR) is daarom op basis van Revi bepaald op 110 m bij niet gelimiteerde tankstations. Overigens is voor het tankstation aan de Baroniebaan een gewijzigde milieuvergunning verleend voor onder meer het limiteren van de

doorzet van LPG. De doorzet is daarin gelimiteerd tot 1000 m³. Dit betekent dat er gerekend vanaf het vulpunt rekening gehouden moet worden met een afstand van 45 m waarbinnen geen kwetsbare objecten kunnen worden geprojecteerd.

De beschikking voor de wijziging van de milieuvergunning is genomen op 26 mei 2008. De beschikking ligt ter inzage van 9 juni tot 21 juli 2008. Tegen het ontwerp van de beschikking zijn geen zienswijzen ingebracht.

De 10-6 contour is 35 meter geworden voor bestaande situaties en 45 meter voor nieuwe situaties. Door de bijstelling van de vergunning ligt het appartementencomplex en zelfs het volledige grondgebied buiten de Plaatsgebonden PR contour maar blijft de verantwoording groepsrisico wel gelden.

Aantasting woongenot

Verwezen wordt naar hetgeen is gesteld onder "vrijstellingsprocedure-ruimtelijke onderbouwing".

Waardevermindering

In zowel de oude WRO als de nieuwe Wro wordt u de mogelijkheid geboden bij ons een verzoek om vergoeding van planschade in te dienen. Wij zijn van mening dat geen grond bestaat voor het oordeel dat een dergelijke waardevermindering zodanig zal zijn dat wij daarom van verlening van de vrijstelling, dan wel van opname in bestemmingsplan "Blaak West 2007" hadden moeten afzien.

Alternatieve oplossing

Voor kennisgeving aangenomen.

Formele bezwaren

Uitgangspunt voor de beoordeling is de aanvraag zoals die door de aanvrager is ingediend. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat alle benodigde onderzoeken ter voorbereiding van het plan zijn uitgevoerd.

Bevoegdheid bestuursorgaan

Niet van belang bij de behandeling van de zienswijze tegen bestemmingsplan "Blaak West 2007"

Geluidhinder

In het kader van de vrijstellingsprocedure heeft overleg met de provincie Noord-Brabant plaats gehad. Het bouwplan is grotendeels uitgevoerd met zogenaamde 'dove gevels', dat wil zeggen gevels zonder noodzakelijk te openen delen. Formeel hoeft op grond van de Wet geluidhinder de geluidbelasting op die gevels niet getoetst te worden. Het bouwplan is vervolgens getoetst aan de eisen van het Bouwbesluit en voldoet aan die eisen. In het rapport van de Schreuders Groep van 22 oktober 2007 wordt geconcludeerd, dat uit de berekeningen blijkt dat de vereiste karakteristieke geluidwering voor alle verblijfsruimten en verblijfsgebieden kan worden behaald met bij toepassing van de voorgestelde constructies.

Beroepschrift

De gemeente blijft haar standpunt gesteld onder het kopje bezwaarschrift gestand en verwijst in deze naar het gestelde onder dit kopje.

 , Lauwers 30

2.4.3 Groenstructuur

Volgens de inleidende tekst van het bestemmingsplan wordt het groen van De Blaak bepaald door de particuliere tuinen. *'Openbaar groen komt zeer weinig voor en is niet van beeldbepalende betekenis.'* Ik ben het met dit uitgangspunt oneens: in De Blaak komt, met name aan de randen, veel beeldbepalend groen voor. Ik mag als voorbeeld verwijzen naar de Baroniebaan en de Griend.

4.5 uitgangspunten verkeer en vervoer

Terloops wordt vermeld dat de belangrijkste gebiedsontsluitingswegen zijn aangewezen als 50 km/h gebied. Vervolgens wordt gemeld dat het hier de Baroniebaan zou betreffen. Dit is onjuist.

De Baroniebaan kent een snelheidslimiet van 70 km/h. Indien het voornemen bestaat om de maximum snelheid te verlagen, bevordert dat de verkeersveiligheid. Bovendien laat het toe dat perceel Baroniebaan 5, (huidig bestemmingsplan 27-1 Voorzieningsgebied De Blaak) waarvan omwonenden van mening zijn dat verkeer vanaf die kavel op de Baroniebaan moet uitwegen en dus niet via de aangrenzende woonwijk, hier een definitieve ontsluiting verkrijgt. Het bestemmingsplan is in dezen onduidelijk in zijn standpunt.

5.4 Ruimtelijk beheer

Het is niet te verteren dat, waar 5.4.3. limieten stelt aan de maximale bouwhoogte langs de hoofdstructuren, zoals de Baroniebaan, desondanks (op de plankaart) wordt ingestemd met een bouwhoogte van 22 meter ten behoeve van een appartementengebouw. De motivering daarvan ontbreekt, zoals ook de bestuursrechter in zijn schorsingsbesluit d.d. 3 juni j.l. heeft aangegeven. Slechts vermelding van een 'genomen bouwinitiatief moet volgens u rechtvaardigen dat de norm met ca. 50% wordt overschreden. Volgens 5.4.5. kan vrijstelling van deze bouwhoogte slechts worden verleend voor specifieke constructies, geen gebouw zijnde.

5.4.9 Bomen

Indien - zoals in het plan gesteld - de betekenis van bomen evident is, valt het te meer op dat het kavel Baroniebaan 5 geheel vrij van begroeiing op de plankaart wordt weergegeven. De suggestie wordt gewekt dat de bomen kennelijk op particulier terrein staan, terwijl belangrijke boom(groepen) rondom het perceel juist van eminent belang zijn. Met name aan de zuidzijde van het perceel, grenzend aan openbaar gebied, staan tientallen bomen waarvan de Provincie in haar schrijven aan uw gemeente dd. 15 januari 2008, kenmerk 1348592/1367262, uitdrukkelijk heeft aangegeven *"^ten aanzien van de op het perceel aanwezige waardevolle en te behouden bomen, verdient het aanbeveling om deze in de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan te beschermen"*. Het ontgaat mij, waarom dat hier dus niet is gebeurd. Evenmin wordt per monumentale of waardevolle boom reeds op voorhand de relevante bebouwingsafstand (12, resp. 8 meter) op de plankaart aangegeven (zie ook 15.7.1).

Evenmin is de geplande en vergunde retentievijver ten onrechte niet aangeduid op de plankaart.

6.5 Objecten en structuren

In een opsomming van waardevolle en/of kenmerkende objecten in het plangebied Blaak west worden de volgende elementen genoemd die historisch geografisch waardevol zijn: tracé Bels lijntje, Gilzerbaan, Reuselpad en Baroniebaan. Een motivering of onderbouwing is niet gegeven. Evenmin wordt aangegeven wat de status is van een dergelijke benoeming: geldt deze uitspraak als conserverend of is het een vrijblijvende opmerking? Het is in elk geval geen belemmering geweest om een bouwvergunning te verlenen voor het perceel Baroniebaan 5 (gebied 27-1).

Plankaart

Op de plankaart is het gebied, zuidelijk van het terrein Baroniebaan 5 (bestemming W-S) en grenzend aan de bebouwde percelen aan de Lauwers, aangemerkt als openbaar groen. Dat impliceert dat een deel van de aanwezige volkstuinen aan het Dollardpad van bestemming verandert. Ik maak daartegen bezwaar, omdat de kenmerkende eigenschappen van het openbaar groen in deze gemeente slechts extensief groenonderhoud betreffen. Bovendien blijkt volgens de omschrijving openbaar groen (ook) te mogen worden gebruikt voor o.a. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, recreatief gebruik, fiets- en voetpaden (hiermee kan ik het wel eens zijn), maar ook voor terrassen, markten, incidentele activiteiten als braderieën en festivals (hiermee ben ik het niet eens). Ik hecht aan het ongewijzigd laten van de huidige gebruiksbestemming "volkstuin".

Met betrekking tot reeds gerealiseerde (vergunningvrije) bebouwing op mijn perceel aansluitend aan de oostgevel van mijn woning en derhalve binnen de strook "onbebouwd erf" en langs de achterste perceelsgrens van mijn woning (alsmede langs de achterste perceelsgrenzen van alle binnen dit door de eerder genoemde straten omsloten gebied) een beperking van de bebouwingsmogelijkheden opgelegd die niet door een stedenbouwkundig uitgangspunt is te rechtvaardigen, temeer niet omdat dit de enige voorkomende plaats betreft binnen het gehel

onderhavige bestemmingsplan.

Bezwaar bestaat derhalve tegen het opnemen van deze "extra" bestemmingsvlakken "onbebouwd erf" gelegen achter de voorgevelrooilijn in zijn algemeenheid en op het perceel van odnergetekende, Lauwers 30, in het bijzonder. Naar de mening van ondergetekende is er voor deze afwijking van het standaard regime in dit ontwerpbestemmingsplan geen stedenbouwkundige- en beheermatige rechtvaardiging. Het ontbreekt aan rechtvaardiging van stedenbouwkundige aard omdat er geen anderssoortige bestemmingen samenkomen die een specifieke overgang resp. samenkomst vereisen en het ontbreekt aan rechtvaardiging van beheermatige aard omdat er geens prake is van een strook die te allen tijde bebouwingsvrij dient te zijn (als bijzondere zichtlijn of als bijvoorbeeld een schouwstrook). Deze belemmering dient geen enkel redelijk doel en bevordert slechts rechtsongelijkheid.

Tenslotte geldt dat aan de rechterzijde van ons perceel een strook wordt gehanteerd van meer dan 3 meter ten opzichte van de Griend waarschijnlijk gemakshalve omdat onze perceelsgrens schuin loopt. Dat kan natuurlijk niet en ik ga er dan ook vanuit dat dat wordt herzien.

Standpunt gemeente

Deels wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van [REDACTED].

De situatie van mevrouw Boelhouwer, wat betreft de stroken onbebouwd erf aan de achterzijde en aan de zijkant is een andere dan de situatie van mevrouw [REDACTED]. Langs de openbare bestemmingen (Groen en Verkeer) wordt in de hele Blaak een strook van 5 meter onbebouwd erf gehanteerd. De situatie bij Lauwers 30 is hier niet anders. In het geval van mevrouw [REDACTED] ging het om een strook welke niet grenst aan een openbare bestemming. Wel wordt een driehoekje in het verlengde van het perceel naast de woning als bebouwd erf aangegeven vanwege schuin weglopen van het perceel.

[REDACTED]

Het Bestemmingsplan BLAAK WEST bevat een plankaart , waarop mijn zienswijze zich toespitst:

- de plankaart, die de Delmerweiden en Baroniebaan 5 aangeeft, toont ter plekke van het perceel BARONIEBAAN 5 een gebied, waarin geen bomen - waaronder waardevolle - zijn ingetekend.
- ter plaatse is een bouwplan ingetekend met een maximale hoogte van 22 meter.
- het is de Gemeente bekend dat er nog steeds procedures lopen met betrekking tot ' Baroniebaan 5 ' , met name bezwaarschriften van bewoners en namens bewoners van de Delmerweiden ingediend bij de Voorzieningen- Rechter te Breda , betrekking hebbend op kapvergunningen en bouw-vergunning deze kwestie is dus nog ' sub judice '
- ik maak bij deze dan ook bezwaar tegen genoemde gegevens op de plankaart , waarvoor immers nog geen definitieve rechtsgrond aanwezig is mijns inziens

Standpunt gemeente

In een bestemmingsplan worden alleen beeldbepalende bomen opgenomen wanneer deze in openbaar gebied zijn gesitueerd. Slechts monumentale bomen worden opgenomen op de plankaart in zowel particulier als openbaar gebied. Van monumentale bomen is in deze geen sprake. Derhalve zijn, ondanks de aanbeveling van Gedeputeerde Staten bij het verlenen van de verklaring van geen bezwaar, voor dit perceel geen bomen op de plankaart opgenomen.

Oogmerk bij de planvorming van Baroniebaan 5 was om de karakteristieken van de landgoederenzone (parkachtige setting, diepe voortuinen, geen auto's in het zicht, witte landgoedarchitectuur) te combineren met de stedenbouwkundige karakteristieken van de Baroniebaan. Er wordt compact gebouwd om daarmee de parkoppervlakte te optimaliseren en de op het perceel aanwezige bomen te respecteren en zoveel mogelijk te behouden. Zie ook hieronder.

Overigens is naar aanleiding van het nieuwe bomenbeleid van de gemeente dit beleid verwerkt bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Blaak West 2007". Er wordt niet meer gesproken van monumentale en A of B bomen, maar van beeldbepalende- en monumentale bomen.

Ondanks het feit dat de verleende vrijstelling en bouwvergunning voor het project Baroniebaan 5 nog niet onherroepelijk zijn, wil dit niet zeggen dat de verleende bouwvergunning niet in het bestemmingsplan "Blaak West 2007" mag worden opgenomen. Naar onze mening is de vergunning correct verleend hetgeen betekent dat een bouwtitel zal ontstaan. Deze bouwtitel hoort ook in het beheerbestemmingsplan "Blaak West 2007". De ingediende zienswijzen tegen dit onderdeel van het bestemmingsplan zullen dan ook beantwoord worden in de procedure van het beheerbestemmingsplan.

Verwezen wordt naar het gestelde onder de zienswijze van Achmea Rechtsbijstand.

Voorschriften

1 Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1 (eet-)café

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

2 aan huis verbonden beroep

Beroepsactiviteiten die kunnen worden beschouwd als "aan huis verbonden", zijnde bedrijfs- en/of beroepsmatige activiteiten door tenminste één bewoner, plaats vindend in de betrokken woning en/of bijbehorend bijgebouw, waarbij:

- a. geen sprake is van een activiteit die is vermeld in de categorieën 2 t/m 5 zoals opgenomen in de 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);
- b. geen sprake is van een ontoelaatbare publieks- of verkeersaantrekkende, mede in verband met eventueel reeds in de directe nabijheid aanwezige beroepsvestigingen;
- c. voldoende is of kan worden voorzien in parkeergelegenheid voor werknemers en bezoekers;
- d. de beroepsuitoefening naar omvang ondergeschikt is aan het wonen, d.w.z. niet meer dan 40% van de vloeroppervlakte van de woning (inclusief bijgebouw) en totaal niet meer dan 80 m² in beslag neemt;
- e. de beroepsuitoefening in zijn uiterlijke verschijningsvorm ondergeschikt is aan de woning en de woonomgeving;
- f. geen detailhandel plaatsvindt, anders dan in ter plaatse vervaardigde goederen en;
- g. op geen enkele andere wijze overlast wordt veroorzaakt;
- h. geen vrijstelling wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid welke onder de werking van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Stb. 1993, 50) valt, tenzij het betreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden wel verantwoord is.

3 aanbouw

Uitbreiding van een gebouw bestaande uit één bouwlaag welke direct ten dienste staat van het gebouw doch niet één open ruimte vormt met de rest van het gebouw, dat zowel qua bouwmassa als verschijningsvorm ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

4 achtergevelrooilijn

De achterste, niet naar het openbaar gebied toegekeerde lijn die het hoofdbouwingsvlak begrensd.

5 afhankelijke woonruimte

Een aanbouw of 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 goothoogte.

7 ambachtelijk bedrijf

Een bedrijf, dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen.

8 autoreparatiebedrijf

Inrichting waar 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

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 bruto vloeroppervlak) zonder dat er sprake is van een brandstoffenverkoopspunt met tappunten, reparatiewerkplaats e.d.

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. Tevens deel uitmakend van horecavestigingen met accent op verstrekking van alcoholhoudende dranken.

11 bebouwd erf

Een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop aan- en/of uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde zijn toegelaten.

12 bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

13 bebouwingsfront

Oriëntatie van de voorzijde van de hoofdbebouwing.

14 bebouwingspercentage

Het percentage dat per bouwperceel aangeeft welk deel van het op de plankaart aangegeven hoofdbebouwingsvlak of bebouwd erf ten hoogste mag worden bebouwd.

15 bedrijfsgebouw

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

16 bedrijfsmatige activiteiten in een 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.

17 bedrijven

Het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten die liggen op het vlak van industrie, handel en groothandel met eventueel bijbehorende ondergeschikte 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.

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

worden bedrijfspompen, zijnde pompen die in hoofdzaak zijn bedoeld voor de eigen brandstofvoorziening, eveneens niet begrepen.

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

18 beroepsmatige activiteiten in een woning of bijgebouw

Een beroep of het beroepsmatig evlennen van diensten op administratief, juridisch, therapeutisch, kunstzinning en ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied.

19 bestemmingsgrens

Een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.

20 bestemmingsplan

Document zoals omschreven in de Wet en het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, afdeling 3 (1985), samengesteld uit voorschriften, plankaart(en) en toelichting.

21 bestemmingsvlak

Een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.

22 bewaarplaats

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

23 bijgebouw

Een vrijstaand gebouw ten dienste van en behorende bij het hoofdgebouw bestaande uit maximaal één bouwlaag, dat zowel qua bouwmassa als verschijningsvorm ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

24 binnenrecreatie en -sport

Onder "binnenrecreatie en -sport" wordt verstaan:

- a. het geheel, c.q. een complex van voorzieningen en activiteiten t.b.v. sportbeoefening welke geheel of overwegend binnen plaatsvindt zoals: tennishal, ijshal, sporthal, gymnastiekzaal, manege, overdekt zwembad, klimwand e.d.;
- b. dag-, verblijfs- en sportieve recreatie welke geheel of grotendeels binnen plaatsvindt zoals: bowlingcentrum, fitnesscentrum/sportschool, schietbaan, biljart- en snookercentrum, kartbaan, skicentrum, jeugdherberg/kampeerbeoerderij, 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. mits men in bezit is van een evenementenvergunning.

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, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

27 bouwhoogte

Onder "bouwhoogte" wordt verstaan:

- a. De hoogte van gebouwen, met uitzondering van lift- en trappenhuisen, lichtkappen en

ondergeschikte onderdelen van gebouwen zoals schoorstenen, masten en delen van ventilatie-installaties, gemeten uit het hoogste punt boven het (straat-)peil.

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

28 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 meer dan 1,50 meter in hoogte verschillen, zulks met uitzondering van een onderbouw of zolder.

29 bouwperceel

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

30 bouwvlak

Zie 'hoofdbebouwingvlak'(het begrip 'bouwvlak' in de legenda behorende bij een plankaart (en) is synoniem aan het begrip 'hoofdbebouwingvlak'.

31 bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

32 bruto vloeroppervlakte (b.v.o.)

De som van de buitenwerks en horizontaal gemeten oppervlakten van de in pandige 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 1,50 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 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.

35 calamiteit

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

36 carport

Een aangebouwde of vrijstaand bijgebouw, bestaande uit een (semi) gesloten dakconstructie, ondersteund door palen of kolommen.

37 dagrecreatie

Een vorm van recreëren die zich beperkt tot één dag(zonder overnachting), 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 (zie dagrecreatie) (mede)gebruik van gronden; hieronder worden mede begrepen gebouwen, onderkomens, andere bouwwerken en andere werken.

39 deelvlak en -grens

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

40 detailhandel

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 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 18.6 "18.6Vuurwerk" is opgenomen, in acht te worden genomen.

Uitgezonderd zijn postorderbedrijven, internetbedrijven etc.

41 dienstwoning

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, 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.

42 discotheek/bardancing

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

43 ecologische verbinding

Een ecologische verbingszone is een verbinding tussen natuurgebieden (met nieuwe of herstelde natuur). Ecologische verbingszones worden aangelegd met een minimale breedte van 10 meter om het migreren van dieren en planten tussen natuurgebieden mogelijk te maken (uitwisseling van genen).

44 erker

Transparante, ondiepe uitbouw van een gebouw vóór de voorgevel, niet zijnde een entree.

45 erotisch gerichte horeca

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

46 escortbedrijf

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

47 Extensief recreatief medegebruik

extensieve vormen van recreatie, zoals wandelen en fietsen, die plaatsvinden in gebieden waar de hoofdbestemming een andere -meestal natuur- of bosgebied- is;

48 functionele eenheid

Onder "functionele eenheid" wordt verstaan:

- a. 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.
- b. Het complex van bebouwde en onbebouwde gronden waarop de hiervoor bedoelde activiteiten worden verricht.

49 garagebox(en)

Eén 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.

50 gebouw

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

51 geprojecteerd kwetsbaar object

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

52 gestapelde woning

Een woning onderdeel uitmakende van een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en uit twee of meer bouwlagen bestaat, of waarbij (een deel van) de eerste bouwlaag van het gebouw voor andere met de betreffende bestemming in overeenstemming zijnde doeleinden wordt gebruikt.

53 goothoogte

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

54 groenvoorzieningen

het geheel van grootschalige voorzieningen en activiteiten t.b.v. groenaanleg zoals buurt-, wijk- en stadsparken met bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, waterpartijen, waterberging, watergangen en sloten, speelplaatsen, speel- en trapveldjes, bruggen en andere kunstwerken, straatmeubilair, etc, alsmede voorzieningen ter ondersteuning van de verkeersregulering en de verkeersveiligheid.

55 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.

56 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 goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

57 het plan

Het onderhavig bestemmingsplan "Blaak West 2007", van de gemeente Tilburg.

58 hoofdbebouingsvlak

Een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop hoofdgebouwen waarvan het gebruik in overeenstemming is met de bijbehorenden bestemming zijn toegelaten, alsmede eventuele bijbehorende aan- en/of uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde.

59 hoofdgebouw of hoofdbebouwing

Een gebouw of bebouwing ten dienste van de bestemming van de betreffende gronden, dat/die op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

60 hoogspanningslijn

Een leiding of kabel met een nominale elektrische spanning van 1000 volt of meer.

61 horeca 1 (h 1)

Tot horeca 1 worden gerekend (eet)café, restaurant, brasserie, lunchroom, cafetaria, snackbar e.d. met een netto vloeroppervlak (n.v.o.) van ten hoogste 150 m². Tevens worden tot horeca 1 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.

62 horeca 2 (h 2)

Tot horeca 2 worden gerekend dezelfde horecagelegenheden als onder horeca 1, maar dan met een netto vloeroppervlak (n.v.o.) van 150 m² tot maximaal 500 m² n.v.o., alsmede partycentra tot maximaal 500 m² n.v.o.

63 horeca 3 (h 3)

- a. Tot horeca 3 worden gerekend: discotheek/bardancing, (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);
- b. grootschalige horecagelegenheden zoals vermeld onder horeca 1 of horeca 2 of combinaties hiervan met een netto vloeroppervlak (n.v.o.) van meer dan 500 m².

64 horeca(inrichting)

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 drie categorieën, te weten "horeca 1 (h 1)", "horeca 2 (h 2)" en "horeca 3 (h 3)". 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 zijn aangegeven in het "Register Horeca" dat als bijlage aan de voorschriften is gehecht.

65 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.

66 horecavestigingen met accent op verstrekking van maaltijden

Hiertoe worden gerekend: restaurant, partycentrum, cafetaria, snackbar, shoarmazaak, grillroom, lunchroom, broodjeszaak e.d.

67 hotel

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

68 houtopstand

Houtachtige overblijvende gewassen zoals struiken, heggen en bomen.

69 huishouden

Een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren, waarbij de volgende maxima zijn opgenomen:

- a. studenten: maximaal 5;
- b. beschermd wonen: maximaal 12;

70 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.

71 kantoren

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 in een geheel van ruimten die zijn ondergebracht in een specifiek daarvoor ingericht (administratie)kantoor (kantoorgebouw, -vleugel, -laag, e.d.).

72 kleinschalige gemakswinkels

Winkels die een aanvulling vormen op de bestaande verzorgingsstructuur waarbij snel een boodschap kan worden gedaan. Deze winkels komen voor op locaties met veel passanten (NS station, benzinestations e.d.), grote werklocaties (bedrijventerreinen, kantoorlocaties, universiteit e.d.) en bij grote voorzieningen (ziekenhuizen, seniorencomplexen e.d.).

73 kortstondig

Aansluitende tijdsperiode van maximaal 12 uur.

74 kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (mb.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).

75 kwetsbare objecten (vuurwerkbesluit)

Onder "kwetsbare objecten" in het kader van het vuurwerkbesluit wordt verstaan:

- a. woningen, met uitzondering van dienst- en dienstwoningen die binnen inrichtingen als bedoeld in de artikelen 2.2.1, 2.2.2 of 3.2.1 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;
- l. rijkswegen en spoorwegen.

76 landschappelijke waarde van een gebied

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

77 langzaam verkeer

Voetgangers- en (snor)fietsverkeer.

78 logiesgebouw

Een verblijfgelegenheid waarbij het bieden van recreatief verblijf of tijdelijk onderdak aan mensen centraal staat.

79 maatschappelijke instellingen

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. educatieve voorzieningen, zoals basis-, voortgezet en wetenschappelijk onderwijs, beroepsonderwijs, kunstonderwijs, muziekschool, volksuniversiteit, cursuscentrum, onderwijsinstellingen t.b.v. specifiek onderwijs e.d.;
- f. voorzieningen t.b.v. kinderopvang zoals kindercrèche, peuterspeelzaal, kinderdagverblijf en (naschoolse) kinderopvangcentrum, al dan niet commercieel;
- g. openbare en bijzondere instellingen waaronder overheidsinstellingen zoals stadskantoren, politiekantoor, brandweerkazerne e.d.;
- h. maatschappelijke voorzieningen;

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.

80 mantelzorg

Het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak en hiervoor een medische indicatie heeft, 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 en als zodanig is aangeduid op de plankaart.

82 natuurwaarde van een gebied

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

83 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. met uitzondering van oppervlakten t.b.v. keuken, toiletgroepen, garderobe, opslag, dienstruimten e.d.

84 nutsvoorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van openbaar nut in ruime zin zoals: voorzieningen / installaties ten behoeve van gas, water en elektriciteit, signaalverdeling, telecommunicatieverkeer, waterzuivering, waterbeheersing, waterhuishouding, vuil- en afvalverwerking, compostering, wijkverwarming, milieuvoorzieningen e.d.

85 onbebouwd erf

Een op de plankaart aangegeven vlak, gelegen voor, naast of achter het hoofdbebouingsvlak en/of bebouwd erf en deel uitmakend van hetzelfde bouwperceel, waarmee gronden zijn aangeduid waarop geen bebouwing is toegestaan.

86 onderbouw

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

87 onderkomen

Voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken, voer- of vaartuigen, kampeermiddelen, loodsen, keten en andere soortgelijke verblijfsmiddelen.

88 onzelfstandige woonruimte

Een (complex van) woonruimte(n) waarbij:

- a. men wezenlijke voorzieningen (keuken en/of toilet) gemeenschappelijk moet gebruiken en,
- b. van een prive-vertrek, waarvan de deur uitkomt op een gemeenschappelijke (verkeers)ruimte de deur niet (van twee zijden) afsluitbaar is.

89 openlucht- en sportieve recreatie

het geheel 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.;

90 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.

91 peil (straatpeil)

Hieronder wordt verstaan:

- a. Voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de straat grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang.
- b. 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.

92 perceel

Zie: "bouwperceel".

93 perifere detailhandel

Detailhandel welke behoort tot specifieke hierna genoemde branches waarvan de vestiging behalve binnen gebieden of percelen waarbinnen detailhandel is toegelaten (te weten: gebieden met de bestemming "C", percelen met de bestemming "d" of -na vrijstelling- binnen gebieden met de bestemming "G", inclusief "GG") tevens mag plaatsvinden op in het kader van het gemeentelijk detailhandelsbeleid specifiek daarvoor aangewezen perifere locaties. Deze locaties zijn:

- a. percelen waarop de aanduiding "p" van toepassing is;
- b. omschreven gebieden binnen de gebiedsgerichte bestemmingen "G" (inclusief "GG") en "B" waarbinnen na vrijstelling vestiging mag plaatsvinden. Deze gebieden zijn:

Branches die in aanmerking komen voor perifere vestiging zijn:

- a. bedrijven die op grond van milieuoverwegingen, de afwezigheid van een bepaald verzorgingsgebied en concurrentie voor het hiërarchisch winkelapparaat en het volumineuze karakter van de goederen een plaats kunnen krijgen buiten bestaande winkelcentra, te weten:
 - 1. detailhandel in brandbare en/of gevaarlijke stoffen;
 - 2. postorderbedrijf zonder afhaalmogelijkheden voor de consument;
 - 3. verkoop van motorvoertuigen;
 - 4. onderdelen voor motorvoertuigen in combinatie met montage, waarbij de ruimte die voor montage in beslag wordt genomen minimaal 50% van de totale ruimte moet beslaan;
- b. bedrijven in branches die voorkomen in bestaande winkelcentra maar daarin niet noodzakelijk zijn en grootschalige bedrijven, die in principe thuishoren in winkelcentra en binnen welke branches de assortimentsgroepen vrijelijk mogen worden uitgewisseld. Hiertoe worden gerekend:
 - 1. tuincentra al dan niet gecombineerd met teeltbedrijf en tuinmeubelspeciaalzaken van minimaal 1000 m2 verkoopvloeroppervlak;
 - 2. branches behorende bij de branchegroep ijzerwaren, verf, hout en sanitair (waaronder bouwmarkten) van minimaal 1000 m2 verkoopvloeroppervlak. Hiertoe worden gerekend:
 - l. sanitair speciaalzaken;

- II. speciaalzaken in ijzerwaren en tuingereedschappen;
 - III. doe-het-zelf zaken, overwegend hout en bouwmaterialen;
 - IV. keuken speciaalzaken;
 - V. speciaalzaken in verf, glas en behang;
 - VI. speciaalzaken in wandbekleding
- c. branches behorende bij de branchegroep woninginrichting waaronder meubelen en vloerbedekking (ook als solitaire vestiging), met een verkoopvloeroppervlak van in principe minimaal 1000 m². Hiertoe worden gerekend:
- I. detailhandel in woningtextiel en woninginrichting;
 - II. beddenspeciaalzaken
 - III. meubelzaken.
- d. zonweringsartikelen met een minimale verkoopvloeroppervlakte van 1000 m².

Tot perifere 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.

94 plangrens

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

95 plankaart

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

96 productiegebonden detailhandel

Detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

97 professioneel vuurwerk

Vuurwerk, niet zijnde consumentenvuurwerk.

98 prostitutieinrichting

Inrichting waar tegen betaling seksuele omgang te hebben met anderen (ook: bordeel).

99 randhoogte

De bestaande hoogte van gebouwen gemeten op bovenkant goot, boeiboord of druiplijn, gemeten boven het gemiddelde peil van het aansluitende afgewerkte terrein.

100 recreatie

Het geheel, cq een complex van voorzieningen en activiteiten ten behoeve van sportbeoefening welke geheel of overwegend indoor

101 recreatief medegebruik en evenementen

Onder "recreatief medegebruik en evenementen" wordt verstaan:

- a. incidenteel, kortstondig gebruik (enkele dagen) van complexen / voorzieningen t.b.v. evenementen zoals rommelmarkten, antiek-, huishoud-, en computerbeurzen, tentoonstellingen, bedrijvencontactdagen e.d. mits men in het bezit is van een evenementenvergunning.
- b. incidenteel -jaarlijks- gebruik gedurende een aantal dagen van stadsparken t.b.v. zomeractiviteiten, -spelen, theater, festival e.d.

102 register horeca

De lijst van binnen het plangebied gelegen horeca(inrichting)en die volgens Bijlage 9 "Register Horeca" deel uitmaakt van deze voorschriften en waarin de indeling in de categorieën "horeca 1 (h 1)", "horeca 2 (h 2)" en "horeca 3 (h 3)" voor bestaande bedrijven nader is aangegeven.

103 religieuze instellingen

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

104 restaurant

Een bedrijf dat tot doel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse alsmede het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken.

105 rijstrook

Gemarkeerd gedeelte van de verkeerdragende baan dat voldoende plaats biedt aan een enkele rij motorvoertuigen op meer dan twee wielen.

106 speelvoorzieningen

Voorzieningen ten dienste van recreatief sport en spel.

107 sportvoorzieningen

Het geheel van voorzieningen t.b.v. sportbeoefening, zoals: ijsbaan/hal, (openlucht)zwembad, sportvelden, atletiekbaan, basketbalveld, handbalveld, jeu de boulesbaan, tennisbaan /-complex, sporthal, alsmede bijbehorende bebouwing zoals kleedruimten, clubhuis/verenigingsgebouw, opslagruimten, technische ruimten e.d.

108 stalling en parkeren

Onder "stalling en parkeren" wordt verstaan:

- a. grootschalige (openbare) gebouwde parkeer- en stallingsvoorzieningen met de daarbij behorende voorzieningen. Hier wordt in ieder geval onder verstaan: parkeergarages, -kelders en -dekken, fietsenkelders en -stalling, stallingsgebouw, verhuur- en reparatie-inrichting, alsmede bijbehorende in- en uitritten, routing, in- en uitgangen, hellingbanen, trappenhuizen, liften, portier- c.q. bewakingsloge, betaalautomaten, vitrines, e.d;
- b. voorzover deze terreinen onbebouwd blijven: niet-gebouwde parkeer- en stallingsvoorzieningen, alsmede bijbehorende in- en uitritten, routing, in- en uitgangen, portier- c.q. bewakingsloge, betaalautomaten, vitrines, e.d;
- c. verkeer- en straatmeubilair.

109 straatpeil

Zie peil (straatpeil).

110 tank- en servicestation / tank- en servicestation +

Een brandstofverkooppunt met één of meerdere tappunten, al dan niet voorzien van een reparatiewerkplaats en/of een autowasplaats met bijbehorende kiosk / serviceshop (met een verkoopvloeroppervlak (v.v.o.) van maximaal 100 m²), luifels, opslag van motorbrandstoffen e.d. Bij de aanduiding "+" is tevens opslag en verkoop van LPG toegestaan.

111 uitbouw

Uitbreiding van een gebouw welke direct ten dienste staat van het gebouw, één ruimte vormt met de rest van het gebouw en is uitgevoerd in één bouwlaag en dat zowel qua bouwmassa als verschijningsvorm ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

112 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, 2.2.2 en 3.2.1 van het Vuurwerkbesluit, 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.

113 verblijfsvoorzieningen

Besloten ruimte, bestemd voor het verblijven van mensen.

114 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.

115 verkeer- en vervoervoorzieningen 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 met alle bijkomende en ondersteunende voorzieningen en kunstwerken. Daarnaast vindt parkeren en stallen plaats. Het betreft hier hoofdverzamelwegen, verzamelwegen en wijkstraten.

116 verkeer-, vervoer- en verblijfsvoorzieningen t.b.v. railverkeer

Onder "verkeers-, vervoers- en verblijfsvoorzieningen t.b.v. railverkeer" wordt verstaan het (openbaar) railverkeers-, railvervoers- en verblijfsgebied ten behoeve van personen- en goederenvervoer via spoorwegen met alle bijkomende en ondersteunende voorzieningen en kunstwerken, 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, bermsloten, 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, kantoorruimten e.d.;
- c. parkeer- en stallingsvoorzieningen met bijbehorende voorzieningen zoals in- en uitritten, hellingbanen, in- en uitgangen, trappenhuizen, liften, portiers- c.q. bewakingsloge, betaalautomaten, fietsverhuur- en reparatie-inrichting, e.d.

117 verkeer-, vervoer- en verblijfsvoorzieningen t.b.v. waterverkeer

Onder "verkeers-, vervoers- en verblijfsvoorzieningen t.b.v. waterverkeer" wordt verstaan: het (openbaar) waterverkeers-, watervervoers- en verblijfsgebied t.b.v. goederenvervoer, pleziervaart en oeveractiviteiten zoals vissen / hengelsport, wandelen en fietsen met alle bijkomende en ondersteunende voorzieningen en kunstwerken. Daarnaast vindt parkeren en stallen plaats. Het betreft hier Wilhelminakanaal en Piushaven.

118 verkeersvoorzieningen t.b.v. wegverkeer en verblijf

Onder "verkeersvoorzieningen t.b.v. wegverkeer en verblijf" 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 verblijfsfunctie voor voetgangers met alle bijkomende en ondersteunende voorzieningen en kunstwerken. Daarnaast vindt parkeren en stallen plaats. Het betreft hier buurtstraten, woonstraten, woonerven, winkelerven en voetgangersgebied inclusief bijbehorende kunstwerken.

119 verkoopruimte (volgens vuurwerkbesluit)

Ruimte waarin de verkoop en aflevering van consumentenvuurwerk plaatsvinden.

120 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, uitstallingsruime, kassa's, e.d. met uitzondering van magazijn, opslagruimte, kantoor, e.d.

121 voorgevelrooilijn

De naar het openbaar gebied toegekeerde lijn die het hoofdbebouingsvlak begrenst en aansluit aan het onbebouwd erf c.q. openbaar gebied.

122 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.

123 weg

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

124 Wet Geluidhinder

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

125 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.

126 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. 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.

127 woning

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

128 woongebouw

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

129 woonwag

Een woonwag als bedoeld in artikel 1 van de Woonwagwet, zoals die geldt op het tijdstip van het ter visie leggen van het ontwerp van dit plan.

130 woonwagenlocatie

Een locatie waarbinnen de functie "wonen" wordt uitgeoefend binnen een op de plankaart aangegeven maximaal aantal standplaatsen voor woonwagens met bijbehorende voorzieningen.

131 zolder

De bovenste verdieping onder het schuine dak van een gebouw.

132 zorg- en dienstverlening

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

- a. persoonlijke zorg- en dienstverlening die niet kan worden aangemerkt als sociale c.q. welzijnsvoorziening en niet of niet alle kenmerken heeft van beroep aan huis. 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 beroep aan huis. Hiertoe worden gerekend: uitzendbureau, kleine bank / postkantoor (postagentschap), assurantiekantoor, copy-shop, notariskantoor, makelaarskantoor, advocatenkantoor, architectenbureau, deurwaarderskantoor, hypotheek verstrekkers en -adviseurs, etc.

Artikel 2 Wijze van meten

1 De dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2 De goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

3 De inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

4 De bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het (straat)peil tot het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwdelen.

5 De oppervlakte van een bouwwerk

- a. de oppervlakte van een bouwwerk buitenwerks gemeten boven het peil met uitzondering van de oppervlakte van:
 1. een ondergeschikt bouwdeel (zoals open buitentrap, hellingbanen, e.d.) waarvan de verticale projectie op het horizontaal vlak kleiner is dan 4 m² óf
 2. 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 0,75 meter;
- b. de oppervlakte van een onbebouwd gedacht terrein, gemeten binnen de grenzen van dat terrein.

6 Lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

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

7 Afstand tot zijdelingse perceelgrens

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

8 Lijnen op de plankaart

Metten op het hart van de lijn.

2 Bestemmingsbepalingen

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Functies

De op de plankaart als "Groen" aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. speelvoorzieningen;
- c. recreatief medegebruik en evenementen;
- d. geluidwerende voorzieningen;
- e. voorzieningen ten dienste van de verblijfsfunctie;
- f. fiets- en voetpaden;
- g. parkeer- en stallingsvoorzieningen;
- h. bouwwerken van openbaar nut.

3.1.2 Aanduidingen

Ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding:

- a. dagrecreatieve voorzieningen (dr);

zijn de voor "Groen" aangewezen gronden mede bestemd voor de daarbij aangegeven functie(s).

3.1.3 Bijbehorende voorzieningen

De op de plankaart voor "Groen" aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor:

- a. terrassen, (wekelijks) markten, standplaatsen voor kramen, alsmede voor incidentele activiteiten, zoals kermis, circus, (sport)evenementen, rommelmarkten, braderieën, buurtfeesten, fancy fairs, festivals, stadspromotionele activiteiten e.d.;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde,
- c. objecten voor beeldende kunst;

voor zover deze ondergeschikt zijn aan de onder 3.1.1 en 3.1.2 genoemde functies.

3.2 Bouwvoorschriften

3.2.1 Algemeen

Bestaande bebouwing welke krachtens een bouwvergunning is opgericht en in overeenstemming is met de bestemming volgens dit plan, maar afwijkend van één of meer bebouwingsvoorschriften, wordt geacht aan het plan te voldoen. Hieronder wordt tevens vergunde bebouwing verstaan, die nog moet worden opgericht.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven hoofdbebouwingsvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage binnen het hoofdbebouwingsvlak mag per bouwperceel niet meer bedragen dan het op de plankaart aangegeven maximum;
- c. de goot- en bouwhoogte binnen het hoofdbebouwingsvlak mag niet meer bedragen dan het op de plankaart aangegeven maximum;
- d. het bouwen van ondergrondse bouwwerken is toegestaan.

3.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van kunstwerken en voorzieningen ten behoeve van de geleding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan hiervoor op aantoonbare wijze

- noodzakelijk is;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen;
 - c. de hoogte van sport- en speeltoestellen en overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen ten hoogste 5 meter bedragen, met uitzondering van de percelen gelegen binnen de aanduiding "dr".

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de procedurevoorschriften in 22.4 nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de situering en afmeting van gebouwen, bouwwerken van algemeen nut en bouwwerken geen gebouw zijnde ten behoeve van:
 - 1. een samenhangende straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de ruimtelijke of landschappelijk inpassing;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. de sociale veiligheid;
 - 5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
- b. werken ten behoeve van nutsvoorzieningen (waaronder kabels en leidingen), verkeers- en vervoersvoorzieningen en groenvoorzieningen;

3.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

3.4.1 Vrijstelling voor bouwwerken, geen gebouw zijnde

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met inachtneming van de procedureregels in artikel 22.1 en de vrijstellingsvoorwaarden in 3.4.3 vrijstelling te verlenen van:

- a. het bepaalde in 3.2.3 onder c voor de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde die naar hun aard en functie toelaatbaar zijn binnen de bestemming zoals reclametoestellen, draagconstructies voor reclame, zend- en ontvangsinrichtingen, sirenes,abri's, lichtmasten e.d.

3.4.2 Vrijstelling voor overschrijding van de voorgevelrooilijn vanuit aangrenzende bestemmingsvlakken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, om met inachtneming van de procedureregels in artikel 22.1 en de vrijstellingsvoorwaarden in 3.4.3, vrijstelling te verlenen voor de overschrijding van de voorgevelrooilijn van een hoofdbouwingsvlak in een aangrenzend bestemmingsvlak voor:

- a. ondergeschikte delen van een bouwwerk;
- b. bouwwerken welke binnen het aangrenzende bestemmingsvlak middels *vrijstelling t.b.v. bouwen in het onbebouwd erf* zijn toegestaan;

met dien verstande dat:

- c. niet lager wordt gebouwd dan 4,20 meter boven de hoogte van de rijweg, met inbegrip van een strook van 0,50 meter breedte ter weerszijden van die rijweg;
- d. niet lager wordt gebouwd dan 2,20 meter boven de hoogte van een ander deel van de weg en voor zover de veiligheid van de gebruikers van de weg niet in gevaar komt.

3.4.3 Vrijstellingsvoorwaarden

De in artikel 3.4.1 genoemde vrijstellingen kunnen slechts worden verleend, mits:

- a. het stedenbouwkundige beeld niet onevenredig wordt geschaad;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet worden beperkt;
- c. de sociale veiligheid niet onevenredig wordt aangetast;
- d. de verkeersveiligheid niet onevenredig wordt aangetast.

3.5 Specifieke gebruiksvoorschriften

3.5.1 Gebruiksverbod

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

3.5.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik van gronden en bouwwerken strijdig met de bestemming wordt in elk geval gerekend:

- a. het storten van puin en afvalstoffen, tenzij dit ter realisering en/of handhaving van de bestemming dient;
- b. opslag van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten bouwmaterialen, werktuigen, machines en onderdelen hiervan, tenzij dit ter realisering en/of handhaving van de bestemming dient;
- c. opslag van gebruiksklare of onklare voer- en vaartuigen of onderdelen daarvan;
- d. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor bewoning.

3.5.3 Toegestaan afwijkend gebruik

Incidenteel - op basis van een daartoe verleende evenementenvergunning - van de bestemming groen afwijkend gebruik t.b.v. zomeractiviteiten, spelen, theater, festival, kermis, e.d. is toegestaan.

3.5.4 Vrijstelling voor meest doelmatig gebruik

Burgemeester en wethouders verlenen met inachtneming van de procedureregels in artikel 22.1 vrijstelling van het bepaalde in artikel 3.5.1 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 4 Maatschappelijk-Begraafplaats

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Functies

De op de plankaart voor "Maatschappelijk-Begraafplaats" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. begraafplaatsen;
- b. bouwwerken van algemeen nut.

4.1.2 Bijbehorende voorzieningen

De op de plankaart voor "Maatschappelijk-Begraafplaats" aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor:

- a. columbaria, grafmonumenten, zerken en grafbedekking;
- b. onderkomens t.b.v. personeel (dienstgebouwen);
- c. groenvoorzieningen;
- d. objecten voor beeldende kunst;
- e. verkeers- parkeer- en stallingsvoorzieningen;
- f. overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van de bestemming, voor zover deze behoren bij en ondergeschikt zijn aan de onder 4.1.1 genoemde functies.

4.2 Bouwvoorschriften

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende algemene bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven hoofdbebouingsvlak worden gebouwd, waarbij ondergeschikte delen van een bouwwerk, voor zover gelegen binnen het bestemmingsvlak, het hoofdbebouingsvlak mogen overschrijden;
- b. het bebouwingspercentage binnen het hoofdbebouingsvlak mag per bouwperceel niet meer dan het op de plankaart aangegeven maximum bedragen.
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan het op de plankaart aangegeven maximum bedragen.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 3 meter bedragen.
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag binnen het hoofdbebouingsvlak niet meer dan 5 meter.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de procedurevoorschriften in 22.4 nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de situering en afmeting van gebouwen, bouwwerken van algemeen nut en bouwwerken geen gebouw zijnde ten behoeve van:
 - 1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de verkeersveiligheid;
 - 3. de sociale veiligheid;
 - 4. de brandveiligheid;
 - 5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
- b. werken ten behoeve van nutsvoorzieningen (waaronder kabels en leidingen), verkeers- en vervoersvoorzieningen en groenvoorzieningen;

4.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

4.4.1 Vrijstellingsmogelijkheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met inachtneming van de procedureregels in artikel 22.1 en met de vrijstellingsvoorwaarden in 4.4.2 vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 4.2.2, voor de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, die naar hun aard en bestemming toelaatbaar zijn binnen de bestemming "Maatschappelijk-Begraafplaats" tot een maximum van 10 meter.

4.4.2 Vrijstellingsvoorwaarden

vrijstelling als bedoeld onder 4.4.1 van dit artikel wordt slechts verleend indien:

- a. gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden beperkt;
- b. de sociale veiligheid niet onevenredig wordt aangetast;
- c. de verkeersveiligheid niet onevenredig wordt aangetast;

4.5 Specifieke gebruiksvoorschriften

4.5.1 Gebruiksverbod

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

4.5.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in 4.5.1, strijdig met de bestemming "Maatschappelijk-Begraafplaats", wordt in ieder geval gerekend:

- a. de uitoefening van enige tak van handel, nijverheid of dienstverlening daaronder begrepen een ambachtelijk of industrieel bedrijf;
- b. het storten van puin en afvalstoffen, tenzij deze ter realisering en/of handhaving van de bestemming is;
- c. opslag van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten bouwmaterialen, werktuigen, machines en onderdelen hiervan, tenzij deze ter realisering en/of handhaving van de bestemming is;
- d. opslag van gebruiksklare of onklare voer- en vaartuigen of onderdelen daarvan;
- e. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken voor bewoning.

4.5.3 Vrijstelling voor meest doelmatig gebruik.

Burgemeester en wethouders verlenen met inachtneming van de procedureregels in artikel 22.1 vrijstelling van het bepaalde in artikel 4.5.1 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 5 Recreatie

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Functie

De op de plankaart als "Recreatie" aangegeven gebieden zijn bestemd voor:

- a. dagrecreatieve voorzieningen;
- b. recreatief medegebruik en evenementen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. bouwwerken van algemeen nut.

5.1.2 Aanduidingen

Ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding volkstuinen (vt), zijn de gronden mede bestemd voor de daarbij aangegeven functie.

5.1.3 Bijbehorende voorzieningen

De op de plankaart voor "Recreatie" aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor:

- a. kantines en restauratieve voorzieningen;
- b. parkeer-, stallings- en verkeersvoorzieningen;
- c. objecten voor beeldende kunst;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. bijbehorende verhardingen;
- f. watergangen,

voor zover deze behoren bij en ondergeschikt zijn aan de onder 5.1.1 en 5.1.2 genoemde functies.

5.2 Bouwvoorschriften

5.2.1 Gebouwen ten behoeve van de aanduiding 'volkstuinen'

Voor het bouwen van gebouwen binnen de aanduiding 'volkstuinen' gelden de volgende bepalingen:

- a. algemeen de afstand van bebouwing tot de bestemmingsgrens mag nergens minder dan 5 meter bedragen;
- b. ten aanzien van tuinhuisjes en kassen:
 - 1. de goot- respectievelijk bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2,5 meter respectievelijk 3 meter;
 - 2. de oppervlakte van een tuinhuisje mag niet meer bedragen dan 16m², de oppervlakte van een kas mag niet meer bedragen dan 10m²;
 - 3. de oppervlakte van een bouwperceel behorende bij een tuinhuisje en/of kas mag niet minder bedragen dan 200m²;

5.2.2 Bouwwerken van algemeen nut

Voor het bouwen van bouwwerken van algemeen nut gelden de volgende bepalingen:

- a. bouwwerken van algemeen nut mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden opgericht;
- b. de maximale hoogte van bouwwerken van algemeen nut bedraagt 3.5 meter;
- c. de maximale oppervlakte van bouwwerken van algemeen nut bedraagt 50 m².

5.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag in het hoofdbebouwingsvlak niet meer dan 4 meter.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de procedurevoorschriften in 22.4 nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de situering en afmeting van gebouwen, bouwwerken van algemeen nut en bouwwerken geen gebouw zijnde ten behoeve van:
 1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. de brandveiligheid;
 5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
- b. werken ten behoeve van nutsvoorzieningen (waaronder kabels en leidingen), verkeers- en vervoersvoorzieningen en groenvoorzieningen;

5.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

5.4.1 Vrijstellingsmogelijkheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de procedureregels in artikel 22.1 en de vrijstellingsvoorwaarden in 5.4.2 vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 5.2.3 onder b voor de hoogte en situering van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van maximaal 10 meter.

5.4.2 Vrijstellingsvoorwaarden

Vrijstelling als bedoeld onder lid 5.4.1 van dit artikel wordt slechts verleend indien:

- a. gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden beperkt;
- b. de sociale veiligheid niet onevenredig wordt aangetast;
- c. de verkeersveiligheid niet onevenredig wordt aangetast.

5.5 Specifieke gebruiksvoorschriften

5.5.1 Gebruiksverbod

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

5.5.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik van gronden en bouwwerken strijdig met de bestemming "Recreatie", wordt in elk geval gerekend:

- a. de uitoefening van enige tak van handel, nijverheid of dienstverlening daaronder begrepen een ambachtelijk of industrieel bedrijf;
- b. het storten van puin en afvalstoffen, tenzij dit ter realisering en/of handhaving van de bestemming dient;
- c. opslag van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten bouwmaterialen, werktuigen, machines en onderdelen hiervan, tenzij dit ter realisering en/of handhaving van de bestemming dient;
- d. opslag van gebruiksklare of onklare voer- en vaartuigen of onderdelen daarvan;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor bewoning.

5.5.3 Toegestaan afwijkend gebruik

Incidenteel - op grond van een daartoe verleende evenementenvergunning - van de bestemming groen afwijkend gebruik t.b.v. zomeractiviteiten, spelen, theater, festival e.d. is toegestaan.

5.5.4 Vrijstelling voor meest doelmatig gebruik

Burgemeester en wethouders verlenen met inachtneming van de procedureregels in artikel 22.1 vrijstelling van het bepaalde in artikel 5.5.1 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 6 Sport

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Functies

De op de plankaart als "Sport" aangegeven gebieden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen;
- b. binnenrecreatie en -sport;
- c. groenvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. recreatief medegebruik en evenementen;
- f. bouwwerken van algemeen nut.

6.1.2 Aanduidingen

Ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding:

- a. 'horeca' (h 2) tot de categorie zoals nader aangeduid in Bijlage 3 Register Horeca en tevens zoals weergegeven op de plankaart;

zijn de gronden mede bestemd voor de daarbij aangegeven functie.

6.1.3 Bijbehorende voorzieningen

De op de plankaart voor "Sport" aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor:

- a. kantines en restauratieve voorzieningen;
- b. parkeer-, stallings- en verkeersvoorzieningen;
- c. tuinen en erven;
- d. objecten voor beeldende kunst;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde,

voor zover deze behoren bij en ondergeschikt zijn aan de onder 6.1.1 genoemde functies.

6.2 Bouwvoorschriften

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende algemene bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven deelvlak binnen het hoofdbebouwingsvlak worden gebouwd, waarbij ondergeschikte delen van een bouwwerk, voor zover gelegen binnen het bestemmingsvlak, het deelvlak mogen overschrijden;
- b. het bebouwingspercentage binnen het deelvlak mag niet meer dan het op de plankaart aangegeven maximum bedragen;
- c. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer dan het binnen het deelvlak op de plankaart aangegeven maximum bedragen.

6.2.2 Bouwwerken van algemeen nut

Voor het bouwen van bouwwerken van algemeen nut gelden de volgende bepalingen:

- a. bouwwerken van algemeen nut mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden opgericht;
- b. de maximale hoogte van bouwwerken van algemeen nut bedraagt 3.5 meter;
- c. de maximale oppervlakte van bouwwerken van algemeen nut bedraagt 50 m².

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag in het hoofdbebouwingsvlak niet meer dan 5 meter bedragen.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de procedurevoorschriften in 22.4 nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de situering en afmeting van gebouwen, bouwwerken van algemeen nut en bouwwerken geen gebouw zijnde ten behoeve van:
 1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. de brandveiligheid;
 5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
- b. werken ten behoeve van nutsvoorzieningen (waaronder kabels en leidingen), verkeers- en vervoersvoorzieningen en groenvoorzieningen;

6.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

6.4.1 Vrijstellingsmogelijkheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de procedureregels in artikel 22.1 en met de vrijstellingsvoorwaarden in 6.4.2, vrijstelling te verlenen van:

- a. het bepaalde in 6.2.1 onder a voor bouwen buiten het deelvlak ten behoeve van entrees met een oppervlakte van maximaal 15 m², overstekende daken, draagconstructies van de gebouwen, luifels met een oppervlakte van maximaal 20 m², (draagconstructies van) reclame en hieraan gelijk te stellen voorzieningen;
- b. bepaalde in 6.2.1 onder c met betrekking tot de maximale bouwhoogte tot een maximum van 6 meter;
- c. het bepaalde in 6.2.3 onder a voor de hoogte en situering van erfafscheidingen in het onbebouwd erf tot een hoogte van maximaal 3 meter;
- d. het bepaalde in 6.2.3 onder b voor de hoogte en situering van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van maximaal 10 meter.
- e. het bepaalde in 6.2.3 onder b ten behoeve van lichtmasten, sirenes, ballenvangers en dergelijke tot een maximum van 20 meter hoogte.

6.4.2 Vrijstellingsvoorwaarden

Vrijstelling als bedoeld onder lid 6.4.1 van dit artikel wordt slechts verleend indien:

- a. gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden beperkt;
- b. de sociale veiligheid niet onevenredig wordt aangetast;
- c. de verkeersveiligheid niet onevenredig wordt aangetast.

6.5 Specifieke gebruiksvoorschriften

6.5.1 Gebruiksverbod

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

6.5.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik van gronden en bouwwerken strijdig met de bestemming "Sport", wordt in elk geval gerekend:

- a. de uitoefening van enige tak van handel, nijverheid of dienstverlening daaronder begrepen een ambachtelijk of industrieel bedrijf;
- b. het storten van puin en afvalstoffen, tenzij dit ter realisering en/of handhaving van de bestemming dient;
- c. opslag van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten bouwmaterialen, werktuigen, machines en onderdelen hiervan, tenzij deze ter realisering en/of handhaving van de

bestemming is;

- d. opslag van gebruiksklare of onklare voer- en vaartuigen of onderdelen daarvan;
- e. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken voor bewoning.

6.5.3 Toegestaan afwijkend gebruik

Incidenteel - op basis van een daartoe verleende evenementenvergunning - van de bestemming sport afwijkend gebruik t.b.v. zomeractiviteiten, spelen, theater, festival e.d. is toegestaan.

Tevens is -op basis van een daartoe verleende evenementenvergunning - ten behoeve van incidenteel en kortstondig afwijkend gebruik van sportcomplexen (zowel overdekt als in de openlucht), het plaatsen van tijdelijke onderkomens e.d. toegestaan ten behoeve van feestactiviteiten met een besloten karakter waarbij tevens een directe relatie bestaat met de (sport)vereniging, met dien verstande dat:

- a. aan deze vrijstelling voorwaarden kunnen worden verbonden ter beperking van onaanvaardbare overlast van de (woon)omgeving, onder meer voor wat betreft parkeren, geluidhinder, situering van tijdelijke onderkomens e.d.;
- b. overnachtingen in welke vorm dan ook, niet zijn toegestaan.

6.5.4 Vrijstelling voor meest doelmatig gebruik

Burgemeester en wethouders verlenen met inachtneming van de procedureregels in artikel 22.1 vrijstelling van het bepaalde in artikel 6.5.1 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 7 Verkeer-Verblijf

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Functies

De op de plankaart voor "Verkeer-Verblijf" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersvoorzieningen t.b.v. wegverkeer en verblijf, met dien verstande dat het aantal rijstroken ten hoogste 2 bedraagt.
- b. groenvoorzieningen;
- c. speelvoorzieningen
- d. gebouwen van openbaar nut.

7.1.2 Bijbehorende voorzieningen

De op de plankaart voor "Verkeer-Verblijf" aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor:

- a. voorzieningen ter verbetering van het microklimaat (geluidhinder, windhinder, regen e.d.) waaronder wallen, schermen, luifelconstructies e.d.;
- b. terrassen, sanisettes, (wekelijkse) markten, standplaatsen voor kramen, alsmede voor incidentele activiteiten, zoals kermis, circus, (sport)evenementen, rommelmarkten, braderieën, buurtfeesten, fancy fairs, festivals, stadspromotionele activiteiten (bv. Tilburg culinair, winterpark/kerstmarkt) e.d.;
- c. objecten voor beeldende kunst;
- d. bouwwerken, geen gebouw zijnde,

voor zover deze ondergeschikt zijn aan de onder 7.1.1 genoemde functies.

7.2 Bouwvoorschriften

7.2.1 Algemeen

Bestaande bebouwing welke krachtens een bouwvergunning is opgericht en in overeenstemming is met de bestemming volgens dit plan, maar afwijkend van één of meer bebouwingsvoorschriften, wordt geacht aan het plan te voldoen. Hieronder wordt tevens vergunde bebouwing verstaan, die nog moet worden opgericht.

7.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

7.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van de geleding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan hiervoor op aantoonbare wijze noodzakelijk is;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag ten hoogste 5 meter bedragen.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de procedurevoorschriften in 22.4 nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de situering en afmeting van gebouwen, bouwwerken van algemeen nut en bouwwerken geen gebouw zijnde ten behoeve van:
 - 1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. een goede landschappelijke inpassing;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. de sociale veiligheid;
 - 5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

- b. werken ten behoeve van nutsvoorzieningen (waaronder kabels en leidingen), verkeers- en vervoersvoorzieningen en groenvoorzieningen;

7.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

7.4.1 Vrijstelling voor bouwwerken, geen gebouw zijnde

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met inachtneming van de procedureregels in artikel 22.1 en met de vrijstellingsvoorwaarden in 7.4.3 vrijstelling te verlenen van:

- a. het bepaalde in artikel 7.2.3 onder b voor de hoogte van erf- en terreinafscheidingen tot maximaal 3 meter;
- b. het bepaalde in artikel 7.2.3 onder c voor vrijstaande winkel- of reclamevitрины;
- c. het bepaalde in artikel 7.2.3 onder c voor reclametoestellen en draagconstructies voor reclame,.
- d. het bepaalde in artikel 7.2.3 onder c voor de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde dien naar hun aard en functie toelaatbaar zijn binnen de bestemming zoals zend- en ontvangstinrichtingen, sirenes, lichtmasten e.d.

7.4.2 Vrijstelling voor overschrijding van de voorgevelrooilijn vanuit aangrenzende bestemmingsvlakken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, om met inachtneming van de procedureregels in artikel 22.1. en met de vrijstellingsvoorwaarden in 7.4.3, vrijstelling te verlenen voor de overschrijding van de voorgevelrooilijn van een hoofdbebouwingsvlak in een aangrenzend bestemmingsvlak voor:

- a. ondergeschikte delen van een bouwwerk;
- b. bouwwerken welke binnen het aangrenzende bestemmingsvlak middels *vrijstelling t.b.v. bouwen in het onbebouwd erf* zijn toegestaan;

met dien verstande dat:

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

7.4.3 Vrijstellingsvoorwaarden

De in artikel 7.4.1 genoemde vrijstellingen kunnen slechts worden verleend, mits:

- a. het stedenbouwkundige beeld niet onevenredig wordt geschaad;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet worden beperkt;
- c. de sociale veiligheid niet onevenredig wordt aangetast;
- d. de verkeersveiligheid niet onevenredig wordt aangetast.

7.5 Specifieke gebruiksvoorschriften

7.5.1 Gebruiksverbod

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

7.5.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik van gronden en bouwwerken strijdig met de bestemming wordt in elk geval gerekend:

- a. het storten van puin en afvalstoffen, tenzij dit ter realisering en/of handhaving van de bestemming dient;
- b. opslag van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten bouwmaterialen, werktuigen, machines en onderdelen hiervan, tenzij dit ter realisering en/of handhaving van de bestemming dient;

- c. opslag van gebruiksklare of onklare voer- en vaartuigen of onderdelen daarvan;
- d. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor bewoning.

7.5.3 Toegestaan afwijkend gebruik

incidenteel - gedurende een aantal dagen per jaar - afwijkend gebruik t.b.v. kermis, (sport)activiteiten, zomeractiviteiten, spelen, theater, festival e.d. is toegestaan.

7.5.4 Vrijstelling voor meest doelmatig gebruik

Burgemeester en wethouders verlenen met inachtneming van de procedureregels in artikel 22.1 vrijstelling van het bepaalde in artikel 7.5.1 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 8 Verkeer-Hoofdwegen

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Functies

De op de plankaart voor "Verkeer-Hoofdwegen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeers- en vervoersvoorzieningen ten behoeve van wegverkeer, met dien verstande dat:
 - 1. het aantal rijstroken binnen de bestemming "V-H" ten hoogste 2 bedraagt;
 - 2. het aantal rijstroken binnen de bestemming "V-H+" meer dan 2 bedraagt;
- b. groenvoorzieningen;
- c. gebouwen van openbaar nut.

8.1.2 Bijbehorende voorzieningen

De op de plankaart voor "Verkeer-Hoofdwegen" aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor:

- a. voorzieningen ter verbetering van het microklimaat (geluidhinder, windhinder, regen e.d.) waaronder wallen, schermen, luifelconstructies e.d.;
- b. terrassen, sanisettes, (wekelijkse) markten, standplaatsen voor kramen, alsmede voor incidentele activiteiten, zoals kermis, circus, (sport)evenementen, rommelmarkten, braderieën, buurtfeesten, fancy fairs, festivals, stadspromotionele activiteiten (bv. Tilburg culinair, winterpark/kerstmarkt) e.d.;
- c. objecten voor beeldende kunst;
- d. bouwwerken, geen gebouw zijnde,

voor zover deze ondergeschikt zijn aan de onder 8.1.1 genoemde functies.

8.2 Bouwvoorschriften

8.2.1 Algemeen

Bestaande bebouwing welke krachtens een bouwvergunning is opgericht en in overeenstemming is met de bestemming volgens dit plan, maar afwijkend van één of meer bebouwingsvoorschriften, wordt geacht aan het plan te voldoen. Hieronder wordt tevens vergunde bebouwing verstaan, die nog moet worden opgericht.

8.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

8.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van kunstwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van deze bestemming (zoals bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer) mag niet meer bedragen dan hiervoor op aantoonbare wijze noodzakelijk is;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag ten hoogste 3 meter bedragen.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de procedurevoorschriften in 22.4 nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de situering en afmeting van gebouwen, bouwwerken van algemeen nut en bouwwerken geen gebouw zijnde ten behoeve van:
 - 1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. een goede landschappelijke inpassing;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. de sociale veiligheid;
 - 5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

- b. werken ten behoeve van nutsvoorzieningen (waaronder kabels en leidingen), verkeers- en vervoersvoorzieningen en groenvoorzieningen;

8.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

8.4.1 Vrijstelling voor bouwwerken, geen gebouw zijnde

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met inachtneming van de procedureregels in artikel 22.1 en met de vrijstellingsvoorwaarden in 8.4.3 vrijstelling te verlenen van:

- a. het bepaalde in artikel 8.2.3 onder b voor de hoogte van erf- en terreinafscheidingen tot maximaal 3 meter;
- b. het bepaalde in artikel 8.2.3 onder c voor de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde die naar hun aard en functie toelaatbaar zijn binnen de bestemming zoals zend-en ontvangsinrichtingen, sirenes, lichtmasten e.d.

8.4.2 Vrijstelling voor overschrijding van het hoofdbebouingsvlak vanuit aangrenzende bestemmingsvlakken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, om met inachtneming van de procedureregels in artikel 22.1 en met de vrijstellingsvoorwaarden in 8.4.3, vrijstelling te verlenen voor de overschrijding van de voorgevelrooilijn van een hoofdbebouingsvlak in een aangrenzend bestemmingsvlak voor:

- a. ondergeschikte delen van een bouwwerk;
- b. bouwwerken welke binnen het aangrenzende bestemmingsvlak middels *vrijstelling t.b.v. bouwen in het onbebouwd erf* zijn toegestaan;

met dien verstande dat:

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

8.4.3 Vrijstellingsvoorwaarden

De in artikel 8.4.1 genoemde vrijstellingen kunnen slechts worden verleend, mits:

- a. het stedenbouwkundige beeld niet onevenredig wordt geschaad;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet worden beperkt;
- c. de sociale veiligheid niet onevenredig wordt aangetast;
- d. de verkeersveiligheid niet onevenredig wordt aangetast.

8.5 Specifieke gebruiksvoorschriften

8.5.1 Gebruiksverbod

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

8.5.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik van gronden en bouwwerken strijdig met de bestemming wordt in elk geval gerekend:

- a. het storten van puin en afvalstoffen, tenzij dit ter realisering en/of handhaving van de bestemming dient;
- b. opslag van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten bouwmaterialen, werktuigen, machines en onderdelen hiervan, tenzij dit ter realisering en/of handhaving van de bestemming dient;
- c. opslag van gebruiksklare of onklare voer- en vaartuigen of onderdelen daarvan;
- d. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor bewoning.

8.5.3 Toegestaan afwijkend gebruik

incidenteel - gedurende een aantal dagen per jaar - afwijkend gebruik t.b.v. kermis, (sport)activiteiten, zomeractiviteiten, spelen, theater, festival e.d. is toegestaan.

8.5.4 Vrijstelling voor meest doelmatig gebruik.

Burgemeester en wethouders verlenen met inachtneming van de procedureregels in artikel 22.1 vrijstelling van het bepaalde in artikel 8.5.1 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 9 Verkeer-Hoofdwegen +

9.1 Bestemmingsomschrijving

9.1.1 Functies

De op de plankaart voor "Verkeer-Hoofdwegen +" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeer- en vervoervoorzieningen t.b.v. wegverkeer, met dien verstande dat het aantal rijstroken meer dan 2 bedraagt;
- b. groenvoorzieningen;
- c. gebouwen van openbaar nut.

9.1.2 Bijbehorende voorzieningen

De op de plankaart voor "Verkeer-Hoofdwegen +" aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor:

- a. voorzieningen ter verbetering van het microklimaat (geluidhinder, windhinder, regen e.d.) waaronder wallen, schermen, luifelconstructies e.d.;
- b. terrassen, sanisettes, (wekelijkse) markten, standplaatsen voor kramen, alsmede voor incidentele activiteiten, zoals kermis, circus, (sport)evenementen, rommelmarkten, braderieën, buurtfeesten, fancy fairs, festivals, stadspromotionele activiteiten (bv. Tilburg culinair, winterpark/kerstmarkt) e.d.;
- c. objecten voor beeldende kunst;
- d. bouwwerken, geen gebouw zijnde,

voor zover deze ondergeschikt zijn aan de onder 9.1.1 genoemde functies.

9.2 Bouwvoorschriften

9.2.1 Algemeen

Bestaande bebouwing welke krachtens een bouwvergunning is opgericht en in overeenstemming is met de bestemming volgens dit plan, maar afwijkend van één of meer bebouwingsvoorschriften, wordt geacht aan het plan te voldoen. Hieronder wordt tevens vergunde bebouwing verstaan, die nog moet worden opgericht.

9.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

9.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van kunstwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van deze bestemming (zoals bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer) mag niet meer bedragen dan hiervoor op aantoonbare wijze noodzakelijk is;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag ten hoogste 3 meter bedragen.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de procedurevoorschriften in 22.1 nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de situering en afmeting van gebouwen, bouwwerken van algemeen nut en bouwwerken geen gebouw zijnde ten behoeve van:
 - 1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. een goede landschappelijke inpassing;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. de sociale veiligheid;
 - 5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. werken ten behoeve van nutsvoorzieningen (waaronder kabels en leidingen), verkeers- en

vervoersvoorzieningen en groenvoorzieningen;

9.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

9.4.1 Vrijstelling voor bouwwerken, geen gebouw zijnde

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met inachtneming van de procedureregels in artikel 22.1 en met de vrijstellingsvoorwaarden in 9.4.3 vrijstelling te verlenen van:

- a. het bepaalde in artikel 9.2.3 onder b voor de hoogte van erf- en terreinafscheidingen tot maximaal 3 meter;
- b. het bepaalde in artikel 9.2.3 onder c voor de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde die naar hun aard en functie toelaatbaar zijn binnen de bestemming zoals zend-en ontvangsinrichtingen, sirenes, lichtmasten e.d.

9.4.2 Vrijstelling voor overschrijding van het hoofdbebouingsvlak vanuit aangrenzende bestemmingsvlakken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, om met inachtneming van de procedureregels in artikel 22.1 en met de vrijstellingsvoorwaarden in 9.4.3, vrijstelling te verlenen voor de overschrijding van de voorgevelrooilijn van een hoofdbebouingsvlak in een aangrenzend bestemmingsvlak voor:

- a. ondergeschikte delen van een bouwwerk;
- b. bouwwerken welke binnen het aangrenzende bestemmingsvlak middels *vrijstelling t.b.v. bouwen in het onbebouwd erf* zijn toegestaan;

met dien verstande dat:

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

9.4.3 Vrijstellingsvoorwaarden

De in artikel 9.4.1 genoemde vrijstellingen kunnen slechts worden verleend, mits:

- a. het stedenbouwkundige beeld niet onevenredig wordt geschaad;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet worden beperkt;
- c. de sociale veiligheid niet onevenredig wordt aangetast;
- d. de verkeersveiligheid niet onevenredig wordt aangetast.

9.5 Specifieke gebruiksvoorschriften

9.5.1 Gebruiksverbod

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

9.5.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik van gronden en bouwwerken strijdig met de bestemming wordt in elk geval gerekend:

- a. het storten van puin en afvalstoffen, tenzij dit ter realisering en/of handhaving van de bestemming dient;
- b. opslag van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten bouwmaterialen, werktuigen, machines en onderdelen hiervan, tenzij dit ter realisering en/of handhaving van de bestemming dient;
- c. opslag van gebruiksklare of onklare voer- en vaartuigen of onderdelen daarvan;
- d. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor bewoning.

9.5.3 Toegestaan afwijkend gebruik

incidenteel - gedurende een aantal dagen per jaar - afwijkend gebruik t.b.v. kermis, (sport)activiteiten, zomeractiviteiten, spelen, theater, festival e.d. is toegestaan.

9.5.4 Vrijstelling voor meest doelmatig gebruik.

Burgemeester en wethouders verlenen met inachtneming van de procedureregels in artikel 22.1 vrijstelling van het bepaalde in artikel 9.5.1 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 10 Wonen

10.1 Bestemmingsomschrijving

10.1.1 Functie

De op de plankaart voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met dien verstande dat er sprake is van grondgebonden woningen;
- b. bouwwerken van algemeen nut.

10.1.2 Aanduidingen

Ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduidingen:

- a. garageboxen (g);
- b. parkeren op eigen terrein (pt);
- c. geluidwal (gw),

zijn de voor "Wonen" aangewezen gronden mede bestemd voor de daarbij aangegeven functie(s).

10.1.3 Bijbehorende voorzieningen

De op de plankaart voor "Wonen" aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- b. tuinen en erven;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. parkeer-, stallings- en verkeersvoorzieningen;
- e. groen- en speelvoorzieningen;
- f. objecten voor beeldende kunst;
- g. een beroepsmatige activiteit als een aan huis verbonden beroep.

voor zover deze voorzieningen behoren bij en ondergeschikt zijn aan de onder 10.1.1 en 10.1.2 genoemde functies.

10.2 Bouwvoorschriften

10.2.1 Algemeen

- a. Bestaande bebouwing welke krachtens een bouwvergunning is opgericht en in overeenstemming is met de bestemming volgens dit plan, maar afwijkend van één of meer bebouwingsvoorschriften, wordt geacht aan het plan te voldoen. Hieronder wordt tevens vergunde bebouwing verstaan, die nog moet worden opgericht.
- b. Ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding 'parkeren op eigen terrein' moet op eigen terrein worden geparkeerd en dient het perceel als zodanig te zijn ingericht dat het parkeren van een auto op eigen terrein mogelijk is. De oppervlakte die hiervoor dient te worden aangehouden bedraagt minimaal 2,5 x 5 meter en mag niet worden bebouwd en moet bereikbaar zijn vanaf de openbare weg.
- c. Carports welke op de plankaart zijn aangegeven met de aanduiding 'carport toegestaan' en afwijken van één of meer bebouwingsvoorschriften, worden geacht aan het plan te voldoen.
- d. Ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding 'geluidwal', dienen de woningen vanwege beperking van het geluid, in de geluidwal geïntegreerd te zijn.

10.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende algemene bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven hoofdbebouwingssvlak worden gebouwd, waarbij ondergeschikte delen van een bouwwerk, voor zover gelegen binnen het bestemmingsvlak, het hoofdbebouwingssvlak mogen overschrijden;
- b. ten minste 40% van de voorgevel van het hoofdgebouw moet in de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- c. het bebouwingspercentage binnen het hoofdbebouwingssvlak mag 100 bedragen, tenzij anders op de plankaart is aangegeven;

- d. de bouwdiepte van het hoofdbebouwingsvlak bedraagt maximaal 12 meter, tenzij anders op de plankaart is aangegeven;
- e. de maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter, tenzij op de plankaart een andere bouwhoogte is aangegeven;
- f. de maximale goothoogte in de voor- en achtergevelrooilijn is gelijk aan de maximale bouwhoogte, tenzij op de plankaart een andere goothoogte is aangegeven. In dat geval geldt tevens de maximale afschuiningshoek zoals aangegeven op plankaart;
- g. het bouwen van ondergrondse bouwwerken in het hoofdbebouwingsvlak is toegestaan.

10.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het hoofdbebouwingsvlak en in het bebouwd erf worden gebouwd met dien verstande dat wanneer deze bouwwerken binnen het hoofdbebouwingsvlak worden gebouwd, de afstand tot de (verlengde) voorgevel van het hoofdgebouw minimaal 3 meter moet bedragen;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uit maximaal 1 bouwlaag bestaan;
- c. tenzij anders op de plankaart is aangegeven mag de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen in het bebouwd erf niet meer dan bedragen dan:
 - 1. 20 m² indien de oppervlakte van het bebouwd erf 50 m² of minder bedraagt;
 - 2. 40% van het oppervlak van het bebouwd erf met een maximum van 60 m², indien de oppervlakte van het bebouwd erf meer dan 50 m² en niet meer dan 500 m² bedraagt.
 - 3. 80 m² indien de oppervlakte van het bebouwd erf meer dan 500 m² en niet meer dan 1000 m² bedraagt;
 - 4. 100 m² indien de oppervlakte van het bebouwd erf meer dan 1000 m² bedraagt;
- d. ten aanzien van de hoogte:
 - 1. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen met een platte afdekking mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de hoofdbebouwing vermeerderd met een dakconstructie van maximaal 0,50 meter, met een maximale totale hoogte van 4,5 meter;
 - 2. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen met een platte afdekking mag ten hoogste 3 meter bedragen, tenzij anders op de plankaart is aangegeven;
 - 3. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen met een schuine kap mag ten hoogste 3 meter bedragen en de bouwhoogte ten hoogste 4,5 meter waarbij de afschuiningshoek maximaal 45° mag bedragen, tenzij anders op de plankaart is aangegeven. 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. indien sprake is van het bouwen van een garage dient er een minimale opstelruimte van 5 x 2,5m voor een garage aanwezig te zijn.

10.2.4 Garagebox(en)

Ter plaatse van de aanduiding "g" gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter, respectievelijk 4,5 meter;
- b. het maximale bebouwingspercentage is 100.

10.2.5 Bouwwerken van algemeen nut

Voor het bouwen van bouwwerken van algemeen nut gelden de volgende bepalingen:

- a. bouwwerken van algemeen nut mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden opgericht met uitzondering van de gronden gelegen voor de (verlengde) voorgevelrooilijn;
- b. de maximale hoogte van bouwwerken van algemeen nut bedraagt 3.5 meter;
- c. de maximale oppervlakte van bouwwerken van algemeen nut bedraagt 50 m².

10.2.6 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien

- verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen op het onbebouwd erf niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag in het hoofdbebouwingsvlak en in het bebouwd erf niet meer dan 3 meter en in het onbebouwd erf niet meer dan 1 meter bedragen;
 - c. (openlucht) zwembaden, vijvers en daarmee gelijk te stellen bij een tuin behorende voorzieningen mogen uitsluitend in het hoofdbebouwingsvlak en het (on)bebouwd erf worden opgericht, met dien verstande dat de totale oppervlakte niet meer mag bedragen dan 40% van het bebouwd erf en de hoogte niet meer mag bedragen dan 0,5 meter.

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de procedurevoorschriften in 22.4 nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de situering en afmeting van gebouwen, bouwwerken van algemeen nut en bouwwerken geen gebouw zijnde ten behoeve van:
 - 1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de verkeersveiligheid;
 - 3. de sociale veiligheid;
 - 4. de brandveiligheid;
 - 5. de milieusituatie;
 - 6. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - 7. parkeergelegenheid op eigen terrein.
- b. werken ten behoeve van nutsvoorzieningen (waaronder kabels en leidingen), verkeers- en vervoersvoorzieningen en groenvoorzieningen;
- c. de vorm, de afmetingen en de plaatsing van de derde bouwlaag boven een hoogte van 6 m boven het straatpeil in verband met een goede ruimtelijke afstemming op het overwegend aanwezige straatbeeld.

10.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

10.4.1 Vrijstelling t.b.v. bouwen in het hoofdbebouwingsvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met inachtneming van de procedureregels in artikel 22.1 en met de vrijstellingsvoorwaarden in 10.4.4 voor het bouwen in het hoofdbebouwingsvlak vrijstelling te verlenen van:

- a. de op de plankaart aangegeven goothoogte van hoofdgebouwen in de achtergevelrooilijn, onder voorwaarde dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan eenmaal de helft van de afstand tot de tegenoverliggende achtergevelrooilijn in hetzelfde bouwblok, vermeerderd met 1 meter, met een maximum van 10 meter. Bij het ontbreken van een tegenoverliggende achtergevelrooilijn geldt een maximum van 10 meter;
- b. de op de plankaart aangegeven goothoogte van hoofdgebouwen in de voorgevelrooilijn, onder voorwaarde dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan eenmaal de afstand tot de tegenoverliggende voorgevelrooilijn, vermeerderd met 1 meter, met een maximum van 10 meter. Bij het ontbreken van een tegenoverliggende voorgevelrooilijn geldt een maximum van 10 meter.

10.4.2 Vrijstelling t.b.v. bouwen in het onbebouwd erf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met inachtneming van de procedureregels in artikel 22.1 en met de vrijstellingsvoorwaarden in 10.4.4 voor het bouwen in het onbebouwd erf vrijstelling te verlenen van:

- a. het bepaalde in 10.2.6 sub b, voor de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, die naar hun aard en bestemming op een onbebouwd erf toelaatbaar zijn, met een maximum van 5 meter;
- b. het bepaalde in 10.2.6 sub b voor vlaggemasten in het onbebouwd erf tot een hoogte van maximaal 10 meter.
- c. het bepaalde in 10.2.2 sub a, voor bouwwerken ten behoeve van gevelrenovatie met een

- maximum van 0.10 m;
- d. het bepaalde in 10.2.3 sub a, voor ondergrondse bouwwerken, zoals kelders en kelderingangen mits de bovenzijde daarvan niet hoger gelegen is dan het straatpeil;
 - e. het bepaalde in 10.2.3 voor erkers, met dien verstande dat:
 - 1. op de begane grond:
 - I. de breedte maximaal 2/3 deel van de breedte van de voorgevel bedraagt,
 - II. de diepte maximaal 1,50 meter bedraagt,
 - III. de hoogte één bouwlaag of maximaal 3,00 meter betreft;
 - 2. op de eerste verdieping al dan niet in combinatie met bebouwing op de begane grond:
 - I. de breedte bedraagt maximaal 2/3 deel van de breedte van de voorgevel,
 - II. de diepte bedraagt maximaal 0,90 meter;
 - III. de hoogte bedraagt -incl. begane grond- maximaal 2 bouwlagen;
 - 3. de uitbouw transparant moet worden uitgevoerd;
 - 4. op de perceelscheiding dan wel op maximaal 2 meter uit de perceelscheiding sprake kan zijn van een ondoorzichtige wand;
 - f. het bepaalde in 10.2.6 sub a, voor balkons van maximaal 1,50 meter diep;
 - g. het bepaalde in 10.2.3 voor entrees, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met in achtneming van het bepaalde in artikel 17, tot een maximum van 40% van het onbebouwd erf doch niet meer dan:
 - I. 5 m² en een bouwhoogte van maximaal 3 meter, daar waar op de plankaart de aanduiding "toegelaten bouwwerken 1" voorkomt;
 - II. 10m² en een bouwhoogte van maximaal 3 meter daar waar op de plankaart de aanduiding "toegelaten bouwwerken 2" voorkomt;
 - III. 20m² en een bouwhoogte van maximaal 3 meter daar waar op de plankaart de aanduiding "toegelaten bouwwerken 3" voorkomt.
 - h. de in 10.2.6 sub a opgenomen maximum hoogte van erfafscheidingen bij bijzondere in stedenbouwkundig opzicht afwijkende situaties met een maximum van 2 meter.

10.4.3 Vrijstelling t.b.v. bouwen in het bebouwd erf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met inachtneming van de procedureregels in artikel 22.1 en met de vrijstellingsvoorwaarden in 10.4.4 voor het bouwen in het bebouwd erf vrijstelling te verlenen van:

- a. het bepaalde in 10.2.3 voor het bouwen van afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg met inachtneming van het bepaalde in artikel 10.5.3. met dien verstande dat 15 m² aaneengesloten onbebouwd terrein op het bouwperceel aanwezig blijft met een maximum van:
 - 1. 80 m² mits de oppervlakte van het bebouwd erf kleiner is dan 500 m²;
 - 2. 100 m² mits de oppervlakte van het bebouwd erf groter is dan 500 m² en indien de volledige woonfunctie (woon-/eetkamer, keuken, badkamer, slaapkamer) op de begane grond wordt gesitueerd;
- b. het bepaalde in 10.2.6 sub b voor de opgenomen maximum hoogte voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot een maximum van 5 meter hoogte, voor 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 meter, gemeten vanaf het aansluitend terrein;
- c. de in 10.4.2 onder b, c, en e genoemde vrijstellingsbevoegdheden zijn van overeenkomstige toepassing in het bebouwd erf.
- d. het bepaalde in 10.2.3 sub e ten behoeve van de minimale opstelruimte van 5 x 2,5 meter vóór de garage mits de parkeerruimte elders op het eigen terrein wordt gerealiseerd.

10.4.4 Vrijstellingsvoorwaarden

Vrijstellingen als bedoeld onder 10.4.1, 10.4.2 en 10.4.3 worden slechts verleend indien:

- a. de bebouwingskarakteristiek van de straat niet onevenredig wordt geschaad;
- b. gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de brandveiligheid niet onevenredig wordt aangetast;
- d. de milieusituatie niet onevenredig wordt aangetast

- e. de sociale veiligheid niet onevenredig wordt aangetast;
- f. de verkeersveiligheid niet onevenredig wordt aangetast;
- g. de ruimtelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- h. vanuit stedenbouwkundig oogpunt in beginsel rekening wordt gehouden met eventuele zichthoeken vanuit belendende percelen.

10.5 Specifieke gebruiksvoorschriften

10.5.1 Gebruiksverbod

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

10.5.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 10.5.1, strijdig met de bestemming "Wonen", wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- b. 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 10.1.3 sub g;
- c. het splitsen van een (grondgebonden) woning in twee of meer zelfstandige woonruimten.
- d. het storten van puin en afvalstoffen, tenzij dit ter realisering en/of handhaving van de bestemming dient;
- e. opslag van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten bouwmaterialen, werktuigen, machines en onderdelen hiervan, tenzij deze ter realisering en/of handhaving van de bestemming is;
- f. opslag van gebruiksklare of onklare voer- en vaartuigen of onderdelen daarvan;
- g. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens.
- h. het gebruik van gronden en bouwwerken voor zelfstandige kantoren of zelfstandige kantoorruimten;
- i. voor de uitoefening van enige tak van handel inclusief detailhandel, nijverheid en dienstverlening anders dan volgens het bepaalde in 10.1.

10.5.3 Vrijstelling van het gebruik ten behoeve van mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de procedureregels in artikel 22.1 vrijstelling verlenen van het bepaalde in 10.5.1 ten behoeve van het tijdelijk in gebruik nemen van een (vrijstaand) bijgebouw 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 80 m² bedraagt. In uitzonderlijke gevallen kan deze worden vergroot tot 100 m² mits de oppervlakte van het bebouwd erf groter is dan 500 m² en indien de volledige woonfunctie (woon-/eetkamer, keuken, badkamer, slaapkamer) op de begane grond wordt gesitueerd;

10.5.4 Vrijstelling van het gebruik ten behoeve van de uitoefening van een bedrijfsmatige activiteit

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedureregels in artikel 22.1 vrijstelling verlenen van het bepaalde in 10.5.1 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 Staat van Bedrijfsactiviteiten, in de woning en/of bijgebouw(en) met dien verstande dat:

- a. de bedrijfsuitoefening in zijn uiterlijke verschijningsvorm ondergeschikt is aan de woning en de woonomgeving.

- b. geen vrijstelling wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid welke onder de werking van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Stb. 1993, 50) valt, tenzij het betreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden wel verantwoord is;
- c. geen sprake is van ontoelaatbare publieks- of verkeersaantrekkende werking, mede in verband met eventueel reeds in de directe omgeving aanwezige beroepsvestigingen;
- d. op geen enkele andere wijze overlast wordt veroorzaakt.
- e. voldoende is of kan worden voorzien in parkeergelegenheid voor werknemers en bezoekers;
- f. geen detailhandel plaatsvindt, anders dan in ter plaatse vervaardigde goederen.
- g. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn, met een maximum van 80 m².

10.5.5 Vrijstelling t.b.v. kleinschalige gemakswinkels en verspreide winkels

Burgemeester en wethouders zijn met inachtneming van de procedurevoorschriften zoals opgenomen in artikel 22.1 bevoegd vrijstelling te verlenen van het plan voor de vestiging van kleinschalige gemakswinkels en verspreide winkels binnen de bestemmingsvlakken "Wonen" en "Wonen-Gestapeld" onder de voorwaarde dat:

- a. de maximale winkelruimte 100 m² 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 (woon)functies;
- c. sprake is van het leveren van een bijdrage aan het voorzieningenniveau van de betreffende buurt en tevens aansluiting wordt gevonden bij de stedenbouwkundige structuur van het gebied.
- d. de kleinschalige gemakswinkel geen negatief effect op de bestaande verzorgingsstructuur mag hebben.

10.5.6 Intrekken verleende vrijstelling ten behoeve van mantelzorg

Burgemeester en wethouders trekken de vrijstelling, verleend op grond van 10.5.3 in, indien de bij het verlenen van de vrijstelling bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

10.5.7 Vrijstelling voor meest doelmatig gebruik

Burgemeester en wethouders verlenen met inachtneming van de procedureregels in artikel 22.1 vrijstelling van het bepaalde in 10.5.1 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

10.6 Wijzigingsbevoegdheid

10.6.1 Wijzigingsbevoegdheid wonen gestapeld (W-S).

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met inachtneming van de procedureregels in artikel 22.2 de bestemming "Wonen (W)" te wijzigen in de bestemming "Wonen - Gestapeld (W-S)". Het wijzigen van de bestemming is mogelijk na afweging van de specifieke lokale situatie waarbij de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:
 - 1. stedenbouwkundig beeld/inpassing t.o.v. de directe omgeving;
 - 2. verkeersaantrekkende werking in relatie tot voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein waarbij parkeren onder het gebouw onder maaiveldniveau moet plaats vinden;
 - 3. verkeersveiligheid;
 - 4. toetsing aan het vastgestelde volkshuisvestingsbeleid op het moment van wijziging.
 - 5. toetsing aan de Wet Geluidhinder;
 - 6. toetsing aan diverse milieuaspecten waaronder milieuvergunningen van in de omgeving aanwezige bedrijvigheid.
- b. Burgemeester en wethouders verklaren op de gewijzigde bestemming de voorschriften van het plan van overeenkomstige toepassing.
- c. Op de gronden met een bestemming die wordt gewijzigd overeenkomstig 10.6.1 sub a mag

niet worden gebouwd zolang een wijzigingsplan voor het betreffende bestemmingsvlak nog niet is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten.

- d. Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedurevoorschriften als bedoeld in artikel 22.1 vrijstelling verlenen van het bepaalde in sub c van dit artikel 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 11 Wonen-Gestapeld

11.1 Bestemmingsomschrijving

11.1.1 Functie

De op de plankaart voor "Wonen-Gestapeld" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met dien verstande dat er sprake is van gestapelde woningen;
- b. retentievijver;
- c. bouwwerken van algemeen nut.

11.1.2 Bijbehorende voorzieningen

De op de plankaart voor "Wonen-Gestapeld" aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- b. tuinen en erven;
- c. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- d. parkeer-, stallings- en verkeersvoorzieningen;
- e. groen- en speelvoorzieningen;
- f. objecten voor beeldende kunst;
- g. een beroepsmatige activiteit als een aan huis verbonden beroep.

voor zover deze behoren bij en ondergeschikt zijn aan de onder 11.1.1 genoemde functies.

11.2 Bouwvoorschriften

11.2.1 Algemeen

Bestaande bebouwing welke krachtens een bouwvergunning is opgericht en in overeenstemming is met de bestemming volgens dit plan, maar afwijkend van één of meer bebouwingsvoorschriften, wordt geacht aan het plan te voldoen. Hieronder wordt tevens vergunde bebouwing verstaan, die nog moet worden opgericht.

11.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven hoofdbebouwingsvlak worden gebouwd, waarbij ondergeschikte delen van een bouwwerk, voor zover gelegen binnen het bestemmingsvlak, het hoofdbebouwingsvlak mogen overschrijden;
- b. het bebouwingspercentage binnen het hoofdbebouwingsvlak mag 100 bedragen, tenzij anders op de plankaart is aangegeven;
- c. de maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter, tenzij op de plankaart een andere bouwhoogte is aangegeven;
- d. de maximale goothoogte in de voor- en achtergevelrooilijn is gelijk aan de maximale bouwhoogte, tenzij op de plankaart een andere goothoogte is aangegeven. In dat geval geldt tevens de maximale afschuiningshoek zoals aangegeven op plankaart;
- e. het bouwen van ondergrondse bouwwerken is toegestaan.

11.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het hoofdbebouwingsvlak worden gebouwd met dien verstande dat de afstand tot de (verlengde) voorgevel van het hoofdgebouw minimaal 3 meter moet bedragen;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uit maximaal 1 bouwlaag bestaan;
- c. ten aanzien van de hoogte:
 - 1. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen met een platte afdekking mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de hoofdbebouwing vermeerderd met een dakconstructie van maximaal 0,50 meter, met een maximale totale hoogte van 4,5 meter;
 - 2. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen met een platte afdekking mag ten hoogste 3

meter bedragen, tenzij anders op de plankaart is aangegeven;

11.2.4 Bouwwerken van algemeen nut

Voor het bouwen van bouwwerken van algemeen nut gelden de volgende bepalingen:

- a. bouwwerken van algemeen nut mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden opgericht;
- b. de maximale hoogte van bouwwerken van algemeen nut bedraagt 3,5 meter;
- c. de maximale oppervlakte van bouwwerken van algemeen nut bedraagt 50 m².

11.2.5 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen op het onbebouwd erf niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag in het hoofdbebouwingsvlak niet meer dan 3 meter en in het onbebouwd erf niet meer dan 1 meter bedragen.

11.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de procedurevoorschriften in 22.4 nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de situering en afmeting van gebouwen, bouwwerken van algemeen nut en bouwwerken geen gebouw zijnde ten behoeve van:
 - 1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de verkeersveiligheid;
 - 3. de sociale veiligheid;
 - 4. de brandveiligheid;
 - 5. de milieusituatie;
 - 6. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. werken ten behoeve van nutsvoorzieningen (waaronder kabels en leidingen), verkeers- en vervoersvoorzieningen en groenvoorzieningen;
- c. de vorm, afmetingen en plaatsing van de bebouwing boven een hoogte van 10 m boven het straat peil in een strook ter diepte van 3 meter achter de voorgevelrooilijn in verband met een goede ruimtelijke afstemming op het overwegend aanwezige straatbeeld;

11.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

11.4.1 Vrijstelling t.b.v. bouwen in het hoofdbebouwingsvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met inachtneming van de procedureregels in artikel 22.1. en met de vrijstellingsvoorwaarden in 11.4.3 voor het bouwen in het hoofdbebouwingsvlak vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 10.2.3 sub a voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen in en/of voor de (verlengde) voorgevel van het hoofdgebouw.

11.4.2 Vrijstelling t.b.v. bouwen in het onbebouwd erf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met inachtneming van de procedureregels in artikel 22.1 en met de vrijstellingsvoorwaarden in 11.4.3 voor het bouwen in het onbebouwd erf vrijstelling te verlenen van:

- a. het bepaalde in 11.2.5 sub b, voor de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, die naar hun aard en bestemming op een onbebouwd erf toelaatbaar zijn, met een maximum van 5 meter;
- b. het bepaalde in 11.2.5 sub b voor vlaggenmasten in het onbebouwd erf tot een hoogte van maximaal 10 meter.
- c. het bepaalde in 11.2.2 sub a, voor bouwwerken ten behoeve van gevelrenovatie met een maximum van 0.10 m;
- d. het bepaalde in 11.2.3 voor ondergrondse bouwwerken, zoals kelders, kelderingangen en parkeerkelders mits de bovenzijde daarvan niet hoger gelegen is dan het straatpeil;
- e. het bepaalde in 11.2.5, voor balkons en galerijen van maximaal 1,50 meter diepte;

- f. het bepaalde in 11.2.2, voor trappenhuizen, buitentrappen en liftschachten en hijsinrichtingen;
- g. het bepaalde in 11.2.3 voor entrees, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met in achtneming van het bepaalde in artikel 17, tot een maximum van 5% van het onbebouwd erf.
- h. de in 11.2.5 opgenomen maximum hoogte van erfafscheidingen bij bijzondere in stedenbouwkundig opzicht afwijkende situaties met een maximum van 2 meter.

11.4.3 Vrijstellingsvoorwaarden

Vrijstellingen als bedoeld onder 11.4.1 en 11.4.2 worden slechts verleend indien:

- a. de bebouwingskarakteristiek van de straat niet onevenredig wordt geschaad;
- b. gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden beperkt;
- c. de brandveiligheid niet onevenredig wordt aangetast;
- d. de milieusituatie niet onevenredig wordt aangetast;
- e. de sociale veiligheid niet onevenredig wordt aangetast;
- f. de verkeersveiligheid niet onevenredig wordt aangetast;
- g. de ruimtelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- h. vanuit stedenbouwkundig oogpunt in beginsel rekening wordt gehouden met eventuele zichthoeken vanuit belendende percelen.

11.5 Specifieke gebruiksvoorschriften

11.5.1 Gebruiksverbod

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

11.5.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in 11.5.1, strijdig met de bestemming "wonen - gestapeld", wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- b. 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 11.1.2;
- c. het storten van puin en afvalstoffen, tenzij dit ter realisering en/of handhaving van de bestemming dient;
- d. opslag van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten bouwmaterialen, werktuigen, machines en onderdelen hiervan, tenzij dit ter realisering en/of handhaving van de bestemming dient;
- e. opslag van gebruiksklare of onklare voer- en vaartuigen of onderdelen daarvan;
- f. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken voor zelfstandige kantoren of zelfstandige kantoorruimten;
- h. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan bedoeld in 11.1.2.

11.5.3 Vrijstelling voor meest doelmatig gebruik

Burgemeester en wethouders verlenen met inachtneming van de procedureregels in artikel 22.1 vrijstelling van het bepaalde in 11.5.1 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 12 Verwachtingsgebied archeologische waarden (dubbelbestemming)

12.1 Bestemmingsomschrijving

12.1.1 Functie

De op de plankaart voor "Verwachtingsgebied archeologische waarden (dubbelbestemming)" aangewezen gronden zijn, naast de andere op de kaart voor die gronden aangewezen bestemming(en) (basisbestemmingen), tevens bestemd voor het behoud van mogelijk te verwachten archeologische waarden.

12.2 Aanlegvergunning

12.2.1 Verboden

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de voorschriften bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemming(en):

- a. het ontgronden, afgraven en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur dieper dan 0,50 meter;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,50 meter;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond.

12.2.2 Uitzonderingen

Het in 12.2.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan danwel krachtens een reeds verleende vergunning;
- b. het normale onderhoud betreffen;
- c. in het kader van onderzoek naar archeologische waarden worden uitgevoerd.

12.2.3 Voorwaarden verlenen aanlegvergunning

De in 12.2.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien en voor zover:

- a. de archeologische (verwachtings)waarden hierdoor niet onevenredig worden geschaad;
- b. advies is ingewonnen bij een archeologisch deskundige.

12.2.4 Procedure

Bij het verlenen van een aanlegvergunning als bedoeld in 12.2.1 geldt de procedure zoals vervat in artikel 22.3.

Artikel 13 Externe veiligheidscontour (dubbelbestemming)

13.1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor "Externe veiligheidscontour (dubbelbestemming)" aangewezen gronden zijn, naast de voor de aldaar voorkomende onderliggende bestemmingen (basisbestemmingen), tevens bestemd voor de veiligheidscontour behorende bij een risicovolle inrichting.

13.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen geldt dat binnen de externe veiligheidscontour en buiten de perceelsgrenzen van de risicovolle inrichting, geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten mogen worden opgericht.

13.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedurevoorschriften in artikel 22.2 het bestemmingsplan wijzigen:

- a. in die zin dat de dubbelbestemming "externe veiligheidscontour" opgeheven wordt, indien de aanwezige risicovolle inrichting gesaneerd is, dan wel uit nader onderzoek is gebleken dat de aanwezige risicovolle inrichting buiten werking is gesteld, of
- b. in die zin dat de dubbelbestemming "externe veiligheidscontour" verkleind wordt, indien uit nader onderzoek is gebleken dat de PR 10^{-6} /jaar contour als gevolg van een wijziging in een risicovolle inrichting kleiner is geworden;
- c. in die zin dat de dubbelbestemming "externe veiligheidscontour" verkleind wordt, door een wijziging van de Regeling externe veiligheid inrichtingen.

Artikel 14 Obstakelvrij vlak (dubbelbestemming)

14.1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor "Obstakelvrij vlak (dubbelbestemming)" aangewezen gronden zijn, naast de voor de aldaar voorkomende onderliggende bestemmingen (basisbestemmingen), tevens bestemd als veiligheidsvlak voor zowel in- als uitvliegende vliegtuigen van vliegveld Gilze en Rijen (in-/uitvliegfunnel).

14.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen geldt dat binnen de op de plankaart aangegeven dubbelbestemming "obstakelvrij vlak" geen gebouwen hoger dan 57 m mogen worden opgericht.

3 Algemene bepalingen

Artikel 15 Anti dubbeltelbepaling

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.

Artikel 16 Algemene stedenbouwkundige bepalingen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende algemene stedenbouwkundige bepalingen:

16.1 Ondergrondse bouwwerken

16.1.1 Situering

Binnen een hoofdbebouwingsvlak is ondergronds bouwen toegestaan met dien verstande dat:

- a. maximaal 40% van het bebouwd erf mag worden gebruikt voor ondergrondse bouwwerken;
- b. ondergrondse bouwwerken dienen te worden gebouwd onder het maaiveld en aan de straatzijde onder het straatpeil.

Mits:

- a. dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van:
 1. het woon- en leefklimaat en de milieukwaliteit;
 2. de verkeers-, sociale-, brand- en externe veiligheid;
- b. dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken
- c. dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de waterhuishouding, natuurwaarden en de archeologische waarden.

16.1.2 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen, met in achtneming van de procedurevoorschriften in artikel 22.1 vrijstelling verlenen van het bepaalde in 16.1.1 voor:

- a. het voor 100% ondergronds bebouwen van het bebouwd erf;
- b. ondergronds bouwen in het onbebouwd erf;
- c. ondergronds bouwen boven het straatpeil.

16.1.3 Nadere eis

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de procedurevoorschriften in 22.4 nadere eisen te stellen ten aanzien van de maximale bouwdiepte voor ondergrondse bouwwerken.

16.2 Verhouding bestemmingsvlak en aanduidingen

Een aanduiding bevindt zich te allen tijde binnen een gebied waarop een bestemmingsvlak van toepassing is, met dien verstande dat de bouwvoorschriften uitsluitend van toepassing zijn op de bestemming behorende bij de op de plankaart aangegeven aanduiding.

16.3 Verhouding enkel- en dubbelbestemmingen

Waar een hoofdbestemming, aangegeven op de kaart, samenvalt met een dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming. De bepalingen met betrekking tot de basisbestemming zijn in dat geval uitsluitend van toepassing voorzover deze niet strijdig zijn met bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

16.4 Hoofdtoegang woningen

16.4.1 Situering

De hoofdtoegang van grondgebonden woningen, bovenwoningen en een complex van gestapelde woningen dient in de voor- of zijgevel van het gebouw te worden gesitueerd.

16.4.2 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de procedurevoorschriften in artikel 22.1 en indien er geen sprake is van grondgebonden woningen, vrijstelling verlenen van het bepaalde in 16.4.1, mits:

- a. situering als bedoeld in 16.4.1 op redelijke en aantoonbare wijze niet mogelijk is;
- b. een andere situering van de hoofdtoegang op redelijke wijze aansluiting vindt bij het openbaar gebied, waarbij de afstand tot het openbaar gebied niet meer mag bedragen dan 30 meter;
- c. de brandveiligheid niet onevenredig wordt aangetast;
- d. de sociale veiligheid niet onevenredig wordt aangetast;
- e. de ruimtelijke inpasbaarheid is aangetoond.

16.5 Onbebouwd terrein bij gebouwen

16.5.1 Onbebouwd terrein bij woningen en woongebouwen

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 belendende percelen en de omgeving - een onbebouwd terrein aanwezig zijn dat tenminste een strook grond omvat die over de volle breedte van het gebouw aansluit aan de achtergevel en een diepte heeft van - gemeten vanaf het verst achterwaarts gelegen deel van het hoofdgebouw inclusief een eventuele aanbouw - tenminste 5 meter.

16.5.2 Onbebouwd terrein bij overige gebouwen

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.

16.5.3 Vrijstellingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met inachtneming van de procedureregels in artikel 22.1 vrijstelling te verlenen van:

- a. het bepaalde in 16.5.1, voor wat de aanwezigheid van het onbebouwd terrein betreft, indien andere functies dan wonen in het bestemmingsvlak zijn toegestaan en de eerste bouwlaag niet voor bewoning gebruikt wordt;
- b. het bepaalde in 16.5.1, indien een gunstige andere indeling van het bouwperceel aanwezig is en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden beperkt;
- c. het bepaalde in 16.5.2, indien dit geen beletsel vormt voor de bestemming van het gebouw en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden beperkt.

16.6 Ruimte tussen bouwwerken

16.6.1 Begrenzing perceelsgrenzen

Wanneer de zijdelingse begrenzing van een bouwwerk niet in de zijdelingse grens van het bouwperceel wordt gebouwd, moet het bouwwerk zodanig zijn gelegen dat de ruimte tussen dit bouwwerk en de zijdelingse grens van het bouwperceel over de breedte van 1 meter met een minimale hoogte van 2,2 meter vrij toegankelijk is. Bebouwing van ondergeschikte aard wordt hierbij buiten beschouwing gelaten.

16.6.2 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedurevoorschriften in artikel 22.1 vrijstelling verlenen van het bepaalde in 16.6.1, indien voldoende mogelijkheid aanwezig is voor reiniging en onderhoud van de vrij te laten ruimte.

16.7 Bouwen in nabijheid van bomen

Voor het bouwen van bouwwerken in de nabijheid van bomen gelden de volgende algemene bepalingen.

16.7.1 Bebouwingsafstand

Ter plaatsen van de op de plankaart aangegeven aanduiding "monumentale boom" of "beeldbepalende boom" mag de afstand van enig bouwwerk tot het hart van deze boom of houtopstand gemeten op een hoogte van 1,3 m vanaf het maaiveld niet minder bedragen dan:

- 15 m, indien sprake is van de aanduiding "monumentale boom";
- 8 m, indien sprake is van de aanduiding "beeldbepalende boom".

16.7.2 Toegestane bebouwing

Het in bepaalde in 16.7.1 is niet van toepassing indien:

- a. binnen de genoemde afstand van 15 m of 8 m reeds bebouwing voorkomt en na sloop van deze bestaande bebouwing nieuwe bebouwing wordt opgericht met een zelfde afstand tot de boom en een zelfde goot- en bouwhoogte, mits daarbij zodanige maatregelen te worden getroffen, dat de betrokken houtopstand / boom niet wordt geschaad;
- b. een kapvergunning is verleend;
- c. de boom om andere, van overmacht getuigende redenen reeds eerder is geveld, dan wel door een calamiteit teniet is gegaan.

16.7.3 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedurevoorschriften in artikel 22.1 vrijstelling verlenen van het bepaalde in 16.7.1 indien zodanige maatregelen worden getroffen dat het voortbestaan van de betrokken houtopstand / boom wordt gewaarborgd. Als voorwaarde voor deze vrijstelling kunnen burgemeester en Wethouders een bomeneffectanalyse van een onafhankelijk boomtechnisch adviesbureau eisen. Deze analyse wordt in ieder geval vereist indien:

- a. er sprake is van de aanduiding "monumentale boom";
- b. er gegronde vermoedens bestaan dat het bouwwerk of de bouwwerkzaamheden het voortbestaan van de betreffende boom of houtopstand/boom in gevaar kunnen brengen.

Artikel 17 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van de onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de bereikbaarheid van de gebouwen voor wegverkeer;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. de parkeergelegenheid en de laad- en losmogelijkheden.

Artikel 18 Algemene vrijstellingsbevoegdheid

18.1 Geringe afwijkingen van maten

Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van de procedureregels in artikel 22.1 bevoegd vrijstelling te verlenen ten behoeve van een afwijking van de in het plan genoemde maten en afmetingen met ten hoogste 10%. Deze vrijstelling wordt slechts verleend indien:

- a. de met behulp van die toepassing toegestane bebouwing geacht kan worden in overeenstemming te zijn met de voor desbetreffende bestemming nagestreefde doeleinden;
- b. gelet op de omringende bebouwing geen overwegende stedenbouwkundige bezwaren bestaan;
- c. gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.
- d. voldaan is aan de volgende voorwaarden:
 1. de vrijstellingsmogelijkheid mag niet cumulatief worden gebruikt;
 2. de vrijstellingsmogelijkheid mag niet tot gevolg hebben dat een nieuwe bouwlaag ontstaat.

18.2 Geringe afwijkingen van grenzen

Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van de procedureregels in artikel 22.1, bevoegd vrijstelling te verlenen van het plan ten behoeve van het in geringe mate afwijken van een vastgesteld onderdeel van een grens van een hoofdbebouingsvlak en/of bestemmingsvlak indien bij het definitief ontwerp, bij definitieve uitmeting o.d. blijkt dat enige geringe afwijking in het belang van een bebouwing of inrichting is. Deze vrijstelling wordt slechts verleend indien:

- a. de met behulp van die toepassing toegestane bebouwing geacht kan worden in overeenstemming te zijn met de voor desbetreffende bestemming nagestreefde doeleinden;
- b. gelet op de omringende bebouwing geen overwegende stedenbouwkundige bezwaren bestaan;
- c. gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

18.3 Vrijstelling voor overschrijdingen van de toegelaten bouwhoogten

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedurevoorschriften in 22.1 vrijstelling verlenen van het plan ten behoeve van:

- a. bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten dienste van utiliteitsvoorzieningen;
- b. vrijstaande schoorstenen, minaretten en soortgelijke bouwwerken.

18.4 Vrijstelling voor gebouwen van openbaar nut

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedurevoorschriften in 22.1 vrijstelling verlenen van het plan ten behoeve van bouwwerken van openbaar nut onder de volgende voorwaarden:

- a. bouwwerken van openbaar nut mogen uitsluiten binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. de maximale hoogte van bouwwerken van algemeen nut bedraagt 3,5 meter;
- c. de maximale oppervlakte van bouwwerken van algemeen nu bedraagt 50 m².

18.5 Vrijstelling parkeer- en stallingsvoorzieningen

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedurevoorschriften in 22.1 vrijstelling verlenen van het plan ten behoeve van parkeer- en stallingsvoorzieningen met bijbehorende bovengrondse bouwwerken zoals in- en uitritten, in- en uitgangen, trappenhuizen, liften, hellingbanen, bewakings- /portiersloges e.d., onder de volgende voorwaarden:

- a. de maximale oppervlakte van de bijbehorende bovengrondse bouwwerken mag 30 m² bedragen;
- b. de maximale hoogte van de bijbehorende bovengrondse bouwwerken mag 4,5 meter bedragen;

18.6 Vuurwerk

Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van de procedurevoorschriften zoals bedoeld in artikel 22.1, bevoegd vrijstelling te verlenen van het plan ten aanzien van de toelaatbaarheid van activiteiten ten behoeve van:

- 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.

Burgemeester en wethouders stellen voorwaarden aan de vrijstelling 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 de 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.

18.7 (Bedrijfs-)activiteiten

Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van de procedurevoorschriften zoals bedoeld in artikel 22.1, 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 Staat van Bedrijfsactiviteiten maar overeenkomt met de toegelaten categorieën;
- b. de uitoefening van een activiteit die in de Staat van Bedrijfsactiviteiten is vermeld in een categorie die niet is toegestaan op het betreffende perceel, tot maximaal één hogere categorie dan is aangegeven voor dat perceel, mits door of namens de aanvrager of andere betrokkenen aannemelijk wordt gemaakt dat:
 1. de activiteit naar aard en omvang passend is in de omgeving;
 2. de activiteit uit milieutechnisch oogpunt inpasbaar is;
 3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden beperkt.

18.8 Zorg- en dienstverlening i.p.v. detailhandel

Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van de procedurevoorschriften in 22.1, bevoegd vrijstelling verlenen van het plan ten behoeve van de vestiging van zorg- en dienstverlening (zakelijk en persoonlijk) voor het gebruik van gronden met de aanduiding "detailhandel", in gevallen waarin deze functie geen deel uitmaakt van bestemmingsomschrijving van het betreffende bestemmingsvlak, indien de detailhandelfunctie ter plaatse als gevolg autonome processen in de distributiestructuur wordt beëindigd.

18.9 Aan huis verbonden beroep in bijzondere gevallen

Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van de procedurevoorschriften zoals bedoeld in artikel 22.1, bevoegd vrijstelling te verlenen van het plan voor wat betreft de voorwaarden, zoals beschreven in de begripsbepalingen, waaronder overeenkomstig artikel 10.1 binnen de het bestemmingsvlak "Wonen" of de aanduiding "wonen" een 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 en de activiteit niet valt in categorie 3 tot en met 6 van bedrijven die zijn genoemd in Bijlage 10 "Staat van Bedrijfsactiviteiten".

18.10 Afwijkend gebruik van particuliere percelen/bebouwing t.b.v. evenementen

Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van de procedurevoorschriften in artikel 22.1 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 (aaneengesloten) dagen (over het algemeen 3 á 4), met dien verstande dat aan deze vrijstelling voorwaarden kunnen worden verbonden ter beperking van onaanvaardbare overlast van de (woon)omgeving, onder meer voor wat betreft parkeren, geluidhinder, situering van tijdelijke onderkomens e.d.

Artikel 19 Algemene wijzigingsbepalingen

19.1 Reconstructie, herverkaveling of renovatie

19.1.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedurevoorschriften zoals bedoeld in 22.2 het plan wijzigen ten behoeve van:

- a. de reconstructie of herverkaveling van een (deel van een) bouwblok met in het ongerede geraakte, al dan niet complexgewijze bebouwing waarvan de functie wordt beëindigd;
- b. de reconstructie van een (deel van een) bouwblok waarbij de functie geheel of grotendeels wordt gehandhaafd, maar (infra-) structuur, ontsluiting, verkaveling e.d. worden aangepast.
- c. de reconstructie, herverkaveling of renovatie van een gebouw of een bouwblok nieuwe rooilijnen aangegeven;
- d. ter ontsluiting of herverkaveling van het gebied nieuwe bestemmingen "V" of "VV" projecteren;
- e. 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.

Na wijziging zijn de bepalingen van het bestemmingsplan hierop van toepassing.

19.1.2 Bouwverbod

Op de gronden met een bestemming die wordt gewijzigd overeenkomstig 19.1.1 mag niet worden gebouwd zolang een wijzigingsplan voor het betreffende bestemmingsvlak nog niet is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten.

19.1.3 Vrijstelling bouwverbod

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedurevoorschriften als bedoeld in artikel 22.1 vrijstelling verlenen van het bepaalde onder 19.1.2 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.

19.2 Verwijderen aanduidingen

Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van de procedurevoorschriften zoals bedoeld in artikel 22.2 bevoegd het plan te wijzigen, zodanig dat een op de plankaart aangegeven aanduiding wordt verwijderd indien de binnen deze aanduiding toegelaten functie wordt beëindigd en wordt omgezet in een binnen het ter plaatse geldende bestemmingsvlak toegelaten functie.

19.3 Uitwisseling van aanduidingen

19.3.1 Wijzigingsmogelijkheid

Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van de procedurevoorschriften zoals bedoeld in artikel 22.2 bevoegd een op de plankaart aangegeven aanduiding te wijzigen in een andere aanduiding, met dien verstande dat:

- a. de ingevolge de aanduiding ter plaatse geldende maximaal toelaatbare hindercategorie voor functies of activiteiten uit de bijgevoegde Bedrijvenlijst niet mag worden overschreden;
- b. wijzigingen in de aanduidingen "p", "t" en "t+" niet zijn toegestaan;
- c. een wijziging van de aanduiding "k" niet is toegestaan indien de omvang voor de functie kantoor meer dan 700 m2 bruto vloeroppervlak bedraagt.

19.3.2 Bouwverbod

Op de gronden met een bestemming die wordt gewijzigd overeenkomstig 19.3.1 mag niet worden gebouwd zolang een wijzigingsplan voor het betreffende bestemmingsvlak nog niet is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten.

19.3.3 Vrijstelling bouwverbod

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedurevoorschriften als bedoeld in artikel 22.1 vrijstelling verlenen van het bepaalde onder 19.3.2 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.

19.4 Diverse andere functies i.p.v. wonen "W" (Broedplaatsfunctie)

19.4.1 Wijzigingsmogelijkheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met inachtneming van de procedurevoorschriften in 22.2 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) binnen het bestemmingsvlak "Wonen" met dien verstande dat:

- a. uitsluitend sprake mag zijn van een activiteit die is vermeld in de categorieën 1 of 2 van de bijgevoegde bedrijvenlijst en niet is aangeduid met de code * in de kolom onder de kop "w van deze lijst";
- b. de omvang van de functie ten hoogste 200 m² bruto vloeroppervlak mag bedragen;
- c. geen sprake mag zijn van activiteiten die worden verricht in de nachtperiode (van 22.00 uur tot 07.00 uur);
- d. geen sprake mag zijn van een ontoelaatbare publieks- of verkeersaantrekkende, mede in verband met eventueel reeds in de directe nabijheid aanwezige andere functies dan wonen;
- e. in voldoende mate wordt voorzien in parkeergelegenheid voor werknemers en bezoekers;
- f. geen sprake mag zijn van buitenopslag.
- g. geen sprake mag zijn van functiewijzigingen welke in strijd zijn met rijks-, provinciaal dan wel gemeentelijk beleid.

19.4.2 Bouwverbod

Op de gronden met een bestemming die wordt gewijzigd overeenkomstig 19.4.1 mag niet worden gebouwd zolang een wijzigingsplan voor het betreffende bestemmingsvlak nog niet is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten.

19.4.3 Vrijstelling bouwverbod

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedurevoorschriften als bedoeld in artikel 22.1 vrijstelling verlenen van het bepaalde onder 19.4.2 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. Indien bij de ter inzagelegging geen zienswijzen zijn ingediend en daarvan aan Gedeputeerde Staten verslag is gedaan, wordt de verklaring geacht te zijn verleend.

19.5 Wijziging bestemmingsvlakgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van de procedurevoorschriften zoals bedoeld in artikel 22.2 bevoegd:

- a. de in het plan begrepen bestemmingen die grenzen aan gronden met de bestemming "Verkeer-Verkeer en vervoer (V) en (V+)", dan wel "Verkeer-Verkeer en verblijf (VV)" te wijzigen voor de indeling van gronden zoals ten behoeve van een herinrichting, een asverschuiving, herinrichting kruispunten, aanleg (mini)rotondes e.d., met dien verstande dat:
 1. de bestemmingen mogen worden gewijzigd voor een verschuiving van de bestemmingsgrenzen van maximaal 25 m²;
 2. de verwerkelijking van de in het plan begrepen bestemmingen gewaarborgd dient te blijven, dat wil zeggen dat de bestemmingen door de wijzigingen niet onevenredig mogen worden aangetast;
- b. bestemmingsgrenzen te wijzigen indien dit uit stedenbouwkundig oogpunt noodzakelijk is voor zover zulks het belang van een goede ruimtelijk ordening van het plan niet schaadt en zodanig dat de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10%

wordt verkleind of vergroot.

19.6 Utiliteitsvoorzieningen

19.6.1 Wijzigingsmogelijkheid

Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van de procedurevoorschriften zoals bedoeld in artikel 22.2 bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een groter oppervlak dan 50 m².

19.6.2 Bouwverbod

Op de gronden met een bestemming die wordt gewijzigd overeenkomstig 19.6.1 mag niet worden gebouwd zolang een wijzigingsplan voor het betreffende bestemmingsvlak nog niet is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten.

19.6.3 Vrijstelling bouwverbod

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedurevoorschriften als bedoeld in artikel 22.1 vrijstelling verlenen van het bepaalde onder 19.6.2 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.

19.7 Opheffen aanduiding bedrijfswoningen

19.7.1 Wijzigingsmogelijkheid

Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van de procedurevoorschriften zoals bedoeld in artikel 22.2 bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat de aanduiding dienstwoning vervalt. Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van realisering van de bestemming "Bedrijven" een hoofdbebouwingsvlak met bebouwingspercentage, bouwhoogte e.d. vaststellen.

19.7.2 Bouwverbod

Op de gronden met een bestemming die wordt gewijzigd overeenkomstig 19.7.1 mag niet worden gebouwd zolang een wijzigingsplan voor het betreffende bestemmingsvlak nog niet is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten.

19.7.3 Vrijstelling bouwverbod

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedurevoorschriften als bedoeld in artikel 22.1 vrijstelling verlenen van het bepaalde onder 19.7.2 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 20 Algemene nadere eisen

20.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van de procedureregels in artikel 22.4 bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. 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;
- b. de aard en omvang van kantines, restauratieve voorzieningen e.d. die ondersteunend zijn voor (openlucht-)sport en recreatie 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;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen vanuit en de situering van de hoofdentree van gebouwen ten opzichte van de openbare ruimte;
- d. de situering en afmetingen van groenvoorzieningen;
- e. de situering en afmetingen van parkeergelegenheid, ook op eigen terrein;
- f. de situering van toegangswegen en -paden tot gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en open erven.

20.2 Nadere eisen voor monumenten en naastgelegen bebouwing en voor cultuurhistorisch waardevolle objecten

Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van de procedureregels in artikel 22.4 bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de afmetingen en situering van bebouwing op:

- a. percelen die op de plankaart zijn aangeduid als gemeentelijk of rijksmonument;
- b. 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;
- c. percelen die op de plankaart zijn aangeduid als cultuurhistorisch waardevol object.

Artikel 21 Aanlegvergunningen

21.1 Werken / werkzaamheden nabij monumentale en waardevolle bomen

21.1.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren binnen een afstand van 15 m of 8 m van bomen die op de plankaart zijn aangeduid als respectievelijk "monumentale boom", "beeldbepalende boom":

- a. ontgronden, bodem verlagen 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.

21.1.2 Buiten toepassing verklaring

Het bepaalde in 21.1.1 is niet van toepassing indien:

- a. een kapvergunning is verleend;
- b. de houtopstand om andere, van overmacht getuigende redenen reeds eerder is geveld, danwel door een calamiteit teniet is gegaan.

21.1.3 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld in 21.1 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 zijn bevoegd om:

- a. voorwaarden te verbinden aan de in 21.1 bedoelde aanlegvergunning ter vermindering of ter voorkoming van schade die de in 21.1 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.
- b. ten behoeve van de aanlegvergunning voor de onder 21.1.1 genoemde werken/werkzaamheden een BEA- onderzoek (= bomeneffectanalyse) van een onafhankelijk boomtechnisch adviesbureau te eisen.

21.2 Werken / werkzaamheden binnen ecologische verbindingzones

21.2.1 Verbod

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 verbinding" is aangegeven, de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- c. ontgronden, bodemverlagen of afgraven, ophogen, verdichten, verplaatsen, afgraven of egaliseren van grond, inclusief het graven van sleuven en het leggen van (ondergrondse) leidingen;
- a. het aanbrengen van oppervlakte-verhardingen;
- b. het vellen of rooien van houtopstanden of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadiging van de houtopstanden ten gevolge kunnen hebben;
- c. het verwijderen van de natuurlijke vegetatie;
- d. het aanbrengen van drainage;
- e. het wijzigen van het profiel van watergangen en/of waterpartijen, dan wel het graven of dempen daarvan.

21.2.2 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld in 21.2.1 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.

21.3 Uitzonderingen

Het in 21.1 en 21.2 vervatte verbod is niet van toepassing op:

- a. werken en werkzaamheden die het normale onderhoud of beheer betreffen;
- b. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis.

21.4 Procedure

Bij het verlenen van een aanlegvergunning als bedoeld in 21.1.1 en 21.2.1 geldt de procedure zoals vervat in artikel 22.3.

Artikel 22 Algemene procedurebepalingen

22.1 Procedurevoorschriften vrijstelling

Indien in dit plan wordt verwezen naar dit artikel, is de volgende procedure van toepassing:

- a. het voornemen tot het verlenen van vrijstelling ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken voor een ieder ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in één of meerdere dag- of nieuwsbladen die in de gemeente verspreid worden;
- c. 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;
- d. burgemeester en wethouders nemen zo spoedig mogelijk na bekendmaking en terinzagelegging 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.

22.2 Procedurevoorschriften wijzigingsbevoegdheid

Indien in dit plan wordt verwezen naar dit artikel, is de volgende procedure van toepassing:

- a. het voornemen tot het wijzigen van het bestemmingsplan ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken voor een ieder ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in een of meerdere dag- of nieuwsbladen die in de gemeente verspreid worden;
- c. 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;
- d. 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;
- e. 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;
- f. indien aan sub e van dit lid toepassing is gegeven, doen burgemeester en wethouders mededeling van het besluit van Gedeputeerde Staten aan hen die zienswijzen hebben ingediend.

22.3 Procedurevoorschriften aanlegvergunning

Indien in dit plan wordt verwezen naar dit artikel, is de volgende procedure van toepassing:

- a. het voornemen tot het verlenen van aanlegvergunning ligt met bijbehorende stukken gedurende zes weken voor een ieder ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in een of meerdere dag- of nieuwsbladen die in de gemeente verspreid worden;
- c. 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;
- d. 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.

22.4 Procedurevoorschriften nadere eisen

Indien in dit plan wordt verwezen naar dit artikel, is de volgende procedure van toepassing:

- a. het voornemen tot het stellen van nadere eisen ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken voor een ieder ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in één of meerdere

- dag- of nieuwsbladen die in de gemeente verspreid worden;
- c. 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;
 - d. 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.

4 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 23 Strafbepaling

Overtreding van de artikelen 3.5, , 4.5, 6.5, 7.5, 8.5, 10.5 en 11.5, alsmede het bepaalde in 12.2, , 20 en 24.3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a, onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 24 Overgangsbepalingen

24.1 Bouwen

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;

b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

2. Eenmalig kan ontheffing worden verleend van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

24.2 Vrijstelling algehele vernieuwing of verandering

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedureregels zoals bedoeld in 22.1 vrijstelling verlenen van het in 24.1 onder a bepaalde ten behoeve van een algehele vernieuwing of verandering van het in de aanhef van 24.1 bedoelde bouwwerk.

24.3 Gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

24.4 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

24.5 Anti dubbel-tel bepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

24.6 Uitzonderingen op het overgangsrecht

a. Artikel 24.1 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 24.3 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 25 Slotbepaling

De voorschriften en de bijbehorende bijlage(n) kunnen worden aangehaald als de voorschriften van het bestemmingsplan "Blaak West 2007" van de gemeente Tilburg.

GEMEENTE TILBURG
DIENST GEBIEDSONTWIKKELING
AFDELING STEDENBOUW

**Bijlagen bij de
Voorschriften en Toelichting
BESTEMMINGSPLAN
Blaak West 2007**

BIJLAGEN

BESTEMMINGSPLAN

Blaak West 2007

1. Staat van Bedrijfsactiviteiten (VNG)
2. Overzicht bedrijven met afwijkende milieucategorie
3. Register horeca- inrichtingen in het plangebied
4. Illustratie bij de bouwvoorschriften
5. Plankaarten A t/m G bij de voorschriften
6. Register Bedrijven binnen het plangebied

Bijlage 1: Staat van Bedrijfsactiviteiten

Toelichting bij de bedrijvenlijsten voor bestemmingsplannen

1 Algemeen

De tabellen zijn bedoeld als hulpmiddel bij het toelatingsbeleid van bedrijven en anderssoortige inrichtingen op bepaalde (bedrijven)terreinen en percelen, en bij de concretisering van dit beleid in de vorm van bestemmingsplannen. Hierbij moet rekening worden gehouden met de specifieke kenmerken van de omgeving.

2 Hoofdindeling

De bedrijvenlijst omvat de bedrijfstypen met de desbetreffende SBI-codes conform de uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" van het VNG. Voor elk bedrijfstype zijn kenmerken zoals afstanden tot woningen weergegeven. De weergegeven kenmerken zijn van toepassing op 'gemiddelde', moderne bedrijven binnen een bedrijfstype. Hierbij is rekening gehouden met de normaliter bij deze bedrijven voorkomende opslagen en installaties.

Het komt echter ook voor dat bedrijven opslagen of installaties hebben, die anders dan 'normaal' zijn voor die bedrijven. Voor die gevallen is de lijst "Opslagen en Installaties" opgesteld.

De lijst Opslagen en installaties omvat algemene opslagen en installaties, ook met kenmerken zoals afstanden tot aan woonbebouwing. Deze informatie kan zinvol zijn als bedrijven sterk afwijken van een 'gemiddelde', bijvoorbeeld door nevenactiviteiten, bijzondere opslagen of bijzondere installaties. Vaak is het zinvol om de planologische consequenties hiervan apart zichtbaar te maken.

De systematiek van deze lijst is gelijk aan die voor de bedrijvenlijst behalve dat er geen SBI-codes en geen categorie zijn ingevuld. Bovendien zijn de kenmerken alleen ingevuld voorzover ze in directe relatie tot alleen die opslagen of installaties staan. Hieronder wordt ingegaan op de systematiek van beide lijsten, met de kanttekening dat deze systematiek voor de lijst 'opslagen en installaties' niet in alle onderdelen van toepassing is.

3 Toelichting op de indeling van de bedrijvenlijsten

De bedrijvenlijst in de VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' is opgesteld vanuit de bron en gericht op woonbebouwing. In beginsel kan milieuzonering worden gehanteerd voor de bescherming van alle denkbare gevoelige en minder gevoelige gebieden. Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van de omgeving. De gevoeligheid van een gebied kan daarom aanleiding zijn om af te wijken van de afstanden in de bedrijvenlijst genoemd in 'Bedrijven en milieuzonering'. De thans gehanteerde systematiek gaat uit van de afstand van het bedrijf tot woningen waarbij de bedrijven in hun omgeving worden gezien. Afhankelijk van de afstand tot woningen zijn de categorieën ingedeeld in a, b of c.

4 Afstanden voor geur, stof, geluid en gevaar

4.1 Algemeen

Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De afstanden gelden in principe tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van een woning.

4.2 Grootste afstand

In een aparte kolom is de grootste afstand voor geur, stof, geluid en gevaar in de tabel opgenomen. Van deze grootste afstand is de zogenaamde categorie afgeleid.

5 Indicaties voor verkeer en visuele hinder

De aspecten verkeersaantrekkende werking en visuele hinder zijn kwalitatief beoordeeld en weergegeven met een index. De index loopt uiteen van 1 tot en met 3, met de volgende betekenis:-

- 1: potentieel geen of geringe emissie of hinder;
- 2: potentieel aanzienlijke emissie of hinder;
- 3: potentieel zeer ernstige emissie of hinder.

6 Categorie

De zogenaamde categorie kan uiteenlopen van 1 tot en met 5 en is direct afgeleid van de grootste afstand:

- categorie 1: grootste afstand 0 of 10 m;
- categorie 2: grootste afstand 30 m;
- categorie 3: - a grootste afstand 50 m of
- b grootste afstand 100m
- categorie 4: - a grootste afstand 200 m of
- b grootste afstand 300 m;
- categorie 5: - a grootste afstand 500 m of
- b grootste afstand 700 m of
- c grootste afstand 1.000 m;

7 Indicaties voor de bodem, divers en lucht

In de kolommen komen de letters B van 'bodemverontreiniging', D van 'divers' en L van 'luchtverontreiniging' voor.

B van 'bodemverontreiniging'

De index voor bodem kan een hulpmiddel zijn bij de selectie van toelaatbare inrichtingen op gevoelige gronden, zoals bodembeschermingsgebieden. Vooral in het provinciale beleid met betrekking tot de bodembescherming speelt dit aspect een rol en is dit geconcretiseerd in de provinciale milieuverordeningen. Los van de formele gemeentelijke bevoegdheden en verplichtingen voor het bodembeleid is het in principe zinvol om met het provinciale beleid rekening te houden bij het concipiëren dan wel herzien van (gemeentelijke) bestemmings- plannen.

In de kolom is de letter B opgenomen indien een gemiddeld bedrijf binnen het genoemde bedrijfstype een verhoogde kans op bodemverontreiniging geeft.

D van 'divers:'

Bij de bepaling van de afstanden voor de onderscheiden bedrijfstypen is telkens uitgegaan van een 'gemiddeld' modern bedrijf met gebruikelijke voorzieningen. De bedrijven binnen een gedefinieerd bedrijfstype zijn echter zelden gelijk wat de diverse emissies betreft, die in planologisch opzicht relevant zijn. Er zijn meestal verschillen in:

- Bedrijfs grootte (in termen van productiecapaciteit opgesteld vermogen, aantal medewerkers, productieoppervlak etc.).
- Productiewijze (processen, voorzieningen, milieuzorg).

Hierbij wordt opgemerkt dat de tabel voor nieuwe bedrijven geldt.

L van 'luchtverontreiniging'

De uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht is vaak niet te vertalen in een standaardafstand die tot mensen of woningen (of andere gevoelige locaties) in acht genomen zou moeten worden.

Toch kan uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht in planologisch opzicht relevant zijn, vooral als het de neerslag van geëmitteerde schadelijke stoffen op gevoelige bodems, gewassen en flora betreft, zoals zware metalen op groentes en verzurende stoffen op natuurgebieden. Indien dit aspect relevant kan zijn in relatie tot de in de tabel genoemde grootste afstand, is de letter L vermeld.

8 Gebruikte afkortingen

De volgende afkortingen worden in de kopregel van de tabel gebruikt:

V	-	VOLGNR
C	-	CONTINU
Z	-	ZONERING (zware lawaaimakers)
GA	-	Grootste Afstand
Cat	-	CATEGORIE
B	-	BODEM
D	-	DIVERS
L	-	LUCHT

De volgende afkortingen worden in de tabel gebruikt:

-	niet van toepassing of niet relevant
<	kleiner dan
>=	groter dan of gelijk aan
cat.	categorie
e.d.	en dergelijke
kl.	klasse
n.c.g.	niet elders genoemd
o.c.	opslagcapaciteit
p.c.	productiecapaciteit
p.o.	productieoppervlak
v.c.	verwerkingscapaciteit
u	uur
d	dag
w	week
i	jaar
B	bodemverontreiniging
C	continu
D	divers
IS	incidenteel, specifiek voor specifieke bedrijfssoorten; meubel, auto etc.
L	luchtverontreiniging
WB	wegen zoals zodanig aangegeven op bijlage 1 (benzineverkoop/autowasserij)
Z	zonering

TABEL 1 - BEDRIJVEN												
SBI	Omschrijving	Geur	Stof	Geluid		Gevaar	Verkeer	Visueel	Afstand	Cat	Opm	
01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW											
0111, 0113	Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	30	30	C	10	1	1	30	2	B	L
0112	Tuinbouw:											
0112	1 - bedrijfsgebouwen	10	30	30	C	10	1	1	30	2	B	L
0112	2 - kassen zonder verwarming	10	10	30	C	10	1	1	30	2	B	L
0112	3 - kassen met gasverwarming	10	10	30	C	10	1	1	30	2	B	L
0112	4 - champignonkwekerijen (algemeen)	30	10	30	C	30	1	1	30	2	B	
0112	5 - champignonkwekerijen met mestfermentatie	100	10	30	C	30	1	1	100	3	B	
0112	6 - bloembollendroog- en prepareerbedrijven	30	30	30	C	10	1	1	30	2	B	
0121	Fokken en houden van rundvee	100	30	30	C	0	1	1	100	3		
0122	Fokken en houden van overige graasdieren:											
0122	1 - paardenfokkerijen	50	30	30	C	0	1	1	50	3		
0122	2 - overige graasdieren	50	30	30	C	0	1	1	50	3		
0123	Fokken en houden van varkens	300	30	50	C	0	1	1	300	4	D	
0124	Fokken en houden van pluimvee:											
0124	1 - legkippen	300	30	50	C	0	1	1	300	4	D	
0124	2 - opfokkippen en mestkuikens	300	30	50	C	0	1	1	300	4		
0124	3 - eenden en ganzen	300	50	50	C	0	1	1	300	4		
0124	4 - overig pluimvee	100	30	50	C	0	1	1	100	3	D	
0125	0 Fokken en houden van overige dieren:											
0125	1 - nerts en vossen	200	30	30	C	0	1	1	200	4		
0125	2 - konijnen	100	30	30	C	0	1	1	100	3		
0125	3 - huisdieren	30	0	50	C	10	1	1	50	3		
0125	4 - maden, wormen e.d.	100	0	30	C	10	1	1	100	3		
0125	5 - bijen	10	0	30	C	10	1	1	30	2		
0125	6 - overige dieren	30	10	30	C	0	1	1	30	2	D	
014	Dienstverlening t.b.v. de landbouw	30	10	50		10	2	1	50	3	D	
0141.1	hoveniersbedrijven	10	10	10		10	1	1	10	1		
0142	KI-stations	50	10	50	C	0	2	1	50	3		
02	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW											
020	Bosbouwbedrijven	10	10	50		0	1	1	50	3		
05	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN											

TABEL 1 - BEDRIJVEN												
SBI		Omschrijving	Geur	Stof	Geluid		Gevaar	Verkeer	Visueel	Afstand	Cat	Opm
0501.1		Zeevisserijbedrijven	100	0	100	C	50	2	2	100	3	
0501.2		Binnenvisserijbedrijven	50	0	50	C	30	1	1	50	3	
0502		Vis- en schaaldierkwekerijen										
0502	1	- oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven	100	30	50	C	0	1	1	100	3	
0502	2	- visteeltbedrijven	50	0	50	C	0	1	1	50	3	
10 TURFWINNING												
103		Turfwinningbedrijven	50	50	100	C	10	2	2	100	3	
11 AARDOLIE- EN AARDGASWINNING												
111		Aardolie- en aardgaswinning:										
111	1	- aardoliewinputten	100	0	200	C	200	1	2	200	4	B L
111	2	- aardgaswinning incl. gasbeh.inst.: < 100.000 N m3/d	30	0	500	C	200	1	1	500	5	B
111	3	- aardgaswinning incl. gasbeh.inst.: >= 100.000 N m3/d	50	0	700	C Z	200	1	1	700	5	B
14 WINNING VAN ZAND, GRIND, KLEI, ZOUT, E.D.												
1421		Steen-, grit- en krijtmalerijen (open lucht):										
1421	1	- algemeen	10	100	200		10	2	1	200	4	D
1421	2	- steenbrekerijen	10	200	700	Z	10	2	2	700	5	
144		Zoutwinningbedrijven	50	10	100	C	30	1	1	100	3	B
145		Mergel- en overige delfstoffenwinningbedrijven	10	200	500	C	50	3	3	500	5	
15 VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN												
151		Slachterijen en overige vleesverwerking:										
151	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100	C	30	2	1	100	3	D
151	2	- vetsmelterijen	700	0	100	C	30	2	2	700	5	
151	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	300	0	100	C	30	2	2	300	4	
151	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken	100	0	100	C	50	2	2	100	3	
151	5	- loonslachterijen	50	0	50		10	1	1	50	3	
152		Visverwerkingsbedrijven:										
152	1	- drogen	700	100	200	C	30	2	2	700	5	
152	2	- conserveren	200	0	100	C	30	2	2	200	4	
152	3	- roken	300	0	50	C	0	1	2	300	4	
152	4	- verwerken anderszins	300	10	50	C	30	2	2	300	4	D
1531		Aardappelprodukten fabrieken	300	30	200	C	50	2	2	300	4	
1532, 1533		Groente- en fruitconservenfabrieken:										

TABEL 1 - BEDRIJVEN												
SBI		Omschrijving	Geur	Stof	Geluid		Gevaar	Verkeer	Visueel	Afstand	Cat	Opm
1532, 1533	1	- jam	50	10	100	C	10	1	1	100	3	
1532, 1533	2	- groente algemeen	100	10	100	C	10	2	2	100	3	
1532, 1533	3	- met koolsoorten	200	10	100	C	10	2	2	200	4	
1532, 1533	4	- met drogerijen	300	10	200	C	30	2	2	300	4	
1532, 1533	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	300	10	100	C	10	2	2	300	4	
1541		Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:										
1541	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	30	100	C	30	3	2	200	4	B
1541	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	50	300	C Z	50	3	3	300	4	B
1542		Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:										
1542	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	10	100	C	100	3	2	200	4	B
1542	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	10	300	C Z	200	3	3	300	4	B
1543		Margarinefabrieken:										
1543	1	- p.c. < 250.000 t/j	100	10	200	C	30	3	2	200	4	
1543	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	10	300	C Z	50	3	3	300	4	B
1551		Zuivelprodukten fabrieken:										
1551	1	- gedroogde produkten, p.c. >= 1,5 t/u	200	100	500	C Z	50	3	2	500	5	
1551	2	- geconcentreerde produkten, verdamp. cap. >=	200	30	500	C Z	50	3	2	500	5	
1551	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100	C	30	2	1	100	3	
1551	4	- melkprodukten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	100	0	300	C Z	50	3	2	300	4	
1551	5	- overige zuivelprodukten fabrieken	50	50	300	C	50	3	2	300	4	
1552		Consumptie-ijsfabrieken	50	0	100	C	50	2	2	100	3	
1561		Grutterswarenfabrieken	50	100	200	C	50	2	2	200	4	D
1561		Meelfabrieken:										
1561	1	- p.c. < 500 t/u	100	50	200	C	50	2	2	200	4	
1561	2	- p.c. >= 500 t/u	200	100	300	C Z	100	2	2	300	4	
1562		Zetmeelfabrieken:										
1562	1	- p.c. < 10 t/u	200	50	200	C	30	1	2	200	4	
1562	2	- p.c. >= 10 t/u	300	100	300	C Z	50	2	3	300	4	
1571		Veevoerfabrieken:										
1571	1	- destructiebedrijven	700	30	200	C	50	3	3	700	5	D
1571	2	- beender-, veren-, vis-, en vleesmeelfabriek	700	100	100	C	30	3	3	700	5	D
1571	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoer)	300	100	200	C	30	2	2	300	4	

TABEL 1 - BEDRIJVEN												
SBI		Omschrijving	Geur	Stof	Geluid		Gevaar	Verkeer	Visueel	Afstand	Cat	Opm
1571	4	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoed	700	200	300	C Z	50	3	3	700	5	
1571	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	200	50	200	C	30	3	3	200	4	
1571	6	- mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	300	100	300	C Z	50	3	3	300	4	
1572		Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	100	200	C	30	2	2	200	4	
1581		Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:										
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30	C	10	1	1	30	2	
1581	2	- Brood- en beschuitfabrieken	100	30	100	C	30	2	2	100	3	
1582		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100	C	30	2	2	100	3	
1583		Suikerfabrieken:										
1583	1	- v.c. < 2.500 t/j	500	100	300	C	100	2	2	500	5	B
1583	2	- v.c. >= 2.500 t/j	1000	200	700	C Z	200	3	3	1000	5	B
1584		Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:										
1584	1	- Cacao- en chocoladefabrieken	500	50	100		50	2	3	500	5	
1584	2	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden	100	30	50		30	2	2	100	3	
1584	3	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	300	30	50		30	2	2	300	4	
1585		Deegwarenfabrieken	50	30	10		10	2	2	50	3	
1586		Koffiebranderijen en theepakkerijen:										
1586	1	- koffiebranderijen	500	30	200	C	10	2	1	500	5	D
1586	2	- theepakkerijen	100	10	30		10	2	1	100	3	
1587		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	30	50		10	2	1	200	4	
1589		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	30	50		30	2	2	200	4	D
1589.1		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	50	50		50	2	2	200	4	
1589.2		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	50	50		30	2	2	200	4	
1589.2		Soep- en soeparomafabrieken:										
1589.2	1	- zonder poederdrogen	100	10	50		10	2	2	100	3	
1589.2	2	- met poederdrogen	300	50	50		50	2	2	300	4	
1591		Destilleerderijen en likeurstokerijen	300	30	200	C	30	2	2	300	4	
1592		Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:										
1592	1	- p.c. < 5.000 t/j	200	30	200	C	30	1	2	200	4	
1592	2	- p.c. >= 5.000 t/j	300	50	300	C	50	2	3	300	4	B
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	C	0	1	1	30	2	
1596		Bierbrouwerijen	300	30	100	C	50	2	2	300	4	

TABEL 1 - BEDRIJVEN															
SBI	Omschrijving					Geur	Stof	Geluid		Gevaar	Verkeer	Visueel	Afstand	Cat	Opm
1597		Mouterijen				300	50	100	C	30	2	2	300	4	
1598		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken				10	0	100		10	3	2	100	3	
16 VERWERKING VAN TABAK															
160		Tabakverwerkende industrie				200	30	50	C	30	2	1	200	4	
17 VERVAARDIGING VAN TEXTIEL															
171		Bewerken en spinnen van textielvezels				10	50	100		30	2	1	100	3	
172		Weven van textiel:													
172	1	- aantal weefgetouwen < 50				10	10	100		0	2	1	100	3	
172	2	- aantal weefgetouwen >= 50				10	30	300	Z	50	3	2	300	4	
173		Textielveredelingsbedrijven				50	0	50		10	2	2	50	3	B
174, 175		Vervaardiging van textielwaren				10	0	50		10	1	1	50	3	
1751		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken				100	30	200		10	2	2	200	4	B L
176, 177		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen				0	10	50		10	1	2	50	3	
18 VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT															
181		Vervaardiging kleding van leer				30	0	50		0	1	1	50	3	
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)				10	10	30		30	2	2	30	2	
183		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont				50	10	10		10	1	1	50	3	B L
19 VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)															
191		Lederfabrieken				300	30	100		10	2	2	300	4	B L
192		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)				50	10	30		10	2	2	50	3	D
193		Schoenenfabrieken				50	10	50		10	2	1	50	3	
20 HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.															
2010.1		Houtzagerijen				0	50	100		10	2	2	100	3	
2010.2		Houtconserveringsbedrijven:													
2010.2	1	- met creosootolie				200	30	50		10	2	2	200	4	B L
2010.2	2	- met zoutoplossingen				10	30	50		10	2	1	50	3	B
202		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken				100	30	100		10	3	2	100	3	B
203, 204		Timmerwerf fabrieken				0	30	100		0	2	2	100	3	
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerf fabrieken				10	30	30		0	1	1	30	2	
21 VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN															
2111		Vervaardiging van pulp				200	100	200	C	50	3	2	200	4	

TABEL 1 - BEDRIJVEN														
SBI		Omschrijving	Geur	Stof	Geluid		Gevaar	Verkeer	Visueel	Afstand	Cat		Opm	
2112		Papier- en kartonfabrieken:												
2112	1	- p.c. < 3 t/u	50	50	50	C	30	1	2	50	3			
2112	2	- p.c. 3 - 15 t/u	100	50	200	C Z	50	2	2	200	4			
2112	3	- p.c. >= 15 t/u	200	100	300	C Z	100	3	2	300	4			
212		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100	C	30	2	2	100	3			
2121.2		Golfkartonfabrieken:												
2121.2	1	- p.c. < 3 t/u	30	30	100	C	30	2	2	100	3			
2121.2	2	- p.c. >= 3 t/u	50	30	200	C Z	30	2	2	200	4			
22 UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA														
221		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10		0	1	1	10	1			
2221		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100	C	10	3	2	100	3	B	L	
2222		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100		10	3	2	100	3	B		
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30		0	1	1	30	2	B		
2223	A	Grafische afwerking	10	0	10		0	1	1	10	1			
2223	B	Binderijen	30	0	30		0	2	1	30	2			
2224		Grafische reproductie en zetten	30	0	10		10	2	1	30	2	B		
2225		Overige grafische activiteiten	30	0	30		10	2	1	30	2	B	D	
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	10	0	10		0	1	1	10	1			
23		AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEEKSTOFFEN												
231		Cokesfabrieken	1000	700	1000	C Z	100	2	3	1000	5	B	L	
2320.1		Aardolieraffinaderijen	1500	100	1500	C Z	1500	3	3	1500	6	B	L	
2320.2	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100		30	2	2	100	3	B	L	
2320.2	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	300	0	100		50	2	2	300	4	B	L	
2320.2	C	Aardolieproductenfabrieken n.e.g.	300	0	200		50	2	2	300	4	B	D L	
233		Splijt- en kweekstoffenbewerkingsbedrijven	10	10	100		1500	1	2	1500	6	B	D	
24 VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN														
2411		Vervaardiging van industriële gassen:												
2411	1	- luchtscheidingsinstallatie v.c. >= 10 t/d lucht	10	0	700	C Z	50	3	3	700	5			
2411	2	- overige gassenfabrieken, niet explosief	100	0	500	C	50	3	3	500	5		L	
2411	3	- overige gassenfabrieken, explosief	100	0	500	C	300	3	3	500	5		L	
2412		Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	0	200	C	200	3	3	200	4	B	D L	

TABEL 1 - BEDRIJVEN												
SBI		Omschrijving	Geur	Stof	Geluid		Gevaar	Verkeer	Visueel	Afstand	Cat	Opm
2413		Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:										
2413	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	100	30	300	C	300	2	3	300	4	B D L
2413	2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	50	500	C	700	3	3	700	5	B D L
2414.1		Organ. chemische grondstoffenfabrieken:										
2414.1	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	10	200	C	300	2	3	300	4	B D L
2414.1	A2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	1000	30	500	C	700	2	2	1000	5	B D L
2414.1		Methanolfabrieken:										
2414.1	B1	- p.c. < 100.000 t/j	100	0	200	C	100	2	2	200	4	B
2414.1	B2	- p.c. >= 100.000 t/j	200	0	300	C Z	200	3	3	300	4	B
2414.2		Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):										
2414.2	1	- p.c. < 50.000 t/j	300	0	200	C	100	2	2	300	4	B L
2414.2	2	- p.c. >= 50.000 t/j	500	0	300	C Z	200	3	3	500	5	B L
2415		Kunstmeststoffenfabrieken	500	300	500	C	500	3	3	500	5	B L
2416		Kunstharsenfabrieken e.d.	700	30	300	C	500	3	3	700	5	B L
242		Landbouwchemicaliënfabrieken:										
242	1	- fabricage	300	50	100	C	1000	3	3	1000	5	B L
242	2	- formulering en afvullen	100	10	30	C	500	2	2	500	5	B D
243		Verf, lak en vernisfabrieken	300	30	200	C	300	3	2	300	4	B D L
2441		Farmaceutische grondstoffenfabrieken:										
2441	1	- p.c. < 1.000 t/j	200	10	200	C	300	1	2	300	4	B L
2441	2	- p.c. >= 1.000 t/j	300	10	300	C	500	2	2	500	5	B L
2442		Farmaceutische productenfabrieken:										
2442	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50		50	2	1	50	3	B L
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30		10	2	1	30	2	
2451		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	100	200	C	100	3	2	300	4	B
2452		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	30	50	C	50	2	2	300	4	
2461		Kruit-, vuurwerk-, en springstoffenfabrieken	30	10	50		500	1	2	500	5	B
2462		Lijm- en plakmiddelenfabrieken:										
2462	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100		50	3	2	100	3	B L
2462	2	- met dierlijke grondstoffen	500	30	100		50	3	2	500	5	B
2464		Fotochemische productenfabrieken	50	10	100		50	3	2	100	3	B L
2466	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50		50	3	2	50	3	B

TABEL 1 - BEDRIJVEN												
SBI		Omschrijving	Geur	Stof	Geluid		Gevaar	Verkeer	Visueel	Afstand	Cat	Opm
2466	B	Overige chemische produktenfabrieken n.e.g.	200	30	100	C	200	2	2	200	4	B D L
247		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	300	30	300	C	200	3	3	300	4	B L
25 VERVAARDIGING VAN PRODUKTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF												
2511		Rubberbandenfabrieken	300	50	300	C	100	2	2	300	4	B
2512		Loopvlakvernieuwingsbedrijven:										
2512	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30		30	1	1	50	3	
2512	2	- vloeropp. >= 100 m2	200	50	100		50	2	2	200	4	B
2513		Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50		50	1	2	100	3	D
252		Kunststofverwerkende bedrijven:										
252	1	- zonder fenolharsen	200	50	100		100	2	2	200	4	
252	2	- met fenolharsen	300	50	100		200	2	2	300	4	B L
26 VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN												
261		Glasfabrieken:										
261	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100		30	1	1	100	3	L
261	2	- glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j	30	100	300	C Z	50	2	2	300	4	L
261	3	- glaswol en glasvezels, p.c. < 5.000 t/j	300	100	100		30	1	1	300	4	L
261	4	- glaswol en glasvezels, p.c. >= 5.000 t/j	500	200	300	C Z	50	2	2	500	5	L
2615		Glasbewerkingsbedrijven	10	50	50		30	1	1	50	3	
262, 263		Aardewerkfabrieken:										
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	50	30		10	1	1	50	3	L
262, 263	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	100	100		30	2	2	100	3	L
264	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	30	200	200		30	2	2	200	4	L
264	B	Dakpannenfabrieken	50	200	200		30	2	2	200	4	
2651		Cementfabrieken:										
2651	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	300	500	C	30	2	2	500	5	
2651	2	- p.c. >= 100.000 t/j	30	500	1000	C Z	30	3	3	1000	5	B
2652		Kalkfabrieken:										
2652	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200		30	2	2	200	4	
2652	2	- p.c. >= 100.000 t/j	50	500	300	Z	30	3	3	500	5	
2653		Gipsfabrieken:										
2653	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200		30	2	2	200	4	

TABEL 1 - BEDRIJVEN													
SBI		Omschrijving	Geur	Stof	Geluid		Gevaar	Verkeer	Visueel	Afstand	Cat	Opm	
2653	2	- p.c. >= 100.000 t/j	50	500	300		Z	30	3	3	500	5	B
2661.1		Betonwarenfabrieken:											
2661.1	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	10	100	200			30	2	2	200	4	B
2661.1	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers,	10	100	300			30	2	2	300	4	B
2661.1	3	- met persen, triltafels of bekistingtrillers,	30	200	700	Z		30	3	3	700	5	B
2661.2		Kalkzandsteenfabrieken:											
2661.2	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	100	100			30	2	2	100	3	
2661.2	2	- p.c. >= 100.000 t/j	30	300	300	Z		30	3	3	300	4	
2662		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	100	100			30	2	2	100	3	
2663, 2664		Betonmortelcentrales:											
2663, 2664	1	- p.c. < 100 t/u	10	100	100			10	3	2	100	3	
2663, 2664	2	- p.c. >= 100 t/u	30	200	300	Z		10	3	3	300	4	
2665, 2666		Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:											
2665, 2666	1	- p.c. < 100 t/d	10	100	100			100	2	2	100	3	
2665, 2666	2	- p.c. >= 100 t/d	30	200	300	Z		200	3	2	300	4	B
267		Natuursteenbewerkingsbedrijven:											
267	1	- zonder breken, zeven en drogen	0	30	100			0	1	2	100	3	D
267	2	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	10	100	300			10	1	2	300	4	
267	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. >= 100.000 t/j	30	200	700	Z		10	2	3	700	5	
2681		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	50	50			10	1	2	50	3	D
2682		Bitumineuze materialenfabrieken:											
2682	A1	- p.c. < 100 t/u	300	100	100			30	3	2	300	4	B L
2682	A2	- p.c. >= 100 t/u	500	200	200	Z		50	3	3	500	5	B L
2682		Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):											
2682	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	100	200	300	C Z		30	2	2	300	4	
2682	B2	- overige isolatiematerialen	200	100	100	C		50	2	2	200	4	
2682	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	50	100	100			50	2	2	100	3	D
2682	D	Asfaltcentrales	100	50	200			30	3	2	200	4	B L
27 VERVAARDIGING VAN METALEN													
271		Ruwijzer- en staalfabrieken:											
271	1	- p.c. < 1.000 t/j	700	500	700			200	2	2	700	5	B
271	2	- p.c. >= 1.000 t/j	1500	1000	1500	C Z		300	3	3	1500	6	B L

TABEL 1 - BEDRIJVEN												
SBI		Omschrijving	Geur	Stof	Geluid		Gevaar	Verkeer	Visueel	Afstand	Cat	Opm
272		IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:										
272	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	500		30	2	2	500	5	B
272	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	1000	Z	50	3	2	1000	5	B
273		Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:										
273	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	300		30	2	2	300	4	
273	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	50	700	Z	50	3	3	700	5	B
274		Non-ferro-metaalfabrieken:										
274	A1	- p.c. < 1.000 t/j	100	100	300		30	1	2	300	4	B
274	A2	- p.c. >= 1.000 t/j	200	300	700	Z	50	2	3	700	5	B
274		Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:										
274	B1	- p.o. < 2.000 m2	50	50	500		50	2	2	500	5	B
274	B2	- p.o. >= 2.000 m2	200	100	1000	Z	100	3	3	1000	5	B
2751, 2752		IJzer- en staalgietereien/ -smelterijen:										
2751, 2752	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300	C	30	1	2	300	4	B
2751, 2752	2	- p.c. >= 4.000 t/j	200	100	500	C Z	50	2	3	500	5	B L
2753, 2754		Non-ferro-metaalgietereien/ -smelterijen:										
2753, 2754	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300	C	30	1	2	300	4	B
2753, 2754	2	- p.c. >= 4.000 t/j	200	100	500	C Z	50	2	3	500	5	B L
28 VERVAARD. VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)												
281		Constructiewerkplaatsen:										
281	1	- gesloten gebouw	30	30	100		30	2	2	100	3	B
281	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m2	30	50	200		30	2	2	200	4	B
281	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m2	50	200	300	Z	30	3	3	300	4	B
2821		Tank- en reservoirbouwbedrijven:										
2821	1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	300		30	2	2	300	4	B
2821	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	500	Z	30	3	3	500	5	B
2822, 2830		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200		30	2	2	200	4	B
284	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200		30	1	2	200	4	B
284	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100		30	2	2	100	3	B D
2851		Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:										
2851	1	- algemeen	50	50	100		50	2	2	100	3	B L
2851	2	- scoperen (opsprengen van zink)	50	50	100		30	2	2	100	3	B D L

TABEL 1 - BEDRIJVEN												
SBI	Omschrijving		Geur	Stof	Geluid		Gevaar	Verkeer	Visueel	Afstand	Cat	Opm
2851	3	- thermisch verzinken	100	50	100		50	2	2	100	3	B L
2851	4	- thermisch vertinnen	100	50	100		50	2	2	100	3	B L
2851	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100		30	2	2	100	3	B
2851	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100		30	2	2	100	3	B
2851	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100		30	2	2	100	3	B
2851	8	- emaileren	100	50	100		50	1	1	100	3	B L
2851	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100		50	2	2	100	3	B
2851	10	- stralen	30	200	200		30	2	2	200	4	B D L
2851	11	- metaalharden	30	50	100		50	1	2	100	3	B D
2851	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100		50	2	2	100	3	B D L
2852		Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100		30	1	2	100	3	B D
287		Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:										
287	A1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	200		30	2	2	200	4	B
287	A2	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	500	Z	30	3	3	500	5	B
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100		30	2	2	100	3	B
29 VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN												
29		Machine- en apparatenfabrieken:										
29	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	100		30	2	1	100	3	B D
29	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	30	200		30	3	2	200	4	B D
29	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300	Z	30	3	2	300	4	B D
30 VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS												
30	A	Kantoomachines- en computerfabrieken	30	10	50		30	1	1	50	3	
31 VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.												
311		Elektromotoren- en generatorenfabrieken	200	30	30		50	1	2	200	4	B L
312		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30		50	1	2	200	4	B L
313		Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200		50	2	2	200	4	D L
314		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100		50	2	2	100	3	B L
315		Lampenfabrieken	200	30	30		300	2	2	300	4	B L
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	50		30	1	1	50	3	
3162		Koolelektrodenfabrieken	1500	300	1000	C Z	200	2	3	1500	6	B L
32 VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN - BENODIGDH.												

TABEL 1 - BEDRIJVEN												
SBI		Omschrijving	Geur	Stof	Geluid		Gevaar	Verkeer	Visueel	Afstand	Cat	Opm
321 t/m 323		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	30	0	50		30	2	1	50	3	B D
3210		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50		30	1	2	50	3	B
33		VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN										
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30		0	1	1	30	2	
34		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS										
341		Autofabrieken en assemblagebedrijven										
341	1	- p.o. < 10.000 m2	100	10	200	C	30	3	2	200	4	B D
341	2	- p.o. >= 10.000 m2	200	30	300	Z	50	3	2	300	4	B L
3420.1		Carrosseriefabrieken	100	10	200		30	2	2	200	4	B
3420.2		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	200		30	2	2	200	4	B
343		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100		30	2	2	100	3	
35		VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)										
351		Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:										
351	1	- houten schepen	30	50	50		10	1	1	50	3	B
351	2	- kunststof schepen	100	50	100		50	1	1	100	3	B
351	3	- metalen schepen < 25 m	50	100	200		30	1	2	200	4	B
351	4	- metalen schepen >= 25m en/of proefdraaien motoren >= 1 MW	100	100	500	C Z	50	1	3	500	5	B
3511		Scheepssloperijen	100	200	700		100	1	3	700	5	B
352		Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:										
352	1	- algemeen	50	30	100		30	2	2	100	3	B
352	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300	Z	30	2	2	300	4	B
353		Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:										
353	1	- zonder proefdraaien motoren	50	30	200		30	2	2	200	4	B
353	2	- met proefdraaien motoren	100	30	1000	Z	100	2	2	1000	5	B
354		Rijwiel- en motorrijwiel fabrieken	30	10	100		30	2	2	100	3	B
355		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100		30	2	2	100	3	B D
36		VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
361		Meubelfabrieken	50	50	100		30	2	2	100	3	B D
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10		10	1	1	30	2	B
363		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30		10	2	2	30	2	
364		Sportartikelenfabrieken	30	10	50		30	2	2	50	3	

TABEL 1 - BEDRIJVEN												
SBI	Omschrijving		Geur	Stof	Geluid	Gevaar		Verkeer	Visueel	Afstand	Cat	Opm
365		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50		30	2	2	50	3	
366		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50		30	2	2	50	3	D
37 VOORBEREIDING TOT RECYCLING												
371		Metaal- en autoschredders	30	100	500	Z	30	2	3	500	5	B
372		Puinbrekerijen en -malerijen:										
372	A1	- v.c. < 100.000 t/j	30	100	300		10	2	2	300	4	
372	A2	- v.c. >= 100.000 t/j	30	200	700		10	3	3	700	5	
372	B	Rubberregeneratiebedrijven	300	50	100		50	2	2	300	4	
372	C	Afvalscheidingsinstallaties	200	200	300	C	50	3	2	300	4	B
40 PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER												
40		Elektriciteitsproductiebedrijven (vermogen >= 50 MW)										
40	A1	- kolengestookt	100	700	700	C Z	200	2	3	700	5	B L
40	A2	- oliegestookt	100	100	500	C Z	100	2	3	500	5	B L
40	A3	- gasgestookt	30	30	500	C Z	100	1	3	500	5	
40	A4	- kerncentrales met koeltorens	10	10	500	C	1500	1	3	1500	6	D
40	A5	- warmte-kracht-installaties (gas)	30	30	500	C Z	100	1	2	500	5	
40		Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:										
40	B1	- < 10 MVA	0	0	30	C	10	1	1	30	2	B
40	B2	- 10 - 100 MVA	0	0	50	C	30	1	1	50	3	B
40	B3	- 100 - 200 MVA	0	0	100	C	50	1	2	100	3	B
40	B4	- 200 - 1000 MVA	0	0	300	C Z	50	1	2	300	4	B
40	B5	- >= 1000 MVA	0	0	500	C Z	50	1	2	500	5	B
40		Gasdistributiebedrijven:										
40	C1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	0	0	300	C	100	1	1	300	4	
40	C2	- gascompressorstations vermogen >= 100 MW	0	0	500	C	200	1	2	500	5	
40	C3	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30	C	10	1	1	30	2	
40	C4	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	0	0	100	C	50	1	1	100	3	
40		Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:										
40	D1	- stadsverwarming	30	10	100	C	50	1	2	100	3	
40	D2	- blokverwarming	10	0	30	C	30	1	1	30	2	
41 WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER												
41		Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:										

TABEL 1 - BEDRIJVEN												
SBI	Omschrijving		Geur	Stof	Geluid		Gevaar	Verkeer	Visueel	Afstand	Cat	Opm
41	A1	- met chloorgas	50	0	50	C	1000	1	2	1000	5	D L
41	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of s	10	0	50	C	50	1	2	50	3	
41		Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:										
41	B1	- < 1 MW	0	0	30	C	10	1	1	30	2	
41	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100	C	10	1	1	100	3	
41	B3	- >= 15 MW	0	0	300	C	10	1	2	300	4	
45 BOUWNIJVERHEID												
45	A	Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats	10	30	50		10	1	1	50	3	B D
50 HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS												
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30		10	2	1	30	2	B
5020.4	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100		10	1	1	100	3	B L
5020.4	B	Autobeklederijen	10	10	10		10	1	1	10	1	
5020.4	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30		30	1	1	50	3	
5020.5		Autowasserijen	10	0	30		0	2	1	30	2	
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30		10	1	1	30	2	
505		Benzineservicestations:										
505	1	- met LPG	30	0	30		100	3	1	100	3	B
505	2	- zonder LPG	30	0	30		30	3	1	30	2	B
51 GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING												
511		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10		0	1	1	10	1	
5121		Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	30		30	2	2	30	2	
5122		Grth in bloemen en planten	10	10	30		0	2	1	30	2	
5123		Grth in levende dieren	50	10	100	C	0	2	1	100	3	
5124		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30		0	2	1	50	3	
5125, 5131		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	30	30		30	2	1	30	2	
5132, 5133		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30		30	2	1	30	2	
5134		Grth in dranken	0	0	30		0	2	1	30	2	
5135		Grth in tabaksprodukten	10	0	30		0	2	1	30	2	
5136		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30		0	2	1	30	2	
5137		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30		0	2	1	30	2	
5138, 5139		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30		30	2	1	30	2	

TABEL 1 - BEDRIJVEN																
SBI	Omschrijving					Geur	Stof	Geluid		Gevaar	Verkeer	Visueel	Afstand	Cat	Opm	
514		Grth in overige consumentenartikelen					10	10	30		10	2	1	30	2	
5148.7		Grth in vuurwerk:														
5148.7	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag tot 50 ton					10	0	30		30	2	1	30	2	
5148.7	2	- consumentenvuurwerk, onverpakt, opslag tot 2 ton					10	0	10		30	1	1	30	2	
5148.7	3	- consumentenvuurwerk, onverpakt, opslag 2 - 5 ton					10	0	10		50	1	1	50	3	
5148.7	4	- professioneel vuurwerk, opslag tot 6 ton					10	0	10		1000	1	1	1000	5	
5151.1		Grth in vaste brandstoffen:														
5151.1	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied					10	100	50		30	2	2	100	3	
5151.1	2	- kolenterminal, opslag opp. >= 2.000 m2					50	500	500	Z	100	3	3	500	5	B
5151.2		Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:														
5151.2	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3					50	0	50		200	2	2	200	4	B D L
5151.2	2	- vloeistoffen, o.c. >= 100.000 m3					100	0	50		500	2	2	500	5	B D L
5151.2	3	- tot vloeistof verdichte gassen					50	0	50		300	2	2	300	4	D
5151.3		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)					100	0	30		50	2	2	100	3	B
5152.1		Grth in metaalertsen:														
5152.1	1	- opslag opp. < 2.000 m2					30	300	300		10	3	3	300	4	B
5152.1	2	- opslag opp. >= 2.000 m2					50	500	700	Z	10	3	3	700	5	B
5152.2 /3		Grth in metalen en -halfabrikaten					0	10	100		10	2	2	100	3	
5153		Grth in hout en bouwmaterialen					0	10	50		10	2	2	50	3	
5154		Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur					0	0	50		10	2	2	50	3	
5155.1		Grth in chemische produkten					50	10	30		100	2	2	100	3	B D
5156		Grth in overige intermediaire goederen					10	10	30		10	2	2	30	2	
5157		Autosloperijen					10	30	100		30	2	2	100	3	B
5157.2 /3		Overige groothandel in afval en schroot					10	30	100		10	2	2	100	3	B D
5162		Grth in machines en apparaten					0	0	30		0	2	2	30	2	D
517		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.					0	0	30		0	2	2	30	2	
52 DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN																
52	A	Detailhandel voor zover n.e.g.					0	0	10		0	1	1	10	1	
5211/2,5246/9		Supermarkten, warenhuizen, hypermarkten, bouwmarkten, tuincentra					0	0	10		30	3	1	30	2	
5222, 5223		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken					30	0	10		10	1	1	30	2	
5224		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel					30	10	10	C	10	1	1	30	2	
5231, 5232		Apotheken en drogisterijen					0	0	0		10	1	1	10	1	

TABEL 1 - BEDRIJVEN												
SBI		Omschrijving	Geur	Stof	Geluid		Gevaar	Verkeer	Visueel	Afstand	Cat	Opm
5249		Detailhandel in vuurwerk	0	0	10		10	1	1	10	1	
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	10	0	10		10	1	1	10	1	
55 LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING												
5511, 5512		Hotels en pensions met keuken	30	0	10		10	2	1	30	2	
552		Kampeertreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)	30	0	50	C	10	2	1	50	3	
553		Restaurants, cafetaria's, snackbars, viskramen e.d.	30	0	10	C	10	2	1	30	2	
554		Café's, bars, discotheken	0	0	50	C	10	2	1	50	3	D
5551		Kantines	10	0	30	C	10	1	1	30	2	D
5552		Cateringbedrijven	30	0	10	C	10	1	1	30	2	
60 VERVOER OVER LAND												
601		Spoorwegen:										
601	1	- stations	0	0	100	C	50	3	2	100	3	D
601	2	- rangeertreinen, overslagstations (zonder rangeerheuvel)	30	30	300	C	300	3	2	300	4	D
6021.1		Bus-, tram- en metrostations en -remises	0	10	100	C	0	2	2	100	3	D
6022		Taxibedrijven, taxistandplaatsen	0	0	30	C	0	2	1	30	2	
6023		Touringcarbedrijven	10	0	100	C	0	2	1	100	3	
6024		Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks)	0	0	100	C	30	3	1	100	3	
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	50	C	10	1	1	50	3	B D
61, 62 VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT												
61, 62	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10		0	2	1	10	1	
63 DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER												
6311.1		Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:										
6311.1	1	- containers	0	10	500	C	100	3	3	500	5	
6311.1	2	- stukgoederen	0	30	300	C	100	3	3	300	4	B D
6311.1	3	- erts, mineralen e.d., opslagopp. >= 2.000 m2	50	700	1000	C Z	50	3	3	1000	5	B
6311.1	4	- granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	100	500	500	C Z	100	3	3	500	5	
6311.1	5	- steenkool, opslagopp. >= 2.000 m2	50	700	700	C Z	100	3	3	700	5	B
6311.1	6	- olie, LPG, e.d.	300	0	100	C	1000	2	3	1000	5	B L
6311.1	7	- tankercleaning	300	10	100	C	200	1	2	300	4	B
6311.2		Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:										
6311.2	1	- containers	0	10	300		50	2	2	300	4	
6311.2	2	- stukgoederen	0	10	100		50	2	2	100	3	B D

TABEL 1 - BEDRIJVEN												
SBI	Omschrijving		Geur	Stof	Geluid		Gevaar	Verkeer	Visueel	Afstand	Cat	Opm
6311.2	3	- erten, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000	30	200	300		30	2	2	300	4	B
6311.2	4	- ersten, mineralen, e.d., opslagopp. >= 2.000	50	500	700	Z	50	3	3	700	5	B
6311.2	5	- granen of meelsoorten, v.c. < 500 t/u	50	300	200		50	2	2	300	4	
6311.2	6	- granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	100	500	300	Z	100	3	3	500	5	
6311.2	7	- steenkool, opslagopp. < 2.000 m2	50	300	300		50	2	2	300	4	B
6311.2	8	- steenkool, opslagopp. >= 2.000 m2	50	500	500	Z	100	3	3	500	5	B
6311.2	9	- olie, LPG, e.d.	100	0	50		700	2	3	700	5	B L
6311.2	10	- tankercleaning	300	10	100		200	1	2	300	4	B
6312		Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	30	10	50	C	30	2	2	50	3	D
6321		Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30	C	0	3	1	30	2	L
6322, 6323		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10		0	2	1	10	1	
6323		Luchthavens	200	50	1500	C	500	3	3	1500	6	B D L
633		Reisorganisaties	0	0	10		0	1	1	10	1	
634		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10		0	1	1	10	1	D
64 POST EN TELECOMMUNICATIE												
641		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C	0	2	1	30	2	
642	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C	0	1	1	10	1	
642	B	TV- en radiozendstations (zie ook tabel 2: zendinstallaties)	0	0	0	C	30	1	3	30	2	D
65, 66, 67 FINANCIËLE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN												
65, 66, 67	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	30	C	0	1	1	30	2	
70 VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED												
70	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10		0	1	1	10	1	
71 VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN												
711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30		10	2	1	30	2	
712		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50		10	2	1	50	3	D
713		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50		10	2	1	50	3	B D
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30		10	2	2	30	2	D
72 COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE												
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10		0	1	1	10	1	
73		SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK										
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30		30	1	1	30	2	

TABEL 1 - BEDRIJVEN												
SBI	Omschrijving		Geur	Stof	Geluid		Gevaar	Verkeer	Visueel	Afstand	Cat	Opm
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10		0	1	1	10	1	
74	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING											
74	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10		0	1	1	10	1	D
747		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30		50	1	1	50	3	B D
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	C	10	2	1	30	2	B
7484.3		Veilingen voor landbouw- en visserijprodukten	50	30	200	C	10	3	2	200	4	
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10		0	2	1	10	1	
75	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN											
75	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	30		0	2	1	30	2	
7522		Defensie-inrichtingen	30	30	200	C	100	3	1	200	4	B D
7525		Brandweerkazernes	0	0	50	C	0	1	1	50	3	
80	ONDERWIJS											
801, 802		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30		0	1	1	30	2	
803, 804		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	10	0	30		10	1	1	30	2	D
85	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG											
8511		Ziekenhuizen	10	0	30	C	10	3	2	30	2	
8512, 8513		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	10	0	10		0	2	1	10	1	
8514, 8515		Consultatiebureaus	0	0	10		0	1	1	0	1	
853		Verpleeghuizen	10	0	30	C	0	1	1	30	2	
90	MILIEUDIENSTVERLENING											
9000.1		RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:										
9000.1	1	- < 100.000 i.e.	200	10	100	C	10	2	1	200	4	
9000.1	2	- 100.000 - 300.000 i.e.	300	10	200	C Z	10	2	1	300	4	
9000.1	3	- >= 300.000 i.e.	500	10	300	C Z	10	3	2	500	5	
9000.2	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50		10	2	1	50	3	
9000.2	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	50	50		10	2	1	50	3	B
9000.3		Afvalverwerkingsbedrijven:										
9000.3	A1	- mestverwerking/korrelfabrieken	500	10	100	C	10	3	3	500	5	
9000.3	A2	- kabelbranderijen	100	50	30		10	1	1	100	3	B L
9000.3	A3	- verwerking radio-actief afval	0	10	200	C	1500	1	1	1500	6	
9000.3	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30		10	1	2	50	3	L

TABEL 1 - BEDRIJVEN												
SBI	Omschrijving		Geur	Stof	Geluid		Gevaar	Verkeer	Visueel	Afstand	Cat	Opm
9000.3	A5	- oplosmiddelterugwinning	100	0	10		30	1	2	100	3	B D L
9000.3	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	300	200	300	C Z	50	3	3	300	4	B D L
9000.3	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30		10	1	1	30	2	B L
9000.3	B	Vuilstortplaatsen	300	300	300		10	3	3	300	4	B
9000.3	C	Vuiloverslagstations	200	300	300		30	3	3	300	4	B
9000.3		Composteerbedrijven:										
9000.3	D1	- open	700	300	200		50	3	2	700	5	B
9000.3	D2	- gesloten	100	50	100		50	3	1	100	3	B
91 DIVERSE ORGANISATIES												
9111		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	30		0	1	1	30	2	
9131		Kerkgebouwen e.d.	0	0	30		0	2	1	30	2	
9133.1	A	Buurt- en clubhuizen	0	0	50	C	0	2	1	50	3	D
9133.1	B	Hondendressuurterreinen	0	0	50		0	1	1	50	3	
92 CULTUUR, SPORT EN RECREATIE												
921, 922		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30	C	30	2	1	30	2	
9213		Bioscopen	0	0	30	C	0	3	1	30	2	
9232		Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	0	0	3	C	0	3	1	30	2	
9233		Recreatiecentra, vaste kermis e.d.	30	10	300		10	3	3	300	4	D
9234		Muziek- en balletscholen	0	0	30		0	2	1	30	2	
9234.1		Dansscholen	0	0	30	C	0	2	1	30	2	
9251, 9252		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10		0	2	1	10	1	
9253.1		Dierentuinen	100	10	50	C	0	3	1	100	3	
9261.1		Zwembaden:										
9261.1	1	- overdekt	10	0	50	C	10	3	1	50	3	
9261.1	2	- niet overdekt	30	0	200		10	3	1	200	4	
9261.2	A	Sporthallen	0	0	50	C	0	2	1	50	3	
9261.2	B	Bowlingcentra	0	0	30	C	0	2	1	30	2	
9261.2	C	Overdekte kunstijsbanen	0	0	100	C	100	2	1	100	3	
9261.2	D	Stadions en open-lucht-ijsbanen	0	0	300	C	0	3	2	300	4	
9261.2	E	Maneges	50	30	30		0	2	1	50	3	
9261.2	F	Tennisbanen (met verlichting)	0	0	50	C	0	2	2	50	3	
9261.2	G	Veldsportcomplex (met verlichting)	0	0	50	C	0	2	2	50	3	

TABEL 1 - BEDRIJVEN												
SBI		Omschrijving	Geur	Stof	Geluid		Gevaar	Verkeer	Visueel	Afstand	Cat	Opm
9261.2	H	Golfbanen	0	0	10		0	2	1	10	1	
9261.2	I	Kunstsibanen	0	0	30	C	0	2	2	30	2	
9262		Schietinrichtingen:										
9262	1	- binnenbanen: geweer- en pistoolbanen	0	0	200	C	10	2	1	200	4	L
9262	2	- binnenbanen: boogbanen	0	0	10	C	10	1	1	10	1	
9262	3	- vrije buitenbanen: kleiduiven	0	0	200		300	2	1	300	4	
9262	4	- vrije buitenbanen: schietbomen	0	0	500		1500	1	1	500	5	
9262	5	- vrije buitenbanen: geweerbanen	10	0	1500		1500	2	1	1500	6	
9262	6	- vrije buitenbanen: pistoolbanen	10	0	1500		1500	2	1	1500	6	
9262	7	- vrije buitenbanen: boogbanen	0	0	10		200	1	1	200	4	
9262	8	- buitenbanen met voorzieningen: schietbomen	10	0	300		500	2	1	500	5	
9262	9	- buitenbanen met voorzieningen: geweerbanen	10	0	1000		1500	2	1	1500	6	
9262	B	Skelterbanen, < 8 uur/week in gebruik	50	30	500	C	30	2	1	500	5	B
9262	C	Skelterbanen, >=8 uur/week in gebruik	50	50	1000	C Z	30	2	1	1000	5	B
9262	D	Autocircuits, motorcrossterreinen e.d., < 8 uur/week in gebruik	100	50	700		50	3	1	700	5	B
9262	E	Autocircuits, motorcrossterreinen e.d., >=8 uur/week in gebruik	100	100	1500	Z	50	3	1	1500	6	B
9262	F	Sportscholen, gymnastiekzalen	0	0	30	C	0	2	1	30	2	B
9262	G	Jachthavens met diverse voorzieningen	10	10	50	C	30	3	1	50	3	
9262	10	- buitenbanen met voorzieningen: pistoolbanen	10	0	1000		200	1	1	1000	5	
9262	11	- buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	0	0	30		30	1	1	30	2	
9271		Casino's	30	0	10	C	0	3	1	30	2	
9272.1		Amusementshallen	0	0	30	C	0	2	1	30	2	
9272.2		Modelvliegtuig-velden	10	0	300		100	1	1	300	4	
93 OVERIGE DIENSTVERLENING												
9301.1	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50	C	30	2	1	50	3	
9301.1	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50		30	2	1	50	3	L
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30		30	2	1	30	2	B L
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30		0	1	1	30	2	
9301.3	B	Wasserettes, wassalons	10	0	10		0	1	1	10	1	
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10		0	1	1	10	1	
9303		Begrafenisondernemingen:										
9303	1	- uitvaartcentra	0	0	10		0	2	1	10	1	

TABEL 1 - BEDRIJVEN												
SBI		Omschrijving	Geur	Stof	Geluid		Gevaar	Verkeer	Visueel	Afstand	Cat	Opm
9303	2	- begraafplaatsen	0	0	10		0	2	1	10	1	
9303	3	- crematoria	100	10	30		10	2	2	100	3	L
9304		Badhuizen en sauna-baden	10	0	30	C	0	1	1	30	2	
9305	A	Dierenasiels en -pensions	30	0	100	C	0	1	1	100	3	
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10	C	0	1	1	10	1	D

TABEL 2 - OPSLAGEN EN INSTALLATIES									
Omschrijving	Geur	Stof	Geluid		Gevaar	Verkeer	Visueel	Afstand	
OPSLAGEN GEVAARLIJKE STOFFEN									
butaan, propaan, LPG:									
- bovengronds, < 2 m3	-	-	-		30	-	-	30	
- bovengronds, 2 - 8 m3	-	-	-		50	-	-	50	
- bovengronds, 8 - 80 m3	-	-	-		100	-	2	100	
- bovengr., 80 - 250 m3	-	-	-		300	-	3	300	
- ondergronds, < 80 m3	-	-	-		50	-	-	50	
- ondergr., 80 - 250 m3	-	-	-		200	-	-	200	
niet reactieve gassen (incl. zuurstof), gekoeld	-	-	-		50	-	2	50	
gasflessen (acetyleen, butaan, propaan e.d.):									
- < 10.000 l	-	-	-		30	-	-	30	D
- 10.000 - 50.000 l	-	-	-		100	-	-	100	
- >= 50.000 l	-	-	-		200	-	-	200	
brandbare vloeistoffen:									
- ondergronds, K1/K2/K3-klasse	10	-	-		10	-	-	10	B
- bovengronds, K1/K2-kl.: < 10 m3	10	-	-		50	-	-	50	B
- bovengronds, K1/K2-kl.: 10 - 1000 m3	30	-	-		100	-	3	100	B
- bovengronds, K3-klasse: < 10 m3	10	-	-		30	-	-	30	B
- bovengronds, K3-klasse: 10 - 1000 m3	30	-	-		50	-	3	50	B
munitie:									
- < 275.000 patronen en < 1 kg buskruit	-	-	-		10	-	-	10	
- >= 275.000 patronen en < 3 kg buskruit	-	-	-		30	-	-	30	
vuurwerk < 1000 kg	-	-	-		10	-	-	10	
bestrijdingsmiddelen:									
- < 10.000 kg	-	-	-		10	-	-	10	B
- >= 10.000 kg	-	-	-		30	-	-	30	B
kunstmest, niet explosief	-	50	-		30	-	-	50	D
kuilvoer	50	10	-		0	-	1	50	D
gier / drijfmest (gesloten opslag):									
- oppervlakte < 350 m2	50	-	-		-	-	-	50	B

TABEL 2 - OPSLAGEN EN INSTALLATIES									
Omschrijving	Geur	Stof	Geluid		Gevaar	Verkeer	Visueel	Afstand	
- oppervlakte 350 - 750 m ²	100	-	-		-	-	-	100	B
- oppervlakte >= 750 m ²	200	-	-		-	-	1	200	B
INSTALLATIES									
gasflessenvulinstallaties (butaan, propaan)	10	0	30		100	2	1	100	
laadschoppen, shovels, bulldozers	30	30	100		10	1	1	30	
laboratoria:									
- chemisch / biochemisch	30	0	30		50	1	1	50	D
- medisch en hoger onderwijs	10	0	30		30	1	1	30	
- lager en middelbaar onderwijs	10	0	10		10	1	1	10	
luchtbehandelingsinst. t.b.v. detailhandel	10	0	10	C	0	1	1	10	
keukeninrichtingen	30	0	10	C	0	1	1	30	
koelinstallaties freon ca. 300 kW	0	0	50	C	0	1	1	50	
koelinstallaties ammoniak ca. 300 kW	0	0	50	C	50	1	1	50	
total energy installaties (gasmotoren) ca. 100 kW	10	0	50	C	10	1	1	50	
afvalverbrandingsinstallatie, kleinschalig	100	50	50	C	30	1	2	100	D L
rioolgemalen	30	0	10	C	0	1	1	30	
noodaggregaten t.b.v. elektriciteitsopwekking	10	0	30		10	1	1	30	D
verfspuitinstallaties en moffel- en emailleerovens	50	30	50		50	1	1	50	L
vorkheftrucks met verbrandingsmotor	10	10	50		0	1	1	50	
vorkheftrucks, elektrisch	0	10	30		0	1	1	30	
gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. categorie A	0	0	10	C	10	1	1	10	
transformatoren < 1 MVA	0	0	10	C	10	1	1	10	
vatenspoelinstallaties	50	10	50		30	1	1	50	B
hydrofoorinstallaties	0	0	30	C	0	1	1	30	
windmolens:									
- wiekdiameter 20 m	0	0	100	C	30	1	2	100	
- wiekdiameter 30 m	0	0	200	C	50	1	2	200	
- wiekdiameter 50 m	0	0	300	C	50	1	3	300	
stookinstallaties:									
- gas, < 2,5 MW	10	0	30	C	10	1	1	30	
- gas, 2,5 - 50 MW	30	0	50	C	50	1	1	50	
- gas, >= 50 MW	30	0	200	C Z	50	1	2	200	

TABEL 2 - OPSLAGEN EN INSTALLATIES									
Omschrijving	Geur	Stof	Geluid		Gevaar	Verkeer	Visueel	Afstand	
- olie, < 2,5 MW	30	0	30	C	10	1	1	30	
- olie, 2,5 - 50 MW	30	10	50	C	30	1	1	50	
- olie, >= 50 MW	50	30	200	C Z	50	1	2	200	B L
- kolen, 2,5 - 50 MW	30	100	100	C	30	1	1	100	L
- kolen, >= 50 MW	50	300	300	C Z	50	2	2	300	L
stoomwerktuigen	0	0	50		30	1	1	50	D
luchtcompressoren	10	10	30		10	1	1	30	D
liftinstallaties	0	0	10	C	10	1	1	10	
motorbrandstofpompen zonder LPG	30	0	30		30	2	1	30	B
afvalwaterbehandelingsinstallaties < 100.000 i.e.	200	10	100	C	10	1	1	200	D
zendinstallaties:									
-LG en MG, zendervermogen 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!)	0	0	0	C	50	1	3	50	
-FM en TV, hoogte >100m	0	0	0	C	10	1	3	10	
-GSM-steunzenders	0	0	0	C	10	0	1	10	
radarinstallaties	0	0	0	C	1500	1	3	1500	D
hoogspanningsleidingen	0	0	0	C	50	1	2	50	

Bijlage 2: OVERZICHT BEDRIJVEN MET AFWIJKENDE MILIEUCATEGORIE

Adres	NAAM	AdresVolut	SBIOMS	Cat	Geluid	Geur	Gevaar	Stof
AdresBinnen	STICHTING TENNIS PARK "DE BLAAK"	EKKERSRIJT 45	Sporthallen	3a	50			

Bijlage 3: REGISTER HORECA

RECHTSPERSOON
de Klaver Groep besloten
vennootschap

Handelsnaam
Hofstede De Blaak

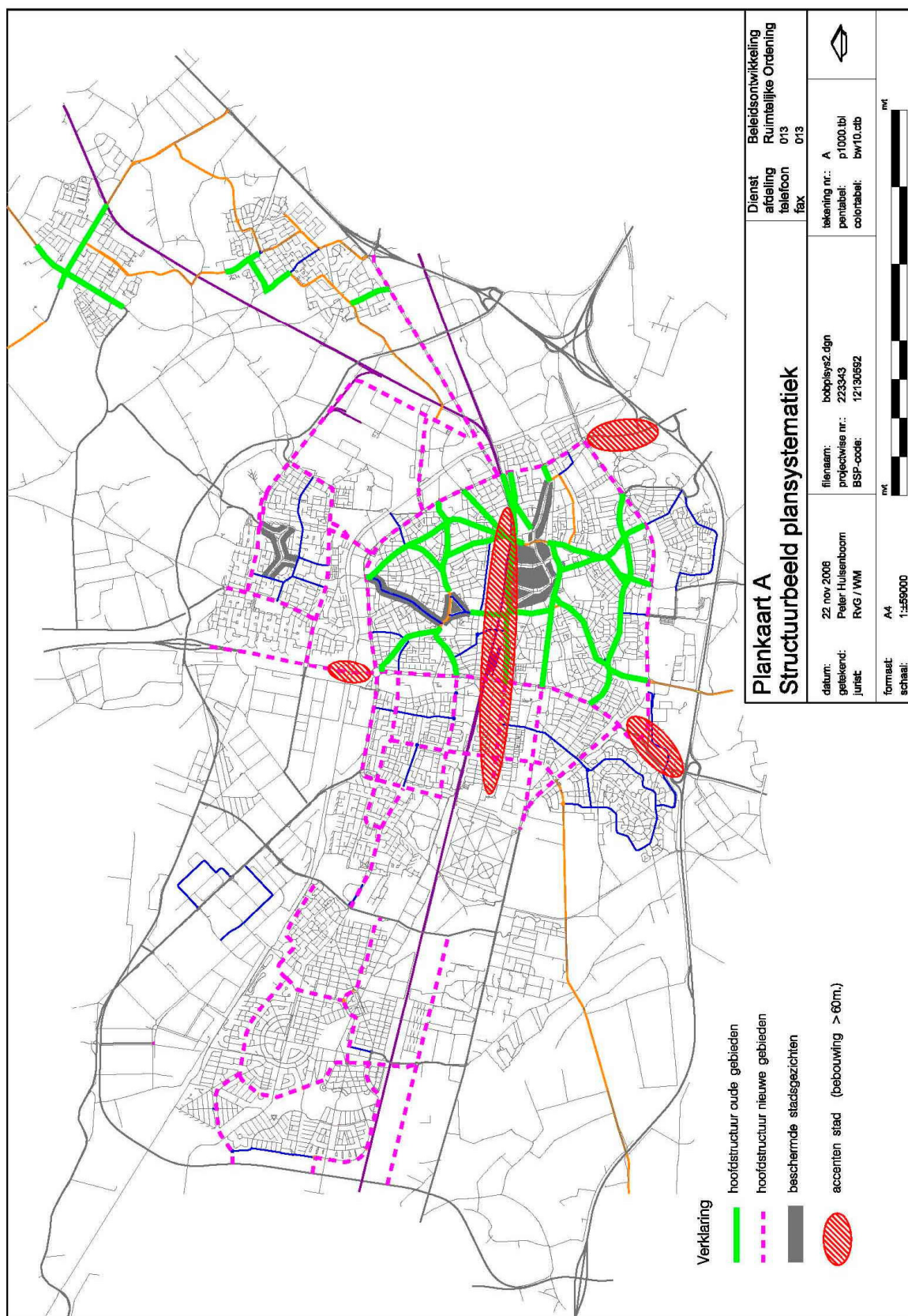
STRAAT
Dussenpad 1

POSTCODE
5032 WL

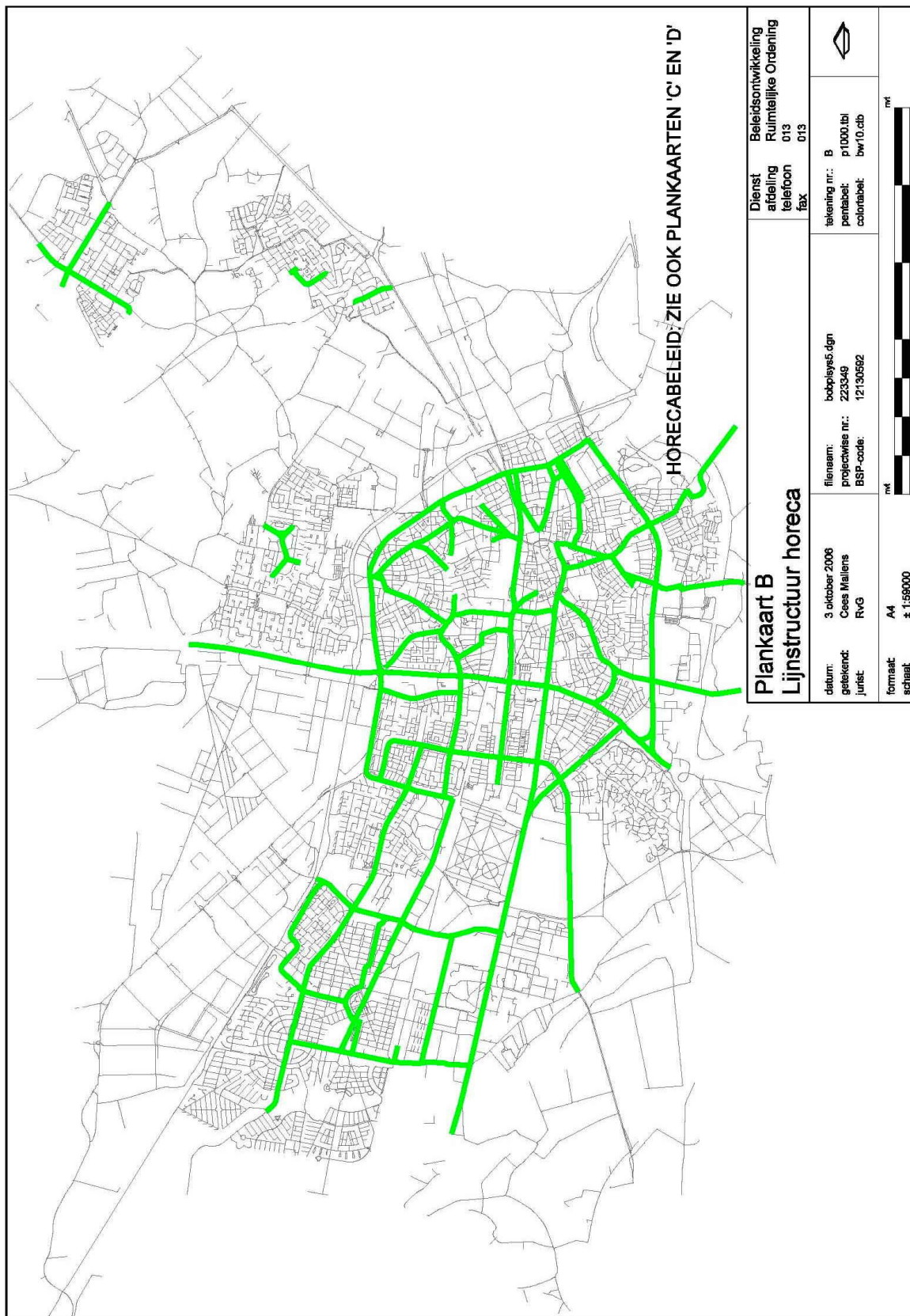
ONDERNEMINGSVORM
commerciele
horecaonderneming

Cat
2

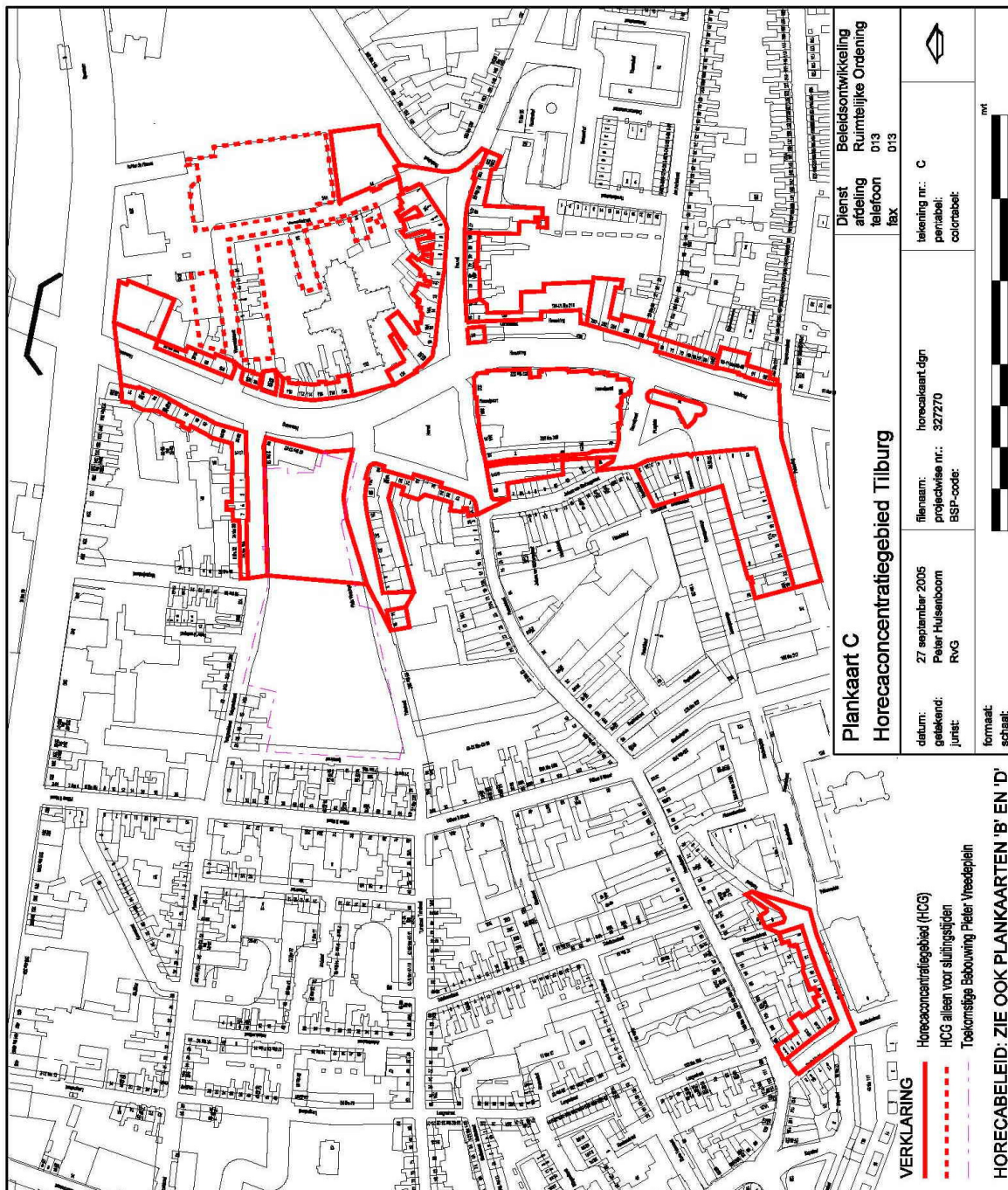
Bijlage 4
Plankaart A Structuurbeeld plansystematiek



Bijlage 5
Plankaart B Lijnstructuur Horeca



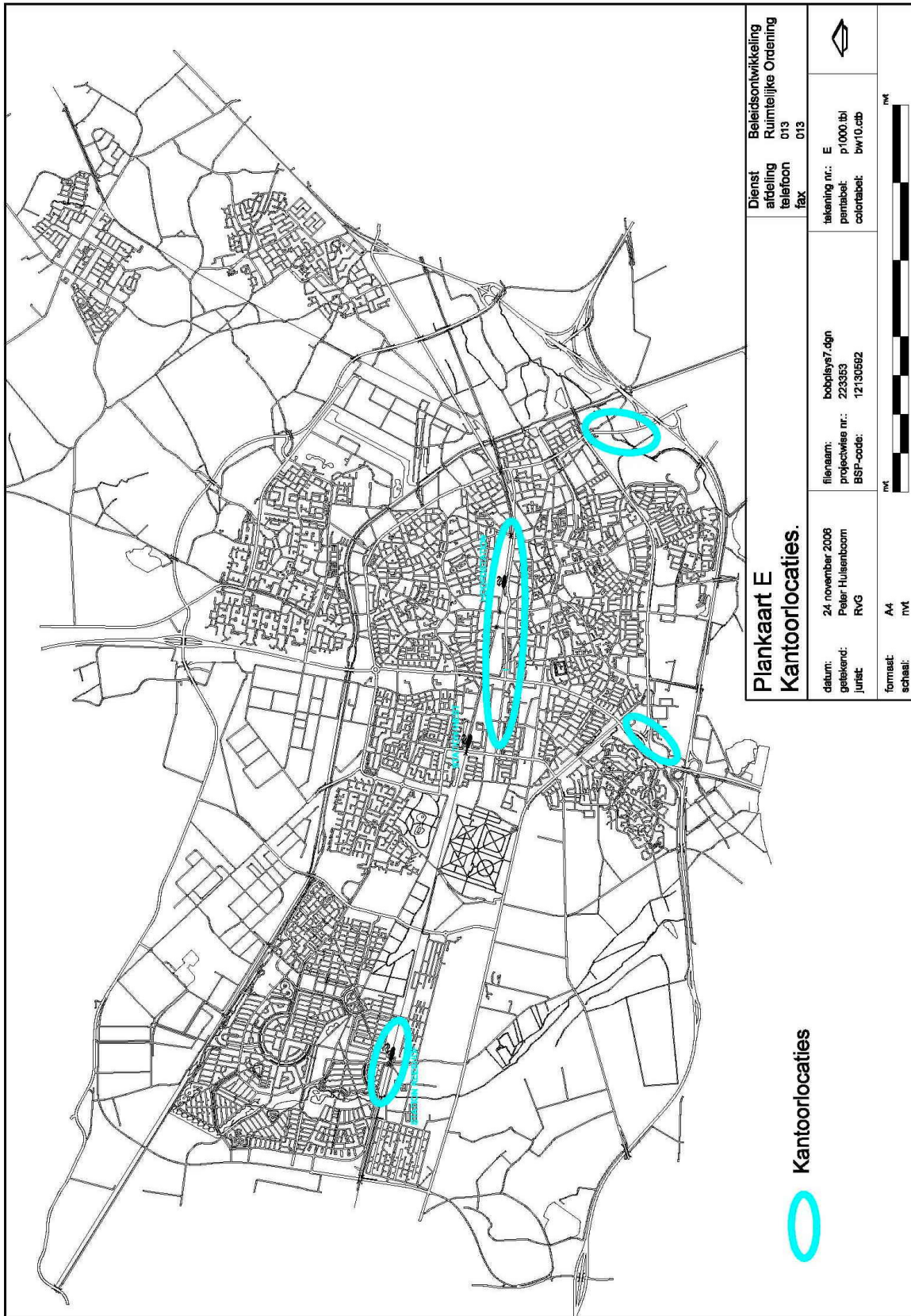
Bijlage 6
Plankaart C Horecaconcentratiegebied



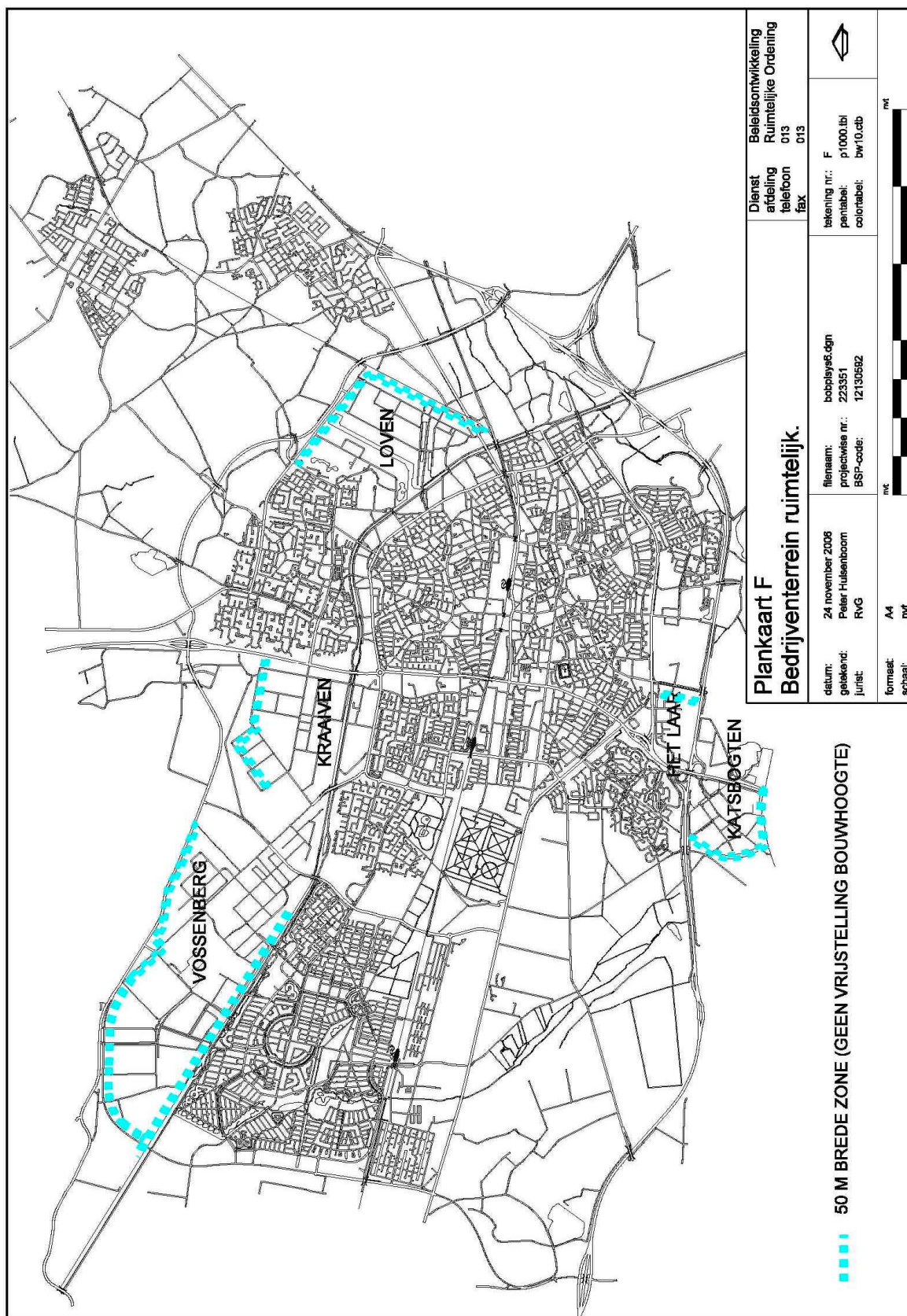
Bijlage 7
Plankaart D Spreiding detailhandelsvoorzieningen

Bijlage 8

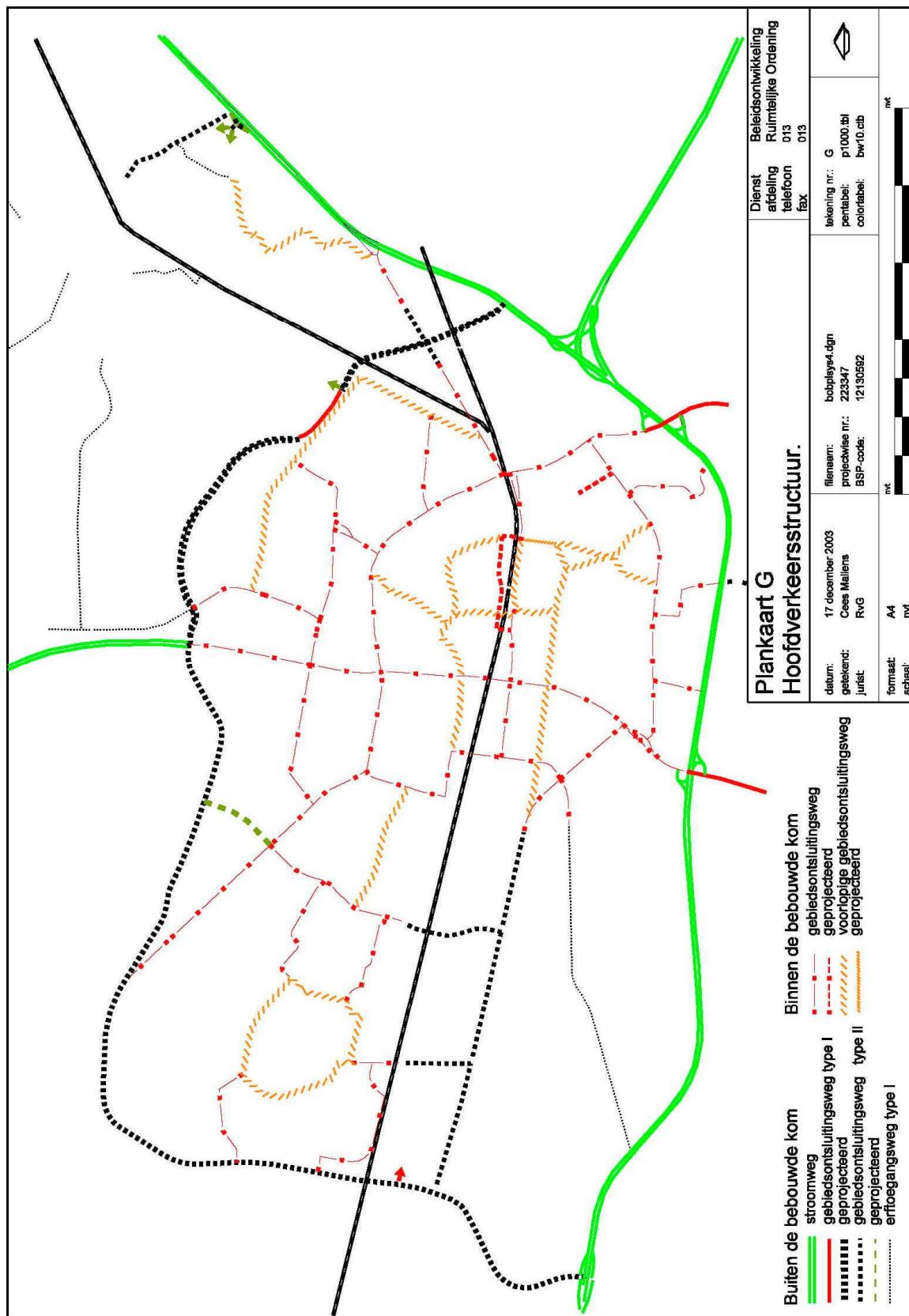
Plankaart E Kantoorlocaties



Bijlage 9
Plankaart F Bedrijventerreinen ruimtelijk



Bijlage 10
Plankaart G Hoofdverkeerstructuur



Bijlage I1:

Register van bedrijven in het plangebied

Adres	NAAM	AdresVoluit	SBIOMS	Cat	Geluid	Geur	Gevaar	Stof
AdresBinnen	REKLAMEBURO V.D.BURGT EN SMITS	AA OF WEERIJS 10	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1	10			
AdresBinnen	THEATERBURO FRIJTERS	AA OF WEERIJS 12	Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	2	3			
AdresBinnen	ASSURANTIEKANT. DOORAKKERS -V.DRUNEN	AA OF WEERIJS 13	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	2	30			
AdresBinnen	GREENPOINT	AA OF WEERIJS 14	Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats	3a	50	10	10	30
AdresBinnen	A.M. SCHAAPVELD	AA OF WEERIJS 17	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1	10	10		
AdresBinnen	JANSSEN HOLDING BV	AA OF WEERIJS 19	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1	10			
AdresBinnen	D.A.T. DROOGBLOEMEN ARR. TILBURG	AA OF WEERIJS 31	Grth in bloemen en planten	2	30	10		10
AdresBinnen	WIM SEVERIJNEN	AA OF WEERIJS 68	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1	10			
AdresBinnen	EUROTAX BART DE LAAT BV	AA OF WEERIJS 84	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1	10			
AdresBinnen	ADVIESBURO MARKSLAG BV	AA OF WEERIJS 106	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1	10			
AdresBinnen	"DOOR PRAKTIJKTRAINERS" J. BOOM	AA OF WEERIJS 108	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1	10			
AdresBinnen	ADMINISTRATIEKANTOOR G. FREE	AA OF WEERIJS 133	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1	10			
AdresBinnen	BROCKEN VAKBOEKEN	BIEZENLOOP 26	Detailhandel voor zover n.e.g.	1	10			
AdresBinnen	'T STOFFENPALEIS	BIEZENLOOP 36	Detailhandel voor zover n.e.g.	1	10			
AdresBinnen	SCHIEDON LASTECHNIEK	CALFVENSE BOSLOOP 35	Handelsbemiddeling (kantoren)	1	10			
AdresBinnen	TIMMER-EN ONDERHOUDSBEDRIJF	DELTALAAN 5	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1	10			
AdresBinnen	MOLS PREPOSTALE SERVICE	DIEZE 9	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1	10			
AdresBinnen	VAN LIT-VAN EYL TANDARTSPRAKTIJK	DIEZE 14	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1	10	10		
AdresBinnen	A.J.LEYSER BEHEER BV	DIEZE 18	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1	10			
AdresBinnen	VAN DE BOSCH-VAN LOON	DIEZE 30	Detailhandel voor zover n.e.g.	1	10			
AdresBinnen	W DAN DER BOOM PENSIOEN	DIEZE 96	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	2	30			

	B.V.							
AdresBinnen	S.F. WEEGELS BV	DINTEL 23	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1	10			
AdresBinnen	AANN.BEDR.W.VAN TUYL BELLEGINGEN BV	DINTEL 37	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1	10			
AdresBinnen	TRANSES BV	DINTEL 41	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1	10			
AdresBinnen	BUREAU DUYSTERS & VAN DE BREKEL VOF	DINTEL 47	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1	10			
AdresBinnen	STERBEMA BV	DINTEL 51	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1	10			
AdresBinnen	MOVIMIENTO	DINTEL 72 A	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2	30	10	30	10
AdresBinnen	MOVIMIENTO	DINTEL 72 A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	2	10			
AdresBinnen	ADM.KANTOOR OTTEN M.M.J.	DINTEL 114	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1	10			
AdresBinnen	PNEM (AARDGASDISTRICTSTATION) ;13816	DONGEPAD 11	Gasdistributiebedrijven:- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2	30		10	
AdresBinnen	PNEM (AARDGASDISTRICTSTATION) ;13817	DONGEPAD 31	Gasdistributiebedrijven:- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2	30		10	
AdresBinnen	HOFSTEDE DE BLAAK	DUSSENPAD 1	Restaurants, cafetaria's, snackbars, viskramen e.d.	2	10	30	10	
AdresBinnen	HOFSTEDE DE BLAAK	DUSSENPAD 1	Caf?'s, bars, discotheken	3a	50		10	
AdresBinnen	DONDERS ADMINISTRATIEKANTOOR	EKKERSRIJT 16	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1	10			
AdresBinnen	STICHTING TENNISPAK "DE BLAAK"	EKKERSRIJT 45	Sporthallen	3a	50			
AdresBinnen	F.A.M. RIJS HOLDING BV	ENGEBEEK 5	Verhuur van en handel in onroerend goed	1	10			
AdresBinnen	BOUWBEDRIJF VLEMS B.V.	GILZERBAAN 198	Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats	3a	50	10	10	30
AdresBinnen	J.C.M. STOOPEN	GILZERBAAN 200	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	2	30	10		
AdresBinnen	COSY DOLLS	GREVELINGEN 20	Detailhandel voor zover n.e.g.	1	10			
AdresBinnen	STRUCNA-BENELUX	GREVELINGEN 20	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1	10			
AdresBinnen	F. JONGEN	GREVELINGEN 20	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1	10			
AdresBinnen	SCHOOT H. VD	LANDMEERSE LOOP 15	Detailhandel voor zover n.e.g.	1	10			

AdresBinnen	ING. BUR. VAN ROSSUM EN VD MEERENDON ;13395	LANDMEERSE LOOP 22	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1	10			
AdresBinnen	ANANSI	ST MAARTENSLOOP 90	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1	10			
AdresBinnen	A. SAUERBORN	OLLANDSE LOOP 60	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1	10	10		
AdresBinnen	SCHOONHEIDSSSTUDIO PASCALE	OUDE MAASJE 3	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1	10			
AdresBinnen	F.W. BOTTGER FYSIOTHERAPEUT	OUDE MAASJE 5	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1	10	10		
AdresBinnen	HOOIJEN KONSTRUKTIEBUREAU	PEELRIJT 7	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1	10			
AdresBinnen	BERGHOF	REUSELPAD 9	Maneges	3a	30	50		30
AdresBinnen	DE KORT SUPPORT	RISSEBEEK 6	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1	10			
AdresBinnen	ADVIESBUREAU ZUER	RISSEBEEK 19	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1	10			
AdresBinnen	BOURS BV	RISSEBEEK 21	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1	10			
AdresBinnen	PNEM (AARDGASDISTRICTSTATION)	ROERPAD 5	Gasdistributiebedrijven:- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2	30		10	
AdresBinnen	SLUISGRAAF BV	SLUISGRAAF 6	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1	10			
AdresBinnen	MEVR. KROOT-VAN HAREN	STROOMLAAN 60	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1	10			
AdresBinnen	VENMANS BELASTINGADVIEZEN	VLETTEVAART 4	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1	10			
AdresBinnen	ACC.-EN ADVIESKANTOOR J. MOURUS	VLETTEVAART 23	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1	10			
AdresBinnen	THE JOLLY JOKER	VLETTEVAART 27	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1	10			
AdresBinnen	ADMINISTRATIEKANTOOR DE MAN	WETERINGLAAN 63	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1	10			
AdresBinnen	A.T. HOSKENS ASSURANTIEN	WETERINGLAAN 156	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	2	30			
AdresBinnen	POIESZ ADVIESBUREAU PSYCH.MARKETING	WETERINGLAAN 167	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1	10			
AdresBinnen	NATILE BV	WETERINGLAAN 187	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1	10			
AdresBinnen	F.M. CORNELISSEN, HUISARTS	WIELINGEN 25	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1	10	10		

AdresBinnen	ADMINISTRATIEKANTOOR VAN DEN BEMT	ZOOM 25	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1	10			
AdresBinnen	WIJNKOPERIJ HET KASTEEL TILBORGH	ZOOM 27	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1	10			
AdresBinnen	Van Nunen Groenbeheer B.V.	GILZERBAAN 149	Hoveniersbedrijven	1	10	10	10	10
AdresBinnen	Van Nunen Groenbeheer B.V.	GILZERBAAN 149	bestrijdingsmiddelen:- < 10.000 kg	1			10	
AdresBinnen	PERSBUREAU VAN EYNDHOVEN	GREVELINGEN 87	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1	10			
AdresBuiten	Shell Nederland verkoopmaatschappij	BARONIEBAAN 2	Benzineservicestations:- met LPG	3b	30	30	100	
AdresBuiten	Shell Nederland verkoopmaatschappij	BARONIEBAAN 2	motorbrandstofpompen zonder LPG	2	30	30	30	
AdresBuiten	Shell Nederland verkoopmaatschappij	BARONIEBAAN 2	butaan, propaan, LPG:- ondergronds, < 80 m3	3a			50	
AdresBuiten	ONDERKOMEN BARONIEBAAN	BREDASEWEG 470	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	3a	50			50
AdresBuiten	SPORTHAL DE BLAAK	GREBBE 65	Sporthallen	3a	50			
AdresBuiten	SPORTHAL DE BLAAK	GREBBE 65	stookinstallaties:- gas, < 2,5 MW	2	30			

Bijlage I2:

Adviezen waterbeheerder



opbergen in DUV, s.v.p.

A. Gil

25-5-2007

Gemeente Tilburg
Dienst Gebiedsontwikkeling
T.a.v.: dhr Gil-Cantabrana
Postbus 90155
5000 LH Tilburg

GEMEENTE TILBURG	
Datum	23 MEI 2007
Dienst	90 IBC
Sectie/Id	
Reg. nr	100148

Uw brief van : Email 10 april 2007
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : *07U003477*
Barcode :
Behandeld door : de heer R. van Rijen
Doorkiesnummer : 076-5641217
Datum : 16 mei 2007
Verzenddatum :

21 MEI 2007

Onderwerp: Voorlopig wateradvies beheerbestemmingsplan Blaak West te Tilburg

Geachte heer Gil-Cantabrana,

Naar aanleiding van de door u toegezonden waterparagraaf van het beheerbestemmingsplan Blaak West te Tilburg (Gemeente Tilburg, versie 20070410, 1^e concept), doen wij u hierbij ons voorlopig wateradvies toekomen

Wij hebben geen opmerkingen naar aanleiding van de waterparagraaf en geven derhalve een positief voorlopig wateradvies. We zien graag het voorontwerp bestemmingsplan tegemoet voor het afgeven van het definitieve wateradvies in het kader het art. 10 Bro overleg.

We wijzen u erop dat het vuilwater wordt gezuiverd via de RWZI te Tilburg, welke beheerd wordt door waterschap de Dommel. Voor eventuele wijzigingen in het vuilwatersysteem verzoek ik u contact op te nemen met mevr. N. van de Ven van waterschap de Dommel. Een kopie van deze brief wordt verzonden naar waterschap De Dommel.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer R. van Rijen van het waterschap onder het bovenvermelde nummer

Hoogachtend,
namens het dagelijks bestuur
Regiomanager Oost

Ing. J. Rombouts

CC: Waterschap de Dommel t.a.v. N. van de Ven

